# 赣榆区自然资源和规划局建设工程项目规划审批公示牌

**工程名称：**新建水木丰华小区

**建设单位：**连云港市鸿丰置业有限公司

**建设地点：**连云港市赣榆区海头镇
海中路南侧、陇安路东侧

**用地性质：**住宅用地

**建筑高度：**1#~4#楼住宅（9F）26.7m
5#楼配套用房（2F）6.80m
配电房（1F）5.56m

**建筑周边退让：**

东临现状住宅，建筑退让用地边界距离6米，

西临陇安路，建筑退让用地边界距离3米，

南临现状住宅，建筑退让用地边界距离20.16米，

北临海中路，建筑退让用地边界距离5米。

此规划为批前公示，内容为用地范围内的建筑布局及周边关系，景观以二次深化设计为准。若相关利益关系人对该规划有异议或意见，请于公示期间将书面材料送交赣榆区自然资源和规划局。

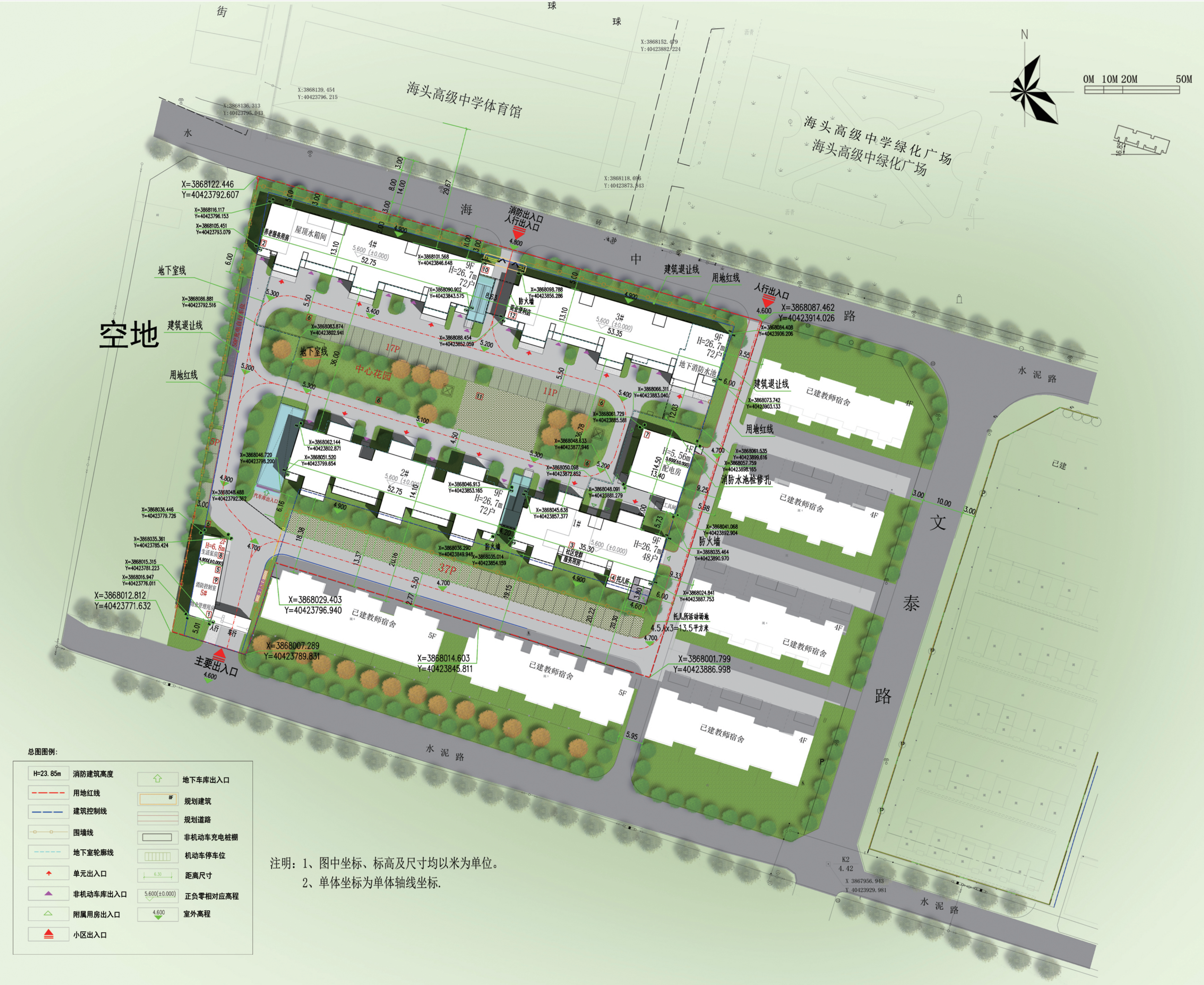
公示时间：2025年09月28日至
2025年10月13日

联系（监督）电话：0518-86218631

公示单位：连云港市鸿丰置业有限公司

监制单位：连云港市赣榆区自然资源和规划局

此公示图可以在连云港市赣榆区自然资源和规划局网站查询http://zrzy.jiangsu.gov.cn/lygganv/


海头高级中学体育馆
海头高级中学绿化广场
海中路
水泥路
文泰路
空地
已建教师宿舍
主要出入口
人行出入口
4.600
0M 10M 20M 50M
总图图例：
H=23.85m 消防建筑高度
用地红线
建筑控制线
围墙线
地下室轮廓线
单元出入口
非机动车库出入口
附属用房出入口
小区出入口
地下车库出入口
规划建筑
规划道路
非机动车充电桩棚
机动车停车位
距离尺寸
5.600(±0.000) 正负零相对应高程
4.600 室外高程

注明：1、图中坐标、标高及尺寸均以米为单位。
2、单体坐标为单体轴线坐标.

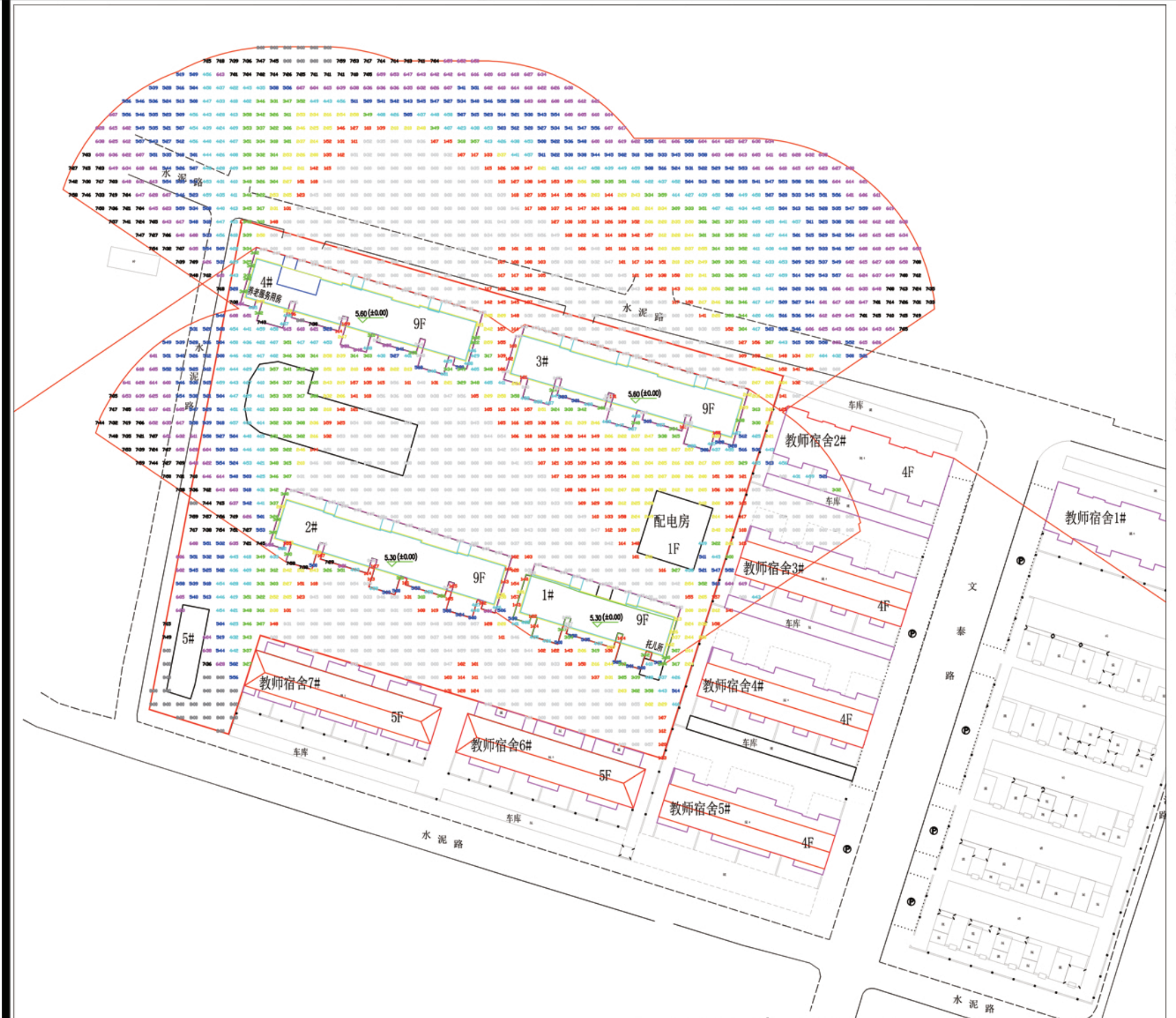
居住区综合技术指标表

| 项目 | | | | | 单位 | 规划要点要求 | 方案 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 用地面积 | 规划用地面积 | | | | ㎡ | | 11185 | 16.78亩 |
| | 可建设用地面积 | | | | ㎡ | | 11185 | 16.78亩 |
| 建筑面积 | 总建筑面积（地上+地下） | | | | ㎡ | | 29317.48 | |
| | 地上总建筑面积 | | | | ㎡ | | 23345.06 | |
| | 其中 | 地上计容建筑面积 | | | ㎡ | | 21650.66 | |
| | | 其中 | 1#楼 | | ㎡ | | 3721.67 | 一层自行车库约113.10㎡ |
| | | | 2#楼 | | ㎡ | | 6003.36 | 一层为自行车库约596.48㎡ |
| | | | 3#楼 | | ㎡ | | 6031.29 | 一层为自行车库约427.07㎡便利店87.83㎡ |
| | | | 4#楼 | | ㎡ | | 5894.34 | 一层为自行车库约410.66㎡ |
| | | 地上不计容总建筑面积 | | | ㎡ | | 1694.40 | |
| | | 其中 | 1#楼 | 社区 | ㎡ | 社区：264X30/100=79.2㎡ | 91.32 | |
| | | | | 托儿所 | ㎡ | 不少于200平方米 | 200.01 | |
| | | | 4#楼 | 养老 | ㎡ | 养老：264X30/100=79.2㎡ | 81.82 | |
| | | | 5#楼 | | ㎡ | 物管：29317.48 X4‰=117.27㎡ | 215.32 | 公厕24㎡消防控制室22.2㎡生活泵房35.57㎡ |
| | | | 配电房 | | ㎡ | | 205.18 | |
| | | | 电梯机房及楼梯间 | | ㎡ | | 121.01 | |
| | | | 保温层 | | ㎡ | | 662.67 | |
| | | | 非机动车库坡道 | | ㎡ | | 52.30 | 建筑面积按照1/2计算 |
| | | | 汽车库坡道 | | ㎡ | | 53.86 | 建筑面积按照1/2计算 |
| | | | 出地面风井 | | ㎡ | | 10.91 | |
| | 地下总建筑面积 | | | | ㎡ | | 5972.42 | |
| | 其中 | 非机动车库坡道 | | | ㎡ | | 101.96 | |
| | | 非机动车库 | | | ㎡ | | 2409.23 | |
| | | 地下汽车库 | | | ㎡ | | 3021.62 | |
| | | 汽车坡道 | | | ㎡ | | 107.71 | |
| | | 消防水池及消防水泵房 | | | ㎡ | | 331.9 | |
| 机动车停车位 | 总车位数 | | | | 辆 | | 168 | 要求：20015.8（21650.66-113.10-596.48-427.07-410.38-87.83）㎡X0.8/100=160 |
| | 其中 | 地上 | | | 辆 | | 70 | |
| | | 其中 | 住宅停车数 | | 辆 | 0.8个/100㎡ | 64 | |
| | | | 配套停车数 | | 辆 | 1.0个/100㎡ | 6 | 要求：625.66（81.82+90.01+201.33+133.55+87.83）㎡X1.0/100=5.94 |
| | | 地下 | | | 辆 | | 98 | |
| | | 住宅停车数 | | | 辆 | 0.8个/100㎡ | 98 | |
| | 户均停车配比 | | | | / | | 443 | |
| 非机动车停车位 | 住宅非机动车停车库 | | | | 辆 | 2.0车位/100㎡ | 411 | 要求：20015.8（21650.66-113.10-596.48-427.07-410.38-87.83）㎡X2.0/100㎡=400<br>其中室外充电电瓶车停车位18辆<br>室内自行车停车库171间x2.3辆=393辆 |
| | 住宅非机动车停车位 | | | | 辆 | | | |
| | 配套非机动车停车位 | | | | 辆 | 5.0车位/100㎡ | 32 | 要求：625.66（81.82+90.01+201.33+133.55+87.83）㎡X5.0/100=31.28 位于地上室外 |
| 容积率 | | | | | / | <2.0 | 1.936 | |
| 建筑密度 | | | | | % | <30% | 28.36 | |
| 总户数 | | | | | 户 | | 264 | |
| 总人数 | | | | | 人 | 3.2/户 | 845 | |
| 绿地率 | | | | | % | >30% | 30.04% | |

综合配套公建指标表

| 类别 | 序号 | 项目 | 数量（处） | 地上建筑面积（㎡） | 所在位置 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 社区服务 | 1 | 物业管理办公用房 | 1 | 133.55 | 5#楼一层二层 | 总建筑面积的4‰<br>应建：物管：物管：29317.48X4‰=117.27㎡ |
| | 2 | 养老服务用房 | 1 | 81.82 | 4#楼一层 | 每百户30㎡<br>应建：264X30/100=79.2平方米，满足要求。 |
| | 3 | 社区服务用房 | 1 | 91.32 | 1#楼一层 | 每百户30㎡<br>应建：264X30/100=79.2平方米，满足要求 |
| 市政公用 | 4 | 托儿所 | 1 | 200.01 | 1#楼一层 | 不少于200平方米 |
| | 5 | 公厕 | 1 | 24.00 | 5#楼一层 | |
| | 6 | 垃圾分类投放点 | 4 | | | |
| 小区配套 | 7 | 配电房 | 1 | 205.18 | | |
| | 8 | 生活水泵房 | 1 | 35.57 | 5#楼一层 | |
| | 9 | 消防控制室 | 1 | 22.2 | 5#楼一层 | |
| | 10 | 保安亭 | 1 | | 4#楼东侧 | |
| | 11 | 体育健身用地（室外） | 1 | 237.80 | 2#楼北侧 | |
| | 12 | 商业便利店 | 1 | 87.83 | 3#楼一层 | 50㎡~100㎡ |

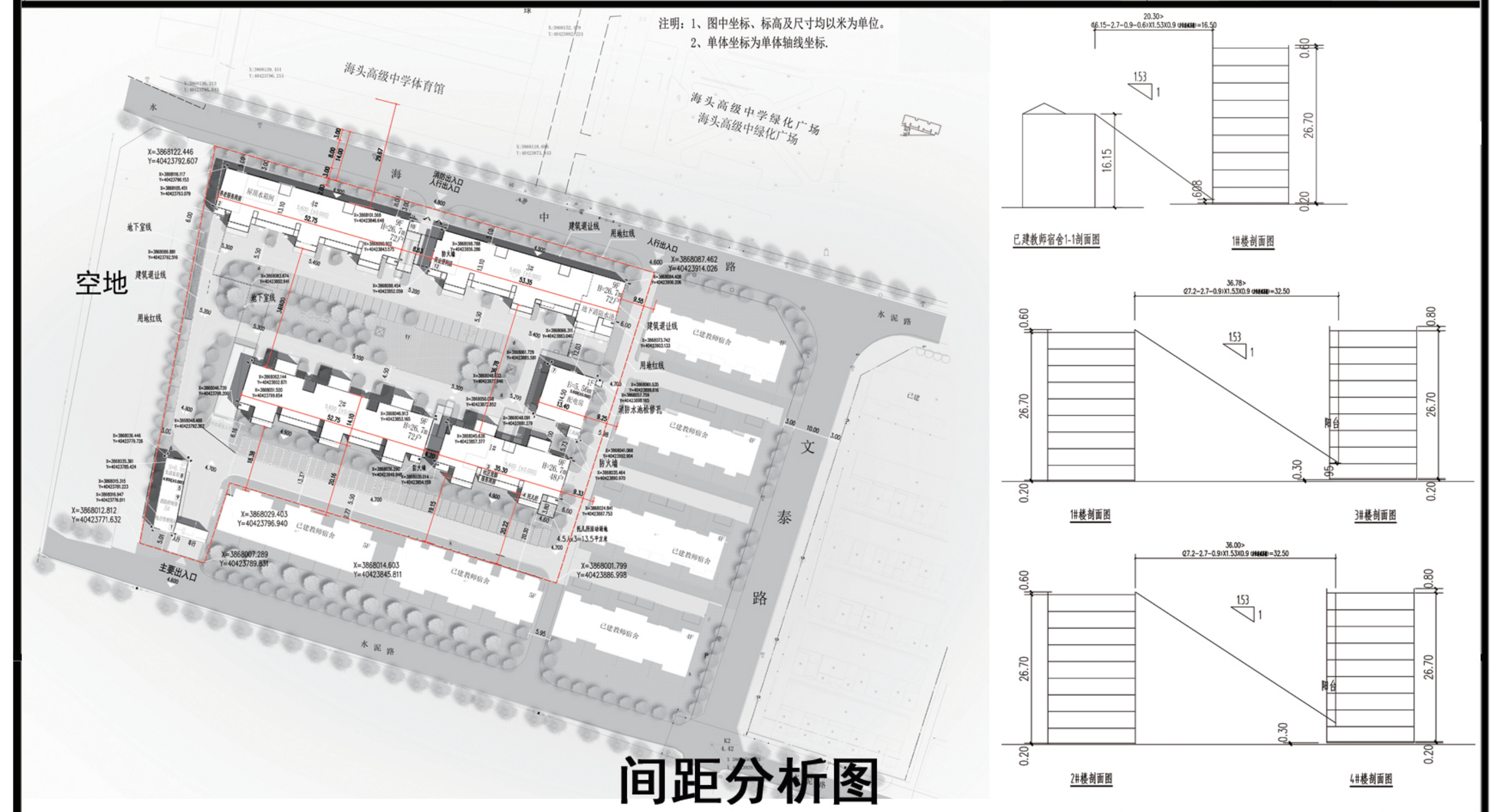
经济技术指标


教师宿舍1#
图例 累计日照时间（小时）
0，0+
1，1+
2，2+
3，3+
4，4+
5，5+
6，6+
7，7+
8，8+

分析软件：众智日照
计算依据：规划方案图
基础资料：
连云港经纬度：东经 119 度 10 分、北纬 34 度 36 度
日照分析标准日：大寒日
分析起止时间：9：00--15：00
网格大小：1m
所处位置：江苏省连云港赣榆区
分析结果：满足《连云港市日照分析技术标准》

居住建筑应满足大寒日不低于 3 小时的日照标准。每套住宅至少应有 1 个居住空间（卧室、起居室（厅），下同）满足日照标准。当 1 套居住建筑中居住空间总数超过 4 个及 4 个以上时，其中应有 2 个满足日照标准。

日照分析图



间距分析图

鸟瞰图

南立面图

北立面图