

赣榆区自然资源和规划局建设工程项目设计方案公示牌（变更）

工程名称：珺樾小区规划设计方案变更

建设单位：连云港状元置业有限公司

建设地点：本项目位于赣马镇，文昌路西侧，沙汪河北侧，纬五路南侧。

变更说明：
拟对未建且未预售的2#、3#、7#、9#、10#等楼栋的户型进行优化调整，并将因柱网调整导致减少的两个地下车位调至地上，同时对北立面进行局部优化调整。建筑密度、容积率、绿地率等主要技术指标不变。

若相关利害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。

公示日期：2026年3月30日至
2026年4月9日

联系电话：0518-86218631

公示单位：连云港状元置业有限公司

监理单位：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/lyggany/>

变更前总平面图



变更后总平面图



项目总体技术指标			
项目	数值	单位	备注
1	32825.00	m ²	49.24亩
2	97849.15	m ²	
3	72411.71	m ²	
其中	25407.44	m ²	
a. 总计容建筑面积	65140.73	m ²	
其中	64289.28	m ²	阳台半面积计算
住宅 (177)	39014.70	m ²	
住宅 (79/89)	25274.58	m ²	
商业建筑面积	185.69	m ²	≤1000m ²
公共配套服务设施	665.76	m ²	
物业管理用房	564.65	m ²	总建筑面积的4%
其中	55.98	m ²	
消防水池	45.13	m ²	
b. 不计容建筑面积	32708.42	m ²	
地上不计容面积	7300.98	m ²	
设备房	1483.31	m ²	
水泵房	89.63	m ²	
开闭所	257.08	m ²	
配电房	223.44	m ²	
养老服务站	121.11	m ²	每户不少于30平方米，宜与社区服务用房合建；规模较大的住宅项目多处配置时，单处建筑面积不少于200平方米
社区服务用房	119.70	m ²	每户不少于30平方米
托育服务设施	281.29	m ²	每千常住人口不少于4个托位，且建筑面积不少于200平方米
住宅阳台	4001.00	m ²	阳台半面积不计容
屋顶机房、风井、出地面积梯间、保梯房、住宅阳台、地库坡道等	724.42	m ²	
其中	4783.03	m ²	
地下建筑面积	25407.44	m ²	
人防区域	4783.03	m ²	
普通区域	20624.41	m ²	
5	24.12%	%	≤25%
6	1.984	—	1.0-2.0
7	35.07%	%	≥35%
8	7918.49	m ²	
9	11512.88	m ²	
10	374	户	
11	1197	人	
12	472	辆	住宅部分1.2辆/户，商业0.6辆/百平方米，配套1.0辆/百平方米
其中	12	辆	不大于总停车位的10%，不超过住宅总套数的15%
13	1337	辆	住宅部分2.0辆/百平方米，商业5.0辆/百平方米，配套3.0辆/百平方米

项目总体技术指标			
项目	数值	单位	备注
1	32825.00	m ²	49.24亩
2	97826.97	m ²	
3	72419.87	m ²	
其中	25407.10	m ²	
a. 总计容建筑面积	65140.41	m ²	
其中	64293.16	m ²	阳台半面积计算
住宅 (177)	39019.68	m ²	
住宅 (79/89)	28273.48	m ²	
商业建筑面积	181.49	m ²	≤1000m ²
公共配套服务设施	665.76	m ²	
物业管理用房	564.65	m ²	总建筑面积的4%
其中	55.98	m ²	
消防水池	45.13	m ²	
b. 不计容建筑面积	32688.56	m ²	
地上不计容面积	7279.46	m ²	
水泵房	89.63	m ²	
开闭所	257.08	m ²	
配电房	223.44	m ²	
养老服务站	121.11	m ²	每户不少于30平方米，宜与社区服务用房合建；规模较大的住宅项目多处配置时，单处建筑面积不少于200平方米
社区服务用房	119.70	m ²	每户不少于30平方米
托育服务设施	281.29	m ²	每千常住人口不少于4个托位，且建筑面积不少于200平方米
屋顶机房、风井、出地面积梯间、保梯房、住宅阳台、地库坡道等	6187.21	m ²	阳台半面积不计容
其中	25407.10	m ²	
人防区域	4783.03	m ²	
普通区域	20624.07	m ²	
5	24.12%	%	≤25%
6	1.984	—	1.0-2.0
7	35.07%	%	≥35%
8	7918.49	m ²	
9	11512.88	m ²	
10	374	户	
11	1197	人	
12	472	辆	住宅部分1.2辆/户，商业0.6辆/百平方米，配套1.0辆/百平方米
其中	14	辆	不大于总停车位的10%，不超过住宅总套数的15%
13	1337	辆	住宅部分2.0辆/百平方米，商业5.0辆/百平方米，配套3.0辆/百平方米



洋房变更前北立面图



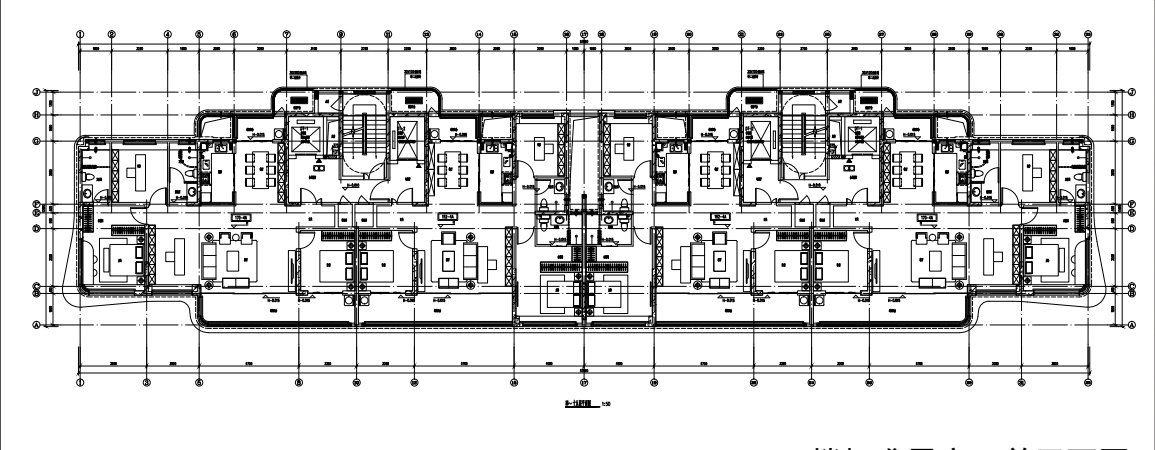
洋房变更后北立面图



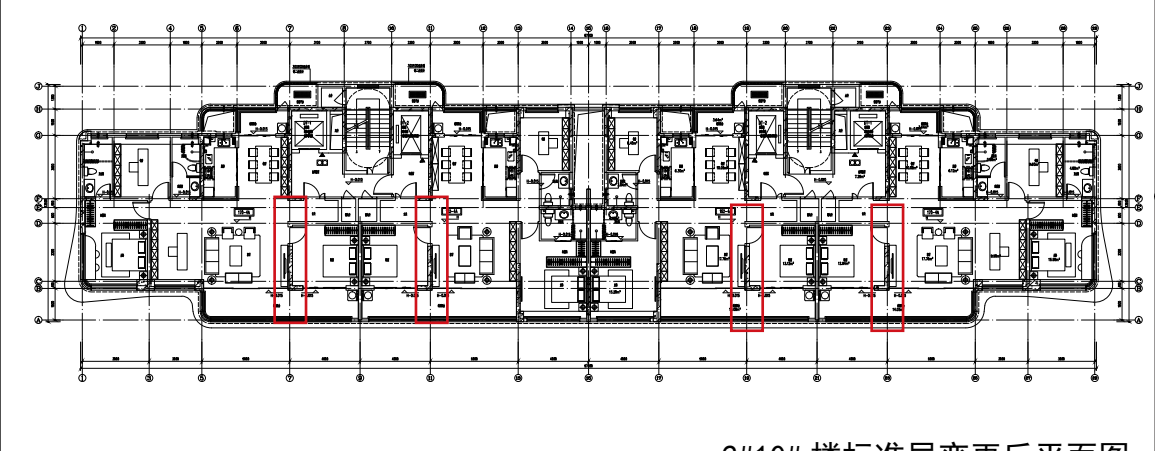
高层变更前北立面图



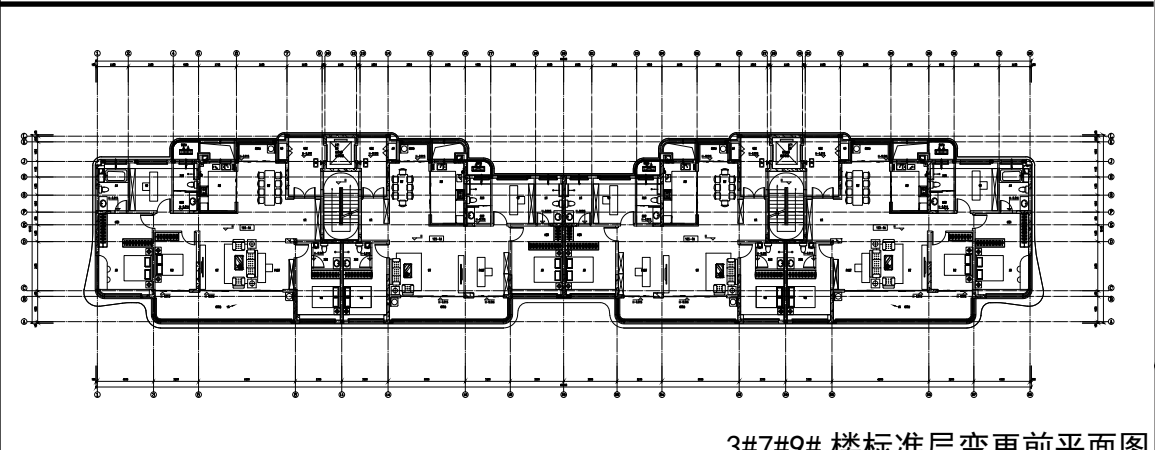
高层变更后北立面图



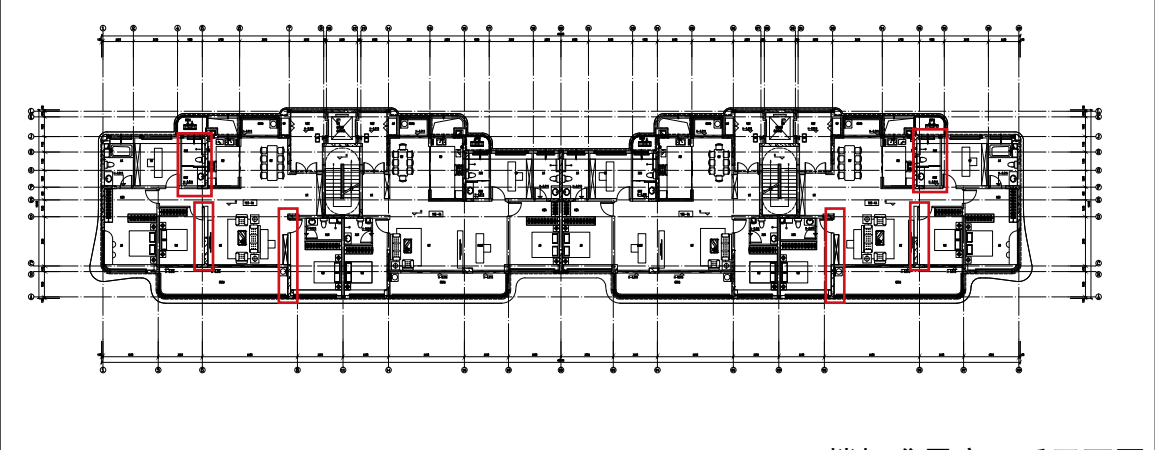
2#10#楼标准层变更前平面图



2#10#楼标准层变更后平面图



3#7#9#楼标准层变更前平面图



3#7#9#楼标准层变更后平面图