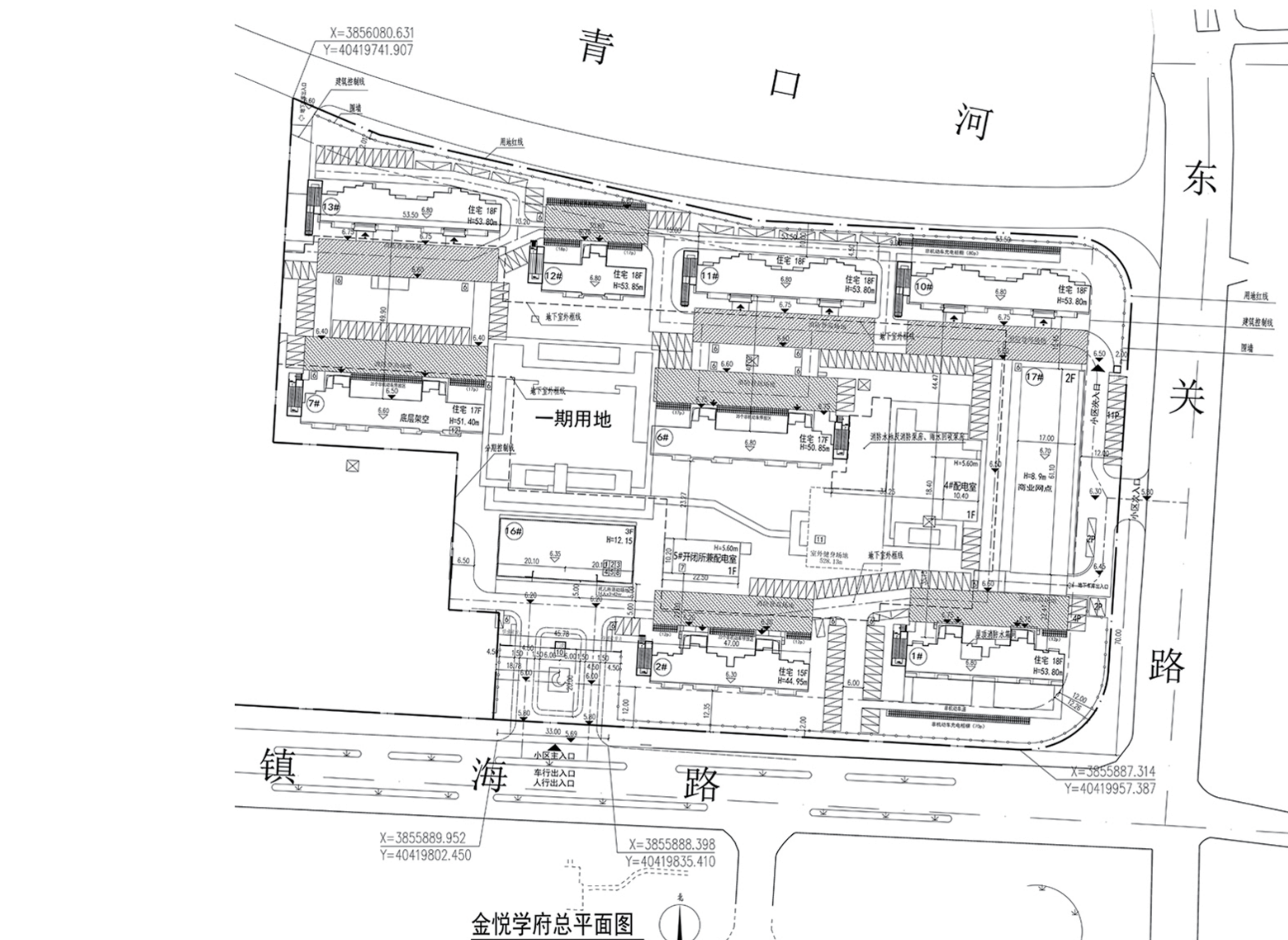
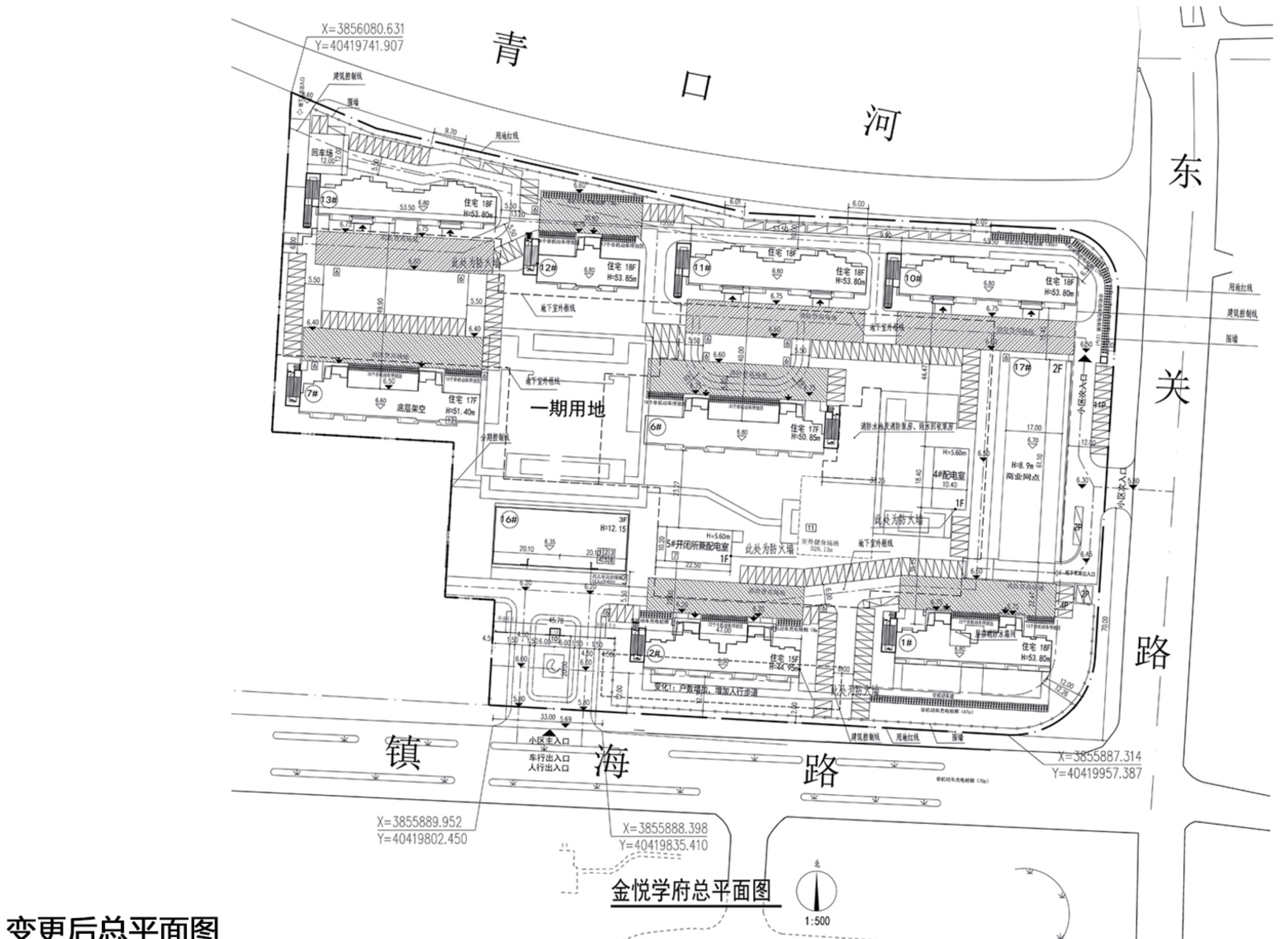


赣榆区自然资源和规划局建设工程项目设计方案公示牌（变更）

项目名称：金悦学府小区项目规划设计方案变更
建设单位：连云港泓建房地产开发有限公司
建设地点：江苏省连云港市赣榆区镇海路北侧、东关路西侧
说明：
根据安置房使用需求，拟把2号楼和13号楼中一层的5套房源改成10套小面积房源，同步按照规范要求对车位、绿地进行了梳理和局部调整，建筑面积不变，具体内容详见右图：



变更前总平面图



变更后总平面图

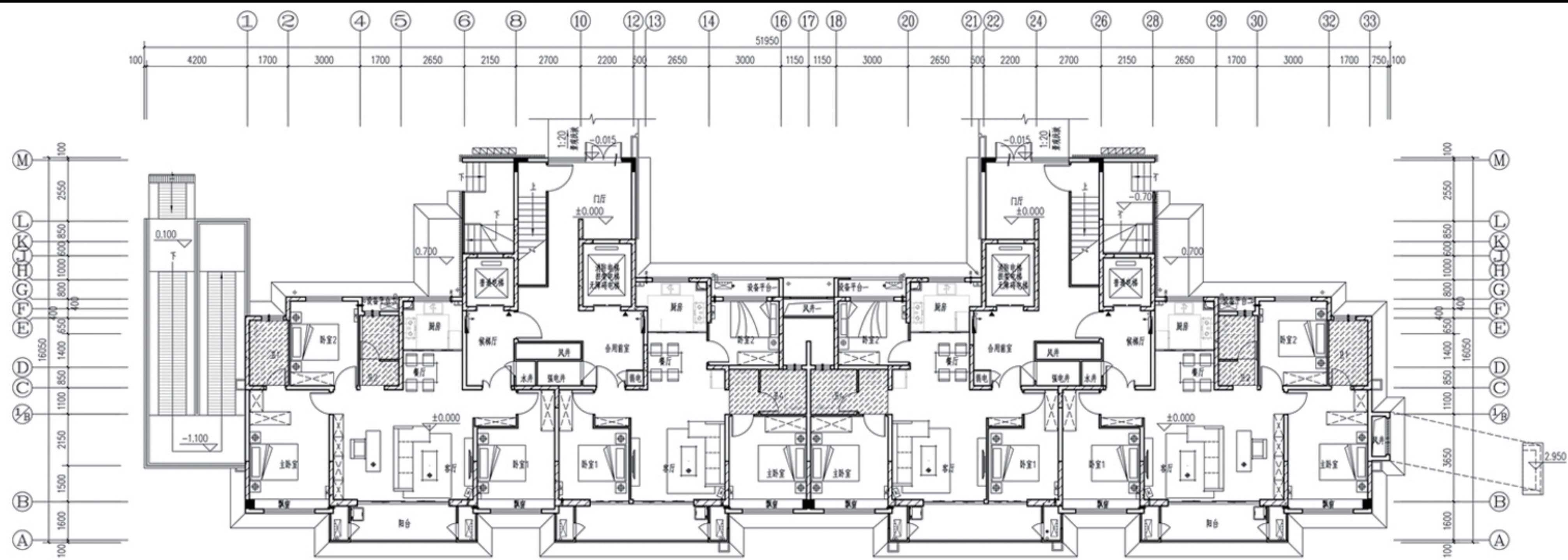
此规划为批前公示，内容为用地范围内的建筑布局及周边关系，景观以二次深化设计为准。若相关利益关系人对该规划有异议或意见，请于公示期间将书面材料送交赣榆区自然资源和规划局。
公示日期：2025年9月24日至2025年10月09日
联系电话：0518-86218631
公示单位：连云港泓建房地产开发有限公司
监制单位：赣榆区自然资源和规划局
此公示图可以在连云港市赣榆区自然资源和规划局网站查询 <http://zrzy.jiangsu.gov.cn/lyggany/>

一期居住区综合技术指标表

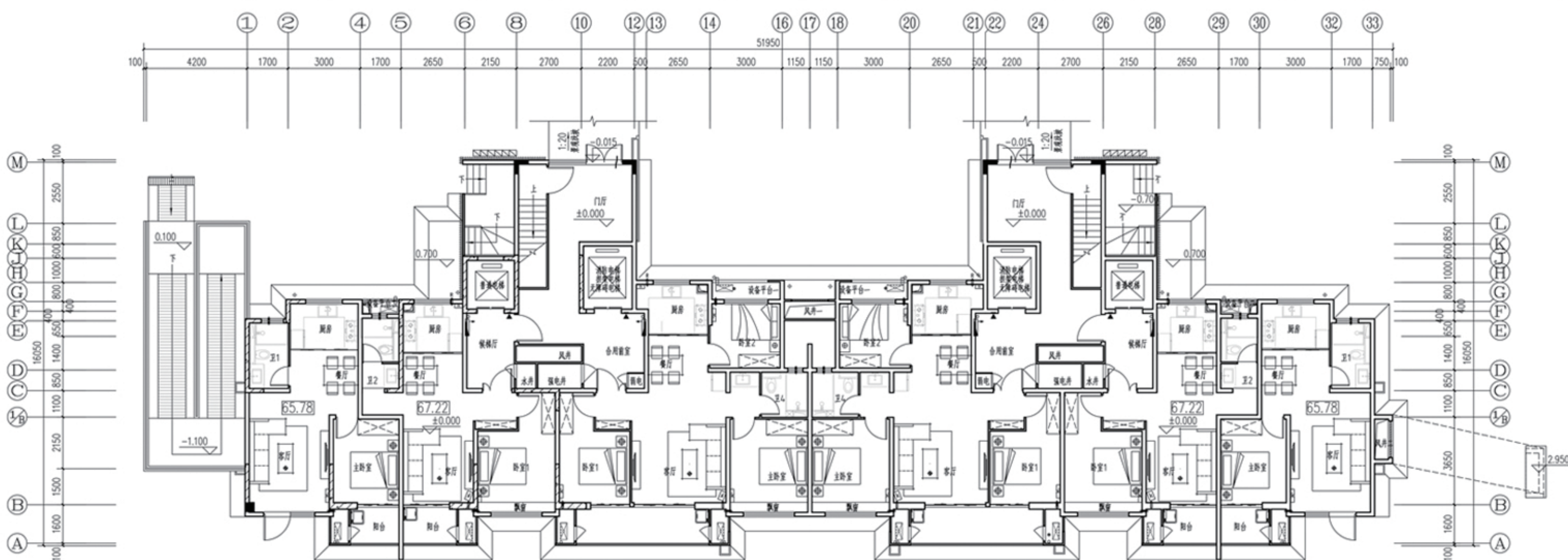
项目	单位	规划要点要求	方案	备注
用地面积	m ²		34956	
一期可建设用地面积	m ²		34956	
总建筑面积（地上+地下）	m ²		94288.46	
地上总建筑面积	m ²		76375.92	14#楼一层为架空层，按高规第5.4.1条不计容积率建筑面积（1.06, 76.1）
地上计容建筑面积	m ²		72794.17	
其中				
18、2#、6#、7#、10、13#楼	m ²	商业计容面积不超过20000m ²	68672.77	其中商业计容面积9895.02m ² ，其中商业计容面积9895.02m ²
17#楼	m ²	商业计容面积不超过20000m ²	68672.77	其中商业计容面积9895.02m ²
16#楼	m ²	商业计容面积不超过20000m ²	68672.77	其中商业计容面积9895.02m ²
其中				
物业管理服务用房	m ²	总建筑面积的4%	694.73	要求：9895.02/100=9.895%
养老服务用房	m ²	每百户30m ²	456.09	要求：9895.02/100=9.895%
社区服务用房	m ²	每百户30m ²	374.16	要求：9895.02/100=9.895%
托儿所	m ²	每百户30m ²	220.12	要求：>200m ²
公厕	m ²		64.00	
生活泵房	m ²		30.17	
消防控制室	m ²		3768.51	
地上不计容总建筑面积	m ²		431.75	
配电室	m ²		353.51	
电梯机房及楼梯间	m ²		431.94	
架空层	m ²		2097.69	
风井	m ²		56.34	
非机动车库坡道	m ²		204.48	建筑面积按照1/2计算
汽车库坡道	m ²		114	
出地面楼梯间	m ²		83.4	
地下总建筑面积	m ²		17912.54	
非机动车库	m ²		3899.88	
非机动车库坡道	m ²		408.96	
地下汽车库	m ²		12794.2	
汽车坡道	m ²		210.9	
连通口面积	m ²		283.3	
消防水池及消防水泵房	m ²		315.3	
总车位数	辆		642	要求：514.7/0.1=5147个
其中				
地上	辆		202	
其中				
沿街商业停车位	辆	0.6个/100m ²	15	
住宅停车位	辆	1.2个/1户	187	地面占比30%
地下	辆		434	地面占比70%
其中				
住宅停车位	辆	1.2个/1户	434	
户均停车位	个		1.20	住宅住宅一层
非机动车停车位	辆	1个/1户	354	
非机动车停车位	辆	516-354+182户	297	
容积率	%	1.0-2.1	2.062	
建筑密度	%	≤20%	22.14	
总户数	户		516	
总人数	人	3.2/户	1651.2	
绿地率	%	≥30%	30.01	

一期居住区综合技术指标表

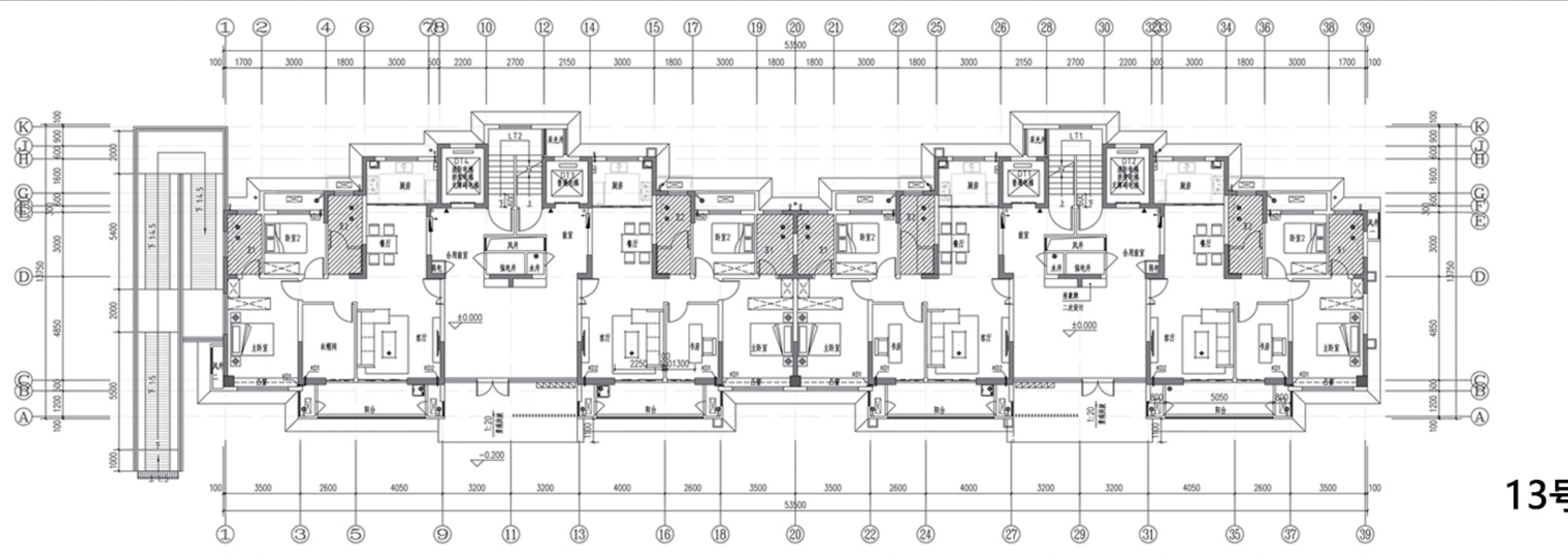
项目	单位	规划要点要求	方案	备注
用地面积	m ²		34956	
一期可建设用地面积	m ²		34956	
总建筑面积（地上+地下）	m ²		94288.46	
地上总建筑面积	m ²		76375.92	14#楼一层为架空层，按高规第5.4.1条不计容积率建筑面积（1.06, 76.1）
地上计容建筑面积	m ²		72794.17	
其中				
18、2#、6#、7#、10、13#楼	m ²	商业计容面积不超过20000m ²	68672.77	其中商业计容面积9895.02m ² ，其中商业计容面积9895.02m ²
17#楼	m ²	商业计容面积不超过20000m ²	68672.77	其中商业计容面积9895.02m ²
16#楼	m ²	商业计容面积不超过20000m ²	68672.77	其中商业计容面积9895.02m ²
其中				
物业管理服务用房	m ²	总建筑面积的4%	694.73	要求：9895.02/100=9.895%
养老服务用房	m ²	每百户30m ²	456.09	要求：9895.02/100=9.895%
社区服务用房	m ²	每百户30m ²	374.16	要求：9895.02/100=9.895%
托儿所	m ²	每百户30m ²	220.12	要求：>200m ²
公厕	m ²		64.00	
生活泵房	m ²		30.17	
消防控制室	m ²		3768.51	
地上不计容总建筑面积	m ²		431.75	
配电室	m ²		353.51	
电梯机房及楼梯间	m ²		431.94	
架空层	m ²		2097.69	
风井	m ²		56.34	
非机动车库坡道	m ²		204.48	建筑面积按照1/2计算
汽车库坡道	m ²		114	
出地面楼梯间	m ²		83.4	
地下总建筑面积	m ²		17912.54	
非机动车库	m ²		3899.88	
非机动车库坡道	m ²		408.96	
地下汽车库	m ²		12794.2	
汽车坡道	m ²		210.9	
连通口面积	m ²		283.3	
消防水池及消防水泵房	m ²		315.3	
总车位数	辆		642	要求：514.7/0.1=5147个
其中				
地上	辆		208	
其中				
沿街商业停车位	辆	0.6个/100m ²	15	
住宅停车位	辆	1.2个/1户	193	地面占比30%
地下	辆		434	地面占比70%
其中				
住宅停车位	辆	1.2个/1户	434	
户均停车位	个		1.20	
非机动车停车位	辆	2辆/100m ²	1450	68672.77/100=137.48
容积率	%	1.0-2.1	2.062	
建筑密度	%	≤20%	22.14	
总户数	户		521	
总人数	人	3.2/户	1667.2	
绿地率	%	≥30%	30.20	



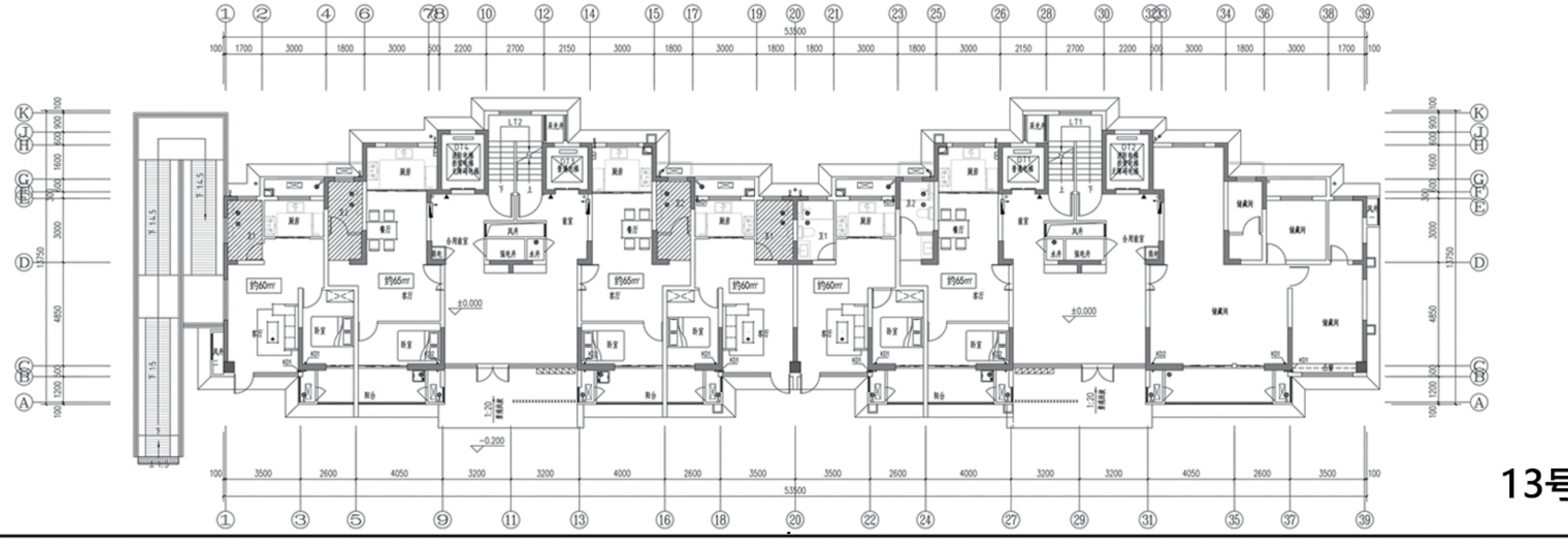
2号楼一层平面变更前



2号楼一层平面变更后



13号楼一层平面变更前



13号楼一层平面变更后