

# 响水县规划和城市管理局建设用地规划设计要点



建设项目名称	金海路与灌河路交叉口西北角地块	座落位置	金海路西侧、灌河路北侧		建设项目用地须同时符合有关标准、规范和技术规定，如与本要点有关要求相抵触应及时与我局联系。本要点有效期为十二个月。					
建设单位名称		地块编号								
序号	规划设计要点	内 容			序号	规划设计要点	内 容			
1	用地性质	商住用地			5	道路	1、地块内主干道宽度不低于7米，若采取人车分流，地块内主干道宽度不低于5米，其余道路布置需满足相关规范要求。 2、开发单位需提供地块内外交通影响评价报告。			
2	用地范围	用地四址	详见附图		6	管线	用地内所有管线均暗设，外接线亦地理，不得明线拉伸（排水系统规划确定为雨污分流，污水经处理达标后排入城市市政管网）。			
		用地面积	约23814平方米		7	市政公用设施	地块内部须设置满足需求的对外开放的公厕、垃圾收集点、配电房、水泵房（配电房、水泵房必须设于其他建筑底层或地下层，不得单独设置）、消防等配套设施。所有化粪池一律采用新型化粪池。			
3	建筑控制	建筑密度	小于30%	容积率	小于2.6	8	公共设施	物业管理用房面积不得少于总建筑面积的4%，社区用房面积不少于总建筑面积3%。		
		建筑限高	高层(18层以下)	绿地率	大于30%	9	景观要求	整个地块建筑采用现代风格，外墙饰面材料选用面砖、石材、外墙漆等（商业等公共建筑立面材质全部采用干挂大理石；住宅建筑干挂石材层次不低于2层），色彩力求明快、亮丽，与周围已建的居住小区整体相协调，局部细节上须提高识别性。所有空调主机隐蔽布置，广告位、太阳能应统一设计。建筑物立面阳合作封闭处理，并采用内置式防盗窗。		
		出入口方位	主要向南							
		机动车 (面积或泊位)	机动车配建指标住宅按0.8车位/100平方米，商业按0.6车位/100平方米。			10	其他要求	1、地块内不得设置低层住宅。 2、建筑设计需满足国家建筑节能规范的要求。 3、请受让方按本设计条件、江苏省城市规划管理技术规定、国家最新技术规范委托具有城市规划设计资质的单位组织编制修建性详细规划，报县政府批准后实施。		
非机动车 (面积或泊位)	自行车配建指标住宅按2.0车位/100平方米，商业按5.0车位/100平方米。									
4	建筑退让	退道路红线	其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。			11	主要报审材料	1、设计说明（标注各种指标）、现状图、总平面图（布置在现状图上的黑白工作图）、鸟瞰图、主要景观节点大样图、竖向规划图、道路交通规划图（道路红线位置、横断面、道路交叉点坐标标高等）、绿地系统规划图（标明主要树种、规格等）、管线综合图（含给、排水、电力、电讯、燃气等各管线平面位置、管径、主要控制点标高等）、夜景图、主要建筑平、立面、效果图、小区内部及建筑单体亮化方案。 2、报审规划设计方案图纸装订成A3规格，一式四份。 3、图纸深度按《响水县规划和城市管理局规划图纸报件规范》要求执行。 园林绿化按响水县规划城管局文件执行。		
		退用地边界								
		退河道控制线								
	日照间距	按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。								
备 注		<p>1、在地块东南角布置商服建筑，且建筑面积不超13000平方米，其余地方不得再布置商服建筑。用地东侧沿三洪河西岸留设不小于5.5米的道路及10米绿化带，地块北侧灌河堤脚向南留设不小于10米的道路及绿化用地（且该道路不得封闭在地块内），同时该道路与灌河风光带河堤及三洪河道路形成环路。以上北侧沿灌河堤、东侧沿三洪河绿化、市政工程均由开发单位进行统一设计、统一建设后无偿移交政府使用。</p> <p>2、住宅建筑单体长度不超过55米；住宅建筑因设置中央空调等设施需要设置的设备平台，其进深不得大于1.1米，长度不得大于2.0米，其建筑面积应按阳台的相关规定计算建筑面积并纳入容积率指标。若设备平台进深、长度超过前款要求，其建筑面积按全面积纳入容积率指标。</p> <p>3、建筑风格、色彩等与灌河风光带改造项目整体相协调。</p> <p>4、底层非机动车库层高不大于2.45米的，建筑面积不计入容积率。机动车库鼓励采用全地下集中车库，或覆盖用地面积70%以上的整体半地下车库，若采用集中全地下车库或该类半地下车库，其建筑面积可不计入容积率。</p> <p>5、开发单位需提供有资质设计单位出具的日照分析报告（众智软件10.0）。</p> <p>6、地块内如有管线，建设单位须无偿迁移到位后方可进行规划建设。</p> <p>7、鼓励采用屋顶绿化、立体绿化；鼓励引入海绵城市、智慧城市等先进规划设计理念；鼓励引入绿色建筑设计理念并满足《江苏省绿色建筑标准》要求；</p> <p>8、用地四址以国土部门实际勘察界址为准，如国土部门实际勘察四址与本设计要点用地四址不一致，须至规划部门变更设计要点后方可进行挂牌出让。</p>								