

响水县规划和城市管理局建设用地规划设计要点

2018年7月30日



建设项目名称		邻里中心G地块		座落位置		228国道南侧、326省道西侧、渤海大街北侧		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		建设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		详见附件		用地面积		6	管 线		用地内所有管线均暗设，外接线亦地埋，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市政管网）。	
						68147平方米(102.22亩)		7	市政公用设施			地块内部须设置满足需求的环卫、供电、消防等配套设施。
3	建 设 控 制	建筑密度		≤30%	容积率		≤2.5		8	公共设施		物业管理用房、社区用房、养老服务、幼儿园等设施需满足相关部门要求。
		建筑限高		≤60米		绿地率		≥35%		9	景观要求	整个地块建筑采用现代风格，外墙饰面材料选用石材、外墙漆等（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，与周边已建建筑相协调，符合港城城市设计要求，局部细节上须提高识别性。所有空调主机隐蔽处理，太阳能、户外广告及店招牌应统一设计。建筑物立面阳台作封闭处理，并采用内置式防盗窗。
		出入口方位		主要向南								
		停 车	机 动 车 (面积或泊位)		住宅按照0.8个车位/百平方米执行，其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。							
			非 机 动 车 (面积或泊位)		住宅按照1库/户或2.0车位/100m ² 执行，其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。							
4	建 筑 退 让	退道路红线		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。		
		退用地边界										
		退河道控制线										
		日照间距		小高层住宅建筑对其他住宅建筑日照间距需同时满足日照系数计算、日照分析的要求。建设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以上版本），并提供由盐城市勘察测绘院进行复核的日照分析报告，其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。								
备 注		1、商住比例不得大于1:4。 2、地块内住宅建筑单体长度不得超过60米。 3、地块内如有其它管线，需由开发单位无偿迁移到位后方可规划建设。 4、鼓励采用屋顶绿化、立体绿化，符合《江苏省城市居住区和单位绿化标准（2014年版）》要求的屋顶绿化及停车场可按标准计入绿地率。 5、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。 6、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。 地块内河道是否保留？如保留河道则建筑退让河道蓝线不得少于10米。										