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

项目名称	邻里中心A地块	座落位置	228国道南侧、326省道西侧、渤海大街北侧
单位名称		地块编号	

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。

规划设计要点		内容		
用地性质		商住用地		
用地范围	用地四址	详见附图	用地面积	69751平方米(104.63亩)
建设控制	建筑密度	≤30%	容积率	≤2.5
	建筑限高	≤60米	绿地率	≥35%
	出入口方位	主要向北		
	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。		
	停车 非机动车(面积或泊位)	住宅按照1库/户或2.0车位/100㎡执行，其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。		
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。		
	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间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。		

序号	规划设计要点	内容
5	道路	建设单位需提供地块内外交通影响评价报告。
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）。
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。
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。
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、户外广告及店招标牌应统一设计。建筑物立面阳台作封闭处理,并采用内置式防盗窗。
10	其他要求	1、建筑设计需满足国家建筑节能规范要求。 2、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相应资质的设计单位组织编制修建性详细规划或建筑设计方案，报县政府批准后实施。
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。

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《江苏省绿色建筑设计标准》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。