

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,请及时与我局联系。本要点有效期为十二个月。

| | | | |
|------------------|--|------|---------------------------|
| 名称 | 美鲈路与淮河路交叉口东南角地块 | 座落位置 | 美鲈路东侧、淮河南侧 |
| 名称 | | 地块编号 | |
| 规划设计要点 | 内容 | | |
| 用地性质 | 商住用地 | | |
| 用地四址 | 详见附件 | 用地面积 | 约 17204 平方米 (约 25.8 亩) |
| 建筑密度 | 小于 25% | 容积率 | 小于 1.8 |
| 建筑限高 | 不超过 40 米 | 绿地率 | 大于 30% |
| 出入口方位 | 主要出入口向西、向北 | | |
| 机动车(面积或泊位) | 住宅按照 0.8 个车位/100 m ² 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/100 m ² 执行,其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。 | | |
| 退道路红线退用地边界退河道控制线 | 退灌江路道路红线不小于 40 米,其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。 | | |
| 日照间距 | 按《江苏省城市规划管理技术规定》执行;高层建筑需提供有资质设计单位出具的日照分析报告(众智软件),同时提供由盐城市勘察测绘院进行复核的日照分析报告。 | | |

| 序号 | 规划设计要点 | 内容 | 备注 |
|----|--------|---|----|
| 5 | 道路 | 道路布置需满足《江苏省城市规划管理技术规定》、《城市居住区设计规范》等相关规范要求;地块内必须人车分流,需提供有资质设计单位出具的交通影响评价报告,同时报经交警部门审批合格。 | |
| 6 | 管线 | 地块内所有管线均暗设,外接线亦地埋,不得明线拉线(排水系统规划确定为雨污分流,污水经处理后排入城市市政管网)。 | |
| 7 | 市政公用设施 | 地块内部须设置满足需求的公厕、配电房、水泵房、消防、环卫设施等配套设施,其他按相关规范执行。 | |
| 8 | 公共设施 | 物业管理用房、社区用房、养老服务设施、幼儿园等公共服务设施需满足相关规范、文件及主管部门要求。 | |
| 9 | 景观要求 | 整个地块建筑风格、色彩、材质与周边地块建筑一致,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。建筑物所有阳台须封闭处理,并采用内置式防盗窗。 | |
| 10 | 其他要求 | 1、地块内不得布置低层住宅,小区内内部配套商业建筑面积不得超过 1000 平方米。 2、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,委托具有甲级设计资质的单位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)、夜景图、主要建筑平、立面、效果图、小区内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件报审规范》要求执行。 4、园林绿化按《响水县规划和城市管理局相关规范》要求执行。 | |

1、地块内住宅建筑单体长度不得超过 50 米。
2、住宅建筑因中央空调等设施需要设置的设备平台,其进深不宜大于 1.1 米,长度不宜大于 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。
3、底层层高不大于 2.45 米的非机动车车库,建筑面积不计入容积率;地上非机动车车库采用内通道,不得外开门。
4、地块内不得设置独立的地面、半地下机动车库,机动车库采用地下集中车库,地面停车率不宜超过 10%。
5、住宅建筑除首层及顶层外其他楼层层高(标准层高、局部突出层高等所有层高)不得超过 3.3 米。
6、地块内如有管线、杆线等,建设单位须无偿迁移到位后方可进行规划建设。
7、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。