

建设用地规划设计要点

建镇规地设(201960025)号



建设项目名称		地块规划	座落位置		高作镇卡港砖瓦厂地块一		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1年。		
建设单位名称		地块编号							
序号	规划设计要点			内 容					
1	用地性质			居住、商业服务业设施(商业不大于15%)					
2	用地范围	四 至		东: 详见红线图; 南: 详见红线图; 西: 详见红线图; 北: 详见红线图。					
		用地面积		72212m ²					
3	建设控制	容积率		1.0 < R < 1.8	防震要求		按规定设防		
		建筑密度		< 25%		建筑限高			
		绿地率		> 40%		出入口方位		按规定设置	
		日照间距		按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)执行					
		停车	机动车 (面积或泊位)		商业按0.6车位/100m ² 建筑面积配置,并应集中布置;住宅按1.0车位/户配置				
非机动车 (面积或泊位)			商业按5.0车位/100m ² 建筑面积配置,住宅按2.0车位/户建筑面积配置						
4	建筑退让	退道路红线		规划建筑退让道路不少于15米					
		退用地边界		按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)执行					
		退河道控制线		/					
5	道 路			内部道路满足消防要求					
6	管 线			各类弱电线路采用公共管沟集中入地埋设,其它工程管线合理布局、入地埋设;小区排水要求雨污分流,并满足环保要求。					
7	市政公用设施			合理安排电力、电讯、燃气、有线电视、消防、安防等各类市政设施;配建一座地埋式垃圾中转站,并合理配置垃圾收集设施。					
8	公共设施			按不少于计容总建筑面积的4%配建物管用房(含治安警务室20m ²),应满足办公、服务、经营用房的比例分别为1:3:6;按不少于计容总建筑面积的6%配建社区用房,并应在出入口附近集中布置,且应安排在三层及三层以下,底层面积不少于总建筑面积的20%。					
9	景观要求			1. 建筑体量、高度、风格应体现城市风貌特色,并与周边环境相协调; 2. 合理处理地块内建筑之间和地块内建筑与周边建筑之间竖向高度关系,形成良好的天际线关系。					
10	主要报审材料	设计说明、现状图、总平面规划图、平面定位图、停车规划图、绿地系统图、综合管线图、环卫、配电等配套设施分布图。							
		其 他		报送不少于3家甲级设计院分别设计的沿街立面效果图和鸟瞰图及方案设计文本,经我局审定后方可实施。					
备 注		未尽事项服从江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)							

序号

规划设计要点

内 容

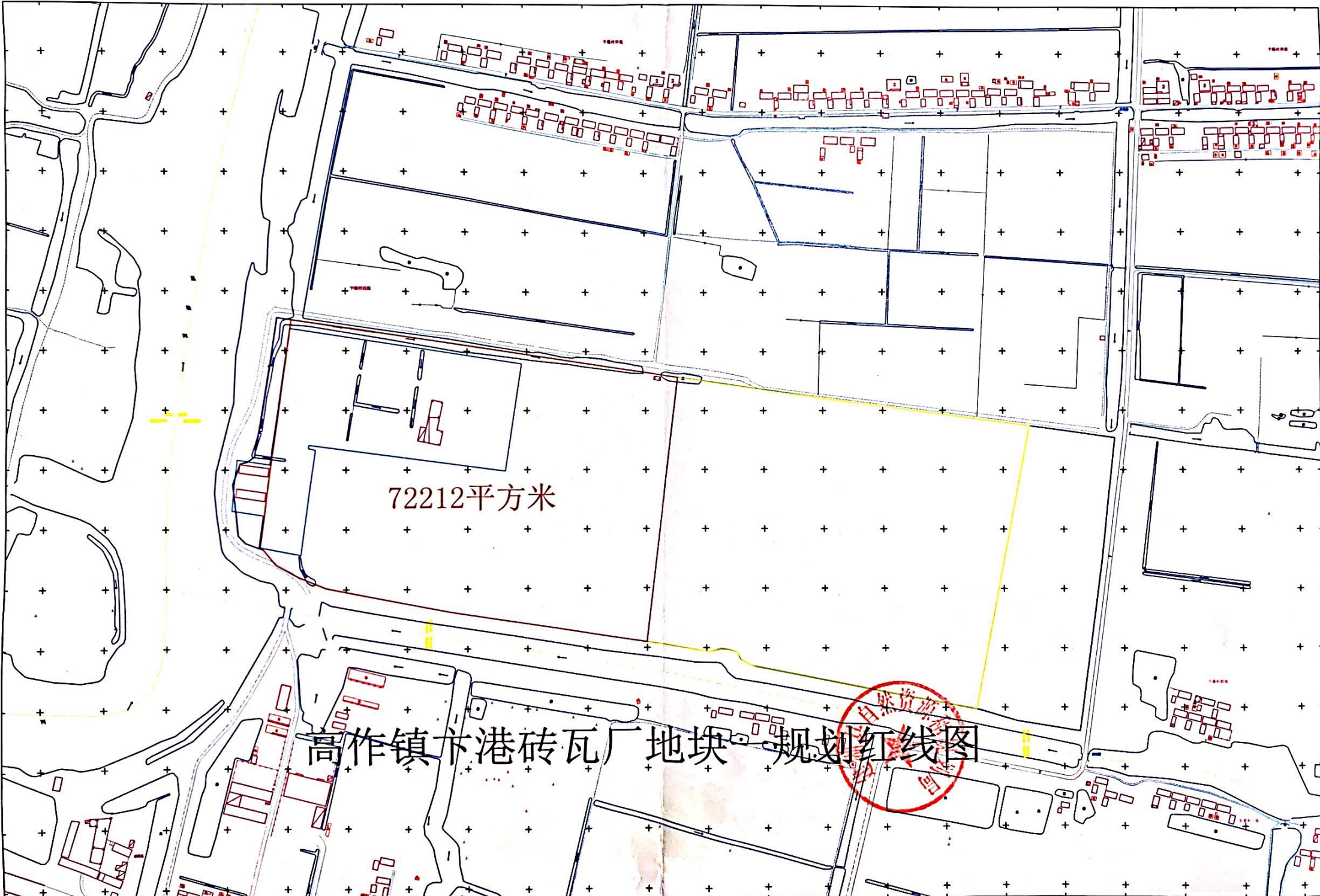
建筑设计

- 1、建筑色彩设计应符合环境景观设计的相关要求,表现和谐明快、雅致大方;
- 2、规划建筑须满足有关建筑节能要求;
- 3、规划商业建筑底层营业用房不得间间清,不得安装卷闸门,不得设计一上几格式建筑;
- 4、须报送专门的亮化方案,经审定后方可实施;
- 5、化粪池不得沿路布置,排水管道须采用预应力管;
- 6、沿路建筑店招、店牌骨架基础在设计时结合建筑外立面同步考虑,土地竞得者须在房屋销售合同中明确要求购房者制作安装店招、店牌时须经行政主管部门审批后方可安装;
- 7、所有防盗网均应内置,不得影响城市景观;
- 8、设计时须考虑到住户太阳能热水器的统一摆放,同时所有居室都应规划设计空调机位,空调排水采用暗管道集中排放;
- 9、规划高层建筑的连续展开面不超过55m;
- 10、沿街建筑门市及裙房外墙装饰需采用石材及以上材质贴面,其它建筑采用真石漆及以上材质;
- 11、住宅建筑须合理设置专门的电表间、水表间,不得设置露台、空中花园等非必须的上人屋面;
- 12、住宅建筑与沿街商业建筑垂直时,不得采用“嵌入式”设计。同时,高度小于24m商业建筑屋顶需采用坡屋顶设计;
- 13、屋顶除电梯井、管道井、水箱、集热装置、中央空调室外系统、防雷装置等必须的屋面设施,不得设置其它构筑物。

11

其他要求

- 1、小区按要求封闭管理,按规定做好技术防范措施;
- 2、住宅小区内部须采用人车分流方式组织小区内部交通;
- 3、合理规划设计好沿街建筑与道路红线之间绿化景观;
- 4、住户自行车停放须在建筑物底层或地下、半地下车库安排;地下车库顶板不得高于室外地坪0.5m;
- 5、小区主入口宽度不得少于15m;
- 6、规划设计时要充分考虑周边地块与本地块的相邻权限;
- 7、建设项目日照分析要求:建设项目须使用众智日照9.0软件按地理位置东经119° 47' 35.75",北纬33° 30' 24.30"为基准采用沿线分析的方式进行日照分析。



72212平方米

高作镇卞港砖瓦厂地块规划红线图

