

响水县自然资源和规划局规划条件

2019年9月24日

建设项目的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。

建设项目名称	灌江路与东海路交叉口东北角地块	座落位置	灌江路北侧、东海路东侧
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	A 区域：商业服务业设施用地 B 区域：居住用地	
2	用地四址	详见附件	用地面积 总用地面积约 104676.2 平方米 A 区域：约 34937.8 平方米 B 区域：约 69738.4 平方米
3	建筑密度	A 区域 ≤ 45% B 区域 ≤ 35%	A 区域：≥ 2.5, ≤ 3.5 B 区域：> 1.0, ≤ 1.8
	建筑限高	A 区域总建筑高度不大于 100 米，裙房高度不低于 20 米。B 区域建筑高度不大于 60 米。	≥ 30%
4	出入口方位	主要朝东、西	
	机动车（面积或泊位） 非机动车（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。 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。	
5	退道路红线	A 区域建筑退让东海路东侧城市绿线不少于 15 米，建筑退让灌江路北侧城市绿线不少于 40 米；B 区域建筑退让清源路西侧城市绿线不少于 10 米，建筑退让灌江路北侧城市绿线不少于 20 米，其他按《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	小高层住宅建筑对其他住宅建筑日照间距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。	
6	日照间距	1、A 区域商业须按照商业综合体模式布局，不得设置小门点、小商业及零散商业，并在灌江路及东海路形成连续界面；B 区域内不得布置商业，住宅建筑单体长度不得超过 3 个单元。 2、容积率按照《盐城市市区容积率规划管理实施细则》执行，住宅建筑因设置中央空调等设施需要设置的设备平台，其建筑面积应严格按照平台的相关规定计算并纳入容积率指标。 3、B 区域内交通组织须采用人车分流系统，不得设置地上、半地下机动车库，机动车库采用地下集中车库，地面停车率不得大于 10%。 4、建设单位在报送的修建性详细规划或建筑方案中应将该地块与北侧至规划四排河区域统筹规划、整体设计。 5、地块内现状河道是否保留由建设单位自行考虑；方案设计时应满足与 B 区域北侧现状信号塔间的相关规范要求，并取得主管单位同意；地块内如有管线，需由建设单位无偿迁移到后方方可规划建设。	
7	备注	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、道路交叉点坐标点高等）、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、污水、电力、电讯、燃气等各管线平面图、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。	
8	主要报审材料	1、建筑设计需满足国家建筑节能规范要求。 2、受让方按本设计条件、江苏省城市规划管理技术规定、国家最新技术规范及标准委托具有城乡规划、建筑设计资质的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。 3、地块需按《盐城市人民政府关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》盐政发【2017】92 号要求执行。	
9	景观要求	1、建筑设计需满足国家建筑节能规范要求。 2、受让方按本设计条件、江苏省城市规划管理技术规定、国家最新技术规范及标准委托具有城乡规划、建筑设计资质的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。 3、地块需按《盐城市人民政府关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》盐政发【2017】92 号要求执行。	
10	其他要求	1、建筑设计需满足国家建筑节能规范要求。 2、受让方按本设计条件、江苏省城市规划管理技术规定、国家最新技术规范及标准委托具有城乡规划、建筑设计资质的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。 3、地块需按《盐城市人民政府关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》盐政发【2017】92 号要求执行。	
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、道路交叉点坐标点高等）、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、污水、电力、电讯、燃气等各管线平面图、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。	

规划审批专用章

建筑立面设计应以简约大气的现代风格为主，与核心区整体风格和谐统一，体现响水城东新城的可识别性与导向性。所有空调主机隐蔽处理，太阳能、户外广告及店招招牌应统一设计并预留。

1、建筑设计需满足国家建筑节能规范要求。
2、受让方按本设计条件、江苏省城市规划管理技术规定、国家最新技术规范及标准委托具有城乡规划、建筑设计资质的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。
3、地块需按《盐城市人民政府关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》盐政发【2017】92 号要求执行。

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、道路交叉点坐标点高等）、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、污水、电力、电讯、燃气等各管线平面图、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。

1、A 区域商业须按照商业综合体模式布局，不得设置小门点、小商业及零散商业，并在灌江路及东海路形成连续界面；B 区域内不得布置商业，住宅建筑单体长度不得超过 3 个单元。
2、容积率按照《盐城市市区容积率规划管理实施细则》执行，住宅建筑因设置中央空调等设施需要设置的设备平台，其建筑面积应严格按照平台的相关规定计算并纳入容积率指标。
3、B 区域内交通组织须采用人车分流系统，不得设置地上、半地下机动车库，机动车库采用地下集中车库，地面停车率不得大于 10%。
4、建设单位在报送的修建性详细规划或建筑方案中应将该地块与北侧至规划四排河区域统筹规划、整体设计。
5、地块内现状河道是否保留由建设单位自行考虑；方案设计时应满足与 B 区域北侧现状信号塔间的相关规范要求，并取得主管单位同意；地块内如有管线，需由建设单位无偿迁移到后方方可规划建设。