响水县自然资源和规划局建设用地规划设计要点

2019 年 2 月 22

响水县自然资源和规划局 规划审批专用章

建设项目名称	清源路与紫荆路交叉口西南角地块	座落位置	紫荆路南侧、清源路西侧
建设单位名称		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时应及时与我局联系。本要点有效期为十二个月。

序号	规划设计要点			内容		
1	用地性质			商住用地(A 地块：住宅用地，B 地块：商业用地)		
2	用地范围	用地四址		详见附图	用地面积	总用地面积约 59731 平方米（约 89.6 亩） A 地块约：34212.5 平方米 B 地块约：25518.5 平方米
3	建设控制	建筑密度		A 地块≤30% B 地块≤45%	容积率	A 地块≤1.8 B 地块≤1.5
		建筑限高		不高于 24 米	绿地率	A 地块≥35% B 地块≥15%
		出入口方位		不得向清源路开设出入口		
		停车	机动车（面积或泊位）	住宅按照 0.8 车位/100 m²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 m²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		建筑退让东二路东侧道路红线、黄河北路北侧道路红线均不少于 5 米，建筑退让紫荆路南侧道路红线、清源路西侧城市绿线均不少于 10 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				
		日照间距		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	1、须满足《城市居住区规划设计标准》等相关规范、标准要求。 2、建设单位需提供地块内外交通影响评价报告。
6	管线	地块内所有管线均暗设，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	地块内总体布局、沿黄河路建筑出入口数量、建筑层次、建筑风格、建筑立面色彩及材质等须按政府审定的城市设计进行优化，并与周围整体环境相协调，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、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、A 地块中装配式建筑和成品住房的比例分别不得低于 40%、30%，单体预制装配率不得低于 45%。
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。

备注	1、A 地块内不得设置商业；住宅建筑单体长度不得超过 3 个单元；住宅建筑除首层及顶层外其他层高不得超过 3.3 米。 2、住宅建筑因设置中央空调等设施需要设置的设备平台，其进深不得大于 1.1 米，长度不得大于 2.0 米，其建筑面积应按照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，其建筑面积被全面纳入容积率指标。容积率计算须按《响水县县城区经营性建设用地容积率规划管理办法》执行。 3、地块内交通组织须人车分流系统，不得设置地上、半地下机动及非机动车库，机动车库采用地下集中车库，地面停车率不宜大于 10%，若设置地上自行车库应采用内通道，不得外开门。 4、地块内现状东西向河道由建设单位在取得水务等相关部门意见后自行设计。 5、地块内动迁量较大，需在建设单位完成动迁安置工作后方可规划建设。