响水县自然资源和规划局规划条件

2020 年 10 月 23 日

建设项目名称	灌江路与大宝路交叉口东北角	座落位置	灌江路北侧、大宝路东侧
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		
2	用地范围	用地四址		详见附图	用地面积	总用地面积 82525 平方米
3	建设控制	建筑密度		小于 30%	容积率	大于 1.3 小于 1.8
		建筑限高		不超过 60 米	绿地率	大于 35%
		出入口方位		不得朝珠江路、灌江路开设出入口		
		停车	机动车（面积或泊位）	住宅按照 1.0 车位/100 m²执行，其他按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。		
			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		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		日照计算按国标、省标及省技术规范要求进行计算，上述技术文件中未明确的有关参数、技术要求参照盐城市的相关文件执行。开发单位需提供有资质设计单位出具的日照分析报告，并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
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、开发单位需提供地块内外交通影响评价报告，并报经县公安机关审查通过。
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（含公厕）、供电、消防、人防等配套设施。
8	公共设施	物业管理用房、社区用房、养老服务、幼儿园、电动车停放场地和充电设施建设需满足相关部门要求。
9	景观要求	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、户外广告及店招标牌应统一设计并预留。
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，委托具备资质的设计单位进行方案设计，并报县政府批准后实施。 3、地块内装配式建筑设置须征得住建主管部门意见。
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、地块内不得布置低层住宅，住宅部分用地面积不得超过 105 亩。沿大宝路适量布置商业（含建筑面积不少于 2000 平方米的室内菜场）。 2、临灌江路布设的建筑立面须公建化，建筑外立面不得设置可外部晾晒的阳台等结构。 3、用地红线与道路红线、河道蓝线之间地块，由开发单位按城市绿地设计方案报规划及园林部门审核同意后实施到位，无偿交政府使用。 4、地块内现状河道是否保留由开发单位自行考虑。 5、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，其建筑面积应按照阳台的相关规定计算并纳入容积率指标。 6、地块内交通组织须采用人车分流系统，不得设置地上、半地下机动及非机动车库，机动车库采用地下集中车库。 7、地下空间出让面积 55000 平方米，实际建设不得突破上述规模，作为地下停车、人防及设备使用，不得布置商业、居住等功能（同时不计容）。地下空间高度不超过灌江路路面标高以下 10 米，不超过地下二层。本次出让地块所涉及地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发[2020]58 号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发[2019]94）等法律法规和技术规范标准有关规定。 8、地块内如有管线，需由开发单位确保满足规范安全距离要求并征得主管部门意见或无偿迁移到位后方可规划建设。

扫描全能王 创建