兴化市城区建设用地规划条件

编号：2021035 号

根据《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）（以下简称《省技术规定》）、《兴化市城东新区控制性详细规划》和市政府要求，现对南亭路南侧、旗杆荡路东侧地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至		东至纵三河，西至旗杆荡路，南至站前北路，北至南亭路
	用地面积		69999.8 平米（105 亩） 其中：A 分区 33872.8 平米（50.8 亩）；B 分区 31715 平米（47.6 亩）；C 分区 4412 平米（6.6 亩）
	用地性质		A 分区：住宅；B 分区：住宅；C 分区：地下停车场用地
规划设计要求	容积率		1.9≤AB 分区≤2.0
	建筑密度		AB 分区≤25%
	绿地率		AB 分区≥35%
	建筑高度		33 米≤AB 分区≤54 米
	建筑层次		11 层≤地上≤18 层，地下≤2 层
	建筑退让		按《省技术规定》执行
	建筑间距		按《省技术规定》执行
	建筑标高		室外地坪≥3.0m，且应与周边道路协调，室内地坪比室外地坪高 0.1-0.2 米
	建筑风格		符合高铁新城定位，且应与周边地块规划建筑协调
	建筑色彩		以中性色为主色系
	出入口	车行	旗杆荡路、南亭路、学府路
		人行	旗杆荡路、南亭路、学府路
	停车位	小汽车	住宅用地：按 1.0 辆/百平米住宅建筑面积配建，且不少于 1.3 辆/户，物业等公共服务设施按 0.6 辆/百平米公共服务设施建筑面积配建，全部设于地下，不得设置机械式停车位。
		自行车	按 2 辆/户配建
	地下空间		本次出让地块地下空间使用权面积 69999.8 平米，用于停车、人防等功能，不计入出让地块综合容积率，其中 C 分区可利用深度控制在路面以下 2～7 米之间，且应需满足市政管线埋设、地面绿化种植等要求。地下空间与项目同步开发，最终以批准的规划方案为准。
公共服务设施配套要求	住宅地块内应配建： (1)物业用房：按《兴化市城市社区物业管理办法（试行）》（兴政规〔2019〕1号）要求设置。 (2)儿童、老年活动场地：250平米，宜结合绿化设置，并设置休憩设施。 沿 B 分区站前北路设置社区服务设施，应配建： (3)农贸市场：建筑面积≥2000平米，其中地面层≥1000平米。 (4)居家养老中心：每百户≥30平米。 (5)社区办公用房：建筑面积≥600平米。 (6)文化活动站：建筑面积≥500平米。 (7)卫生服务站：建筑面积≥300平米，其中地面层≥50平米。 (8)二类公厕：一座，建筑面积≥80平米。 (9)环卫工人休息室：建筑面积≥30平米，与公厕合并设置。 (3)-(9)项建成后无偿移交给政府指定单位。未尽事宜参照《中心城区新建住宅小区公共服务设施管理规定》（兴政规【2015】1号）。		

市政配套要求	1、学府路（南亭路-站前北路段）道路工程（含雨水管道）由本地块竞得人代建。施工图由我局委供，施工许可等建设手续由政府指定单位办理，应在最后一批住宅项目验收合格前取得学府路工程竣工验收备案表，并按规定办理相关移交手续。施工图设计（5 万元）、手续办理、工程建设等费用由竞得人承担，本工程施工时应做好与其它管线的协调。 2、生活污水应全部接入污水管道，严禁排入河道。 3、建、构筑物进出管线以及其他工程管线应采用地下敷设方式，其中各种通信及有线电视宜共沟敷设，其它管线在满足人防、安全的条件下，宜在地下室桥架敷设。 4、住宅用地内配建生活垃圾收集屋、生活垃圾收集点和装潢垃圾临时收集点，其中生活垃圾收集屋建筑面积≥120 平米，其中 40 平方米专门用于收集住宅区废旧电视机、家俱等大件垃圾；生活垃圾收集点按服务半径 50-70 米设置；装潢垃圾临时收集点面积≥20 平米，5 年后可恢复成绿地。 5、设有阳台的住宅建筑每套至少有一处阳台（设置洗衣机的）设置污水管，并接入小区污水系统。衣物晾晒设施应统一设置。 6、通过采取透水铺装、下凹式绿地等绿色雨水基础设施，控制地块内年径流总量控制率不少于 70%，面源污染削减率不低于 53%。地下建筑顶层覆土深度不宜小于 1.5 米。 7、须与通信管理部门对接，按要求落实通信基础设施。
城市设计要求	1、加强城市景观环境的塑造，展示高铁新城良好形象。建筑群体高度变化应具有逻辑性，南北界面高层住宅建筑高度有落差时不宜小于两层。地块内尤其是南北界面高层住宅建筑宜采用点状和条状相结合的方式组合布置。点状、条状高层住宅建筑面宽分别不得大于 30 米、50 米（不临城市界面的条状高层建筑可放宽至 55 米）。社区服务设施建筑房应以干挂石材和低反射玻璃为主，与住宅小区之间应设置物理隔离设施并进行美化。 2、在建筑屋顶不得设置露台等上人设施。住宅建筑地面层不得布置机动车库，当地面层布置非机动车库或储藏室时，应集中设置出入口，不得单独对外开门，阳台应全部封闭。 3、在建筑外立面设置雨污水收集、燃气、排烟、空调机位等设施，以及建筑与道路红线之间设置污水池、雨水井、管线检查井、化粪池等室外设施时，应对其进行隐蔽或美化处理。住宅建筑立面应公建化处理。
其它要求	1、规划条件用于指导土地出让及项目建设。**建设单位应严格按规划条件要求，委托三家设计单位（其中须有一家甲级建筑设计资质单位的一级建筑师作为主创设计师）分别完成重要修建性详细规划设计方案，提交我局组织方案比选，经我局确认选定方案后方可进行深化设计。**报批设计成果应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》（GB/T51313-2018）、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）、江苏省住建厅《关于实施民用建筑设计方案绿色设计审查的通知》（苏建科〔2015〕439 号）、《关于修建性详细规划编制、报审规定的通知》（兴规发〔2012〕104 号）、《建设项目建筑面积及容积率计算规定》（兴自然资发〔2019〕85 号）、《关于城区建设项目交通影响评价实施办法》（兴规发〔2016〕42 号）、《泰州市建筑物配建停车设施设计和施工图审查要点》（泰建发〔2021〕92 号）及相关技术规范要求。 2、规划建筑与周边已建及规划住宅、学校之间的相互日照影响须符合《省技术规定》要求，且日照累计时间段不超过两段，每个有效时间段不少于 30 分钟。 3、不得规划建设 11 层以下住宅项目，不得利用住宅底层前后空间设计庭院。 4、设计方案涉及住建等部门事项时，在报送市政府审批前，还应征求相关部门意见。 5、装配式建筑比例和“三板”应用要求：装配式建筑比例不低于 33%；单体建筑的预制装配率不低于 50%；“三板”应用按江苏省住房和城乡建设厅发布的苏建科〔2017〕43 号和苏建函科〔2017〕1198 号文件精神要求执行。 6、本次出让地块所涉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。 7、ABC 分区出让面积 69999.8 平米，C 分区仅出让地下空间使用权 4412 平米。
	核发时间：2021 年 12 月 17 日
备注	本规划条件后附规划用地红线图，图文一体方为有效文件。有效期为一年，逾期作废。解释权归兴化市自然资源和规划局。