

兴化市城区建设用地规划条件

编号：2022027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》）和市政府要求，现对中和路南、莲溪路西地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	北至中和路、南至滨河路、西至张北路、东至莲溪路	
	用地面积	80097.7平方米(合120.1亩)	
规划设计要求	用地性质	文化用地和商业用地	
	容积率	1.5≤容积率≤1.8 (商业设施建筑面积不超过3200平方米,实际容积率以我局审定规划方案为准)	
	建筑密度	≤50%	
	绿地率	≥10%	
	建筑高度	≤40米	
	建筑层数	≤6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	
	建筑标示高	室外地坪根据周边道路标高进行竖向设计后确定,室内地坪高于室外地坪0.1-0.2米	
	建筑风格	与周边建筑相协调	
公共配套设施配套要求	建筑色彩	/	
	出入口	车行	张北路、滨河路、中和路
	停车位	人行	中和路、张北路、滨河路、莲溪路
		小汽车	按《省技术规定》执行
		自行车	按《省技术规定》执行

在地块内布置图书馆、文学馆、档案馆、美术馆、文化馆、新时代文明实践中心、博物馆、大剧院等功能。

市政配套要求

- 1、污水应全部接入污水管道，严禁排入河道。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 2、在建筑外立面设置雨水收集、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。

其它要求

- 1、规划条件用于指导土地出让及项目建设。建设单位应严格按照规划条件要求，委托具有甲级建筑设计资质的单位进行设计。报批设计成果应符合《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)、江苏省住房和城乡建设厅《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》(兴办发〔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)、《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、规划建设与周边住宅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、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。
- 4、装配式建筑比例和“三板”应用要求：单体建筑的预制装配率不低于45%；“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。
- 5、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》、《江苏省城市居住区规划管理规定》、《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。

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。

