

兴化市城区建设用地规划条件

编号：2023003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》）、《城中组团控制性详细规划》和市政府要求，现对小戚安置房一期南、规划支路两侧、将军庙路北侧地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	东至兴姜河东路，西至兴姜河滨河路，南至将军庙路，北至小戚安置房一期		
	用地面积	总计：54097.7 平米 其中：A 分区 19370.3 平米；B 分区 31082.6 平米；C 分区 3644.8 平米		
	用地性质	AB 分区：住宅用地；C 分区：地下停车场用地		
规划设计要求	容 积 率	1.5≤AB 分区≤1.8（其中 1.6≤A 分区≤1.9，1.5≤B 分区≤1.75） （建设规模以审核通过的设计方案为准）		
	建筑密度	≤25%		
	绿 地 率	≥30%		
	建筑高度	≤60 米		
	建筑层次	地上≤20 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	设计室外地坪≥3.0m，室内地坪≥3.2m		
	建筑风格	现代风格，与北侧已建小戚安置房一期协调		
	建筑色彩	以暖色调为主色系		
	出 入 口	车 行	将军庙路、规划支路、兴姜河滨河路	
		人 行	将军庙路、规划支路、兴姜河滨河路	
	停 车 位	小汽车	按 1.0 辆/百平米住宅建筑面积配建，且不少于 1.2 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 54097.7 平米,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，且应需满足道路工程建设、市政管线埋设、绿化种植等要求，最终以批准方案为准。			
公共服务设施配套要求	用地内应配建以下公共服务设施： (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) 二类公厕：一座，建筑面积≥80 平米。 (3) 环卫工人休息室：建筑面积≥30 平米，与公厕合并设置。 (4) 儿童、老年活动场地：250平米，宜结合集中绿地设置，并设置休憩设施。 (5) 居家养老服务中心：每百户 30 平米。 (6) 体育健身设施:室内人均建筑面积不低于 0.1 平米或室外人均用地不低于 0.3 平米。			

市政配套要求	1、生活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、在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 年后恢复成绿地。 4、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。 5、建设雨水收集利用系统，每万平米建设用地面积不小于 100 立方米雨水调蓄池。
城市设计要求	1、加强城市景观环境的塑造，展示新区良好形象。建筑群体不应采用同一高度，且高度变化应具有逻辑性。 2、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。 3、多层、小高层、高层住宅建筑面宽分别不宜超过 60 米、55 米、50 米。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。
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。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、规划建筑与北侧小戚安置房一期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、住宅用地内不得规划建设低层房产项目。不得利用住宅底层前后空间设计庭院。 4、装配式建筑比例和“三板”应用要求：住宅装配式建筑比例不低于 43%，单体建筑的预制装配率按《江苏省装配式建筑综合评定标准》执行；“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。 6、A、B 分区出让面积 50452.9 平米，C 分区仅出让地下空间使用权 3644.8 平米。
核发时间：2023 年 4 月 15 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。