

兴化市城区建设用地规划条件

编号：2023004 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》）、《兴化市西门地段控制性详细规划》和市政府要求，现对蓝天幼儿园北侧地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	南至蓝天幼儿园，东至规划支路，西至规划绿地		
	用地面积	合计 18733.7 平米(28.1 亩) 其中：A 分区住宅 3852.9 平米（5.8 亩）；B 分区住宅 13780.7 平米（20.6 亩）； C 分区出让地下空间使用权 1100.1 平米（1.7 亩）		
	用地性质	住宅用地，地下停车场用地		
规划设计要求	容 积 率	1.0<AB 分区≤1.4（其中 1.0<A 分区≤1.1，1.0<B 分区≤1.5） （建设规模以审核通过的设计方案为准）		
	建筑密度	住宅用地≤30%		
	绿 地 率	住宅用地≥25%		
	建筑高度	12 米≤住宅用地≤24 米		
	建筑层次	4 层≤住宅用地≤7 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	与周边已建建筑协调		
	建筑色彩	以中性色为主色系		
	出 入 口	车行	规划支路、东侧规划道路	
		人行	规划支路、东侧规划道路	
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 1.0 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	2 辆/户		
地下空间	本次出让地块地下空间使用权面积 18733.7 平米，不计入出让地块综合容积率，用于停车、人防功能。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、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	(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) 居家养老服务中心：每百户 30 平米。不低于 100 平米。 (3) 便利店：90-100 平米。 (4) 快件房：20-30 平米（AB 分区结合出入口各设一处）。 (5) 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. 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。 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. 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。 6. 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，展示老城良好形象。与周边环境协调。 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，在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，委托两家设计单位（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）分别完成壹套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）、泰州市政府办《泰州市推进绿色建筑发展实施意见》（泰政办发〔2022〕23 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、规划建筑与周边规划住宅等建筑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，应征求相关部门意见。 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、AB 分区出让面积 17633.6 平米，C 分区仅出让地下空间使用权 1100.1 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。