

兴化市城区建设用地规划条件

编号：2023008 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，现对原东门无线厂地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	原东门无线厂		
	用地面积	961.8 平方米（1.44 亩）		
	用地性质	商业		
规划设计要求	容 积 率	≤1.5		
	建筑密度	≤50%		
	绿 地 率	/		
	建筑高度	/		
	建筑层次	/		
	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	与周边建筑相协调		
	建筑色彩	参照周边建筑		
	出 入 口	车行	现状道路	
		人行	现状道路	
	停 车 位	小汽车	/	
自行车		/		
地下空间	本次出让地块地下空间使用权面积 961.8 平方米，用于停车、人防等，不计入出让地块综合容积率，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	/			

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、在用地内配建垃圾收集屋、垃圾收集点。 4、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。 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。
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，委托具有甲级建筑设计资质的单位进行设计，提供三套方案进行比选，经我局确认后方可深化设计。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）、《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）及相关技术规范要求。 2、规划建筑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，起算点为受影响住宅室内地坪。 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。
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。