

兴化市城区建设用地规划条件

编号：2023018 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，现对东皋路和南亭路交叉口东南角地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	东至仇家垛路，西至东皋路，北至南亭路，南至文化路		
	用地面积	44490 平米(66.7 亩)		
	用地性质	住宅、商业		
规划设计要求	容 积 率	≥1.8，≤2.0（商业建筑面积≥3000 平米）		
	建筑密度	≤28%		
	绿 地 率	≥30%		
	建筑高度	32 米≤住宅≤60 米		
	建筑层次	地上： 11 层≤住宅≤18 层；地下：≤2 层		
	建筑退让	沿南亭路退让≥10 米，其余按《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	仇家垛路、文化路、南亭路，符合交评要求	
		人行	仇家垛路、文化路、南亭路，符合交评要求	
	停 车 位	小汽车	住宅建筑 100 平米及以上户型 1.0 辆/百平米；100 平米以下户型不少于 1 辆/户，配套车位全部设于地下，不得设置机械式停车位。商业以及物业等配建建筑 0.6 辆/百平米。	
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 44490 平米，，不计入出让地块综合容积率，用于停车、人防功能。可利用深度控制在路面以下 2~10 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	(1) 商业用房：仅沿南亭路通长设置 2-3 层商业用房，且建筑面积不得小于 3000 平米。 (2) 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。 (3) 居家养老服务中心：中和路北、文化路南、仇家垛路西地块与本地块统一设置，每百户 30 平米，有独立出入口，方便使用。 (4) 快件房：20-30 平米。 (5) 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。 (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、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%。 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，展示新城良好形象。建筑群体不应采用同一高度，且高度变化应具有逻辑性，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。点状住宅建筑幢数不宜小于所有住宅建筑幢数的三分之一。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）。商业建筑进深 12~15 米，开间不宜小于 6 米，底层层高宜为 4.5 米，二层层高宜为 4 米。商业用房应以干挂石材和低反射玻璃为主。商业用房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。 4. 住宅建筑立面应公建化处理，且符合新区城市设计要求。
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 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，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 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。 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。
核发时间：2023 年 10 月 6 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。