兴化市建设项目用地规划条件

编号：2026238 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》（2025 年版）（以下简称《省技术规定》）和《戴南镇城镇开发边界内详细规划》，现对戴南镇园区大道北侧、崇文路东侧地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至		东至空地，西至空地，南至河流，北至规划道路
	用地面积		30766 平方米
	用地性质		住宅用地
规划设计要求	容积率		＞1.01、≤1.50（建设规模以审核通过的设计方案为准）
	建筑密度		≤35%
	绿地率		≥30%
	建筑高度		≤27 米
	建筑层次		地上≤9 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		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		与周边建筑协调
	建筑色彩		以中性色调为主色系，与周边建筑相协调
	出入口	车行	规划道路
		人行	规划道路
	停车位	小汽车	按1.0个车位/百平方米建筑面积配建，物业等公共服务设施建筑按 0.6 个车位/百平方米建筑面积配建，不得设置机械式停车位。
		自行车	按1.5个车位/百平方米建筑面积配建，停车充电棚宜靠近住宅楼入口就近设置，地上充电停放车位比例需不少于 30%，应符合《电动自行车停放充电场所消防技术规范》规定。
	地下空间		本次出让地块地下空间使用权面积 30766 平方米，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）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 平方米。 （3）环卫工人休息室：建筑面积≥30 平方米，与公厕合并设置。 （4）居家养老服务中心：每百户 30 平方米，有独立出入口，方便使用。 （5）儿童、老年人活动场地：250 平方米，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 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米。 上述建筑设施宜集中设置。		

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 平方米，其中 40 平方米专门用于收集住宅区废旧电视机、家具等大件垃圾；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 平方米，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。
设计要求	在建筑外立面设置雨污水收集、燃气、排烟、空调机位等设施，在建筑楼顶设置水箱、电梯机房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三创设计师）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》（2025 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）、《泰州市区建设项目建筑面积计算办法（2025 版）》（泰自然资规〔2024〕3 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. 规划建筑与周边已建和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. 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。 4. 住宅装配式应按《关于进一步推进装配式建筑发展若干措施的通知》（泰建发〔2021〕13 号）执行；“三板”应按《关于在新建建筑中加快推广应用预制内外墙板预制楼梯板预制楼板的通知》（苏建科〔2017〕43 号）和苏建函科〔2017〕1198 号文件精神要求执行。 5. 海绵城市应用要求：按照《泰州市海绵城市建设项目技术运用和审查管理工作要点(试行)》泰海绵办〔2019〕1 号，《泰州市海绵城市建设工程专项竣工验收暂行办法》泰海绵办〔2020〕1 号，兴化市海绵城市专项规划（2016-2030），明确地块年径流总量控制率和 SS 去除率，具体数值应该征求相关部门的意见。 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：2026 年 9 月 16 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。