

规划条件

澄自然资规条〔2021〕64号

批准日期：二〇二一年十月十九日

批准机关（盖章）：



地块位置		3531.00-40521.75		地块四至		人民路北、育才路东、普惠路西侧（见规划用地红线图自然资规 20210089）			
用地面积（平方		55022 平方米		容积率		不小于 1.7，不大于 1.8		建筑高度（米）	/
用地性质		二类居住用地		建筑密度（%）		不大于 30%		绿地率（%）	不小于 30%
建筑退让		见规划用地红线图自然资规 20210089				公共 服务 设施	总体要求		商业及服务设施用房（计入容积率面积）：建筑面积不小于 3500 平方米，不大于 4500 平方米；
建筑间距		符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 年版）等规范要求					配置要求	其中： 1、物业管理用房： <input checked="" type="checkbox"/> 新建住宅物业管理区域内的物业服务用房，建设单位应当按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置；新建用于销售的物业管理区域内物业均为非住宅的，建设单位应当按照地上总建筑面积千分之三的比例配置，最高不超过五百平方米。物业服务用房面积低于一百平方米的按照一百平方米配置。 新建用于销售的物业管理区域内物业有住宅和非住宅的，住宅建筑面积占总建筑面积比例高于百分之五十的，按照新建住宅的标准配置物业服务用房；住宅建筑面积比例低于百分之五十的，按照非住宅物业的标准配置物业服务用房。 <input type="checkbox"/> 按照不低于总建筑面积 3%增加配置物业服务经营性用房；	
停车 泊位	机 动 车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅：小汽车不小于 1.2 车位/100 平方米建筑面积 <input type="checkbox"/> 商业、商务：小汽车不小于/车位/100 平方米建筑面积 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：商业及服务设施：小汽车不小于 0.6 车位/100 平方米建筑面积；							
	非机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅：自行车不小于 2.0 车位/100 平方米建筑面积 <input type="checkbox"/> 商业、商务：自行车不小于/车位/100 平方米建筑面积 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：商业及服务设施：自行车不小于 2.0 车位/100 平方米建筑面积；							
出入口方位		机动车：东：普惠路；北：规划道路；西：育才路； 非机动车（行人）：东：普惠路；北：规划道路；西：育才路； 南：人民路；							
建筑节能及绿色建筑要求		按国家、省有关法律、法规及规范执行；				其他 要求	其他		1、方案阶段需提交交通影响评价报告。 2、本次出让地块所涉及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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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 号）等法律法规和技术规范标准有关规定。
市政基础设施		1、地下室顶板标高： <input type="checkbox"/> 不高于黄海高程/米； <input checked="" type="checkbox"/> 满足防洪排涝等要求； 2、新建各类管线全部入地，并实施雨污分流； 3、在规定的退让范围内，土地受让人必须同意为公用事业需要而敷设的各种管（杆）线无条件提供进出、通过和穿越通道； 4、其他：供电、给水、通信、燃气由普惠路、地块北侧规划道路、育才路、人民路接入；；雨水、污水接至普惠路、地块北侧规划道路、育才路、人民路市政雨污水管道。							
地下空间开发利用规划要求		1、地下空间用地面积：约 55022 平方米，应符合退界要求。地下空间建筑面积不计入地块容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不大于 2 层，用途为地下停车场、人防设施及其它配套设施。地下空间与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收； 2、人防设施：按省有关规定并结合地下停车场设置；							
城市设计要求		1、建筑色彩、建筑风格与周边环境相协调； 2、南侧沿人民路建筑高度不大于 27 米； 3、严格控制建筑面宽，高层不大于两单元。 4、商业及服务设施用房设置在地块北侧，形式可为底商或独立商业。若商业停车位设置于地下，应与住宅停车物理分隔； 5、机动车停车位应预留充电车位建设安装条件，住宅地面停车比例不大于 5%。							
建设时序要求		住宅小区内服务设施用房与住宅同步建设；							

备注：
1、除上述要求外还须符合国家、省、市有关法律、法规、规范标准要求。
2、规划条件的有效期为一年，超过有效期的，应当在出让公告前重新核定规划条件。
3、该规划条件是土地出让和修建性详细规划、建设工程方案设计的依据。