

启东市自然资源和规划局建设用地规划条件

编号： 2024080号

建设项目名称		/	座落位置	高新区海湾路北侧C35-02-2地块
序号	规划条件		内 容	
1	用地性质		城镇住宅用地	
2	用地范围	四 至	西至用地红线，北至海星河绿化带，南至海湾路，东至用地红线（详见附图）	
	用地面积		用地面积为70000㎡（以宗地图为准）	
3	建 设 控 制	容积率	1.0<容积率≤2.0 （建筑面积按《民用建筑通用规范》GB55031-2022、《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T50353-2013、《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》及《南通市实施细则（2019版）》执行）	
		建筑密度	≤30%	
		建筑竖向界限	上界限高度≤50米，下界限高度>-12米 本条件所涉及高度采用的高程为1985国家高程基准	
		地下空间利用	1. 地下空间退用地红线不少于3米，主要配置配套用房、地下机动车和非机动车库、人防、消防泵房等，不计容。 2. 地下空间与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。 3. 地下空间出入口的设置不得突破规划地下建筑控制线。 4. 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。	
		建筑形态	住宅建筑层数为多层、小高层、高层	
		绿地率	≥30%	
		日照间距系数	按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）确定	
		高程基准	场地标高≥2.0m （符合1985国家高程基准）	
		出入口方位	南	
		停车位	机动车停车位不少于1.3辆/100㎡，单户面积≥180㎡，可按2辆/户设置机动车停车位。（设置要求：地块内靠近出入口可设置少量访客车位，但不计入停车指标，访客车位不得出租或销售。住户停车位一律设置为地下停车。）；非机动车停车位按照1.5个/100㎡。地下停车位最小宽度不得小于2.5米。	
4	道 路	建筑退让	按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）确定。	
			地块内部采用人车分流的交通组织方式，并符合消防要求。	

5	管 线	本地块应采用雨污分流制。居住区内部管线采用管沟埋地方式，各管线之间的间距、竖向关系按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)确定。
6	公共服务设施	1. 应按《江苏省物业管理条例》(2013)年版、《江苏省委苏发[2017]24号关于加强城市社区治理与服务的意见》配置物业管理和社区服务用房。社区服务用房不得少于每百户30平方米且总建筑面积不少于400平方米。 2. 配建居家养老用房不得少于每百户30平方米。 3. 配建3岁以下婴幼儿照护服务用房不得少于每百户20平方米。 4. 物业管理用房、婴幼儿照护用房、居家养老用房、社区服务用房需配建无障碍设施且不得设置于架空层。 5. 社区服务用房需靠近城市道路并设置对外便民出入口。 6. 社区用房、居家养老用房、婴幼儿用房无偿移交地块所属政府管理使用，其产权归所属政府所有。 7. 配建社区健身设施室内人均建筑面积不低0.1平方米或室外人均用地面积不低于0.3平方米。 8. 环卫设施设置按照《南通市城市房产项目配建环卫设施设置标准(试行)》实施。
7	开发建设要求	1. 建筑物立面造型应新颖美观，效果应整体协调。 2. 围墙应采用通透式围墙。 3. 小区住宅架空层可以集中设置非机动车充电区域，充电区域不得超过架空层投影面积的15%，具体按照苏安办[2018]39号文件《电动自行车消防安全综合治理实施方案》，架空层中非机动车充电区域不计入容积率。所有住宅楼的地下空间是公共空间，除必要的设备用房外，不得建设储藏室。非机动车停车区域中不少于30%为充电区域，同时对未建设充电设施的车位应预留充电设施建设条件。 4. 居住区所机动车位应按不低于总车位30%的比例配建充电设施，同时对未建设充电设施的车位应预留充电设施建设条件。 5. 开挖两层地下室后仍无法满足停车位配建指标的，方可采取机械式停车，地下机械式停车位可计入总停车位。 6. 本地块绿建、海绵城市、装配式建筑、配套设施及光伏建筑一体化设计按市住建局要求实施。 7. 小区亮化按照《启东市城市亮化管理实施办法》(启政发【2016】43号)实施。 8. 二次供水设施按照启东市相关规定实施。
8	其它要求	1. 规划设计须符合环保、安全、节能、物业管理等要求，并能充分体现本意见书的设计意图。 2. 规划地块内的空间环境设计应丰富、宜人，并考虑相邻建筑的协调性，不得设置影响景观、环境的经营项目。
	备 注	1. 本用地条件未尽事项按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)及本地有关规定执行。 2. 从本规划条件发放之日起计算有效期。本规划条件12个月内办理国有土地出让合同，未办理土地出让合同，或未申请延期，或申请延期未获批准的，本规划条件失效。 3. 本地块须编制修建性详细规划，本条件作为地块修建性详细规划设计依据和建设项目报批的附件材料，本意见书由启东市自然资源和规划局负责解释。

启东市自然资源和规划局
2024年9月19日

