

宜兴市自然资源和规划局规划条件

320282202510184

建设项目名称（地块名称）：张渚善卷幼儿园西侧ZL-09-02地块

用地范围及面积：

东至善卷幼儿园，北至善卷西路，西至宜广公路（S342线），南至现状河道。
用地面积32107平方米。（具体范围详见用地红线图）

用地性质：商业服务业设施用地（商业用地）

容积率：不大于1.6

建筑密度：不大于50%

绿地率：不小于10%

道路控制：

西侧宜广公路（S342线）道路红线宽度为30米，北侧善卷西路道路红线宽度为20米。

建筑退让：

沿东侧围墙线退让用地红线不小于2.0米，建筑投影线退让围墙线不小于5.0米；

沿北侧围墙线退让用地红线不小于2.0米，建筑投影线退让围墙线不小于5.0米；

沿西侧围墙线退让用地红线不小于2.0米，建筑投影线退让围墙线不小于5.0米；

沿南侧围墙线退让用地红线不小于2.0米，建筑投影线退让围墙线不小于5.0米。

项目施工不得影响城市道路交叉口设计及沿线市政管线安全，围墙线、建筑投影线后退道路红线形成的对外开放空间，应作为城市道路、绿化广场、市政管线通道等功能使用。

建筑高度控制：

建筑高度不超过20米。建筑层数类别按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）附录七中的有关规定执行。

建筑间距：

建筑间距及离界退让必须满足建筑通风、采光及消防间距要求，并符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）中的有关规定。

消防要求：必须满足有关消防技术规范要求。

出入口限定：

沿北侧善卷西路设置主要出入口。

地坪标高及防洪要求：

项目室外地坪标高应符合宜兴城市防洪标高要求，同时必须考虑与城市道路路面标高的衔接。

停车场库要求:

1、机动车停车位配置标准不小于0.6个/100平方米建筑面积,非机动车停车位不小于3.0个/100平方米地上建筑面积。

2、地下车库不得设置机械停车位,机动车、非机动车应预留充电基础设施等安装条件,并按照相关规定要求设置无障碍停车位。

3、机动车、非机动车设置除符合以上要求外,还应符合《宜兴市建设项目停车设施配建规定》(宜政发〔2019〕149号)文件要求。

配套设施:

供配电用房、燃气调压站、市政泵房等设施的造型及布置应美观、与周边环境相协调,并征询行业主管部门意见。各类配套设施设置除符合以上要求外,还应符合相关规定文件要求。

城市设计要求:

1、建筑布局与体量应充分考虑与周边地块的关系,注重沿街景观界面设计,整体空间形态、边缘界面等方面应着力优化,打造优美的城市空间。

2、精心选择用材、高标准建设,整体建筑风格以现代简洁为主并与周围环境相协调,同时注重对建筑沿街立面及第五立面的设计。

3.应根据相关部门要求,落实低碳、节能、绿色建筑、建筑夜景亮化等相关建设要求,地下空间鼓励采用自然通风、自然采光技术。

4.注重第五立面的设计效果,因绿色建筑要求必须在屋顶设置太阳能热水器的,应与屋顶通风管道、空调室外机等一起采用隐蔽化设计,营造整体、协调、美观的建筑屋面形象,并应在报审图纸中明确热水器等相关设备的位置、形式和数量。

5.地下空间不超过地上用地红线垂直投影范围,应符合退界要求。在地质、市政条件满足要求的情况下,可开发深度控制在不小于一层,用途为地下停车场、设备用房、人防设施、储藏室的,地下空间建筑面积不计入地块容积率。地下空间必须与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。

抗震及消防要求:

必须满足有关抗震及消防技术规范要求。

管线布置:

各专业管线入地铺设,排水系统采用雨污分流。

设计成果报审要求:

总平面规划图、总体设计效果图、建筑单体效果图、沿道路街景效果图、景观环境设计图、夜景亮化设计图、交通组织图、地下空间利用图、竖向设计图、定位放线图、综合管线规划图、单体初步设计方案、立面局部重要节点工程做法效果图(应具体标注立面材质、颜色、尺寸、型号等信息)等,并提供相应电子文件(包括dwg、jpg、word格式)及文本(不少于3份)。

其他:

1、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》（2011年版）、《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。

2、委托持证测绘单位实测满足宜兴市自然资源和规划局信息中心数据入库要求的地形图。

3、请委托具有相应资质的勘察设计单位根据以上要求进行设计，设计方案应报我局审批，并符合《宜兴市建设工程设计方案规划审查细则》相关要求。

4、地块如涉及河道管理范围的，应征询水利部门意见；其他建设条件应征询住建、交警等相关主管部门意见。

5、本规划条件有效期二年。

宜兴市自然资源和规划局
2025年8月7日



