

龙江中路西侧、玉兰路南侧 (CX030306) 地块规划条件

编号: 条字第 320400202220039 号



| | | | | | |
|------------|--------|---|---|--------|----------------------------|
| 一、地块概况 | 地块编号 | CX030306 | | 地块名称 | 龙江中路西侧、玉兰路南侧 (CX030306) 地块 |
| | 位置及四至 | 位于钟楼区北港街道, 东至龙江中路、南至银杏路、西至海棠路、北至玉兰路 | | | |
| | 出让面积 | 100181 m ² | 地表出让: 100181 m ² 地下出让: 94875 m ² | 用地红线面积 | 100181 m ² |
| 二、规划控制指标要求 | 用地性质 | 二类居住用地 (R2), 兼容商业用地 (B1), 商业地面总建筑面积不得大于地面总建筑面积的 5%。(本条件中所称地面总建筑面积均指计容建筑面积, 下同) | | | |
| | 容积率 | ≤1.6 且 >1.0 | 建筑密度 | ≤25% | |
| | 绿地率 | ≥35% | 建筑高度 | ≤60 米 | |
| | 其他要求 | <p>1、临大运河 50-100 米范围内建筑高度原则上不得超过 18 米; 临大运河 100-200 米范围内建筑高度原则上不得超过 35 米, 其余区域建筑高度原则上不得超过 60 米;</p> <p>2、高架沿线新建高层建筑原则上以“点式”为主。第一界面的高层住宅建筑面宽不大于 35 米, 建筑高度不大于 54 米, 相同形态、体量的建筑连续布局不宜超过 5 幢, 且建筑外立面须进行公建化处理, 其余区域 35 米以上住宅建筑面宽原则上不得大于 50 米, 结合高宽比和沿街界面在建设工程设计方案中进一步研究后确定。</p> <p>3、增加滨水空间的通透性, 提升滨水开敞空间的可达性, 鼓励地块内设置公共开放的可通达滨水区域的通道。</p> <p>4、商业用房、基层社区综合服务中心宜临玉兰路、龙江中路布局, 打造临水、临高架多元化的城市空间界面。</p> <p>5、地下空间建筑面积不计入地块容积率。</p> <p>6、所有规划控制指标计算以规划用地红线面积为准。</p> | | | |
| | 室外地坪标高 | 1、地块室外地坪标高为黄海高程 5.1 米。 2、按《关于印发〈常州市市区建设工程设计方案审查相关细则〉的通知 (常自然资发〔2022〕73 号)》的第六条执行。 | | | |
| | 围墙退让 | 1、规划围墙控制线 (详见附图) 是指在项目建设需要设置围墙的情况下, 围墙后退用地红线的最小控制要求。 2、在地块出让范围内、规划围墙线外的退让城市道路的用地原则上须优先无偿提供给城市基础设施使用 (含绿化、广场用地、敷设各类市政管线等并对外开放), 具体要求参见《常州市城市道路管理实施办法》(常政规〔2018〕1 号) 文件要求。 | | | |
| | 建筑退让 | 1、规划建筑控制线 (详见附图) 是指规划建筑后退规划用地红线最小控制要求。 2、住宅类的建筑退让须符合《关于印发〈常州市市区建设工程设计方案审查相关细则〉的通知 (常自然资发〔2022〕73 号)》的规定。 3、控制高架沿线建筑退让距离。住宅建筑退让高架路道路红线的距离不小于 40 米, 且建筑退让距离与建筑高度的比值 ≥1。高层公共建筑退让高架路道路红线的距离不小于 40 米。低、多层公共建筑退让高架路道路红线的距离不小于 25 米。 | | | |
| | 建筑间距 | 1、地块内规划建筑之间及其与周边现状、在建、规划建筑之间的间距须满足国家、省、市相关技术规范规定要求。 2、地块规划建筑日照阴影不得超过其北侧地块建筑日照阴影控制线要求 (满足大寒日 | | | |

| | | | | | |
|--------------|------------|---|---|--|--|
| 三、交通组织 | 周边路网 | 不低于 2 小时日照标准)。 3、日照须满足《市政府办公室关于转发市规划局〈常州市市区建设项目日照分析管理规定〉的通知》(常政办发〔2012〕192 号) 文件要求。 | | | |
| | 出入口设置 | 1、海棠路、玉兰路、银杏路规划为城市支路; 2、实施时序: 银杏路须与地块开发同步或先行实施。 | | | |
| | 停车配套 | 1、本地块位于二类区, 配建指标按照《〈江苏省城市规划管理技术规定 (2011 年版)〉常州市实施细则》(常规规〔2012〕2 号) 执行。 2、住宅相关配套用房的配套指标按住宅指标执行。 3、为公共性建筑配套的停车宜就近集中布局、单独管理。 4、为住宅配套的停车不得设置机械式停车。 | | | |
| | 交通场站设施 | 1、公共自行车 (共享单车): 每处 ≥20 m ² ; 宜结合小区出入口和主要服务设施设置。 2、每处车位 ≥10 个, 相关场地由地块提供, 其设施由相关单位实施。 | | | |
| 四、空间景观 | 风貌控制 | 大运河空间形态与风貌引导要求, 按照《省政府关于印发大运河江苏段核心监控区国土空间管控暂行办法的通知》(苏政发〔2021〕20 号) 执行。 | | | |
| | 市容管理 | 按照 2016 年《常州市城市市容管理办法》(常州市人民政府令第 2 号) 文件要求执行。 | | | |
| 五、基本公共服务设施配套 | 基层社区综合服务中心 | 居家养老服务站 | 建筑面积 ≥400 m ² , 可根据情况设日间照料中心功能。 | | |
| | | 文体活动站 | 建筑面积 ≥1500 m ² , 含青少年活动站、老年活动站。 | | |
| | | 社区卫生服务站 | 建筑面积 ≥350 m ² , 一层建筑面积应 ≥总建筑面积的 30%, 其中公共卫生服务用房和基本医疗服务用房面积应为 1:1。可结合除文体设施外其他的社区公共服务设施设置, 应设独立出入口, 不得与居住建筑混合设置。 | | |
| | | 残疾人康复室 | 建筑面积 ≥100 m ² , 室外活动场地应 ≥3 m ² /人, 且不少于 100 m ² , 主要生活用房和 1/2 以上的游戏场地均应满足冬至日三小时日照标准。 | | |
| | 总述 | <p>(1) 集中综合设置以上设施, 其总建筑面积 ≥3000 m²。</p> <p>(2) 应在临支路以上城市道路设置独立出入口, 并须符合无障碍设施工程建设标准。当与其他建筑物合建时, 宜设置在建筑物的 1~3 层, 且一层的建筑面积应不小于总建筑面积的 30%, 设置在二层及以上部分须有电梯可达。</p> | | | |
| 居住街坊 (地块) 级 | 儿童、老年人活动场 | <p>(1) 用地面积按 300 m²/千人计算, 总量低于 300 m²按照 300 m²配置, 可分多处设置, 但每处占地面积应 ≥200 m²。</p> <p>(2) 宜结合公共绿地设置, 并宜</p> | 物业服务用房 | <p>(1) 按该地块规划地上地下总建筑面积的 7% 计算。</p> <p>(2) 低于 100 m² 的按照 100 m² 配置, 并应符合《常州市住宅物业服务用房管理办法》(常住建</p> | |

| | | | | | |
|-------------|--|----------|---|-----|--|
| | 配套设施 | 地、室外健身器械 | 设置休憩设施。 (3) 如设置室外健身器械, 应为10件以上的健身路径。 | | 规(2020)2号)文件要求。 |
| | | 居家养老服务用房 | (1) 建筑面积按10m ² /千人计算, 低于50m ² 按照50m ² 配置。 (2) 应设置于地面一层。 (3) 宜结合基层社区综合服务中心组合设置。 | 便利店 | (1) 1000~3000人设置1处建筑面积50m ² ~100m ² 的; (2) 低于50m ² 的按照50m ² 配置。 |
| 六、市政公用设施及管线 | 市政公用设施 | | 1、邮政快递服务用房:(1) 若地块地面总建筑面积≥10万m ² , 其建筑面积≥50m ² ; (2) 若5万m ² ≤地块地面总建筑面积<10万m ² , 其建筑面积≥30m ² ; (3) 若地块地面总建筑面积<5万m ² , 其建筑面积≥20m ² 或设置智能快件箱。 2、生活给水泵房、燃气调压站、开闭所、小区变、小区公共通信机房、有线电视小区机房等应符合《关于住宅区和商务楼宇信息基础设施共建共享的通知》(常工信信发〔2021〕73号)及专业部门的要求。 3、垃圾集中投放点: 根据《常州市住宅小区生活垃圾分类设施配置标准》, 每300-500户居民设置一处。 | | |
| | 管线 | | 1、给水: 由玉兰路、海棠路、银杏路等市政给水管向本地块提供水源。 2、污水: 地块内污水收集后经银杏路、海棠路排入星港大道市政污水管。 3、雨水: 地块内雨水收集后经海棠路、玉兰路雨水管, 排入京杭大运河老线段。 4、燃气: 由玉兰路、海棠路、银杏路等中压燃气管供气, 地块内按需设置燃气调压箱。 5、供电: 电源由玉兰路、海棠路、银杏路10kV线提供, 并按相关要求设置用户变。 6、信息及有线电视: 由玉兰路、海棠路、银杏路信息电缆接入, 并按相关要求设置机房。 | | |
| | 相关道路及市政管线在后续方案设计阶段应结合实际建设条件进行深化和完善, 建设单位应加强与相关部门对接, 按照相关要求建设。 | | | | |
| 七、地下空间 | <p>1、地下空间应与地上空间同步开发建设, 地下建筑不得超出规划地下建筑控制线(详见附图)。</p> <p>2、地下空间出入口的设置原则上不得突破规划条件附图所示的规划地下建筑控制线, 并同时需满足相关技术规范规定要求。</p> <p>3、地下空间利用深度不得低于黄海高程-15米; 地下空间有效覆土厚度: 海绵型绿地的地下空间有效覆土厚度≥1.5m; 有管线敷设需要的应按照管线要求确定, 原则上≥1.8m。</p> <p>4、地下建筑的主要使用功能是停车、设备、人防; 地下空间不得设置商业。</p> <p>5、人防设施: 按照省、市相关规定执行, 并符合相关规划的要求。</p> <p>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》《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》《<江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)>常州市实施细则(常规划〔2012〕2号)》《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。</p> | | | | |

| | | | | | | |
|------|--|--|---|--|--|--|
| 八、其他 | <p>1、交通场站设施、基本公共服务设施和市政公用设施等主要配套设施应与住宅同步建设、同步竣工核实, 并应符合《常州市进一步加强社区服务用房建设管理意见》(常政办发〔2014〕102号)、《关于进一步加强市区新建房地产开发项目公建配套用房建设管理的通知》(常住建〔2020〕115号)等文件要求。</p> <p>2、分期建设项目, 因后期方案调整导致比原审定方案规划居住人数减少的, 其原定的配套设施配套数量不得减少; 居住人数增加的, 其配套的配套设施数量应在原定配套数量的基础上同步增加。</p> <p>3、环境保护: (1) 地块开发时须满足环保部门的相关要求。(2) 建设单位应当在地块内项目建设前到环保部门办理建设项目有关环保审批手续。(3) 地块开发时须满足常州市钟楼生态环境局《关于龙江中路西侧、玉兰路南侧(CX030306)地块规划条件的环保意见》的要求。</p> <p>4、绿色建筑: (1) 按照《江苏省绿色建筑发展条例》及《常州市绿色建筑行动实施方案(常政办发〔2015〕9号)》等内容执行。(2) 新建民用建筑的规划、设计、建设, 应当采用一星级及以上绿色建筑标准。</p> <p>5、充电设施应符合《关于加快常州市新建居民住宅小区电动汽车充电基础设施建设的通知》(常发改〔2021〕39号)及相关规范规定的要求。</p> <p>6、海绵城市、无障碍设施等应符合相关规范规定的要求。</p> <p>7、地块开发需落实《常州市生活垃圾分类管理办法》, 规范住宅小区生活垃圾分类投放设置。</p> <p>8、文物保护: (1) 项目建设前须依法完成考古调查、勘探工作; 同时须满足《常州市地下文物保护办法》(常政规〔2013〕19号)的相关规定。(2) 地块后续建设工程设计方案需严格执行《常州市大运河水系建设管控办法(暂行)》《江苏省人民政府关于印发大运河江苏段核心监控区国土空间管控暂行办法的通知》(苏政发〔2021〕20号)文件要求, 并进一步征求常州市文化广电和旅游局意见。</p> <p>9、智安小区建设要求按常州市自然资源和规划局《关于在居住地块规划条件种落实“智安小区”试点建设相关要求的通知》相关要求执行。</p> <p>10、本规划条件未尽事宜须满足《城市居住区规划设计标准(GB50180-2018)》《民用建筑设计统一标准(GB 50352-2019)》《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》《<江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)>常州市实施细则(常规划〔2012〕2号)》《市政府关于印发〈常州市市区建设工程建筑面积管理办法(试行)〉的通知(常政办发〔2018〕108号)》《关于印发〈常州市市区建设工程设计方案审查相关细则〉的通知(常自然资发〔2022〕73号)》以及其他国家、省、市相关技术规范和规定的要求。</p> | | | | | |
| | 九、附则 | <p>1、本规划条件文书附图一份, 图文一体方为有效文件。</p> <p>2、本规划条件的有效期为一年。超过有效期出让国有土地使用权的, 应当在出让前重新核定规划条件。</p> <p>3、若地块部分转让或须分割出让的, 须重新核定规划条件。</p> <p>4、条字第320400202120032、320400202120047号规划条件作废, 以本规划条件为准。</p> <p>5、本规划条件由常州市自然资源和规划局负责解释。</p> | | | | |
| | | 十、备注 | 土地挂牌成交后, 受让方如需了解建设工程的审批事宜, 请咨询: 0519-87025826、0519-87025827 | | | |