

兴化市城区建设用地规划条件

编号：20240004 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》（2011 年版）（以下简称《省技术规定》）、《兴化市城东新区控制性详细规划》和市政府要求，现对文化路北、张北路两侧地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	东至道路，西至沿河路，南至文化路，北至沿河路		
	用地面积	合计：14416 平米（21.6 亩） 其中：A 分区 7476 平米（11.2 亩）；B 分区 4002 平米（6 亩）；C 分区 2938 平米（4.4 亩）；		
	用地性质	A 分区：商务金融；B 分区：商务金融；C 分区：地下停车场		
规划设计要求	容 积 率	AB 分区≤3.0 其中：A 分区≤3.0；B 分区≤3.0		
	建筑密度	AB 分区≤50%（其中：A 分区≤50%；B 分区≤50%）		
	绿 地 率	/		
	建筑高度	AB 分区≤60 米		
	建筑层次	地上：≤16 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	与周边地块规划建筑协调		
	建筑色彩	以中性色为主色系		
	出 入 口	车行	张北路、文化路，符合交评要求	
		人行	张北路、文化路、沿河路，符合交评要求	
停 车 位	小汽车	2.0 辆/百平米		
	自行车	5 辆/百平米		
地下空间	本次出让地块地下空间使用权面积 14416 平米，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，且应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	/			

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、须同步配套小区通信基础设施。
城市设计要求	1、加强城市景观环境的塑造，展示新城良好形象。 2、在建筑屋顶不得设置露台等上人设施。 3、在建筑外立面设置雨污水收集、燃气、排烟、空调机位等设施，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。 4、需符合新区城市设计要求。
其它要求	1. 规划条件用于指导土地出让及项目建设。报批设计成果应符合《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》（2011 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）、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）、《关于修建性详细规划编制、报审规定的通知》（兴规发〔2012〕104 号）、《建设项目建筑面积及容积率计算规定》（兴自然资发〔2019〕85 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. 规划建筑与西侧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，还应征求相关部门意见。 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。
核发时间：2024 年 6 月 6 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。