

兴化市城区建设用地规划条件

编号：2024018 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，现对中和路南、站前南路北侧、旗杆荡路东地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	东至纵三河，西至旗杆荡路，南至站前南路，北至中和路		
	用地面积	总计：34293 平米(51.4 亩) 其中：A 分区商务金融18257 平米 (27.4 亩)；B 分区商务金融14045 平米(21 亩)； C 分区仅出让地下空间使用权1991 平米 (3 亩)		
	用地性质	商务金融用地、商业用地		
规划设计要求	容 积 率	2.0≤AB 分区≤2.5 其中：2.0≤A 分区≤2.5；2.0≤B 分区≤2.5 (其中商业部分仅可在商务金融用地裙房内布置，不超过商务金融用地建筑面积的15%)		
	建筑密度	商务金融用地≤45%(A 分区≤45%;B 分区≤45%)		
	绿 地 率	/		
	建筑高度	A 分区、B 分区≤80 米（其中裙房≤16 米，65 米≤塔楼≤80 米）		
	建筑层次	A 分区、B 分区≤18 层（其中裙房为主体 3 层）；ABC 地下≤2 层		
	建筑退让	按建筑控制线退让，并符合《省技术规定》要求，裙房应贴中和路一侧建筑控制线布置，塔楼建筑应在塔楼建筑控制线范围内并靠近中和路布置		
	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	与周边已建建筑协调		
	建筑色彩	以中性色为主色系		
	出 入 口	车行	站前南路	
		人行	旗杆荡路、站前南路、中和路、学府路	
	停 车 位	小汽车	按 1.2 辆/百平米建筑面积配建，地面停车率不超过 10%	
自行车		按 3 辆/百平米建筑面积配建，地上充电停放车位比例需不少于 30%，应符合《电动自行车停放充电场所消防技术规范》规定。		
地下空间	本次出让地块地下空间使用权面积 34293 平米，不计入出让地块综合容积率，用于人防、停车功能，其中 C 分区可利用深度控制在路面以下 2~7 米之间，且应需满足市政管线埋设、绿化种植等要求，最终以批准方案为准。地下空间与地上同步建设、同步验收。			
公共服务设施配套要求	/			

市政配套要求	1. 学府路（中和路-站前南路段）道路工程（含雨水管道）由本地块竞得人代建。施工图由我局提供，施工许可等建设手续由政府指定单位办理，应在建筑项目验收合格前取得学府路工程竣工验收备案表，并按规定办理相关移交手续。施工图设计（5 万元）、手续办理、工程建设等费用由竞得人承担。本工程施工时应做好与其它管线的协调。 2. 生活污水应全部接入污水管道，严禁排入河道。 3. 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。 4. 通过采取透水铺装、下凹式绿地等绿色雨水基础设施，控制地块内年径流总量控制率不少于 70%，面源污染削减率不低于 53%。地下建筑顶层覆土深度不宜小于 1.5 米。 5. 须与通信管理部门对接，按要求落实通信基础设施。
城市设计要求	1. 加强城市景观环境的塑造，展示高铁新城良好形象。裙房沿中和路建筑控制线贴线率不小于 75%，塔楼沿中和路长度不大于 50 米，商务金融建筑应以干挂石材和低反射玻璃为主，玻璃幕墙不宜超过 60%。 2. 商务办公建筑不得按单元式或住宅套型设计，一般应采取公共走廊、公共卫生间式布局。销售分割单元（应具备水电分割条件）不少于 300 平方米。不得设置酒店式公寓。 3. 在建筑屋顶不得设置露台等上人设施。 4. 在建筑外立面设置雨污水收集、燃气、排烟、空调机位等设施，在商务办公建筑楼顶设置水箱、电梯机房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。
其它要求	1. 规划条件用于指导土地出让及项目建设。建设单位应严格按规划条件要求，委托三家设计单位（其中须有一家甲级建筑设计资质单位的一级建筑师作为主创设计师）分别完成壹套修建性详细规划设计方案，提交我局组织方案比选，经我局确认选定方案后方可进行深化设计。报批设计成果应符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《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）、《关于修建性详细规划编制、报审规定的通知》（兴规发〔2012〕104 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）、《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. 规划建筑与周边规划住宅以及规划幼儿园（生活用房及活动场地）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，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》、《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。 5. AB 分区出让面积 32302 平米，C 分区仅出让地下空间使用权 1991 平米。
核发时间：2024 年 10 月 23 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。