

兴化市城区建设用地规划条件

编号：2024020 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，现对南亭路南、莲溪路东侧地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至	北至南亭路，西至莲溪路，南北至莲溪湖	
	用地面积	总计：35889 平米(53.8 亩)	
	用地性质	商业	
规划设计要求	容积率	≤1.5（建设规模以审核通过的设计方案为准）	
	建筑密度	≤45%	
	绿地率	≥20%	
	建筑高度	≤36 米	
	建筑层数	地上≤9 层；地下≤2 层	
	建筑退让	按《省技术规定》执行，塔楼建筑靠近南亭路布置	
	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	参照《兴化市高铁新城城市设计》	
	建筑色彩	参照《兴化市高铁新城城市设计》	
	出入口	车行	南亭路、莲溪路
人行		南亭路、莲溪路	
停车位	小汽车	商业按 0.6 辆/百平米建筑面积配建，地面停车率不超过 10%	
	自行车	按 5 辆/百平米建筑面积配建	
地下空间	本次出让地块地下空间使用权面积 35889 平米，不计入出让地块综合容积率，用于人防、停车功能，可利用深度控制在路面以下 2~7 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	配建公共厕所 1 个		

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. 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 50%。地下建筑顶层覆土深度不宜小于 1.5 米。 4. 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. 本地块用于打造东部未来城（原名高铁新城）具有滨水特色的商业街项目，应按《兴化市高铁新城城市设计》，控制引导建筑体量、形式、高度、色彩以及通廊廊道等，沿湖建筑采用低多层建筑，可临南亭路布置高层建筑，塑造沿湖向北高低错落、富有层次的建筑形象，展示新城活力和风貌。塔楼沿南亭路长度不大于 50 米，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. 在建筑外立面设置雨水收集、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。
其它要求	1. 规划条件用于指导土地出让及项目建设。建设单位应严格按照规划条件要求，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）分别完成成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. 本地块用地性质以零售商业为主，不包含批发市场用地以及公用设施营业网点用地。 3. 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。 4. 设计方案涉及住建等部门事项时，在报送市政府审批前，应征询相关部门意见。 5. 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。
核发时间：2024 年 09 月 24 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。