兴化市建设项目用地规划条件

编号：2026 211 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》〈2025 年版〉（以下简称《省技术规定》）和《兴化市东部新区详细规划 321281000408 街区图则调整》，现对垛田街道南亭路南、站前路西地块提出如下规划条件：

用地基本情况	用地四至		东至站前路，西至瓜圃路，南至现状空地，北至南亭路
	用地面积		总计：101090.9 平方米 其中：A 分区 70730.6 平方米；B 分区 25919.5 平方米；C 分区 4440.8 平方米
	用地性质		AB 分区：零售商业用地；C 分区：地下停车场用地
规划设计要求	容积率		≤2.5 （其中 A 分区≤2.5；B 分区≤2.5） 建设规模以审核通过的设计方案为准
	建筑密度		≤55%（其中 A 分区≤55%；B 分区≤55%）
	绿地率		≥10%（其中 A 分区≥10%；B 分区≥10%）
	建筑高度		≤60 米（其中 A 分区≤60 米；B 分区≤60 米）
	建筑层次		地上≤15 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		与周边建筑协调
	建筑色彩		以中性色调为主色系，与周边建筑相协调
	出入口	车行	南亭路、瓜圃路、站前路
		人行	南亭路、瓜圃路、站前路
	停车位	小汽车	按 1.0 个车位/百平方米建筑面积配建
		非机动车	按 5.0 个车位/百平方米建筑面积配建
	地下空间		本次出让地块地下空间使用权面积 101090.9 平方米，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. 须与通信管理部门对接，按要求落实通信基础设施。		
设计要求	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，委托两家设计单位（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》（2025 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）、《泰州市区建设项目建筑面积计算办法（2025 版）》（泰自然资规〔2024〕3 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. 规划建筑与周边已建和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，应征求相关部门意见。 4. 海绵城市应用要求：按照《泰州市海绵城市建设项目技术运用和审查管理工作要点（试行）》泰海绵办〔2019〕1 号，《泰州市海绵城市建设工程专项竣工验收暂行办法》泰海绵办〔2020〕1 号，兴化市海绵城市专项规划（2016-2030），明确地块年径流总量控制率和 SS 去除率，具体数值应该征求相关部门的意见。 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》、《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。 6. AB 分区出让面积 96650.1 平方米，C 分区仅出让地下空间使用权 4440.8 平方米。		
	核发时间：2026 年 11 月 10 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。		