

9.27

茶花路东侧、棕榈路北侧地块规划条件（调整）

1、地块概况

- 1.1 地块编号：CX-030802
- 1.2 项目编号：条字第 320400201200073 号
- 1.3 地块名称：茶花路东侧、棕榈路北侧地块
- 1.4 地块位置及四至：位于茶花路东侧、梧桐路南侧、月季路西侧、棕榈路北侧
- 1.5 地块及其周边现状概况：空地
- 1.6 基地面积（计容面积）：172396 m²

2、规划控制指标要求

- 2.1 用地性质：商业用地（B1）
 - 2.1.1 地块规划为商业用地，兼容商务用地、二类居住用地、娱乐康体用地，其中兼容的住宅建筑面积不得大于地面总建筑面积的 30%。
 - 2.1.2 地块内不得设置低、多层住宅。
- 2.2 容积率：小于等于 5.6，且大于 1.0
 - 2.2.1 CX-030802 地块分 A、B、C、D 四个分地块（如附图 2 所示），分地块的容积率原则上也应控制在 5.6 以下，地块中若设置建筑高度超过 100 米的超高层建筑，在满足日照、交通、消防、施工安全等要求的前提下，且 CX-030802 地块总建筑面积不突破，该分地块容积率可适当提高，但分地块容积率不得大于 7.2。
 - 2.2.2 该地块可利用梧桐河、梧桐河南路、牡丹路地面上空

间，结合公共通道设置建设连接建筑与相邻分地块连成整体，地面（河面）与连接建筑垂直净空高度不低于5.5米，A地块与B地块连接建筑宽度不得超过120米，B地块与C地块连接建筑宽度不得超过150米，C地块与D地块连接建筑宽度不得超过60米，连接建筑建设范围如图阴影部分所示，阴影部分面积为13180m²，阴影部分可建建筑面积为3.4万m²，且该建筑面积计入地块容积率。

2.2.3 建筑面积的计算应按常州市相关规定的要求执行。

2.2.4 地下室、半地下室容积率的计算应按常州市相关规定的要求执行。

2.3 建筑密度：不大于60%

2.3.1 地块建筑密度为所有建筑物底层占地面积与基地面积的比率。底层架空层部分、骑楼、半地下室及超出室外地坪标高的地下室应纳入建筑密度计算，但超出室外地坪标高不大于1米、覆土满足管线敷设要求且绿化良好的地下室不计入建筑密度的计算。

2.3.2 CX-030802地块分A、B、C、D四个分地块（如附图2所示），分地块的建筑密度原则上也应控制在60%以下，地块中若设置建筑高度超过100米的超高层建筑，在满足日照、交通、消防、施工安全等要求的前提下，且CX-030802地块总建筑面积不突破，该分地块建筑密度可适当提高。

2.4 绿地率：不小于15%

2.4.1 地块绿地率指绿地与建设基地面积之比率，绿地包括覆

土达到 1.5 米以上、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地,不包括其它屋顶、晒台的绿地以及结合绿化设置的停车场地。

2.5 建筑高度: ≤ 200 米

2.5.1 CX-030802 地块分 A、B、C、D 四个分地块(如附图 2 所示),其中 A 地块建筑高度 ≤ 200 米, B、C、D 地块建筑高度 ≤ 100 米。

2.5.2 在 CX-030802 地块西北角规划一标志性建筑,建筑高度不小于 150 米。

2.6 室外地坪标高(黄海高程 4.6-5.2 米)

2.6.1 地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路及现状其他房屋地形标高相衔接,且应符合地区防洪排涝的要求,不得小于黄海高程 4.6 米。

2.7 建筑退让(详见附图)

2.7.1 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应为绿化、广场用地,并对外开放;若临街为公共设施且须对外服务,可结合绿化设置部分临时地面停车,但停车用地不得超过退让用地的 30%。

2.7.2 建筑高度超过 100 米的超高层建筑的建筑退让要求参照高层建筑的相关规定,具体在建设工程设计方案阶段,结合日照、消防、环保等要求确定。

2.7.3 该地块规划建筑的建筑退让须同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011 版)的要求。

2.8 围墙退让（详见附图）

2.9 建筑间距

2.9.1 地块内高层住宅建筑之间以及高层住宅与小高层住宅建筑之间的日照间距须满足大寒日2小时日照标准，小高层住宅建筑日照间距不能少于 $1: 1.32H_i$ 。

2.9.2 规划建筑山墙间距须满足常州市相关技术规范的要求。

2.9.3 地块内规划的高层居住建筑，须按相关规定的要求编制日照分析报告，并确保其真实、有效。

2.9.4 地块规划建筑阴影（满足大寒日不低于2小时日照标准）不得超过北侧地块建筑日照阴影控制线（如图示）；同时规划建筑与周边现状住宅的间距亦须满足相关规范要求。

2.9.5 建筑高度超过100米的超高层建筑的建筑间距要求参照高层建筑的相关规定，具体在建设工程设计方案阶段，结合日照、消防、环保等要求确定。

2.10 公共服务设施（详见附图）

2.10.1 物业管理、文体中心、体育活动场地、居委会等公共服务设施应与住宅同步建设、同步竣工核实。

2.10.2 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，其原定的公共服务设施配套数量不得减少；居住人数增加的，其配套的公共服务设施数量应在原定配套数量的基础上同步按比例增加。

3、公共政策要求

3.1 廉租住房公共租赁住房配建要求：按国家、省、市相关文件执行

3.2 住宅建筑套数、套型建筑面积等套型结构比例：按国家、省、市相关文件执行

3.3 市政公用基础设施项目安置用房配建要求：按《关于在常州市市区房地产开发项目中统一配建市政公用基础设施项目安置用房的实施意见》（常建[2011]292号）的要求执行。

4、交通组织要求

4.1 出入口及附属设施的设置

4.1.1 设置方位：沿地块东侧月季路、牡丹路、西侧茶花路、北侧梧桐路设置机动车出入口，沿南侧棕榈路可结合公交停靠站设置步行出入口，道路禁止开口范围及具体设置要求详见附图。

4.1.2 地块主入口附属设施不得超过建筑控制线，地块次入口附属设施不得超过围墙控制范围线。

4.2 停车泊位

4.2.1 商业：P机 \geq 70车位/万平方米，P非机动车 \geq 350车位/万平方米；

4.2.2 商务办公：P机 \geq 120车位/万平方米，P非机动车 \geq 200车位/万平方米；

4.2.3 住宅：P机 \geq 1.0车位/百平方米，P非机动车 \geq 1.5车位/百平方米；

4.2.4 CX-030802地块为住宅配套的机动车、非机动车车位应结合住宅位置就近集中布置。

4.2.5 为住宅配套的停车不得设置机械停车。

4.2.6 CX-030802地块内须提供不少于80个社会停车泊位。

4.3 交通组织

4.3.1 CX-030802地块临牡丹路设置6米宽公共通道，通道内不得设置任何障碍，该通道须与东侧牡丹路统一设计，同步同标准建设。

5、空间景观要求

5.1 室外环境景观

5.1.1 在编制建设工程设计方案时应同步考虑地块室外景观方案，并在建设工程设计方案确定后单独报审。

5.1.2 围墙的设置应满足规划条件附图所示要求；临城市道路、河道宜采用透空围墙。

5.2 景观照明

5.2.1 充分考虑安全、美观等因素，科学规划，合理布局，节能环保，因地制宜的进行规划设计，力求简洁、实用，充分彰显城市的发展活力。并满足《关于进一步加强新建建（构）筑物景观照明规划管理的通知》（常规[2009]43号）文件的要求。

6、建筑单体设计要求

6.1 临街建筑单体的面宽应满足常州市相关技术规定的要求。

7、地下空间要求

7.1 地下空间开发利用深度不得低于黄海高程-15米。

7.2 梧桐河及两侧绿化带满足覆土深度4.88米以上（即黄海高程-0.38米以下纳入地下空间利用范围），梧桐河南路、牡丹路须

满足覆土深度3米以上(即黄海高程2米以下纳入地下空间利用范围),并应在编制建设工程设计方案时征求相关部门意见。

7.3 CX-030802地块地下空间开发建筑的主要使用功能是商业、停车、设备、人防等,地块地下商业开发建筑面积不超过60000m²,预留与轨道交通钟楼新城站及周边地块联系的地下通道。

7.4 地下室、半地下室的范围及其出入口的设置不得突破规划条件附图2所示的地下空间利用范围线,地下车库出入口宜设置在建筑控制线以内,不应超出地块出让范围,且不应占用城市空间,不宜直接与城市道路连接。

8、实施管理要求

8.1 CX-030802地块内须设置一处使用面积不少于6000m²的公交枢纽站,公交枢纽站的建设工程设计方案应按照相关设计规范满足具体使用要求,且应与轨道交通站场有通畅便捷的通道连接,公交枢纽站与地块西北侧规划的轨道交通站场之间的距离原则上不超过100米步行距离。且地块在编制建设工程设计方案时,须征求公交、环保等相关部门的意见。

8.2 根据常州市水利局《关于茶花路东侧和棕榈路北侧地块规划条件反馈意见的函》(常水函【2012】27号)的要求,地块内规划梧桐河的河底标高,结合本地区河网实际情况,控制河底标高为1.5米(吴淞);地块内梧桐河及两侧绿化带现状河道管理范围内的地下空间原则不宜全部利用,但考虑到充分利用地下空间,结合城市综合体整体设计方案,在技术保障的前提下可合理利用,

在后续方案深化设计时，报市水利局审批。

8.3 CX-030802地块建设工程设计方案阶段须征求市轨道办意见。

8.4 地块周边道路及地下管线建设须与地块开发同步或先行实施到位。

8.5 涉及环保、安全、消防、民用建筑节能、防洪等问题的项目须符合相关规定要求。

8.6 本规划条件未涉及的其他相关要求在地块出让前由常州市市区国有土地使用权招投标拍卖领导小组确定，作为土地出让的前提条件。

8.7 若地块部分转让或须分割出让的，须重新核定规划条件。

9、通则

9.1 按照本规划图表规定的内容以及《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)及省市有关管理规定执行。

10、附则

10.1 本条件书附图一份，图文一体方为有效文件

10.2 本条件的有效期为一年。超过规划条件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。

10.3 本规划条件由常州市规划局负责解释。

