金沙湾新区文棠路北侧、金安路东侧地块（R2024-005）规划条件变更批前公示

规划公示

规 划 公 示

南通融坤置业有限公司于2024年9月竞得金沙湾新区文棠路北侧、金安路东侧地块的土地使用权。为盘活存量土地，提高公共服务设施水平，该公司向我单位申请规划条件（编号：（通）自规设（2024）31号）变更，主要变更内容为建筑性质、出入口方位、车位指标、社会公益性配套用房及商业配套规模等，具体详见变更前、后规划条件。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《自然资源部 国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号），结合《江苏省城市规划管理技术规定（2025年版）》，现对该规划条件变更进行公示，以听取公众意见。公示时间自2026年4月14日起至2026年4月27日止，相关利害关系人对此若有合理化建议，请以书面方式提交南通高新技术产业开发区管理委员会，为便于我单位进行答复，书面建议请提供通讯地址、联系人及联系电话。

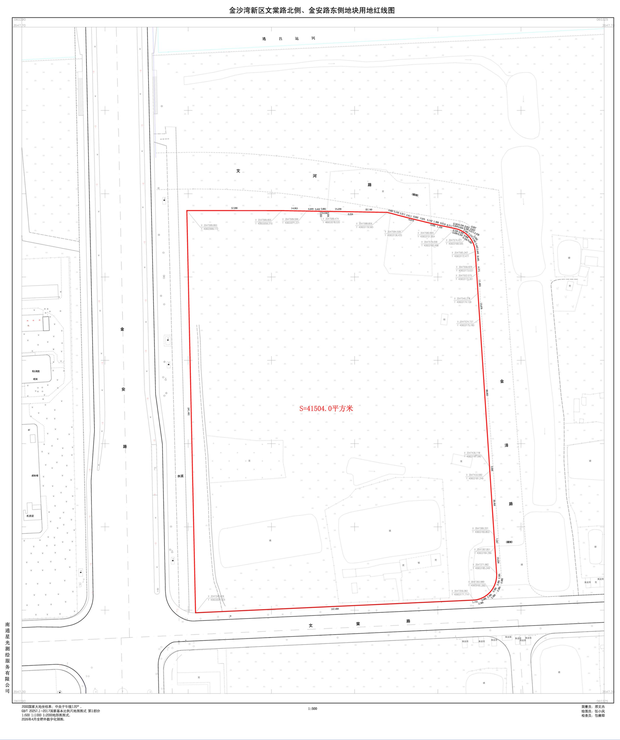
联系电话：86028316

联系人：江女士、张女士

地址：南通市通州区政务服务中心三楼

2026年4月14日

用地红线图



变更前规划条件

通州区建设项目规划条件

（通）自规设（2024）31号

项目名称	金沙湾新区文棠路北侧、金安路东侧地块			
四址范围	南起文棠路，北至规划文河路绿化带，东起规划金泽路，西至规划金安路绿化带（详见用地红线图）。			
用地性质	居住用地	建筑性质	住宅、物管用房等	
控制指标	地块控制坐标	详见用地红线图		
	用地面积	41504㎡（以土地勘界面积为准）		
	容积率（计）	1.01—1.5		
	建筑密度	≤30%		
	绿地率	≥30%，集中公共绿地不小于800㎡。		
	建筑高度	≤54米，并满足机场净空要求。		
	建筑间距	按《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》的相关要求执行。		
	室外地坪标高	须结合周边道路及现状合理设置。建设基地标高原则上高于基准标高0.3-0.5米。		
	出入口方位	车行	基地南侧、北侧	
		人行	基地南侧、北侧	
	住宅停车泊位指标	机动车	≥1.2辆/100㎡且≥1.2辆/套	地面停车率 ≤5%
		非机动车	≥1.5辆/100㎡且≥1.5辆/套	地面停车率 /
建筑退让	退南侧用地界≥12米，退东侧用地界≥10米，退西侧用地界≥5米，同时符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》的相关要求。			
公建配套要求	1.按相关规定配置人防工程。 2.按室内人均建筑面积不低于0.1㎡或室外人均用地不低于0.3㎡的标准配建公共健身设施。 3.地块内配套设施应集中设置（不宜集中设置的设施除外），并按下列项目和规模要求设置，非营业性配套用房：（1）物业管理用房按不小于居住总建筑面积（含地下）4‰配置；（2）公厕规划于建筑一层，设置独立出入口。建筑面积不小于30㎡；（3）治安联防站建筑面积不小于30㎡；（4）按《南通市城市房产项目配建环卫设施设置标准（试行）》配建垃圾收集设施；（5）快递用房建筑面积不小于25㎡。社会公益性配套用房：（1）养老服务用房按每百户不少于30㎡、单体建筑面积不少于600㎡的标准配建；（2）婴幼儿照护服务设施按每百户不少于20㎡的标准配建。非营业性配套用房不动产权属全体业主共有，社会公益性配套用房不动产权属金新街道所有，开发建设单位须无偿移交。 4.统一考虑无障碍设计。			

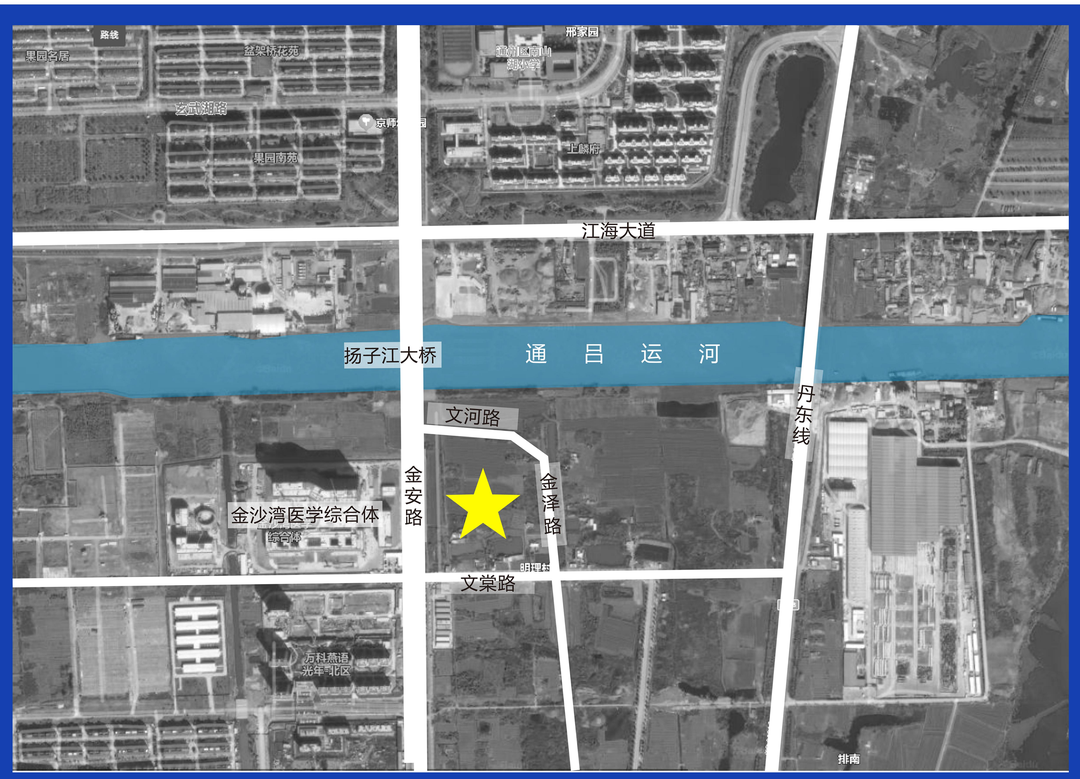
第1页 共2页

景观要求	住宅建筑层次	3-17层
	建筑风格	建筑风貌应体现现代风格，并与周边建筑风格相协调。
	建筑色彩	建筑外立面色彩应报专业机构设计并经自然资源部门审定。
	其他	1.空调室外机应作隐蔽处理。 2.小区围墙应为通透式围墙。 3.建筑的照明景观需要委托专业设计部门设计，方案报审通过后，由开发企业负责实施。
市政设施要求	给水接口	从周边市政管网引入，所有管线均地埋敷设。
	雨水接口	雨水集中收集后排放到周边市政管网，所有管线均地埋敷设。
	污水接口	污水集中收集后排放到周边市政管网，所有管线均地埋敷设。
	燃气接口	从周边市政管网引入，所有管线均地埋敷设。
	通讯接口	从周边市政管网引入，所有管线均地埋敷设。
	电源	从周边市政管网引入，所有管线均地埋敷设。
其他要求	1.建筑面积、容积率及公共绿地依据《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》执行。 2.如有市政地下管线在用地范围内穿越，开发企业应无条件避让其地下空间并无偿做好保护。 3.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》、《城市基住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》、《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号）等法律法规和技术规范标准有关规定。 4.本地块地下空间用于人防工程、地下停车及设备用房等（在符合《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》相关条款规定的前提下不计容），开发深度不超过20米，占地范围退用地红线不小于5米。 5.按不低于小汽车总车位30%的比例配建充电设施，同时对未建设充电设施的车位应预留充电设施建设条件，应设置地面电动自行车集中停放点，并按照不低于总套数15%的比例配备充电桩。 6.地块内建筑均按照绿色建筑二星级（含）以上标准设计建设（暂不作全装修要求）。 7.小高层及以下住宅建筑日照间距系数≥1.38，高层住宅建筑应进行日照影响分析且满足大寒日3小时要求。 8.开发企业凭此设计条件委托具备相应规划建筑设计资质的单位组织规划方案设计，方案不少于2个，设计成果包括说明、现状图、总平面图、建筑单体方案、管线综合图、主要景观透视图等。 9.本规划条件自发布之日起生效，有效期为一年。 10.原（通）自规设（2024）23号规划条件作废。	
本规划条件用于指导建设项目进行规划设计，同时须严格遵守《江苏省城市规划管理技术规定（2011版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023版）》及有关技术规范规定的相关条款。 本规划条件不得随意修改。		

二〇二四年九月十日

第2页 共2页

区位图



变更后规划条件

通州区建设项目规划条件

（征求意见稿）

项目名称	金沙湾新区文棠路北侧、金安路东侧地块			
四址范围	南起文棠路，北至规划文河路绿化带，东起规划金泽路，西至规划金安路绿化带（详见用地红线图）。			
用地性质	居住用地	建筑性质	住宅、商业、物管用房等	
控制指标	地块控制坐标	详见用地红线图		
	用地面积	41504㎡（以土地勘界面积为准）		
	容积率（计）	1.01—1.5		
	建筑密度	≤30%		
	绿地率	≥30%，集中公共绿地不小于800㎡。		
	建筑高度	≤54米，并满足机场净空要求。		
	建筑间距	按《江苏省城市规划管理技术规定（2025年版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》的相关要求执行。		
	室外地坪标高	须结合周边道路及现状合理设置。建设基地标高原则上高于基准标高0.3-0.5米。		
	出入口方位	车行	基地南侧、北侧、东侧	
		人行	基地南侧、北侧、东侧	
	住宅停车泊位指标	机动车	≥1.2辆/100㎡且≥1.2辆/套	地面停车率 ≤5%
		非机动车	≥1.5辆/100㎡且≥1.5辆/套	地面停车率 /
	商业停车泊位指标	机动车	≥1.2辆/100㎡	地面停车率 /
		非机动车	≥5.0辆/100㎡	地面停车率 /
建筑退让	退南侧用地界≥12米，退东侧用地界≥10米，退西侧用地界≥5米，同时符合《江苏省城市规划管理技术规定（2025年版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》的相关要求。			
公建配套要求	1.按相关规定配置人防工程。 2.按室内人均建筑面积不低于0.1㎡或室外人均用地不低于0.3㎡的标准配建公共健身设施。 3.地块内配套设施应集中设置（不宜集中设置的设施除外），并按下列项目和规模要求设置，非营业性配套用房：（1）物业管理用房按不小于居住总建筑面积（含地下）4‰配置；（2）公厕规划于建筑一层，设置独立出入口。建筑面积不小于30㎡；（3）治安联防站建筑面积不小于30㎡；（4）按《南通市城市房产项目配建环卫设施设置标准（试行）》配建垃圾收集设施；（5）快递用房建筑面积不小于25㎡。社会公益性配套用房：（1）养老服务用房按每百户不小于30㎡、单体建筑面积不小于600㎡的标准配建；（2）婴幼儿照护服务设施配建面积在每百户20㎡的基础上增加不小于100㎡。非营业性配套用房不动产权属全体业主共有，社会公益性配套用房不动产权属金新街道所有，开发建设单位须无偿移交。 4.统一考虑无障碍设计。			

第1页 共2页

景观要求	住宅建筑层次	3-17层
	建筑风格	建筑风貌应体现现代风格，并与周边建筑风格相协调。
	建筑色彩	建筑外立面色彩需报专业机构鉴定。
	其他	1.空调室外机应作隐蔽处理。 2.小区围墙应为通透式围墙。 3.建筑的照明景观需要委托专业设计部门设计，方案报审通过后，由开发企业负责实施。
市政设施要求		给水、排水、燃气、供电、通讯等接口按主管部门要求建设，处理好地块内各类市政设施及管线布局，与周边地块做好衔接。
其他要求		1.建筑面积、容积率及公共绿地依据《江苏省城市规划管理技术规定（2025年版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》执行。如设置地下商业，该地下商业的建筑面积纳入容积率计算。 2.商业计容建筑面积不小于1000㎡且不大于地块总计容建筑面积的10%。 3.如有市政地下管线在用地范围内穿越，开发企业应无条件避让其地下空间并无偿做好保护。 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》、《城市基住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定（2025版）》、《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号）等法律法规和技术规范标准有关规定。 5.本地块地下空间用于人防工程、地下停车及设备用房等（在符合《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023年版）》相关条款规定的前提下不计容），开发深度不超过20米，占地范围退用地红线不小于5米。 6.按不低于小汽车总车位30%的比例配建充电设施，同时对未建设充电设施的车位应预留充电设施建设条件，应设置地面电动自行车集中停放点，并按照不低于总套数15%的比例配备充电桩。 7.地块内建筑均按照绿色建筑二星级（含）以上标准设计建设（暂不作全装修要求）。 8.低、多层住宅建筑日照间距系数≥1.38，高层住宅建筑应进行日照影响分析且满足大寒日3小时要求。 9.开发企业凭此规划条件委托具备相应规划建筑设计资质的单位组织规划方案设计，方案不少于2个，设计成果包括说明、现状图、总平面图、建筑单体方案、管线综合图、主要景观透视图等。 10.本规划条件自发布之日起生效，有效期为一年。原（通）自规设（2024）31号规划条件作废。	
本规划条件用于指导建设项目进行规划设计，同时须严格遵守《江苏省城市规划管理技术规定（2025版）》、《江苏省城市规划管理技术规定南通市实施细则（2023版）》及有关技术规范规定的相关条款。 本规划条件不得随意修改。		

二〇二六年 月 日

第2页 共2页