

泰州市建设项目规划条件

项目名称：零售商业用地、二类城镇住宅用地

建设单位：泰州市自然资源和规划局

泰州市自然资源和规划局制发

建设单位		泰州市自然资源和规划局	
建设项目地点		泰州经济开发区江州南路西侧、凤凰西路南侧	
编号	规划条件	内 容	
1	规划用地性质	零售商业用地、二类城镇住宅用地	
2	地块总用地面积	72688 平方米	
3	计容总建筑面积（S）	130838 平方米≤S≤159914 平方米 （零售商业建筑面积 7000-8000 平方米）	
4	控制指标	容积率（F）	1.8≤F≤2.2
		建筑密度	≤30%
		建筑限高	住宅：27 米（9 层）<H≤80 米（26 层） 商业：12 米（3 层）≤H≤24 米（6 层）
		绿地率	≥35%
		室外地坪标高	参照周边道路及场地平均设计标高， 不得影响相邻地块的地面排水及现状围墙。
		日照间距系数	按省技术规定（2011 版）要求执行。
		出入口方位	天虹路、江州南路、高港路
		停车泊位 指标	机动车 非机动车
		地下空间利用	住宅小区全部利用地下空间停车；地下车库出入口应设置在建筑退让线内。 本次出让地下空间使用权面积为 72688 平方米，地下空间用于停车场，用途为地下交通运输设施（UG12），不计出让地块综合容积率，占地范围可利用深度控制在地表以下 1.2-11.2 米之间。地下空间的顶板设置深度须满足市政管线敷设、绿化种植等要求，地下空间设计与地下通道实际位置以批准方案为准，地下空间建设和地上同步开发验收。
5	建筑退让	东侧	建筑退让绿化不小于 3 米；围墙退让不小于 1 米。
		西侧	建筑退让天虹路道路红线不小于 10 米；围墙退让不小于 3 米。
		南侧	建筑退让高港路道路红线不小于 8 米；围墙退让不小于 3 米。
		北侧	建筑退让绿化不小于 5 米；围墙退让不小于 1 米。
		其他	本条“建筑退让”仅为最小建筑退让距离，应根据建筑布局、交通组织等确定最终退让距离，以我局批准方案为准。
6	公共配套设施要求	物业管理用房 （含邮政服务场所）	不得小于总建筑面积的 4‰，从物业管理用房中划出一定比例用作邮政服务场所，按《关于新建住宅区设置邮政服务场所的通知》（泰建发〔2017〕77 号）文件要求执行。物业管理用房需集中单独设置。
		社区综合服务设施	在南侧地块中一并统筹考虑。
		垃圾收集屋	按环卫部门要求设置生活垃圾收集设施，具体方案须经环卫部门同意。

		公厕	
7	市政公用设施要求	给水、雨水、污水、燃气、供电	就近接入城市管网、电网，配电房设置应提供供电部门的意见。
8	城市设计要求	建筑风格/色彩	采用现代建筑设计风格。
		建筑材料	使用节能材料，符合建筑节能有关要求。沿凤凰西路的住宅建筑三层及以下采用干挂石材。
		建筑空间	整体应与周边环境相协调，处理好相邻关系。规划相对合理的空间形态。
9	消防、环保、水利、交通影响、文保、防灾、安监等相关方面要求		按专业部门意见执行
其他要求：			
1. 住宅用地包含城镇住宅服务设施用地。住宅小区中心绿化面积不得少于 2600 平方米，不得利用建筑间距之间的空间设计中心绿化，其中，在标准的建筑日照阴影范围之外的绿地面积不应少于 1/3，并设置老年人、儿童活动场地。零售商业建筑应采用“邻里中心”方式集中布局设计，仅可沿城市支路布局少量小型沿街商铺，其总建筑面积不得超过 1000 平方米。零售商业建筑只可集中设计卫生间、盥洗室等卫生设施，不得在房间内设计任何独立的盥洗、厨卫等设施（设备）。			
2. 高层住宅不得超过 2 个住宅单元，建筑面宽一般不大于 60 米。			
3. 房地产商业部分领取商业建筑建设工程规划许可证的时间节点，不得晚于领取住宅计容建筑面积一半规模的建设工程规划许可证时间；商业建筑的开工时间，不得晚于住宅一期工程规划核实时间。			
4. 沿高港路北侧高压杆线按现状保留。			
5. 建筑面积、容积率计算办法按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）、《关于印发〈泰州市区建设项目建筑面积计算办法（试行）〉的通知》（泰自然资发〔2020〕135 号）执行。停车配建按《关于印发〈泰州市建筑物配建停车设施设置标准与准则（试行）〉的通知》（泰自然资发〔2020〕136 号）、《关于印发〈泰州市建筑物配建停车设施设计和施工图审查要点〉的通知》（泰建发〔2021〕92 号）文件要求执行。日照影响按《关于印发〈泰州市区建筑日照影响分析管理规定（试行）〉的通知》（泰自然资发〔2020〕134 号）文件要求执行。			
6. 建筑产业现代化按《关于进一步推进装配式建筑发展若干措施的通知》（泰建发〔2021〕13 号）等相关文件执行。其他相关要求按《江苏省建筑节能管理办法》、《关于进一步规范太阳能热水系统设计安装的通知》（泰建发〔2017〕89 号）、《江苏省绿色建筑设计标准》（DGJ32/J173-2014）、《江苏省绿色建筑发展条例》、《省住房城乡建设厅关于实施民用建筑绿色设计审查的通知》（苏建科〔2015〕439 号）、《泰州市区排水防涝设施建设管理实施方案》、《泰州市市区居民住宅安全防范设施建设实施细则》（泰政办发〔2008〕208 号）、《关于开展平安挂钩共建活动的实施意见》（泰综治〔2009〕10 号）要求执行。体育设施等民生领域配套设施在布局上应做好预留，并按相关主管部门要求配建。新建住宅配建停车位应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施与预留建设安装条件的车位比例不低于 10%，同时须符合相关设计规范。本条件内容涉及相关主管部门要求的，由建设单位按程序向主管部门申请审验。			
7. 用地范围内景观绿化方案（含亮化方案）报我局会同市园林部门组织审查后由开发单位负责实施，并纳入规划核实。围墙高度不大于 1.8 米，围墙及亮化结合景观绿化方案设计。			
8. 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。			
本规划条件用于指导建设项目进行规划、建筑设计及土地出让，同时须严格遵守《江苏省城市规划管理技术规定》、国家相关技术规范规定的条款及我局出台的相关技术文件。本规划条件及附图由建设单位委托有相应设计资质的规划、建筑设计单位进行设计，并作为我局审批设计方案的依据之一。本规划条件不得随意修改。本规划条件自签发之日起有效期为一年，逾期无效。			

泰自然资规条（2021）004 号

2021 年 4 月 20 日（盖章）