

编号：泰自然资规条（2021）013号

泰州市建设项目规划条件

项目名称：商务金融用地、零售商业用地

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	
建设地点		姜堰区三水大道东侧、长江路南侧	
编号	规划条件	内 容	
1	规划用地性质	商务金融用地、零售商业用地	
		A 分区	B 分区
		商务金融用地	零售商业用地
2	地块总用地面积	43189 平方米	
		A 分区	B 分区
		33122 平方米	10067 平方米
3	计容总建筑面积 (S)	64572 平方米≤S≤81848 平方米	
		52995 平方米≤S≤66244 平方米	11577 平方米≤S≤15604 平方米
4	控制指标	容积率 (F)	1.495≤ F≤1.895
			1.6≤ F≤2.0 1.15≤ F≤1.55
		建筑密度 (D)	≤50% 35%≤D≤50%
		建筑限高	12 米 (3 层) ≤H≤60 米 (15 层) 12 米 (3 层) ≤H≤16 米 (4 层)
		绿地率	≥15% ≥15%
		室外地坪标高	参照周边道路平均设计标高, 不得影响相邻地块排水
		日照间距系数	按省技术规定 (2011 版) 要求执行。
		出入口方位	长江路、殷唐路 出入口的设置可根据后期交通组织方案进一步优化
		停车泊位指标	机动车 非机动车
		地下空间利用	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。
5	建筑退让	东侧	A 分区: 建筑退让地界不小于 5 米, 围墙退让地界不小于 1 米; B 分区: 建筑退让绿化线不小于 5 米, 围墙退让绿化线不小于 1 米。
		西侧	A 分区: 建筑退让绿化线不小于 5 米, 围墙退让绿化线不小于 1 米; B 分区: 建筑退让地界不小于 5 米, 围墙退让地界不小于 1 米。
		南侧	A 分区: 建筑退让殷唐路道路红线不小于 5 米, 围墙退让殷唐路道路红线不小于 1 米; B 分区: 建筑退让殷唐路道路红线不小于 5 米, 围墙退让殷唐路道路红线不小于 1 米。
		北侧	A 分区: 建筑退让长江路道路红线不少于 10 米, 围墙退让地界不小于 3 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%, 需集中设置。
		社区综合服务设施	
		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	在 B 分区一楼设置面积不小于 60 平方米的公厕, 征求环卫部门意见, 并须对外开放。具体以方案确定。
B	市政公用设施要求	给水、雨水、污水、 燃气、电源	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, 并与周边建筑相协调。
		建筑材料	使用节能材料, 符合建筑节能有关要求。
		建筑空间	与周边建设整体考虑, 处理好相邻关系。
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:
- A 分区功能项目只可整体持有或整体转让, 其内部不得再进行分割销售; B 分区零售商业建筑应采用“邻里中心”方式集中布局设计, 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)。
 - 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。
 - 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设计方案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》、《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。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验审。
 - 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, 围墙具体设计以批准方案为准。
 - 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。本规划条件自签发日起有效期为一年, 逾期无效。

泰自然资规条 (2021) 013 号

