

泰州市建设项目规划条件

项目名称：零售商业用地、住宅用地、服务设施用地

建设单位：泰州市自然资源和规划局姜堰分局

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姜堰分局	
建设地点		姜堰区陈庄东路南侧、南京路西侧	
编号	规划条件	内 容	
1	规划用地性质	零售商业用地、住宅用地、服务设施用地	
		A 分区	B 分区
		零售商业用地、住宅用地、服务设施用地	
		149295 平方米	
2	地块总用地面积	A 分区	C 分区
		33534 平方米	50274 平方米
		253644 平方米 ≤ S ≤ 313361 平方米	
3	计容总建筑面积 (S)	50301 平方米 ≤ S ≤ 63715 平方米	117877 平方米 ≤ S ≤ 144071 平方米
		1.699 ≤ F ≤ 2.099	
		1.5 ≤ F ≤ 1.9	1.8 ≤ F ≤ 2.2
		≤ 55%	≤ 28%
4	控制指标	容积率 (F)	1.7 ≤ F ≤ 2.1
		建筑密度	≤ 28%
		建筑限高	≤ 80 米
		绿地率	≥ 35%
		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	按省技术规范 (2011 版) 要求执行, 新建建筑与陈庄东路北侧现有住宅建筑间距按日照间距系数控制。
5	建筑退让	出入口方位	陈庄东路、南京路
		机动车停车位指标	陈庄东路、南京路、陈庄东路、南京路、陈庄东路、南京路
		地下空间利用	按《泰州市建筑物配建停车位设置标准与准则》执行, 住宅小区全部采用地下停车方式, 地下车库出入口不得直接对着城市道路。
5	建筑退让	东 侧	A 分区: 建筑退让南京路道路红线不小于 15 米 B 分区: 建筑退让南京路道路红线不小于 12 米, 围墙退让南京路道路红线不小于 5 米。 C 分区: ab 段建筑退让镇江路道路红线不小于 6 米, 围墙退让镇江路道路红线不小于 1 米; cd 段建筑退让镇江路道路红线不小于 1 米。 退让地界不小于 1 米。
		西 侧	A 分区、B 分区: 建筑退让镇江路道路红线不小于 12 米, 围墙退让镇江路道路红线不小于 5 米。 C 分区: 建筑退让镇江路道路红线不小于 12 米, 围墙退让镇江路道路红线不小于 5 米。
		南 侧	A 分区: 建筑退让镇江路道路红线不小于 12 米, 围墙退让镇江路道路红线不小于 5 米。 B 分区: 建筑退让镇江路道路红线不小于 12 米, 围墙退让镇江路道路红线不小于 5 米。
		其他要求:	按《泰州市建筑物配建停车位设置标准与准则》执行, 住宅小区全部采用地下停车方式, 地下车库出入口不得直接对着城市道路。

6	公共配套设施要求	北侧	C 分区: de 段建筑退让镇六路道路红线不小于 5 米, 围墙退让镇六路道路红线不小于 1 米; bc 段建筑退让镇六路道路红线不小于 5 米, 围墙退让镇六路道路红线不小于 1 米。
		其他	A 分区: 建筑退让陈庄东路道路红线不小于 20 米 B 分区: 建筑退让镇六路道路红线不小于 12 米 C 分区: 建筑退让陈庄东路道路红线不小于 12 米
		物业管理用房	符合省技术规范 (2011 版) 要求, 最终以我局批准方案为准
		邮政服务场所	不得小于总建筑面积的 4%, 且不得小于 100 平方米 (地下不计容面积所对应的物业管理用房不计容)
7	市政公用设施要求	社区综合服务设施	从物业管理用房中划出一定比例, 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。
		配电房、燃气调压站	按照《泰州市市区城市社区综合服务设施设置管理办法》(泰政办发〔2018〕55 号) 执行, 并需落实市民政等部门相关要求。
		垃圾中转站/收集点	设置垃圾收集屋一处, 面积不得小于 120 平方米, 按《市政府关于印发泰州市市区环境卫生设施设置规划设置管理暂行办法的通知》(泰政发〔2018〕3 号) 文件要求执行。
8	城市设计要求	公厕	A、C 分区各设置 1 处, 面积均不小于 60 平方米, 对外开放。
		给水、雨水、污水、燃气、电源	就近接入城市管网、电网
9	消防、环保、水利、交通影响、文保、防灾、安监等相关方面要求	建筑风格/色彩	建筑宜采用现代化风格并与周边建筑相协调
		建筑材料	使用节能材料/40 米以下 (含 40 米) 建筑外墙装饰建议使用墙砖或石材
9	其他要求:	其他要求:	按专业部门意见执行
		1. 处理好与周边地块的相邻关系, 并满足相关规范要求。	
		2. A 地块兼容旅馆用地, 须配建一座建筑面积不低于 3 万平方米的五星级酒店, 自持产权并整体运营, 不得分割销售。	
		3. C 地块内商业须布置在虚线北侧, 建筑高度不得超过 18 米。	
9	其他要求:	4. 高层住宅建筑面宽一般不大于 60 米; 低、多层住宅一般不得超过 3 个住宅单元, 面宽一般不大于 70 米。	
		5. 建筑产业现代化按照《关于进一步加大建筑产业现代化推进力度的通知》(泰建发[2018]229 号) 等相关文件要求执行; 装配式建筑比例不低于 33%, 且单体建筑的预制装配率不低于 50%; “三板”应用按苏建科[2017]43 号和苏建函科[2017]1198 号文件精神要求执行。	
		6. 建筑节能等按《江苏省建筑节能管理办法》要求执行。太阳能热水系统应符合《关于进一步规范太阳能热水系统设置安装的通知》(泰建发[2017]89 号)。空调机组应统一、隐蔽设计。洗澡更衣应符合相关规定。绿色建筑按《江苏省绿色建筑发展条例》(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标准的通知》(苏建科[2015]439 号) 执行。排水防涝设施按《泰州市市区排水防涝设施设置管理实施方案》执行。	
		7. 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。	
9	其他要求:	8. 建筑人不得建设低层住宅。	
		9. 须考虑对地块东南角幼儿园的日照影响, 其生活用房日照须符合省技术规范 (2011 版) 要求。	
		10. 用地范围内绿化方案须报园林部门审查后由开发单位负责实施, 并纳入规划核实。	
		11. 围墙高度不大于 1.8 米, 镂空设计并须报我局方案审查。	
9	其他要求:	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《江苏省城乡规划管理条例》、《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、城市规划相关管控要求。本规划条件及附图由建设单位送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。本规划条件自发布之日起有效期为一年, 逾期无效。	
		泰自然资规条 (2019) 017 号	
		2019 年 9 月 30 日 (盖章)	
		[原泰规条 (2019) A001 号规划条件废止]	