

编号：泰自然资规条（2020）001号

## 泰州市建设项目规划条件

项目名称：住宅用地

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                                                   |
|------|--------------|---------------------------------------------------------------|
| 建设地点 |              | 姜堰区南京路西侧、一支河东侧                                                |
| 编号   | 规划条件         | 内 容                                                           |
| 1    | 规划用地性质       | 住宅用地                                                          |
| 2    | 地块总用地面积      | 54524 平方米                                                     |
| 3    | 计容积率建筑面积 (S) | 92691 平方米 ≤ S ≤ 114500 平方米                                    |
| 4    | 容积率 (F)      | 1.7 ≤ F ≤ 2.1                                                 |
|      | 建筑密度         | ≤ 28%                                                         |
|      | 建筑限高         | 12 米 ≤ H ≤ 60 米                                               |
|      | 绿地率          | ≥ 30%                                                         |
|      | 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                                      |
| 4    | 日照间距系数       | 按《住宅设计规范》(2011 版) 要求执行, 新建建筑与一支河北侧住宅建筑间距按日照间距系数控制             |
|      | 出入口方位        | 主出入口<br>次出入口                                                  |
|      | 出入口方位        | 南京路、溱湖大道                                                      |
|      | 停车位          | 按《泰州市建筑停车设施设置标准与规范》执行, 住宅全部采用地下停车, 充分利用地下停车。                  |
|      | 地下空间利用       | 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。                      |
| 5    | 建筑退让         | 建筑退让地界符合《技术规范》(2011 版) 要求, 围墙退让地界不小于 1 米。                     |
|      | 西侧           | 建筑退让地界符合《技术规范》(2011 版) 要求, 围墙退让地界不小于 1 米。                     |
|      | 南侧           | 建筑退让地界符合《技术规范》(2011 版) 要求, 围墙退让地界不小于 1 米。                     |
|      | 北侧           | 建筑退让地界符合《技术规范》(2011 版) 要求, 围墙退让地界不小于 1 米。                     |
|      | 其他           | 符合《技术规范》(2011 版) 要求, 最终以规划批准方案为准                              |
| 6    | 物业管理用房       | 不得小于总建筑面积的 4%, 且不得小于 100 平方米                                  |
|      | 物业服务用房       | (地下不计容积率所对应的物业服务用房不计容)                                        |
|      | 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物业服务场所的通知》(泰建发[2017]7 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建设管理办法》(泰办发[2018]55 号) 执行, 并需经市民政等部门相关要求。 |
|      | 配电房、燃气调压站    | 按专业部门要求执行                                                     |

| 垃圾收集属收集点                                                                                                              |  | 按《市政府关于印发泰州市市区环境卫生设施规划设置管理暂行办法的通知》(泰政规〔2018〕3 号) 文件要求执行, 并征求城管部门意见。 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------|
| 市政公用设施要求                                                                                                              |  | B 分区内设置 1 处, 面积不小于 60 平方米, 对外开放                                     |
| 城市设计                                                                                                                  |  | 靠近接入城市管网、电网                                                         |
| 建筑风貌色彩                                                                                                                |  | 建筑宜采用现代化风格并与周边环境相协调                                                 |
| 建筑节能                                                                                                                  |  | 使用节能材料/40 米以下 (含 40 米) 建筑外檐装饰建议使用精铸或石材                              |
| 消防、环保、水利、交通影响、文物保护、抗震等相关方面要求                                                                                          |  | 按专业部门意见执行                                                           |
| 其他要求:                                                                                                                 |  |                                                                     |
| 1. 住宅用地包含服务设施用地, 并满足相关规划要求。                                                                                           |  |                                                                     |
| 2. 处理与周边环境地块的相邻关系, 并满足相关规划要求。                                                                                         |  |                                                                     |
| 3. 地块内应在 A 分区代建建筑面积不小于 5 万平方米的职工宿舍、建筑面积 1.4-1.5 万平方米服务设施建筑 (含 A 分区须配建的公共配套设施指标), 建成后移交的江苏省姜堰经济开发区管理委员会, 具体投资建设单位服务协议。 |  |                                                                     |
| 4. 服务设施建筑设置在职工宿舍楼中, 不单独设置。                                                                                            |  |                                                                     |
| 5. 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。                                                            |  |                                                                     |
| 6. 建筑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。                                                            |  |                                                                     |
| 7. 建筑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。                                                            |  |                                                                     |
| 8. 新建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。                                                            |  |                                                                     |
| 9. 建筑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。                                                            |  |                                                                     |
| 10. 用地范围内的绿化方案报规划部门审查, 并纳入规划审查。                                                                                       |  |                                                                     |
| 11. 围墙高度不大于 1.8 米, 镂空设计并报我局方案审查。                                                                                      |  |                                                                     |

泰自然资规条 (2020) 001 号

