

编号：泰自然资规条（2020）005号

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

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		姜堰区人民路东侧、马厂路北侧、经三路西侧	
编号	规划条件	内 容	
	规划用地性质	零售商业用地、住宅用地	
2	地块总用地面积	53666平方米	
		A分区	B分区
		20643平方米	33023平方米
3	计容总建筑面积(S)	69766平方米≤S≤80500平方米	
		26836平方米≤S≤30965平方米(其中配建商业建筑面积2800-3100平方米)	42930平方米≤S≤49535平方米(其中配建商业建筑面积4500-4800平方米)
4	控制指标	容积率(F)	1.3≤F≤1.5
		建筑密度	≤35%
		建筑限高	住宅限高:12米≤H≤36米 住宅限高:12米≤H≤30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
		日照间距系数	按省技术规范(2011版)要求执行,新建建筑与北侧现有住宅建筑间距按日照间距系数控制。
		出入口方位	主出入口:人民路、新桥路 次出入口:新桥路、马厂路、经三路
		停车位指标	机动车:按《泰州市建筑物配建停车设施设置标准与准则》执行,住宅小区全部采用地下停车方式;地下车库出入口应设置在建筑退让线内,并不得直接朝向城市道路。 非机动车:
		地下空间利用	各分区之间道路(图示阴影部分)仅地下空间可开发用于停车功能,不得设置商业,可利用面积约2581平方米,可利用深度控制在地表以下1.2-11.2米之间,地块内各分区之间须设置地下通道连接,通道宽度控制在8-12米;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,具体设计以批准方案为准。
		5	建筑退让
西侧	A分区、B分区:建筑退让人民路道路红线不小于10米,围墙退让人民路道路红线不小于5米。		
南侧	A分区:建筑退让新桥路道路红线不小于10米,围墙退让地界不小于1米。 B分区:建筑退让马厂路道路红线不小于10米,围墙退让地界不小于1米。		
北侧	A分区:建筑退让地界符合省技术规范(2011版)要求。 B分区:建筑退让新桥路道路红线不得少于10米,围墙退让新桥路道路红线不小于1米。		
其他	符合省技术规范(2011版)要求,最终以我局批准方案为准		
6	公共配套设施要求	物业管理用房(邮政服务场所)	不得小于总建筑面积的4%。(地下不计容面积所对应的物管用房不计容)。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。

		社区综合服务设施	结合新桥路北侧、姜堰河西侧地块社区综合服务设施综合考虑,要求配备建筑面积不小于1500平方米的社区综合服务设施,具体要求按照《泰州市市区城市社区综合服务设施建设管理办法》(泰政办发〔2018〕55号)执行,并须符合民政等部门要求。
		垃圾收集屋	设置生活垃圾收集屋一处,按《市政府关于印发泰州市市区环境卫生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,并征求环卫部门意见。
		公厕	结合社区综合服务设施设置1处面积不小于60平方米的公厕,并对外开放。
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	落实《姜堰区河东、河西街城市设计》相关要求,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。40米以下(含40米)建筑外墙装饰建议使用墙砖或石材
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:			
<ol style="list-style-type: none"> 住宅用地包含服务设施用地。 商业用房须沿人民路设置,不得采用底商的形式,落实《姜堰区河东、河西街城市设计》相关要求。 B分区用地范围内西南角须设置一处用地面积约1000平方米的公共广场。 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;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。 建筑产业化按照《关于进一步加大建筑产业化推进力度的通知》(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55%;“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。 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)、《泰州市建设项目建筑面积计算办法》(泰规发〔2015〕37号)执行,停车配建按《泰州市规划局关于印发泰州市建筑物配建停车设施设置标准与准则的通知》(泰规发〔2015〕45号)文件要求执行。本条件所配的公共配套设施按《泰州市新建居住区公共配套设施规划管理规定(试行)》(泰规发〔2012〕105号)文件要求执行。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。日照影响按《关于印发泰州市市区高层建筑日照分析控制管理规定的通知》(泰规发〔2015〕38号)文件要求执行。 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计安装的通知》(泰建发〔2017〕89号),空调机组应统一、隐蔽设计。洗晾衣架应符合相关规定。绿色建筑按《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建筑审查的通知》(苏建科〔2015〕439号)执行。排水防涝设施按《泰州市区排水防涝设施建设管理实施方案》执行。 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。 竞得人不得建设带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目。 用地范围内绿化方案报我局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,镂空设计并报我局方案审查。 			
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、城市规划相关管控要求。本规划条件及附图由建设单位持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,本规划条件自发布之日起有效期为一年,逾期无效。 泰自然资规条〔2020〕005号			

