

编号：泰自然资规条（2020）004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		
建设地点		姜堰区淮海东路南侧、河东街东侧、姜堰大道北侧		
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		
		A分区	B分区	C分区
		零售商业用地	零售商业用地、住宅用地	零售商业用地
2	地块总用地面积	60063平方米		
		A分区	B分区	C分区
		16798平方米	34444平方米	8821平方米
3	计容总建筑面积(S)	79509平方米≤S≤91521平方米		
		28557平方米≤S≤31916平方米	44777平方米≤S≤51666平方米(其中商业建筑面积3700-4000平方米)	6175平方米≤S≤7939平方米
		1.324≤F≤1.524		
4	控制指标	容积率(F)	1.7≤F≤1.9	
		建筑密度	≤45%	≤35%
		建筑限高	≤70米	住宅限高:12米≤H≤36米
		绿地率	≥15%	≥25%
		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,新建建筑与北侧已建住宅建筑间距按日照间距系数控制。	
		出入口方位	主出入口	新桥路、河东街
		出入口方位	次出入口	新桥路、河东街、阳光路
		停车位指标	机动车	河东街
		停车位指标	非机动车	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。
5	建筑退让	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2706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。	
		东侧	A分区:建筑退让东河街道路红线不得少于10米。B分区:建筑退让阳光路道路红线不得少于10米,围墙退让地界不得少于1米。C分区:建筑退让东河街道路红线不得少于5米,围墙退让地界不得少于1米。	
		西侧	A分区:建筑退让新桥路道路红线不得少于15米。B分区:建筑退让河东街道路红线不得少于10米。C分区:地块狭小处退让河东街不得少于5米,其他建筑退让东河街道路红线不得少于10米。	
		南侧	A分区:建筑退让新桥路道路红线不得少于15米。B分区:建筑退让地界不得少于5米,围墙退让地界不得少于1米。C分区:建筑退让地界不得少于6米。	
		北侧	A分区:建筑退让淮海东路道路红线不得少于15米。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得少于1米。C分区:建筑退让地界不得少于5米,围墙退让地界不得少于1米。	
		其他	符合省技术规定(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	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,并须落实民政等部门相关要求。
		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设施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,并征求环卫部门意见。
B	市政公用设施要求	公厕	A区设置1处,面积不小于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
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:			
1. 住宅用地包含服务设施用地。			
2. A分区零售商业用地根据后期开发需求可兼容部分商务用地、农贸市场用地,同时须配建一座底层建筑面积不小于3000平方米,总面积不小于6000平方米的农贸市场,建成后无偿移交由政府。			
3. B分区内商业须沿河东街布置,建筑高度不大于12米,不得采取底商的形式,落实《姜堰区河东、河西街城市设计》相关要求;沿阳光路一侧规划建筑高度不大于20米。			
4. C分区内零售商业用地根据后期开发需求可兼容部分旅馆用地。			
5. 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。			
6. 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55%;“三板”应用按苏建科〔2017〕43号和苏建面科〔2017〕1198号文件精神要求执行。			
7. 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。			
8. 建筑节能按《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。遮阳设施应符合相关规定。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。			
9. 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。			
10. 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。			
11. 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。			
12. 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《江苏省城乡规划管理技术规定》、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。本规划条件附件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。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)004号			
2020年4月1日(盖章)			