编号：泰自然资规条（2019）009号

泰州市建设项目规划条件

项目名称：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

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
建设项目名称			住宅用地、服务设施用地
建设地点			天虹路东侧、鲍中路南侧
编号	规划条件		内　容
1	规划用地性质		住宅用地、服务设施用地
2	地块总用地面积		57289 平方米
3	总建筑面积（S）		71611 平方米≤S≤83069 平方米 配建商业 1500~2000 平方米
4	控制指标	容积率（F）	1.25≤F≤1.45
		建筑密度	≤28%
		建筑限高	住宅建筑高度：10 米（4 层）≤H≤35 米（12 层）
		绿地率	≥35%
		室外地坪标高	参照周边道路标高
		日照间距系数	按省技术规定（2011 版）要求执行
		出入口方位 主入口	鲍中路、天虹路
		出入口方位 次入口	江州南路（人行出入口）
		停车泊位指标 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，并须全部利用地下停车。
		停车泊位指标 非机动车	
		地下空间利用	
5	建筑退让	东侧	建筑退让江州南路不小于 26 米，围墙退让不小于 22 米。
		西侧	建筑退让天虹路不小于 10 米，围墙退让不小于 3 米。
		南侧	建筑退让扬子港不小于 23 米，围墙退让不小于 21 米。
		北侧	建筑退让鲍中路不小于 13 米，围墙退让不小于 11 米。
		其他	具体方案须符合省技术规定（2011 版）有关要求，以我局最终批准方案为准。
6	公共配套设施要求（计入住宅建筑面积内）	物业管理用房（含邮政服务场所）	不得小于总建筑面积的 4‰，且单处不得小于 100 平方米（地下不计容面积所对应的物管用房不计容）。并从物管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《市政府办公室关于印发泰州市市区城市社区综合服务设施建设管理办法的通知》（泰政办发〔2018〕55 号）文件要求执行，并须符合市民政等相关部门要求。
		垃圾中转站/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办法的通知》（泰政规〔2018〕3 号）文件要求执行，以环卫部门意见为准。
		公厕	结合社区综合服务设置一座面积不小于 60 平方米的公厕，并须对外开放。
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	多层住宅建筑造型和建筑色彩可适当变化，形成易于辨识的社区感。高层住宅建筑以现代风格为主，造型简洁挺拔，减少不必要的线条和过于跳跃的色彩变化。
		建筑材料	使用节能材料
		绿化	沿路绿化注重植[illegible]关、色彩、体量的搭配，丰富街道空间景观。
9	消防、环保、水利、交通影响、文保、防灾、安监等相关方面要求		有相关专业规定执行

其他要求：

1. 商业沿天虹路集中布置。
2. 高层住宅建筑面宽一般不大于 60 米；多层住宅一般不得超[illegible]个住宅单元，面宽一般不大于 70 米。
3. 根据《江苏省自然资源厅关于进一步加强土地供应和开发[illegible]监管工作的指导意见》（苏自然资发〔2019〕9 号），竞得人不得建设带有私家花园的低层独立[illegible]住宅的别墅类房地产开发项目，同时不得规划建设单套住房建筑面积超过 144 平方米的住宅。
4. 建筑面积、容积率计算办法按《建筑工程建筑面积计算规[illegible](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。本条[illegible]新建公共配套设施按《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[illegible]035 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[illegible]建。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。日照影响按《关于印发泰州市区高层建筑日照分析控制管[illegible]规定的通知》（泰规发〔2015〕38 号）文件要求执行。
5. 建筑产业现代化按《关于进一步加大建筑产业现代化推进[illegible]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[illegible]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计安装的通知》（泰建发[2017]89 号）。空调机位应统一、隐蔽设计。选暗衣架等应符合相关要求。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[illegible]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[illegible]管理实施方案）执行。按《泰州市市区居民住宅安全防范设施建设实施细则》（泰政办发〔2008〕2[illegible]号）要求建设安全防范设施。按《关于开展平安挂钩共建活动的实施意见》（泰综治〔2009〕10[illegible]号）要求同步设置。
7. 用地范围内绿化方案报园林部门审查后由开发单位负责实[illegible]，并纳入规划核实。
8. 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，[illegible]房产部遵守《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[illegible]。本规划条件[illegible]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[illegible]方案的依据[illegible]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（2019）009 号

2019 年 7 月 25 日（盖章）