

编号：泰自然资规条（2019）019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		
建设地点		海陵区济川东路北侧、春晖路东侧		
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	52800 平方米		
		A 分区	B 分区	
		29423 平方米	23377 平方米	
3	计容总建筑面积 (S)	81538 平方米 ≤ S ≤ 92098 平方米		
		44135 平方米 ≤ S ≤ 50019 平方米	37403 平方米 ≤ S ≤ 42079 平方米	
4	控制指标	容积率 (F)	1.544 ≤ F ≤ 1.744	
			1.5 ≤ F ≤ 1.7	1.6 ≤ F ≤ 1.8
		建筑密度	≤ 25%	
		建筑限高	≤ 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		
	日照间距系数	按省技术规定 (2011 版) 要求执行		
	出入口方位	主出入口	主入口: 纪庙路, 次入口: 济川路。考虑到春晖路现有交通问题, 不得设置车行、人行出入口。	
		次出入口		
	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, 住宅全部采用地下停车, 充分利用地下停车。	
非机动车				
地下空间利用		各分区之间河流、绿化带 (图示阴影部分) 仅地下空间可开发利用, 可利用面积约 11644 平方米, 利用深度控制在黄海高程 -2 米至 -12 米之间; 地块内相邻基地地下空间须设置地下通道进行连通, 宽度控制在 8-12 米, 该通道满足道路管网及安全荷载要求, 与地块内地下空间须进行一体化设计; 地下空间设计与地下通道实际位置以批准方案为准。		
5	建筑退让	东侧	A 分区、B 分区: 建筑退让纪庙路道路红线不小于 10 米, 围墙退让纪庙路道路红线不小于 1 米;	
		西侧	A 分区、B 分区: 建筑退让春晖路道路红线不小于 15 米, 围墙退让春晖路道路红线不小于 8 米;	
		南侧	A 分区、B 分区: 建筑退让绿化带不小于 5 米, 围墙退让绿化带不小于 1 米;	
		北侧	A 分区: 建筑退让地界符合省技术规定 (2011 版) 要求, 围墙退让地界不小于 0.5 米; B 分区: 建筑退让绿化带不小于 5 米, 围墙退让绿化带不小于 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	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管用房不计容)
		邮政服务场所	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	按专业部门要求执行
		垃圾收集屋/收集点	设置垃圾收集屋一处, 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, 并征求城管部门意见。
7	市政公用设施要求	公厕	设置 1 处, 面积不小于 40 平方米
		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	与周边环境相协调
		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	消防、环保、水利、交通影响、防灾、安监等相关方面要求	按专业部门意见执行	

其他要求:

- 春晖路与济川路交叉口建筑应加大退让, 营造良好的城市空间; 沿春晖路东侧 10 千伏杆线保留。
- 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。
- 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%; 单体建筑的预制装配率不低于 50%; “三板”应用按江苏省住房和城乡建设厅发布的苏建科[2017]43 号和苏建函科[2017]1198 号文件精神要求执行。
- 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《泰州市市区排水防涝设施建设管理实施方案》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]208 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 号) 要求同步技防建设。
- 考虑到交通组织和整体规划要求, A、B 分区之间应设置桥梁, 同时征求水利部门意见。
- 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。
- 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; 同时不得建设单套住房建筑面积超过 144 平方米的住宅。
- 朱新河两侧及济川路北侧绿化带虽不在出让范围, 但须由竞得人负责实施并承担费用, 在实施前竞得人需拿出整体实施方案, 报经市自然资源和规划、水利、住建等部门审核同意。沿朱新河两侧为公共绿化带, 不得围入小区内。
- 地块北侧规划为小学, 要充分考虑其教学楼的日照要求, 满足冬至日不小于 2 小时的日照标准。
- 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划。

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。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。本规划条件不得随意修改。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) 019 号



[原泰自然资规条 (2019) 003 号、泰自然资规条 (2019) 013 号、泰自然资规条 (2019) 014 号规划条件废止]