

编号：泰自然资规条（2020）007号

泰州市建设项目规划条件

项目名称： 住宅用地、旅馆用地

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		海陵区青年南路东侧、永泰路南侧	
编号	规划条件	内 容	
1	规划用地性质	住宅用地、旅馆用地	
2	地块总用地面积	36913 平方米	
3	计容总建筑面积 (S)	47987 平方米 $\leq S \leq 55370$ 平方米 (其中, 配建商业建筑面积 3550-3750 平方米)	
4	控制指标	容积率 (F)	$1.3 \leq F \leq 1.5$
		建筑密度	$\leq 35\%$
		建筑限高	$12 \text{ 米} \leq H \leq 65 \text{ 米}$
		绿地率	$\geq 35\%$
		室外地坪标高	参照周边道路及场地平均设计标高, 不得影响相邻地块的地面排水及现状围墙。
		日照间距系数	按省技术规定 (2011 版) 要求执行
		出入口方位	青年南路、永泰路
		停车泊位 指标	机动车 非机动车
		地下空间利用	按《泰州市建筑物配建停车设施设置标准与准则》执行。住宅小区全部利用地下空间停车; 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	东侧	建筑退让地界不小于 11 米, 退让规划支路不小于 2 米; 围墙退让规划支路不小于 1 米。
		西侧	建筑退让青年南路道路红线不小于 20 米, 围墙退让不小于 11 米;
		南侧	建筑退让地界不小于 5 米, 围墙退让不小于 1 米
		北侧	建筑退让永泰路道路红线不小于 10 米, 围墙退让不小于 4 米。
		其他	本条“建筑退让”仅为最小建筑退让距离, 应根据建筑布局、交通组织等确定最终退让距离, 以我局批准方案为准。
6	公共配套设施要求	物业管理用房 (含邮政服务场所)	不得小于总建筑面积的 4%, 应集中设置。 (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《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。
		环卫设施	结合商业建筑或社区综合服务设施设置公厕 1 处及垃圾转运设施存放点 1 处, 总建筑面积为 200 平方米, 并须征求环卫部门意见, 建成后无偿移交给环卫部门。
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。同步考虑二号区污水管网的改造, 一并接入青年路西侧城区污水管网。

8	城市设计要求	建筑风格/色彩	采用现代建筑设计风格,慎用传统中式、欧式元素。沿青年路的高层住宅建筑应采用公建式的建筑立面。
		建筑材料	使用节能材料,符合建筑节能有关要求。沿青年路的住宅建筑三层及以下采用干挂石材。
		建筑空间	整体应西高东低,处理好相邻关系。地块东侧规划住宅的建筑高度(层数):12米(4层)≤H≤20米(6层),紧邻永泰路一排规划住宅的建筑高度(层数)可提高至与北侧住宅满足日照间距系数的高度,但不得超过12层。
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,社区公共配套设施建筑面积计入住宅,除按要求设置社区综合设施外,另配建一处建筑面积约300平方米的社区用房无偿移交给新高桥社区。

2.在东侧地块与本地块之间规划一条南北向支路,宽度不小于9米,沿永泰路不得再设置其他出入口,出入口处的建筑退让支路不小于3米。

3.旅馆用地可根据后期开发需求兼容部分零售商业和餐饮用地。根据2019年海陵区政府专题会议纪要第24号,在地块西南侧集中配建一处一至五层的商业建筑,建筑面积约3642.8平方米(控制在3550平方米至3750平方米以内),房屋总开间原则上不大于40米,五层总高度为23米(不含女儿墙和电梯井),其中一楼层高不低于6.8米,其余高度各层均摊,配套车位为32个,机动车位采用全地下停车方式,配建独立地下车库及出入口,该建筑无偿移交,具体由竞得人与泰州市交通产业集团有限公司对接。

4.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;多层住宅不得超过3个住宅单元,面宽一般不大于70米。规划建筑层数控制在4层~21层,不得加重对东侧住宅建筑的日照影响。

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号文件执行。

6.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。

7.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。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。

8.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。

9.竞得人不得建设单套住房建筑面积超过144平方米的住宅。

10.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。

11.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。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。本规划条件自签发之日起有效期为一年,逾期无效。

泰自然资规条 (2020) 007 号

2020 年 4 月 1 日 (盖章)

