编号：泰自然资规条（2020）013号

泰州市建设项目规划条件

项目名称：住宅用地、零售商业用地

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			海陵区运河西路南侧、鼓楼路西侧
编号	规划条件		内　容
1	规划用地性质		住宅用地、零售商业用地
2	地块总用地面积		36736 平方米
3	计容总建筑面积（S）		51430 平方米≤S≤58778 平方米 （零售商业建筑面积 11000-12000 平方米）
4	控制指标	容积率（F）	1.4≤F≤1.6
		建筑密度	≤35%
		建筑限高	12 米≤H≤60 米
		绿地率	≥30%
		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。
		日照间距系数	按省技术规定（2011 版）要求执行
		出入口方位	运河西路、鼓楼路、伟光路、运辉路
		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。
		停车泊位指标：非机动车	
		地下空间利用	
5	建筑退让	东侧	建筑退让鼓楼路道路红线不小于 12 米， 围墙退让鼓楼路道路红线不小于 1 米。
		西侧	建筑退让伟光路道路红线不小于 8 米， 围墙退让伟光路道路红线不小于 1 米；
		南侧	建筑退让运辉路道路红线不小于 8 米， 围墙退让运辉路道路红线不小于 1 米；
		北侧	建筑退让绿化带不小于 5 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‰，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	该地块社区综合服务设施在森因路南侧、伟光路东侧地块综合考虑
		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	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	采用现代建筑设计风格，整体建筑风格与草河景观带相协调。
		建筑材料	使用节能材料，符合建筑节能有关要求。
		建筑空间	沿伟光路一侧住宅建筑高度不得高于 30 米，地块整体形成“西低东高”的空间形态。
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. 地块内商业须沿运河西路集中布置，可兼容部分餐饮、旅馆用地；同时，在运河路与鼓楼路交叉口处须预留一定的公共空间。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 建设节能等按《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。
7. 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。
8. 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。
9. 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。本规划条件自签发日起有效期为一年，逾期无效。

泰自然资规条（2020）013 号

泰州市自然资源和规划局

2020 年 5 月 11 日（盖章）