编号：泰自然资规条（2020）22号

# 泰州市建设项目规划条件

项目名称：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 |
|---|---|---|---|
| 建设项目地点 | | | 泰州医药高新区泰州大道东侧、海军大道北侧地块 |
| 编号 | 规划条件 | | 内　容 |
| 1 | 规划用地性质 | | 住宅用地 |
| 2 | 地块总用地面积 | | 45696 平方米 |
| 3 | 计容总建筑面积（S） | | 73114 平方米≤S≤91392 平方米 |
| 4 | 控制指标 | 容积率（F） | 1.6≤F≤2.0 |
| | | 建筑密度 | ≤25% |
| | | 建筑限高 | 27 米≤H≤60 米 |
| | | 绿地率 | ≥35% |
| | | 室外地坪标高 | 参照周边道路及场地平均设计标高。 |
| | | 日照间距系数 | 按省技术规定（2011 版）要求执行 |
| | | 出入口方位 | 西周港路，黄河路<br>泰州大道（人行及紧急疏散出入口） |
| | | 停车泊位指标 机动车 | 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。 |
| | | 停车泊位指标 非机动车 | |
| | | 地下空间利用 | |
| 5 | 建筑退让 | 东侧 | 建筑退让地界不小于 12 米，围墙退让不小于 10.5 米。 |
| | | 西侧 | 建筑退让地界不小于 3 米，围墙退让不小于 1 米。 |
| | | 南侧 | 建筑退让地界不小于 3 米，围墙退让不小于 1 米。 |
| | | 北侧 | 建筑退让地界不小于 3 米，围墙退让不小于 1 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 | 周边地块已布置，该地块不做要求 |
| | | 养老设施 | 结合住宅在地块北侧配建，建筑面积 1500-1600 平方米 |
| | | 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 | 周边地块已布置，该地块不做要求 |
| 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，慎用传统中式、欧式元素。沿泰州大道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。沿泰州大道的住宅建筑三层及以下采用干挂石材。 |
| | | 建筑空间 | 规划相对合理的空间形态。 |
| 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. 在地块内部东侧规划一条 9 米道路连通黄河路及西周港路。竞得人须处理好该地块与周边小区的交通组织问题，确保与玄武湖路和泰州大道的连接通行。地块出入口具体位置及通道宽度按交通组织方案确定。
3. 规划建设高层为主，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。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。
4. 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）、《关于印发〈泰州市区建设项目建筑面积计算办法（试行）〉的通知》（泰自然资发（2020）135 号）执行。停车配建按《关于印发〈泰州市建筑物配建停车设施设置标准与准则（试行）〉的通知》（泰自然资发〔2020〕136 号）文件要求执行。日照影响按《关于印发〈泰州市区建筑日照影响分析管理规定（试行）〉的通知》（泰自然资发〔2020〕134 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。
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。其他相关要求按《江苏省建筑节能管理办法》、《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）、《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）、《泰州市区排水防涝设施建设管理实施方案》、《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）、《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。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。本条件内容涉及相关主管部门要求的，由建设单位按程序向主管部门申请审验。
6. 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。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委托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）22 号

2020 年 6 月 5 日（盖章）