编号：泰自然资规条（2020）28 号

泰州市建设项目规划条件

项目名称：零售商业用地、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

用地 A分区29980m²，B.C.D 96936m² 合计126916m²(红线之)

<table>
<tr><td colspan="4">建设单位</td><td colspan="6">泰州市自然资源和规划局</td></tr>
<tr><td colspan="4">建设项目地点</td><td colspan="6">泰州医药高新区海军大道南侧、鼓楼南路东侧</td></tr>
<tr><td>编号</td><td colspan="3">规划条件</td><td colspan="6">内 容</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td colspan="3" rowspan="2">规划用地性质</td><td colspan="2">A分区</td><td colspan="2">B、C、D分区</td><td colspan="2">E分区</td></tr>
<tr><td colspan="2">零售商业用地</td><td colspan="2">住宅用地</td><td colspan="2">地下停车场</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="3">地块总用地面积</td><td colspan="6">140824平方米
（ABCD分区126916平方米，E分区13908平方米）</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="3">计容总建筑面积（S）</td><td colspan="6">215757平方米≤S≤266524平方米
（其中，商业建筑面积74000-75000平方米）</td></tr>
<tr><td rowspan="13">4</td><td rowspan="13">控制指标</td><td colspan="2">容积率（F）</td><td colspan="6">1.532≤F≤1.893</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建筑密度</td><td colspan="3">A分区</td><td colspan="3">B、C、D分区</td></tr>
<tr><td colspan="3">≤50%</td><td colspan="3">≤20%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建筑限高</td><td colspan="2">A分区</td><td colspan="2">B、D分区</td><td colspan="2">C分区</td></tr>
<tr><td colspan="2">H≤40米</td><td colspan="2">27米（9F）<H≤60米（20F）</td><td colspan="2">50米≤H≤80米</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">绿地率</td><td colspan="3">A分区</td><td colspan="3">B、C、D分区</td></tr>
<tr><td colspan="3">－</td><td colspan="3">≥35%</td></tr>
<tr><td colspan="2">室外地坪标高</td><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">日照间距</td><td colspan="6">按省技术规定（2011版）要求执行</td></tr>
<tr><td colspan="2">出入口方位</td><td colspan="6">漕野南路（虞山路）、东西向规划支路</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停车泊位指标</td><td>机动车</td><td colspan="6" rowspan="2">项目内的机动车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，与城市道路之间的通行距离不得小于10米，并不得直接朝向城市道路。</td></tr>
<tr><td>非机动车</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下空间利用</td><td colspan="6">本次出让地下空间使用权面积为140824平方米。地下空间用于停车场，不计出让地块综合容积率，占地范围可利用深度控制在地表以下1.2-11.2米之间。地下空间的顶板设置深度须满足市政管线敷设、绿化种植等要求，地下空间设计与地下通道实际位置以批准方案为准，地下空间建设和地上ABCD分区同步开发验收。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">5</td><td rowspan="5">建筑退让</td><td colspan="2">A分区</td><td colspan="6">东侧建筑退让地界不小于20米；若有围墙，围墙退让不小于10米。
西侧建筑退让地界不小于30米；若有围墙，围墙退让不小于20米。
南侧建筑退让地界不小于20米；若有围墙，围墙退让不小于10米。
北侧建筑退让地界不小于10米；若有围墙，围墙退让不小于2米。</td></tr>
<tr><td colspan="2">B分区</td><td colspan="6">东侧建筑退让地界不小于15米；围墙退让不小于10米。
西侧建筑退让地界不小于8米；围墙退让不小于3米。
南侧建筑退让地界不小于8米；围墙退让不小于3米。
北侧建筑退让地界不小于5米；围墙退让不小于1米。</td></tr>
<tr><td colspan="2">C分区</td><td colspan="6">东侧建筑退让地界不小于8米；围墙退让不小于3米。
西侧建筑退让道路红线不小于20米；围墙退让不小于12米。
南侧建筑退让道路红线不小于15米；围墙退让不小于8米。
北侧建筑退让地界不小于8米；围墙退让不小于3米。</td></tr>
<tr><td colspan="2">D分区</td><td colspan="6">东侧建筑退让地界不小于15米；围墙退让不小于10米。
西侧建筑退让地界不小于8米；围墙退让不小于3米。
南侧建筑退让道路红线不小于15米；围墙退让不小于8米。
北侧建筑退让地界不小于8米；围墙退让不小于3米。</td></tr>
<tr><td colspan="2">其他</td><td colspan="6">道路交叉口的住宅、商业建筑应加大退让。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。</td></tr>
<tr><td rowspan="4">6</td><td rowspan="4">公共配套设施要求</td><td colspan="2">物业管理用房
（含邮政服务场所）</td><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">社区综合服务设施</td><td colspan="6">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，征求相应街道（社区）意见，并须符合市民政等相关部门要求。养老服务设施每百户不少于30平方米。具体以方案确定。</td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾收集屋</td><td colspan="6">ABCD分区各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。具体以方案确定。</td></tr>
<tr><td colspan="2">公厕</td><td colspan="6">结合社区综合服务设施，在靠近学校一侧，设置一座面积不小于60平方米的公厕，并须对外开放。具体以方案确定。</td></tr>
<tr><td>7</td><td>市政公用设施要求</td><td colspan="2">给水、雨水、污水、燃气、供电</td><td colspan="6">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">8</td><td rowspan="3">城市设计要求</td><td colspan="2">建筑风格/色彩</td><td colspan="6">采用现代建筑设计风格。沿海军大道、鼓楼南路的高层住宅建筑应采用公建式的建筑立面。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑材料</td><td colspan="6">使用节能材料，符合建筑节能有关要求。沿鼓楼南路的住宅整体采用干挂石材。沿海军大道、淮河路的住宅建筑三层及以下采用干挂石材。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑空间</td><td colspan="6">规划相对合理的空间形态。</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="3">消防、环保、水利、交通影响、文保、防灾、安监等相关方面要求</td><td colspan="6">按专业部门意见执行</td></tr>
</table>

其他要求：

1. A分区为零售商业用地只可建设大型商场，不得建设办公、酒店等。B、C、D分区为住宅用地包含服务设施用地。
2. ABCD分区出让面积126916平方米，E分区阴影部分出让地下空间使用权13908平方米。
3. BD分区利用东侧围墙退让空间，建设地面社会停车场用于东侧学校学生接送临时停车，做好该部分交通流线与分区出入口的衔接，同时在东侧道路交叉口预留道路展宽空间，综合考虑停车、绿化、交叉口方案。
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。
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）、《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。除日照间距系数按省技术规定（2011版）要求执行外，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。
6. 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。
7. 本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。
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。围墙高度不大于1.8米，结合绿化方案设计。

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）28号

2020年8月6日（盖章）