

编号：泰自然资规条（2020）46号

## 泰州市建设项目规划条件

项目名称：零售商业用地、公共交通场站用地

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		泰州医药高新区西周港路东侧、黄河路南侧	
编号	规划条件	内 容	
1	规划用地性质	零售商业用地、公共交通场站用地	
2	地块总用地面积	13747 平方米	
3	计容总建筑面积 (S)	20621 平方米 $\leq$ S $\leq$ 26119 平方米 (其中公共交通场站 2500-3000 平方米)	
4	控制指标	容积率 (F)	1.5 $\leq$ F $\leq$ 1.9
		建筑密度	$\leq$ 45%
		建筑限高	H $\leq$ 20 米
		绿地率	$\geq$ 20%
		室外地坪标高	参照周边道路平均设计标高
		日照间距系数	按省技术规定 (2011 版) 要求执行
		出入口方位	黄河路、西周港路
		停车泊位 指标	机动车 利用地下停车。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。 非机动车
		地下空间利用	本次出让地下空间使用权面积为 13747 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,地下空间设计以批准方案为准,地下空间建设和地上同步开发验收。
		东侧	建筑退让地界不小于 5 米。
5	建筑退让	西侧	建筑退让地界不小于 5 米。
		南侧	建筑退让地界不小于 5 米。
		北侧	建筑退让地界不小于 5 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	文化活动用房	建筑面积不小于 4000 m <sup>2</sup>
		社区服务中心	建筑面积不小于 1000 m <sup>2</sup>
		卫生服务	建筑面积不小于 2500 m <sup>2</sup>
		农贸市场	建筑规模不小于 2000 m <sup>2</sup> ，在一层中设置。
		配电房、燃气调压站	按专业部门要求执行，具体以方案确定。
		垃圾收集屋	按专业部门意见执行，具体以方案确定。
		公厕	-----
7	市政公用设施要求	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	与周边环境相协调
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. 处理好与周边建筑的关系，并符合相关规范要求。 2. 本条件中的零售商业用地要求建设商业综合体一座，全部自持或整体转让。地块中须配建公交二级枢纽站一处，公交车停车位（地上）不少于 30 个；配建地下停车场，车位数量不少于 270 个，其中须提供 70 个社会停车位。公交枢纽站与零售商业统一建设，出入口布置不应干扰学校师生的出行。地块内合理组织交通与优化功能，同时避免对周边道路及地块造成干扰。 3. 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。 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。其他相关要求按《关于加快推进母屋设施建设的实施方案》（泰卫〔2018〕8 号）、《江苏省建筑节能管理办法》、《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》要求执行。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核。 5. 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。 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，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。本规划条件自签订之日起有效期为一年，逾期无效。			

泰自然资规条 (2020) 46 号

2020 年 10 月 16 日 (盖章)