编号：泰自然资规条（2020）34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

建设单位			泰州市自然资源和规划局
建设项目地点			高港区永安洲镇沿江公路东侧、亚光木业公司南侧
编号	规划条件		内　容
1	规划用地性质		零售商业用地、住宅用地
2	地块总用地面积		12814 平方米
3	计容总建筑面积（S）		45874 平方米≤S≤51000 平方米 （26010 平方米≤商业建筑面积）
4	控制指标	容积率（F）	3.58≤F≤3.98
		建筑密度	≤40%
		建筑限高	住宅：50 米≤H≤80 米；商业：16 米≤H≤80 米
		绿地率	≥20%
		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	沿江高等级公路，其他出入口根据交通影响评价确定。
		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，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。
		停车泊位指标：非机动车	
		地下空间利用	本次出让地下空间使用权面积为 12814 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同步开发验收。
5	建筑退让	东侧	建筑退让地界不小于 5 米，围墙退让小于 1 米；
		西侧	建筑退让地界不小于 15 米，围墙退让小于 3 米；
		南侧	建筑退让地界不小于 9 米，围墙退让小于 1 米；
		北侧	建筑退让地界不小于 9 米，围墙退让小于 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	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。养老服务设施每百户不少于 30 平方米。具体以方案确定。
		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。具体以方案确定。
		公厕	结合社区设置一座面积不小于 60 平方米的公厕，征求环卫部门意见，并须对外开放。具体以方案确定。
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。
		建筑材料	使用节能材料，符合建筑节能有关要求。
		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。零售商业用地兼容旅馆用地、办公用地、餐饮用地。住宅用地与商业用地相对独立，保障合理的小区用地（含公共绿化、活动场地），并用围墙进行分隔。商业建筑可沿沿江高等级公路退让部分设置部分地面停车位，机械停车位不得超过商业总停车位数量的 60%，住宅建筑不得配建机械停车位，相关停车位指标不考虑停车共享。
2. 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。
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，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《关于加快推进母婴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验。
5. 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。
6. 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。

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）34 号

2020 年 8 月 28 日（盖章）