

编号：泰自然资规条〔2022〕020号

泰州市建设项目规划条件

项目名称：二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地

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			海陵区规划泰祥路东侧、永定路北侧					
编号	规划条件		内 容					
1	规划用地性质		二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地					
			A 分区	B 分区	C 分区	D 分区	E 分区	
			二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	地下交通运输设施用地	
2	地块总用地面积		133741 平方米					
			40407 平方米	28948 平方米	39006 平方米	7028 平方米	18352 平方米	
3	计容总建筑面积（S）		206518 平方米≤S≤251971 平方米					
			76773 平方米 ≤S≤92936 平方米	55001 平方 米≤S≤ 66580 平方米	66310 平方米 ≤S≤81913 平方米	8434 平方米 ≤S≤10542 平方米	—	
4	控制指标	容积率（F）	1.544≤F≤1.884					
			1.9≤F≤2.3	1.9≤F≤2.3	1.7≤F≤2.1	1.2≤F≤1.5	—	
		建筑密度	≤25%			≤35%	—	
		建筑限高	住宅：33 米（11F）≤H≤80 米（26F） D 分区：16 米（4F）≤H≤36 米（9F）				—	
		绿地率	≥35%			≥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	泰祥路、永兴路、纬一路				—	
		停车泊位 指标	机动车	住宅小区全部利用地下空间停车；地下车库出入口设置退让地界不小于 6 米。				
		非机动车						
5	建筑退让	地下空间利用		本次出让地下空间使用权面积为 133741 平方米，主要用途为地下交通运输设施（UG12），地下空间不计容，仅可用于人防工程、停车、储藏室和设备用房等不计容情形，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。				
		A 分区		东侧建筑退让绿化不小于 3 米，围墙退让绿化不小于 1 米；西侧建筑退让地界不小于 10 米，围墙退让地界不小于 3 米；南侧建筑退让地界不小于 10 米，围墙退让地界不小于 3 米；北侧建筑退让地界不小于 10 米，围墙退让地界不小于 3 米。				
		B 分区		东侧建筑退让绿化不小于 3 米，围墙退让绿化不小于 1 米；西侧建筑退让地界不小于 5 米且退让泰祥路道路红线不小于 10 米，围墙退让泰祥路道路红线不小于 3 米；南侧建筑退让详见规划红线图，围墙退让绿化不小于 1 米；北侧建筑退让地界不小于 5 米且退让永兴路道路红线不小于 10 米，围墙退让永兴路道路红线不小于 3 米。				
		C 分区		东侧建筑退让详见规划红线图且退让绿化不小于 3 米，围墙退让绿化不小于 1 米；西侧建筑退让绿化不小于 3 米，围墙退让绿化不小于 1 米；南侧建筑退让详见规划红线图且退让绿化不小于 3 米，围墙退让绿化不小于 1 米；北侧建筑退让地界不小于 10 米，围墙退让地界不小于 3 米。				
		D 分区		东侧建筑退让地界不小于 5 米；西侧建筑退让地界不小于 10 米，围墙退让地界不小于 3 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 10 米，围墙退让地界不小于 3 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用作邮政服务场所，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	社区办公和活动用房每百户不少于 30 平方米且总面积不少于 600 平方米，养老服务设施每百户不少于 30 平方米且总面积不少于 200 平方米，社区卫生用房不少于 500 平方米，综合性文体服务中心不少于 500 平方米。具体按《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。结合周边地块建筑规模在 D 分区统筹设计。
		垃圾收集屋	按环卫部门要求设置生活垃圾收集设施，具体方案须经环卫部门同意。
		公厕	结合社区设置面积不小于 60 平方米的公厕，征求环卫部门意见，并须对外开放。
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，并与周边建筑相协调。
		建筑材料	使用节能材料，符合建筑节能有关要求。
		建筑空间	与周边建设整体考虑，处理好相邻关系。规划相对合理的空间形态，相邻两栋住宅中较高一栋的层数不得大于较低一栋层数的 1.5 倍。
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. 地块总用地面积 133741 平方米，出让地上面积 115389 平方米，其中 A 分区出让面积 40407 平方米，B 分区出让面积 28948 平方米，C 分区出让面积 39006 平方米，D 分区出让面积 7028 平方米，E 分区阴影部分只出让地下空间使用权 18352 平方米。A 分区住宅小区中心绿化面积不得少于 1350 平方米，B 分区住宅小区中心绿化面积不得少于 970 平方米，C 分区住宅小区中心绿化面积不得少于 1200 平方米，形状相对方正，在标准的建筑日照阴影范围之外的绿地面积不应少于 1/3，并在其中设置老年人、儿童活动场地。一般不得利用建筑间距空间设计中心绿化，确需设计的，前后两栋建筑间距不得小于最小间距的 1.5 倍。

2. 高层住宅（地上建筑高度大于 27 米的住宅）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（地上建筑层数大于三层且建筑高度不大于 27 米的住宅）不得超过 3 个住宅单元，面宽一般不大于 70 米。其中，（1）高层住宅之间山墙间距不得小于 15 米，高层住宅与多层住宅之间山墙间距不得小于 13 米，多层住宅之间山墙间距不得小于 8 米；（2）每户住宅应设置至少 1 个阳台，并须符合相关设计要求；（3）建筑、道路、围墙之间的间距应符合《城市居住区规划设计标准》（GB/T50180-2018）相应要求；（4）地下车库双向出入口坡道宽度不得小于 7.5 米；（5）地下采光井等地下露天空间计入建筑密度。

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）、《关于印发〈泰州市建筑物配建停车设施设计和施工图审查要点〉的通知》（泰建发〔2021〕92 号）文件要求执行。日照影响按《关于印发〈泰州市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. 建筑产业化按《关于进一步推进装配式建筑发展若干措施的通知》（泰建发〔2021〕13 号）等相关文件执行。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）、《泰州市推进绿色建筑发展实施意见的通知》（泰政办发〔2022〕23 号）、《泰州市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。新建住宅小区和公共建筑按照停车位 100%预留充电设施安装条件，并按照不低于 10%的比例配建智能有序交流充电设施，具体要求按照市政府有关文件执行。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. 用地范围内景观绿化方案（含亮化方案）报我局会同市园林部门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，围墙及亮化结合景观绿化方案设计。

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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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。

