

建设单位		泰州市自然资源和规划局姜堰分局	
建设项目地点		姜堰区溱湖大道东侧、现状道路南侧	
编号	规划条件	内 容	
1	规划用地性质	批发市场用地	
2	地块总用地面积	9757 平方米	
3	计容总建筑面积（S）	S≤9757 平方米	
4	控制指标	容积率（F）	F≤1.0
		建筑密度（BD）	30%≤BD≤55%
		建筑限高	H≤24 米
		绿地率	≤10%
		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及现状围墙。
		日照间距系数	按省技术标准（2011 版）要求执行。
		出入口方位	现状道路 出入口的设置应根据交通组织方案确定
		停车泊位指标	机动车 非机动车 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）。
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 9757 平方米，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。	
		东侧	建筑退让地界不小于 5 米；围墙退让不小于 1 米（如设置）。
		西侧	建筑退让地界不小于 10 米；围墙退让不小于 1 米（如设置）。
		南侧	建筑退让地界不小于 5 米；围墙退让不小于 1 米（如设置）。
6	公共配套设施要求	北侧	建筑退让道路红线不小于 5 米；围墙退让不小于 1 米（如设置）。
		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。
		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。物业管理用房需集中设置。
		社区综合服务设施	-----
		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	-----

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	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	整体应与周边环境相协调，处理好相邻关系。
9	消防、环保、水利、交通影响、文保、防灾、安监、人防等相关方面要求		按专业部门意见执行。
其他要求：			
1. 该地块须整体持有或整体转让，并统一运营管理，不得分割销售，不得设置成类住宅功能。			
2. 建筑面积、容积率计算办法按《房屋面积测算技术规程》（DB32/T3695-2019）、《关于印发〈泰州市区建设项目建筑面积计算办法（2025 版）〉的通知》（泰自然资规〔2024〕3 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〈泰州市区建筑日照影响分析技术规范（2024）〉的通知》（泰自然资发〔2024〕26 号）文件要求执行。			
3. 建筑产业现代化按《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）《关于调整装配式建筑相关政策要求的通知》（泰建发〔2022〕213 号）《关于进一步优化房地产政策的通知》（泰建发〔2023〕52 号）等文件执行。绿色建筑方面按《江苏省绿色建筑发展条例》《泰州市推进绿色建筑发展实施意见》（泰政办发〔2022〕23 号）等文件执行，其中建筑设计方案绿色设计文件应符合《江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件编制深度规定（2021 年版）》。BIM 技术应用方面按《关于推进建筑信息模型技术应用实施意见的通知》（泰政办发〔2019〕26 号）等文件执行。人防工程建设规模、战时功能、位置等建设要求由主管部门依据人防工程建设规划、配建指标和相关政策标准确定。其他相关要求按《江苏省建筑节能管理办法》、《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。通信基础设施按相关规划要求落实到位。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查。			
4. 如需建设围墙，围墙高度不大于 1.8 米。			
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。			
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〔2025〕12 号（姜堰）



2025 年 6 月 19 日（盖章）

泰州市建设项目规划条件

项目名称：批发市场用地

建设单位：泰州市自然资源和规划局姜堰分局



泰州市自然资源和规划局制发