建设单位			泰州市自然资源和规划局
建设项目地点			海陵区海姜大道北侧、金东路东侧
编号	规划条件		内　容
1	规划用地性质		二类城镇住宅用地、零售商业用地
2	地块总用地面积		42557 平方米
3	计容总建筑面积（S）		59580 平方米≤S≤76603 平方米 （零售商业建筑面积 4000-7500 平方米）
4	控制指标	容积率（F）	1.4≤F≤1.8
		建筑密度	≤35%
		建筑限高	H≤60 米
		绿地率	≥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及现状围墙。
		日照间距系数	按《江苏省城市规划管理技术规定(2025 年版)》要求执行。
		出入口方位	金东路、海姜大道、周桥路、健康路 出入口的设置最终由交通影响评价确定。
		停车泊位指标 机动车 非机动车	住宅小区机动车全部利用地下空间停车。
		地下空间利用	本次出让地下空间使用权面积为 42557 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。
5	建筑退让	东侧	建筑退让用地红线不小于 8 米，围墙退让不小于 1 米。
		西侧	建筑退让用地红线不小于 8 米，围墙退让不小于 1 米。
		南侧	建筑退让用地红线不小于 8 米，围墙退让不小于 1 米。
		北侧	建筑退让用地红线不小于 8 米，围墙退让不小于 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	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，托育设施每百户不小于 15 平方米。
		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. 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（2025 版）〉的通知》（泰自然资规〔2025〕2 号）等文件要求执行。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。
2. 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。按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配建公共健身设施，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付。新建住宅区的养老服务用房等设施，应当与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。养老服务设施建设应按《泰州市养老条例》相关要求执行；住宅项目分期建设的，养老服务设施应当于首期配套建成，并与住宅主体建筑工程同步或者先行规划核实。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。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。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验。
3. 用地范围内景观绿化方案（含亮化方案）报市园林部门会同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，围墙及亮化结合景观绿化方案设计。
4. 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(2025 年版)》、《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。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〔2026〕041

泰州市自然资源和规划局

2026 年 9 月 24 日（盖章）

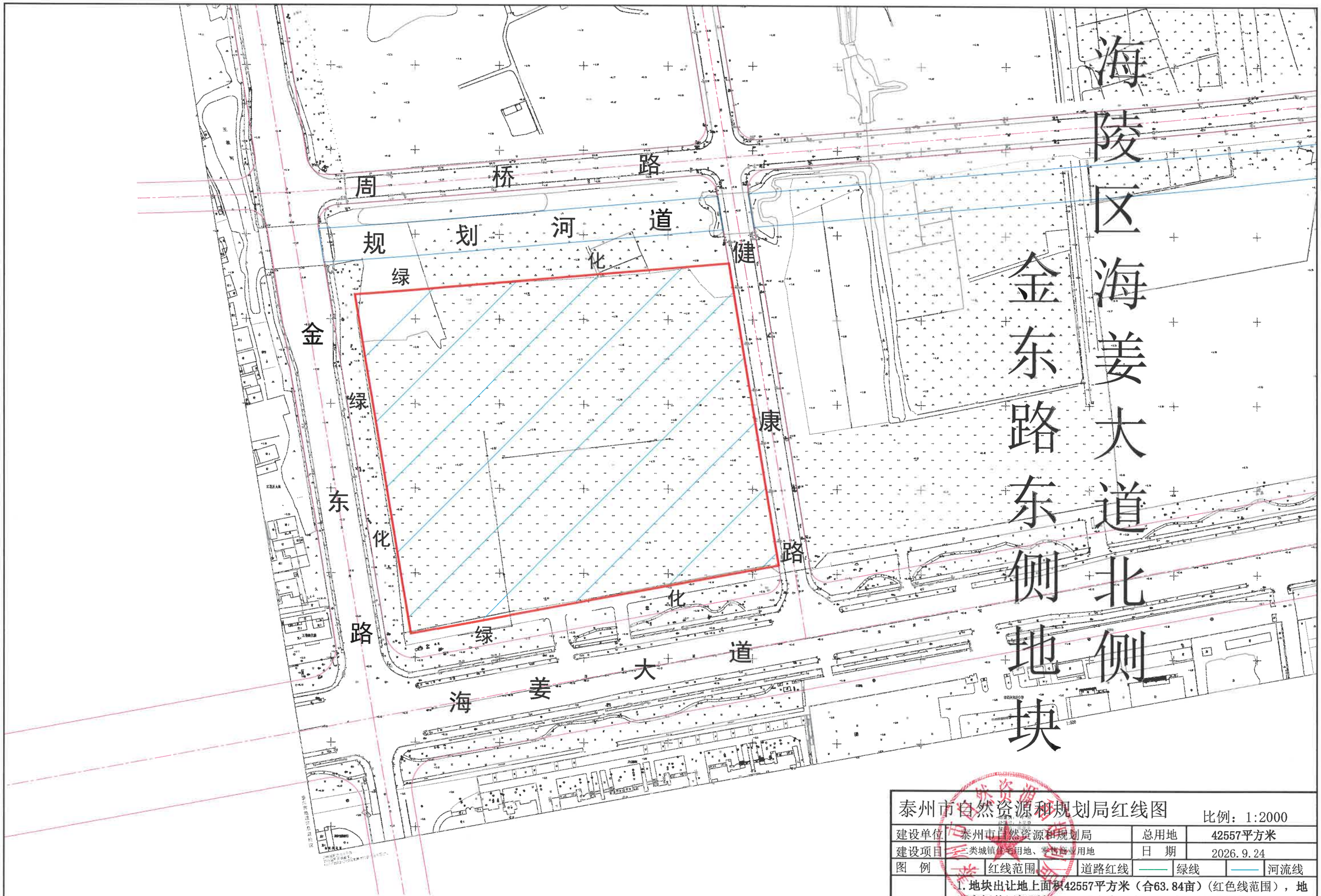
编号：泰自然资规条〔2026〕041号

泰州市建设项目规划条件

项目名称：二类城镇住宅用地、零售商业用地

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



泰州市自然资源和规划局红线图　　比例：1:2000

建设单位	泰州市自然资源和规划局	总用地	42557平方米
建设项目	二类城镇住宅用地、零售商业用地	日　期	2026.9.24
图　例	红线范围	道路红线	绿线　河流线
说　明	1.**地块出让地上面积42557平方米（合63.84亩）**（红色线范围），**地下空间使用权面积42557平方米（合63.84亩）**（蓝色阴影部分）。 2.具体建筑退让线按我局批准的方案实施，红线如有调整，需征得我局同意后方可实施。图中所示红线与相邻地块的土地权属如有交叉部分，以我局及有关部门确定的土地权属界线为准。		