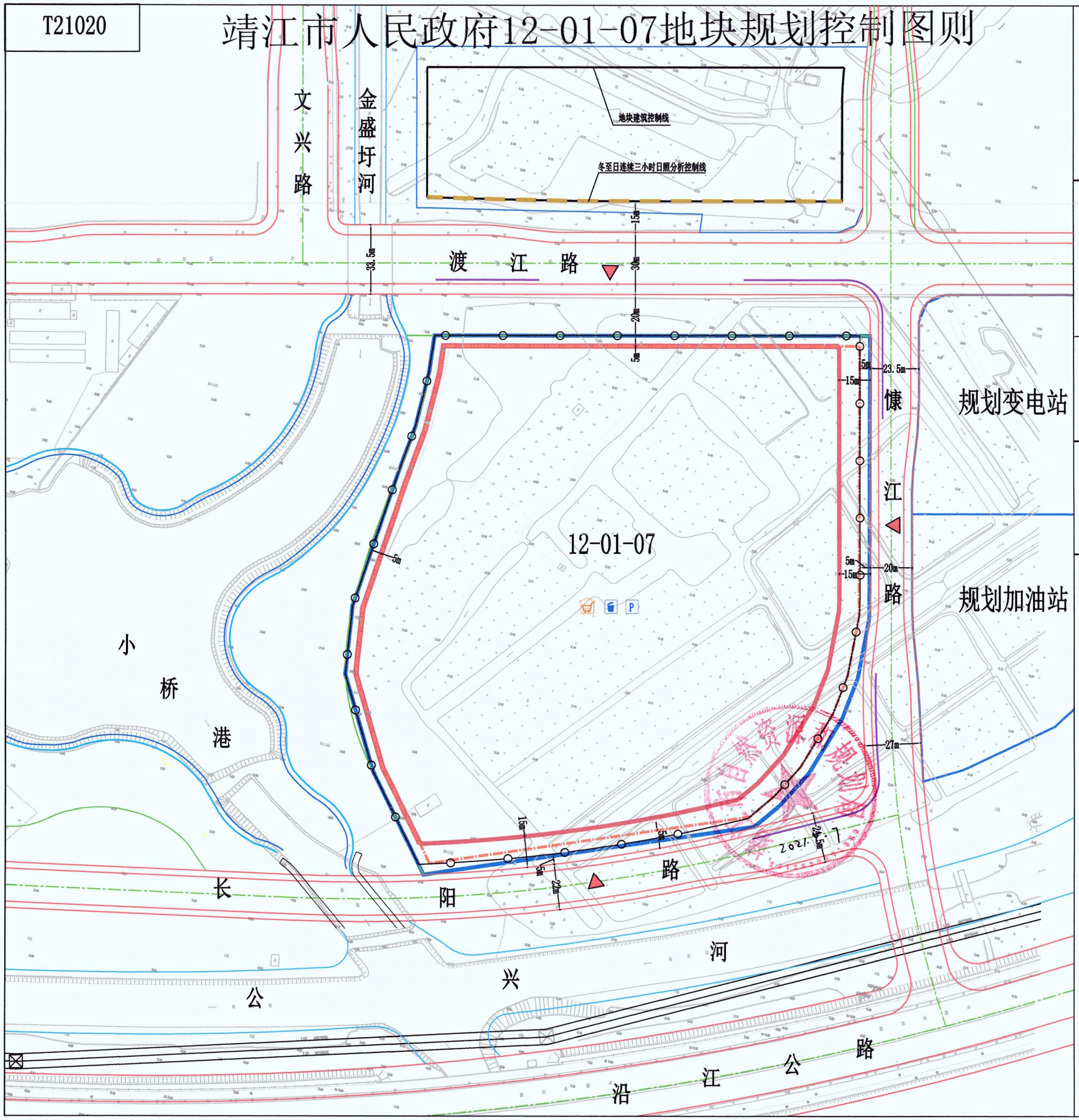
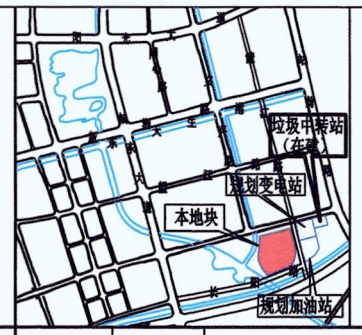
T21020

靖江市人民政府12-01-07地块规划控制图则



土地使用及建筑管理导则

地块位置示意图



1:2000

区块编号	12-01-07
图号	01

地块规划控制指标

地块编号	地块面积（m^2）	用地性质	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（米）
12-01-07	55847	0901 （商业用地）、 070102（二类城镇住宅用地）、 0702 （城镇社区服务设施用地）	≥1.2 ≤1.8	≤30	≥30	60

图例

- 12-01-07 地块编号
- 地块边界线
- 规划道路
- 河流水域
- 低层、多层、高层建筑离界最小距离控制线
- 沿河沿路绿地控制线
- 地下建筑控制线
- 机动车禁开口路段
- 出入口位置
- 5.1 后退距离
- 居住基层社区服务设施
- 围墙线
- P 停车场
- 垃圾分类收集装置
- 公共厕所

停车要求

停车位最低控制要求

指标 车型 / 分类	小汽车	自行车
单元式住宅	0.8辆/100m^2建筑面积	2辆/100m^2建筑面积
商业、公建配套	100辆/万m^2建筑面积	300辆/万m^2建筑面积

且保证住宅每户小汽车停车位（库）不少于1辆，自行车停车位（库）不少于2辆。

注：1、另住宅小汽车临时泊位数不得低于该地块住宅小汽车总停车泊位数的5%；
2、小汽车室外地面泊位数不得超过该地块小汽车总停车泊位数的15%（含临时停车位）；
3、住宅自行车停车采用地下或室内方式；
4、商业、配套设施自行车泊位要求全部以地面方式解决；
5、应配置充电控制设施。

地块控制图则说明：

1、土地使用性质：商业用地、二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地（商住分离，商业建筑面积不得小于200平方米、不得超过500平方米，商业集中成块设置，不得沿河沿路条状设置）；
建筑四址：见图；
2、用地面积：55847平方米；
3、容积率：不小于1.2，不大于1.8；
4、建筑密度：不大于30%。
5、建筑层次：商业、配套用房低层、多层，住宅用房多层、高层（高层建筑平面组合不得超过2个单元，且连续长度不得超过55米）；
建筑的体量、高度、布局、风格均应与周围环境相协调，建筑材质与色彩应符合规划要求；建筑形式不得单一；
城市设计要求：建筑布局与空间体量应充分考虑和周边地块的关系，精心选择用材，高标准建设，整体建筑风格以现代简洁为主并与周围环境相协调，着力优化地块不同方向的视觉效果，营造高低错落具有韵律变化的天际线和视觉通廊，打造优美的城市空间，四个朝向住宅立面均应按照主立面标准进行重点设计，需进行公建化建筑立面设计，部化住宅元素（尤其是朝东、西与朝南长江方向），注重第五立面的设计效果，因端色建筑要求必须在屋顶设置太阳能热水器的，屋顶通风管道、空调外机等一起采用隐蔽化设计，管道整体、协调、美观的建筑屋面形象，并应在报审图纸中明确热水器等相关设备的位置、形式；
6、日照间距：低层、多层建筑、高层1类住宅建筑【11层（含11层12层）及以下】与北侧及内部居住建筑日照间距系数不小于1：1.38、与地块北侧幼儿园建筑满足日照间距系数不小于1：1.59；高层1类住宅建筑（12层-18层）、高层Ⅱ类住宅建筑与北侧及内部居住建筑正立面满足日照分析要求（大寒日正向不少于连续3小时）且与北侧及内部居住建筑满足日照间距系数不小于1：1.2；高层1类住宅建筑（12层-18层）、高层Ⅱ类住宅建筑与地块北侧幼儿园建筑正立面满足日照分析要求（冬至日正向不少于连续3小时）且与地块北侧幼儿园建筑满足日照间距系数不小于1：1.4；
7、出入口：朝向波江路、独江路、长阳路设置出入口；
8、绿地率：不小于30%(集中绿地按照城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）4.0.7条款执行)；
9、停车泊位：详见上表，停车设施设计应符合相关规范、要求及（2021）92号文件和交评要求，并征求相关部门意见；
10、配套设施：配套设施用房与住宅分离，配套物业管理用房（物业管理用房建筑面积不低于地上、地下总建筑面积的4%）、行政管理与社区服务设施（居委、服务站、警务室等建筑面积不少于300平方米，医疗卫生设施建筑面积不少于150平方米，建成验收合格后产权无偿移交给政府），社区居家养老服务用房（新建住宅小区按照每百户不低于20平方米、单体面积不小于200平方的标准配建养老服务用房，与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，建成验收合格后产权无偿移交给政府），执行送达设施用房不低于20平方米、健身场地用地面积不小于1000平方米、配电设施、垃圾分类收集装置及集中转运场地、安全监控设施、值报箱等；垃圾分类收集房按城管部门相关规定执行，体育设施用房可结合小区配套设施设置（或可设置于地下室），建筑面积不少于2000平方米，体育设施用房建成后验收合格后产权无偿移交给政府；
11、建筑退让：见图。
波江路20米（展宽段23.5米）道路红线，低层、多层、高层建筑后退不小于15米建设；
长阳路22米（展宽段24.5米）道路红线，低层、多层、高层建筑后退不小于15米建设；
建筑后退地块西侧用地界线5米建设；
波江路30米（展宽段33.5米）道路红线，低层、多层、高层建筑后退不小于25米建设；
波江路南侧绿线宽度20米；
如临路退围墙，退空围墙后退波江路20米（展宽段23.5米）道路红线不小于5米建设，后退长阳路22米（展宽段24.5米）道路红线不小于5米建设，后退波江路30米（展宽段33.5米）道路红线不小于20米建设，地块西侧围墙线为地块界线，围墙退让部分作绿化和市政管线通道；
12、地块内主干路道路宽度不低于7米，并结合交通影响分析统筹考虑；
13、住宅建筑北面不得设置露台；
14、住宅屋面除设备安装外应作斜坡处理，坡度不小于1:3；
15、地面建筑物（含阳台）不得突出建筑红线；
16、场地内管线包括：给水、雨水、污水、电力、信息、燃气、路灯、安全等，各类管线应全部地埋；
17、地下空间利用：地下建筑控制线详见上图，地下建筑不得超出地下建筑控制线；地下建筑独主要功能是：停车、设备、人防或体育设施用房，不得作其他用途；地下建筑面积不计容。
本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项建设管控要求的出具，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（2011年版）》、《江苏省城市地下空间开发利用总体规划（2011-2020）》、《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管工作的意见》（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；
18、建设方案申报时应包含景观、亮化及交评方案；
19、不得设置独立式住宅，不得设置商铺；
20、规划实施时应注意节能、节地、节水、节材等标准生态的要求；年径流总量控制率不小于80.0%，雨污分流标准设计按重现期20年一遇的要求；本地块应全面落实绿色建筑和建筑节能要求，执行《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）二星级标准，建筑设计通过绿色设计专审，住宅建筑全部或总化建设和交付使用，装配式建筑、成品住房、绿色建筑按住建部门相关规定执行；
21、按人防规定配建人防工程；
22、地块室外场地高程以北侧波江路中心线高程最高点为基准加上不高于0.5米；
23、未尽事宜按《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》、《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》、《建筑设计防火规范（GB50016-2014）（2018年版）》和《靖江市城乡规划管理规定（靖规[2018]23号）》及有关规范执行；
24、本图则有效期为12个月，超过有效期出让土地使用权的，应当在出让前重新报批规划。

注：撤销原靖自然资图则（2021）17号。

靖自然资图则	（2021）20号

靖江市自然资源和规划局