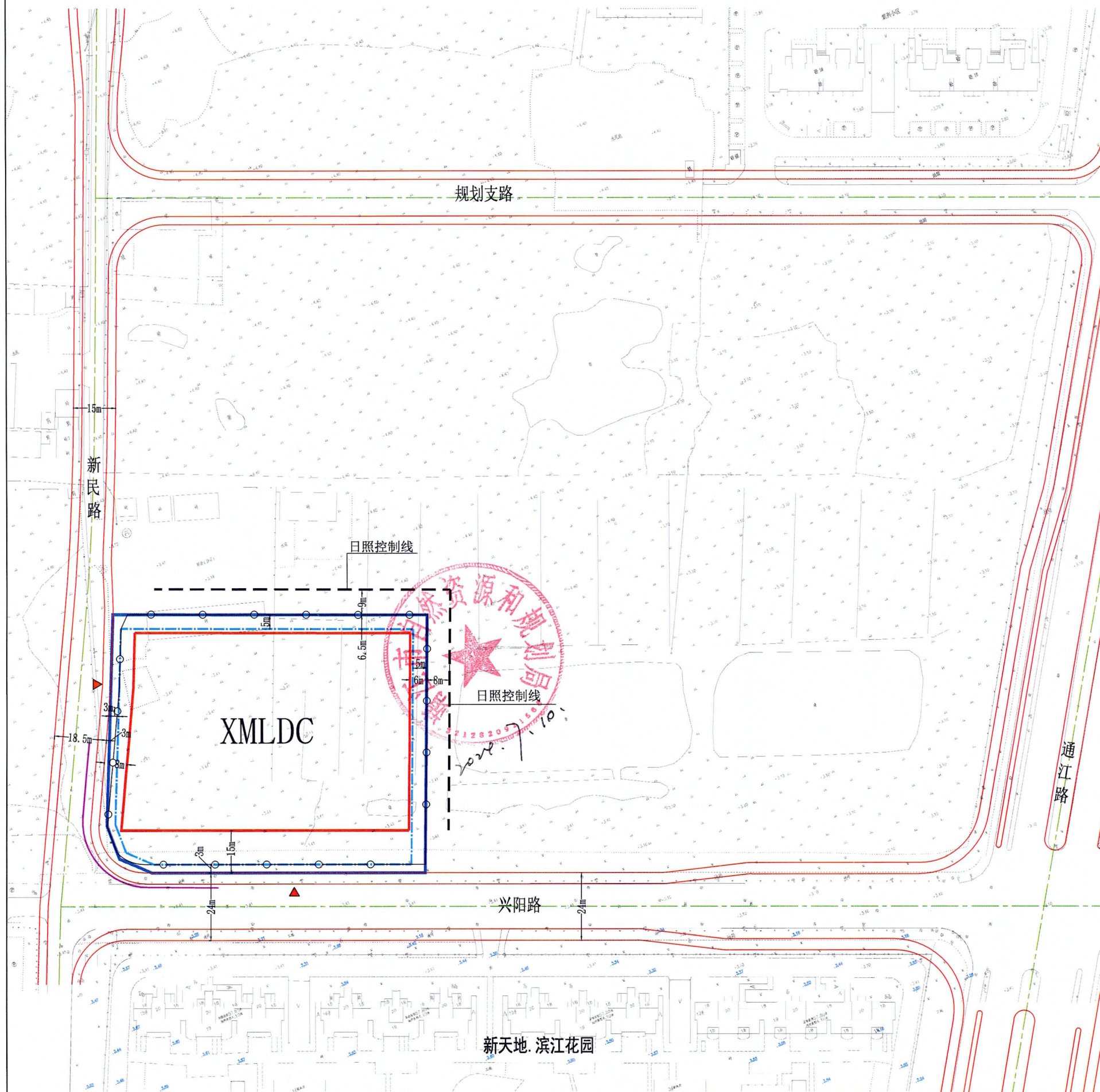


靖江市人民政府新民路东侧地块规划控制图则



地块位置示意图

区块编号	XMLDC
图号	01

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)
XMLDC	10258	070101(一类城镇住宅用地)+ 0702(城镇社区服务设施用地)	>1.0 ≤1.2	≤35	≥30 (对集中绿地建设不作强制要求)	18

图例

地块编号	地下建筑控制线	垃圾分类收集装置
地块边界线	机动车禁开口路段	停车场
规划道路	出入口位置	围墙线
河流/水城	后退距离	
建筑退让最小距离控制线	社区服务中心	

停车要求

指标	停车位最低控制要求	
	小汽车	自行车
联排式住宅	0.6辆/100m ² 建筑面积	1.5辆/100m ² 建筑面积
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2辆,自行车停车位(库)不少于2辆。
注:1、另住宅小汽车访客车位占该地块住宅小汽车总停车位5%以内,原则上在地面靠近小区出入口部分设置,并且不得出售或出租;
2、住宅自行车停车位宜采用地下或室内方式;
3、应配置充电基础设施,按照汽车停车位100%预留充电设施位置,并按照不低于10%比例配置智能有序交流充电桩等,具体要求详见《泰州市新建住宅小区和公共建筑电动汽车充电基础设施规划设计建设实施意见的通知》;
4、合理规划电动自行车停放和充电场所,按照至少1:1.5的要求配置电动自行车充电设施,并满足消防要求;
5、满足交通影响评价的自动值的建筑,应根据相关要求,通过交通影响评价确定车位配建指标。

土地管理及建筑管理导则

地块控制图则说明:

1. 土地使用性质:一类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地;
2. 用地面积:10258平方米;
3. 容积率:大于1.0,不大于1.2;
4. 建筑密度:不大于35%;
5. 建筑层数:配套用房低层;住宅用房低层;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;
6. 日照间距:低层建筑与北侧及内部居住建筑日照间距系数不小于1:1.38;
7. 出入口:朝向兴阳路、新民路;
8. 绿地率:不小于30%(对集中绿地建设不作强制要求);
9. 停车位:详见上表,停车设施设计应符合相关规范、泰建发(2021)92号文件和交评要求;
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%,且建筑面积不小于100平方米)、公厕一处(不低于15平方米,可给配套设施用房对小区内开放)、社区居家养老服务用房(每百户不低于30平方米,且建筑面积不小于30平方米,与住宅同步规划、同步验收、同步交付使用,建成验收合格后产权无偿移交政府),快递收发设施不低于20平方米、健身场地用地面积不小于40平方米、配电设施、安全监控设施、信报箱等,均设置垃圾分类点(设施);
11. 建筑退让:见图。
兴阳路24米道路红线,建筑后退不小于15米建设;
新民路15米(展宽段18.5米)道路红线,建筑后退不小于8米建设;
透空围墙后退兴阳路24米道路红线不小于3米建设、后退新民路15米(展宽段18.5米)道路红线不小于3米建设,地块东侧、北侧围墙为地块用地界线,围墙退让部分作绿化和市政管线通道;
12. 交通组织:《泰州市建筑物配建停车设施设计和施工审查要点》(泰建发[2021]92号)和交通影响评价报告考虑;
13. 住宅建筑北侧不得设置露台;
14. 住宅屋面除设备外应作斜坡处理,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,各类管线应全部埋地;
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;地下建筑的主要功能是:停车、设备、人防,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》、《江苏省城乡规划技术管理规定(2011年版)》、《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)、《江苏省自然资源厅关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监督管理工作的意见》(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;地下室层数不得超过2层,每层净高不得超过8米;
18. 建设方案申报时应包含景观、亮化及交评方案,其中机动车禁开口路段具体尺寸结合交评方案确定;
19. 不得设置独立式住宅;
20. 规划实施时应注意节能、节水、节材等低碳生态的要求;海绵城市要求、装配式建筑、成品住房、绿色建筑按住建部相关规定执行;
21. 按人防规定配建人防工程;
22. 如该地块土地受让人与东北侧为相同受让人,两地块可合建;
23. 未尽事宜按《江苏省城乡规划技术管理规定(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)(修订版)》及有关规范执行;
24. 本图有效期为12个月,超过有效期出让土地使用的,应当在出让前重新报我局核定。

注:撤销原靖自然资图则(2024)34号,靖自然资图则(2024)42号

靖江市自然资源和规划局