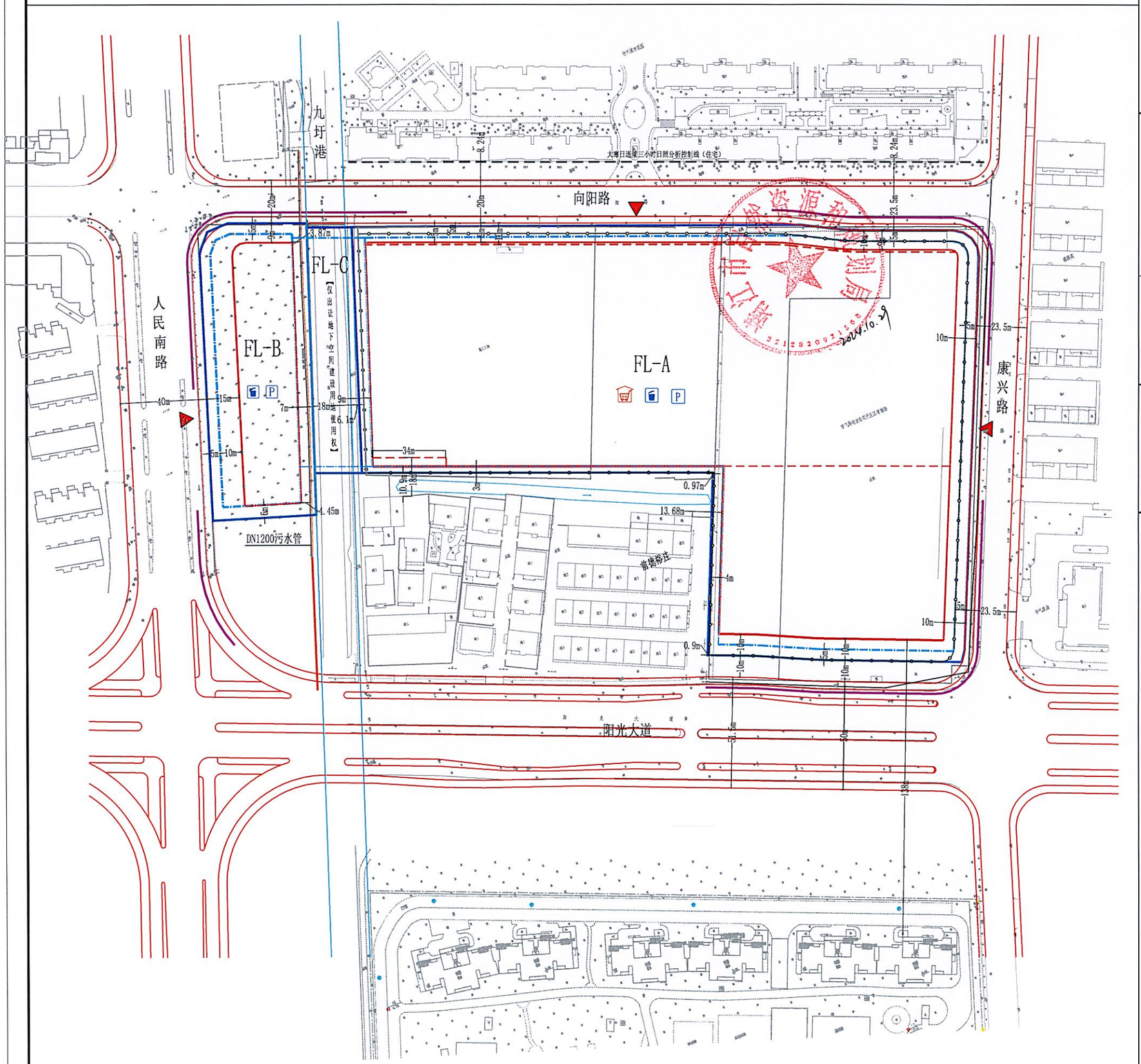
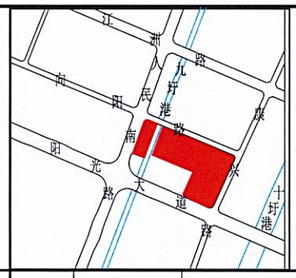
靖江市人民政府向阳路南侧地块规划控制图则



地块位置示意图



1:2000

区块编号	FL
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）
FL-A	43154	070101（一类城镇住宅用地）+070102（二类城镇住宅用地）+0702（城镇社区服务设施用地）+09（商业服务业用地）	>1.0 ≤1.9	≤30	居住≥30	54
FL-B	6667					27
FL-C	2451（仅出让地下空间建设用地使用权）		—	—	—	—

图例

- FL 地块编号
- 地块边界线
- 规划道路
- 河流水域
- 低层、多层（不含多层Ⅱ类住宅）建筑离界最小距离控制线
- 多层Ⅱ类住宅、高层住宅建筑离界最小距离控制线
- 地下建筑控制线
- 机动车禁开口路段
- 出入口朝向
- 5 后退距离
- 社区服务中心
- 垃圾收集装置
- P 停车场
- 围墙线

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
联排式住宅	0.8辆/100m² 建筑面积	0.75辆/100m² 建筑面积
单元式住宅	1辆/100m² 建筑面积	2辆/100m² 建筑面积
商业、公建配套	100辆/万m² 建筑面积	300辆/万m² 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、另住宅小汽车访客车位数不得低于该地块住宅小汽车总停车泊位数的5%，
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%（含访客车位）；
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%比例配建智能有序交流充电设施等，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》泰政办发【2021】28号。
6、合理规划电动自行车停放和充电场所，按照至少户均 1:1.5 的要求配置电动自行车充电设施，并满足消防要求。

土地使用及建筑管理导则

地块控制图则说明：

1、土地使用性质：一类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业服务业用地（商住分离，商业地上计容建筑面积不大于15%，商业集中成块设置，不得沿路条状设置）；
用地四址：见图；
2、用地面积：52272平方米【FL-A地块43154平方米、FL-B地块6667平方米、FL-C地块2451平方米（仅出让地下空间建设用地使用权）】；
3、容积率：大于1.0，不大于1.9；
4、建筑密度：不大于30%；
5、建筑层次：商业、配套用房低层、多层；住宅用房低层、多层、高层Ⅰ类（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65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；
6、日照间距：低层、多层建筑、高层Ⅰ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；高层Ⅰ类住宅建筑（12层-18层）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；
如地块东侧现状居住建筑不满足建筑日照系数1:1.38或大寒日连续三小时日照标准，则地块内建筑的开发建设不应减少其现有日照时数。如地块东侧现状居住建筑满足大寒日连续三小时日照标准，则地块内建筑与东侧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）；
7、出入口：朝向康兴路、向阳路、人民南路；
8、绿地率：居住用地不小于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、泰建发（2021）92号文件和交详要求；
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‰）、行政管理与社区服务设施（居委、服务站、餐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）、公厕设置不低于1处（40～60平方米/座，可结合配套设施用房对小区内部开放）、社区居家养老服务用房（新建住宅小区按照每百户不低于30平方米、单体面积不小于250平方米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）、快件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、垃圾集中转运场地、安全监控设施、信报箱等；住宅区垃圾收集点应采用收集房型式，垃圾收集点单个面积不宜小于 10平方米，服务半径应小于或等于 120米，住宅区宜设置收集房型式的装修垃圾收集点（面积不宜小于 30 平方米）和大件垃圾收集点。具体要求详见《江苏省城市生活垃圾分类设施设备配置和维护指南》；
11、建筑退让：见图，
九圩港18米河道蓝线，东侧地块建筑后退不小于9米建设，西侧地块建筑后退不小于7米建设；
向阳路20米（展宽段23.5米）道路红线，东侧地块低层、多层（不含多层Ⅱ类住宅）建筑后退不小于9米建设，多层Ⅱ类住宅、高层住宅建筑后退不小于10米建设；西侧地块建筑后退不小于9米建设；
康兴路23.5米（展宽段）道路红线，低层、多层、高层建筑后退不小于10米建设；
阳光大道50米（展宽段51.5米）道路红线，低层、多层（不含多层Ⅱ类住宅）建筑后退不小于20米建设；
人民南路40米道路红线，低、多层建筑后退不小于15米建设；
透空围墙后退九圩港18米河道蓝线不小于6.1米、后退向阳路20米（展宽段23.5米）道路红线不小于5米、后退康兴路23.5米（展宽段）道路红线不小于5米、后退阳光大道50米（展宽段51.5米）道路红线不小于10米建设；围墙退让部分作绿化和市政管线通道；西侧地块可设置透空围墙，后退人民南路40m道路红线原则上不小于7m；
12、地块内主干路道路宽度不低于7米，交通组织结合《泰州市建筑物配建停车设施设计和施工图审查要点》（泰建发[2021]92号）和交通影响评价统筹考虑；
13、地面建筑物（含阳台）不得突出建筑红线；
14、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；
15、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》、《江苏省城市规划技术管理规定(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）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行同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；地下室层次不得超过2层，每层净高不得超过8米；
16、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；
17、不得设置独立式住宅；
18、规划实施时应注意节能、节地、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、绿色建筑按住建部门相关规定执行；
19、按人防规定配建人防工程；
20、地块规划审批前，须拿出九圩港西侧污水主干网保护方案，方案须经专家论证，且由华汇水务有限公司确认同意；
21、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）》（修订版）及有关规范执行；
22、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我局核定。

靖自然资图则 (2024) 51 号

靖江市自然资源和规划局