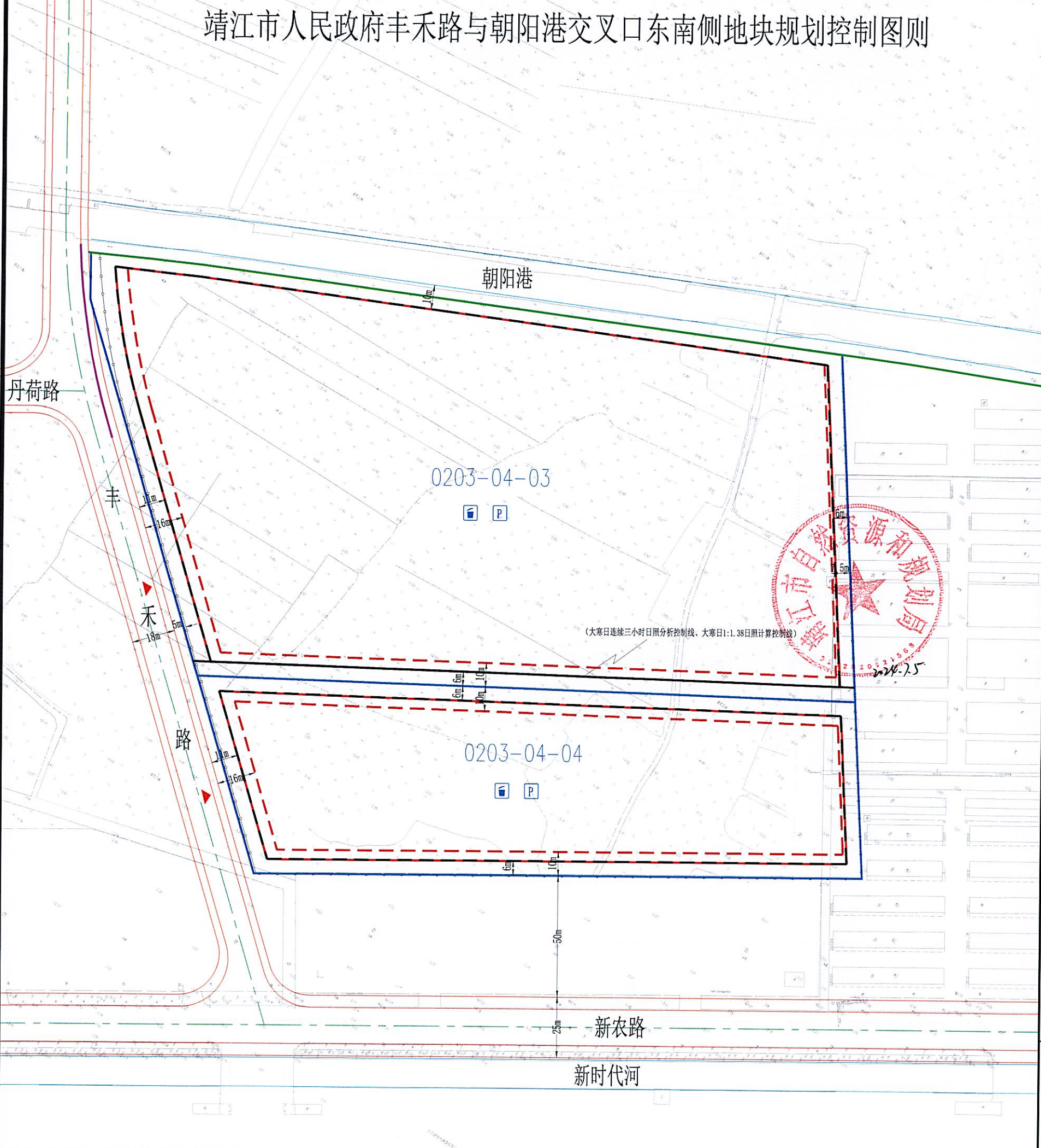


靖江市人民政府丰禾路与朝阳港交叉口东南侧地块规划控制图则



地块位置示意图

地块编号

0203-04-03、04

图号

01

地块编号	用地面积 (m ²)	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
0203-04-03、04	66664	070102 (二类城镇住宅用地) + 0702 (城镇社区服务设施用地)、0901 (商业用地)	>1.0 ≤1.86	≤29.6	≥20.9	≤54
其中						
0203-04-03	46429	070102 (二类城镇住宅用地) + 0702 (城镇社区服务设施用地)	>1.0 ≤1.8	≤25	≥30	≤54
0203-04-04	20235	0901 (商业用地)	≥1.0 ≤2.0	≤40	≤20	≤50

图例

	地块编号		低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑离界最小距离控制线		大寒日连续三小时日照分析控制线
	地块边界线		多层II类住宅、高层 (不含高层II类住宅) 建筑离界最小距离控制线		后退距离
	规划道路		机动车禁行路段		出入口朝向
	河流水域		地下室控制线		垃圾收集装置
	围墙线		绿地控制线		公共停车场

停车要求

指标	车型	小汽车	自行车
单元式住宅	1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. 另住宅小汽车访客车位数不得少于该地块住宅小汽车总停车位数的5%。
 原则上在建筑退后区出入口设置, 且不得出建筑退后区。
 2. 小汽车室外停车位不得少于该地块小汽车总停车位数的10% (含访客车位);
 3. 住宅自行车停车位宜采用地下或室内方式;
 4. 商业、配套设施自行车停车位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实施指导意见》泰发改【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。

0203-04-03地块控制图则说明:

1. 土地用途: 二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地; 用地四址: 见图;
2. 土地面积: 46429平方米;
3. 容积率: 大于1.0, 不大于1.8;
4. 建筑密度: 不大于25%;
5. 绿地率: 不小于30% (其中绿地按照城市居住区规划设计标准 (GB50180-2018) 4.0.7条执行);
6. 建筑层数: 配套设施: 低层、多层、住宅: 多层、高层I类; 建筑的体量、高度、布局、风格均应与周边环境相协调, 建筑材质与色彩应符合规划要求; 建筑形式不得单一; 高层I类平面组合不得超过2单元且单元不得超过50户;
7. 日照间距: 低层、多层建筑、高层I类住宅建筑【11层 (含11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 (大寒日正向日照不少于连续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;
8. 出入口: 朝向丰禾路;
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, 配套设施用房建筑面积不低于地上、地下总建筑面积的4%, 行政管理与服务设施 (居委会、服务站、警务室等) 建筑面积不少于200平方米, 医疗卫生设施建筑面积不少于100平方米, 建成验收合格后无偿移交政府; 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户不低于30平方米、单体面积不小于250平方米的标准配置养老服务用房, 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政府), 快递收发设施用房不低于20平方米, 健身场地用地面积不小于500平方米, 配电设施、垃圾集中转运站、安全监控设施、信报箱, 住宅垃圾收集点应采用收集房形式, 垃圾收集点单个面积不宜小于10平方米, 服务半径小于或等于120米, 住宅垃圾收集房形式应符合《泰州市城市生活垃圾管理条例》相关要求, 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;
12. 丰禾路18米道路红线低层、多层建筑后退11米建设, 高层建筑后退16米建设; 朝阳港15米河道蓝线低层、多层、高层建筑后退10米建设; 如临路建设, 退空侧后应后退丰禾路18米道路红线不少于5米; 退让部分作绿化和市政管线通道;
13. 地块内交通组织结合《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;
14. 地面建筑物 (含阳台) 不得突出建筑红线;
15. 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;
16. 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;
17. 本次出让地块所涉地下空间使用权及其各项规划管理要求的出具, 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》、《江苏省城市地下空间开发利用规划》(苏政办发[2020]58号)、《江苏省自然资源厅关于严格执行地下空间开发利用规划的意见》(苏自然资发[2019]94号) 等法律法规和技术标准有关规定; 地下建筑层数不得超过2层, 每层净高不得超过3米;
18. 建设方案申报时应包含景观、亮化及交评方案, 其中机动车禁行路段具体尺寸结合交评方案确定; 17. 规划实施时应注意节能、节水、节电、节材等低碳生态的要求; 海绵城市要求、装配式建筑、成品公寓、绿色建筑按主管部门相关规定执行;
19. 未尽事宜按《江苏省城市地下空间开发利用规划》(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条例》(靖规[2018]23号) (修订版) 及有关规定执行;
20. 本图有效期为12个月, 超过有效期出让土地使用的, 应当在出让前重新核定。

0203-04-04地块控制图则说明:

1. 土地用途: 商业用地; 用地四址: 见图;
2. 土地面积: 20235平方米;
3. 容积率: 不小于1.0, 不大于2.0;
4. 建筑密度: 不大于40%;
5. 绿地率: 不大于20%;
6. 建筑层数: 低层、多层、高层; 建筑的体量、高度、布局、风格均应与周边环境相协调, 建筑材质与色彩应符合规划要求; 建筑形式不得单一;
7. 日照间距: 低层、多层建筑与北侧居住建筑日照间距系数不小于1:1.38; 高层建筑与北侧居住建筑正立面满足日照分析要求 (大寒日正向日照不少于连续3小时) 且与北侧居住建筑满足日照间距系数不小于1:1.2;
8. 出入口: 朝向丰禾路;
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, 配套设施用房建筑面积不低于地上、地下总建筑面积的4%, 行政管理与服务设施 (居委会、服务站、警务室等) 建筑面积不少于200平方米, 医疗卫生设施建筑面积不少于100平方米, 建成验收合格后无偿移交政府; 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户不低于30平方米、单体面积不小于250平方米的标准配置养老服务用房, 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政府), 快递收发设施用房不低于20平方米, 健身场地用地面积不小于500平方米, 配电设施、垃圾集中转运站、安全监控设施、信报箱, 住宅垃圾收集点应采用收集房形式, 垃圾收集点单个面积不宜小于10平方米, 服务半径小于或等于120米, 住宅垃圾收集房形式应符合《泰州市城市生活垃圾管理条例》相关要求, 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;
12. 丰禾路18米道路红线低层、多层建筑后退11米建设, 高层建筑后退16米建设; 朝阳港15米河道蓝线低层、多层、高层建筑后退10米建设; 如临路建设, 退空侧后应后退丰禾路18米道路红线不少于5米; 退让部分作绿化和市政管线通道;
13. 地块内交通组织结合《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;
14. 地面建筑物 (含阳台) 不得突出建筑红线;
15. 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;
16. 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;
17. 本次出让地块所涉地下空间使用权及其各项规划管理要求的出具, 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》、《江苏省城市地下空间开发利用规划》(苏政办发[2020]58号)、《江苏省自然资源厅关于严格执行地下空间开发利用规划的意见》(苏自然资发[2019]94号) 等法律法规和技术标准有关规定; 地下建筑层数不得超过2层, 每层净高不得超过3米;
18. 建设方案申报时应包含景观、亮化及交评方案, 其中机动车禁行路段具体尺寸结合交评方案确定; 17. 规划实施时应注意节能、节水、节电、节材等低碳生态的要求; 海绵城市要求、装配式建筑、成品公寓、绿色建筑按主管部门相关规定执行;
19. 未尽事宜按《江苏省城市地下空间开发利用规划》(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条例》(靖规[2018]23号) (修订版) 及有关规定执行;
20. 本图有效期为12个月, 超过有效期出让土地使用的, 应当在出让前重新核定。