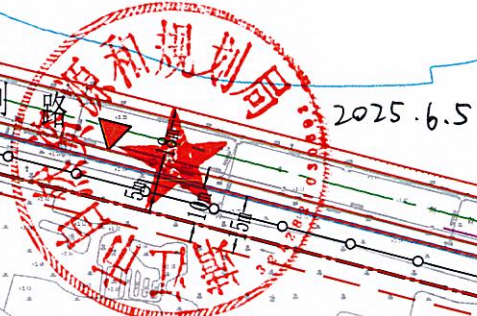


# 靖江市人民政府兴业路地块规划控制图则

冬至日连续3小时日照分析控制线



地块位置示意图

图号: XYL 01

比例尺: 1:2000

地块编号	地块面积 (m <sup>2</sup> )	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
XYL-01	68994	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)	>1.01 <=1.8	<=30	>=30	<=80

图例

- XYL-01 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) 建筑界面最小距离控制线
- 多层II类住宅、高层住宅建筑界面最小距离控制线
- 地下建筑控制线
- 机动车禁开路段
- 出入口位置
- 后退距离
- 社区服务中心
- 垃圾收集装置
- 停车场
- 围墙线

停车要求

类别	指标	小汽车	自行车
单元式住宅	单元式住宅	1.0辆/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2辆/100m <sup>2</sup> 建筑面积
	商业、公建配套	100辆/万m <sup>2</sup> 建筑面积	300辆/万m <sup>2</sup> 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1.5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%。  
原则上在地面靠近小区出入口部分设置, 并且不得出租或出售;  
2. 小汽车室外地面泊位数不得超过该地块小汽车总停车位数的15% (含访客车位);  
3. 商业、配套设施自行车泊位要求全部以地面方式解决;  
4. 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);  
5. 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。

地块控制图则说明:

- 土地性质: 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;
- 建筑层数: 见图;
- 用地面积: 68994平方米;
- 容积率: 大于1.01, 不大于1.8;
- 建筑密度: 不大于30%;
- 建筑层数、商业、配套设施: 低层、多层住宅用房: 低层、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;
- 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)、高层II类住宅建筑与东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) 且与内部居住建筑满足日照间距系数不小于1:1.2; 高层II类住宅建筑 (12层-18层)、高层II类住宅建筑与西北侧规划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);
- 出入口: 南向同创路、同德路;
- 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);
- 停车位: 详见附表, 停车设施设计应符合相关规范和环评要求;
- 配套设施: 配套设施应与住宅同步, 配套设施用房 (可设置不超过总建筑容积率的配套商业用房), 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%), 行政管理及社区服务设施 (医务、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, 建筑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小区内内部设置), 社区居家养老服务用房 (新建住宅小区按照每户不低于20平方米, 建筑面积验收合格后产权无偿移交给政府), 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, 配电设施、集中转运场地、安全监控设施、信报箱等, 住宅区垃圾收集站宜采用收集房形式, 垃圾收集点单个面积不宜小于10平方米, 服务半径应小于或等于120米, 住宅区宜设置收集房形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垃圾分类设施配置规划维护指南》;
- 建筑间距: 见图;
- 同创路18米道路红线: 低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退不小于10米建设, 多层II类住宅、高层住宅建筑后退不小于15米建设;
- 同德路18米道路红线: 低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退不小于10米建设, 多层II类住宅、高层住宅建筑后退不小于15米建设;
- 滨江一路10米 (展宽段4.5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, 多层II类住宅、高层住宅建筑后退不小于25米建设;
- 兴业路30米 (展宽段33.5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, 多层II类住宅、高层住宅建筑后退不小于25米建设;
- 同创路后退同德路18米道路红线: 低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退不小于5米建设, 后退同德路18米道路红线: 低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退不小于5米建设, 后退滨江一路40米 (展宽段43.5米) 道路红线: 低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退不小于10米建设, 后退兴业路30米 (展宽段33.5米) 道路红线: 低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退不小于5米建设;
- 地块内主干道路宽度按《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018), 交通组织结合交通影响评价线确定;
- 住宅建筑高度不得设置露台;
- 地面建筑埋深应符合《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 附录A.0.2条款;
- 埋地内管线包括: 给水、排水、污水、电力、信息、燃气、路灯、安全等, 各类管线应全部埋地;
- 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, 本次出让土地用途地下空间使用规划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》、《江苏省城市居住区规划设计标准》(2011年版)、《江苏省城市居住区规划设计标准》(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2.8米;
- 建设方案甲报时应包含景观、亮化及环评方案, 其中机动车禁开路段具体尺寸结合环评方案确定;
- 不得设置架空式住宅; 不得设置架空;
- 规划实施时应注意节能、节水、节水、节能等低碳生态的要求, 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;
- 按人防规定建设人防工程;
- 规划土地权属界址线不得高于周边道路中心线高程最高点为基础加上0.5米, 可根据审定的设计方案确定具体室外场地高程, 同时应提供合理的依据, 必要时须由自然资源部门组织专题论证;
- 未尽事宜按《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城市居住区规划设计标准》(2011年版)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)、《泰州市建设项目建筑容积率计算办法》(2025版)、《泰州市自然资源和规划局关于靖江市城市居住区规划设计标准 (2018年23号)》(修订版) 及有关规定执行;
- 若图则有效期为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。