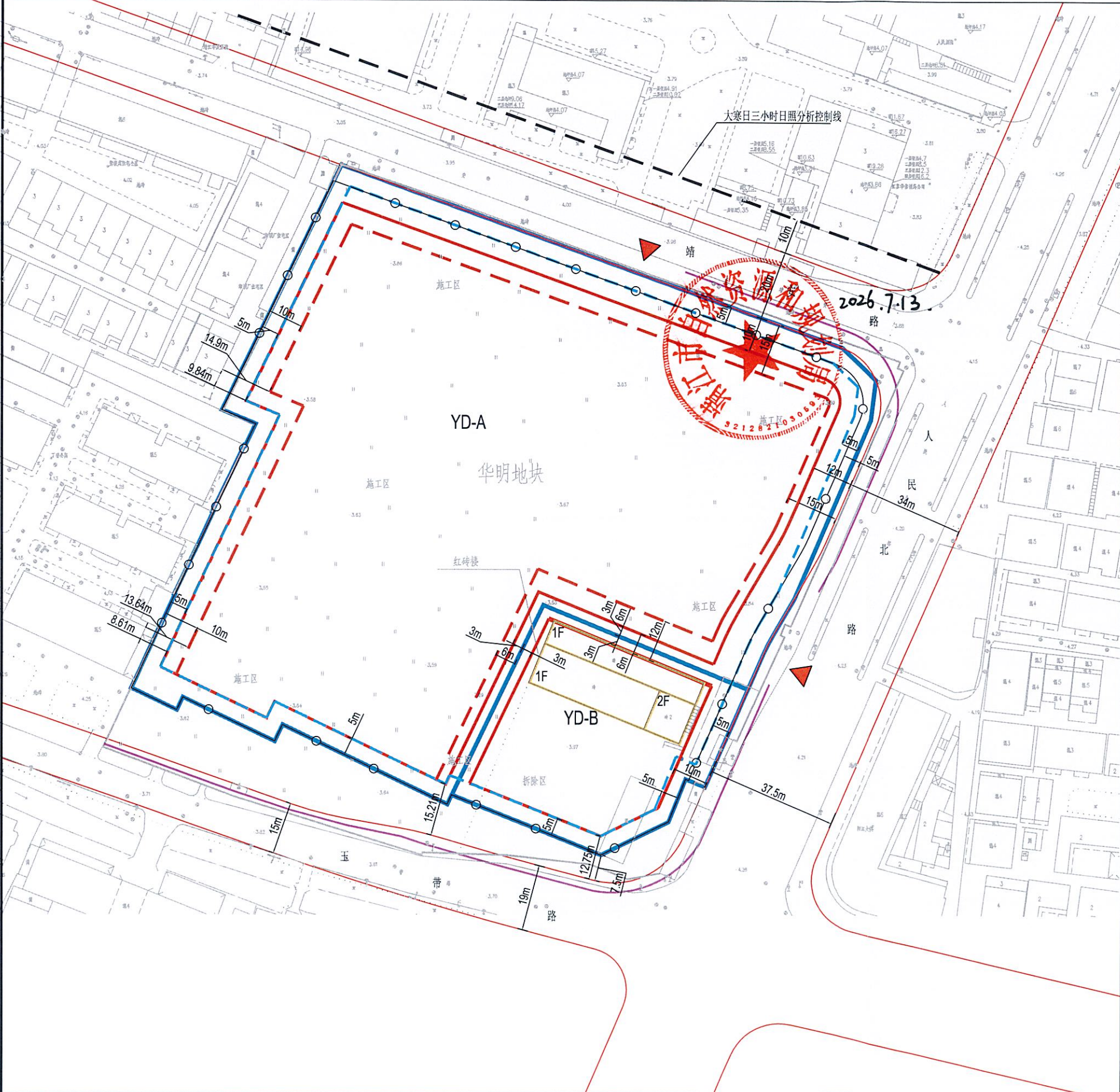


靖江市人民政府玉带路北侧地块规划条件



地块位置示意图

YD

01

地块编号

YD

地块面积 (m²)

26333

用地性质

070101 (一类城镇住宅用地) + 070102 (二类城镇住宅用地) + 090101 (零售商业用地)

容积率

>1.01  
≤1.85

建筑密度 (%)

≤33

绿地率 (%)

≥25

建筑限高 (米)

54

其中

YD-A

22714

070101 (一类城镇住宅用地) + 070102 (二类城镇住宅用地)

>1.01  
≤1.8

≤30

≥30

54

YD-B

3619

090101 (零售商业用地)

≤2.0

≤50

≤30

24

图例

YD 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I类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

后退距离

现状保留建筑

社区服务中心

垃圾收集装置

停车场

围墙线

停车要求

| 指标      | 分类         | 小汽车         | 非机动车 |
|---------|------------|-------------|------|
| 居住式住宅   | 0.8辆/100m² | 0.75辆/100m² |      |
| 单元式住宅   | 1.0辆/100m² | 1.5辆/100m²  |      |
| 商业、公建配套 | 100辆/1万m²  | 300辆/1万m²   |      |

且保证住宅每户小汽车停车位 (库) 不少于1辆, 非机动车停车位 (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位位数的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车位数不得超过该地块小汽车总停车位位数的15% (含访客车位);  
3、住宅非机动车停车位采用地下或室内方式;  
4、商业、配套设施非机动车停车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桩设施等, 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建设实施意见的通知》泰政办发〔2021〕28号;  
6、合理规划电动非机动车停放和充电场所, 按照至少户均 1:1.5 的要求配置电动非机动车充电设施, 并满足消防要求。

土地使用及建筑管理导则

地块规划条件说明:

1、土地用途性质: 一类城镇住宅用地、二类城镇住宅用地、零售商业用地;

2、用地面积: 26333平方米 (YD-A地块22714平方米、YD-B地块3619平方米);

3、容积率: 大于1.01, 不大于1.85 (YD-A地块大于1.01, 不大于1.8; YD-B地块不大于2.0 (含保留建筑面积1818平方米, 保留商业建筑单层高度不大于5.3米, 不大于7.3米部分按2倍计算容积率建筑面积));

4、建筑密度: 不大于33% (YD-A地块不大于30%, YD-B地块不大于50%);

5、建筑层数: 商业、配套设施用房低层、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60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;

6、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 (大寒日正午不少于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;

如人民路东侧、地块西侧现状居住建筑不满足日照系数1:1.38或大寒日三小时日照标准, 则地块内建筑的开发建设不应减少其现有日照时数, 如人民路东侧、地块西侧现状居住建筑满足大寒日三小时日照标准, 则地块内建筑与人民路东侧、地块西侧现状居住建筑正立面满足日照分析要求 (大寒日正午不少于3小时);

7、出入口: 朝向靖江路、人民北路;

8、绿地率: 不小于25% (YD-A地块不小于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, YD-B地块不小于30%);

9、停车泊位: 详见上表, 停车设施设计应符合相关规范和环评要求;

10、配套设施: 配套设施用房与住宅分离, 配套设施管理用房 (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 (居家、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分开放)、社区居家养老服务用房 (新建住宅小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, 建成验收合格后无偿移交政府)、快餐配送设施用房不低于20平方米, 配套设施、垃圾集中转运站、安全监控系统、视频监控等; 住宅区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设施配置标准》;

11、建筑退让: 见图。

靖江路20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I类住宅建筑后退不小于15米建设;

人民北路34米 (展宽段37.5米) 道路红线, 低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退不小于10-12米建设, 多层II类住宅、高层I类住宅建筑后退不小于15米建设;

玉带路15米 (展宽段19米) 道路红线, 低层、多层、高层I类住宅建筑后退不小于12.75米建设;

退空后退靖江路20米道路红线不小于5米, 后退人民北路34米 (展宽段37.5米) 道路红线不小于5米, 后退玉带路15米 (展宽段19米) 道路红线不小于7.5米建设, 退让退让部分作绿化和市政管线退让;

12、地块内主干道道路宽度按《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统筹考虑;

13、住宅建筑北侧不得设置露台;

14、住宅建筑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, 各类管线应全部埋地;

17、地下空间利用: 地下建筑控制线详见上图, 地下室与周边建筑间水平距离不小于开挖深度的3倍, 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管理规定 (2025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2.2米;

18、建设方案申报时应包含景观、亮化及环评方案, 其中机动车禁开口路段具体尺寸结合环评方案确定;

19、不得设置独立住宅;

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、绿色建筑按住建部门相关规定执行;

21、按人防规定配建人防工程;

22、原则上地块室外场地高程不得高于周边道路中心线高程最高点为基准加上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;

23、未尽事宜按《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)、《江苏省城市地下空间开发利用规划管理规定 (2025年版)》、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)、《泰州市区建设项目建筑面积计算办法 (2025版)》(泰自然资规〔2024〕3号)、《泰州市新建住宅智能信报箱设置验收和管理规定 (试行)》(泰邮管〔2025〕13号) 和《靖江市城乡规划管理规定 (靖规〔2018〕23号)》(修订版) 及有关规定执行;

24、本规划条件有效期为12个月。超过有效期出让土地使用的, 应当在出让前重新报局核定。

靖江市自然资源局

靖自然资图则 (2026) 29号