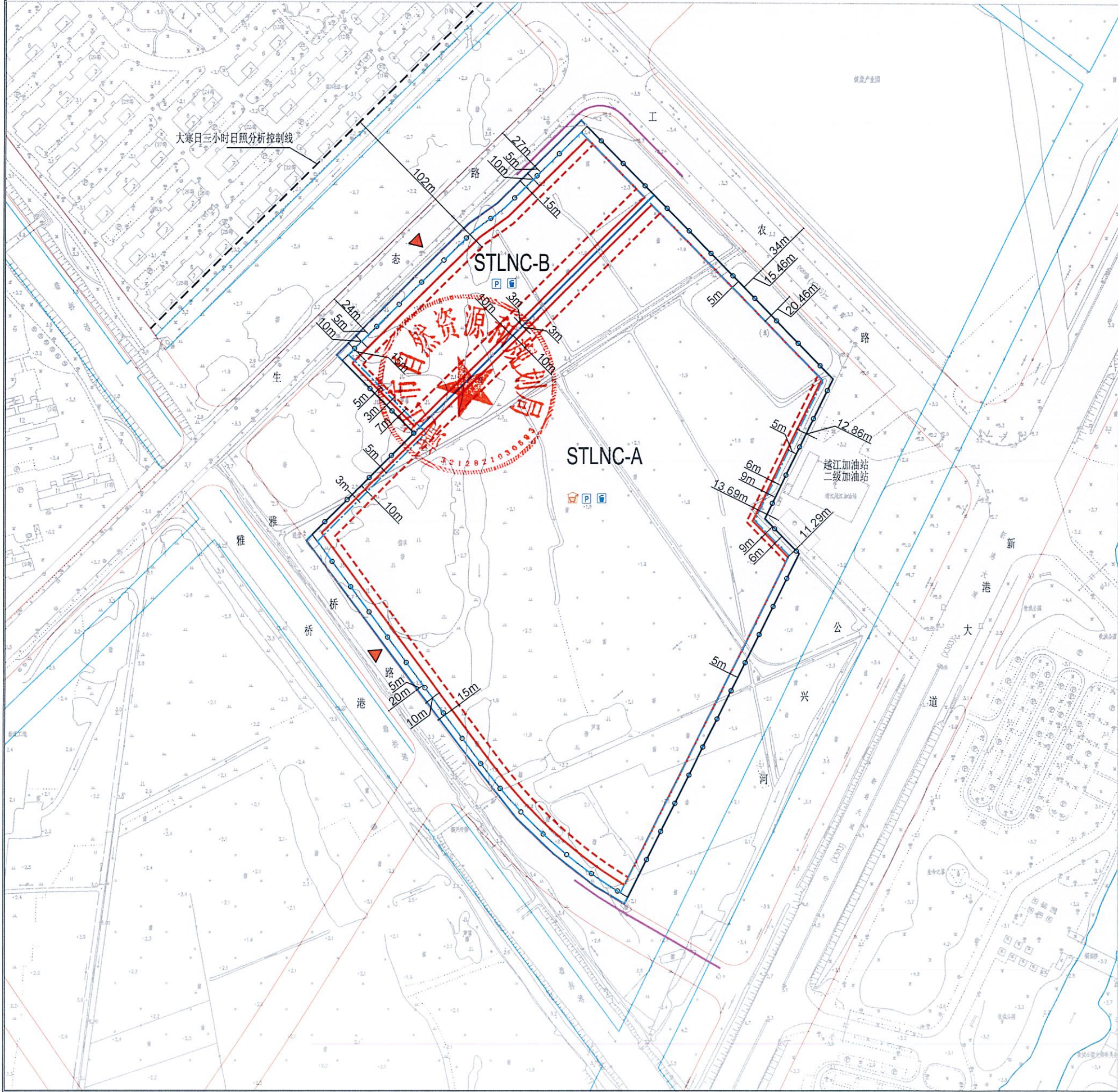


靖江市人民政府生态路南侧地块规划条件



地块位置示意图

1:2500

区块编号

STLNC

图号

01

地块编号

地块面积 (m²)

用地性质

容积率

建筑密度 (%)

绿地率 (%)

建筑限高 (米)

STLNC

80400

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)

>1.01
≤1.85

≤33

≥25

60

其中

STLNC-A

67842

070101(一类城镇住宅用地)+ 070102(二类城镇住宅用地)

>1.01
≤1.8

≤30

≥30

60

STLNC-B

12558

090101 (零售商业用地)

≤2.0

≤50

≤30

60

图例

STLNC

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、高层建筑离界最小距离控制线

地下建筑控制线

机动车禁开路段

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

停车位最低控制要求		
指标	小汽车	非机动车
联排式住宅	0.8辆/100m² 计容建筑面积	0.55辆/100m² 计容建筑面积
单元式住宅	1.9辆/100m² 计容建筑面积	1.5辆/100m² 计容建筑面积
商业、公建配套	100辆/万m² 计容建筑面积	250辆/万m² 计容建筑面积

且保证联排类住宅不少于2辆/户、单元式住宅不少于1辆/户配建小汽车停车位 (库)，非机动车停车位 (库) 不低于1.5车位/户。
注：1、另住宅可设置不超过2%的地面访客车位，数量不超过20个，原则上在地面靠近小区出入口部分设置，并且不得出租或出租；
2、住宅小汽车室外地面泊位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 (车棚) 方式；
4、商业、配套设施非机动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1:1.5的要求配置电动自行车充电设施，将电动自行车停放充电场所纳入项目配套，优先在室外露天区域设置，与主体工程同步规划，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；

用地四址：见图；

2、用地面积：80400平方米 (STLNC-A地块67842平方米、STLNC-B地块12558平方米)；

3、容积率：大于1.01，不大于1.85 (STLNC-A地块大于1.01，不大于1.8、STLNC-B地块不大于2.0)；

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

5、建筑层数：配套用房低层、多层；商业用房低层、多层；住宅用房低层、多层 (面宽不大于70米)、高层I类 (高层建筑平面组合不得超过2个单元、且面宽不大于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)、高层商业建筑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；

7、出入口：朝向生态路、雅桥路；

8、绿地率：不小于25% (STLNC-A地块不小于30%、集中绿地按城市居住区规划设计标准 (GB50180-2018) 4.0.7条款执行，STLNC-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配套，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 (居委、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，建成验收合格后产权无偿移交政府)、公厕设置不低于4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 (新建住宅小区按照每百户不低于30平方米、单幢面积不大于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、同步交付使用，建成验收合格后产权无偿移交政府)、快餐配送设施用房不低于20平方米、配电设施、垃圾集中转运站、安全监控设施、信报箱等；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垃圾分类设施配置和维护指南》。

11、建筑退让：见图。

低层、多层、高层建筑后退生态路34米道路红线线不小于20.46米建设；

低层、多层建筑后退生态路24米道路红线 (宽路段27米) 不小于10米建设、高层建筑后退生态路24米道路红线 (宽路段27米) 不小于15米建设；

低层、多层 (不含多层II类住宅) 建筑后退雅桥路20米道路红线线不小于10米建设、多层II类住宅、高层I类建筑后退雅桥路20米道路红线线不小于15米建设；

如临路建围墙，退空围墙后退生态路24米道路红线 (宽路段27米) 不小于5米建设、后退雅桥路20米道路红线线不小于5米建设，退让部分作为绿化和市政公用管线通道；

12、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统筹考虑；

13、住宅建筑北侧不得设置露台；

14、住宅屋面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》(GB50180-2018)、《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〕59号)、《江苏省自然资源厅关于严格执行国有建设用地出让出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资组发〔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3米；

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

19、不得设置独立式住宅；

20、规划实施时应注重节能、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项论证；

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)、《江苏省城市居住区规划设计标准》(GB 55031-2022)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014) (2018年版)、《泰州市市区建设项目建筑面积计算办法》(2023版)《江苏省城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 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我局核定。

注：撤销原靖自然资图则 (2025) 13号。

靖自然资图则 (2026) 31号

靖江市自然资源和规划局