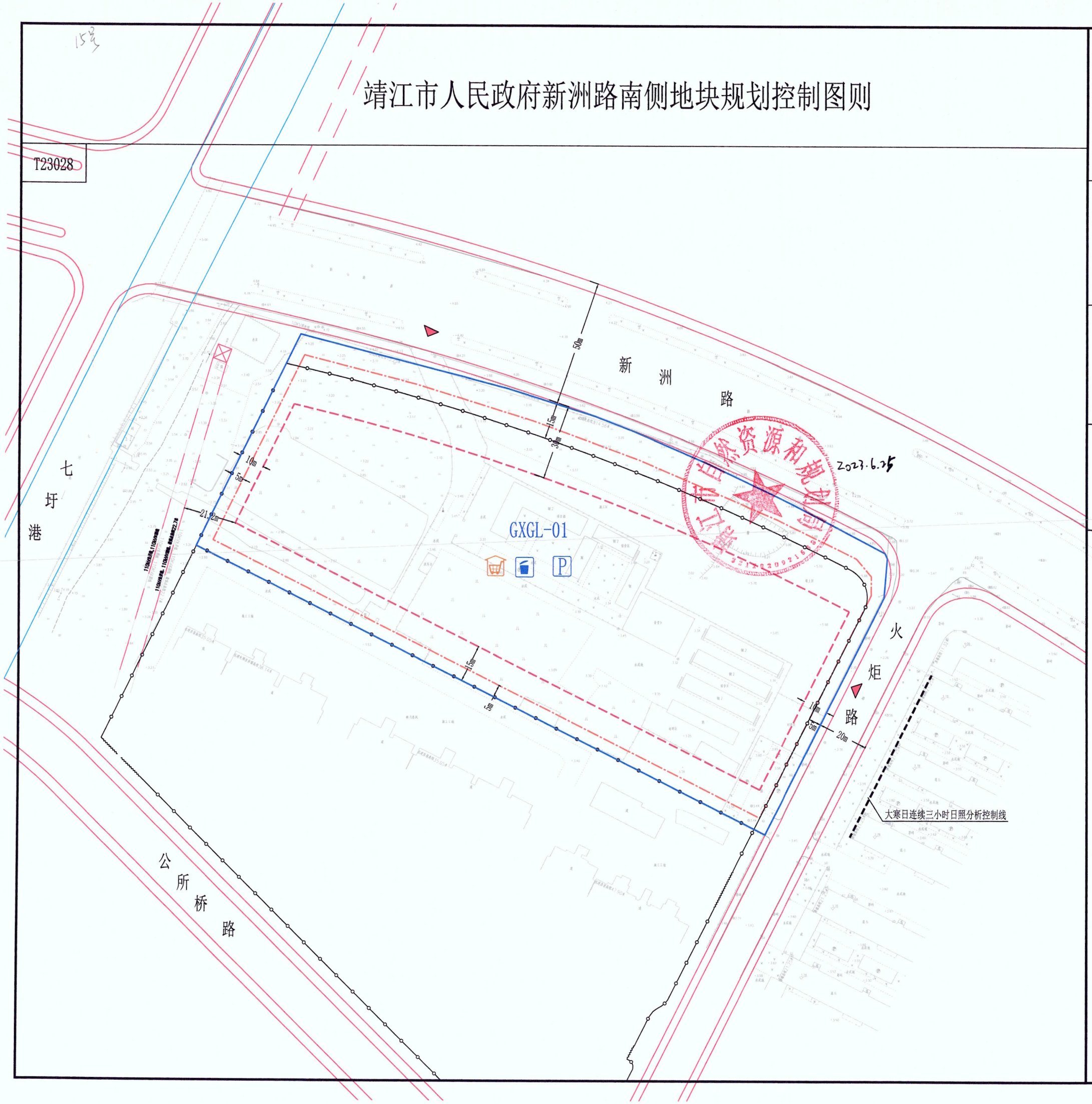
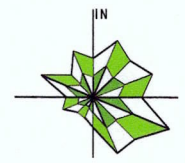
靖江市人民政府新洲路南侧地块规划控制图则

T23028



地块位置示意图



区块编号	GXGL
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
GXGL-01	29168	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	80m

图例

- GXGL-01 用地编号
- 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
- 出入口位置
- 后退距离
- 垃圾分类收集装置
- 停车场
- 公共厕所
- 社区服务中心
- 围墙线

停车位最低控制要求

停车位最低控制要求

指标 / 车型 / 分类	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、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。

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：二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地；建筑四址：见图：；
2、用地面积：29168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、建筑层次：商业、配套用房低层、多层，住宅用房多层、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跃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）、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；
7、出入口：朝向火炬路、新洲路；
8、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）；
9、停车泊位：详见上表；
10、配套设施：配套设施用房与住宅分离，配套商业用房（商住分离，商业建筑面积不得小于100平方米、不得超过300平方米），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、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 m，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。
火炬路20米道路红线低层、多层、高层后退不小于10米建设；
新洲路50米道路红线低层、多层、高层后退不小于30米建设；
如临路建围墙：应建透空围墙，围墙后退火炬路道路红线不小于5米、后退新洲路道路红线不小于15米建设，围墙退让部分作绿化和市政管线通道；
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、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，各类管线应全部地埋；
17、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国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；
18、建设方案申报时应包含景观、亮化及交评方案；
19、不得设置独立式住宅，不得设置庭院；
20、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；
21、按人防规定配建人防工程；
22、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；
23、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 (2023) 23 号

靖江市自然资源和规划局