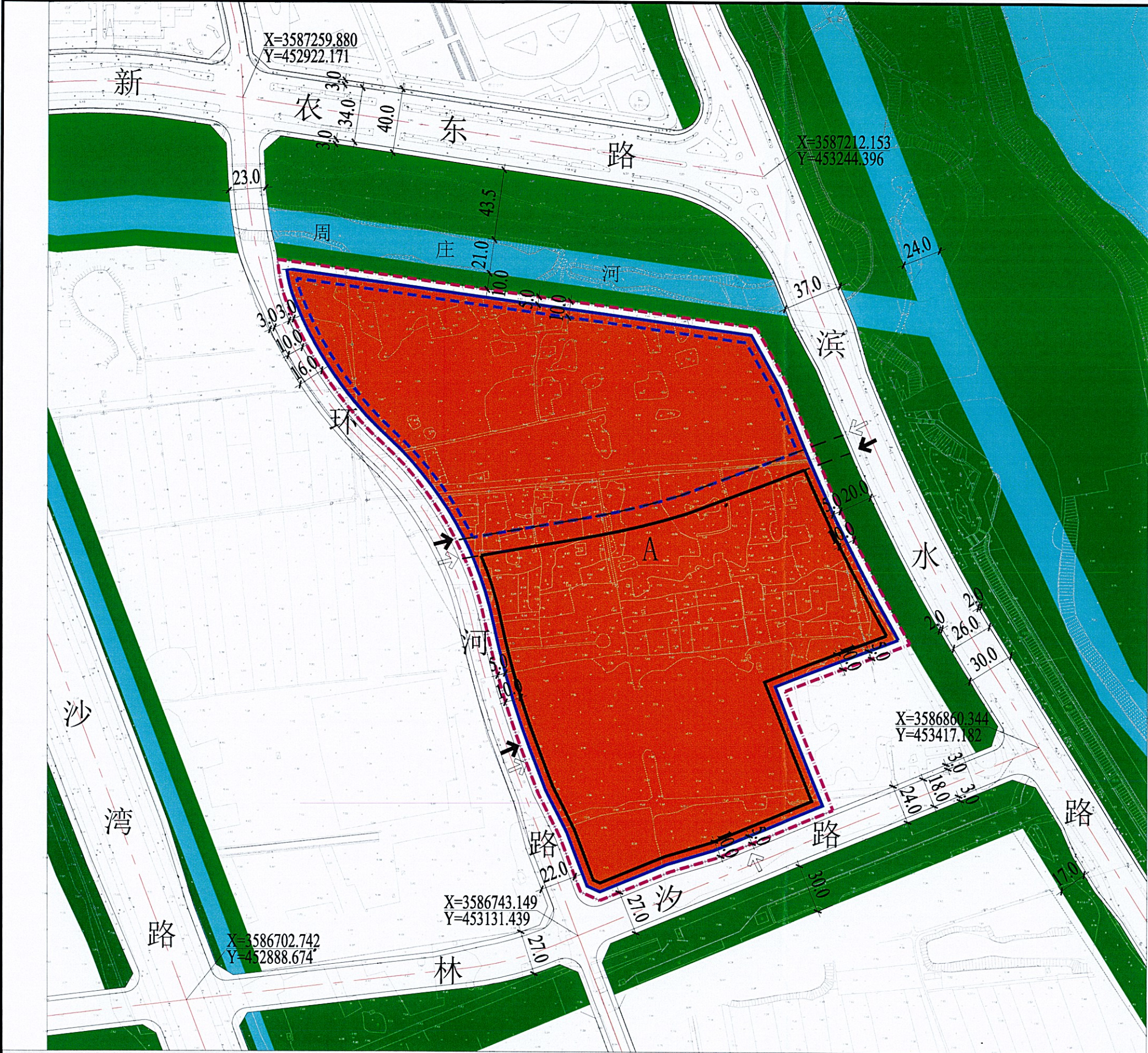




地块编号

E4-4-23B-03

地块规划控制指标		
区块编码	A	
用地性质	R2、B1	
用地面积 (ha)	8.1903	
容积率	$1.0 < r \leq 1.4$	
建筑密度 (%)	≤ 28	
建筑高度 (m)	$12 < H \leq 60$	
绿地率 (%)	≥ 30	
主要出入口方向	车行	W
	人行	S、W
建筑退让用地边界、道路红线距离 (m) (详见图例)	E	5/10
	S	5/10
	W	5/10
	N	5/10

注：①住宅地块内禁止建设独栋别墅建筑。
②住宅地块内商业配套及管理用房不受建筑高度下限要求控制。
③A区块为居住和商业混合用地，商业建筑地上建筑面积占地块地上总建筑面积的比例为5-10%（含居住小区配套不大于2%的商业服务设施）。

图例

规划用地边界

H<24m建筑控制线

24≤H≤40米建筑控制线

24≤H<60米建筑控制线

道路红线

水域

车行出入口

人行出入口

商住混合用地

公园绿地

防护绿地

说明

1、本地块位于扬州市E4-4控制性详细规划单元内，下阶段应遵照地块所在单元控规与城市设计的要求进行规划设计，同时注重与周边环境的协调，打造具有江广融合特色的商住地块。
2、地块东临滨水路、南临林沙路，下阶段设计时，应着重考虑滨水路和林沙路的城市界面。地块内建筑整体形态以规则稳重为主，并避免不规则、异形建筑，与周边环境协调统一，并加强对建筑第五立面的规划设计，建筑主朝向宜以南北向为主，保证良好的日照和通风条件。
3、地块位于江广融合区，新建建筑应严格按照相关规划的要求控制高度，在片区内与现有建筑统一协调。方案阶段由规划部门明确具体的专业设计单位从不同的角度（如万福大桥、廖家沟等）进行实景三维模拟，必要时建筑高度应进行适当下调。
4、地块北临周庄河，地块规划应结合用地特征及水系布置建筑，建筑高度在满足设计要求的前提下，结合场地合理控制，以利于景观的共享。同时禁止占用沿河绿化停车或作它用，保证沿河绿化的完整性。河道水系的建设、绿化配置应与地块同步实施到位，并应征求相关部门的意见。
5、A区块为商住混合用地，商业建筑地上建筑面积占地块地上总建筑面积的比例为5-10%（含居住小区配套不大于2%的商业服务设施）。
6、根据所在单元控规，A区块内须配建一处农贸市场，计容建筑面积不少于2000平方米。农贸市场应以建筑底层为主，如建筑底层铺面不能满足需求，可在二层相应解决，层高不得小于6.0米。同时，应注重优化内部功能分区，提升农贸市场运行效率，鼓励创新农贸市场运营模式，引入新业态，在传统功能基础上实现“农贸市场+”功能，即包括餐饮服务、产品展示、美食制作、文化体验交流等多元化功能，以彰显扬州特色并生活、培育潜在消费项目、扩大市场增值空间。此外，在农贸市场中应设置检验检疫室，特别注重对水产、家禽等鲜活农产品、进口农产品以及其他重点物资的检验检疫工作，加强卫生安全防线建设。考虑到农贸市场和居住地块混合，尽量将辅助配套办公、市场管理用房布置在北侧，同时，餐饮、家禽等容易扰民功能应远离住宅。
农贸市场本体建筑外围不得对外开设门面，所有门面均只能对市场内部开设，避免人流频繁进入影响城市形象，对区域交通造成压力。下阶段方案设计时，应合理组织农贸市场的各类交通流线，做到人车分流、客货分流，避免各类交通流线相互干扰。
农贸市场应保持内部环境整洁、无异味，货物柜台、给排水系统及采光通风进行专业化设计。规划建设需征求市场监督管理局、工商行政管理局等相关职能部门意见。
农贸市场建筑风格应符合地方建筑风格，在建筑尺度、高度、色彩、材质等方面与周边建筑相协调。
7、下阶段方案设计时应统筹考虑周边已建道路、地块的场地标高、场地内规划标高应与周边相协调，利于排水，建设基地标高宜高于相邻城市道路中心线标高0.3米且不得超过0.6米，与周边地块高差控制在0.5米内。
8、根据《市政府办公室关于全面推进考古前置工作的实施意见》，该地块位于地下文物埋藏区以外且占地面积5万平方米以上，需要履行考古前置，在市文旅（文物）部门未出具明确的用地建设意见文件前，相关地块不得上市。
9、地块内部有10KV高压线穿过地块，建议改为地埋形式以减少对地块内建筑的影响。地块周边有消防栓及电箱，应按规范合理控制退让。
10、A区块地下空间由出让总面积为81903平方米，地下空间建设面积不计入容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度建议为地面标高以下至-10米，可用于地下车库、人防空间及配套设施等，具体由方案确定。鼓励结合具体方案进行更大深度的地下空间开发建设。下阶段要求其地上空间进行一体化设计，并同步建设、同步验收、同步使用。

N

W

E

S

0

25

50

100m

编制单位

扬州市自然资源和规划局

编制日期

2023.10

地块规划设计条件图则

地上空间规划图