

南安市英都镇中心区（大石片区） 控制性详细规划公示

一、区位及范围

规划区位于英都镇中心区南部，北至规划恒阪大道，西至规划支六路、经六路，南至现状农田，东至英溪支流，具体范围界线严格落实城市开发边界，规划总用地面积 6.1426 公顷。

二、现状概况

城乡居民点建设用地为 4.56 公顷，占规划总用地面积比例 74.26%。其中居住用地面积 4.41 公顷，占规划总用地面积比例 71.82%，主要为二类城镇住宅用地；公园绿地面积 0.03 公顷，占规划总用地面积比例 0.48%；村道用地面积 0.12 公顷，占规划总用地面积比例 1.95%。非建设用地面积 1.58 公顷，占规划总用地面积比例 25.73%，主要为林地。

三、功能定位

英都镇中心区重要组成部分，以居住用途为主导，复合商业用地的综合商住服务配套为一体的功能片区。

四、规划结构

依据功能定位，结合现状建设情况，形成“一轴、两片区”的发展模式。

“一轴”指由规划区纵向支路（经六路）形成的道路发展轴。

“两片区”指道路西侧居住区、道路东侧商业综合区。

五、规划规模

本规划区规划范围为 6.1426 公顷，建设用地面积为 6.1426

公顷，其中居住用地面积为 3.78 公顷，主要为二类城镇住宅用地；商业服务业用地 1.32 公顷，主要为旅馆用地。城镇道路用地 0.79 公顷，公园绿地 0.25 公顷。规划区容纳居住人口约为 1200 人。

六、公共服务设施

本次规划区内不涉及公共管理与公共服务设施用地。

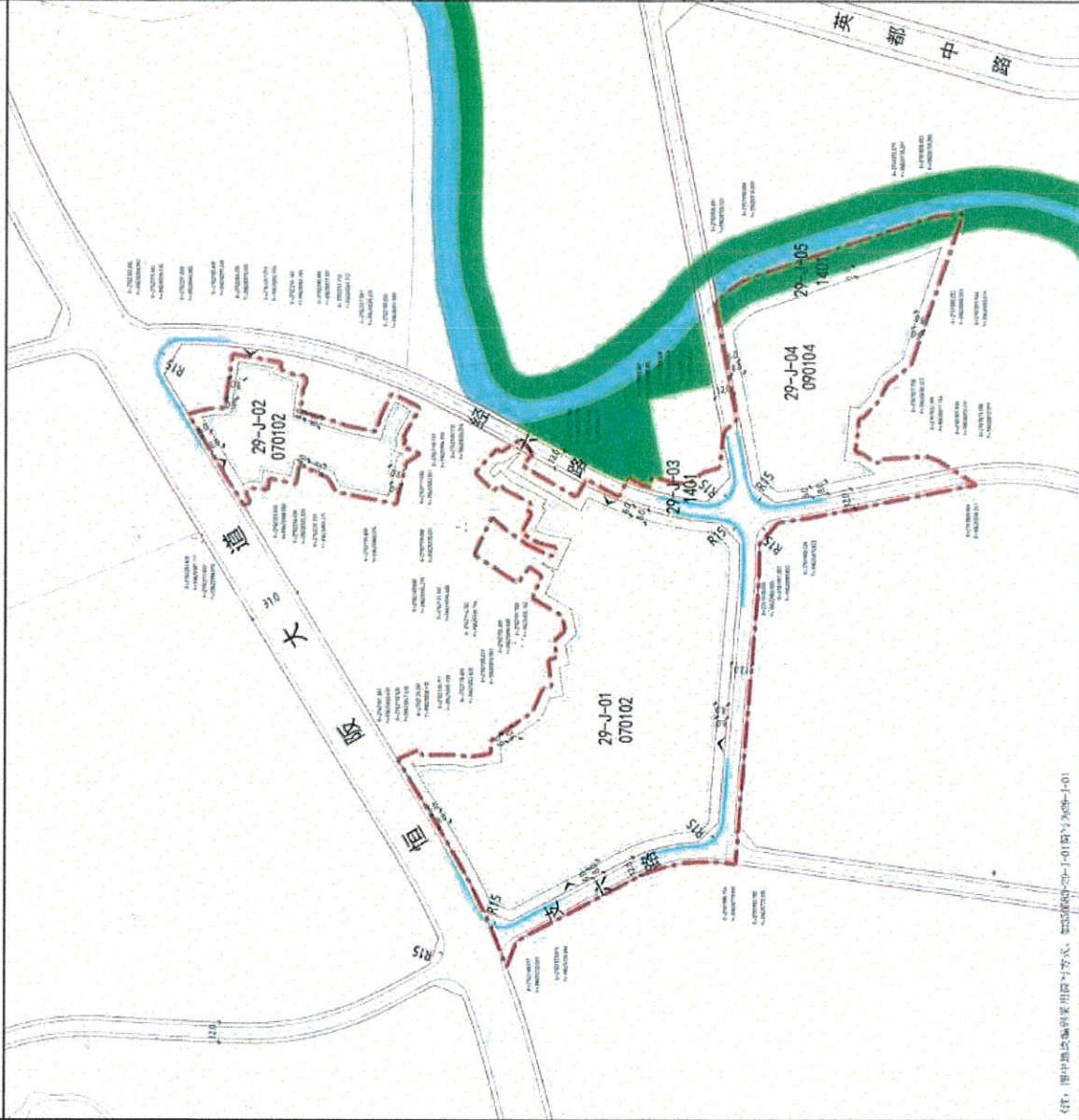
七、道路交通规划

城市主干路：是城区路网的主干骨架，承担各聚集区之间及本区与外部人流、货流联系的主要交通联系功能。规划城市主干路为恒阪大道，道路红线宽度为 31 米。

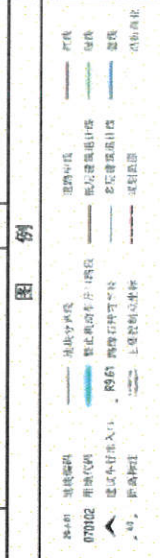
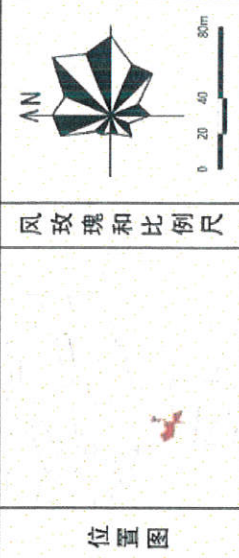
城市支路：经六路、支六路及东西向支路，红线宽度为 12 米。

南京市英都镇中心区（大石片区）控制性详细规划

地块图则



(注：图中地块编号前缀为“29”，即指南京市英都镇中心区（大石片区）控制性详细规划。)



地块控制指标

地块编号	用地性质	用地代码	容积率	控制密度	建筑密度	建筑高度	备注
29-J-01	二类城镇住宅用地	070102	3.154-6.7	≤3.0	≤78	7-30	≤27
29-J-02	二类城镇住宅用地	070102	6.603-8.4	≤3.2	≤30	3-30	≤37
29-J-03	公园绿地	1401	571-87	—	—	—	—
29-J-04	商业用地	090104	13215.09	≤3.0	≤40	≥25	≤50
29-J-05	公园绿地	1401	1937-55	—	—	—	—

注：建筑高度为“地块控制”高度。

规划控制条文

1. 规划所编制的地块界限，并不一定代表实际开发中的红线或绿线，在主体开发建设过程中，可根据实际情况对地块进行合并开发或拆分开发，对地块进行合并或拆分开发的，建筑总密度保持不变。
2. 《地块控制指标表》中用地性质分类和代码主要采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》（GB222）的分类标准。
3. 图中建筑红线线为基准，多层建筑红线外缘，应符合满足《南京市城市控制性详细规划技术规定》（2017年修订版）的管控要求：
 - (1) 建筑退让道路红线距离应满足规划用地红线，退让道路红线和建筑红线距离的最大限度要求，同时需满足河道蓝线的退让要求。
 - (2) 次要朝向退让建筑红线距离小距离控制：最低退让4m，多层退让6m，高层退让9m。
 - (3) 如建筑后退一侧为次要10m以上绿化带，则退让最小距离为一倍绿化带宽度。
 - (4) 建筑后退朝向后退建筑红线距离小距离控制：
 - 住宅住宅退让6m，高层住宅退让9m；多层、中高层住宅退让9m，多层住宅退让6m；
 - ≤54m住宅，≤50m住宅退让10m；>54m住宅退让15m；>50m非住宅退让12m；
 - 建筑后退道路红线距离小距离控制：最低退让4m，多层退让6m；
 - ≤54m住宅，≤50m住宅，道路红线宽度≥30m时，退让12m；宽度<30m时退让10m；
 - >54m住宅，>50m住宅，道路红线宽度≥30m时，退让15m；宽度<30m时退让12m。
4. 建筑后退朝向后退建筑红线距离满足《南京市城市控制性详细规划技术规定》的管控要求。

南安市英都镇中心区（大石片区）控制性详细规划

土地利用规划图

