

地块规划条件

地块名称		井亭新村地块		地块编号	XDG-2023-28号		建设地点	梁溪区塘南路与人民东路匝道交叉口东南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 34117.2M ²					
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤30%		城 市 设 计	建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 中式，体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 新中式 <input checked="" type="checkbox"/> 现代、体现时代特征	建筑色彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 浅色调、淡雅				
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0且≤3.84										
	公共绿地		居住区不低于0.35平方米/人		核定建筑面积	>34117.2M ² 且≤131010.048M ²										
	用地范围	四至	东	南	西	北		开 放 空 间	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙；	其它	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑外墙主体应使用一体板或同等品质材料。若阳台采用玻璃栏杆，主体应使用双层玻璃材质。 <input checked="" type="checkbox"/> 配套设施应使用石材、玻璃幕墙或相同品质材质。					
			兴源路	城市河道	塘南路	人民东路匝道										
	周围道路红线宽度		40M		36M	23.5M		综 合 要 求								
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		0M（可建设用地范围线）		10M（可建设用地范围线）	10M										
	建筑后退规划道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离	地上	低多层（高层）		低多层（高层）		低多层（高层）									
			5M（可建设用地范围线）		15M（可建设用地范围线）		15M									
			0M（可建设用地范围线）		10M（可建设用地范围线）		10M									
建筑限高		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑≥18层，且≤34层 <input checked="" type="checkbox"/> 非住宅建筑≤24M <input checked="" type="checkbox"/> 满足机场净空、雷达站净空要求														
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿塘南路可合理开设机动车出入口；沿兴源路不得新增机动车出入口														
停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1.0车位/100M ² 建筑面积配置；配套设施按不少于0.4车位/100M ² 建筑面积配置。														
	非机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1车位/户（即1.8M ² /户）配置；配套设施不少于2车位/100M ² 建筑面积配置。														
相邻房屋间距规定		<input checked="" type="checkbox"/> 低、多层及小高层建筑与北侧住宅建筑日照间距需同时满足1:1.31日照间距系数要求及大寒日2小时的日照标准； <input checked="" type="checkbox"/> 高层建筑与北侧住宅建筑之间在满足最小间距的前提下，应满足大寒日2小时的日照标准； <input checked="" type="checkbox"/> 同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）及消防、环保、交警等部门规范要求。														
规划控制要素		<input checked="" type="checkbox"/> 地下空间面积：约34117.2M ² ，应符合退界要求。地下空间建筑面积不计入地块容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不大于4层，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。地下空间与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。 <input checked="" type="checkbox"/> 小区场地、景观应与周边协调统一、有机衔接，并处理好竖向关系。 <input checked="" type="checkbox"/> 沿兴源路沿路绿地由土地受让单位无偿建设，同步实施、同步规划核实和竣工验收。沿南侧河道、塘南路、人民东路匝道绿带建成后无偿对外开放。 <input checked="" type="checkbox"/> 小区内不得采用机械式停车。														
配 套 设 施	<input checked="" type="checkbox"/> 卫生服务设施		社区卫生服务站一处，建筑面积不小于150m ² 。		<input checked="" type="checkbox"/> 商业服务设施		社区商业网点及便利店（超市、药店、洗衣店、美发店、菜店、日杂等）建筑面积不小于1000m ² ，其中含净菜超市一处，建筑面积不小于200m ² 。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 养老设施		居家养老用房一处，建筑面积不小于280m ² 。		<input checked="" type="checkbox"/> 居委会		社居委用房一处，建筑面积不小于500m ² 。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 物业管理设施		物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的4%。		<input checked="" type="checkbox"/> 文化体育设施		文体活动用房一处，建筑面积不小于370m ² ；文体活动场地，占地面积不小于620m ² ，其中含标准球类活动场地一处。									
	<input checked="" type="checkbox"/> 公厕		公共厕所1座，建筑面积不小于60m ² ，达到现行《城市公共厕所设计标准》中二类标准，宜独立式，沿道路设置并对外开放。		<input checked="" type="checkbox"/> 其他		设置一处托育服务场所，建筑面积不少于200m ² 。									

说明：“”为有要求的要素；“”为不作要求。



无锡市自然资源和规划局

2023年5月