

地 块 规 划 条 件

地块名称		振达钢管厂西侧地块		地块编号	XDG-2020-63号	建设地点	梁溪区凤翔路与广石路交叉口西北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 104051.6M ²	
规 划 控 制	规划用地性质		居住、商业用地（其中商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于4%，且上浮不超过1000M ² ）		建筑密度	≤20%		城 市 设 计	建 筑 形 式 及 环 境 协 调	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 中式，体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 新中式 <input checked="" type="checkbox"/> 现代简约 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0, 且≤2.28					
	公共绿地		居住区不低于0.35平方米/人		总核定建筑面积	>104051.6M ² , 且≤237237.648M ²					
	用地范围	四至	东	南	西	北	开 放 空 间	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙； <input type="checkbox"/> 沿路、路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑外立面主要以真石漆为主，局部使用石材，规则开窗。
			凤翔路/梢汀浜	广石路	规划道路	广澄路					
	周围道路红线宽度		52M	40M	16M	24M	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		20M/10M（退河道蓝线）	20M	0.5M	0.5M					
	建筑后退规划道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		低多层（高层）	低多层（高层）	低多层（高层）	低多层（高层）					
		地上	25M/15M（退河道蓝线）	25M（具体详见地块图）	5M(8M)（具体详见地块图）	5M(8M)					
		地下	20M/10M（退河道蓝线）	20M（具体详见地块图）	5M（具体详见地块图）	5M					
建筑限高		<input type="checkbox"/> 低层(≤3层) <input type="checkbox"/> 住宅≥6层且≤12层,非住宅限高10M <input type="checkbox"/> 非住宅 ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11层 <input type="checkbox"/> 高层(≤50M) <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑≥6层,且≤80M <input checked="" type="checkbox"/> 非住宅建筑≤50M <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"/> 沿广澄路、规划道路合理开设机动车出入口；凤翔路、广石路原则上不得新增机动车出入口，机动车开设情况根据交评意见确定。									
停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1车位/100M ² 建筑面积配置，其中地面停车位数量不得超过住宅总套数的10%；商业、配套设施按不少于0.6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；商业按不少于3.0车位/100M ² 建筑面积配置；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"/> 沿广石路、凤翔路沿路绿地、东侧沿河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。 <input checked="" type="checkbox"/> 商业建筑（除酒店旅馆外）不得进行住宅套型的平面设计，应严格执行最小分割单元面积等设计要求。 <input checked="" type="checkbox"/> 地下空间用地面积：约104051.6M 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。									
配 套 设 施	■文化体育设施	文体活动用房一处，建筑面积不小于560M ² ；文体活动场地，占地面积不小于930M ² ，其中含标准球类活动场地一处。	■市政公用设施	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；垃圾收集站1座，符合现行《环境卫生设施设置标准》。							
	■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1700M ² ，其中含净菜超市一处，建筑面积不小于300M ² 。	■社区服务设施	物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的4%；社居委用房一处，建筑面积不小于520M ² ；居家养老服务用房一处，建筑面积不小于420M ² 。							
	■卫生服务设施	社区卫生服务站一处，建筑面积不小于150M ² 。	□其他								

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

