

# 地 块 规 划 条 件

地块名称		新羊大道西、育才路北地块		地块编号	XDG-2020-37 号		建设地点	锡山区羊尖镇新羊大道西、育才路北		总可建设用地面积	可建设用地面积约 52583.6M <sup>2</sup>		
规 划 控 制	规划用地性质		商业、居住用地（其中商业建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 12%，不大于 13%）		建筑密度	≤30%		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"/> 简约中式 <input checked="" type="checkbox"/> 现代简约  <input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅以浅黄色为主色调，商业建筑立面以幕墙为主		
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0, 且≤1.9							
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		核定建筑面积	>52583.6 M <sup>2</sup> , 且≤99908.84M <sup>2</sup>							
	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"/> 沿路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。			
			新羊大道	育才路	规划道路	规划道路							
	周围道路红线宽度		40M	32M	15M	15M		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		10M	10M	5M	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							
	出入口控制	地上	15M	15M	10M	10M							
		地下	15M	15M	10M	10M							
建筑限高		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑高度≥10 层，且≤54M； <input checked="" type="checkbox"/> 商业相对集中区建筑高度≤50M； <input checked="" type="checkbox"/> 其他建筑高度≤12M； <input type="checkbox"/> 不限高，但需满足省市有关规范要求											
出入口控制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿育才路、西侧和北侧规划道路开设机动车出入口											
停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1.0 个车位/100 M <sup>2</sup> 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、配套设施不少于 0.8 车位/100M <sup>2</sup> 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 1.8 m <sup>2</sup> /户）配置；商业按不少于 3 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置；配套设施不少于 2 车位/100M <sup>2</sup> 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"/> 配套商业设施宜沿新羊大道与育才路交叉口相对集中布置。 <input checked="" type="checkbox"/> 地下空间用地面积：约 52583.6M <sup>2</sup> ，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。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"/> 沿新羊大道、育才路、西侧规划道路、北侧规划道路绿地由土地受让单位无偿建设，与项目同步实施、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。											
配 套 设 施	<input checked="" type="checkbox"/> 养老设施		居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 25M <sup>2</sup> /百户		<input checked="" type="checkbox"/> 文化体育设施		文体活动用房，建筑面积不小于 420M <sup>2</sup> ；文体活动场地，占地面积不小于 420M <sup>2</sup>						
	<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"/> 公厕		1 座，建筑面积不小于 60M <sup>2</sup> ，达到二类标准独立式或附建式并对外开放						
	<input checked="" type="checkbox"/> 社区用房		社居委用房建筑面积不小于 300 平方米。		<input type="checkbox"/> 其他								

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 2020 年 5 月

