

地 块 规 划 条 件

地块名称		城铁惠山站区玉洲路与万花路交叉口东南侧地块		地块编号	XDG-2020-43 号		建设地点	惠山区玉洲路与万花路交叉口东南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 32080.8M 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"/> 简约中式 <input checked="" type="checkbox"/> 现代，体现时代特征 <input type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 淡雅 <input 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 ≤2.3						
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		总核定建筑面积	>32080.8M ² ，且 ≤73785.84M 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； <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"/> 地块北面沿玉洲路高层住宅建筑布局应合理考虑建筑山墙间距、虚实对比、建筑形态，宜采用点式或短板式。	
			谢印路	谢印路	万花路	玉洲路						
	周围道路红线宽度		16M	16M	30M	37M		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		2M	2M	2M	15M						
	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	8M	8M	8M	20M						
		地下	8M	8M	8M	20M						
建筑限高		<input type="checkbox"/> 低层（≤3层） <input type="checkbox"/> ≤6层 <input type="checkbox"/> ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11层 <input type="checkbox"/> 高层（≤100M） <input type="checkbox"/> 超高层（≤150M） <input checked="" type="checkbox"/> 住宅高度（≥11层且≤80M） <input checked="" type="checkbox"/> 非住宅高度（≤10M） <input type="checkbox"/> 满足机场净空、雷达站净空要求 <input type="checkbox"/> 不限高，但需满足省市有关规范要求										
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿万花路、谢印路合理开设机动车出入口										
停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1.0 个车位/100 M 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、配套设施不少于 0.8 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 1.8 m ² /户）配置；商业、配套设施按不少于 3.0 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"/> 沿玉洲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。 <input checked="" type="checkbox"/> 地下空间用地面积：约 32080.8 M 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	<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 150M ²	<input checked="" type="checkbox"/> 商业服务设施	商业服务用房不小于 300M ² ，应整体设计和相对集中布局								
	<input checked="" type="checkbox"/> 物业管理设施	物业管理用房不小于物业管理区域总建筑面积的 4%。	<input checked="" type="checkbox"/> 文化体育设施	文体用房一处，建筑面积不小于 220M ² ；幼儿游憩场及健身点用地面积不小于 300M ² ，可结合绿地设置（应建标准球场类地一处）								
	<input checked="" type="checkbox"/> 公厕	1 座，建筑面积不小于 60M ² ，达到二类标准，独立式或附建式并对外开放	<input type="checkbox"/> 其他									

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

