

# 地 块 规 划 条 件

地块名称		永乐东路与兴源路交叉口西南侧地块		地块编号	XDG-2023-48号		建设地点	新吴区永乐东路与兴源路交叉口西南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 19921.6M <sup>2</sup> 。	
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤22%		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	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 淡雅
	绿地率		≥35%		容积率	>1.0, 且 ≤2.9						
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		总核定建筑面积	> 19921.6M <sup>2</sup> , 且 ≤ 57772.64M <sup>2</sup>						
	用地范围	四至	东	南	西	北		开 放 空 间	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙； <input checked="" type="checkbox"/> 沿永乐东路、兴源路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑外墙主体应使用一体板、石材、铝板或同等品质材料。若阳台采用玻璃栏板，主体应使用双层玻璃材质。	
			兴源路	规划道路	用地边界	永乐东路						
	周围道路红线宽度		38M	20M	-	65M		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		21M	2M	0M（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		低多层/高层	低多层/高层	低多层/高层	低多层/高层						
		地上	26M	8/12M	8/12M（可建设用地范围线）	15M						
		地下	21M	5M	5M（可建设用地范围线）	10M						
建筑限高		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑 ≥11 层，且 ≤80 米 <input checked="" type="checkbox"/> 其他建筑 ≤24 米 <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"/> 沿南侧规划道路合理开设机动车出入口										
停车位	机动车	住宅按不少于 1.0 车位/100M <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 20%；配套设施按不少于 0.8 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置										
	非机动车	住宅按不少于 1 车位/户（即 1.8 M <sup>2</sup> /户）配置；配套设施按不少于 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"/> 沿兴源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：19921.6 M <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，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"/> 住宅建筑面宽不应大于 60 米，其中 18 层及以上住宅建筑面宽不应大于 55 米。 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑不得设置底商。										
配 套 设 施	■ 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%	■ 文化体育设施	文体活动用房，建筑面积不小于 150M <sup>2</sup> ；文体活动场地，占地面积不小于 150M <sup>2</sup>							
	■ 养老设施		居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 140M <sup>2</sup>	■ 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							

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

