

# 地块规划条件

地块名称		新洲路与锡贤路交叉口东北侧地块		地块编号	XDG-2023-20号		建设地点	新吴区新洲路与锡贤路交叉口东北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 18348.9M	
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	■ 现代, 融入中式元素	建筑色彩	■ 浅暖色调
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0, 且 ≤1.9						
	公共绿地		-		总核定建筑面积	> 18348.9M <sup>2</sup> , 且 ≤ 34862.91M <sup>2</sup>						
	用地范围	四至	东	南	西	北		开放空间	■ 沿路、沿河绿化必须对外开放, 不得设置封闭围墙; ■ 沿新洲路、夹蠡河应开放通透, 不宜设置沿街店面用房;	其它	■ 建筑布局朝向须与道路及城市空间相协调 ■ 建筑立面材质以高品质石材和真石漆为主, 亦可采用其他同等质量材料。	
			用地边界	锡贤路	新洲路	夹蠡河						
	周围道路红线宽度		-		40M	46M						
	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	27M		10M(河道蓝线)				
	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	5M(可建设用地范围线)		15M	32M		15M(河道蓝线)				
		地下	0M(可建设用地范围线)		10M	32M		15M(河道蓝线)				
建筑限高		■ 建筑高度控制区内住宅建筑 15-18 层, 其他区域住宅建筑 9-11 层 ■ 其他建筑 ≤12 米      ■ 满足机场净空、雷达站净空要求										
出入口限制		■ 沿锡贤路可开设机动车出入口										
停车位	机动车	住宅按不少于 1.2 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 10%; 配套设施按不少于 1.0 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		■ 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; ■ 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; ■ 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		■ 沿规划道路、锡贤路、新洲路和夹蠡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。 ■ 地下空间面积: 约 18348.9M <sup>2</sup> , 应符合退界要求。地下空间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。 ■ 15 层及以上住宅建筑连续面宽不应超过 45 米, 15 层以下住宅建筑连续面宽不应超过 60 米。										
配套设施	■ 养老设施		居家养老服务用房一处, 建筑面积不小于 90M <sup>2</sup>		■ 文化体育设施		文体活动用房一处, 建筑面积不小于 100M <sup>2</sup> ; 文体活动场地, 占地面积不小于 100M <sup>2</sup>					
	■ 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%。		■ 垃圾收集站		垃圾收集站一座, 符合现行《环境卫生设施设置标准》					
<p>说明: “■”为有要求的要素; “□”为不作要求。</p> <p style="text-align: right;">无锡市自然资源和规划局 2023 年 3 月</p>												

