

地块规划条件

地块名称		善念桥地块		地块编号	XDG-2021-51号		建设地点	梁溪区南湖大道与扬江路交叉口东北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约23645.7M ²	
规 划 控 制	规划用地性质		产业用地(含生产、办公、商业,其中生产核定建筑面积占总核定建筑面积比例不小于91%,不大于92%;办公、商业核定建筑面积占总核定建筑面积比例不小于8%,不大于9%,其中商业用房核定建筑面积占总核定建筑面积比例不小于4%,不大于5%)		建筑密度	≤50%		规划引导	建筑形式及环境协调	建筑色彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input type="checkbox"/> 淡雅 <input checked="" type="checkbox"/> 色彩以灰白为主	
	绿地率				容积率	>1.6且≤3.5						
	公共绿地				总核定建筑面积	>37833.12M ² 且≤82759.95M ²						
	用地范围	四至	东	南	西	北		开放空间	其它	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。	
	现状厂房		扬江路		南湖大道		现状小区					
	周围道路红线宽度		-		14M		40M					
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		0.5M(可建设用地范围线)		0.5M		20M		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		地上		低多层(高层)	低多层(高层)	低多层(高层)	低多层(高层)	综 合 要 求			
			地下		5M(可建设用地范围线)	5M(8M)	25M且满足高压线退线要求	10M(西)(可建设用地范围线)/详见地块图(东),且同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)(可建设用地范围线)				
	建筑限高		■ 高层(≤50M) ■ 满足机场净空、雷达站净空要求									
出入口限制		■ 沿地块南侧扬江路合理开设机动车出入口										
停车位		机动车		生产按不少于0.4车位/100M ² 建筑面积配置;办公按不少于0.8车位/100M ² 建筑面积配置;商业按不少于0.8车位/100M ² 建筑面积配置。								
		非机动车		生产按实际需求配置;办公按不少于2.0辆/100M ² 建筑面积配置;商业按不少于3.0辆/100M ² 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		■ 地下空间用地面积:约23645.7M 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。 ■ 生产用房单栋建筑的套内建筑面积不得少于2000平方米,最小分割单元不低于800平方米。 ■ 办公及商业用房(除酒店旅馆外)不得进行住宅套型的平面设计,基本设计单元同层套内计容积率不得少于150平方米,且宜相对集中设置,集约建设,共享配套资源。										
配 套 设 施	□ 卫生服务设施		□ 商业服务设施									
	□ 养老设施		□ 居委会									
	□ 物业管理设施		□ 文化体育设施									
	□ 公厕		□ 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 2021年7月