

地 块 规 划 条 件

地块名称		惠东里 AC 地块		地块编号	XDG-2020-44 号	建设地点	梁溪区江海路与运河西路交叉口西南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约126943.9M ² (其中A区84149.8M ² , C区38535.1M ² , A、C区之间地下地下可出让用地面积4259M ²)			
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"/> 现代简约 <input type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一			
	绿地率		≥35%		容积率	>1.0, 且≤2.28				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		
	公共绿地		不低于0.5平方米/人		总核定建筑面积	>122684.9M ² , 且≤279721.572M ²							
	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、路应开放通透, 不宜设置沿街店面用房。				
			运河西路	用地边界/规划道路	石门路/规划道路	江海路							
	周围道路红线宽度		35M	详见地块图/20M	28M/14M	详见地块图							
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		10M	0M/0M	10M/0M	20M			综 合 要 求 <ul style="list-style-type: none"> ■ 规划设计方案要符合《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)等现行的有关技术规定和规范要求。 ■ 地块出让后因城市规划原因, 周边市政设施调整影响地块用地范围的, 在政府确保地块开发总建筑面积不减少的前提下, 土地受让单位必须服从规划要求, 无偿积极配合。 ■ 在地块实施范围内, 涉及文物古迹(含京杭大运河、工业遗产保护建筑)、古树名木、重大基础设施的迁移或保护措施, 应由土地受让单位征求有关主管部门意见。 ■ 地块开发过程中做好与周边各项市政管线、配套设施的衔接, 场地标高应与周边道路、相邻用地协调。 ■ 地块开发过程中涉及轨道交通控制范围内的建设, 应按《无锡市轨道交通条例》、无锡市人民政府《市政府关于加强城市轨道交通沿线土地控制强化规划建设管理的通知》[锡政发(2007)389号]文的要求进行控制, 并征求轨道部门意见。在特别保护区内除市政、园林、环卫、人防等公共工程, 以及对现有建筑物、构筑物进行改建、扩建的建设工程外, 不得进行其他建设活动。 ■ 地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具, 均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容, 符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发(2020)58号)、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资党组发(2019)94)等法律法规和技术规范标准有关规定。 ■ 地块开发过程中涉及机场净空保护的, 应符合《华东地区民用机场净空管理办法》、《无锡硕放机场净空环境保护办法》、《无锡硕放机场地区管理办法》等要求。 ■ 地块实施范围内, 涉及轨道交通及站点附属设施建设需占用绿化、地块内土地等情形, 土地受让单位应无偿提供并积极配合。 ■ 地块实施范围内, 涉及电网迁移问题的, 必须征求供电部门意见。 ■ 地块实施范围内, 涉及河道水系调整、利用等问题的, 必须征求水利部门意见。 ■ 地块规划及建筑设计须按照国家、省、市有关建筑节能、节水、节地、节材, 以及绿色建筑的相关规定执行。 ■ 地块规划及建筑设计须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》(国办发(2015)75号)、《关于推进海绵城市建设的实施意见》(苏政办发(2015)139号)等文件要求, 满足住建部门关于海绵城市建设的相关要求。 ■ 城市国有土地使用权出让、转让合同必须附市自然资源和规划局出具的地块规划文本及附图。 ■ 地块规划文本及附图, 出让方和受让方不得擅自变更; 在出让、转让过程中确需变更的, 必须经市自然资源和规划局批准。 ■ 地块规划文本及附图应盖无锡市自然资源和规划局章方有效。 ■ 地块规划文本及附图一年内未签订国有土地使用权出让合同的, 该地块规划文本及附图自行失效。 ■ 附 XDG-2020-44 号地块规划图一份。 				
	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)							
	建筑限高		<input type="checkbox"/> 低层(≤3层) <input checked="" type="checkbox"/> 住宅≥4层且≤100M <input type="checkbox"/> 非住宅≤24M <input type="checkbox"/> ≤11层 <input type="checkbox"/> 高层(≤50M) <input type="checkbox"/> 高层(≤80M) <input checked="" type="checkbox"/> 其他建筑(≤10M) <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"/> 沿江海路、运河西路、石门路不得开设机动车出入口 <input checked="" type="checkbox"/> 沿C地块西侧规划道路和地块间规划道路合理设置机动车出入口										
停车位		住宅按不少于1车位/100M ² 建筑面积配置; 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0.6车位/100M ² 建筑面积配置。 住宅按不少于1车位/户(即1.8M ² /户)配置; 配套设施按不少于2.0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"/> A区容积率>1.0, 且≤2.4; C区容积率>1.0, 且≤2.1。A区地下空间用地面积: 约84149.8M ² , C区地下空间用地面积: 约38535.1M 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。 <input checked="" type="checkbox"/> A区与C区间的市政道路(图示阴影部分)地下空间可出让开发利用, 可利用面积约4259平方米, 以地面设计标高为±0.00, 可利用深度控制为-2.00到-8.00米范围, 且不大于1层, 地下空间建筑面积不计入地块容积率, 可用于地下车库、人防空间及配套用房等, 具体由方案确定。地块内相邻基地地下空间须设置地下通道进行连通, 该地下通道必须满足道路管网及安全荷载要求, 结合项目方案一体化设计, 实际位置以批准方案为准, 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"/> 停车位: 本地块A、C区机动车、非机动车配建停车位应分别按配建标准配建到位, 不得跨区布置(其中布置在市政道路地下空间区域的不属于跨区)。											
配 套 设 施	■物业管理用房		物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的4%。		■社区用房	社居委用房一处, 建筑面积不小于645m ² 。							
	■垃圾收集站		垃圾收集站2座(A、C块各1座), 符合现行《环境卫生设施设置标准》。		■公厕	公共厕所2所(A、C块各1座), 每座建筑面积不小于60m ² , 达到现行《城市公共厕所设计标准》中二类标准, 宜独立式, 沿道路设置并对外开放。							
	■商业服务		商业服务设施建筑面积不小于2000m ² , 其中含净菜超市一处, 建筑面积不小于350m ² 。		■文化体育设施	文体活动用房一处, 建筑面积不小于700m ² 。文体活动场地, 占地面积不小于1170m ² , 其中含标准球类活动场地。							
	■社区服务用房		社区卫生服务站一处, 建筑面积不小于300m ² 。		■养老设施	居家养老服务用房一处, 建筑面积不小于520m ² 。							

说明: “■”为有要求的要素; “□”为不作要求。

