

地 块 规 划 条 件

地块名称		造船厂 C 地块		地块编号	XDG-2020-33 号		建设地点	梁溪区通惠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 56641.7M ² 。(其中 A 区 35415.4M ² ; B 区 21226.3M ²)	
规 划 控 制	规划用地性质	居住、商业用地(其中商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 7%,且上浮不超过 1000 M ²)		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	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰	
	绿地率	≥30%		容积率	>1.0,且≤1.9				<input type="checkbox"/> 简约中式		<input checked="" type="checkbox"/> 现代简约	<input checked="" type="checkbox"/> 淡雅,以浅暖色系为主色调
	公共绿地	居住区不低于 0.5 平方米/人		总核定建筑面积	>56641.7M ² ,且≤107619.23M ²				<input type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一		<input type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一	
	用地范围	四至	东 通惠路辅道	南 新惠路	西 规划道路	北 运河西路	开 放 空 间	■ 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	■ 建筑朝向与周边地块协调。		
	周围道路红线宽度	16M	24M	20M	27M	■ 须对头茅峰视线廊道控制区建筑高度视线重点分析。						
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离	20M	1M	1M	20M	■ 沿运河西路住宅立面应考虑城市界面的整体性,连续建筑的面宽不宜超过 60 米。						
	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)	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、工业遗产保护建筑等)、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、民防等公共工程,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。 ■ 地块实施范围内,地块北侧沿运河西路涉及市政供水管网等安全维护问题的,必须征求市政供水部门意见。 ■ 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-2020-33 号地块规划图一份。 				
	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅≥9 层且≤60m,其中临运河西路的≤54m,头茅峰视线廊道控制范围内建筑≤30 米(详见地块图) ■ 其他建筑≤24M ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沿运河西路、通惠路辅道不得开设机动车出入口。 ■ 沿新惠路、西侧规划道路和 AB 区间规划道路合理设置机动车出入口。 										
	停车位	机动车	■ 住宅按不少于 1 车位/100M 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%;商业及配套设施按不少于 0.6 车位/100M ² 建筑面积配置。									
非机动车		■ 住宅按不少于 1 车位/户(即 1.8 m ² /户)配置;商业按不少于 3.0 车位/100 m ² 建筑面积配置;配套设施按不少于 2.0 车位/100 m ² 建筑面积配置。										
相邻房屋间距规定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 各区之间市政道路(图示阴影部分)地下空间可开发利用,可利用用地面积约 882 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。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,应结合项目方案一体化设计。地块内地下空间主要作为地下车库、人防空间及配套用房使用,地下空间设计与地下通道实际位置以批准方案为准,且与地块开发同步实施,同步规划核实和竣工验收。 ■ 地块沿运河西路、通惠路辅道沿路绿地由土地受让单位无偿建设,且与地块开发同步实施,同步规划核实和竣工验收。 ■ A 区:容积率>1.0,且≤2.2,绿地率≥30%;B 区:容积率>1.0,且≤1.5,绿地率≥30%。 ■ 停车位:本地块 A、B 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)。 ■ 商业建筑(除酒店外)不得进行住宅套型的平面设计,应严格执行最小分割单元面积等设计要求。 											
配 套 设 施	养老设施	居家养老用房一处,建筑面积不小于 190 m ² 。	垃圾收集站	垃圾收集站 1 座,符合现行《环境卫生设施设置标准》。								
	公厕	公共厕所一座,建筑面积不小于 60 m 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。	文化体育设施	文化活动用房一处,建筑面积不小于 250 m ² ;文体活动场地占地面积不小于 410 m ² ,其中含标准球类场地一处。								
	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%。	社居用房	社居委用房一处,建筑面积不小于 500 m ² 。								

说明:“■”为有要求的要素;“□”为不作要求。

