

地块规划条件

地块名称	中储地块				地块编号	XDG-2021-2号				建设地点	梁溪区江海路与锡沪路交叉口西北侧				总可建设用地面积	总可建设用地面积 148772.6M ² 。其中A块 45113.3M ² ，B块 27969.2M ² ，C块 30441.9M ² ，D块 11093.9M ² ；另市政道路地下可利用空间用地面积约 34154.3M 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2%，且上浮不超过1000平方米）				建筑密度		≤28%				城 市 设 计	建筑形式及环境协调				建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 中式，体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 新中式 <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		≥30%				容积率		>1.0且≤2.0					<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 <input type="checkbox"/>								
	公共绿地		居住区不低于0.35平方米/人				总核定建筑面积		>114618.3M ² 且≤229236.6M ²					<input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/>								
	用地范围		四至		东		南		西		北		开放空间				<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。					
					用地边界		锡沪路		规划道路		广瑞河											
	周围道路红线宽度						42M		14M				综 合 要 求 ■ 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，周边市政设施调整或涉及轨道交通及站点附属设施建设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，涉及的电网等市政管网迁移问题，必须征求供电等相关部门意见。 ■ 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，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-2021-2 号地块规划图一份。									
	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		0.5M		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		地上		7.5M（可建设用地范围线）		15M		5M（8M）		15M（河道蓝线）											
			地下		5M（退可建设用地范围线，同时满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》）		10M		5M		15M（河道蓝线）											
	建筑限高		<input checked="" type="checkbox"/> 6层≤住宅建筑≤80M <input checked="" type="checkbox"/> 建筑高度控制区 I ≤15M，建筑高度控制区 II ≤40M，建筑高度控制区 III ≤50M <input checked="" type="checkbox"/> 其他建筑≤24M <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"/> 沿广吉路、李巷路及规划道路合理开设机动车出入口													
停车位		机动车		<input checked="" type="checkbox"/> 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、配套设施按不少于0.6车位/100M ² 建筑面积配置。				非机动车		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1车位/户（即1.8M ² /户）配置；商业按不少于3.0车位/100M ² 建筑面积配置；配套设施不少于2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块容积率≤2.0，建筑密度≤20%，绿地率≥30%；B块容积率≤1.1，建筑密度≤20%，绿地率≥30%；C块容积率≤3.1，建筑密度≤22%，绿地率≥30%；D块容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。A块地下空间用地面积：约45113.3M ² ，B块地下空间用地面积：约27969.2M ² ，C块地下空间用地面积：约30441.9M ² ，D块地下空间用地面积：约11093.9M 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块、B块、C块、D块间的30M和24M规划道路地下空间可出让开发利用，可出让利用用地面积约34154.3M ² ，以地面设计标高为±0.00，可利用深度控制在-2.50到-8.00米范围，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"/> C块、D块宜合理集中布置商业，且商业建筑（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。 <input checked="" type="checkbox"/> 沿锡沪路、广瑞河、李巷路两侧、广吉路两侧绿化带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。																				
配 套 设 施	文化体育设施		社区级文化活动用房一处，建筑面积不小于550M ² ，宜相对集中布置；文体活动场地，占地面积不小于930M ² 。		卫生服务设施		社区卫生服务站一处，建筑面积不小于150M ² ，宜相对集中布置。															
	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%。		社区服务中心		社居委用房一处，建筑面积不小于510M ² ；居家养老服务用房一处，建筑面积不小于410M ² ，宜相对集中布置。															
	睦邻中心		文化活动用房一处，建筑面积不小于2000M ² ；社区卫生服务中心一处，建筑面积不小于3000M ² ；街道社区服务中心一处，建筑面积不小于3000M ² ；社区商业网点及便利店（超市、药店、洗衣店、美发店、菜店、日杂等）建筑面积不小于1500M ² ，其中含净菜超市一处，建筑面积不少于200M ² 。		市政公用设施		公共厕所1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，沿广吉路设置并对外开放；垃圾收集站1座，符合现行《环境卫生设施设置标准》，宜设置在A或C区。															

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2月

