

地 块 规 划 条 件

地块名称		梅村高中空港分校北侧地块		地块编号	XDG-2021-38号	建设地点	新吴区薛典路以东、梅村高中空港分校以北		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 127560.2M ² ，其中 A 区 44634.7M ² ，B 区 75730.2M ² ，市政道路及绿地地下可开发利用空间用地面积约 7195.3 M 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 32%，且上浮不超过 1000 平方米）		建筑密度	A 区建筑密度 ≤ 50% B 区建筑密度 ≤ 30%		城 市 设 计	建 筑 形 式 及 环 境 协 调	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅建筑现代，与周边整体建设环境协调统一 ■ 商业建筑以现代风格为主，体现时代特征和都市风貌。应重点提高沿城市道路建筑立面的设计标准；应对消防设施、设备平台、出屋面构筑物等采取整体优化措施。 		建 筑 色 彩	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅建筑浅暖色调 ■ 商业建筑色彩淡雅明快 	
	绿地率		A 区绿地率 ≥ 10%；B 区绿地率 ≥ 33%		容积率	＞ 1，且 ≤ 1.6								
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		总核定建筑面积	＞ 120364.9M ² ，且 ≤ 192583.84M ²								
	用 地 范 围	四至	东	南	西	北	开 放 空 间	其 它	<ul style="list-style-type: none"> ■ 沿路绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙； ■ 沿薛典路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。 		□			
	周围道路红线宽度		20M	24M	40M	20M								
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		详见规划控制要素		详见规划控制要素									
	建 筑 限 高	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	<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（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、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 号）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-2021-38 号地块规划图一份。 				
		地下		详见地块规划图		详见地块规划图		8M						
	出入口限制		■住宅建筑 ≥ 4 层，且 ≤ 14 层，其中建筑高度控制区住宅建筑 ≥ 9 层 ■满足机场净空、雷达站净空要求				■沿北侧、南侧、东侧及 A 区与 B 区间规划道路合理开设机动车出入口							
	停 车 位	机动车		住宅按不少于 1.2 车位/100M 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（除酒店外）按不少于 1.2 车位/100M ² 建筑面积配置；酒店按不少于 0.8 车位/100M ² 建筑面积配置；配套设施按不少于 1.0 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；商业及配套设施按不少于 2 车位/100M ² 建筑面积配置，其中地面车位数量不得少于 30%，要求相对集中且结合绿化环境进行景观化设计												
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"> ■ 沿薛典路、A 区与 B 区间规划道路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。 ■ A 区为商业用地，容积率 > 1，且 ≤ 1.41，不得设置围墙；B 区为居住用地，容积率 > 1，且 ≤ 1.71，东侧、北侧、南侧围墙后退规划道路红线 5M，西侧及规划幼托北侧围墙与用地边界一致。A 区、B 区应分别按机动车、非机动车停车位配建标准配建到位，不得跨区域布置。 ■ A 区地下空间用地面积：约 44634.7M²，B 区地下空间用地面积：约 75730.2M²，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。 ■ A 区与 B 区间的 20M 规划道路及绿地地下空间可出让开发利用，可出让利用用地面积约 7195.3 M²，以地面设计标高为 ± 0.00，可利用深度控制为 -4.00 到 -12.00 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。 ■ 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	文化体育设施		文体活动用房，建筑面积不小于 400M ² ；文体活动场地，占地面积不小于 400M ²		■ 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%。								
	■ 公厕		1 座，建筑面积不小于 60M ² ，达到二类标准，独立式或附建式并对外开放		■ 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》								
	■ 卫生服务设施		社区卫生服务站一处，建筑面积不少于 300 M ²		■ 居委会	建筑面积不小于 1000M ²								
	■ 养老设施		居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 400M ²											

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 5 月