

# 地块规划条件

地块名称		人民路与蓉湖南路交叉口西南侧地块			地块编号	XDG-2023-53号		建设地点	梁溪区人民路与蓉湖南路交叉口西南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积 58261.8M <sup>2</sup> 。其中 A 块 28061.6M <sup>2</sup> ，B 块 14462.6M <sup>2</sup> ，C 块 10731.6M <sup>2</sup> ，另市政道路地下可利用空间用地面积约 5006M <sup>2</sup> 。			
规 划 控 制	规划用地性质		居住商业用地（其中 A 块为居住商业用地、B 块为居住用地、C 块为居住用地。商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 6%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%，且不超过 1000M <sup>2</sup> ）			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 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input checked="" type="checkbox"/> 现代，体现时代特征		
	绿地率		≥30%(其中 A 块住宅区≥30%，B 块≥30%，C 块≥30%)			容积率		>1.0 且 ≤1.5							
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人			核定建筑面积		>53255.8M <sup>2</sup> 且 ≤79883.7M <sup>2</sup>							
	用地范围		四至		东	南	西	北	开 放 空 间	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙		其它 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑外墙主体应使用一体板、石材、铝板或同等品质材料。若阳台采用玻璃栏板，主体应使用双层玻璃材质。 <input checked="" type="checkbox"/> 商业建筑、配套设施外墙主体应使用石材、玻璃幕墙或相同品质材质。 <input checked="" type="checkbox"/> 重点提高沿城市主干道的建筑立面设计标准，沿人民路、建业路建筑整体采用公建化立面。 <input checked="" type="checkbox"/> 应加强第五立面设计，出屋面设施、设备须与屋面统一设计施工，进行美化处理。			
	蓉湖南路		用地边界		建业路		人民路								
	周围道路红线宽度		33M		-		27M							40M	
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		5M		0M（可建设用地范围线）		0.5M							15M	
	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		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。 ■ 地块出让后因城乡规划、市政基础设施调整等公共利益需要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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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-2023-53 号块规划图一份。				
			地下		5M		5M(可建设用地范围线)		5M				15M		
			建筑限高		■ 视线廊道高度控制区 I、III 内建筑总高度≤12M，视线廊道高度控制区 II 内建筑总高度≤54M，局部超出需通过具体景观视廊分析确定。地块高度整体呈北低南高。■ A 块住宅建筑≥4 层（视线廊道高度控制区 I、III 内建筑≥3 层）且≤8 层，B 块住宅建筑≥7 层且≤15 层，C 块住宅建筑≥7 层且≤14 层。■ 非住宅建筑≤24M 且满足视线廊道高度控制要求。■ 满足机场净空、雷达站净空要求										
出入口制		■ 沿 ABC 块之间规划道路，建业路可合理开设机动车出入口，人民路和蓉湖南路不得设置机动车出入口。													
停车位		机动车		■ 住宅按不少于 1.0 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积；商业、配套设施按不少于 0.6 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。											
		非机动车		■ 住宅按不少于 1 车位/户（即 1.8 M <sup>2</sup> /户）配置；商业、配套设施按不少于 2 车位/100M <sup>2</sup> 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		■ A 块>1.0 且<1.23；B 块>1.0 且<2.05；C 块>1.0 且<2.26。A 块地下空间用地面积：约 28061.6M <sup>2</sup> ，B 块地下空间用地面积：约 14462.6M <sup>2</sup> ，C 块地下空间用地面积：约 10731.6M <sup>2</sup> ，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 块、B 块、C 块地块间的 14M 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 5006M <sup>2</sup> ，以地面设计标高为±0.00，可利用深度控制为-2.5 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。 ■ 沿人民路沿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。 ■ 住宅区地面除访客车位外不得设置机动车停车位。访客车位应按照不超过住宅停车位数的 2%单独设置，且不计入停车配建指标。小区内不得采用机械式停车。商业地下空间须与住宅区地下空间相互独立设置。商业卸货区在地下设置。本地块 A、B、C 块机动车和非机动车配建停车位应分别按配建标准配建到位，不得跨地块布置（其中布置在市政道路地下空间区域的不属于跨地块）。同时沿蓉湖南路 5M 范围内不得设置停车位。 ■ 地块内不得设置带有私家花园的低层独立式住宅。 ■ 城市道路沿线住宅建筑面宽宜不大于 80 米(6 层及以下建筑)，面宽宜不大于 60 米(7 层及以上住宅建筑)。 ■ 沿东西向规划 14M 道路两侧住宅建筑层数差不得超过 3 层。 ■ 住宅建筑不得设置底商。 ■ 应设置不多于 500 户住宅。													
配 套 设 施		商业服务设施		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 400M <sup>2</sup>											
		养老设施		居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 25M <sup>2</sup> /百户，且≥120M <sup>2</sup>											
		公厕		公厕 1 座，面积不小于 60 平方米，达到二类标准，宜独立式，可以沿人民路与建业路交叉口设置，以环卫主管部门验收为准											
文化体育设施		文体活动用房一处，建筑面积不小于 130M <sup>2</sup> ；文体活动场地，占地面积不小于 230M <sup>2</sup>													
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%													
其他		托育服务用房一处，建筑面积不少于 200M <sup>2</sup> ，符合相关规范要求													

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

2023 年 8 月