

# 地块规划条件

地块名称		威孚 CD 地块		地块编号	XDG-2023-94 号		建设地点	梁溪区蓉湖南路与大池路交叉口西北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 24361.9m <sup>2</sup> (其中, C 地块: 10575.7m <sup>2</sup> , D 地块: 12003.7m <sup>2</sup> , 另市政道路地下可利用空间用地面积约 1782.5m <sup>2</sup> )			
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤25%		城 市 设 计	建筑形式及环境协调	□ 中式, 体现江南水乡风貌		建筑色彩	□ 黑、白、灰	
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0, 且 ≤2.53				□ 简约中式			■ 住宅以灰白色调为主	
	公共绿地		不低于 0.35 平方米/人		核定建筑面积	>22579.4m <sup>2</sup> , 且 ≤57125.882m <sup>2</sup>				■ 现代, 体现时代特征				
	用地范围	四至	东	南	西	北			开放空间	■ 沿路、沿河绿化必须对外开放, 不得设置封闭围墙		其它	■ 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。	
			蓉湖南路	大池路	威孚地块规划四支路	威孚地块规划二支路				■ 配套设施应使用石材、玻璃幕墙或相同品质材质。				
	周围道路红线宽度		30m	43m	14m	14m								
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		0.5m	0m(可建设用地范围线)	0.5m	0.5m	综 合 要 求							
	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								
		地上	5m/8m	5m(可建设用地范围线)	3m/8m	5m/15m								
		地下	5m	5m(可建设用地范围线)	3m	5m								
建筑限高		■ 住宅建筑 ≥12 层, 且 <80m(建筑总高度) ■ 非住宅建筑 ≤24m ■ 满足机场净空、雷达站净空要求												
出入口限制		■ 沿 CD 地块之间的威孚地块规划三支路、西侧威孚地块规划四支路、北侧威孚地块规划二支路可合理开设机动车出入口												
停车位	机动车	■ 住宅按不少于 1.0 车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积配置, 小区围墙范围内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。小区内不得采用机械式停车。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 1.0 车位/户(即 1.8m <sup>2</sup> /户) 配置; 配套设施不少于 2.0 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		■ C 块容积率 >1.0, 且 <2.75, 建筑密度 ≤25%, 绿地率 ≥30%; D 块容积率 >1.0, 且 <2.34, 建筑密度 ≤25%, 绿地率 ≥30%。C 块地下空间用地面积: 约 10575.7m <sup>2</sup> , D 块地下空间用地面积: 约 12003.7m <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。 ■ C 块与 D 块之间 14m 威孚地块规划三支路地下空间可出让开发利用, 可出让利用用地面积约 1782.5m <sup>2</sup> , 以地面设计标高为 ±0.00, 可利用深度控制为 -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。 ■ 沿河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。 ■ 本地块 A、B 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)。 ■ 住宅建筑不得设置底商。												
配 套 设 施	■ 养老设施	居家养老服务用房一处, 按照实际住宅户数, 建筑面积不小于 30m <sup>2</sup> /百户, 且总建筑面积不小于 130m <sup>2</sup>		■ 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 450m <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%。		■ 文化体育设施	文体活动用房一处, 建筑面积不小于 150m <sup>2</sup> ; 文体活动场地, 占地面积不小于 250m <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, 在规划三支路交叉口设置, 以环卫主管部门验收为准。		□ 其他										

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 11 月

