

地块规划条件

地块名称		民主街 FH 地块		地块编号	XDG-2023-62 号		建设地点	梁溪区中山路与全昌路交叉口西南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 61378.3M ² （其中 F 块 32784.1M ² ，H 块 26390.7M ² ；另市政道路地下可利用空间用地面积约 2203.5M 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 5%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%，且不超过 1000M ² ）		建筑密度	≤35%		城 市 设 计	建 筑 形 式 及 环 境 协 调	■ 新中式，体现江南水乡建筑风貌	建 筑 色 彩	■ 浅灰色调、淡雅
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0，且≤2.17						
	公共绿地		不低于 0.35M ² /人		核定建筑面积	>59174.8M ² ，且≤128409.316M ²						
	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	■ 需加强沿规划道路、小三里桥路的空间设计，整体风貌与地块南侧商业地块相协调。 ■ 住宅外立面材料以石材、铝板为主。	
			全昌路	规划道路	民主巷	中山路						
	周围道路红线宽度		14M		15M		24M		40M			
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		0.5M		0.5M		0.5M		10M			
	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/8M		5M/8M		10M/15M			
		地下	5M		5M		5M		详见地块图			
建筑限高		■ 住宅建筑≥4 层，且≤18 层，其中建筑高度控制区内住宅建筑≥4 层，且≤6 层 ■ 非住宅建筑≤24M ■ 满足机场净空、雷达站净空要求										
出入口限制		■ 沿东侧全昌路、南侧规划道路、西侧民主巷合理开设机动车出入口 ■ 沿 F、H 地块间小三里桥路合理开设出入口										
停车位	机动车	■ 住宅按不少于 1.0 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	■ 住宅按不少于 1.0 车位/户（即 1.8M ² /户）配置；商业、配套设施按不少于 2.0 车位/100M ² 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		■ F 块容积率>1.0 且<2.28、绿地率≥30%、建筑密度≤35%；H 块容积率>1.0 且<2.04、绿地率≥30%、建筑密度≤35%。F 块地下空间用地面积：约 32784.1M ² ，H 块地下空间用地面积：约 26390.7M 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。 ■ F 块、H 块间的 10M 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 2203.5M ² ，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。 ■ 沿中山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。 ■ 本地块 F、H 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）。 ■ 商业应集中于小三里桥路两侧沿路布置，住宅建筑不得设置底层商铺。 ■ 大运河缓冲区范围内方案可根据文物主管部门的意见修改，具体以文物主管部门意见为准。										
配 套 设 施	养老设施	居家养老服务用房一处，按照实际住宅区户数，建筑面积不小于每百户 25 平方米且不得低于 240M ² 。		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 1000 M ² ，其中含净菜超市一处，建筑面积不小于 200 M 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%。		文化体育设施	文体活动用房一处，建筑面积不小于 330M ² ，文体活动场地，占地面积不小于 540M ² 。							
	公厕	公厕 2 座，每座面积不小于 60 平方米，达到二类标准，宜独立式，分别沿民主巷和中山路设置，以环卫主管部门验收为准。		其他	托育服务用房一处，建筑面积不少于 200M ² ，符合相关规范要求。							

- 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）、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）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。地下通道及广场区域应预留充分条件并配合轨道交通工程的设计、实施。
- 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》（苏自然资源党组发〔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，涉及电网等市政管网迁移问题的，必须征求供电等相关部门意见。
- 地块实施范围内，涉及河道水域的占用、新建，以及河道水系调整、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、转让合同必须附无锡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-2023-62 号地块规划图一份。

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

