

地 块 规 划 条 件

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------------------|--|---|----------|--|--|------------------|-------------------|---|--------------------------|--|---|--|
| 地块名称 | | 惠山古镇三期 A 地块 | | 地块编号 | XDG-2023-2 号 | | 建设地点 | 梁溪区盛岸路与通惠西路交叉口东南侧 | | 总可建设用地面积 | 总可建设用地面积约 31843M 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 39%，不大于 40%） | | 建筑密度 | ≤55% | | 城 市 设 计 | 建 筑 形 式 及 环 境 协 调 | ■ 地块内以坡屋顶建筑为主，体现江南水乡建筑风貌 | 建筑色彩 | ■ 色彩以黑白灰为主，居住建筑体现粉墙黛瓦的江南水乡民居建筑风格，水街商业建筑色彩与居住建筑相协调 | |
| | 绿地率 | | ≥20%（住宅区≥30%） | | 容积率 | >1.0 且 ≤1.05 | | | | | | | |
| | 公共绿地 | | - | | 核定建筑面积 | >31843M ² 且 ≤33435.15M ² | | | | | | | |
| | 用地范围 | 四至 | 东 惠山浜 | 南 沿山河 | 西 通惠西路 | 北 盛岸路 | 综 合 要 求 | 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 | ■ 建筑立面使用体现新中式元素的建筑材料，住宅外立面材料以石材、铝板为主。商业外立面局部使用石材、铝板。 | | |
| | 周围道路红线宽度 | | - | | 46M | | | | | | | 54M | |
| | 围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离 | | 35M （可建设用地范围线） | | 15M | | | | | | | 20M | |
| | 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 | | 低多层 | | 低多层 | | 低多层 | | | | |
| 地上 | | - | | 20M | | 25M | | | | | | | |
| 地下 | - | | 15M | | 20M | | | | | | | | |
| 建筑限高 | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅建筑 ≥3 层且檐口高度 ≤12M，屋脊高度 ≤15M；沿河水街低层控制区内建筑 ≤9M，沿河第一界面以 1 层为主，原则上不超过 2 层； ■ 非住宅建筑高度 ≤12M； ■ 满足机场净空、雷达站净空要求。 | | | | | | | | | | | |
| 出入口限制 | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 沿通惠西路可合理开设机动车出入口； ■ 盛岸路不得新增机动车出入口，机动车出入口开设情况根据交评意见确定。 | | | | | | | | | | | |
| 停车位 | 机动车 | ■ 住宅按不少于 1.5 车位/100M ² 建筑面积或不少于 2.5 车位/户配置；商业按不少于 0.6 车位/100M ² 建筑面积配置；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 车位/户（即 1.8 M ² /户）配置；商业按不少于 2 车位/100M ² 建筑面积配置；配套设施按不少于 2 车位/100 M ² 建筑面积配置。 | | | | | | | | | | | |
| 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"> ■ 地下空间面积：约 31843M²，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。 ■ 沿通惠西路和盛岸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。 ■ 地块内沿河水街低层控制区集中布置商业建筑。其中，核定商业建筑面积占比沿河水街低层控制区总核定建筑面积不小于 90%。商业建筑（除酒店旅馆外）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。 ■ 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。 ■ 地块内不得设置带有私家花园的低层独立式住宅。 ■ 住宅主要朝向应与盛岸路基本保持平行。 ■ 沿惠山浜建筑长度超过 20M 时，必须采用适当的凹凸变化形式。 ■ 沿河水街低层控制区须设置贯通盛岸路、通惠西路人行道的沿河步行空间。地块沿沿山河、惠山浜预留跨河人行桥架设空间，具体位置结合沿河开敞空间一体化设计。 ■ 地块内应设置不多于 130 户住宅。 | | | | | | | | | | | |
| 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 M ² 。 | | ■ 文化体育设施 | 文体活动用房一处，建筑面积不小于 50M ² ；文体活动场地，占地面积不小于 90M 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 ，达到二类及以上标准，宜独立式，需对外开放设置。 | | | | | | | | |

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 3 月