

# 地 块 规 划 条 件

地块名称		惠山古镇三期B地块		地块编号	XDG-2023-5号	建设地点	梁溪区通惠西路与古华山路交叉口东北侧	总可建设用地面积	总可建设用地面积约 16127.9M <sup>2</sup>					
规 划 控 制	规划用地性质		商业用地		建筑密度	≤50%	建筑形式及环境协调	建筑色彩	■ 色彩以黑白灰为主					
	绿地率		≥15%		容积率	≤0.8				■ 地块内以坡屋顶建筑为主，体现江南水乡建筑风貌				
	公共绿地		-		核定建筑面积	≤12902.32M <sup>2</sup>								
	用地范围	四至	东 惠山浜	南 古华山路	西 通惠西路	北 沿山河	开放空间	其它	■ 建筑立面使用体现新中式元素的建筑材料，外立面局部使用石材、铝板。					
	周围道路红线宽度		-	40M	46M	-				■ 沿路、沿河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙				
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		-	-	-	-	综 合 要 求	<p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 附 XDG-2023-5 号地块规划图一份。</p>						
	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	低多层	低多层					低多层	15M	-	
			地下	-	详见地块图且同时满足轨道要求	10M					-	-	-	
	建筑限高		<p>■ 原则上建筑高度≤12M，局部突破需通过具体景观视廊分析确定；</p> <p>■ 沿河水街低层控制区内建筑≤9M，沿河第一界面以1层为主，不超过2层；</p> <p>■ 满足机场净空、雷达站净空要求。</p>											
	出入口限制		<p>■ 沿通惠西路可合理开设机动车出入口；</p> <p>■ 古华山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。</p>											
停车位	机动车	■ 商业按不少于0.6车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置												
	非机动车	■ 商业按不少于2车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置												
相邻房屋间距规定		<p>■ 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；</p> <p>■ 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；</p> <p>■ 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。</p>												
规划控制要素		<p>■ 地下空间面积：约16127.9M<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。</p> <p>■ 沿通惠西路和古华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。</p> <p>■ 地面除临时上下客停车位外不得设置机动车停车位，且临时停车位不计入停车配建指标。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 需保留现状古树名木。</p> <p>■ 沿河水街低层控制区须设置贯通古华山路、通惠西路人行道的步行空间。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。</p>												
配 套 设 施	□ 卫生服务设施		□ 商业服务设施											
	□ 养老设施		□ 文化体育设施											
	□ 公厕		■ 其他		文化旅游设施建筑面积不少于1000M <sup>2</sup>									

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