

地 块 规 划 条 件

| | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------------------|---|----------|--|---------------|--|-------------------|--|---------------------------------|---------------------------------------|------|-----------------------------------|
| 地块名称 | | 惠山古镇三期 F 地块 | | 地块编号 | XDG-2023-40 号 | 建设地点 | 梁溪区规划道路与山东滨交叉口东南侧 | 总可建设用地面积 | 总可建设用地面积约 34239.4M ² | | | |
| 规 划 控 制 | 规划用地性质 | | 居住用地 | | 建筑密度 | ≤32% | | 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。 |
| | 绿地率 | | ≥30% | | 容积率 | >1.0 且 ≤1.3 | | | | | | |
| | 公共绿地 | | - | | 核定建筑面积 | >34239.4M ² 且 ≤44511.22M 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 | ■ 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。 | | |
| | | | 规划道路 | 规划道路 | 规划道路 | 山东滨 | | | | | | |
| | 周围道路红线宽度 | | 16M | 20M | 20M | - | 综 合 要 求 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 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-2023-40 号地块规划图一份。 | | | | |
| | 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 | 0M（可建设用地范围线） | | | | | | |
| | 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 | 5M | 5M | 5M | 5M（可建设用地范围线） | | | | | | |
| | | 地下 | 5M | 5M | 5M | 5M（可建设用地范围线） | | | | | | |
| 建筑限高 | | <ul style="list-style-type: none"> ■ 住宅建筑≥4层（龙光塔视线廊道高度控制区内建筑≥3层）且屋脊高度≤24M（其中龙光塔视线廊道 I 内建筑屋脊高度≤22M，龙光塔视线廊道高度控制区 II 内建筑屋脊高度≤15M）。视线廊道高度控制区呈北低南高。 ■ 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 | | ■ 沿东侧、南侧和西侧规划道路可合理开设机动车出入口 | | | | | | | | | | |
| 停车位 | 机动车 | ■ 住宅按不少于 1.5 车位/100M ² 建筑面积或不少于 2.5 车位/户配置；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；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 34239.4M²，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。 ■ 沿山东滨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。 ■ 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。 ■ 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 65 米（4-6 层建筑），面宽宜不大于 55 米（6 层以上建筑）。 | | | | | | | | | | |
| 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 110M ² ；文体活动场地，占地面积不小于 190M 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 350M 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 | 公厕 1 座，建筑面积不小于 60M ² ，达到二类标准，宜独立式，在东侧规划道路与南侧规划道路交叉口设置，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 并应按照《托儿所、幼儿园建筑设计规范（2019 年版）》要求编制 | | | | | | | | |

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

