

地块规划条件

项目情况	项目名称	运河东路东侧，建业路西侧 A 地块		用地位置	梁溪区运河东路东侧，建业路西侧					
	规划概要	地块编号	XDG-2024-33 号		总可建设用地面积	地上用地面积约 15417.5 m ² 地下用地面积约 15417.5 m ²				
		用地范围	东 建业路		南	西 运河东路隧道绿带		北	北 现状用地	
市政交通与管线要求	出入口限制		■ 沿西侧建业路合理开设机动车出入口。							
规 划 管 控 要 求	规划用地性质	城镇住宅用地-二类城镇住宅用地；商业用地（核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 20%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%且不超过 1000 m ² ）								
		容积率	>1.0 且 ≤1.5		建筑密度	≤45%				
	核定建筑面积	>15417.5 m ² 且 ≤23126.25 m ²		绿地率	≥30%					
	后退可建设用地范围线距离	四至	东		南	西		北		
		建筑	地上	低多层	5m	10m	5m	10m	10m	
			地上	高层	8m	10m	5m	10m	10m	
		地下	5m		5m	0m	5m			
	围墙	0.5m		0.5m	0.5m	0.5m				
	建筑限高	■ 住宅建筑高度 ≥12m，且 ≤54m，其中高度控制区住宅建筑高度 ≥12m，且 ≤24m，且满足视线廊道高度控制要求。 ■ 非住宅建筑高度 ≤24m，且满足视线廊道高度控制要求。 ■ 满足机场净空、雷达站净空要求								
	相邻建筑间距规定	■ 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。								
其他要求	■ 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。 ■ 地下空间面积：约 15417.5 m ² ，应符合退界要求。地下空间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。 ■ 沿运河东侧绿地由土地受让单位建设，同步实施、同步规划核实。 ■ 商业宜集中于西侧沿运河布置。 ■ 地块内建筑高度整体呈北低南高。地块内淘沙桥-龙光塔、黄埠墩-龙光塔 2 条观龙光塔视廊，视廊范围内建筑高度禁止对龙光塔产生遮挡；妙光塔、解放南路 2 条观锡惠山视廊，视廊范围内建筑高度不得对观看锡惠山山体及山脊线产生负面影响，具体方案应进行视廊影响分析。									
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 30 m ² ，宜与文体用房并设置，两者之和建筑面积不小于 150 m ²		社居委用房						
	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，宜与养老服务用房合并设置，两者之和建筑面积不小于 150 m ² 文体活动场地，占地面积不小于 100 m ²					
	公厕			其他						
城市设计	建筑形式及环境协调	□ 简约中式 ■ 现代，体现时代特征 □ 与周边整体建设环境协调统一		建筑色彩	□ 黑、白、灰 ■ 淡雅、明快 □ 与周边整体建设环境协调统一					
其他要求	■ 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。 ■ 地块实施范围内，对于高层建筑中的外连廊、内天井、架空层、电动自行车停放充电场所等可能影响消防安全的部位，按规定征求住建、消防等相关部门意见。 ■ 地块规划及建筑设计应符合绿色建筑、海绵城市建设的相关要求，按规定征求相关主管部门意见。 ■ 该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。									
附图	■ 附 XDG-2024-33 号地块规划图一份									
说明	■ 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。 ■ 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。 ■ 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条件及附图。 ■ 地块规划条件及附图，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。 ■ 地块规划条件及附图应盖无锡市自然资源和规划局章方有效。 ■ 地块规划条件及附图一年内未签订国有土地使用权出让合同的，该地块规划条件及附图自行失效。									

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 2024 年 7 月