

地 块 规 划 条 件

地块名称	威孚 AB 地块			地块编号	XDG-2023-27 号	建设地点	梁溪区蓉湖南路与大池路交叉口西北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积 37665.5M ² 。其中 A 块 17981.9M ² , B 块 17486.8M ² , 另市政道路地下可利用空间用地面积约 2196.8M ² 。																									
规 划 控 制	规划用地性质	居住用地			建筑密度	≤25%	城市设计	建筑形式及环境协调	□ 中式，体现江南水乡风貌 □ 简约中式 ■ 现代，体现时代特征	建筑色彩	□ 黑、白、灰 ■ 住宅以灰白色调为主																								
	绿地率	≥30%			容积率	>1.0 且≤2.81																													
	公共绿地		居住区不低于 0.35 平方米/人			核定建筑面积																													
	用地范围	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	■ 住宅建筑外墙主体应使用一体板、石材、铝板或同等品质材料。若阳台采用玻璃栏板，主体应使用双层玻璃材质。 ■ 配套设施应使用石材、玻璃幕墙或相同品质材质。																										
		威孚地块规划四支路	大池路	建业路	威孚地块规划二支路																														
	周围道路红线宽度	14M	41M	24M	14M																														
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离	0.5M	0M(可建设用地范围线)	0.5M	0.5M																														
	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	3M(8M)	5M(可建设用地范围线)	5M(8M)																														
		地下	3M	5M(可建设用地范围线)	5M																														
	建筑限高	■ 住宅建筑≥12 层，且<80M(建筑总高度) ■ 非住宅建筑≤24M ■ 满足机场净空、雷达站净空要求			综合 要 求																														
	出入口限制	■ 沿 AB 块之间威孚地块规划三支路、北侧威孚地块规划二支路、东侧威孚地块规划四支路可合理开设机动车出入口																																	
	停车位	机动车	■ 住宅按不少于 1.0 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 1.0 车位/户(即 1.8M ² /户)配置；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	■ A 块>1.0 且<2.57; B 块>1.0 且<3.06。A 块地下空间用地面积：约 17981.9M ² , B 块地下空间用地面积：约 17486.8M 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。 ■ A 块与 B 块地块间的 14M 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 2196.8M ² ，以地面设计标高为±0.00，可利用深度控制为-2.5 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。 ■ 小区围墙范围内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。本地块 A、B 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 800M ² ，其中含净菜超市一处，建筑面积不小于 200M ² 。		■ 文化体育设施	文体活动用房一处，建筑面积不小于 250M ² ；文体活动场地，占地面积不小于 410M ² 。																														
	■ 养老设施	居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 200M 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	2 座，建筑面积不小于 60M ² ，达到二类标准，宜独立式，分别沿威孚地块规划二支路和威孚地块规划四支路设置。			□ 其他																														

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 5 月