

地块规划设计要点及要求

地块名称	环太湖高速公路与通祥路交叉口东南侧地块			地块编号	XDG-2017-44号		建设地点	新吴区硕放街道环太湖高速公路与通祥路交叉口东南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 89188 平方米		
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地、商业用地 (商业核定建筑面积不少于总核定建筑面积的 10%)		建筑密度	≤30%		规 划 引 导	建筑形式及环境协调 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 中式, 体现江南水乡风貌 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一		建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input type="checkbox"/> 淡雅 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一	
	绿地率		≥30%		容积率	≤1.8-2.0							
	公共绿地		不少于 1.0 平方米/人		核定建筑面积	—							
	用地范围	四至	东	南	西	北	开 放 空 间	<input type="checkbox"/> 沿河绿化必须对外开放, 不得设置封闭围墙; <input type="checkbox"/> 沿路、路旁应开放通透, 不宜设置沿街店面用房。		其 它	<input type="checkbox"/>		
	周围道路红线宽		44M	24M	40M	—							
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		5M	5M	5M	与用地红线一致							
	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)	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。</p> <p>■ 在地块实施范围内, 涉及文物古迹(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。</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。</p> <p>■ 地块实施范围内涉及的电网迁移问题, 必须征求供电部门意见。</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, 转让合同必须附市规划局提供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, 必须经市规划局批准。</p> <p>■ 地块规划文本及附图应盖市规划局业务专用章方有效。</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>■ 总可建设用地面积以国土部门实测为准, 核定建筑面积根据国土部门实测用地面积确定。</p> <p>■ 附 XDG-2017-44 号地块规划图一份。</p>					
		地上	5M(10M)	8M(12M)	5M(10M)	5M(10M)							5M(10M)
	地下	5M	8M	5M	5M	5M							
	建筑限高		■ 高层(≤100M) <input type="checkbox"/> 超高层(≤150M) ■ 满足机场净空要求										
出入口限制		■ 沿通祥路和薛典路开设机动车出入口; ■ 机动车出入口距离道路交叉口距离不得小于 80 米;											
停车位	机动车	居住按不少于 1.0 个车位/100M ² 建筑面积配置; 商业、配套按不少于 0.6 个车位/100M ² 建筑面积配置;											
	非机动车	居住按不少于 2.0 个车位/100M ² 建筑面积配置; 商业、配套按不少于 6.0 个车位/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		规划轨道 3 号线中心线外 14 米为禁止建设区(特别保护区), 原则上禁止建设; 规划轨道 3 号线中心线外 14 米到 54 米的 40 米范围内为安全保护区, 若要建设需征求轨道部门意见;											
配 套 设 施	■ 卫生服务设施		不少于 300 平方米		■ 养老设施	不少于每百户 30 平方米							
	■ 物业管理设施		建筑面积不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%。		■ 公厕	1 座, 达到二类标准, 建筑面积不得小于 60 平方米, 独立式(或附建式), 结合配套商业设置, 出入口单独对外设置							
	■ 幼托设施		需配置一所 12 班幼儿园		■ 其他	卫生服务站和养老设施应集中设置在一处, 居家养老设置在一楼。文化活动站与居委会应集中设置在一处, 居委会在一楼设置不少于 150 平方米的办事大厅。 幼儿园及公建配套设施应与首期工程同步交付。							
	■ 文化体育设施		不少于 200 平方米										
	■ 居委会		不少于 500 平方米										

说明: “■” 为有要求的要素; “□” 为不作要求。

无锡市规划局 2018 年 9 月

