

# 地 块 规 划 条 件

地块名称		采煤机械厂东侧地块		地块编号	XDG-2019-43 号		建设地点	梁溪区运河西路和新苏路交叉口西南侧		总可建设 用地面积	总可建设用地面积 42366.2M <sup>2</sup>	
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤22%		规 划 引 导	建 筑 形 式 及 环 境 协 调	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 中式, 体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代, 体现时代特征 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一	
	绿地率		≥35%		容积率	>1.0, ≤2.0-2.2						
	公共绿地		居住区不低于 0.35 平方米/人		总核定建筑面积	>42366.2M <sup>2</sup> , ≤84732.4-93205.64M <sup>2</sup>						
	用地范围		四至	东	南	西	北	开 放 空 间	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化须对外开放, 不得设置封闭围墙; <input type="checkbox"/> 沿路、路应开放通透, 不宜设置沿街店面用房。		
			规划河道	芦中路	新苏路	运河西路						
	周围道路红线宽度		18M	32M	24M	30M						
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		10M	10M	8M	15M		综 合 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(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。 ■ 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。 ■ 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-2019-43 号地块规划图一份。			
	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	15M	15M	8M	20M					
			地下	15M	10M	8M	15M					
	建筑限高		<input type="checkbox"/> 低层(≤3层) ■ 住宅≥4层 <input type="checkbox"/> 非住宅 ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11层 <input type="checkbox"/> 高层(≤50M) <input checked="" type="checkbox"/> 高层(≤80M) ■ 沿运河西路住宅不得低于 11 层									
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿运河西路不得开设机动车出入口 <input checked="" type="checkbox"/> 沿新苏路和芦中路可开设机动车出入口										
停车位		机动车	住宅按不少于 1.0 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置; 地面停车位数量不得超过住宅总套数的 10%; 配套设施不少于 0.6 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。									
		非机动车	住宅按不少于 1 车位/户(即 1.8 m <sup>2</sup> /户)配置; 配套设施不少于 2 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。									
相邻房屋间距规定		<input checked="" type="checkbox"/> 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; <input checked="" type="checkbox"/> 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; <input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 地块南侧、北侧沿路绿地和东侧沿河绿地由土地受让单位无偿建设, 且与地块开发同步实施, 同步规划核实和竣工验收。										
配 套 设 施	■ 养老设施		居家养老服务用房一处, 建筑面积不小于 170 m <sup>2</sup>	■ 居委会	社居委用房一处(含社区卫生服务站), 建筑面积不小于 500 m <sup>2</sup>							
	■ 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	文化活动用房 1 处, 建筑面积不小于 90 m <sup>2</sup> ; 文体活动场地, 占地面积不小于 140 m <sup>2</sup>							
	■ 农贸市场		设置农贸市场一处, 建筑面积不少于 2000 m <sup>2</sup>	■ 公厕	公共厕所 1 座, 建筑面积不小于 60 m <sup>2</sup> , 达到现行《城市公共厕所设计标准》中二类标准, 宜独立式, 沿道路设置并对外开放							

说明: “■”为有要求的要素; “□”为不作要求。

