

# 地 块 规 划 条 件

地块名称		地铁西漳站区凤宾路与天昌路交叉口西南侧地块		地块编号	XDG-2020-13 号	建设地点	惠山区凤宾路与天昌路交叉口西南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 51065.2 M <sup>2</sup>			
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤22%		城市设计	建筑形式及环境协调	<input type="checkbox"/> 中式, 体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input checked="" type="checkbox"/> 现代, 体现时代特征 <input 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 type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一 <input checked="" type="checkbox"/> 建筑色彩建议以暖色系、浅色调淡雅为主。	
	绿地率		≥35%		容积率	>1.0, 且≤2.0							
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		总核定建筑面积	>51065.2M <sup>2</sup> , 且≤102130.4M <sup>2</sup>							
	用地范围	四至	东	南	西	北	开放空间	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放, 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。	其它	<input checked="" type="checkbox"/> 沿街建筑裙房外立面材质以石材为主, 其余部分材质选择要与之相互协调。			
			凤宾路	天丰路	凤栖路	天昌路							
	周围道路红线宽度		40M	30M	32M	20M	<b>综 合 要 求</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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]文的要求进行控制, 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 地块实施范围内, 涉及轨道交通及站点附属设施建设需占用绿化、地块内土地等情形, 土地受让单位应无偿提供并积极配合。</li> <li>■ 地块实施范围内涉及的电网等市政管网迁移问题, 必须征求供电等相关部门意见。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 规划设计方案应参照无锡地铁西漳站区西区城市设计引导要求设计。</li> <li>■ 附 XDG-2020-13 号地块规划图一份。</li> </ul>						
	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	2M							
	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	10M	12M	8M	5M							
		地下	10M	12M	8M	5M							
建筑限高		<input type="checkbox"/> 低层(≤3层) <input type="checkbox"/> ≤6层 <input type="checkbox"/> ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11层 <input type="checkbox"/> 高层(≤100M) <input type="checkbox"/> 超高层(≤150M) <input checked="" type="checkbox"/> 住宅高度(≥45M且≤80M) <input checked="" type="checkbox"/> 其他建筑高度(≤24M) <input type="checkbox"/> 满足机场净空、雷达站净空要求 <input type="checkbox"/> 不限高, 但需满足省市有关规范要求											
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿凤宾路、凤栖路合理开设机动车出入口											
停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1.0 个车位/100 M <sup>2</sup> 建筑面积配置; 商业、配套设施按不少于 0.8 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。											
	非机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1 车位/户(即 1.8 m <sup>2</sup> /户)配置; 商业按不少于 3.0 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置; 配套设施按不少于 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"/> 沿凤宾路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。											
配 套 设 施	<input type="checkbox"/> 卫生服务设施		<input checked="" type="checkbox"/> 商业服务设施		商业服务用房不少于 400M <sup>2</sup> , 应沿地块北侧天昌路集中布置								
	<input checked="" type="checkbox"/> 养老设施		居家养老服务用房一处, 建筑面积不小于 220M <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> 居委会								
	<input checked="" type="checkbox"/> 物业管理设施		物业管理用房不小于物业管理区域总建筑面积的 4%。		<input checked="" type="checkbox"/> 文化体育设施								
					文体用房一处, 建筑面积不小于 350M <sup>2</sup> ; 幼儿游憩场及健身点用地面积不小于 500M <sup>2</sup> , 可结合绿地设置(应建标准球类场地一处)								
<input checked="" type="checkbox"/> 公厕		1 座, 建筑面积不小于 60M <sup>2</sup> , 达到二类标准, 独立式或附建式并对外开放		<input type="checkbox"/> 其他									

说明: “■”为有要求的要素; “□”为不作要求。

