

# 地 块 规 划 条 件

地块名称		二泉路北、云竹路东地块		地块编号	XDG-2019-23号	建设地点	锡山经济技术开发区二泉路北、云竹路东	总可建设用地面积	总可建设用地面积约 27818M <sup>2</sup>		
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤30%		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 <input type="checkbox"/>		
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0, 且 ≤2.1-2.3					
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		总核定建筑面积	>27818M <sup>2</sup> , 且 ≤58417.8-63981.4M <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 checked="" type="checkbox"/> 沿二泉路应开放通透, 不宜设置沿街店面用房	其它	<input type="checkbox"/>	
			盛基置业有限公司	二泉路	云竹路	南兴塘河					
	周围道路红线宽度		--	35M	15M	--	<b>综 合 要 求</b> ■ 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、《无锡市轨道交通条例》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-2019-23 号地块规划图一份。				
	围墙后退道路红线(河道蓝线)距离		--	20M	10M	30M					
	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		低多层	低多层					低多层
		地上	5M	23M	13M	33M					
		地下	5M	20M	10M	30M					
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(≤50M) <input checked="" type="checkbox"/> 居住建筑≥4层, 建筑≤80M <input type="checkbox"/> 超高层(≤150M) <input type="checkbox"/> 满足机场净空要求 <input type="checkbox"/> 不限高, 但需满足省市有关规范要求									
出入口限制		■ 沿二泉路、云竹路开设机动车出入口									
停车位	机动车	住宅按不少于 1.0 车位/100 M <sup>2</sup> 建筑面积; 商业、办公按不少于 0.6 车位/100 M <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) 设置; 商业、办公按不少于 5 车位/100 M <sup>2</sup> 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		■ 沿二泉路、云竹路、南兴塘河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; ■ 地块内部主要道路标高与城市道路标高平均高差不得超过 0.5 米。									
配 套 设 施	■ 卫生服务设施	社区卫生服务站一处, 建筑面积不小于 150M <sup>2</sup>	■ 商业服务设施	居委会专营商业用房不少于 40M <sup>2</sup>							
	■ 养老设施	居家养老服务用房一处, 按建筑面积不小于 30M <sup>2</sup> /百户设置	<input type="checkbox"/> 居委会								
	■ 物业管理设施	按不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4% 设置	■ 文化体育设施	建筑面积不小于 300M <sup>2</sup>							
	<input type="checkbox"/> 幼托设施		■ 公厕	一座, 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"/> 小学		<input type="checkbox"/> 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 2019年6月