

地块规划条件

地块名称		湖山路与常青路交叉口东北侧地块		地块编号	XDG-2020-47号	建设地点	滨湖区湖山路与常青路交叉口东北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 138206M ²			
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤35%		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 checked="" type="checkbox"/> 现代, 体现时代特征 <input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 以浅暖色调为主, 淡雅			
	绿地率		≥30%		容积率	>1.0, 且≤1.5							
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		总核定建筑面积	>138206M ² , 且≤207309M ²							
	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。		其它			
			陆马公路	常青路	湖山路	碧波河							
	周围道路红线宽度		50M	20M	30M	20M	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。 ■ 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。 ■ 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。 ■ 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。 ■ 地块实施范围内, 涉及河道水系调整、利用等问题的, 必须征求水利部门意见。 ■ 地块建设方案须经得燃气行业主管部门同意意见。 ■ 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-2020-47 号地块规划图一份。						
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		50M	5M	38M	35M							
	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	低多层、高层	低多层、高层	低多层、高层							低多层、高层
			地下	55M	10M	43M							40M
			地下	55M	10M	43M							40M
建筑限高		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑≥6层且≤11层, 其中多层控制区≤6层 <input checked="" type="checkbox"/> 其他建筑≤24M											
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿常青路、湖山路、迎晖路合理开设机动车出入口。 <input checked="" type="checkbox"/> 沿陆马公路不得开设机动车出入口。											
制	停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1.0 个车位/100 M ² 建筑面积配置, 其中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 0.8 车位/100M ² 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 ² /户)配置; 配套设施不少于 2 车位/100M ² 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"/> 地块外沿碧波河、湖山河、陆马公路绿地均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。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边涉及高压燃气管线, 地块建设方案应符合相关规范及安全要求。											
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 150 平方米。	■ 商业服务设施	建筑面积不小于 1300 平方米, 其中净菜超市一处, 建筑面积不小于 300 平方米。								
	■ 养老设施		居家养老服务用房一处, 建筑面积不小于 380 平方米。	■ 居委会	社居委用房一处, 建筑面积不小于 500 平方米。								
	■ 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	文体活动用房一处, 建筑面积不小于 510 平方米, 文体活动场地, 占地面积不小于 860 平方米, 其中含标准球类活动场地一处。								
	■ 公厕		1 座, 建筑面积不小于 60M ² , 达到二类标准, 独立式或附建式并对外开放。	□ 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

2020年6月