

地 块 规 划 条 件

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--|------------------|--|--------------|---|-----------------------|-------------------|-----------|---|--|--|--|--|--|
| 地块名称 | | 泰山路与坊育南路交叉口东南侧地块 | | 地块编号 | XDG-2020-36 号 | 建设地点 | 新吴区泰山路与坊育南路交叉口东南侧 | 总可建设用地面积 | 总可建设用地面积约 95360M ² , 其中 A 区 31583.7M ² , B 区 63776.3 M ² ; 另市政道路地下可利用空间用地面积约 4106 平方米。 | | | | | |
| 规 划 控 制 制 | 规划用地性质 | | 办公、商业用地（其中办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 62%，且上浮不超过 1000 平方米） | | 建筑密度 | ≤40% | 城市设计 | 建筑形式及环境协调 | □ 中式，体现江南水乡风貌 □ 简约中式 ■ 现代，与周边整体建设环境协调统一 | | | | | |
| | 绿 地 率 | | | | 容 积 率 | ≤2.2 | | | | | | | | |
| | 公共绿地 | | | | 总核定建筑面积 | ≤209792M ² | | | | | | | | |
| | 用 地 范 围 | 四 至 | 东 | 南 | 西 | 北 | | | | | | | | |
| | | | 海泰一支路 | 用地边界 | 坊育南路 | 泰山路 | | | | | | | | |
| | 周围道路红线宽度 | | 24M | - | 24M | 36M | | | | | | | | |
| | 围墙后退道路红线 (河道蓝线、可建设用地范围线) 距离 | | - | - | - | - | | | | | | | | |
| | 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 | 12M | 5M | 12M | 20M | | | | | | | | |
| | | 地下 | 5M | 5M | 5M | 15M | | | | | | | | |
| | 建筑限高 | | □ 低层(≤3 层) □ ≤6 层 □ ≤24M □ ≤11 层 □ 高层(≤50M) □ 高层(≤100M) □ 超高层(≤150M) ■ 满足机场净空、雷达站净空要求 □ 不限高, 但需满足省市有关规范要求 | 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, 涉及电网迁移问题的, 必须征求供电部门意见。 ■ 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-2020-36 号地块规划图一份。 | | | | | | | | | |
| | 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 | | ■ A 区容积率≤2.52; B 区容积率≤2.04。 ■ 沿泰山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。 ■ A 区与 B 区间的 14M 规划道路地下空间可开发利用, 可利用用地面积约 4106 平方米, 以地面设计标高为±0.00, 可利用深度控制为-1.50 到-7.50 米范围。地块内相邻基地地下空间须设置地下通道进行联通, 该地下通道必须满足道路管网及安全荷载要求, 结合项目方案一体化设计。地块内地下空间主要作为地下车库、人防空间及配套用房使用, 地下空间设计与地下通道实际位置以批准方案为准, 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。 ■ 除酒店旅馆外, 不得进行住宅套型平面设计, 并应严格执行最小分割单元面积等设计要求。 ■ 建筑物、构筑物与现状保留燃气设施间距满足国家、省、市有关规范要求。 | | | | | | | | | | | |
| | 配 套 设 施 | | ■ 公厕 | | 1 座, 建筑面积不小于 60 M 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。

