

地 块 规 划 条 件

| | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---------------------------------|--|---|---------|----------------------------------|-------------------------|---------|-------------------|---|--|--|---|--|
| 地块名称 | | 观山路与贡湖大道交叉口东北侧地块 | | 地块编号 | XDG-2020-50号 | | 建设地点 | 经开区观山路与贡湖大道交叉口东北侧 | | 总可建设用地面积 | 总可建设用地面积约 24472.3M ² 。 | | |
| 规 划 控 制 | 规划用地性质 | | 商业用地 | | 建筑密度 | ≤60% | | 城 市 设 计 | 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"/> 与周边整体建设环境协调统一 | | |
| | 绿地率 | | - | | 容积率 | ≤1.5 | | | | | | | |
| | 公共绿地 | | - | | 核定建筑面积 | ≤36708.45M ² | | | | | | | |
| | 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 checked="" type="checkbox"/> 地块西南侧应合理设置开敞空间及人行通道与轨道交通站出入口相连；地下空间应与轨道站点地下通道相连 | | <input checked="" type="checkbox"/> 建筑外墙主体应使用一体板、石材或同等品质材料 <input checked="" type="checkbox"/> 沿观山路及贡湖大道应形成连续的商业建筑界面 <input checked="" type="checkbox"/> 北立面及屋面应进行整体优化，北立面及限高22米区域内不得直接外附空调、排烟及汽车坡道等设施 <input checked="" type="checkbox"/> 货车停车、卸货区及货物堆放区应结合主体建筑整体布局 | |
| | | | | 李家浜 | 观山路 | 贡湖大道 | 现状小区 | | | | | | |
| | 周围道路红线宽度 | | | — | 45M | 50/64M | — | 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。 ■ 地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58号)、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资党组发〔2019〕94号)等法律法规和技术规范标准有关规定。 ■ 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。 ■ 在地块实施范围内，涉及河道水系的占用、新建，以及河道水系调整、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-2020-50 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 | | | 10M | 20M | 20M | — | | | | | | |
| | 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 | 详见地块图 | 35M | 32M | 20M | | | | | | |
| | | | 地下 | 5M | 25M | 25M | 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(≤50M) <input type="checkbox"/> 高层(≤100M) <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 <input checked="" type="checkbox"/> ≤30M，北侧区域≤22M | | | | | | | | | | | |
| 出入口限制 | | <input checked="" type="checkbox"/> 沿市政道路合理开设机动车出入口，具体按交评批复执行 <input checked="" type="checkbox"/> 地块东侧须结合李家浜桥设置出入口并连通桥梁道 | | | | | | | | | | | |
| 停车位 | | 机动车 | 按不少于 1.5 车位/100M ² 建筑面积配置，合理设置大型车辆停车位。 | | | | | | | | | | |
| | | 非机动车 | 按不少于 3 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"/> 地下空间用地面积：约 24472.3M ² ，应符合退界要求。地下空间建筑面积不计入地块容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不大于 4 层。可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定。地下空间与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边沿贡湖大道 20 米、沿观山路 20 米、沿李家浜 10 米绿化场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 | <input type="checkbox"/> 卫生服务设施 | | <input checked="" type="checkbox"/> 商业设施 | | 其中，仓储式商业用房不少于 12000 平方米。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 养老设施 | | <input type="checkbox"/> 供电设施 | | | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 物业管理设施 | | <input checked="" type="checkbox"/> 公厕 | | 1 座，达到二类标准，建筑面积不得小于 60 平方米并对外开放。 | | | | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> 幼托设施 | | <input type="checkbox"/> 垃圾中转站 | | | | | | | | | | |

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

