

地块规划条件

地块名称		具区路与贡湖大道交叉口东南侧地块		地块编号	XDG-2023-13 号		建设地点	经开区具区路与贡湖大道交叉口东南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 40580.3M ²		
规划控制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤30%		城市设计	建筑形式及环境协调	建筑色彩	<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"/> 淡雅、明快		
	绿地率		≥35%		容积率	>1.0, 且≤2.4							
	公共绿地		居住区不低于 0.5 平方米/人		核定建筑面积	>40580.3M ² , 且≤97392.72M 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"/> 住宅组团内应合理设置人车分流区域, 并结合布置集中公共绿地和活动场地。 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑外墙主体应使用一体板、石材或同等品质材料。若阳台采用玻璃栏板, 主体应使用双层玻璃材质。 <input checked="" type="checkbox"/> 应重点提高沿城市道路的北立面及山墙面的设计标准, 沿具区路一侧应采用公建化立面设计, 并合理控制住宅建筑连续面宽; 应对消防设施、设备平台、出屋面构筑物等采取整体优化措施。			
			南湖大道		湖景北路		贡湖大道					具区路	
	周围道路红线宽度		50M		20M		53M		62M		生态要求	<input checked="" type="checkbox"/> 绿色建筑标准达到三星级。 <input checked="" type="checkbox"/> 本地植物比例≥70%, 每 100M ² 绿地乔木数量≥3 株。 <input checked="" type="checkbox"/> 配建初期雨水弃流装置、再生水设施、直饮水设施、生活垃圾分类收集设施。 <input checked="" type="checkbox"/> 海绵城市相关要求按地块建设条件意见书(锡建开意 2023-6) 执行。	
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		15M		0M(可建设用地范围线)		0M(可建设用地范围线)		15M				
	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)				
			5M(可建设用地范围线)		5M(可建设用地范围线)		5M(可建设用地范围线)		5M(可建设用地范围线)				
	建筑限高	地下	0M(可建设用地范围线)		详见地块附图		详见地块附图		0M(可建设用地范围线)		综合要求	<input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 规划设计方案应符合《关于进一步提升无锡经济开发区宜居品质的若干意见(试行)》有关要求。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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, 并征求轨道交通部门意见。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。地下通道及广场区域应预留充分条件并配合轨道交通工程的设计、实施。 <input checked="" type="checkbox"/> 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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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)等法律法规和技术规范标准有关规定。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块实施范围内, 涉及电网等市政管网迁移问题的, 必须征求供电等相关部门意见。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块实施范围内, 涉及河道水域的占用、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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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有关要求。 <input checked="" type="checkbox"/> 城市国有土地使用权出让、转让合同必须附无锡市自然资源和规划局出具的地块规划文本及附图。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 附 XDG-2023-13 号地块规划图一份。	
出入口限制			■ 沿湖景北路合理开设机动车出入口		■ 住宅按不少于 1.5 车位/100M ² 建筑面积或不少于 2.2 车位/户配置; 其他按不少于 0.8 车位/100M ² 建筑面积配置。住宅配套车位应独立设置, 不得采用立体机械形式; 地面车位不大于总车位的 5%; 另访客车位可按实际需求设置, 不计入配建指标。		■ 住宅按不少于 1 车位/户(即 1.8M ² /户)配置; 其他按不少于 3 车位/100M ² 建筑面积配置。						
相邻房屋间距规定		■ 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。		■ 地下空间用地面积: 40580.3M 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。 ■ 沿路不得设置沿街店面用房; 配套用房应集中设置。 ■ 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。 ■ 地块周边沿南湖大道 15 米绿化、沿具区路 15 米绿化、西侧现状河道 10 米绿化、南侧现状河道 15 米绿化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。 ■ 地块可设置不多于 700 户住宅。 ■ 地块内门卫等单个建筑面积不超过 150M ² 的单层独立式零星建筑(最多不超过 2 处), 可局部超出沿路的建筑控制线, 但不得超出围墙, 且超出部分建筑边长不得大于 6 米, 并应与整体建筑界面相协调。									
建筑限高		<input type="checkbox"/> 低层(≤3 层) <input type="checkbox"/> ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11 层 <input type="checkbox"/> 高层(≤50M) <input type="checkbox"/> 高层(≤100M) <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑≤80 米, 且≥17 层, 其他建筑≤15 米 <input checked="" type="checkbox"/> 满足机场净空要求											
出入口限制		■ 沿湖景北路合理开设机动车出入口											
停车位		机动车 ■ 住宅按不少于 1.5 车位/100M ² 建筑面积或不少于 2.2 车位/户配置; 其他按不少于 0.8 车位/100M ² 建筑面积配置。住宅配套车位应独立设置, 不得采用立体机械形式; 地面车位不大于总车位的 5%; 另访客车位可按实际需求设置, 不计入配建指标。 非机动车 ■ 住宅按不少于 1 车位/户(即 1.8M ² /户)配置; 其他按不少于 3 车位/100M ² 建筑面积配置。											
相邻房屋间距规定		■ 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		■ 地下空间用地面积: 40580.3M 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。 ■ 沿路不得设置沿街店面用房; 配套用房应集中设置。 ■ 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。 ■ 地块周边沿南湖大道 15 米绿化、沿具区路 15 米绿化、西侧现状河道 10 米绿化、南侧现状河道 15 米绿化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。 ■ 地块可设置不多于 700 户住宅。 ■ 地块内门卫等单个建筑面积不超过 150M ² 的单层独立式零星建筑(最多不超过 2 处), 可局部超出沿路的建筑控制线, 但不得超出围墙, 且超出部分建筑边长不得大于 6 米, 并应与整体建筑界面相协调。											
配套设施		■商业服务设施 社区商业网点及便利店(超市、药店、洗衣店、美发店、菜店、日杂等)建筑面积不小于 550 M ² ■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%配置 ■公厕 公共厕所 1 座, 建筑面积不小于 60 M ² , 达到二类及以上标准, 沿道路设置并对外开放。		■文化体育设施 文体活动用房 1 处, 建筑面积不小于 190 M ² ; 文体活动场地, 占地面积不小于 320M ² ■养老设施 建筑面积不小于每百户 40 M ² , 且每处不小于 300 M ²									

说明: “■”为有要求的要素; “□”为不作要求。

