

地块规划条件

地块名称		具区路与尚贤道交叉口东南侧地块		地块编号	XDG-2023-43号		建设地点	经开区具区路与尚贤道交叉口东南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 409876.1M ²	
规 划 控 制	规划用地性质		体育用地		建筑密度	根据具体方案核定		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		根据具体方案核定		容积率	>0.45且≤0.52						
	公共绿地		-		核定建筑面积	>184444.25M ² ，且≤213135.58M 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"/> 重点提高沿城市道路的建筑立面设计标准；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。 <input checked="" type="checkbox"/> 建议条件允许的区域采用立体绿化。		
			贡湖大道	干城路	尚贤道	具区路						
	周围道路红线宽度		50M	33M	21M	68M						
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		20M(与一期、三期交界处不设围墙)		0M(可建设用地范围线)	10M(与公交首末站交界处后退可建设用地范围线2M)	20M(与具区路泵站交界处后退可建设用地范围线2M)	生 态 要 求	<ul style="list-style-type: none"> ■ 绿色建筑按照相关要求执行。 ■ 本地植物比例≥70%，每100M²绿地乔木数量≥3株。 ■ 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。 ■ 海绵城市相关要求按地块建设条件意见书(锡建开意2023-19)执行。 			
	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)					
			详见地块附图		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)					
			详见地块附图		0M(可建设用地范围线)	详见地块附图	详见地块附图					
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(≤150M) <input checked="" type="checkbox"/> 限高80米，与规划设计范围内建筑及周边建筑、景观相协调 <input checked="" type="checkbox"/> 满足机场净空要求										
出入口限制		■ 沿具区路、尚贤道、干城路合理开设机动车出入口，出入口在规划设计范围内整体组织，并按批准的交通影响评价报告执行。										
停车位		机动车		■ 满足相关规范要求，在规划设计范围内整体平衡，并按批准的交通影响评价报告执行。								
		非机动车		■ 满足相关规范要求，在规划设计范围内整体平衡，并按批准的交通影响评价报告执行。								
相邻房屋间距规定		<ul style="list-style-type: none"> ■ 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； ■ 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		<ul style="list-style-type: none"> ■ 地下空间面积：约409876.1M²，应符合退界要求。地下空间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(含商业)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。 ■ 地下空间应预留与规划设计范围内相邻区域地下贯通的条件，功能设置可在规划设计范围内统筹。 ■ 除酒店旅馆外，不得进行住宅套型的平面设计，应严格执行最小分割单元面积等设计要求。 										
配套设施		文化体育设施		配建一处户外运动场地。		<ul style="list-style-type: none"> ■ 公厕 2座，面积不小于60平方米，达到二类标准，并对外开放。						
		商业服务设施		配建商业核定建筑面积不多于9100平方米。								

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)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、人防等公共工程，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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 体育设施按《关于市奥体中心建设有关情况的报告》执行。
- 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。
- 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，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-2023-43 号地块规划图一份。

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

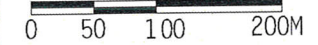
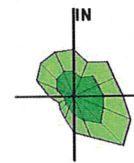
无锡市自然资源和规划局 2023年7月



地块区位图



地块示意图



说明：
本地块一年内未签订国有土地使用权出让合同的，地块规划图自行失效。

图例

- 道路红线及中心线
- 可建设用地范围线
- 建筑控制线
- 高层建筑控制线
- 地下建筑控制线
- 禁止机动车出入口控制线
- 机动车开口方向
- 可建设用地范围内地铁特别保护区
- 高压线及高压控制走廊
- 轨道交通控制线
- 文物保护范围
- 现状保留建筑
- 绿地范围
- 24M 尺寸标注
- 河道水系
- 规划设计范围

X=46339.925
Y=78053.532 坐标标注

无锡市自然资源和规划局地块规划图

地块位置	贡湖大道-干城路-尚贤道-具区路		
地块名称	具区路与尚贤道交叉口东南侧地块	地块编号	XDG-2023-43号
所属行政区	经开区	日期	2023年7月

