

地 块 规 划 条 件

地块名称		清晏路与净慧东道交叉口西南侧地块		地块编号	XDG-2019-57号		建设地点	新吴区清晏路与净慧东道交叉口西南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 52696.4M ² 。	
规 划 控 制	规划用地性质		居住、商业用地（其中商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于5%，不大于6%）		建筑密度	≤30%		规 划 引 导	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		≥30%		容积率	>1, 且 ≤2.5-2.7					<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input type="checkbox"/> 淡雅 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一 <input type="checkbox"/>	
	公共绿地		居住区不低于0.5平方米/人		核定建筑面积	> 52696.4M ² , 且 ≤ 131741-142280.28M ²						
	用地范围	四至	东	南	西	北	开 放 空 间	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙； <input type="checkbox"/> 沿路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑应采用公建化立面设计；不得设置开敞阳台（封闭阳台建筑面积全部计入容积率）；不得设置凸出式楼梯间和阳台；外墙立管、屋顶水箱、空调室外机位置应做一体化处理，采用遮蔽措施。 <input checked="" type="checkbox"/> 建筑布局朝向须与道路及城市空间相协调，不同高度的住宅宜组团式布局。			
	净慧东道		科创路		广场东路						清晏路	
	周围道路红线宽度		34M		16M						16M	
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		10M		10M		10M		10M			
	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	15M		15M		15M		15M			
		地下	10M		10M		10M		10M			
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 checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑≥9层且≤80M <input checked="" 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										
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿清晏路、科创路、广场东路可开设机动车出入口										
停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1.0个车位/100M ² 建筑面积配置，且应全部设置于地下车库内；商业、配套设施不少于0.8个车位/100M ² 建筑面积配置。										
	非机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1个车位/户（即1.8M ² /户）配置；商业按不少于3.0个车位/100M ² 建筑面积配置；配套设施不少于2个车位/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"/> 沿净慧东道、清晏路、广场东路、科创路绿地及绿地内配建的地下公共社会停车场由开发商无偿代建，同步实施，同步竣工验收。 <input checked="" type="checkbox"/> 邻里商业中心应独立占地，商业用房应集中布置于邻里商业中心内；社区服务用房应对外开放。										
配 套 设 施	■ 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		文体活动场地，占地面积不小于200M ²					
	■ 商业服务设施		邻里商业中心一处（其中包含净菜超市一处，建筑面积不小于500M ² ；康体娱乐用房，建筑面积不少于1000M ² ）		■ 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		社区服务用房一处，建筑面积不少于2000M ² （应包含社居委用房、社区卫生服务站、居家养老服务用房）		■ 市政公用		沿清晏路绿地内配建地下公共社会停车场，且机动车位不少于50辆					

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。
- 地块实施范围内涉及的电网迁移问题，必须征求供电部门意见。
- 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-2019-57 号地块规划图一份。

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

