地 块 规 划 条 件

地块名称	贡湖大道与清晏路交叉口东南侧地块	地块编号	XDG-2019-54 号	建设地点	经开区贡湖大道与清晏路交叉口东南侧	总可建设用地面积	总可建设用地面积 159176.1M²

规划控制

规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤40%
绿地率		≥30%		容积率	>1.0，且≤1.4-1.6
公共绿地		居住区不低于 1 平方米/人，且集中公共绿地不小于 30000 平方米		核定建筑面积	>159176M²，且≤222846M²-254681M²（不含轨道设施层及结构转换层）
用地范围	四至	东	南	西	北
		南湖大道	贡湖大道与具区路交叉口东北侧地块	贡湖大道	清晏路
周围道路红线宽度		40M	-	50M	34M
围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		10M	-	35M	2M
建筑后退规划道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		高层、多层	高层、多层	高层、多层	高层、多层
	地上	20M	-	40M	10M
	地下	20M	-	40M	10M
建筑限高		□ 低层（≤3 层） □ ≤6 层 □ ≤24M □ ≤11 层 □ 高层(≤50M) □ 高层(≤100M) □ 超高层(≤150M) □ 不限高，满足机场净空要求 ■ 住宅建筑≥9 层，高度≤80 米，沿贡湖大道 100 米范围内限高 18 层			
出入口限制		■ 沿贡湖大道、清晏路、南湖大道合理开设机动车出入口			
停车位	机动车	■住宅按不少于 1.0 车位/100M² 建筑面积配置，其他按不少于 0.6 车位/100M² 建筑面积配置。			
	非机动车	■住宅按不少于 1 车位/户（即 1.8 M²/户）配置；其他按不少于 3 车位/100M² 建筑面积配置。			
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		■ 轨道设施及结构转换层区域：地面转换层按轨道设施实际施工及本地块规划条件执行，覆土完成面为建筑室外标高，其与轨道设施结构转换层结构完成面的高差不得超过 1.2-1.5 米，建筑后退、建筑密度、建筑高度、核定建筑面积等按该建筑室外标高以上部分计算。 ■ 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。			

配套设施

■ 卫生服务设施	社区卫生服务中心一处，建筑面积不小于 300 平方米	■商业服务设施	净菜超市一处，建筑面积不少于 300 平方米
■ 养老设施	养老服务用房一处，建筑面积不小于 450 平方米	■ 居委会	建筑面积不小于 570 平方米
■ 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	文体用房一处，建筑面积不小于 610 平方米；文体活动场地，占地面积不小于 1020 平方米
■ 结构转换层停车库	黄海标高 9.625-14.525 米（具体标高及消防设施、坡道、垂直交通设施以实际为准）结构转换层仅作为一层停车库及附属设施使用，建筑面积不少于 50000 平方米，机动车位不少于 1000 个	■ 公厕	2 座，单座建筑面积不小于 60 平方米，达到二类标准，并对外开放
		■ 其他	公共绿地、集中公共配套区内的公共配套用房建筑面积不小于 9500 平方米（可与公共绿地结合设计），建成后，公共绿地、集中公共配套区及区内的公共配套用房（除轨道设施层）应一并无偿移交属地政府。

规划引导

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，体现时代特征 □ 与周边整体建设环境协调统一	建筑色彩	□ 黑、白、灰 □ 淡雅 ■ 与周边整体建设环境协调统一
开放空间	■ 沿路、沿河绿化及集中公共绿地须对外开放，不得设置封闭围墙； ■ 地块内部主要道路应预留幼儿园出入口及必要疏散场地	其它	■ 与轨道设施建设协调统一，不得影响轨道设施安全、设备运行；涉及轨道设施、设备需要，土地受让单位须服从其要求，无偿积极配合； ■ 与贡湖大道与具区路交叉口东北侧地块建设协调统一。

生态要求

■ 新建建筑必须全部按照现行《江苏省绿色建筑设计标准》（DGJ32/J173）和《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）等三星级或以上绿色建筑标准设计建造，并按规定开展绿色建筑相关评价。

■ 本地植物比例≥70%，每 100 M²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。

■ 年径流总量控制率≥75%，年径流污染削减率率≥50%，透水铺装率≥60%，并满足《无锡市海绵城市专项规划（2016-2030）》相关要求。

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-2019-54 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 2019 年 9 月