

地 块 规 划 条 件

地块名称	珠江路以东、新华路两侧地块			地块编号	XDG-2019-65号		建设地点	新吴区珠江路以东，新华路两侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 111422.9M ² ，其中 A 区 52474.3M ² ，B 区 22055.5 M ² ，C 区 36893.1 M ² 。		
规 划 控 制	规划用地性质		居住、商业用地		建筑密度		A 区建筑密度≤30%， B 区、C 区建筑密度≤50%		规 划 引 导	建筑形式及环境协调		<input type="checkbox"/> 中式，体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input type="checkbox"/> 现代，体现时代特征 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一	
	绿地率		A 区绿地率≥30%		容积率		>1，且≤1.8-1.9			建筑色彩		<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		总核定建筑面积		>111422.9M ² ，且 ≤200561.22-211703.51M ²			开放空间		<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙； <input type="checkbox"/> 沿路、路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。	
	用地范围		四至		东		南		西		北		
	周围道路红线宽度		24M		24M		30M/42M		-				
	围墙后退道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		5M		-		5M		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		地上		低多层、高层		低多层、高层		低多层、高层		低多层、高层		
			地下		12M		10M		详见地块图		15M		
					详见地块图		5M		详见地块图		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 checked="" type="checkbox"/> 高层(≤60M) <input type="checkbox"/> 高层(≤100M) <input type="checkbox"/> 超高层(≤150M) <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑≥4层 <input checked="" type="checkbox"/> 满足机场净空、雷达站净空要求 <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"/> 详见地块图											
停车位		机动车		住宅按不少于 1.0 车位/100 M ² 建筑面积配置；商业按大于 0.8 车位/100 M ² 建筑面积配置；配套设施按不少于 0.6 车位/100 M ² 建筑面积配置									
		非机动车		住宅按不少于 1 车位/户(即 1.8 M ² /户)配置；商业按不少于 3.0 车位/100 M ² 建筑面积配置；配套设施按不少于 2 车位/100 M 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"/> A 区为居住用地，容积率>1，且≤2.04-2.2；B 区、C 区为商业用地，容积率>1，且≤1.58-1.63。 <input checked="" type="checkbox"/> 沿新华路、宅基浜绿地由土地受让单位无偿建设，同步实施，同步规划核实和竣工验收。 <input checked="" type="checkbox"/> 海创二路、漓江路地下空间可开发利用，可利用面积分别约 3152 平方米和 362 平方米，以地面设计标高为±0.00，可利用深度控制为-1.00 到-6.00 米范围。地块内相邻基地地下空间须设置地下通道进行联通，该地下通道必须满足道路管网及安全荷载要求、市政过街通道相关要求，并与规划地铁站做好平面和标高上的衔接，结合项目方案一体化设计，其中漓江路地下通道应对外开放并无偿服从政府使用管理要求。地块内地下空间主要作为地下车库、人防空间及配套用房使用，地下空间设计与地下通道实际位置以批准方案为准，由土地受让单位无偿建设，同步实施，同步规划核实和竣工验收。 <input checked="" type="checkbox"/> 沿珠江路预留市政雨水管、市政污水管、市政热力管管位。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块规划及建筑设计、新华路地下空间建设方案须与轨道交通 3、4 号线建设方案协调，并满足轨道部门关于轨道站点、地下通道、轨道线路等轨道交通设施建设的有关要求。											
配 套 设 施	养老设施		居家养老服务用房一处，位于 A 区，建筑面积不小于 300 M ²		商业服务设施		净菜超市一处，建筑面积不小于 500 M ²						
	物业管理设施		物业管理用房，位于 A 区，不小于 A 区住宅物业管理区域总建筑面积的 4%		文化体育设施		文体活动用房，位于 A 区，建筑面积不小于 200 M ² ； 文体活动场地，位于 A 区，占地面积不小于 150 M ²						
	公厕		1 座，建筑面积不小于 60 M ² ，达到二类标准，独立式或附建式并对外开放		其他								
		综 合 要 求 <ul style="list-style-type: none"> <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"/> 地块出让后因城市规划原因，周边市政设施实施及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，应按无锡市人民政府《无锡市轨道交通条例》、《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。 <input checked="" type="checkbox"/> 土地受让单位应支持轨道交通 4 号线站点与 B 区合建，轨道交通建设应支持上部商业部分开发建设。 <input checked="" type="checkbox"/> 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，土地受让单位需无偿提供并积极配合。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <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相关要求。 <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-2019-65 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 11 月