地 块 规 划 条 件

地块名称	震泽路与信成道交叉口东南侧地块	地块编号	XDG-2019-62号	建设地点	滨湖区震泽路与信成道交叉口东南侧	总可建设用地面积	总可建设用地面积约 76017.2M²，其中 A 区 29731M²，B 区 27926.9M²，C 区 18359.3M²。

规划控制	规划用地性质	居住用地	建筑密度	≤30%	
	绿 地 率	≥35%	容 积 率	>1.0，且≤2.0-2.2	
	公 共 绿 地	居住区不低于 0.6 平方米/人	地上核定建筑面积	≤152034.4-167237.84M²	
	用地范围 四至	东：秀水河	南：清晏路	西：信成道	北：震泽路
	周围道路红线宽度	-	34M	30M	64M
	围墙后退道路红线（河道蓝线）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	20M	20M	15M
	地下	15M	20M	20M	15M
	建筑限高	□ 低层（≤3 层） □ ≤6 层 □ ≤24M □ ≤12 层 □ 高层(≤50M) □ 高层(≤80M) □ 满足机场净空要求 □ 不限高，但需满足省市有关规范要求 ■ 住宅建筑≥4 层，且≤18 层			
	出入口限制	■ 沿规划道路开设机动车出入口			
	停车位 机动车	■ 住宅按不少于 1.0 车位/100M² 建筑面积配置；配套设施不少于 0.6 车位/100M² 建筑面积配置。			
	停车位 非机动车	■ 住宅按不少于 1 车位/户（即 1.8 m²/户）配置；配套设施不少于 2 车位/100M² 建筑面积配置。			
	相邻房屋间距规定	■ 低、多层及中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	■ 地块沿河绿化、南侧沿清晏路、西侧沿信成道、北侧沿震泽路绿化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。 ■ 各区之间市政道路（图示阴影部分）地下空间可开发利用，可利用面积约 5408 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连通，该地下通道必须满足道路管网及安全荷载要求，应结合项目方案一体化设计。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，且与地块开发同步实施，同步规划核实和竣工验收。			

规划引导	建筑形式及环境协调	□ 中式，体现江南水乡风貌 □ 现代 □ 现代中式，体现地方特色 ■ 与周边整体建设环境协调统一	建筑色彩	□ 黑、白、灰 □ 淡雅偏暖色调 ■ 与周边整体建设环境协调统一
	开放空间	■ 沿路绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙；	其它	

配套设施	■ 卫生服务设施	建筑面积不小于 250 平方米。	■ 养老设施	建筑面积不小于 350 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‰。快递用房建筑面积不小于 30 平方米。	■ 公 厕	1 座，达到二类标准，建筑面积均不得小于 60 平方米，对外开放。
	■ 居委会	社区服务中心，建筑面积不小于 600 平方米。	■ 文化体育设施	建筑面积不小于 250 平方米，活动场地用地面积不小于 750 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-2019-62 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

地 块 规 划 条 件

地块名称	震泽路与信成道交叉口东南侧地块	地块编号	XDG-2019-62号	建设地点	滨湖区震泽路与信成道交叉口东南侧	总可建设用地面积	总可建设用地面积约 76017.2M²，其中 A 区 29731M²，B 区 27926.9M²，C 区 18359.3M²。

规划控制	规划用地性质	居住用地	建筑密度	≤30%	
	绿 地 率	≥35%	容 积 率	>1.0，且≤2.0-2.2	
	公 共 绿 地	居住区不低于 0.6 平方米/人	地上核定建筑面积	≤152034.4-167237.84M²	
	用地范围 四至	东：秀水河	南：清晏路	西：信成道	北：震泽路
	周围道路红线宽度	-	34M	30M	64M
	围墙后退道路红线（河道蓝线）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	20M	20M	15M
	地下	15M	20M	20M	15M
	建筑限高	□ 低层（≤3 层） □ ≤6 层 □ ≤24M □ ≤12 层 □ 高层(≤50M) □ 高层(≤80M) □ 满足机场净空要求 □ 不限高，但需满足省市有关规范要求 ■ 住宅建筑≥4 层，且≤18 层			
	出入口限制	■ 沿规划道路开设机动车出入口			
	停车位 机动车	■ 住宅按不少于 1.0 车位/100M² 建筑面积配置；配套设施不少于 0.6 车位/100M² 建筑面积配置。			
	停车位 非机动车	■ 住宅按不少于 1 车位/户（即 1.8 m²/户）配置；配套设施不少于 2 车位/100M² 建筑面积配置。			
	相邻房屋间距规定	■ 低、多层及中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	■ 地块沿河绿化、南侧沿清晏路、西侧沿信成道、北侧沿震泽路绿化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。 ■ 各区之间市政道路（图示阴影部分）地下空间可开发利用，可利用面积约 5408 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连通，该地下通道必须满足道路管网及安全荷载要求，应结合项目方案一体化设计。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，且与地块开发同步实施，同步规划核实和竣工验收。			

规划引导	建筑形式及环境协调	□ 中式，体现江南水乡风貌 □ 现代 □ 现代中式，体现地方特色 ■ 与周边整体建设环境协调统一	建筑色彩	□ 黑、白、灰 □ 淡雅偏暖色调 ■ 与周边整体建设环境协调统一
	开放空间	■ 沿路绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙；	其它	

配套设施	■ 卫生服务设施	建筑面积不小于 250 平方米。	■ 养老设施	建筑面积不小于 350 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‰。快递用房建筑面积不小于 30 平方米。	■ 公 厕	1 座，达到二类标准，建筑面积均不得小于 60 平方米，对外开放。
	■ 居委会	社区服务中心，建筑面积不小于 600 平方米。	■ 文化体育设施	建筑面积不小于 250 平方米，活动场地用地面积不小于 750 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-2019-62 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