

地 块 规 划 条 件

地块名称	清源路与观顺道交叉口东南侧地块				地块编号	XDG-2021-10号				建设地点	经开区清源路与观顺道交叉口东南侧				总可建设用地面积	总可建设用地面积约 90123.9M ² (其中, A区约 42605.3M ² , B区约 44292.7M ² , 另市政道路地下可利用空间用地面积约 3225.9M ²)			
规 划 控 制 要 素	规划用地性质		居住用地				建筑密度		≤30%				城 市 设 计	建筑形式及环境协调		建筑色彩			
	绿地率		≥30%				容积率		>1.0, 且≤1.9										
	公共绿地		居住区不低于 1 平方米/人				核定建筑面积		>86898M ² , 且≤165106.2M ²										
	用地范围		四至		东	南	西	北	开 放 空 间	其它									
			现状河道		规划道路		观顺道							清源路					
	周围道路红线宽度		-		24M		24M							34M					
	围墙后退道路红线(河道蓝)		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		地上		15M		15M							30M					
			地下		15M		15M		30M										
	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(≤100M) <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑高层限制区域 21-23 层, 其他区域限定 15 层(详见地块图) <input checked="" type="checkbox"/> 满足机场净空要求																
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿观顺道、南侧 24 米规划道路、内部 14 米规划道路合理开设机动车出入口																	
停车位		机动车		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1 车位/100M ² 建筑面积配置; 其他按不少于 0.8 车位/100M ² 建筑面积配置。住宅停车位应独立设置; 其中, 住宅配套车位不得采用立体机械形式, 地面车位不大于总车位的 5%。															
		非机动车		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1 车位/户 (即 1.8M ² /户) 配置; 其他按不少于 3 车位/100M ² 建筑面积配置。															
相邻房屋间距规定		<input checked="" type="checkbox"/> 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"/> 容积率: A 区≤1.8、B 区≤2.0。本地块 A 区、B 区区域配建机动车、非机动车停车位应分别按标准配建到位, 不得跨区布置 (其中布置在市政道路地下空间区域的不属于跨区)。 <input checked="" type="checkbox"/> A 区地下空间用地面积: 约 42605.3M ² , B 区地下空间用地面积: 约 44292.7M ² , 应符合退界要求。地下空间建筑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。 <input checked="" type="checkbox"/> AB 区之间市政道路(图示阴影部分)地下空间可开发利用, 地下可出让开发利用面积约 3225.9M ² , 以地面设计标高为 ±0.00, 可利用深度控制为 -2.50 到 -10.00 米范围, 可用于地下车库、人防空间及配套用房使用, 具体由方案确定。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, 结合项目方案一体化设计, 实际位置以批准方案为准, 由土地受让单位无偿建设, 与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。 <input checked="" type="checkbox"/> 沿路不得设置沿街店面用房; 配套用房应集中设置。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边沿现状河道 10 米绿化、规划道路 10 米绿化、观顺道 10 米绿化、清源路 10 米绿化由土地受让单位无偿建设, 且与地块开发同步实施、同步规划核实和竣工验收。																	
配 套 设 施	■ 卫生服务设施		社区卫生服务站一处, 建筑面积不小于 150 平方米				■ 商业服务设施		社区商业网点及便利店(超市、药店、洗衣店、美发店等) 建筑面积不小于 1200 平方米, 其中含净菜超市一处, 建筑面积不小于 300 平方米										
	■ 养老设施		居家养老用房一处, 建筑面积不小于 300 平方米				■ 居委会		社居委用房一处, 建筑面积不小于 500 平方米										
	■ 物业管理设施		按不小于管理区域总建筑面积的 4% 配置				■ 文化体育设施		文体活动用房一处, 建筑面积不小于 400 平方米; 文体活动场地占地不少于 680 平方米										
	■ 公厕		一座, 面积不小于 60 平方米, 达到二类标准, 宜独立式, 沿道路设置并对外开放				■ 垃圾收集站		一座, 符合现行《环境卫生设施设置标准》										

- 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。**
- 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。**
- 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]文的要求进行控制, 并征求轨道交通部门意见。在特别保护区内除市政、园林、环卫、民防等公共工程, 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。地下通道及广场区域应预留充分条件并配合轨道交通工程的设计、实施。**
- 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》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《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的电网等市政管网迁移问题, 必须征求供电等相关部门意见。**
- 在地块实施范围内, 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有关要求。**
- 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-2021-10 号地块规划图一份。**



说明: “■” 为有要求的要素; “□” 为不作要求。