

# 地 块 规 划 条 件

地块名称		震泽路与贡湖大道交叉口西南侧地块			地块编号	XDG-2021-59 号		建设地点	经开区震泽路与贡湖大道交叉口西南侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 75373.2M <sup>2</sup>					
规 划 控 制 要 求	规划用地性质		商业、办公用地			建筑密度	≤60%		城 市 设 计	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 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	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 淡雅、明快 <input type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一				
	绿地率		≥15%			容积率	>1.0, 且≤1.5										
	公共绿地		-			核定建筑面积	>75373.2M <sup>2</sup> , 且≤113059.8M <sup>2</sup>										
	用 地 范 围	四 至	东	南	西	北			开 放 空 间	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化须对外开放，不得设置封闭围墙。 <input checked="" type="checkbox"/> 公共绿地引导区内须建设不小于 7800 平方米的开敞空间。	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 应重点提高沿城市道路的建筑立面的设计标准；应对消防设施、设备平台、出屋面构筑物等采取整体优化措施；应体现现代特征，体现公建化立面效果。 <input checked="" type="checkbox"/> 建筑风格应与西侧地块的建筑风格协调统一				
			贡湖大道	清晏路	清舒道	震泽路											
	周围道路红线宽度		50M/64M	34M	30M	45M/52M			生 态 要 求	开 放 空 间	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 绿色建筑标准达到三星级。 <input checked="" type="checkbox"/> 本地植物比例≥70%，每 100M <sup>2</sup> 绿地乔木数量≥3 株。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。					
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		20M	5M	5M	20M											
	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）											
			25M	10M	10M	30M											
			地下	25M	10M	10M	30M			综 合 要 求	开 放 空 间	其 它	<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"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块出让后因城乡规划、市政基础设施调整等公共利益需要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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 在地块实施范围内，涉及河道水系的占用、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。 <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-2021-59 号地块规划图一份。				
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（≤150M） <input checked="" type="checkbox"/> 不限高，塔楼建议布置在地块南侧区域 <input checked="" type="checkbox"/> 满足机场净空要求															
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿清舒道、清晏路合理开设机动车出入口。															
配 套 设 施	停 车 位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 商业、商务按不少于 0.8 车位/100 M <sup>2</sup> 建筑面积配置，其他按照国家、省和市相关规定执行。														
		非机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 商业、商务按不少于 3 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置，其他按照国家、省和市相关规定执行。														
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"/> 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"/> 地下空间用地面积：约 75373.2M <sup>2</sup> ，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"/> 地下室应与地块北侧轨道交通通过街通道直接连通，预留与清舒道西侧地块地下通道的连通空间。 <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"/> 地块北侧、东侧沿路 20 米绿化，西侧、南侧 5 米景观场地及地块内景观水系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。 <input checked="" type="checkbox"/> 除酒店外，不得进行住宅套型的平面设计，应严格执行最小分割单元面积等设计要求。															
配套设施		<input checked="" type="checkbox"/> 文化设施 商务设施中配置至少两个面积不少于 1 万平的会场。	<input checked="" type="checkbox"/> 商业服务设施 配置不少于 400 间客房、四星级或以上标准的酒店，并配置若干中、小型会议室。											<input checked="" type="checkbox"/> 公厕 两座，面积不小于 60 平方米，达到二类标准，并对外开放。	<input checked="" type="checkbox"/> 公交车首末站 配置一处建筑面积不小于 3000 平方米的公交车首末站		

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

