

地块规划条件

地块名称		南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块				地块编号	XDG-2023-10号		建设地点	经开区南湖大道与震泽路交叉口东北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约68573.0M ² （其中，A区可建设用地面积约20574.4M ² ，B区可建设用地面积约45114.1M ² ，市政道路地下可利用面积约2884.5M ² ）		
规划	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	<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	
	绿地率		≥30%				容积率	>1.0，且≤1.7			开放空间			<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"/> 住宅组团内应合理设置人车分流区域，并结合布置集中公共绿地和活动场地。	
	公共绿地		居住区不低于0.5平方米/人				核定建筑面积	>65688.5M ² ，且≤111670.45M ²			其它			<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑外墙主体应使用一体板、石材或同等品质材料。若阳台采用玻璃栏杆，主体应使用双层玻璃材质。 <input checked="" type="checkbox"/> 应重点加强沿城市道路的建筑北立面及山墙面的设计，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。	
	用地范围	四至	东	南		西	北		开放空间	其它	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑外墙主体应使用一体板、石材或同等品质材料。若阳台采用玻璃栏杆，主体应使用双层玻璃材质。 <input checked="" type="checkbox"/> 应重点加强沿城市道路的建筑北立面及山墙面的设计，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。	永信路		震泽路	
			永信路		震泽路		南湖大道					用地边界			
	周围道路红线宽度		28M		45M		40M								
	围墙后退道路红线(河道蓝)		2M(可建设用地范围线)		10M(河道蓝线)		20M		2M(可建设用地范围线)						
	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)						
			详见地块附图		15M(河道蓝线)		25M		10M(可建设用地范围线)						
	建筑后退规划道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离	地下	详见地块附图		10M(河道蓝线)		20M		10M(可建设用地范围线)						
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(≤18层) <input type="checkbox"/> 高层(≤100M) <input checked="" type="checkbox"/> A区住宅建筑高度≥4层，且≤6层；B区住宅建筑高度≥11层，且≤17层；其它建筑高度≤15M <input checked="" type="checkbox"/> 满足机场净空要求													
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿明芳路、永信路等合理开设机动车出入口。													
控制	停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1.5车位/100M ² 建筑面积或不少于2.2车位/户配置(若车位按不少于2.2车位/户配置，同时应满足不少于1.2车位/100M ²)；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且不得采用立体机械形式。地面车位不大于总车位的5%。另访客车位可按实际需求配置，不计入配建指标。												
		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。												
制		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。											
制		规划控制要素		<input checked="" type="checkbox"/> 容积率：A区>1.0，且<1.3；B区>1.0，且<2.0。建筑密度：A区、B区≤30%；绿地率：A区、B区≥30%。本地块A、B区机动车、非机动车停车位应分别按配建标准配建到位，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，可根据具体方案分别计入相应区域)。 <input checked="" type="checkbox"/> A区地下空间面积：约20574.4M ² ，B区地下空间面积：约45114.1M ² ，应符合退界要求。地下空间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2884.5M 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"/> 城市道路沿线住宅建筑面宽不大于60米(11-17层住宅建筑)。 <input checked="" type="checkbox"/> 本地块共可设置不多于850户住宅。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块内门卫等单个建筑面积不超过150M ² 的单层独立式零星建筑(最多不超过3处)，可局部超出沿路的建筑控制线，但不得超出围墙，且超出部分建筑边长不得大于6米，并应与整体建筑界面相协调。											
配套设施	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、菜店、日杂等)建筑面积不小于500M ²		文化体育设施		文体活动用房1处，建筑面积不小于240M ² ；文体活动场地，占地面积不小于400M ²								
	物业管理设施		按不小于住宅物业管理区域总建筑面积的4%配置		养老设施		居家养老服务用房建筑面积不小于每百户40M ² ，且每处不小于300M ²								
	公厕		1座，建筑面积不小于60M ² ，达到二类及以上标准，沿道路设置并对外开放。												
说明：“ <input checked="" type="checkbox"/> ”为有要求的要素；“ <input type="checkbox"/> ”为不作要求。															

- 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。
 - 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》《江苏省城市规划管理技术规定》《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，涉及电网等市政管网迁移问题的，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相关要求。
 - 城市国有土地使用权出让、转让合同必须附无锡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-2023-10号地块规划图一份。

