

# 地块规划条件

地块名称		胡安路与安泰路交叉口西北侧地块		地块编号		XDG-2023-30号		建设地点		滨湖区胡安路与安泰路交叉口西北侧		总可建设用地面积		总可建设用地面积约87042.6平方米（其中A区约34699.3平方米；B区约48056.4平方米；另C区地下可开发利用出让面积约4286.9平方米）			
规 划 控 制	规划用地性质		居住、商业用地（A区为居住、商业混合用地，其中商业核定建筑面积占A区总核定建筑面积的比例不小于9%，上浮不超过A区总核定建筑面积的1%且不超过1000M <sup>2</sup> ；B区为居住用地）		建筑密度		≤30%		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"/> 简约现代		建筑色彩 <input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 以浅色调为主，淡雅					
	绿地率		≥40%		容积率		>1.0，且<1.15										
	公共绿地		居住区不低于0.5平方米/人		总核定建筑面积		>82755.7M <sup>2</sup> ，且≤94501.2M <sup>2</sup>										
	用地范围		四至		东		南							西		北	
	周围道路红线宽度		24M		24M		30M							14M			
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		1M（详见地块图）		详见地块图		10M（详见地块图）		1M（详见地块图）								
	建筑后退可建设用地范围线（河道蓝线、规划道路红线）距离		地上		10M		详见地块图		15M		5M						
			地下		10M		详见地块图		15M		5M						
	建筑限高		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑≥4层，且≤7层 <input checked="" type="checkbox"/> 其他建筑≤24M <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"/> 沿胡安路、北侧规划道路、胡埭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1.0个车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置，地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%；配套设施按不少于0.8车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置，且与住宅停车分别独立设置。													
		非机动车		<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于1车位/户（即1.8m <sup>2</sup> /户）配置；配套设施按不少于2车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置，且与住宅停车分别独立设置。													
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 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区容积率>1.0，且≤1.2，绿地率≥40%；B区容积率>1.0，且≤1.1，绿地率≥40%。A区地下空间面积：约34699.3M <sup>2</sup> ，B区地下空间面积：约48056.4M <sup>2</sup> ，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，可开发深度控制在不大于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"/> C区（图示阴影部分）地下空间可开发利用，可利用面积约4286.9平方米，以地面设计标高为±0.00，可利用深度控制为-5.00到-10.00米范围，可用于地下车库，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，应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"/> 本地块A、B区配建停车位应分别按配建标准配建到位，不得跨区布置。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块周边沿路、沿河绿化（详见地块附图）应按市政园林主管部门要求实施，纳入地块范围内围墙线外的沿河绿化带无偿对外开放。 <input checked="" type="checkbox"/> 商业办公建筑（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。 <input checked="" type="checkbox"/> 城市道路沿线住宅建筑面宽宜不大于80米（4-6层建筑），面宽宜不大于60米（7层住宅建筑）。 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅建筑不得设置底商。															
配 套 设 施	养老设施		居家养老服务用房一处，按照实际住宅户数，建筑面积不小于每百户25平方米。		文化体育设施		文化活动用房一处，建筑面积不小于220平方米；文化活动场地，占地面积不小于380平方米。		综 合 要 求	<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"/> 地块出让后因公共利益需要改造沿河绿地的，土地受让单位必须服从政府相关主管部门要求，无偿积极配合。 <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）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。 <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 地块实施范围内，涉及市政供水管网等安全维护问题的，必须征求市政供水部门意见。 <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有关要求。 <input checked="" type="checkbox"/> 城市国有土地使用权出让、转让合同必须附无锡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-2023-30号地块规划图一份。							
	公厕		一座，建筑面积不小于60平方米，达到二类标准，宜独立式，可沿胡安路设置，以环卫主管部门验收为准。		其他		托育服务用房一处，建筑面积不小于200平方米，并应按照《托儿所、幼儿园建筑设计规划（2019年）》要求编制。										
	物业管理设施		物业管理用房不小于住宅物业管理区域总面积的4%。														

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

