

# 地块规划条件

地块名称		鸿运路东侧、伯渎港南侧地块		地块编号	XDG (XQ) -2023-33 号		建设地点	无锡市新吴区鸿运路东侧、伯渎港南侧		用地面积	可建设用地面积约 29758.7 平方米	
规 划 控 制	规划用地性质	工业用地		建筑密度	根据具体方案确定		规 划 引 导	建筑形式及协调环境	<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 type="checkbox"/> 淡雅 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一	
	绿地率	根据具体方案确定		容积率	≥2.5							
	公共绿地	--		核定建筑面积	--							
	可建设用地范围	四至	东	南	西	北	开 放 空 间	■ 沿河, 沿路绿化必须对外开放, 不得设置封闭围墙	其他	■位于重要道路交叉口或重要城市节点的工业建筑外墙应使用石材、精致墙砖或铝板等高品质耐久性材料。 ■企业标志 LOGO 结合建筑立面统一设计, 与规划方案统一审查, 并须严格按审批通过 LOGO 方案实施。 ■行车、烟囱、管道、罐体等构筑物和锅炉房、配电房、水泵房等小型辅助用房不宜沿城市道路设置。 ■如需在沿路、滨水一侧设置空调外机、排气、排烟、防盗网等设施, 应采取遮挡设施隐蔽。		
	周围规划道路红线宽度	--	--	24M	34M							
	围墙后退可建设用地范围线距离	与用地红线一致	与用地红线一致	2M	与用地红线一致							
	建筑后退可建设用地范围线距离	地上	低多层	低多层	低多层	低多层	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。				
		地下	5M	5M	5M	5M		■ 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。				
	建筑限高	<input type="checkbox"/> 低层(≤3层) <input type="checkbox"/> ≤6层 <input type="checkbox"/> ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11层 <input type="checkbox"/> 高层(≤50M) <input type="checkbox"/> 高层(≤100M) <input type="checkbox"/> 超高层(≤150M) ■满足机场净空和微波通道要求						■ 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。				
	出入口限制	■沿鸿运路合理设置机动车出入口						■ 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。				
停车位	机动车	小型车辆按不少于 0.6 个停车位/100 平方米建筑面积设置				■ 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。						
	非机动车	按实际需求合理设置				■ 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》、《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号)等法律法规和技术规范标准有关规定。						
相邻房屋间距规定	<input type="checkbox"/> 低, 多层及中高层建筑与北侧住宅建筑的间距需同时满足 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。 ■同时满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》及消防、环保、交警等部门规范要求					■ 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。						
控制要素	■地下空间用地面积: 约 29758.7 平方米, 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。					■ 地块实施范围内, 涉及轨道交通及站点附属设施建设需占用绿化、地块内土地等情形, 土地受让单位应无偿提供并积极配合。						
配 套 设 置	教育设施			文化体育设施				■ 地块实施范围内, 涉及电网迁移问题的, 必须征求供电部门意见。				
	卫生服务设施			托老设施				■ 地块实施范围内, 涉及河道水系调整、利用等问题的, 必须征求水利部门意见。				
	社区管理设施			物业管理设施			■ 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。					
	公厕			消防设施			■ 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。					
	商业服务设施			金融邮电设施			■ 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新吴分局出具的地块规划文本及附图。					
	其他设施			其他设施			■ 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新吴分局批准。					

说明: “■”为有要求的要素, “□”为不作要求。

