地 块 规 划 条 件

<table>
<tr><td rowspan="3">项目情况</td><td>项目名称</td><td colspan="2">杜巷路与振源路交叉口西北侧地块</td><td>用地位置</td><td colspan="3">滨湖区杜巷路与振源路交叉口西北侧</td></tr>
<tr><td rowspan="2">规划概要</td><td>地块编号</td><td>XDG(BH)-2023-9 号</td><td>总可建设用地面积
约 48777.8 ㎡</td><td colspan="3">地上用地面积约 48777.8 ㎡
地下用地面积约 48777.8 ㎡</td></tr>
<tr><td>用地范围
四至</td><td>东</td><td>南</td><td>西</td><td>北</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>杜巷路</td><td>振源路</td><td>用地边界</td><td>洋溪河</td></tr>
<tr><td rowspan="11">规划管控要求</td><td>规划用地性质</td><td colspan="6">工业用地-一类工业用地</td></tr>
<tr><td>容 积 率</td><td colspan="2">≥2.0，且≤2.5</td><td>建筑密度</td><td colspan="2">根据具体方案核定</td></tr>
<tr><td>核定建筑面积</td><td colspan="2">≥97555.6 ㎡，且≤121944.5 ㎡</td><td>绿 地 率</td><td colspan="2">根据具体方案核定</td></tr>
<tr><td rowspan="5">后退可建设用地范围线距离</td><td>四至</td><td colspan="2"></td><td>东</td><td>南</td><td>西</td><td>北</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建筑</td><td rowspan="2">地上</td><td>低多层</td><td colspan="2">5m</td><td>10m</td><td>0m</td><td>5m</td></tr>
<tr><td>高层</td><td colspan="2">5m</td><td>10m</td><td>0m</td><td>5m</td></tr>
<tr><td colspan="2">地下</td><td colspan="2">5m</td><td>10m</td><td>0m</td><td>5m</td></tr>
<tr><td>围墙</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">0m</td><td>2m</td><td>不设围墙</td><td>0m</td></tr>
<tr><td>建筑限高</td><td colspan="6">■ ≤50m</td></tr>
<tr><td>相邻建筑间距规定</td><td colspan="6">□ 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；
□ 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 年版）及消防、环保、交警等部门规范要求；</td></tr>
<tr><td>其他要求</td><td colspan="6">■ 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。
■ 地下空间面积：约 48777.8㎡，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。
■ 配套用房核定建筑面积不超过总核定建筑面积的 15%。
■ 沿洋溪河、杜巷路绿地由土地受让单位无偿建设，同步实施，同步规划核实和竣工验收。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">配套设施</td><td>□</td><td colspan="2"></td><td>□</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>□</td><td colspan="2"></td><td>□</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>城市设计</td><td>建筑形式及环境协调</td><td colspan="2">□ 简约中式
■ 现代简约
□ 与周边整体建设环境协调统一</td><td>建筑色彩</td><td colspan="2">□ 黑、白、灰
■ 浅色系，淡雅
□ 与周边整体建设环境协调统一</td></tr>
<tr><td rowspan="4">市政交通与管线要求</td><td colspan="2">出入口限制</td><td colspan="5">■ 沿振源路、杜巷路合理开设机动车出入口</td></tr>
<tr><td rowspan="2">停车位</td><td>机动车</td><td colspan="5">■ 按不少于 0.5 个车位/100 ㎡建筑面积配置</td></tr>
<tr><td>非机动车</td><td colspan="5">■ 按不少于 0.5 个车位/职工配置</td></tr>
<tr><td colspan="2">管线要求</td><td colspan="5">■ 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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">品质要求</td><td colspan="2">其他</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建筑风貌特色</td><td colspan="2">■ 符合现代产城融合风貌组团特色要求；
■ 重点加强沿城市道路的建筑立面及第五立面的设计；
■ 围墙位置、形式统一按园区要求实施。</td><td>立面材料品质</td><td colspan="2">■ 鼓励运用新材料、新技术，应选择耐久性和耐腐蚀性效果好的建筑材料。</td></tr>
<tr><td>城市界面设计</td><td colspan="2">■ 建筑附属设施、设备管线等应进行遮蔽和美化处理，与建筑主体统一设计；
■ 沿路、沿河绿化须对外开放，不得设置封闭围墙；
■ 围墙位置、形式统一按园区要求实施。</td><td>其他</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>其他部门要求</td><td colspan="6">■ 在地块实施范围内，涉及文物古迹（含京杭大运河、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。
■ 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。
■ 该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。</td></tr>
<tr><td>附图</td><td colspan="6">■ 附 XDG(BH)-2023-9 号地块规划图一份</td></tr>
<tr><td>说明</td><td colspan="6">■ 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。
■ 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。
■ 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滨湖分局出具的地块规划条件及附图。
■ 地块规划条件及附图，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滨湖分局批准。
■ 地块规划条件及附图应盖无锡市自然资源和规划局滨湖分局章方有效。
■ 地块规划条件及附图一年内未签订国有土地使用权出让合同的，该地块规划条件及附图自行失效。</td></tr>
</table>

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

无锡市自然资源和规划局滨湖分局　2023 年 11 月