

地 块 规 划 条 件

地块名称		东港大道北、东港西路东地块		地块编号	XDG(XS)-2021-06号		建设地点	锡山区东港镇东港大道北、东港西路东		总可建设用地面积	可建设用地面积约 88333 平方米	
规 划 控 制	规划用地性质		工业用地		建筑密度	根据方案确定		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 type="checkbox"/> 现代, 体现时代特征 <input checked="" 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 <input type="checkbox"/>
	绿地率		根据方案确定		容积率	≥2.0						
	公共绿地				核定建筑面积	≥176666 m ²						
	用地范围	四至	东	南	西	北		开 放 空 间	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放, 不得设置封闭围墙; <input type="checkbox"/>	其 它	<input type="checkbox"/>	
			河道	东港大道	东港西路	创新西路						
	周围道路红线宽度		-	40M	24M	14M		综 合 要 求				
	围墙后退道路红线(河道蓝线)距离		10M	15M	-	-						
	建筑后退规划道路红线(河道蓝线、可建设用地范围线)距离		低多层	低多层	低多层	低多层						
		地上	13M	18M	5M	5M						
		地下	13M	18M	5M	5M						
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) <input type="checkbox"/> 满足机场净空要求 <input checked="" 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"/> 沿创新西路、东港西路设置机动车出入口										
停车位	机动车	根据实际使用要求合理设置										
	非机动车	根据实际使用要求合理设置										
相邻房屋间距规定		<input 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(与北侧现状住宅建筑需满足大寒日 3 小时以上日照标准); <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(与北侧现状住宅建筑需满足大寒日 3 小时以上日照标准); <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 type="checkbox"/>										
配 套 设 施	<input type="checkbox"/> 卫生服务设施				<input type="checkbox"/> 街道办事处							
	<input type="checkbox"/> 养老设施				<input type="checkbox"/> 居委会							
	<input type="checkbox"/> 物业管理设施				<input type="checkbox"/> 公厕							
	<input type="checkbox"/> 幼托设施				<input type="checkbox"/> 垃圾中转站							
	<input type="checkbox"/> 文化体育设施				<input type="checkbox"/> 其他							

- 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。
- 地块实施范围内涉及的电网迁移问题, 必须征求供电部门意见。
- 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。
- 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。
- 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锡山分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, 必须经无锡市自然资源和规划局锡山分局批准。
- 地块规划文本及附图应盖无锡市自然资源和规划局锡山分局章方有效。
- 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。
- 地块内不得建设成套住宅、专家楼、宾馆等非生产型配套设施。
- 附 XDG(XS)-2021-06 号地块规划图一份。



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锡山分局 2021年4月