地 块 规 划 条 件

地块名称	东廊路西、胶山路北地块	地块编号	XDG(XS)-2023-11 号	建设地点	锡山经济技术开发区东廊路西、胶山路北	总可建设用地面积	地块可建设用地面积约 80124M²

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	
	绿 地 率	根据具体方案确定	容 积 率	≥1.3	
	公 共 绿 地		地上核定建筑面积	≥104161.2M²	
	用地范围 四至	东：东廊路	南：胶山路	西：潘南新河	北：空地
	周围道路红线宽度	30M	20M	-	-
	围墙后退道路红线（河道蓝线）距离	10M	15M	10M（河道蓝线）	-
	建筑后退道路红线（河道蓝线）距离	低多层	低多层	低多层	低多层
	地上	13M	18M	13M	5M
	地下	13M	18M	13M	5M
	建筑限高	□低层(≤3 层) □≤6 层 □≤24M □≤11 层 □高层(≤50M) □高层(≤100M) □超高层(≤150M) □满足机场净空要求 □多层 ■不限高，但需满足省市有关规范要求			
	出入口限制	■沿胶山路、东廊路合理开设机动车出入口			
	停车位 机动车	按实际需求合理设置			
	停车位 非机动车	按实际需求合理设置			
	相邻房屋间距规定	□ 低、多层及中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。			
	户 型				
配套设施					

规划引导	建筑形式及环境协调	□ 中式，体现江南水乡风貌 □ 简约中式 □ 现代，体现时代特征 ■ 与周边整体建设环境协调统一	建筑色彩	□ 黑、白、灰 □ 淡雅 ■ 与周边整体建设环境协调统一 □
	开放空间	■沿路、沿河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙； □沿路应开放通透，不得设置沿街店面用房。	其它	□

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。
- ■ 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，转让合同必须附市自然资源和规划局锡山分局提供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锡山分局批准。
- ■ 地块规划文本及附图应盖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。
- ■ 地块需组织委托有资质的专业单位编制安全评价报告，在建设项目施工前需通过安全评价专家论证。
- ■ 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)-2023-11 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 2023 年 7 月

无锡市自然资源和规划局锡山分局 3202050980025