

地块规划条件

项目情况	项目名称	惠洲大道与规划道路交叉口东南侧地块		用地位置	惠洲大道与规划道路交叉口东南侧		市政交通与管线要求	出入口限制		■ 沿宁舟路、规划道路可合理开设机动车出入口，宁舟路出入口须与南侧地块出入口合并设计。				
	规划概要	地块编号	XDG(HS)-2024-7号		总可建设用地面积	地上用地面积约24148m ² 地下用地面积约24148m ²		停车位	机动车	■ 按不小于0.4车位/100m ² 建筑面积配置。				
		用地范围	东	南	西	北	非机动车		■ 需满足省市有关规范要求。					
			四至	宁舟路		现状空地	惠洲大道	规划道路	管线要求	■ 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。				
规划管控要求	规划用地性质	工业用地（研发型工业用地）						品质要求	建筑风貌特色	■ 重点加强沿城市道路的建筑立面及第五立面的设计。		立面材料品质	■ 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。	
	容积率	>2.0		建筑密度	根据具体方案定		城市界面设计			■ 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； ■ 围墙高度控制在1.8~2.0m。			其他	
	核定建筑面积	>48296m ²		绿地率	根据具体方案定				其他部门要求	■ 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。 ■ 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。				
	后退可建设用地范围线距离	四至	地上	低多层	3m	5m	3m			5m	附图	■ 附XDG(HS)-2024-7号地块规划图一份		
				高层	3m	5m	3m	8m						
		地下	3m	5m	3m	5m								
	围墙	0m		0m	0m	1m								
	建筑限高	■ 建筑高度≤50m												
	相邻建筑间距规定	■ 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；												
	其他要求	■ 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。 ■ 地下空间面积：约24148m ² ，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。 ■ 门卫等附属设施可适当突破建筑控制线结合围墙整体设计。 ■ 研发部分核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于20%且增幅不大于1000m ² 。行政办公、生活配套设施核定建筑面积不超过总核定建筑面积的15%。												
配套设施	□ 商业服务设施		□ 文化体育设施											
	□ 物业管理设施		□ 公厕											
城市设计	建筑形式及环境协调		建筑色彩											
		□ 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		□ 黑、白、灰 ■ 淡雅、明快 □ 与周边整体建设环境协调统一										

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 2024年3月

