

地块规划条件

项目情况	项目名称		菱湖大道与景贤路交叉口西南侧地块		用地位置		新吴区菱湖大道与景贤路交叉口西南侧		市政交通与管线要求	出入口限制		■ 沿景贤路、菱湖大道、规划公共通道可开设机动车出入口								
	规划概要		地块编号		XDG-2023-49号		总可建设用地面积约 67239.4 m ²			地上用地面积约 67239.4 m ²		停车位	机动车		■ 研发办公按不少于 1.2 个/100 m ² 建筑面积配置；生产按不少于 0.6 个/100 m ² 建筑面积配置；配套设施按不少于 1.0 车位/100 m ² 建筑面积配置					
			用地范围		东		南			西			北		非机动车		■ 按不少于 1.0 个/100 平方米建筑面积配置			
	四至		菱湖大道		吴都路		用地边界			景贤路		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。						
其他																				
规划管控要求	规划用地性质		工业用地-生产研发用地（新型产业用地）																	
	容积率		≥3.0, 且≤4.0				建筑密度		≤45%											
	核定建筑面积		≥201718.2 m ² , 且≤268957.6 m ²				绿地率		≥20%											
	后退可建设用地范围线距离	四至		东		南		西		北		品质要求	建筑风貌特色		■ 空间形态及风貌应符合《大运河无锡段核心监控区国土空间管控细则（试行）》要求； ■ 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		■ 建筑外墙主体应使用玻璃幕墙、一体板、石材、铝板或同等品质材料； ■ 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。	
		建筑	地上		低多层		5m		5m		详见地块规划图									
			高层		5m		5m		5m		5m		10m							
		地下		5m		5m		5m		5m			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、河绿化须对外开放，不得设置封闭围墙； ■ 不得设置围墙。		其他		□	
	围墙		无围墙		无围墙		无围墙		无围墙											
	建筑限高		■ 生产用房≥4层				■ 建筑高度≤100m				■ 满足机场净空、雷达站净空要求									
	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		■ 生产用房核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 33%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%且不超过 1000 m ² ；研发用房核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 57%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%且不超过 1000 m ² ；配套用房核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 9%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%且不超过 1000m ² ■ 沿菱湖大道、吴都路绿地由土地受让单位无偿建设，同步实施，同步规划核实。 ■ 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 67239.4m 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。 ■ 地块西侧景贤路与吴都路之间需控制预留一条公共通道，在地块可建设用地范围内宽度不少于 6 米，并对外开放，具体线位可适当微调，以批准方案为准，且与地块开发同步实施，同步规划核实。 ■ 不得进行住宅套型的平面设计，应严格执行最小分割单元面积等设计要求。																		
■ 附 XDG-2023-49 号地块规划图一份		附图																		
■ 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 号）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，须经市自然资源和规划局批准。 ■ 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。																				
配套设施																				
城市设计		建筑形式及环境协调		□ 简约中式 ■ 现代，突出科技感 □ 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		说明										

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。