地 块 规 划 条 件

地块名称	中邦项目东侧 A 地块	地块编号	XDG-2018-31号	建设地点	滨湖区科教产业园中邦蠡湖商务园东侧	总可建设用地面积	可建设用地面积约 13506.4M²

规划控制	规划用地性质	商业用地、商务用地	建筑密度	≤35%	
	绿 地 率	-	容 积 率	≤3.5	
	公 共 绿 地	-	总核定建筑面积	≤47272.4M²	
	用地范围 四至	东：蠡湖大道	南：规划道路	西：棟泽路	北：现状绿化
	周围道路红线宽度	68M	30M	14M	—
	围墙后退道路红线（河道蓝线）距离	43.5M	-	-	-
	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/高层	低多层/高层	低多层/高层	低多层/高层
	地上	48.5M	10M	10M	12M
	地下	48.5M	-	10M	5M
	建 筑 限 高	□ 低层（≤3 层） □ ≤6 层 □ ≤24M □ ≤12 层 □ 高层(≤50M) ■ 高层(≤100M) □ 满足机场净空要求 □ 不限高，但需满足省市有关规范要求			
	出 入 口 限 制	■ 沿棟泽路、南侧规划道路开设机动车出入口 ■ 沿蠡湖大道不得开设机动车出入口			
	停车位 机动车	■按不少于 0.6 车位/100M² 建筑面积配置			
	停车位 非机动车	■按不少于 3 车位/100M² 建筑面积配置			
	相邻房屋间距规定	■ 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。			
	规划控制要素				

配套设施	□ 卫生服务设施		□ 消防设施	
	□ 养老设施		□ 供电设施	
	□ 物业管理设施		□ 公 厕	
	□ 幼托设施		□ 垃圾中转站	
	□ 文化体育设施		□ 邮政设施	
	□ 居委会		□ 燃气调压站	
	□ 街道办事处		□ 泵站	
	□ 其它社区配套		■其他	影视产业教育培训孵化用房及剧本创作工作室核定建筑面积不少于 3000 平方米。

规划引导	建筑形式及环境协调	□ 中式，体现江南水乡风貌 ■ 现代，体现时代特征 □ 现代中式，体现地方特色 □ 与周边整体建设环境协调统一	建筑色彩	□ 黑、白、灰 □ 淡雅偏暖色调 ■ 与周边整体建设环境协调统一
	开放空间	■ 沿路绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙；	其它	■ 沿城市公共空间建筑立面应注重材质选择与细部设计

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，必须经市自然资源和规划局批准。

■ 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。

■ 附 XDG-2018-31 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　　2019 年 7 月