地 块 规 划 条 件

地块名称	高浪路与兴梁道交叉口西北侧地块	地块编号	XDG-2021-53 号	建设地点	经开区高浪路与兴梁道交叉口西北侧	总可建设用地面积	总可建设用地面积约 24189.5M²

规划控制	规划用地性质	商业、办公用地		建筑密度	≤60%
	绿 地 率	≥20%		容 积 率	＞1.0，且≤3.8
	公共绿地	-		核定建筑面积	＞24189.5M²，且≤91920.1M²
	用地范围 四至	东：现状河道	南：高浪路	西：现状空地	北：规划道路
	周围道路红线宽度	-	55M	-	15M
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离	10M（河道蓝线）	54M	-	30M
	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	15M（河道蓝线）	55M	-	30M
	地下	13M（河道蓝线）	54M	-	30M
	建筑限高	□ 低层（≤3 层） □ ≤24M □ ≤11 层 □ 高层(≤50M) ■ 高层(≤80M) □ 高层(≤100M) ■ 满足机场净空要求			
	出入口限制	■ 沿北侧 15M 规划道路合理开设机动车出入口。			
	停车位 机动车	■ 商业、办公按不少于 0.8 车位/100M² 建筑面积配置。			
	停车位 非机动车	■ 商业、办公按不少于 3.0 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	■ 地下空间用地面积：约 24189.5M²，应符合退界要求。地下空间建筑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、同步规划核实和竣工验收。 ■ 北侧建筑退界须征求水利主管部门意见。 ■ 地块内部主要道路标高与城市道路标高平均高差不得超过 0.5 米。 ■ 地块东侧、北侧 10 米绿化带及跨河道桥梁由土地受让单位无偿建设，且与地块开发同步实施、同步规划核实和竣工验收。 ■ 除酒店旅馆外，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。			
配套设施	■公厕	一座，面积不小于 60 平方米，达到二类标准，并对外开放			

城市设计	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、明快 □ 与周边整体建设环境协调统一
	开放空间	■ 沿路、沿河绿化须对外开放，不得设置封闭围墙。 ■ 结合北侧河道形成富有特色的临水公共空间。	其它	■ 建筑应以现代风格为主，体现时代特征和都市风貌。 ■ 应重点提高沿城市道路的建筑南立面的设计标准；应对消防设施、设备平台、出屋面构筑物等采取整体优化措施；应体现公建化立面效果。

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。

■ 规划设计方案应符合《关于进一步提升无锡经济开发区宜居品质的若干意见（试行）》有关要求。

■ 地块出让后因城乡规划、市政基础设施调整等公共利益需要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》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《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）等法律法规和技术规范标准有关规定。

■ 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的电网等市政管网迁移问题，必须征求供电等相关部门意见。

■ 在地块实施范围内，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-2021-53 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　2021 年 9 月