

无锡市惠山区前洲街道、玉祁街道国土空间总体规划 (2024—2035年)

【草案公示】



前言

PREFACE

前洲街道、玉祁街道位于惠山区西北部，北与江阴市接壤，西与常州市毗邻，东连长安、堰桥街道，南接洛社镇；地势平坦，稍有起伏，京杭运河由南部经过；全境属北亚热带湿润气候区，四季分明，气候温湿，雨水丰沛，土地肥沃，河荡密布，水域开阔，是典型的江南水乡。

为全面贯彻落实上位国土空间规划要求，加快转变城市发展方式，合理保护与利用全域全要素资源配置，实现城镇高质量发展，根据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）《中共江苏省委江苏省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（苏发〔2019〕30号）以及国家、江苏省、无锡市相关法律法规规范等，制定《无锡市惠山区前洲街道、玉祁街道国土空间总体规划（2024—2035年）》（以下简称本规划）。

本规划坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，落实创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，全面提升前洲街道、玉祁街道竞争力和吸引力，构建生产、生态、生活“三生融合”的国土空间开发保护新格局。深化落实无锡市和惠山区发展定位要求，将前洲街道、玉祁街道建设成为长三角站城一体的活力新枢纽、科教产创新融合的发展新高地、自然人文交相辉映的江南魅力新城镇，在高质量发展和社会主义现代化建设上争当表率，打造中国式现代化站城一体窗口典范，实现长三角中轴枢纽区的发展愿景。

本规划是前洲街道、玉祁街道面向2035年可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的政策和总纲，是编制下层次国土空间规划和相关规划的法定依据和基础。

注：本次规划成果为征求意见稿，最终以审批文件为准。



目录

CONTEXT

- 01 共享站城一体，谋划高质量发展
- 02 协同区域发展，构建理想空间格局
- 03 坚持底线管控，加强自然资源保护
- 04 坚持以人为本，建设幸福宜居城镇
- 05 传承历史文脉，重塑城乡特色风貌
- 06 坚持创新引领，优化产业空间布局
- 07 促进内畅外联，完善综合交通体系
- 08 强化安全韧性，完善基础设施体系
- 09 保障规划实施，提升规划治理能力

规划范围和期限

规划范围

全域包括无锡市惠山区**前洲街道**、**玉祁街道**行政辖区范围，总面积为82.72平方千米，其中前洲街道46.42平方千米，玉祁街道36.30平方千米。

规划期限

规划基期年为**2023年**，规划期限为**2024年至2035年**。
近期目标年为**2027年**，规划目标年为**2035年**，远景展望至**2050年**。

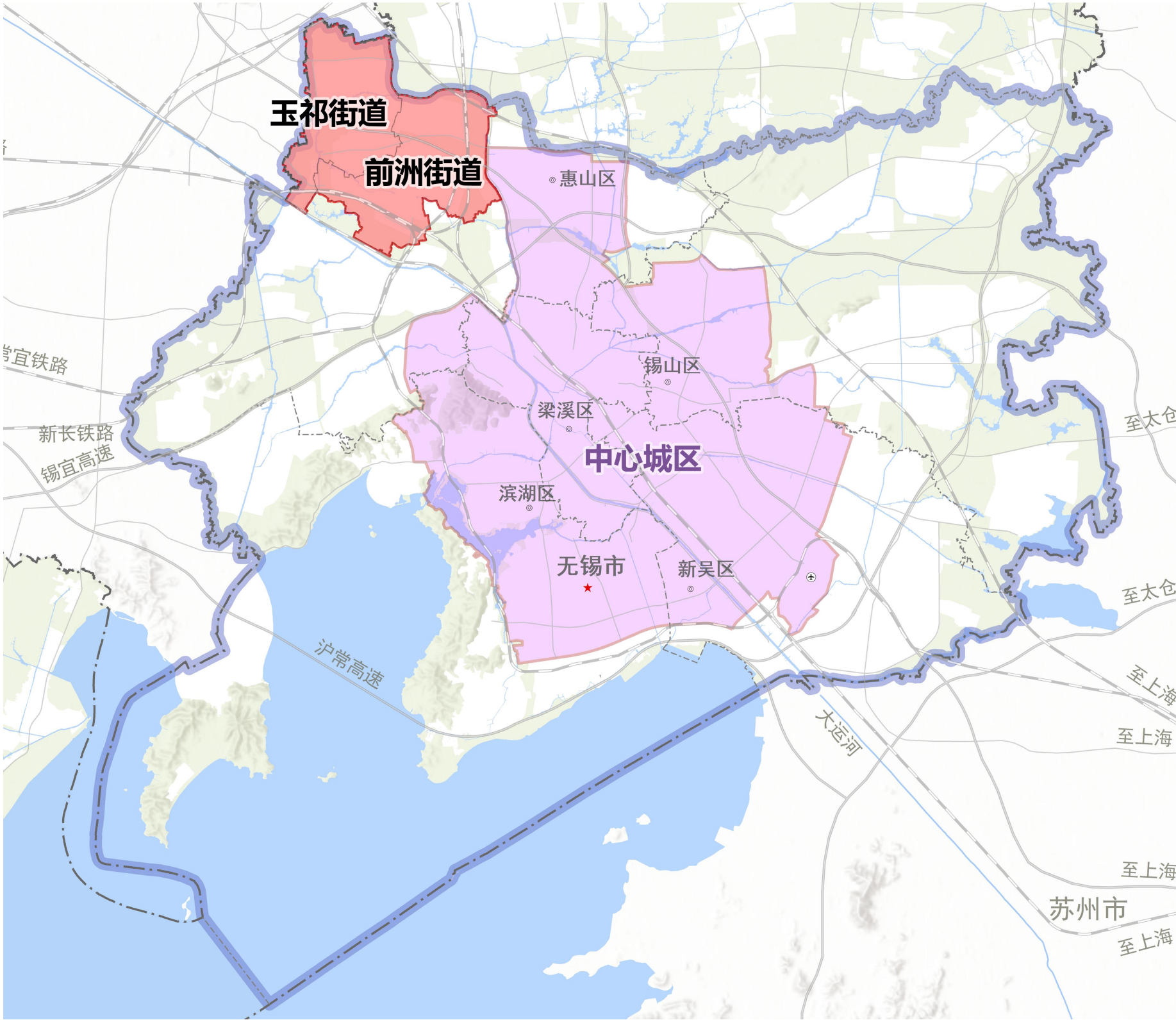


图0-1 规划范围图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

国土空间现状概况

人口

根据第七次人口普查，2020年末前洲街道、玉祁街道常住人口**15.67万人**，其中前洲街道8.35万人，玉祁街道7.32万人。
城镇化率达**77.1%**。

经济

前洲街道、玉祁街道GDP从2015年**165.79**亿元到2022年**289.98**亿元，
年增长率**8.31%**。

开发保护现状

根据第三次全国国土调查2023年度变更调查，全域农林用地32.73平方千米，占**39.57%**；建设用地40.23平方千米，占**48.64%**；其他类型土地9.75平方千米，占**11.79%**。



苏式美丽乡村一角

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

01

共享站城一体，谋划高质量发展

SHARE THE INTEGRATION OF STATION AND CITY, PLAN FOR HIGH-QUALITY
DEVELOPMENT

1.1 重点关注问题

区域枢纽地位提升，集散体系亟待完善

区域内有沪宁高速、京杭运河、沪宁城际铁路等多条高等级区域交通线路。随着盐泰锡常宜铁路建设，惠山城际站区域十字形综合交通枢纽作用越发凸显。但目前以轨道、快速路为主骨架的集散体系尚未形成，前洲街道、玉祁街道内部主次干道网络不清晰，受现状高速阻隔，南北向主干道数量少，玉祁新老镇区、前洲镇区、城铁站区、集聚区等板块间交通联系偏弱，可达性不佳。

城镇组团逐步形成，中心集聚度相对不足

现状建设用地规模大，城镇组团逐步形成，但前洲街道、玉祁街道仍属于分散发展的局面，生产、生活和生态空间散状分布，未能形成紧凑的结构和强有力的中心，两街道之间的交界地带为滞后、碎片化的区域。

公共服务相对完善，高水平公服供给不足

基本公共服务设施相对完善，但整体还是小城镇服务水平。面对区域交通枢纽建设等更高要求，商业和公共设施布局和服务能力尚有欠缺，缺乏高水平公共服务设施。同时，全域内文体设施分布不均，医疗设施床位趋于饱和，养老设施使用率有待提高。

产业空间腾挪难度大，产业集群需持续推进

产业园区化发展已初具规模优势，尚存在一定量的产业空间有待腾挪，需创新探索可操作的路径。现状产业门类以传统产业为主，产业后劲不足，地区财政收入、工业生产总值近年来呈下滑趋势，新兴产业集群发展不足，创新能力和抗风险能力有待加强，产业转型升级和新兴科技型产业集群集聚发展迫在眉睫。

自然人文资源丰富，城乡空间品质有待提升

有礼社国家历史文化名村、玉祁老街等文化资源，有大运河、新沟河、万寿河等丰富的水资源，但整体利用水平仍有提升空间，老镇、新城、乡村风貌差异大，水乡自然肌理有待恢复彰显。前洲、玉祁在产业发展，劳动力供给，基础设施等方面存在一定优势，但人口老龄化、人口集聚度不高、街镇中心首位度不足等问题依然存在。

1.2 国土空间保护开发策略

共享枢纽

实现从“站”到“站区”到“枢纽区”的转变

增强枢纽辐射，促进互联互通，完善综合交通枢纽的高效便捷疏散体系，加强现状站点和规划的盐泰锡常宜铁路、苏锡常城际铁路、轨道交通3号线北延等线路站点的无缝衔接和预控。以惠山城际站为核心，统筹周边土地开发，拓展惠山城际站的功能内涵，构建“站城一体”空间格局。

共享中心

提升“主客共享”服务效能

以出站即中心的发展理念高标准推进惠山城际站枢纽服务核建设，集聚总部办公、科创研发、文化和科技会展交流、商务商贸等功能，形成多元功能融合共生的崭新城市生活场景。优化以唐平湖为核心的生态活力绿心，打造标志性城市公园，建成片区公共服务中心、创新交往中心。引入科创资源，形成以万寿湖为核心的科技创新中心，更新老镇资源，重塑以前洲、玉祁老镇区为核心的生活服务中心。

共享产业

推进“枢纽+”“+枢纽”产业转型

利用无锡建设快速外环的契机，融入无锡外环产业带，打通货运绕城产业集聚走廊，连接各区域重点产业平台。利用惠山科创联动发展走廊，建设北部创新产业平台，推动产业扩能提质。聚焦产业迈向中高端和数字化、网络化、智能化目标，以惠山工业转型集聚区建设加快高新技术产业集聚，推进传统产业优化升级和低效工业用地更新。

共享品质

构建景城融合的公园城市

凸显“一湖一河”独特要素，推进景城融合。充分发挥唐平湖生态价值，更新唐平湖周边景观空间，完善综合服务、休闲健身、商业服务等功能，唐平湖西岸加强“文化+”，融入科创服务功能。以万印河为主线，打造美丽幸福河湖，推进滨水绿道和沿线景观环境提升。由万寿河、谢印河为主线，串联公共中心、打造滨水空间和慢行网络，实现滨水两侧公共空间贯通。

共享城乡

实现农文旅融合发展

推进城乡生态融合，依托锡西乡村风光带建设，共同构筑外围生态农业示范带。整合城乡生态文化资源，打造四大文化主题片区。前洲老镇红学文化街区围绕红学文化构建体验式街区，葑庄古村田园康养片以田园康养为主题打造康养小镇，礼社-唐平湖片区围绕经济学IP发展新经济产业，玉祁老镇-酒厂片区围绕酒文化与工商文化提升文创产业、产城服务、游客服务功能。

1.3 发展定位

深化落实无锡市和惠山区发展定位要求，将前洲街道、玉祁街道建设成为**长三角站城一体的活力新枢纽、科教产创新融合的发展新高地、自然人文交相辉映的江南魅力新城镇**，在高质量发展和社会主义现代化建设上争当表率，打造中国式现代化站城一体窗口典范，实现长三角中轴枢纽区的发展愿景。



长三角站城一体的活力新枢纽

积极主动对接长三角一体化发展，立足长三角核心区地理中心区位，发挥沪宁铁路和盐泰锡常宜铁路十字型枢纽叠加效应，放大惠山城际站的规模容量，打造多层次叠加、多方式融合的综合交通强枢纽，建设融合城际铁路、市域轨道、城市轨道、快速路、常规公交、慢行系统等综合集散体系。以“枢纽+”为核心，差异化圈层引导全域发展，核心区重点总部经济、会展经济和科技服务三大核心功能，实现“站”向“枢纽”再向“枢纽区”的转型。



科教产创新融合的发展新高地

放大南京邮电大学的带动效应，加速国内外重点大学、实验室和科创平台引进，打通“实验室—中试—产业化”链条，提高地区创新策源能力。加快集成电路、生命医药、人工智能和新材料等新质生产力发展，加快依托量子产业园、万寿湖科技城、未来科创产业园等载体，打造“先进制造+生产研发”为一体的特色产业园区，构建以企业为主体、市场为导向、产学研结合的集成创新体系。



自然人文交相辉映的江南魅力新城镇

传承江南特色，以水绿生态为基地、文化传承为灵魂、创新产业为动力，实现江南水乡文脉和现代化枢纽区功能的结合。依托唐平湖、万印河“一河一湖”为空间骨架，营造“景城相依”的空间格局。挖潜礼社中国历史文化名村、玉祁酒厂、葑庄古村等历史文化资源，厚植“蓝脉绿网”优势，统筹城乡融合发展，提升城镇功能品质，凸显江南韵味的现代生命力。

1.4 人口规模



常住人口： 2035年前洲街道、玉祁街道
19万人左右
其中前洲街道11万人，玉祁街道8万人



服务人口： 2035年前洲街道、玉祁街道
23.5万人左右
其中前洲街道14.1万人，玉祁街道9.4万人

2035年前洲街道、玉祁街道常住人口城镇化率**86%左右**



02

协同区域发展，构建理想空间格局

COORDINATE REGIONAL DEVELOPMENT, CONSTRUCT AN IDEAL SPACE

2.1 强化枢纽的引领作用

提升区域经济的整体效能，以城铁站区域交通枢纽为核心，构建集商务商贸、科创产业、智能制造于一体的枢纽经济新高地。

东促双核联动： 向东发展与惠山新城共同构筑“城际站枢纽服务核+惠山新城综合服务核”的双核联动战略。

南联站城一体： 借助城际站枢纽服务核的强大支撑，向南拓展，与高新区实现协同发展。

西优文旅融合： 西部片区积极融入锡西风光带，打造集自然景观与文化体验于一体的乡村主题旅游目的地。

北促产业协同： 积极向北发展，与江阴携手合作，共同打造苏南工业转型集聚区。

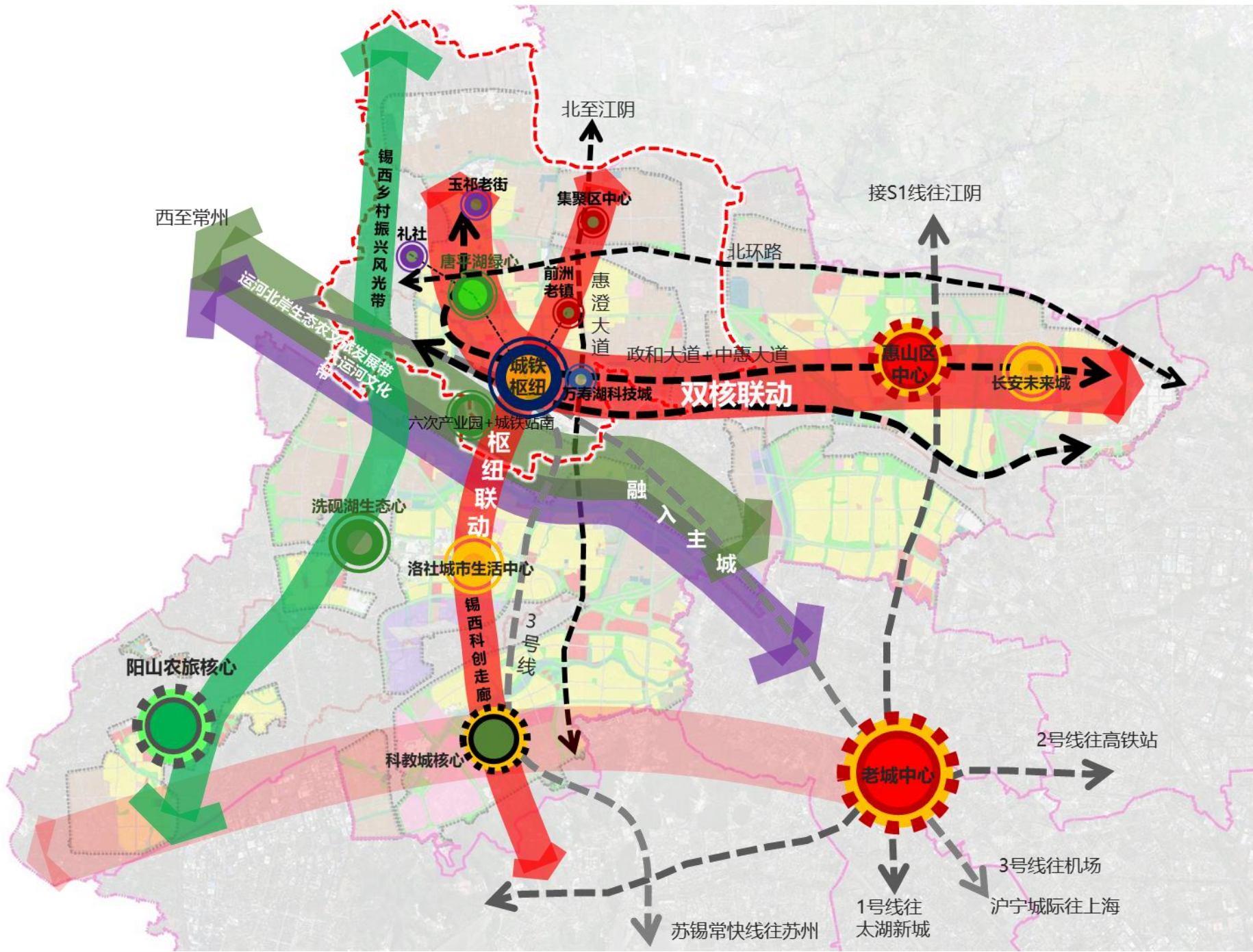


图2-1 区域协同规划引导图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

2.2 构建“内聚外联”空间格局

推动前洲街道、玉祁街道**一体发展**，强化区域枢纽服务、公共服务、商业服务、科技创新服务等一体布局，实现**“站科城产人”融合发展**，促进惠山城铁站区与唐平湖两大中心职能互补。整体格局上强化**“聚心聚轴，共享融合”**，形成**“一核一心、三轴四区”**的空间体系。

一核	➤ 惠山城际站枢纽服务核
一心	➤ 唐平湖创新交往中心
三轴	➤ 万寿河共享发展轴、惠洲大道产城联动发展轴、湖西路产城融合发展轴
四区	➤ 枢纽创新发展区、唐平湖科学人文区、玉祁转型发展区、高新产业集聚区

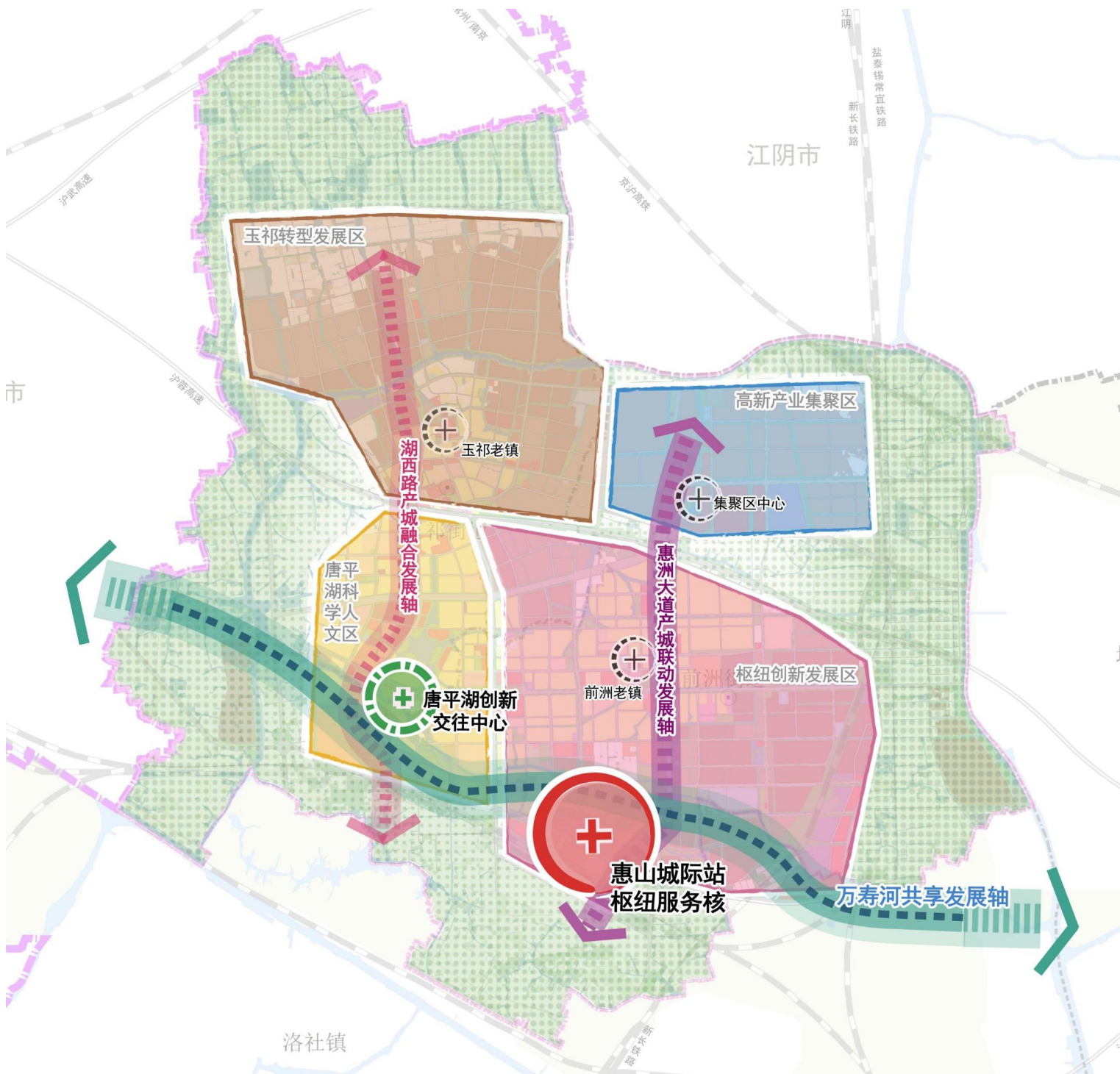


图2-2 镇域国土空间总体格局规划图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

2.3 强化空间底线管控

落实国家要求，科学统筹划定永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界三条控制线，作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。前洲街道、玉祁街道不涉及生态红线。

永久基本农田

深入实施藏粮于地、藏粮于技战略，严守耕地和永久基本农田红线，持续优化耕地布局，严防耕地非农化、非粮化。引导永久基本农田集中连片，以稳定优质耕地为主体，加大土地整理复垦力度，通过规划政策引导和资金激励逐渐实现永久基本农田集中布局，促进耕地布局更加集中、质量更加提升。

城镇开发边界

实施全面节约战略，引导城市建设集中布局，推动存量资源集约高效利用，优先保障重点板块发展和重点项目建设。城镇各类集中建设原则上均应在规划城镇开发边界内进行布局。



03

坚持底线管控，加强自然资源保护

KEEP BASELINE CONTROLLING, PROTECTING NATURAL RESOURCES

3.1 农业空间保护和利用

优化乡村发展格局。以前洲街道、玉祁街道各板块的自身资源为特色，强调单元精细化管理，按照宜农则农，宜旅则旅的原则，打造特色生态农业空间格局。以无锡惠山国家现代农业产业园和锡西乡村振兴风光带为主线，构建**“一带一环一心，四片多点”**农业空间新格局。

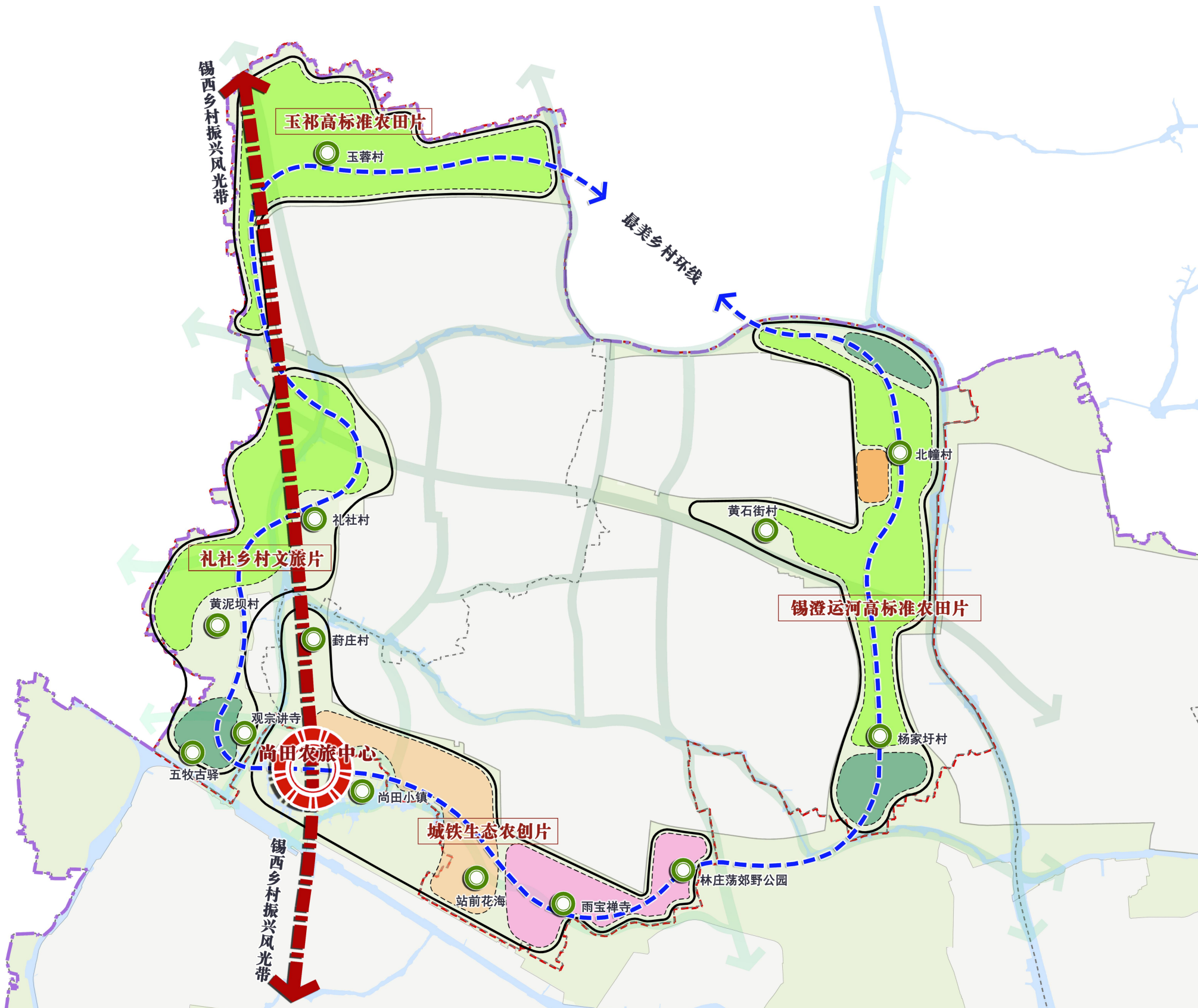


图3-1 农业空间格局规划图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

3.2 耕地和永久基本农田保护

耕地保护

分类明确耕地用途，严格落实耕地利用优先顺序。耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产。永久基本农田重点用于发展粮食生产。坚决遏制耕地“非农化”。从严控制非农建设占用耕地，确需占用的，必须落实耕地“占补平衡”，严格执行先补后占和“占一补一、占优补优、占水田补水田”，确保补充的耕地数量相等、质量相当、产能不降。

严格管控耕地“非粮化”。防止永久基本农田特别是高标准农田“非粮化”，合理控制农业结构调整，对耕地转为其他农用地及农业设施建设用地的，通过统筹开展农用地整治，补足同等数量、质量的可以长期稳定利用的耕地，实现镇区内长期稳定利用耕地数量不减少、质量不降低。

永久基本农田保护

已划定的永久基本农田，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。能源、交通、水利、军事设施等重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，经依法批准，应在落实耕地占补平衡基础上，按照数量不减、质量不降原则，在可以长期稳定利用的耕地上落实永久基本农田补划任务。推进集中连片、旱涝保收、节水高效、稳产高产、生态友好的高标准农田建设。

永久基本农田储备区和耕地恢复

按照永久基本农田管控要求，将质量较好、集中连片的优质耕地划入永久基本农田储备区。永久基本农田储备区划定后，按照一般耕地管理，参照永久基本农田管护，确保为可以长期稳定利用的耕地。根据高标准农田建设和土地复垦等新增耕地情况，结合年度国土变更调查，对永久基本农田储备区进行调整和更新。



图3-2 前洲杨家圩高标准农田

3.3 水资源和湿地保护

骨干河道水网

前洲街道、玉祁街道水系格局以惠山区水网为基础，总体水网布局均匀。流域性河道有新沟河，具有流域性引排水功能；区域性骨干河道有锡澄运河，具有区域性引排水功能、对区域汇水调水起主要作用；区域一般河道有横泽河西段、北塘河、老五牧运河南段、万印河，具有区域性引排水功能，影响范围涉及两个区以上；区级河道为街道内（间）主要引排水河道。

湿地保护和利用

明确湿地修复责任主体，增强全域湿地生态系统的自然性、完整性和稳定性，提升自然湿地保护质量。保护横泽河湿地保护小区、京杭运河湿地保护小区、万印河湿地保护小区、五牧河湿地保护小区。规划加强城镇地区小微湿地的综合保护和合理利用，提升湿地保护水平和人居环境。

林地资源保护和利用

加强林业生态建设，持续推进国土绿化，通过植树造林和抚育改造，在本地适宜造林绿化空间中统筹确定规划造林绿化空间，实现森林资源数量和质量精准提升，增加林业碳汇。森林覆盖率不低于惠山区国土空间总体规划下达要求。

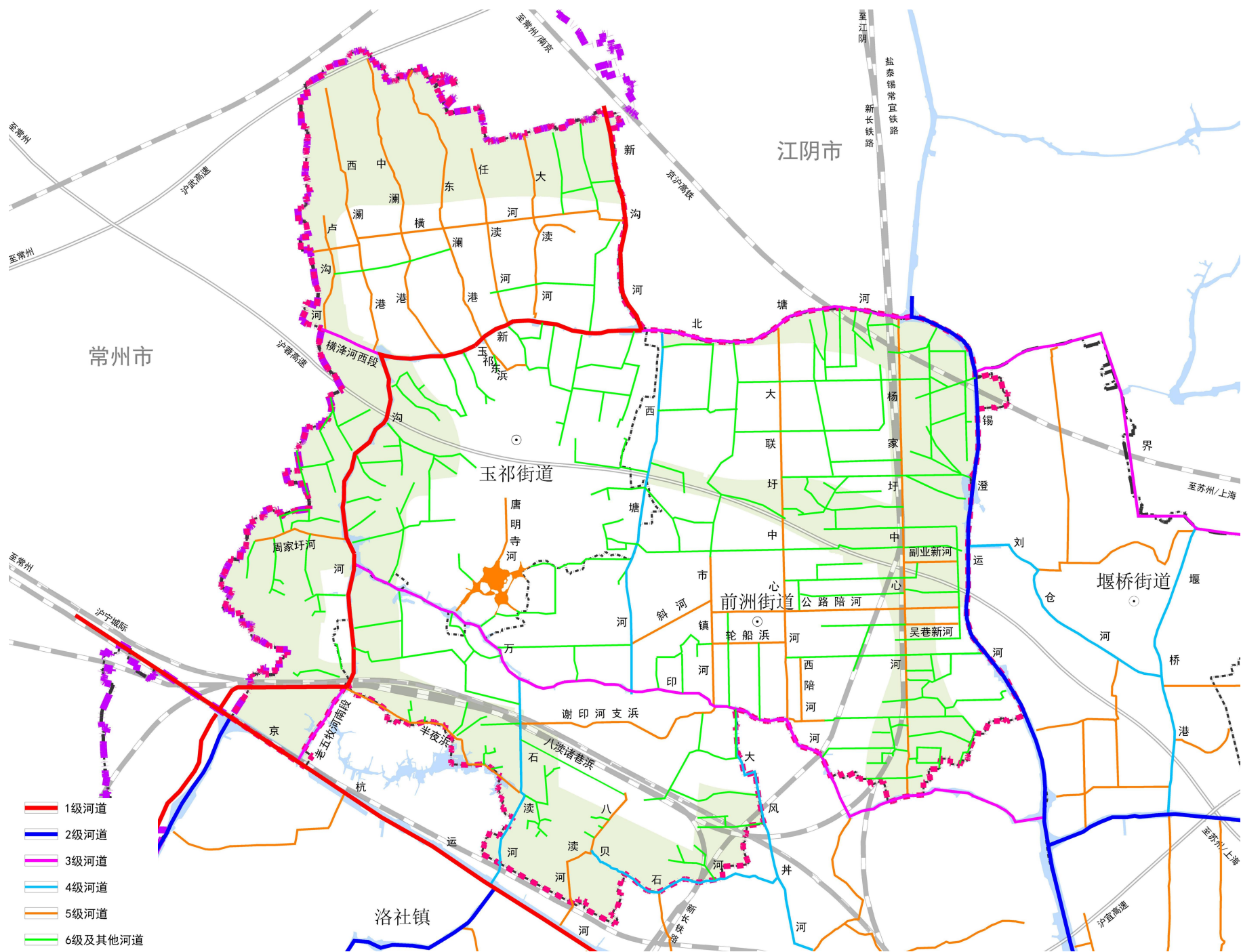


图3-3 水系规划图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

3.4 推动乡村振兴

促进乡村空间成片发展

乡村产业空间进行分片统筹资源、功能，实现精细化管理。按照宜农则农，宜旅则旅，推进区域现代农业与二三产业融合发展，彰显科技、水乡、文化、文创、游憩等特色，指引农业发展区。

打造锡西乡村振兴风光带

以锡西最美乡村路为主线，加强与周边街镇的空间联系，强化内部各个农业片区的互动，串联起产业、自然生态、历史人文等各类特色资源，促进农业空间农文旅融合发展。增设旅游配套设施。结合最美乡村道路和沿线特色农业园、景区景点分布，在各节点布局商业购物、交通游览、食宿接待、游览娱乐四大类旅游配套设施，提升各节点服务水平，提高区域整体旅游体验。

农业园区建设

结合前洲街道、玉祁街道现代农业专项规划，摸清全域农业发展现状，发掘特色产业，积极统筹谋划，因地制宜推进农业产业园、特色园的规划与建设。

促进一二三产融合发展

因地制宜延长产业链、提升价值链，促进农村一二三产业深度融合，加快培育乡村休闲旅游业、农产品精深加工、农村电子商务等农业新产业新业态，有效促进产销衔接、带动农民增收。

优化镇村布局

践行稳健的城镇化发展思路，以镇村布局规划作为乡村空间优化的指引，引导城乡融合发展的空间格局的形成。全域农村居民点划分为集聚提升类、特色保护类、城郊融合类、搬迁撤并类和其他一般村等五类村庄。

推动乡村文化复兴

深挖前洲、玉祁地区的历史资源，传承乡土文脉，活化历史遗迹。



注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

3.5 推进国土综合整治和生态修复

国土综合整治

农用地整治：持续恢复耕地。结合高标准农田建设推进开发边界外农用地整治，有序推进零散细碎永久基本农田和“开天窗”式永久基本农田连片集中。

建设用地整治：结合“多规合一”的新一轮村庄规划编制，对规模较小、布局分散的农村居民点进行整合，引导农民向发展村或新型农村社区集中居住，提高农村居民点的集聚度和土地利用效率。适当增加必要的农村公共服务设施，提高农村公共服务水平。优先保障农民居住条件的改善、一二三产融合项目以及乡村振兴等新经济项目。在保障农民权益基础上，有序推进村庄建设用地、工矿废弃地、闲置低效以及碎片化建设用地整治。

生态修复

统筹推进落实生态环境分区管控要求和成果动态更新，加强与国土空间规划衔接细化生态环境保护管控措施。落实省、市、区级自然生态保护修复行为负面清单，规范自然生态保护修复行为，保持生态系统的原真性和完整性。结合生态本底及国土空间开发保护格局，突出自然地理和生态系统的完整性、连通性，全域共划分大运河生态修复重点区、耕地恢复重点区、林地恢复重点区和农村建设用地整治重点区4类生态修复分区。



04

坚持以人为本，建设幸福宜居城镇

ADHERE TO PEOPLE-ORIENTED PRINCIPLES, BUILD HAPPY AND LIVABLE TOWNS

4.1 构建宜居生活圈

前洲街道、玉祁街道按照“**优质均衡、城乡融合、完整覆盖**”的布局要求，统筹片区公共资源**共建共享**，彰显规模优势，品质优势和整体优势。全域形成“**市区级-社区级**”两级公共服务设施体系，其中社区级公共服务设施分为15分钟社区生活圈公共服务设施和5-10分钟社区生活圈公共服务设施。

15分钟生活圈：服务镇区主要片区，对应布局各类镇级公共服务设施，服务常住人口5-10万人。

5-10分钟生活圈：服务城镇社区和乡村社区，对应布局基层社区级公共服务设施。服务常住人口1-1.5万人。

卫生、养老、教育、文化、体育等社区公共服务设施步行 15 分钟覆盖率99%

千人医疗卫生机构床位数7床

人均体育用地面积0.6-0.8平方米

千名老人拥有养老床位数50张

人均住房面积不低于50平方米



病有所医



弱有所扶



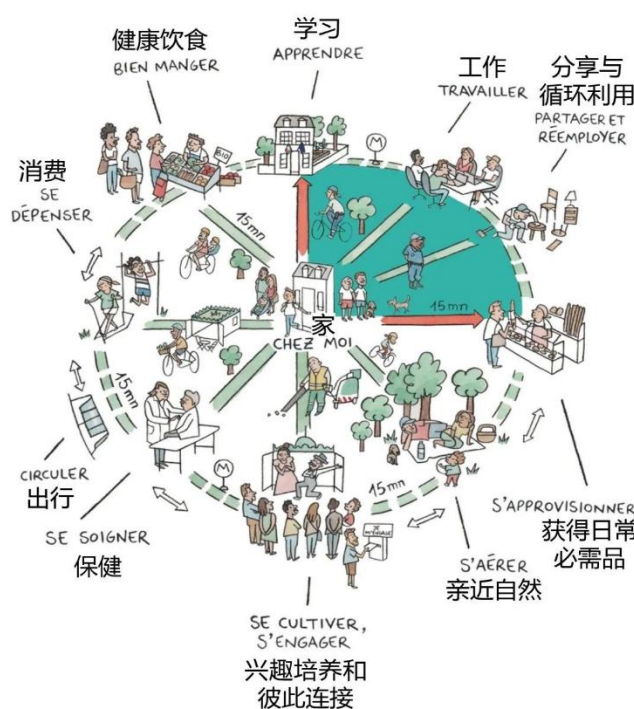
老有所养



住有佳所



学有所教



注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

4.2 构建景城互融的开敞空间格局

围绕“一河一湖”构建全域开敞空间

构建由综合公园、专类公园、社区公园组成的公园体系：至2035年，镇区公园绿地、广场步行5分钟覆盖率100%，人均公园绿地面积达到9平方米以上，万印河等主要河道沿线公共空间100%贯通。

绿色活力内环+生态农业外环：由万寿河、谢印河为主线，串联公共中心、打造滨水空间和慢行网络，实现滨水两侧公共空间贯通；打造绿色农业同时，对区域形成良好的生态安全屏障。

构筑城乡一体化绿道网系统：落实上位规划要求，落位万印河滨水绿道主线和锡西最美乡村路绿道，构建与绿道主线连接，通达街巷的绿道支线，构筑布局合理、功能完善、特色鲜明的城乡一体化绿道网系统。



**2公里到达
综合公园**

2035年，规划综合公园2处，专类公园1处



**500米到达
社区公园**

2035年，各级社区生活圈公园绿地全覆盖

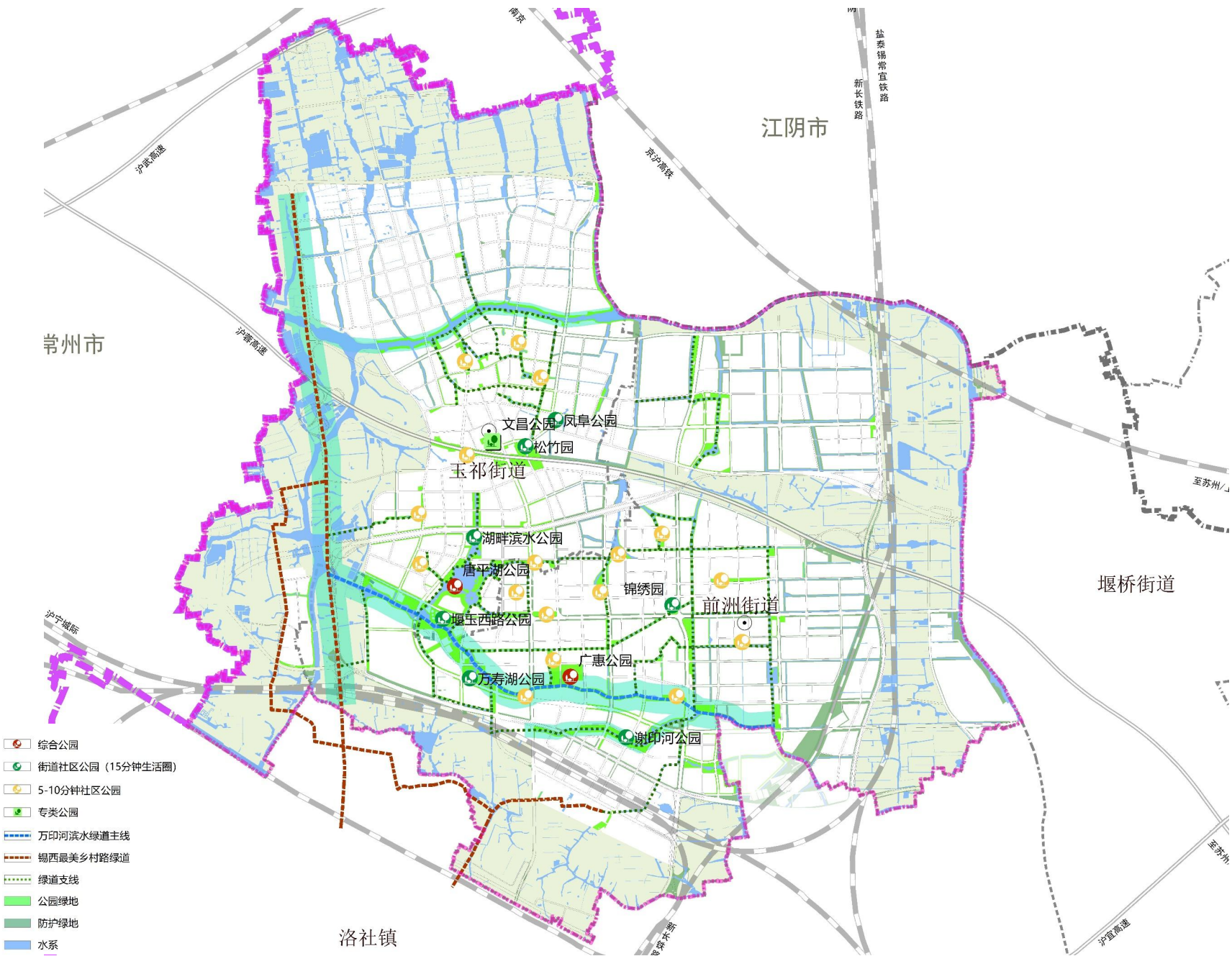


图4-1 镇区绿地系统和开敞空间规划图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

4.3 推动城镇成片更新

构建全域城市更新规划体系，按照“**成熟一片、开发一片、建好一片**”的原则，支持通过拆除、改造、整治等方式开展城市有机更新，重点推动新增用地集中成片征收、批而未供土地集中成片处置、低效用地集中成片更新。

促进产城融合，推动产业成片更新

更新对象为相对集中的低效产业用地，划定产城融合型更新单元和产业转型型更新单元，推进产业转型与更新，完善城市服务和科创研发服务功能，促进产城融合发展，释放产业空间，集聚产业项目。

提升服务品质，加快城镇成片更新

更新对象为老旧小区等，划定功能集聚型更新单元和城镇提升型更新单元。功能集聚型更新单元强化TOD开发导向，集聚重大功能性载体，提升功能品质和服务能级；城镇提升型更新单元完善社区服务设施，采取有机更新或用地兼容方式，提升居住品质。

彰显江南文化，促进街巷有机更新

更新对象为呈点状或线状分布的零散空间，划定特色保护型更新单元。加强大运河等重要滨水空间、古村、具有肌理和风貌价值的古镇街巷空间等保护，活化利用文化资源，培育文化场景，彰显历史人文魅力和影响力。



05

传承历史文脉，重塑城乡特色风貌

INHERIT THE HISTORICAL CONTEXT, RESHAPE THE FEATURES

5.1 历史文化保护

总体保护格局

落实上位规划要求，彰显前洲街道、玉祁街道历史文化特色。构建具有江南特色的文化遗产保护和利用模式，形成两条历史文化脉络。

京杭大运河文化保护带以全国重点文物保护单位大运河为主体，保护大运河本体和相关文化遗产，以及大运河沿线的特色聚落空间。

锡西乡村文化保护带重点保护新沟河（五牧河）、锡澄运河（五泄水）、万印河水网格局，保护沿线历史文化名村、老街、古村（传统村落），保护与之息息相关的河浜水系及生态田园空间，以及乡村非物质文化遗产及乡村传统文化。



图5-1 历史文化保护规划图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

5.2 塑造滨水景观风貌

打造滨水景观带，构建以水为主题的城镇风貌基底

落实惠山区国土空间总体规划要求，构建滨水景观带、河浜湖荡和滨水景观支线构成的江南水乡本底。营造优质的滨水空间，**实现唐平湖、万印河等重要滨水公共空间沿线全面贯通。**

重塑舒适岸线，营造精致慢行休闲网络

滨水景观带和滨水景观支线以生态驳岸为主，硬质慢行道及相邻新建地块的围墙和建筑不宜紧贴岸线，滨水建筑界面应进行滨水风貌引导。

5.3 推动传统村落风貌提升

保护传统村落空间格局

结合乡村振兴战略和农业片区特色产业发展，延续村庄原有空间肌理，空间尺度和空间格局，控制建筑高度和建筑体量，打造美丽乡村新典范。

挖掘乡村地方特色

保护传统建筑、古村落等乡村历史遗产，形成乡村民俗文化特色，提高乡村文化的软实力。

保护乡村自然生态环境

乡村的自然环境包括山水景观、田园风光等。在乡村建设过程中，应充分考虑自然因素，采用生态材料等方法，减少乡村环境的污染和破坏，保护自然生态环境和生物多样性；将自然景观与人文景观相结合，打造出独具特色的乡村环境风貌。



06

坚持创新引领，优化产业空间布局

PERSIST IN INNOVATION, OPTIMIZE THE SPATIAL DISTRIBUTION OF INDUSTRIES

6.1 产业空间布局

突出产业发展特点和优势，在巩固提升制造业发展水平的基础上，聚焦全区“三新四强五未来”产业集群，依托产业发展基础和资源禀赋，融入区域产业发展格局，形成“三心三片”的产业布局结构。

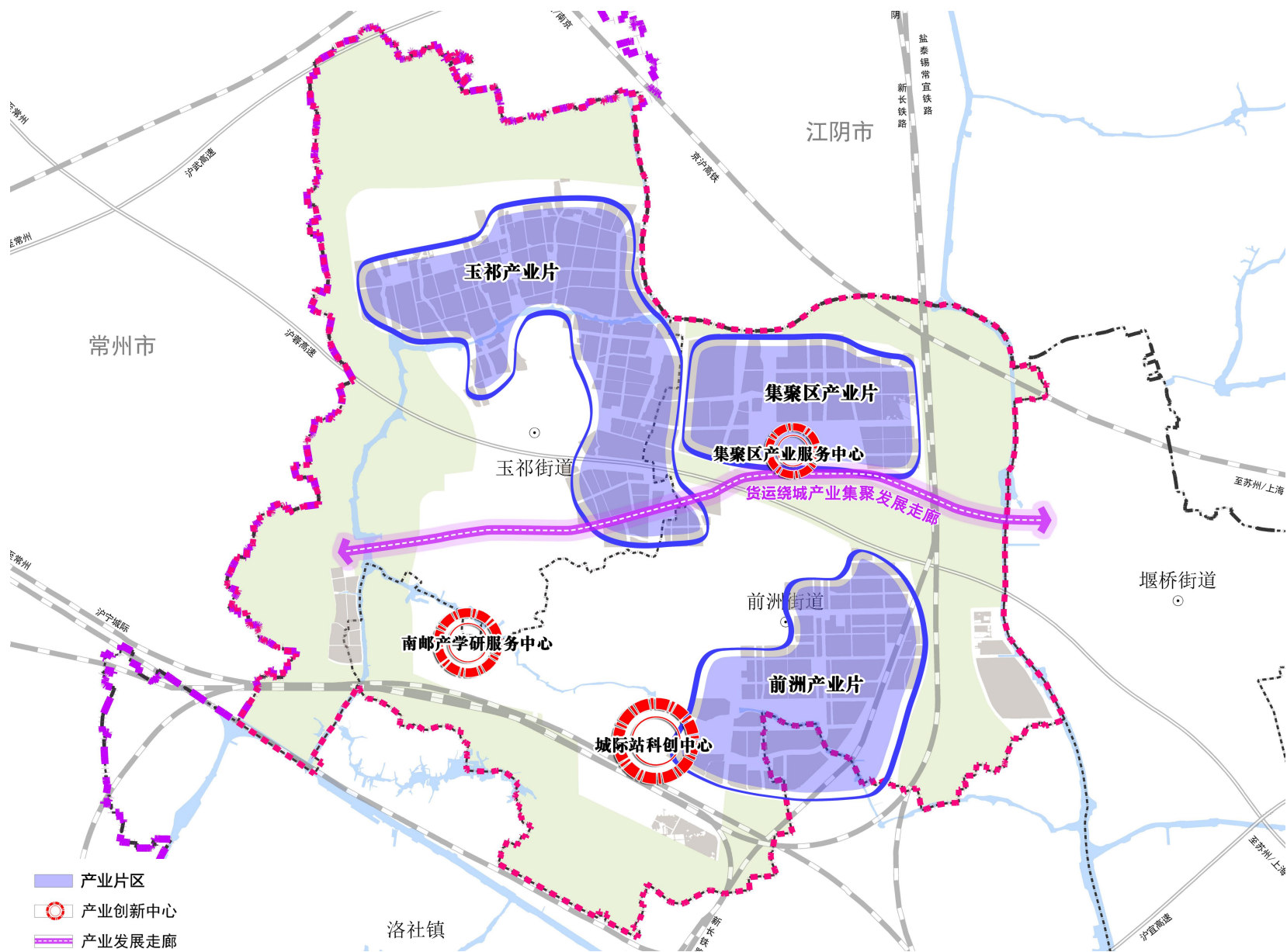


图6-1 城镇产业空间规划图

注：本次成果为公开征求意见稿，最终以审批文件为准

6.2 发展现代服务业

发展智慧物流

落实上位规划要求，充分发挥公、铁、水运优势，依托无锡生产服务型国家物流枢纽建设，整合提升禾建物流园，提升新长铁路前洲站的货运等级，为公铁联运铺平道路，积极推动物流产业向流通加工、包装配送、电子商务等深层次发展，打造地区现代化综合物流基地。近远结合规划玉祁物流园，近期以京东智能供应链一期、二期为主，远期结合永久基本农田和城镇开发边界优化，预控物流仓储发展空间，保障玉祁物流园建设。

优化创新驱动

围绕惠山城际站枢纽服务核和唐平湖创新交往中心，集聚高校、研究院所、信息平台等创新资源，促进创新发展，主动承接长三角的先进制造业与高端服务业转移。

产城融合发展

以惠山城际站枢纽服务核为中心，东部结合万寿湖科技创新区，提供创新驿站、公共实验车间等共享创新服务平台功能，西部结合科教城，充分发挥唐平湖生态心价值，引入高等院校，提供教育研发、技术研发平台；西北部结合礼社中国历史文化名村，立足“中国特色经济学名村”，发挥人文效应，提供会议培训、生态文旅功能。通过推动“科城产人文”融合发展，促进高等级生活服务、生产服务、生态休闲有机融合，服务地区发展。

6.3 提供产业空间保障

保障产业空间

落实上位规划确定的工业用地控制线，引导战略性新兴产业、先进制造业、生产性服务业等向“**产业基地-产业社区-工业区块**”三类工业用地控制线集中布局。工业用地控制线内工业生产、研发设计等功能占比原则上不低于60%，可新增企业总部等功能，鼓励在工业用地控制线内非工业用地上适当安排会议展示、商业零售、餐饮酒店、人才住房等配套服务功能，建设产业邻里。

加强工业区块的引导

加强产业用地引导，划示**一级产业地块保障线**、**二级产业地块过渡线**和**三级产业地块腾退线**。

07

促进内畅外联，完善综合交通体系

PROMOTE CONNECTIVITY, ENHANCE THE COMPREHENSIVE TRANSPORTATION

7.1 交通目标和策略

交通发展目标

建立与前洲街道、玉祁街道**经济社会与城市空间发展相协调、交通网络完善、集约高效、体现片区特色、绿色可持续发展**的综合交通体系，提供**整合、高效、优质**的交通服务，提升城市交通品质，支撑区域枢纽建设。

交通发展策略

枢纽引领，构建高效集散的交通中心。持续提升惠山城际站枢纽地位和服务能力，构建以快速路和轨道交通为骨架的集散体系；优化整合高速互通，实现快速通达目标。

路网一体，提高路网整体运行效率。打通政和大道、常玉路等断头路，落实内部道路一体化建设要求。跨街道衔接道路遵循等级匹配原则，实现通行能力和交通功能的匹配，通过路网融合促进片区协同发展。

客货分离，打造安全的交通出行环境。打造客货分离的出行环境，实现产业物流和人居环境双优发展。梳理前洲街道、玉祁街道货运通道，推进货运绕城公路建设，保障产业物流园区高效集疏运和城市客运出行安全。

品质提升，提供优质舒适的交通服务。建设绿色高效的公共交通及慢行网络，引导人们选择更加集约高效、绿色环保的出行方式。



7.2 对外交通

铁路

高速铁路：现状京沪高铁途经前洲街道东北角，现状沪宁城际铁路经停惠山站，规划盐泰锡常宜铁路与沪宁城际铁路在惠山站交汇，形成十字型综合枢纽。

城际铁路：规划新建苏锡常城际铁路，经停惠山站。

普速铁路：现状新长铁路经停规划范围内前洲货运站，现状沪宁铁路途经两街道。

铁路枢纽：惠山站及周边控制长约2000m，宽约300m范围作为交通场站、交通运输用地。

公路

高速公路：规划范围内现状有沪蓉高速、沪武高速，规划取消现状玉祁道口调整至沪蓉高速与惠澄大道、西环路交叉口。新增一处沪武高速-武玉路高速出入口。

普通省道：规划形成“两横两纵”四条省道。“两横”为S357、S340，“两纵”为S261、S229。同时作为规划范围内货运通道。

水运

航道：锡澄运河、京杭运河、玉祁线。

港口：规划在玉祁街道西环路东侧、玉祁工业园西侧设立玉祁作业区。

7.3 对内交通

道路网规划布局

统筹道路联络和城市功能服务的关系，形成快、主、次、支四个层级的道路体系分级，分类优化主次干路专业功能，建设小街区、窄马路的高效中心区方格网体系。规划“一横两纵”快速路网络，站南路、惠洲大道为Ⅰ级主干路，形成“四横五纵”的Ⅱ/Ⅲ级主干路网络格局，“五横四纵”的次干路网络格局。

公共交通

轨道：规划北延地铁3号线。

中运量公交：预控中运量公交线路，加强与惠山新城和惠山高新区的联系。

常规公交：引导公共交通体系与城市功能布局相融合，建立优质的常规公交体系。

慢行交通

结合城市公园和滨水空间构建城市三道系统。重点沿唐平湖、万印河周边打造连续的滨河跑步道结合锡西乡村振兴风光带路线规划，落实风光带途经前洲街道、玉祁街道区的慢行线路。

静态交通

前洲街道、玉祁街道所在区域为停车适度发展区，采取适度发展的模式，停车泊位以配建为主，指标考虑一定的弹性，全面满足停车需求的增长，以适应未来机动化的发展。

08

强化安全韧性，完善基础设施体系

ENHANCE SAFETY RESILIENCE AND IMPROVE INFRASTRUCTURE

8.1 建设可持续的绿色基础设施

供水

推进高质量供水，保障饮用水安全和提升供水品质。镇区采用生产、生活、消防共用给水管网。

供电

加强电源保障，完善城市变电站布局；优化高压电网网架结构，提升中压配电网功能；构建智能化电力设施，打造安全高效集约的坚强电网。提供空间保障。

污水

优化污水处理设施系统，建立“城乡统筹、布局合理、提质增效、循环利用”的污水工程体系。

燃气

配合市级天然气高压内环、外环的建设，完善应急保障体系；完善镇区中压输气管网，增强输气能力，保障燃气供应。

海绵城市

提升城市雨水管渠排水能力，实现径流污染有效削减。

通信

统筹电信网、互联网、广播电视网、物联网等网络，“集约化模式”共建共享基站和信息管线，建设泛在、高效、安全的新一代通信网络。

供热

加大清洁能源集中供热占比，加强供热干管的互连互通，提升能源综合利用效率和保障能力。

环卫

构建城乡统筹、技术先进、能力充足的固废处理体系，发展固废循环经济，提升固废综合处理能力。

市政廊道

按照安全优先、统筹集约、分类管控的原则优化整合市政基础设施廊道，为市政设施建设提供空间保障。

8.2 完善城市安全保障

加强安全领域风险管理，增强抵御自然灾害、事故灾害、社会灾害、处置突发事件和危机管理能力。以“蓄泄兼筹、洪涝兼治”的防洪排涝安全格局为目标，构建区域、圩区两级洪涝防治格局。

09

保障规划实施，提升规划治理能力

ENSURE THE IMPLEMENTATION, ENHANCE GOVERNANCE CAPABILITIES

9.1 规划编制和传导体系

落实上位规划要求

严格落实市、区两级国土空间总体规划的约束性指标；重点明确发展定位与目标指标、空间底线管控、国土空间分区和用途、自然资源要素保护和利用、公共服务与基础设施保障、历史文化与特色风貌、全域土地综合整治、规划实施等。

指导详细规划编制

详细规划依据已批准的国土空间总体规划进行编制和修改。城镇开发边界内编制详细规划，对具体地块用途和强度等作出实施性安排；城镇开发边界外编制村庄规划，作为开展国土空间开发保护活动、进行各项建设等的法定依据。

统筹衔接相关专项规划

专项规划应与国土空间总体规划相衔接，国土空间总体规划应统筹和综合平衡各相关专项空间需求。

完善规划传导体系

加强本规划向相关专项规划和详细规划的传导，实现各级规划的上下联动，确保总体规划制定的发展蓝图、战略部署及开发保护等具体空间安排落地实施。优化规划传导路径，通过控制线、指标、名录、位置、分区、结构和规则等传导方式，落实总体规划的目标定位、重要控制线、空间功能与用地布局、设施要素配置等内容。

健全行动规划机制

构建“531”建设行动规划体系，滚动编制五年近期建设规划和三年行动纲要，制定年度实施计划。明确近期建设重点地区和重大项目，突出规划实施一体化。合理安排近期建设项目，明确项目级别，推动项目实施。充分保障重大项目用地指标，形成重大项目逐步落地的良好局面。

9.2 统筹板块近期建设行动

聚焦提升战略空间

提升**惠山城际站枢纽服务核、集成电路产业园、唐平湖创新交往中心、未来科创产业园、南邮无锡校区**等重点功能片区能级和功能品质，促进城镇空间集中连片高质量发展。

全面加快城市更新，重点推动产业薄弱、设施薄弱、环境薄弱地区城市有机更新。结合全域农用地综合整治与耕地后备潜力空间梳理，有序推进土地综合整治。分时序建设洛南核心功能区域，在完善核心配套设施的同时，推进核心区周边居住及研发组团的支撑建设。

优化乡村空间发展

以锡西乡村振兴风光带为主线，乡村传导片区为单元，重点加强永久基本农田保护、永久基本农田储备区建设，推动规划发展村及一二三产融合发展，有序推动美丽乡村建设。

保障近期重点项目

衔接市、区国土空间总体规划和近期实施计划，结合前洲街道、玉祁街道实际对近期规划做出统筹安排，明确近期实施重点和发展时序，制定产业、交通、水利、安全、环保、旅游、住房、公共设施、基础设施、公园绿地、乡村振兴等建设项目安排。

9.3 强化规划实施保障

完善
规划实施统筹
决策机制

健全
片区统筹
发展机制

强化
重点领域和
重点地区政策支持

建立
动态监测
评估机制

完善
规划参与体系

A wide-angle photograph of a lush green field, likely a rice paddy, stretching towards a distant horizon. The sky is a clear, vibrant blue, dotted with soft, white clouds. In the far distance, a line of trees and some structures are visible on the horizon. The overall scene is bright and open, conveying a sense of nature and tranquility.

欢迎您为惠山区前洲街道、玉祁街道建言献策！