

# 地块规划设计要点及要求

地块名称		西漳站2号地块		地块编号	XDG-2019-12号		建设地点	惠山区凤宾路与林新路交叉口		总可建设用地面积	总可建设用地面积约86053 M <sup>2</sup> (其中A1地块62596平方米, A2地块23457平方米)	
规 划 控 制	规划用地性质	A1块为居住用地, A2块为商业、办公、居住用地(其中商业、办公建筑面积占总核定建筑面积比例不低于51%)		建筑密度	A1块≤22% A2块≤50%		规 划 引 导	建 筑 形 式 及 环 境 协 调	<input type="checkbox"/> 中式, 体现江南水乡风貌 <input type="checkbox"/> 简约中式 <input checked="" type="checkbox"/> 现代, 体现时代特征 <input checked="" type="checkbox"/> A2块住宅立面效果公建化	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input checked="" type="checkbox"/> 淡雅 <input type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一 <input type="checkbox"/>	
	绿地率	A1块≥35%, A2块≥25%		容积率	容积率≤2.5-2.75							
	公共绿地	居住用地不少于0.5平方米/人		核定建筑面积								
	用地范围	四至	东	南	西	北	开 放 空 间	<input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放, 不得设置封闭围墙; <input type="checkbox"/> 沿路、路应开放通透, 不宜设置沿街店面用房。	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 沿凤宾路、天河路绿化带开口宽度不宜大于20米, 具体位置可结合具体方案进行优化设计。		
	周围道路红线宽度		刘潭站	天河路/林新路	现状河道	天翔路/林新路						
	围墙后退道路红线(河道蓝线)距离		-	-/1M	距西侧7M规划道路1M	1M/1M	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无锡地铁西漳站区城市设计管理要求。 ■ 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。 ■ 总可建设用地面积以实测为准, 核定建筑面积根据实测用地面积确定。 ■ 附XDG-2019-12号地块规划图一份。				
	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	低多层	低多层	低多层						
	建筑限高		<input type="checkbox"/> 低层(≤3层) <input type="checkbox"/> ≤6层 <input type="checkbox"/> ≤24M <input type="checkbox"/> ≤11层 <input type="checkbox"/> 高层(≤50M) <input checked="" type="checkbox"/> 高层 <input type="checkbox"/> 超高层(≤150M) <input type="checkbox"/> 满足机场净空要求 <input type="checkbox"/> 不限高, 但需满足省市有关规范要求 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅层数不低于18层									
	出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿东侧凤宾路, 南侧林新路、天河路, 西侧规划道路、凤宾路, 北侧天翔路可设置机动车出入口。									
	停车位	机动车	住宅按不少于1车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置, 商业、办公及其他配套公建按不少于0.6车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。									
非机动车		住宅按不少于2车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置, 商业、办公及其他配套公建按不少于3车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置。										
相邻房屋间距规定		<input checked="" type="checkbox"/> 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; <input checked="" type="checkbox"/> 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; <input checked="" type="checkbox"/> 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		<input checked="" type="checkbox"/> 地块容积率(A1块≤2.13-2.28, A2块≤3.5-4.0) <input checked="" type="checkbox"/> A2块商业建筑面积占总核定建筑面积比例不低于20%, 办公建筑面积占总核定建筑面积比例不低于31%。 <input checked="" type="checkbox"/> A1地块内西侧规划道路以及规划道路以西绿地需对外开放, 不得封闭。										
配 套 设 施	<input type="checkbox"/> 卫生服务设施		<input type="checkbox"/> 消防设施									
	<input checked="" type="checkbox"/> 养老设施	养老服务站建筑面积不少于350 m <sup>2</sup> 。	<input type="checkbox"/> 供电设施									
	<input checked="" type="checkbox"/> 物业管理设施	物业管理用房, 建筑面积不小于物业管理区域总建筑面积的4%。	<input checked="" type="checkbox"/> 公厕	A1、A2地块各1座, 达到二类标准, 建筑面积不得小于60平方米, 独立式(或附建式)。								
	<input type="checkbox"/> 幼托设施		<input type="checkbox"/> 垃圾中转站									
	<input checked="" type="checkbox"/> 文化体育设施	文化活动站建筑面积不少于400 m <sup>2</sup> ; 健身设施场地不少于800 m <sup>2</sup> , 可结合基层社区绿地设置。	<input type="checkbox"/> 邮政设施									
	<input type="checkbox"/> 居委会		<input type="checkbox"/> 燃气调压站									
	<input type="checkbox"/> 街道办事处		<input type="checkbox"/> 公交换乘站点用房									

说明: “■”为有要求的要素; “□”为不作要求。

