

# 地块规划设计要点及要求

地块名称		信成道与和风路交叉口东北侧地块		地块编号	XDG-2019- 8号		建设地点	经开区信成道与和风路交叉口东北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积 143885M <sup>2</sup>		
规 划 控 制	规划用地性质		A、B:居住用地; C:小学用地		建筑密度	≤30%		规 划 引 导	建 筑 形 式 及 环 境 协 调	建 筑 色 彩	<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 type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一		
	绿地率		≥35%		容积率	≤1.55-1.7 (其中 A、B: ≤1.8-2.0; C: ≤0.65)							
	公共绿地				核定建筑面积								
	用地范围		四至	东	南	西	北	开 放 空 间	其 它	<input checked="" type="checkbox"/> 地块内部 14 米规划道路须对外开放; <input checked="" type="checkbox"/> 沿路绿化须对外开放, 不得设置封闭围墙;		<input checked="" type="checkbox"/> 空调等的设置应考虑建筑立面的完整性。	
			观顺道	和风路/14 米规划道路	信成道	雪丰路							
	周围道路红线宽度		24M	30M/14M	30M	20M							
	围墙后退道路红线 (河道蓝线、可建设用地范围线) 距离		10M	10M/3M	10M	5M		综 合 要 求	■ 生态控制指标由国有土地出让合同另行规定。 ■ 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-2019-8 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		地上	15M	15M/10M	15M	10M						
			地下	10M	10M/10M	10M	10M						
	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 type="checkbox"/> 高层 (≤100M) <input type="checkbox"/> 超高层 (≤150M) <input type="checkbox"/> 满足机场净空要求 <input checked="" type="checkbox"/> 整体住宅建筑高度 9-18 层, 沿信成道侧住宅建筑高度 15-18 层										
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿和风路不得开设机动车出入口 <input type="checkbox"/> 沿 开设非机动车出入口											
停车位		机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1.0 车位/100 平方米建筑面积配置; 商业配套按不少于 0.6 车位/100 平方米建筑面积配置; 小学应设置地下停车库, 在解决教职工内部停车需求同时设置地下家长临时接送停车区, 该区应合理组织交通流线, 确保人车分流, 临时接送停车区可兼做社会停车场并与学校内部教职工停车区应做物理隔绝, 总车位数根据环评确定; 其他按照国家、省和市相关规定执行。										
		非机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 2 车位/100 平方米建筑面积配置; 商业配套按不少于 5 车位/100 平方米建筑面积配置; 小学及其他按照国家、省和市相关规定执行										
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"/> 沿路不得设置沿街店面用房, 配套用房应集中设置。 <input checked="" type="checkbox"/> 集中配套用房沿路设置时, 沿路长度不得超过地块沿该路段长度的三分之一。 <input checked="" type="checkbox"/> 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。											
配 套 设 施	■ 卫生服务设施		社区卫生服务站一处, 面积不小于 150M <sup>2</sup>		■ 商业服务设施		净菜超市一处, 建筑面积不小于 350M <sup>2</sup>						
	■ 养老设施		居家养老服务用房一处, 建筑面积不小于 420M <sup>2</sup>		■ 居委会		社居委用房一处, 建筑面积不小于 510M <sup>2</sup>						
	■ 物业管理设施		物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%		■ 文化体育设施		文化活动用房一处, 建筑面积不小于 560M <sup>2</sup> ; 文体活动场地, 占地面积不小于 920M <sup>2</sup> ,						
	■ 幼托设施		16 班规模, 建筑面积不小于 4320 M <sup>2</sup> , 占地面积不小于 7200M <sup>2</sup>		■ 公厕		2 座, 每座建筑面积不小于 60M <sup>2</sup> , 达到二类标准, 独立式或附建式并对外开放						
	■ 小学		36 班规模, 建筑面积不小于 12960 M <sup>2</sup> (不含地下车库)		□ 其他								

说明: “■” 为有要求的要素; “□” 为不作要求。

