

地块规划设计要点及要求

地块名称		永乐路与机场路交叉口西北侧地块		地块编号	XDG-2019-11号	建设地点	新吴区永乐路与机场路交叉口西北侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 15101M ² (其中, A 地块 8995M ² , B 地块 6106M ²)。	
规 划 控 制	规划用地性质	居住、商业用地 (商业核定建筑面积不少于总核定建筑面积 40%, 不大于总核定建筑面积的 50%)		建筑密度	≤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"/> 与周边整体建设环境协调统一	建 筑 色 彩	<input type="checkbox"/> 黑、白、灰 <input type="checkbox"/> 淡雅 <input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一 <input type="checkbox"/>	
	绿地率	≥30%		容积率	≤2.5-2.7						
	公共绿地	不少于 0.5 M ² /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"/> 沿永乐路绿化必须对外开放, 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"/> A、B 地块低多层建筑控制线后退中间规划道路红线 8 米, 高层建筑控制线后退规划道路红线 12 米。	
	现状用地	现状用地	永乐路	现状江海新村	现状江海新村						
	周围道路红线宽度	—	30M	—	—						
	围墙后退道路红线 (河道蓝线、可建设用地范围线) 距离	与用地红线一致		5M	与用地红线一致		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。 ■ 地块应综合考虑地下空间、地铁车站和地上空间之间的相互关系, 应整体设计、整体开发, 并与地铁车站高度结合。车站出入口、风井、地面机房等附属设施应结合地块一体化实施。 ■ 处理好车站与地块开发的关系, 解决结构、交通组织与消防疏散等问题。 ■ 地块开发应满足地铁保护相关要求。 ■ 附 XDG-2019-11 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	低多层/高层	低多层/高层	低多层/高层	低多层/高层					
		地下	15M	8M	15M	15M					
			8M	8M	8M	8M					
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 checked="" 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										
出入口限制	<input checked="" type="checkbox"/> 沿永乐路北侧不得开设机动车出入口; <input checked="" type="checkbox"/> 沿规划道路可开设机动车出入口。										
停车位	机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 1.0 个车位/100M ² 建筑面积配置; <input checked="" type="checkbox"/> 商业按不少于 0.6 个车位/100M ² 建筑面积配置; <input checked="" type="checkbox"/> 地块兼顾社会 P+R 功能, 在满足住宅及商业停车需求的基础上, 增加不少于 80 个停车位作为社会公共停车。									
	非机动车	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅按不少于 2.0 个车位/100 M ² 建筑面积配置; <input checked="" type="checkbox"/> 商业按不少于 3.5 个车位/100M ² 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"/> 住宅建筑控制线后退地铁 3 号线外轨中心线不小于 22M, 后退地铁站风亭和冷却塔不小于 20M。 <input checked="" type="checkbox"/> 规划地铁站顶板顶标高为 0.258~0.678M, 底标高为负 15.326M~负 13.572M (国家 85 高程基准), 地块开发应依此设计地下空间及室外地坪标高, 应与规划地铁站相衔接。										
配 套 设 施	<input type="checkbox"/> 卫生服务设施		<input type="checkbox"/> 行政管理用房								
	<input type="checkbox"/> 养老设施		<input type="checkbox"/> 居委会								
	<input checked="" type="checkbox"/> 物业管理设施	物业管理用房, 建筑面积不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%。	<input type="checkbox"/> 公厕								
	<input type="checkbox"/> 幼托设施		<input type="checkbox"/> 垃圾中转站								

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4月

