

# 地块图设计要点及要求

|                  |                           |  |  |      |              |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
|------------------|---------------------------|--|--|------|--------------|----------------|--------------------------------|--------------------|---|----------|--|--|--|
| 地块名称             |                           | 新华路东、九里河北地块  |  | 地块编号 | XDG-2019-19号 |                | 建设地点                           | 锡东新城商务区新华路东、九里河北地块 |   | 总可建设用地面积 | 总可建设用地面积约 69156 平方米  |  |  |
| 规<br>划<br>控<br>制 | 规划用地性质                    |  | 居住、商业、办公用地（其中商业办公核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 5%，不大于 7%）   |      | 建筑密度         | ≤30%           |                                | 规<br>划<br>引<br>导   | 建<br>筑<br>形<br>式<br>及<br>环<br>境<br>协<br>调   | 建筑色彩     | <input type="checkbox"/> 黑、白、灰<br><input type="checkbox"/> 淡雅<br><input checked="" type="checkbox"/> 与周边整体建设环境协调统一<br><input type="checkbox"/> |  |  |
|                  | 绿地率                       |  | ≥30%   |      | 容积率          | >1, 且 ≤2.0-2.2 |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | 公共绿地                      |  | 居住区不低于 0.5 平方米/人   |      | 核定建筑面积       |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | 用地范围                      |  | 四至   | 东    | 南            | 西              | 北                              | 开<br>放<br>空<br>间   | 开<br>放<br>空<br>间  | 其它       | <input checked="" type="checkbox"/> 沿路、沿河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙   |  |  |
|                  |                           |  | 润锡中路   | 九里河  | 新华路          | 和祥路            |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | 周围道路红线宽度                  |  | 44M  | --   | 50M          | 36M            |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | 围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围）    |  | 10M  | 35M  | 20M          | 3M             |                                | 综<br>合<br>要<br>求   | <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 地块规划文本及附图应盖市自然资源和规划局章方有效。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 附 XDG-2019-19 号地块规划图一份。</p> |          |  |  |  |
|                  | 建筑后退规划道路红线（河道蓝线、可建设用地范围）距 |  | 地上   | 13M  | 40M          | 23M            | 5M                             |                    |   |          |  |  |  |
|                  |                           |  | 地下   | 10M  | 35M          | 20M            | 5M                             |                    |   |          |  |  |  |
|                  | 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 checked="" type="checkbox"/> 高层（≤80M），且住宅建筑≥18M <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"/> 沿和祥路、润锡中路合理开设机动车出入口  |  |      |              |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
| 停车位              |                           | 机动车  | 住宅按不少于 1 车位/100 M <sup>2</sup> 建筑面积配置，商业、办公按不少于 0.6 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置，其它按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）执行；  |      |              |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  |                           | 非机动车   | 住宅按不少于 1 车位/户（即 1.8 m <sup>2</sup> /户）配置，商业、办公按不少于 3 车位/100M <sup>2</sup> 建筑面积配置，其它按《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）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；<br><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；<br><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"/> 地块东侧沿润锡中路绿地、西侧沿新华路绿地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。  |  |      |              |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
| 配<br>套<br>设<br>施 | □ 卫生服务设施                  |  |  |      | □ 消防设施       |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | □ 养老设施                    |  |  |      | □ 供电设施       |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | ■ 物业管理设施                  |  | 不少于住宅物业区域总建筑面积的 4%   |      | ■ 公厕         |                | 一座，建筑面积不小于 60 平方米，沿城市道路设置并对外开放 |                    |   |          |  |  |  |
|                  | ■ 文化体育设施                  |  | 建筑面积不少于 750 平方米，宜结合社区管理用房先期设置  |      | □ 幼托设施       |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | ■ 社区服务设施                  |  | 建筑面积不少于 500 平方米  |      | □ 燃气调压站      |                |                                |                    |   |          |  |  |  |
|                  | □ 复建内容                    |  |  |      | □ 其他         |                |                                |                    |   |          |  |  |  |

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

