# 地 块 规 划 设 计 要 点 及 要 求

| 地块名称 | 具区路与塘绛路交叉口东南侧地块 | 地块编号 | XDG-2018-57 号 | 建设地点 | 滨湖区具区路和塘绛路交叉口东南侧 | 总可建设用地面积 | 总可建设用地面积约 55651.8M²。 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 规划控制 | 规划用地性质 | 商业用地、娱乐康体用地 | | 建筑密度 | ≤40% |
| | 绿 地 率 | - | | 容 积 率 | ≤2.79 |
| | 公 共 绿 地 | - | | 核定建筑面积 | |
| | 用地范围 四至 | 东 | 南 | 西 | 北 |
| | | XDG-2014-25 号地块 | 现状河道 | 现状河道 | 具区路 |
| | 周围道路红线宽度 | - | - | - | 40M |
| | 围墙后退道路红线（河道蓝线）距离 | - | - | - | 15M |
| | 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 |
| | 地上 | - | 15M | 10M | 详见地块图 |
| | 地下 | - | 15M | 10M | 详见地块图 |
| | 建 筑 限 高 | □ 低层（≤3 层） □ ≤6 层 □≤24M □ ≤11 层 ■高层(≤50M)<br>□高层(≤100M) □ 超高层(≤150M) □ 满足机场净空要求<br>□不限高，需满足省市有关规范要求 | | | |
| | 出 入 口 限 制 | ■沿具区路、塘绛路合理开设机动车出入口<br>■沿具区路、塘绛路合理开设非机动车出入口 | | | |
| | 停车位 机动车 | 按不少于 0.6 车位/100m²建筑面积配置，大型娱乐康体设施根据交评专项研究确定。 | | | |
| | 停车位 非机动车 | 按照省、市相关规定执行，大型娱乐康体设施根据交评专项研究确定。 | | | |
| | 相邻房屋间距规定 | □ 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>□ 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>■ 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 | ■ 地块北侧沿具区路绿地、西侧沿塘绛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。 | | | |
| 配套设施 | ■消防站 | 设置一处消防站，用地规模不小于 3000 平方米，建筑面积不小于 2000 平方米。 | | | |
| | ■公厕 | 设置 AAA 级旅游公厕一处，建筑面积不低于 80 平方米，并对外开放。 | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 规划引导 | 建筑形式及环境协调 | □ 中式，体现江南水乡风貌<br>□ 简约中式<br>□ 现代，体现时代特征<br>■ 与周边整体建设环境协调统一 | 建筑色彩 | □ 黑、白、灰<br>□ 淡雅<br>■ 与周边整体建设环境协调统一<br>□ |
| | 开放空间 | ■ 沿路、沿河绿化必须对外开放，不得设置封闭围墙；<br>□ 沿 路、 路应开放通透，不宜设置沿街店面用房。 | 其它 | |

**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无锡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。

■ 附 XDG-2018-57 号地块规划图一份。

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 5 月