

地块规划设计要点及要求

地块名称		洋溪 5 号地块		地块编号	XDG-2019-22 号	建设地点	惠山区钱桥街道上伟路南侧、林溪路东侧		总可建设用地面积	总可建设用地面积约 83010.2M ² 。		
规 划 控 制	规划用地性质		居住用地		建筑密度	≤28%		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 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		
	绿地率		≥30%		容积率	>1, 且 ≤1.5-1.65				<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"/>		
	公共绿地		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	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； <input checked="" type="checkbox"/> 地块内 9 米规划公共道路必须对外开放，不得封闭。		<input checked="" type="checkbox"/> 沿上伟路绿化带开口宽度不宜大于 20 米，沿林溪路绿化带开口宽度不宜大于 12 米，具体位置可结合具体方案进行优化设计。	
			现状空地	洋溪路	林溪路	上伟路						
	周围道路红线宽度		-	20M	16M	30M	综 合 要 求					
	围墙后退道路红线（河道蓝线、可建设用地范围线）距离		-	1M	15M	10M						
	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	5M	18M	13M						
			地下	5M	18M	13M						
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 type="checkbox"/> 不限高，但需满足省市有关规范要求 <input checked="" type="checkbox"/> ≤36M，其中住宅建筑 ≥4 层、洋溪路道路红线北侧 100 米范围内建筑限高 ≤24M										
出入口限制		<input checked="" type="checkbox"/> 沿西侧林溪路、南侧洋溪路、北侧上伟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 ² 建筑面积配置；配套设施按不少于 0.6 车位/100 m ² 建筑面积配置									
		非机动车	住宅按不少于 1 车位/户（即 1.8 m ² /户）配置；配套设施按不少于 2 车位/100 m 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"/> 地块北侧沿上伟路绿地、西侧沿河绿地、西南侧沿林溪路绿地、地块内 9 米规划公共道路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	<input type="checkbox"/> 卫生服务设施		<input type="checkbox"/> 商业服务设施									
	<input type="checkbox"/> 养老设施		<input type="checkbox"/> 居委会									
	<input 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"/> 文化体育设施 文化活动站建筑面积不少于 200 m ² ；健身设施场地不少于 800 m ² ，可结合基层社区绿地设置									
	<input type="checkbox"/> 幼托设施		<input checked="" type="checkbox"/> 公厕 1 座，每座建筑面积不小于 60 m ² ，达到二类标准，独立式或附建式并对外开放									
	<input type="checkbox"/> 小学		<input type="checkbox"/> 其他									

说明：“■”为有要求的要素；“□”为不作要求。

