

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 83010.2M2。											
规 划 控 制 制	规划用地性质	居住用地		建筑密度	≤28%	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 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	>1, 且≤1.5-1.65																
	公共绿地	不少于 0.5 平方米/人		核定建筑面积			开放空间	<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。		其它	<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。										
	用地范围	东	南	西	北																
		现状空地	洋溪路	林溪路	上伟路																
	周围道路红线宽度	-	20M	16M	30M																
	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																
		地下	-	5M	18M																
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					综合 合 要 求	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 附 XDG-2019-22 号地块规划图一份。													
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 位 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。



无锡市自然资源和规划局

2019 年 5 月