

# 规划设计方案审查意见

锡规滨审(2021)第006号

建设单位	无锡市滨湖区荣巷街道办事处		
建设地点	滨湖区梅茶路与14米规划道路东南侧		
工程名称	梅茶地块定销商品房项目（一期）	批准文号	锡发改许投（2010）395号

该项目位于滨湖区梅茶路与14米规划道路东南侧，可建设用地面积约18897.4平方米，规划用地性质为商住混合用地。本次报审方案总建筑面积约4.1866万平方米（其中地上核定建筑面积约2.998万平方米），容积率1.59，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，相关指标满足相关要求。

以下审查意见请在下阶段设计中予以落实：

## 一、总平面布局

1、深化总平面设计，细化经济技术指标统计，完善各类尺寸标注。在总平面图上正确标示各种控制线及建筑退界、退道路红线、绿化控制线等的距离。深化竖向设计，明确室外场地的标高，并与地块周边道路的标高合理衔接。

2、在下阶段设计中，围墙具体位置需标注在规划总平面图上，围墙后退道路红线距离需满足规划设计要点的要求

3、进一步加强与供电、燃气等相关市政管线管理部门的沟通协调，深化完善管线综合规划方案。变电所、燃气调压柜等市政设施应在总平面图中予以明确标识。

4、进一步核实建筑间距、日照间距，必须满足《江苏省城市规划技术规定》（2011年版）有关规定、规范的要求。

## 二、交通组织

1、办理建设工程许可证前，需提交交通影响评价报告及相关主管部门的审查意见，并按相关要求完善小区内外交通组织和流线。

2、按照《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）有关要求足额配置机动车和非机动车的停车位及停车面积，并在规划总平面图中标注具体位置和数量。

3、小区内消防通道的宽度、转弯半径、消防登高面等应满足相关消防规范要求。

## 三、景观环境

1、深化完善沿梅茶路、地块西侧规划道路及地块内小区绿化景观设计。沿路绿化及场地设计应满足市政园林等相关部门要求，营造良好的居住环境景观。

2、下阶段报审建设工程许可证前需提供围墙设计方案。

## 四、建筑单体方面

1、注重住宅的建筑立面造型和色彩的研究。结合沿钱荣路的建筑风貌，优化住宅建筑立面设计，完善沿梅茶路公共配套建筑的立面设计。

2、进一步与荣巷街道对接，合理确定文化活动用房、居家养老服务用房、物业管理用房、商业服务用房等公建配套设施的功能布局 and 建筑平面结构，满足今后的管理和使用要求。

3、优化户型结构设计，严格按照《建筑工程建筑面积计算规范》（2013）及其它有关规定、规范的要求，准确核算容积率、绿地率等技术指标，使各项经济技术指标符合地块出让要求。

4、应严格执行住宅建筑和公共建筑的无障碍设计规范、绿色建筑标准及其它有关国家、省市节能、节水、节材的规范和标准要求，同时满足江苏省城市规划技术规定及消防、环保等部门规范要求。

我局以上审查意见以及其他部门审查意见，应在下阶段设计中予以落实。申请办理建设工程规划许可证前，应向我局申请办理该项目的管线综合方案审查，变电所（开闭所）的具体数量、位置以管线方案为准，并提交由建设主管部门出具的绿色建筑审查意见。

无锡市自然资源和规划局

行政审批(服务)专用章  
2021年4月13日