


# 建设项目规划条件

编号: 张规条第 20214012 号

地块概况	地块编号	张地 2021-C07	地块位置	锦丰镇华昌路东侧
	地块面积	49730.17 m <sup>2</sup>	使用性质	住宅(安置房)、配套商业
	容积率	1.8 < 容积率 ≤ 2.6	建筑密度	≤ 30%
	建筑高度(H)	≤ 80 米	绿地率	≥ 30%
	建筑间距	符合《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版)。		
	建筑退让	详见附图。		
	出入口方位	机动车出入口设置需遵循道路, 沿华昌路设置禁止开设机动车出入口。(出入口设置示意位置及道路机动车禁止开口范围详见附件)。		
规划控制指标	机动车停车位	停车位: 住宅: 停车位不小于总户数的 100%, 另应设置不小于总户数 2% 的访客车位, 住宅室外停车位 ≤ 20%。		
	非机动车停车	商业: 不小于 0.6 个/100 m <sup>2</sup> 商业建筑面积。配置充电设施的机动车停车位应不低于机动车总数的 10%, 并将充电设施用电需求落实在项目配电设备中。		
	室外地坪基准标高	不低于 1 个/户配置, 商业按不小于 0.8 个/100 m <sup>2</sup> 商业建筑面积配置。本地块应合理设置电动自行车集中充电区域, 配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车总数的 50%。集中充电区域应符合消防安全管理要求, 并方便居民使用, 禁止设置在露天及机械式非机动车停车位上。配置充电设施的非机动车停车位应按《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015) 中的电动自行车的尺寸要求布置, 位置和数量应在车位设计图纸及停车位汇总表申明。		
	公共配套设施	<p>室外地坪高程应与周边道路相协调</p> <p>注: 1、容积率、建筑密度、建筑高度按照《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之一“指标核定规则”》计算执行。建筑高度的控制范畴不含公共服务设施及有关配电设备等附属用房。</p> <p>2、建筑面积按《房屋面积测算技术规程》(江苏省地方标准 DGJ32/TJ131-2011) 计算执行。</p> <p>社区居委会用房: 须沿城市道路设置, 建筑面积不小于 800 平方米, 房屋服务大厅面积不小于 200 平方米, 出入口应单独设置。</p> <p>物业服务用房: 总面积不小于地上总建筑面积的 7%, 同时不小于地上地下总建筑面积的 4%, 设置在总建筑面积以上 1-3 层, 其中应在地面一层配置建筑面积不少于 30 m<sup>2</sup> 的快件服务用房。</p> <p>社区居家养老设施用房: 须设置在首层以上 1-3 层(2 层及以上需安装电梯), 宜集中布置, 应不少于两处, 建筑面积不少于 30 m<sup>2</sup>/百户, 出入口应单独设置。</p> <p>社区卫生设施用房: 室内活动室建筑面积不低于 0.1 m<sup>2</sup>/人设置, 设置在首层以上 1-3 层; 室外活动场地面积按不低于 0.3 m<sup>2</sup>/人设置, 单块活动场地面积不得小于 200 m<sup>2</sup>, 单块长度不小于 10m, 活动场地宜结合小区绿地集中设置, 须与小区同步建设。</p> <p>商业服务设施: 配置商业面积不超过 2000 m<sup>2</sup>。</p> <p>微波通道: _____</p> <p>其他: 1、新建各类管线全部入地, 并实施雨污分流, 雨污水应进入城市管网排放。 2、在道路退让范围内允许公共管沟穿入, 同时应保证各类管线接入的可能。</p>		

地下空间开发利用	地下建筑红线	满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》	功能要求	地下室只能用于停车, 消防, 人防, 设备用房等辅助功能, 不计入容积率, 停车位可结合人防空间设置。
	地下层数	不大于 2 层		
规划引导要素	建筑色彩	与周边建筑相协调		
	建筑体量	住宅单体连续长度上不宜超过 80 米		
	交通组织	科学有序		
其他要求	<p>1、各项公共服务设施须与整个小区同步建设, 同步验收。</p> <p>2、本地块鼓励建设开放式住宅小区。如需设置小区隔离栏, 高度不得高于 2.2 米, 采用镂空形式, 其实际底座的高度相对室外地坪标高不得超过 0.45 米。</p> <p>3、须按照《绿色建筑评价标准 GB50378-2006》规定的一星级及以上绿色建筑的相关要求进行规划、设计。</p> <p>4、道路、建筑等的公共空间和公共服务设施必须设计方便残疾人的无障碍设施。</p> <p>5、规划方案必须包含技术总图和经济技术指标, 技术总图必须确定并注明建筑物的室内外标高, 标高采用黄海高程。</p> <p>6、绿地设计应符合《城市居住区规划设计规范》要求, 有条件的应设置鼓励设置立体绿化。</p> <p>7、通讯配套设施建设应符合《关于加强住宅小区和商住楼通信配套设施建设的通知》(张规发〔2012〕5号) 的相关要求。</p> <p>8、其它绿地、人防、消防、供电、环保、节能、抗震、安侯等方面的要求应符合国家标准和《江苏省城市规划管理技术规定》。</p>			
方案报审要求	<p>1、方案报审应提供方案文本 1 套(含 JPG、CAD 格式电子文件, 其中方案、施工图阶段的 CAD 格式电子文件内还应包含各建筑楼层的占地面积及每层计算套面积、绿地的闭合计算线, 立面效果图须注明各部位材质, 并提供 3D 格式电子文件, 3D 格式要求见我局网站), 待最终审查通过后另提供一套文本用以审批确认。</p> <p>2、高层住宅须同时提供由洛阳光智 sun 日照分析软件生成的日照分析报告。</p> <p>3、施工图阶段应提供由第三方(有测绘资质)单位测算的建筑工程经济技术指标预测报告。</p> <p>4、设计单位应保证修建性详细规划及规划方案经济技术指标的准确性、文本图件与电子文件的一致性, 否则承担相应责任。</p>			
附则	<p>1、本规划条件附图:《规划用地红线图(张规条第 20214012 号)》。</p> <p>2、本规划条件有效期为一年, 超过一年出让国有土地使用权的, 应当在出让前重新核定本规划条件。</p>			
审批单位:	 <p>2021年6月16日</p>			