

# 建设项目规划条件

不动产单元号：320582003020GB00088

编号：张规条第 20211056 号

使用性质	住宅（安置房）		用地面积	9475.87m <sup>2</sup> （约 14.2 亩）	
地块编号	张地 2021-C10 号地块		建设地点	乐余镇乐园路东侧	
控制 指标	建筑限高	不大于 40 米		容积率	1.68≤容积率≤2.00
	建筑密度	≤30%		绿地率	≥30%
	停车泊位	机动车：不小于 0.6 个/100 m <sup>2</sup> 住宅建筑面积。 非机动车：按不小于 1 个/户配建。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等安全管理要求，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中明确。			
	地坪基准标高	黄海高程 2.60 米			
物业用房		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%；可与毗邻安置小区统一平衡。			
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，库房，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。	
	地下利用深度	不小于 1 层，且不低于黄海高程-6.40 米			
其他 要求	<p>1、项目规划方案报批文件应包括指标核算情况表。</p> <p>2、建筑底层标高与周边道路路面标高相协调。</p> <p>3、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。</p> <p>4、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> <p>5、其它水利、绿地、人防、消防、供电、电信、环保、节能、节水、抗震、安保等方面的要求应符合国家有关规范和《江苏省城市规划管理技术规定（2011 版）》。</p> <p>6、总平面布局、单体设计及地下管线综合另行报批。</p> <p>7、本次出让地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58 号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94）等法律法规和技术规范标准有关规定。</p> <p>附注：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”（2018 年版）》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>3、本规划条件的有效期为一年（超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件）。</p>				
附件：规划用地红线图（张规条第 20211056 号）					

张家港市自然资源和规划局

2021 年 11 月 15 日

