

# 建设项目规划条件

不动产单元号：320582002045GB00025

编号：张规条第 20231004 号

地块概况	地块编号	张地 2016-B20-D 号地块	地块位置	凤凰镇苏虞张公路东侧，凤恬路南侧
	地块面积	2190.25 m <sup>2</sup> (约 3.29 亩)	使用性质	商业服务业
规划控制指标	容积率	1.00 < 容积率 ≤ 1.20	建筑密度	≤ 55%
	建筑高度 (H)	H ≤ 15 米	绿地率	≥ 10%
	建筑间距	符合《江苏省城市规划管理技术规定 (2011 年版)》		
	建筑退让	详见附图		
	出入口方位	机动车出入口可设置在周边道路，禁止开口范围详见附图。		
	停车泊位	机动车：不小于 0.6 个/100 m <sup>2</sup> 地上建筑面积。配建充电设施的机动车停车位应不低于机动车总数的 10%。 非机动车：不小于 1.0 个/100 m <sup>2</sup> 地上建筑面积。		
	地坪基准标高	黄海高程 6.80 米		
	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。 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。			
公共服务设施	社区居委会用房	-----		
	物业服务用房	-----		
	社区居家养老设施用房	-----		
	活动用房、场地	-----		
	商业服务设施	-----		
	社区卫生及其他用房	-----		

市政基础设施	通信设施	-----				
	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。				
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	不小于 1 层，且不低于黄海高程-2.20 米				
规划引导要素	建筑体量、色彩	与周边建筑相协调				
	交通组织	合理有序				
	建筑附属设施	建筑空调外机及附属设施不得裸露无序，应结合立面统一设计。				
其他要求	1、张地 2016-B20-D 号地块为带方案出让，设计要求参照《中新鹞山桃花源民宿建筑设计方案》。 2、配电房等相关配套设施与技术设备用房宜整体考虑，不宜独立设置。 3、道路、建筑等公共空间和公共服务设施必须设计无障碍设施。 4、绿色建筑、预制装配式和 BIM 标准按住建部门要求设置，具体由住建部门负责。 5、建筑应设计夜景灯光方案，并和规划方案一并报批。夜景灯光方案必须和主体建筑同步施工、同步验收。 6、应结合地块方案设计科学设置垃圾分类收集点，方便使用。 7、规划方案技术总图必须明确注明场地和建筑物的室内正负零标高，标高采用黄海高程。技术指标应包括规划控制指标的各项内容。 8、其它水利(水务)、绿地、人防、消防、供电、环保、节能、节水、抗震、安防等方面的要求应符合相关规范要求和《江苏省城市规划管理技术规定 (2011 年版)》。 9、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。					
	方案报审要求	1、方案文本应含景观设计方案、无障碍设施专篇和指标核算情况表，地下管线综合方案应另行报批。 2、方案报审应提供绿色建筑设计文件，文件编制深度和要点须满足《省住房城乡建设厅关于实施民用建筑设计方案绿色设计审查的通知》(苏建科〔2015〕439 号)的相关要求。 3、方案报审应提供文本 2 套(含 CAD、JPG 格式电子文件)。其中效果图应包括鸟瞰图以及典型的单体效果图；CAD 格式电子文件应包括建筑密度分析图、绿地率分析图，建筑间距控制图、停车泊位分析统计图及其他必要的文件；CAD 单体图纸应附计容面积线，立面图须注明各部位材质；面积统计表应包括建筑编号、功能、计容面积、建筑面积及汇总指标。审查通过后另提供一套文本用以审批确认。 4、设计单位应保证建设工程设计方案技术指标的准确性、文本图件与电子文件的一致性，否则承担相应责任。				
		附则	1、本规划条件附图为：《规划用地红线图(张规条第 20231004 号)》。 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。			

张家港市自然资源和规划局

2023 年 3 月 8 日