

建设项目规划条件

不动产单元代码：320582006077GB00199

编号：张规条第 20253003 号

地块概况	地块编号	张地 2010-A21 号地块	地块位置	民星路东侧 乘航西路北侧	
	地块面积	63213.34 m ² (约 94.8 亩)	使用性质	居住用地、商业服务业用地	
规划控制指标	容积率	1.10 < 容积率 ≤ 1.40	建筑密度	≤ 35%	
	建筑高度 (H)	H ≤ 36 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 年版)》			
	建筑退让	详见附图			
	出入口方位	小区机动车出入口可设置在周边道路上, 机动车禁止开口范围详见附图。			
	停车泊位	机动车: 住宅按不小于 0.7 个/100 m ² 住宅建筑面积配建, 且不小于 1.0 个/户, 另应设置不小于总户数 3% 的访客车位, 室外停车率不大于 15%, 住宅小区汽车充电基础设施应满足《苏州市居民住宅小区电动汽车自用充电基础设施建设管理指导意见 (试行)》要求, 住宅建筑配建机动车停车位中具有充电设施的停车位应不少于 30%, 剩余住宅机动车停车位应全部预留建设安装条件; 商业停车满足《苏州市建筑物配建停车位指标 (2020 版)》三类区要求, 配建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。 非机动车: 住宅按不小于 1 个/户配建, 商业按不小于 1 个/100 m ² 商业建筑面积配建。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, 禁止设置在露台及机械式非机动停车位上。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 5.20 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	—————		
		快件服务用房	应在地面一层配建面积不少于 30 m ² 的快件服务用房。		
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%, 设置在地面以上 1-3 层。宜结合小区中心区域或出入口附近设置, 点位不能多于两处 (不包括小区门卫)。			
社区居家养老设施用房		应沿城市道路集中设置, 位于地面以上 1-3 层 (2 层及以上需安装电梯), 建筑面积不少于 30 m ² /百户, 且不得设置在住宅楼下部。确需设置在住宅楼下部的, 应当采取有效措施避免对上部住宅的干扰。			
活动用房、场地		室内活动室建筑面积不低于 0.1 m ² /人, 设置在地面以上 1-3 层, 设置在住宅楼下部的, 应当采取有效措施避免对上部住宅的干扰; 室外活动场地面积不低于 0.3 m ² /人, 单块活动场地面积不得小于 400 m ² , 可结合小区绿地集中设置, 并满足日照要求。须与小区同步建设。			
社区卫生用房及其他		—————			
商业服务设施	沿周边道路可设置配套商业, 建筑面积不大于 5000 平方米。				

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、在建筑红线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	详见附图	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, 且不低于黄海高程-4.80 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	本地块应结合周边环境合理组织交通, 须提供交通影响评价。	
	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、公共空间和公共服务设施应与小区同步建设, 同步验收, 且考虑无障碍设施。 2、本地块鼓励建设开放式住宅小区。如需设置围墙, 应采用镂空形式, 实心底座的高度相对室外地坪标高不宜超过 0.35 米, 总高度不宜高于 1.8 米。 3、绿色建筑、预制装配式和 BIM 建设要求按住建部门要求执行, 具体由住建部门负责。 4、住宅设计应符合《苏州市住宅品质提升设计指引 (试行)》(苏住建设 (2021) 10 号) 要求, 具体由住建部门负责。 5、应结合地块方案设计科学设置垃圾分类收集点, 方便小区居民使用。 6、技术总图必须明确注明场地和室内正负零标高 (采用黄海高程)。技术指标应包括规划控制指标的各项内容。 7、通讯设施应符合《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) 相关要求。 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及《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、方案文本应含地下管线综合设计方案、景观设计方案、无障碍设计专篇和指标核算情况表。 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)。其中效果图应包括实景鸟瞰图、沿城市道路透视图以及典型的单体效果图; CAD 格式电子文件 (应存为 04 版) 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、高层住宅须同时提供由洛阳众智 sun 日照分析软件生成的日照分析报告。 5、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 20253003 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

