

建设项目规划条件

编号：张规条第 20201028 号

地块概况	地块编号	张地 2012-B54 号地块	凤凰镇映山路南侧 友谊路东侧
	地块面积	37069.46m ² (约 55.6 亩)	住宅、配套商业
	容积率	1.00 < 容积率 ≤ 2.00	≤ 30%
	建筑高度 (H)	住宅: 12 米 < H ≤ 60 米	≥ 35%
	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	
规划控制指标	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。	
	机动车停车位	机动车: 住宅按不小于 1.2 个/100 m ² 住宅建筑面积配建, 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%。配套商业按不小于 0.8 个/100 m ² 商业建筑面积配建。配置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: 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的明确。	
	地坪基准标高	黄海高程 5.40 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。建筑高度的控制范围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	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%, 设置在地面上 1-3 层, 其中应在地面一层配建建筑面积不少于 30 m ² 的快件服务用房。 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)。	
	物业服务用房	应沿城市道路集中设置, 位于地面上 1-3 层 (2 层及以上需安装电梯), 建筑面积不少于 30 m ² /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。	
	社区居家养老设施用房	室内活动室建筑面积不低于 0.1 m ² /人, 设置在地面上 1-3 层, 且不得设置在住宅楼内; 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 200 m ² , 可结合小区绿地集中设置。须与小区同步建设。	
	活动用房、场地	商业建筑面积不小于 1500 m ² , 不大于 2000 m ² 。	
	商业服务设施		
	社区卫生用房及其他		

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, 雨水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 地下层数	满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》 不小于 1 层 地下室只能用于停车, 消防, 人防, 设备用房等辅助功能。
规划引导要素	建筑风格、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, 须提供交通影响分析评价报告。	
	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	<ol style="list-style-type: none"> 住宅单体北侧不得设置露台, 其他区域露台累计水平投影面积不得超过过本层总水平投影面积的 12%。 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。 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得超过 0.35 米, 总高度不得高于 1.8 米。 绿色建筑及装配式要求按住建部门要求执行, 具体由住建部门负责。 绿地设计应符合《城市居住区规划设计规范》要求, 有条件的应设置立体绿化。 规划方案技术总图必须明确注明小区场地和建筑物的室内正负零标高, 标高采用黄海高程。技术指标应包含规划控制指标的专项内容。 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。 其它水利、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)》。 	
	方案报审要求	<ol style="list-style-type: none"> 方案文本应含环评批复意见、地下管线综合及景观设计方。 方案报审应提供绿色建筑建筑设计文件, 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建筑审查的通知》(苏建科(2015)439号)的相关要求。 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、沿街道路透视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、停车位分析图及其他必要的文件; CAD 单体图应提供剖面图、立面图、剖面图、立面图、剖面图、立面图; 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。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建筑面积预测报告。 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。 设计单位应保证建设工程设计方案的准确性、文本图件与电子文件的一致性, 否则承担相应责任。 	
	附则	<ol style="list-style-type: none"> 本规划条件附图:《规划用地红线图(张规条第 20201028 号)》。 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对本规划条件。 	

张家港市自然资源和规划局

2020 年 4 月 29 日

