

建设项目规划条件

编号：张规条第 20211037 号

地块概况	张地 2010-A04-E 号地块	地块位置	华昌路西侧，长泾路北侧
	61164.57 m ² (约 91.7 亩)	使用性质	住宅、商业服务业
	2.00 ≤ 容积率 ≤ 2.20	建筑密度	≤ 30%
	≤ 80 米	绿地率	≥ 30%
	符合《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》		
	详见附图		
规划控制指标	<p>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。</p> <p>机动车：住宅按不小于 1.2 个/100 m² 住宅建筑面积配建，且不小于 1.5 个/户，另应设置不小于总户数 3% 的访客车位；商业按不小于 1.0 个/100 m² 商业建筑面积配建。住宅室外停车率不大于 15%。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小区配电设备中。</p> <p>非机动车：住宅按不小于 1 个/户配建，商业按不小于 1 个/100 m² 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上明确。</p>		
地基基础	黄海高程 4.00 米		
公共配套设施	<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”（2018 年版）》计算执行。建筑高度的控制范畴不含公共配套设施等附属用房。</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>		
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。		
物业服务用房	应结合小区中心区域或出入口附近设置，点位不能多于两处（不包括小区门卫室）。		
社区居家养老设施用房	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 /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 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	可沿长泾路、戴巷路设置配套商业，建筑面积不小于 6500 m ² ，高度不大于 2 层。		

市政基础设施	通信设施	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	其他	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。
	地下建筑红线	技术规定（2011 年版）》
	地下层数	不小于 1 层，且不低于黄海高程 -5.00 米
规划引导要素	建筑体量、色彩	与周边建筑相协调，沿张杨公路山墙间距应大于 20 米。
	交通组织	本地块应结合周边环境合理组织交通，需提供交通影响评价。
	建筑附属设施	建筑空调外机及附属设施不得暴露无序，应结合立面统一设计。
其他要求	<p>1、沿张杨公路住宅面宽不大于 55 米。</p> <p>2、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%。</p> <p>3、规划方案须落实海绵城市建设相关要求，年径流总量控制率 ≥ 80%，面源污染削减率 ≥ 60%。</p> <p>4、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。</p> <p>5、本地块鼓励建设开放式住宅小区。如需设置围墙，直采用镂空形式，实心底座的高度相对室外地坪标高不大于 0.35 米，总高度不宜高于 1.8 米，沿长泾路围墙后退用地红线不小于 2 米。</p> <p>6、绿色建筑及预制装配式要求按住建部门要求执行，具体由住建部门负责。</p> <p>7、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建设立体绿化。</p> <p>8、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。</p> <p>9、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。</p> <p>10、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。</p> <p>11、其它水利、绿地、人防、消防、供电、环保、节能、抗震、人防等方面的要求应符合相关规范要求</p> <p>12、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》、《江苏省城乡规划管理条例》、《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督管理工作的意见》(苏自然资党组发〔2019〕94 号) 等法律法规和技术规范标准有关规定。</p>	
方案报审要求	<p>1、方案文本应含景观设计方案和指标核算情况表，地下管线综合方案应单独报批。</p> <p>2、方案报审应提供绿色建筑设计方案和编制深度和要点须满足《苏建科〔2015〕439 号》的相关要求。</p> <p>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、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、停车位分析统计图及其他必要的文件；CAD 单图应附打印图幅面积、立面图须注明各部位材质；面积统计应包含建筑编号、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。</p> <p>4、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。</p> <p>5、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。</p> <p>6、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。</p>	
附则	<p>1、本规划条件附图：《规划用地红线图（张规条第 20211037 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>	

张家港市自然资源和规划局

2021 年 5 月 18 日