

# 建设项目规划条件

编号：张规条第 20211032 号

地块编号	张地 2021-B36-A 号地块	塘桥镇南苑路南侧，书径路西侧
地块面积	10750.89 m <sup>2</sup> (约 16.13 亩)	商业服务业
容积率	≤5.5	≤55%
建筑高度 (H)	≤100 米	≥15%
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	详见附件	
出入口方位	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。	
停车位	<p>机动车：不小于 0.8 个/100 m<sup>2</sup>地上建筑面积，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项目配电设备中。</p> <p>非机动车：不小于 0.5 个/100 m<sup>2</sup>地上建筑面积，相对集中设置。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%。</p>	
地坪基准标高	黄海高程 4.70 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	总面积不小于地上总建筑面积的 7%，同时不小于地上地上总建筑面积的 4%，设置在地面上 1-3 层。
	物业服务用房	——
	社区居家养老服务用房	——
	活动用房、场地	——
	社区卫生用房及其他	——
	商业服务设施	本地块商业建筑不得分割转让及分割销售。
	通信设施	——
市政基础设施	其他	1、新建各类管线全部入地，并实施雨污分流，雨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	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，且不高于黄海高程 4.30 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	1、本地块若与毗邻地块为同一竞得人，方案应统一规划设计，相关经济技术指标可统一平衡；地下室可接建，出入口、地下室、公共服务设施应统一设计，物业统一管理。			
	2、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 ≥ 75%，面源污染削减率 ≥ 60%。			
	3、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。			
	4、公共空间和公共服务设施应同步建设，同步验收，且考虑无障碍设施。			
	5、绿色建筑和预制装配式标准应按住建部门要求设置，具体由住建部门负责。			
	6、建筑应设计夜景灯光方案，并报规划方案一并报批。夜景灯光方案必须和主体建筑同步施工、同步验收。			
	7、应结合地块方案设计科学设置垃圾分类收集点，方便使用。			
	8、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。			
	9、其它绿地、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)》。			
	10、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》、《江苏省城市规划设计管理条例》、《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管监督工作的意见》(苏自然资源党组发〔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、海绵城市建设设计方案和指标核算情况表，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、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、停车位位分析统计图及其他必要的文件；CAD 单体图应附设计容积率、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。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。			
	4、设计单位应保证建设工程设计方案技术指标的准确性，文本附件与电子文件的一致性，否则承担相应责任。			
	5、设计单位应提供建设工程设计方案技术指标的准确性，文本附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：《规划用地红线图 (张规条第 20211032 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

2021 年 4 月 29 日