



吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件

(汾湖)规地设(2020-7)号(盖章)

日期: 2020年08月11日

建设项目名称		汾湖高新区(黎里镇)科创园东地块		建设单位名称
规定性条件				
序号	要点	内容		
1	用地范围(四至)	东至现状道路,南至荷花荡,西至现状河道,北至汾秋路。		
2	用地面积	地上: 35734.87m ² , 地下: 35734.87m ²		
3	用地性质	科研用地A35; 商业用地B1		
4	容积率	far≤1.5, 其中, 地下部分计容建筑面积≤6000m ² 。		
5	建筑密度	d≤30%		
6	绿地率	lv≥15%		
7	建筑高度	H≤50米		
8	建筑物退让	用地边界	1、建筑退用地红线东侧≥5米,南侧≥10米,西侧≥5米; H≤25米的建筑退用地红线北侧≥5米, H>25米的建筑退用地红线北侧≥10米; 2、地块不得设置围墙,保证地块内部的通达性、开放性; 3、需满足周边建筑的通风、日照等相关规定。	
		附房	传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线3米及以上。	
		地下部分退让要求	满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)。	
9	出入口位置	结合总平面统一布置。		
10	停车位指标	小汽车	1、按《苏州市建筑物配建停车位指标(2020版)》(苏资规规(2020)1号)执行; 2、新能源汽车充电桩建设按苏府办(2018)20号、吴政办(2016)31号执行。	
		自行车	1、按《苏州市建筑物配建停车位指标(2020版)》(苏资规规(2020)1号)执行; 2、设置电动车集中停放充电设施。	
		其他	-	
11	公共服务设施	1、物业用房规模、位置、结构需经相关部门批准,其余按相关规定配置; 2、垃圾分类按《关于印发苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南的通知》(苏分办(2020)5号)要求执行。		
12	市政公共设施	实行雨污分流,接入周边市政管道,管线入地。		
13	地下空间利用	地下空间主要用于停车、设备用房、人防、科研及商业配套等的设置,地下建筑地坪限低-10米。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。		
14	场地设计	计容基准标高以基地主入口城市道路中心点标高为基准。		
指导性条件				
15	城市设计引导	1、建筑色彩及建筑风格应现代简洁,与周边环境及建筑协调; 2、太阳能热水器、空调室外机等生活配套设施,在设计中应预先设计,预留位置,采取遮蔽措施,不影响城市景观; 3、夜景灯光应同步设计并提交审查、同步实施、同步验收。		
16	城市景观与环境	注重城市的整体效果,提高城市整体环境质量。		
其他要求				



17	相关规范	1、用地性质按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)执行;满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)和《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); 2、符合国家和地方现行法律、法规、规定及规范等的要求。
18	商业服务业用地业态管理要求	商业(B1)部分计容建筑面积不大于地块内总计容建筑面积的50%。
19	绿色建筑要求	绿色建筑二星级及以上。
20	建筑产业现代化要求	按照苏住建建(2017)23号文执行。
21	海绵城市要求	按照海绵城市建设要求执行。
22	报审材料	按要求提供两个或两个以上规划设计方案报规划部门审批,报审图纸应符合国家相关制图标准及设计深度要求。
<p>说明:</p> <p>1、本规划条件有效期为一年,一年内未纳入土地出让合同的无效;</p> <p>2、本项目科研(A35)自持计容面积不得小于总科研计容面积的50%,科教研发(A35)部分最小分割单位面积不得小于300m²;</p> <p>3、若本地块与东侧地块由同一建设单位取得,则两地块可统一规划,所涉及的容积率、建筑密度、绿地率、停车位、道路、配套服务设施等经济技术指标可统筹平衡;</p> <p>4、本规划条件最终由苏州市吴江区自然资源和规划局负责解释。</p>		