

吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件

(城)规地设(2022-019)号(盖章)

日期: 2022-05-03

建设项目名称	东太湖度假区(太湖新城)庞杨路北侧夏蓉街西侧地块	详规单元及地块编号	6#-01-10、6#-01-11
规定性条件			
序号	要点	内容	
1	用地范围(四至)	东至夏蓉街,南至庞杨路,西至规四路,北至规一路,详见附件。	
2	用地面积	地上: 80734.48m ² 地下: 80734.48m ²	
3	用地性质	二类居住用地R2	
4	容积率	$1.0 < far \leq 1.3$, 地下建筑面积不计入容积率	
5	建筑密度	$d \leq 30\%$	
6	绿地率	$lv \geq 35\%$, 同时应按国家规范要求设置公共绿地	
7	建筑高度	住宅: $12\text{米} \leq H \leq 40\text{米}$	
8	建筑物退让	地上	1、东侧 ≥ 5 米,南侧 ≥ 5 米,西侧 ≥ 5 米,北侧 ≥ 5 米,详见附件;2、同时需满足周边建筑的通风、日照、消防等相关规定;3、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	退用地红线 ≥ 5 米,满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)
9	出入口位置	地块可沿规一路设置三个机动车出入口,出入口宽度为8-12米,详见附件。	
10	停车位指标	1、 ≥ 1.4 车位/户且 ≥ 1.4 车位/100m ² 计容建筑面积,且应满足《苏州市建筑物配建停车位指标(2020版)》(苏资规规(2020)1号)要求;2、地面机动车停车位不超过配建停车位总量的10%(含访客车位),地块内不得设置机械式停车位;3、新能源汽车充电桩建设按苏府办(2018)20号、吴政办(2016)31号文件执行。	
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,社区用房的建设和管理按《苏州市吴江区新建住宅小区社区用房建设和管理暂行意见》(吴政规字(2015)1号)要求执行;社区居家养老服务用房按《省住房和城乡建设厅关于进一步加强无障碍设施、养老服务设施建设和管理的通知》(苏建科(2017)527号)执行;2、全民健身设施按《关于印发〈吴江区健身实施计划(2016-2020)〉的通知》要求执行;3、新建住宅小区垃圾分类按《关于新建住宅小区落实生活垃圾分类收集设施建设的通知》(苏住建物(2020)2号)、《苏州市居民小区生活垃圾分类收集设施建设指导意见》(苏分办(2020)7号)要求执行;4、其余按相关规定配置。	
12	市政公用设施	实行雨污分流,管线入地,污水按规定接入市政管线。	
13	地下空间利用	地下空间主要用于停车、设备用房、人防等的设置,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,地坪标高应满足场地排涝要求且不得影响相邻地块。	
指导性条件			
15	城市设计引导	1、条式住宅拼接长度不超过55米,且不得设置开敞阳台,封闭阳台建筑面积全部计入容积率;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,鼓励设置屋顶光伏发电系统;3、夜景灯光应同步设计并提交审查、同步实施、同步验收。
16	景观与环境	建筑布局应注重城市天际轮廓线,并与周边环境协调,提高城市整体形象。
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	—
19	绿色建筑要求	地块新建建筑按照《江苏省绿色建筑设计标准》(DGJ32/J173)设计,成品住房比例100%,成品住房按不低于《绿色建筑评价标准》二星级绿色建筑要求进行评价。
20	建筑产业现代化要求	地块内新建建筑预制装配式建筑应达到100%,建筑单体预制装配率 $\geq 35\%$ 。
21	海绵城市要求	强制性指标要求:年径流总量控制率 $\geq 75\%$,面源污染削减率 $\geq 53\%$,综合径流系数 ≤ 0.45 ;引导性指标要求:绿色屋顶率 $\geq 20\%$,透水铺装率 $\geq 40\%$,下沉式绿地率 $\geq 40\%$ 。
22	报审材料	报审图纸应符合国家相关制图标准及设计深度要求,并同步提供符合国家相关制图标准的矢量文件。
<p>备注:</p> <p>1、本规划条件自核发之日起一年内有效,如超过有效期未审核规划方案或未出让国有土地使用权,应当重新核定规划条件;</p> <p>2、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>		

