

# 吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件

(七都)规地设(2022-012)号(盖章)

日期: 2022-10-10

建设项目名称	七都镇亨通大道北侧、望湖路西侧地块		详规单元及地块编号	03单元 03-51地块
规定性条件				
序号	要点	内容		
1	用地范围(四至)	东至道路, 南至道路, 西至河流, 北至空地, 详见附图		
2	用地面积	地上: 9592.02平方米 地下: 9592.02平方米		
3	用地性质	商业设施用地B1		
4	容积率	$far \leq 2.0$ , 地下建筑面积不计入容积率。		
5	建筑密度	$d \leq 50\%$		
6	绿地率	$lv \geq 10\%$		
7	建筑高度	$H \leq 24$ 米		
8	建筑物退让	地上	1、东侧 $\geq 5$ 米, 南侧 $\geq 5$ 米, 西侧 $\geq 5$ 米, 北侧 $\geq 5$ 米, 详见附图; 2、传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 $\geq 3$ 米。3、同时需满足周边建筑的通风、日照、消防等相关规定。	
		地下	退用地红线 $\geq 5$ 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	沿望湖路设置一个机动车出入口, 宽度 $\leq 10$ 米。		
10	停车位指标	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号文件执行, 非机动车位需设置电动车集中停放充电设施。		
11	公共服务设施	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》(苏自然资源党组发(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、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、夜景灯光同步设计、同步实施、同步验收; 4、鼓励设置光伏发电设施。		
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	<b>相关规范</b>	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	<b>商业服务业用地业态管理要求</b>	地块内建筑需全部自持，其中农贸市场计容建筑面积应不少于4000平方米。
19	<b>绿色建筑要求</b>	地块新建建筑按照《江苏省绿色建筑设计标准》（DB32/3962-2020）设计，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	<b>建筑产业现代化要求</b>	采用装配式建造方式，公共建筑预制装配率不得低于45%，满足此预制装配率要求的建筑应不低于该地块地上建筑物总面积的40%。
21	<b>海绵城市要求</b>	参照《吴江区海绵城市建设实施细则》执行。
22	<b>报审材料</b>	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。

备注：

备注：

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；

2、本地块方案应保证北侧规划住宅地块建筑控制线任意一点满足大寒日三小时日照标准；

3、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。