

# DK20240337 地块规划条件

地块位置：东宏路南、金堰路西、金鸡湖大道北

用地性质： 居住用地 R

(地块面积以园区测绘中心最终宗地面积为准)



规划指导原则：

Principle Planning Guidelines:

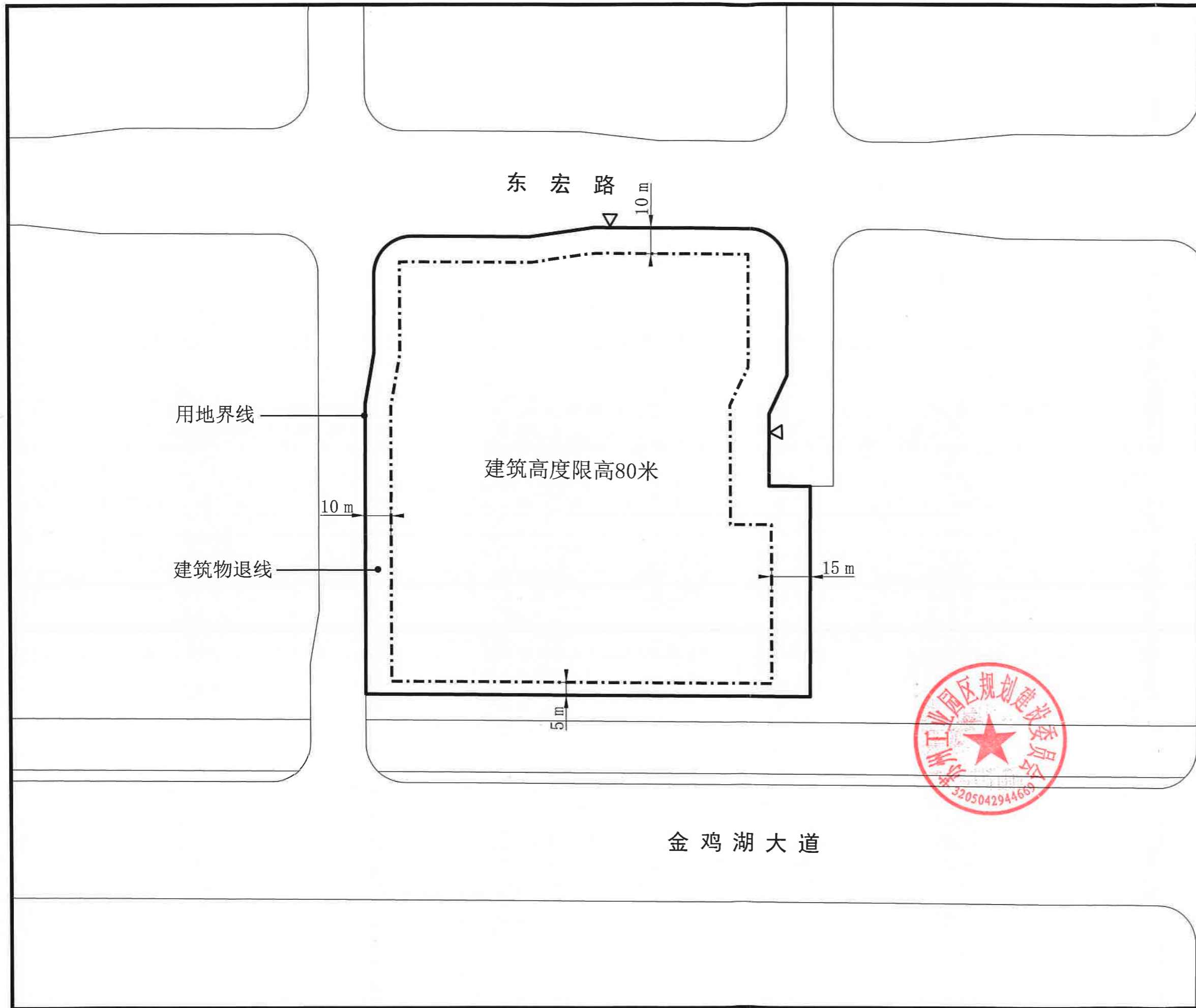
规划参数 Planning Parameter	规定/要求 Provision/Requirements	
地块号、地块面积	DK20240337	地上面积： 29683.72 平方米 地下面积： 29683.72 平方米 具体以实际测绘为准。
土地使用/规划	居住用地 R	
容积率	$\geq 1.5$ 且 $\leq 1.8$	
绿地率	$\geq 35\%$ 同时应按国家规范要求设置相应公共绿地，绿化种植应以高大乔木为主。	
建筑密度	$\leq 35\%$	
竖向界限	建筑高度限高 80 米，住宅建筑不低于 6 层。 地下建筑地坪限低-10 米。 (详见控制图)	
日照要求	须满足相关日照规范要求。 具体要求详见《江苏省城市规划管理技术规定(2011版)》。 报批方案日影不得影响周边已获规划批准(以规划批准书日期排列先后)或已建住宅、学校、幼儿园的建筑物日照标准。	
围墙	小区围墙高度一般不超过 1.8 米，宜采用金属栏杆镂空形式，其实心底座高度低于 0.3 米，围墙基础不出红线。	
建筑退线	需同时满足以下要求： 1. 建筑退线： 建筑后退东侧地界至少 15 米，其中临界至少 5 米为绿化缓冲带(消防要求除外)，至少 10 米为间距缓冲带； 建筑后退南侧地界至少 5 米，其中临界至少 3 米为绿化缓冲带(消防要求除外)，至少 2 米为间距缓冲带； 建筑后退西侧、北侧地界至少 10 米，其中临界至少 5 米为绿化缓冲带，至少 5 米为间距缓冲带(消防要求除外)。 2. 如周边是已建或规划住宅还须满足日照间距的退线要求。 3. 地下建筑物的离界最小间距为 5 米，同时在施工过程中确保安全前提下，开挖不得突出道路红线。 4. 退市政、公用设施距离应满足国家规范要求。 5. 绿化缓冲带内不得设置停车位。	
出入口	地块机动车出入口设置在地块东侧、北侧。出入口的	



	位置距道路交叉口的距离不得小于 50 米且避开展宽段，出入口宽度应在 10 米左右。（见控制图）
地下空间	<p>1. 地下建筑面积不计入容积率。具体按照国家、省和苏州工业园区相关规定执行。</p> <p>2. 地下空间主要用于人防工程、停车和相关配套。</p> <p>3. 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》、《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。</p>
停车位	<p>机动车： “按户数和面积进行双控、取大值”。即按不少于 1.2 辆/100 平方米计容面积和不少于 1.2 辆/户分别计算停车位，并按大值进行配建。</p> <p>非机动车： 按不少于 1.0 辆/户计算停车位。</p> <p>配套设施用房按以下要求配建： 机动车： 不少于 0.8 个机动车位/100 平方米建筑面积。 非机动车： 不少于 1.0 个非机动车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>其他可参见《苏州工业园区建筑物配建停车位指标》。住宅类配建停车位指标为居民停车位，访客机动车停车位的设置应按照居民机动车停车位总数的 4% 单独进行设置，并不应多于 30 个，原则上在地面靠近小区出入口部分设置。</p> <p>机动车地下停车位不得少于配建停车位总量的 90%。</p>
场地地面标高	沿主干道场地地坪标高不低于 3.12m，最高不超过 3.5m；场地其它地坪标高不低于 2.82m（1985 国家高程基准）。基地内排水不能影响周围地块。
建筑造型	<p>1. 临街条式住宅拼接长度不宜超过 50 米。</p> <p>2. 住宅立面色彩应舒适明快，以暖色调为主。住宅建筑形式应丰富、多元、与周边整体环境错落有致、相互协调。</p> <p>3. 临公园、广场、河湖以及主要道路的高层、中高层住宅的屋顶设计应力求美观、丰富，并同时作好灯光</p>

	<p>亮化设计。</p> <p>4. 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。沿主要市政道路的首排住宅不允许外挂衣架。</p> <p>5. 应封闭沿东宏路、金鸡湖大道、地块西侧规划一路的最外侧住宅的三个可见面阳台。</p> <p>6. 阁楼原则上不应设置平台。</p>
建筑立面	主体材质原则上要求为铝板及以上品质材质。
公共设施	<p>1. 小区内雨污分流，洗衣排水接入污水系统。配合专业部门按要求设置配电、供水、通信、燃气等设施。</p> <p>2. 该地块的社区居委会用房及养老服务用房已在DK20230043地块中集中配置。</p> <p>3. 设置不少于本地块总计容建筑面积 0.7%的物业管理用房。</p> <p>4. 小区内集中景观区域、公共活动场区域及附近应布置公共座椅，供小区居民休息、交流。如场地条件允许应设置公共休息亭。</p>
架空层	住宅用做公共活动空间的架空层的面积至少应达到建筑基底面积的 30%，且不能用做停车等其它用途。
相关规范	<p>1. 规划设计、交通、人防、土壤、消防、环保、抗震、生态、林地、湿地要求等应符合国家规范及有关管理部门的意见。</p> <p>2. 建设单位在报批建设工程规划许可证之前请向供水、污水处理、供电、燃气等市政公用设施管理部门咨询相关市政设施配套的技术条件和要求。</p>
景观设计	<p>1. 居住小区内应设置长度不小于 150 米连续的无车行干扰的景观步行道。</p> <p>2. 至少设置 2 处运动场地，每处场地面积不小于 14 米 X15 米（如条件允许，该 2 处运动场地可合并 1 处设置）。</p> <p>3. 集中设置至少一处面积不少于 500 平方米的儿童活动场地。</p>
方案报批	<p>1. 在单体设计方案报批前可先报若干概念构思方案，确定后做深化设计。</p> <p>2. 正式报批设计方案时还应提供“新建项目规划批准呈递申请的清单”上要求提供的其它文件。</p>
装配式建筑要求	<p>1. 项目建设应采用装配式建造方式，居住建筑预制装配率不低于 50%，公共建筑预制装配率不低于 45%，采用装配式建造方式的建筑面积不低于建筑总面积的 40%（符合市建筑产业现代化当年度规定要求）。项目建设单位在此基础上，将项目所有建筑按上述预制装配率建造的，可以申请不超过计容总建筑面积 2%</p>

	<p>的容积率奖励。</p> <p>2. 容积率奖励面积，以地块可建最大计算容积率建筑面积为基准，奖励的计容建筑面积不超过 4000 平方米。土地拍卖成交平均楼面地价 20000 元/平方米及以上的，最高可给予 1%的容积率奖励；土地拍卖成交平均楼面地价低于 20000 元/平方米的，最高可给予 2%的容积率奖励。计算容积率建筑面积的具体计算方法，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”》执行。奖励面积不再另缴土地出让金。同一项目中，有公共建筑和居住建筑的，应按照同比例分别给予容积率奖励。项目的容积率奖励位置应相对集中，原则上在同一栋建筑内。奖励面积的位置不得为配套附属设施。项目中单独建设的配套附属设施（如垃圾房、配电房、传达室等）可不执行装配式建筑规定。</p> <p>该项目可执行苏州市住房和城乡建设局《关于贯彻落实装配式建筑容积率政策的通知》（建筑产业现代化工作联席办【2023】1号）相关规定。</p>
其他	<p>建筑设计注重节能环保，建筑按二星绿色建筑标准设计建造。该项目住宅应为全装修住宅。</p>
解释权	<p>本规划设计条件最终由苏州工业园区规划建设委员会负责解释。</p>



# DEVELOPMENT


AT SUZHOU INDUSTRIAL PARK

苏州工业园区地块开发

地 块: DK20240337

用 地 面 积: 29,683.72 SQM

城市设计控制图

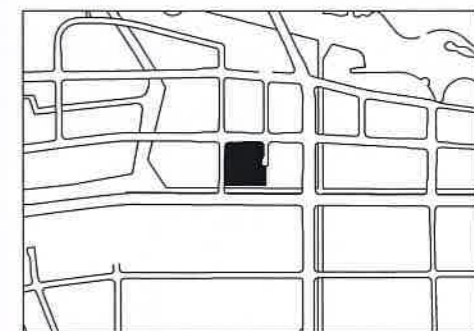
-  用地界线
-  建筑物退线
-  机动车出入口建议位置

注: 地下建筑物的离界最小间距为5米,  
且开挖不得超出地块红线;

地下建筑地坪限低-10米。

设计	
校对	
审核	
审定	
盖章	
日期	2024/12/26

注: 本图以最后日期图纸为准



用地位置

注: 此平面控制图应与技术规范一起阅读

SCALE: 1:1500

