苏州工业园区规划建设委员会

地址(Add):苏州工业园区现代大厦999号现代大厦
电话(Tel):(0512)66680228　　传真(Fax):(0512)66680291

决定号:20161340

致：土地出让中标单位（苏州工业园区土地储备中心代办）

关于：DK20150005地块规划条件咨询

同意将《７０１号地块规划要求》中有关绿色建筑要求：“该项目住宅６０％以上应为全装修住宅”调整为“该项目住宅建筑１００％应为全装修住宅”，其它规划条件不变。

特此函复。

苏州工业园区规划建设委员会(盖章)

2016年09月26日

701 号地块规划要求

地块位置：　万寿街北、启月街西

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）

苏州工业园区规划建设委员会

规划技术处

2016-07-04

规划指导原则：

Principle Planning Guidelines:

规划参数 **Planning Parameter**	规定/要求 **Provision/Requirements**
地块面积、地块号	172,700 平方米 （DK20150005）
用地性质	居住用地 R
容积率	1.2—1.6
绿地率	40%—60% 建议设置集中绿地，绿化种植应以高大乔木为主。
建筑密度	15%—30%
竖向界限	建筑檐口限高 80 米，住宅建筑不低于 4 层。 地下建筑地坪限低-10 米。 （详见控制图）
建筑间距	多层、小高层住宅日照间距不小于南侧住宅高度的 1.3 倍。 高层住宅需作日照分析报告，满足相关要求。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）或已建住宅的建筑日照标准。
内部围合	小区应向公众开放。如内部需要围合，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： 建筑退各地界 10 米，其中临界 5 米为绿化缓冲带。（具体详见控制图） 2. 绿化缓冲带内不能用做停车。 3. 住宅临城市主要市政道路(指道路红线宽度大于等于 45.6 米)，长边立面须满足从道路中心线至顶层檐口连线不超过 45 度视线限高。 4. 如周边是已建或规划住宅还须满足日照间距的退线要求。 5. 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。 6. 退市政、公用设施距离应满足国家规范要求。
出入口	地块出入口设在地块西侧、南侧。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）

停车位	住宅： 1. 低层住宅：机动车不少于 2.0 个车位/户； 2. 144 平方米以上单元式住宅：机动车不少于 1.5 个车位/户，非机动车不少于 1.0 个车位/户； 3. 144 平方米以下单元式住宅：机动车不少于 0.8 个车位/100 平方米建筑面积，非机动车不少于 1.5 个车位/户。 配套商业： 不少于 0.4 个机动车停车位/100 平方米建筑面积 不少于 3 车位非机动车停车位/100 m^2 建筑面积。 采用地下停车方式，其中机动车地面停车位不大于总机动车停车位的 10%。 另需配置一定数量地面访客车位。
场地地面标高	沿主干道场地地坪标高不低于3.12m，最高不高过3.5米，场地其它地坪标高不低于 2.82m（黄海高程）.
建筑立面	1．临街条式住宅拼接长度不超过 50 米。 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序协调。 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追求美观、丰富，地标型，并同时作好灯光亮化设计。 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。同时应统一封闭沿街侧阳台。 5、阁楼原则上不应设置平台。
公共设施	1. 该地块内集中设置地上建筑面积不少于 1656 平方米的社区居委会用房和社区养老用房（居委会和养老用房各占 50%），其规划位置应方便服务社区居民。 2. 居委会用房和社区养老用房的装修、交付、管理使用、产权归属等按园区相关文件和园区社会事业局的要求执行。 3. 该地块内应设置不少于计算容积率建筑面积 0.7%的物业管理用房。
架空层设置	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	1. 应满足园区关于住宅及相关规划设计的技术规定要求。 2. 规划设计、交通、人防、消防、环保、抗震及夜景灯光要求等应满足国家规范及有关管理部门的要求。
景观要求	1. 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；

	2. 至少设置 1 处运动场地, 场地面积不小于 28 米 X15 米； 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。
绿色建筑要求	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 60%以上应为全装修住宅。
其它	1. 地铁沿线两侧的各项规划建筑工程（地上、地下），应符合地铁建筑规划控制区的各项技术要求。 2. 充分考虑地块周边的交通动线、停车设置、物流要求，对于人流、物流、车辆进行科学设计和安排。 3. 地铁风井、冷却塔等地面设施应结合建筑设计进行处理。 4. 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。 5. 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。
解释权	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。



DEVELOPMENT

AT SUZHOU INDUSTRIAL PARK

苏州工业园区地块开发

(地　　块):	701
(用 地 面 积):	172,700SQM

URBAN DESIGN CONTROLS

城市设计控制图

用地界线

建筑物退线

建筑檐口限高80米

机动车出入口

轨道2号线规划通道界线

(设计)	
(校对)	
(审核)	
(审定)	
(盖章)	
(日期)	2016/07/04

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 : 1:4000

1
1

SUZHOU INDUSTRIAL PARK
PLANNING & CONSTRUCTION COMMITTEE
苏州工业园区规划建设委员会