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:20170960

致：苏州工业园区土地储备中心

关于：DK20170010地块规划条件事宜申请规划咨询

根据《市政府办公室印发关于推进装配式建筑发展加强建设监管的实施细则（试行）的通知》（苏府办【２０１７】２３０号），现对《751号地块规划要求》中相关内容补充如下：

预制装配式建筑面积比例100%，建筑单体预制装配率不低于30%。

特此函复！

苏州工业园区规划建设委员会(盖章)

2017年08月11日

751 号地块规划要求

地块位置：青澄路南、科能路西、阳澄湖大道北

用地性质：商业用地　B1（邻里中心功能）

（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

2017-05-08

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	20,859 平方米 （DK20170010）
土地使用/规划	商业用地（邻里中心功能） B1
容积率	1.0—1.5
竖向界限	建筑檐口限高 30 米。 地下建筑地坪限低-20 米。
建筑密度	30%—50%
绿地率	10%—30%
建筑退线	1. 建筑退线须满足规划要求。 建筑退东、北地界 10 米，其中临界 5 米为绿化缓冲带。 建筑退其他地界 5 米，其中临界 3 米为绿化缓冲带。 2. 绿化缓冲带内不得设置停车场。 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。
邻里中心功能配套要求	1. 邻里中心功能设置应满足《苏州工业园区邻里中心项目发展指导意见》（苏园管[2016]89 号）的要求。 2. 邻里生鲜（菜场）建筑面积应不少于 1500 平方米且设置于建筑地上底层，地块如分期开发，必须保证菜场先期建设、验收。 3. 邻里中心公共服务和公建配套用房的规模和位置在规划报批前应获得相关主管部门的认可。
出入口	地块出入口设在地块北侧、西侧支路上，宽度应在 10 米以内。出入口位置距城市道路交叉口及其他出入口之间的间距不得小于 50 米，并避开道路展宽段。（见控制图）
停车位	机动车：1 个停车位/100 平方米建筑面积， 非机动车：4 个车位/100 平方米建筑面积。 建议设置停车楼。
场地地面标高	业主应挖填现有土地，沿主干道场地地坪标高不低于 3.12m，不高于 3.5 米，场地其它地坪标高不低于 2.82m（1985 国家高程基准）。
相关规范	规划设计、交通、人防、消防、环保、抗震、安监等要求应符合国家规范及有关管理部门的意见。
灯光设计	设计方案时应考虑灯光设计并报审。

建筑造型	采用现代建筑风格，要求建筑庄重大方，具有时代感和地方特色。注重城市景观及城市设计界面。 注重建筑立面设计，重视细部设计。应采用现代灵活的设计手法和多样化的建筑材料。 注重第五立面，屋顶形式应与建筑及环境相协调，裙房屋顶宜设置花园。
零星设施	1、配电房、垃圾房等零星配套设施应在主体建筑内设置，并做好隐蔽，调压站应隐蔽设置。 2、电信、联通、移动的基站、机房等市政设施应统一考虑，基站应隐蔽设置。裙楼屋顶设施及空调系统的所有外露设施应采用遮蔽处理。 3. 不设置围墙。
景观	1、注重环境设计，通过绿化种植和铺砌，创造现代的商业环境。 2、建筑有盖走廊、沿路缓冲带内的景观设计元素，包括人行道板的材料、尺寸、标高，草坪及树木的种类，景观小品、路灯的式样等应与相邻公共道路、公共绿地相衔接。 3、景观设计需单独报批。
其它	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。应提供多方案比选，其中不少于一家国际知名公司参加方案设计竞标。 2. 方案应考虑绿色建筑和节能环保的设计，应达到绿色建筑二星级标准。 3. 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。

青 澄 路

科 能 路

加油站

阳 澄 湖 大 道

10 m

10 m

5 m

5 m

10 m

用地界线

建筑物退线

建筑檐口限高30米

DEVELOPMENT

AT SUZHOU INDUSTRIAL PARK

苏州工业园区地块开发

地　　块:	751
用 地 面 积:	20,859SQM

城市设计控制图

用地界线

建筑物退线

建筑檐口限高30米

机动车出入口

设计	
校对	
审核	
审定	
盖章	
日期	2017/05/08

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

1/1

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

关于751号地块社区服务设施设置的建议

根据地块规划条件及《苏州工业园区邻里中心项目发展指导意见》，该邻里中心定位为综合服务型邻里中心，可配置2500-3000平方米（建筑面积）公共服务设施。据此，按照《苏州工业园区社区规划方案》、《苏州工业园区养老服务设施布点方案》等园区社区建设相关文件精神，对751号邻里中心地块社区服务设施设置提出如下建议：

民众联络所：按照总面积不低于2200平米标准在该邻里中心配置民众联络所。（其中按照总面积不低于700平米标准在该邻里中心配置社区卫生服务站）

老年人综合日托中心：按照总面积不低于800平米标准在该邻里中心配置老年人综合日托中心。

民众联络所（社区卫生服务站）、老年人综合日托中心设计、建造、装修等环节，开发单位应与社会事业局、唯亭街道充分协商，相关方案得到社会事业局、唯亭街道同意后方可实施。民众联络所（社区卫生服务站）、老年人综合日托中心建设完成后移交及产权等事宜按照园区相关政策文件执行。

园区社会事业局

二〇一七年六月二十七日