785 号地块规划要求

地块位置：戴家巷南、港田路北、锦溪街西、钟南街东

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

2018-10-18

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	84,865 平方米（DK20180109） 具体面积以实测为准。
用地性质	居住用地　R
容积率	1.3—1.6
绿地率	35%—50% 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	20%—35%
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）
住宅建筑间距	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。
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. 地块退界： 建筑退南侧、北侧地界至少 10 米，其中沿界至少 5 米为绿化缓冲带。 建筑退东侧、西侧地界至少 15 米，其中沿界至少 5 米为绿化缓冲带。 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	地块出入口设在地块南侧或北侧道路上，地块西侧主干道不得设置出入口。出入口的位置距道路交叉口的距离不得小于 50 米，出入口宽度应在 10 米左右。（见控制图）

停车位	住宅： 不少于 1.0 个机动车位/户且不少于 1.0 个机动车位/100 平方米建筑面积。 采用建筑面积和户数双指标控制，取高值作为配建停车位数。 非机动车： 不少于 1.0 个非机动车位/户。 具体详见《苏州市建筑物配建停车位指标》。 以上停车主要采用地下停车方式，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。沿主要市政道路的首排住宅不允许外挂衣架。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	该地块与相邻地块合并设置使用社区居委会、养老服务用房，居委会及养老用房集中设置在该地块。社区居委会用房按住宅建筑面积的 0.3%配置，面积不少于 1174 平米；养老服务用房按住宅建筑面积 0.3%配置，面积不少于 1174 平米。 居委会管理及养老设施用房应设置于小区一楼，便于服务社区居民位置，并按照实际用途满足消防等验收条件，建成后由开发商按照不低于 800 元/平方米的标准进行装修，并无偿移交所属功能区或街道管理使用，产权属园区管委会。具体按园区相关文件和园区社会事业局相关要求执行。
架空层设置	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	1. 应满足园区关于住宅区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符合国家规范及有关管理部门的意见。

景观要求	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； 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。
绿色建筑等要求	1.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。 2. 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%。
其它	1. 该地块东侧规划有地铁线，地铁沿线两侧的各项规划建设工程(地上、地下)，应符合地铁建设规划控制区的各项技术要求。 2. 地铁沿线两侧的各项规划建设工程(地上、地下)，应征求有关地铁建设管理部门的意见后，再按相关的报建程序报批。 3. 沿地铁线路的建筑布置应对地铁的出入口、通风亭、变压所等构筑物的避让有所考虑。 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。

戴家巷

钟南街

锦溪街

港田路

15 m

15 m

10 m

用地界线

建筑物退线

建筑檐口限高80米

苏州工业园区规划建设委员会 3205042944669

DEVELOPMENT

AT SUZHOU INDUSTRIAL PARK

苏州工业园区地块开发

地　　块:	785
用 地 面 积:	84,865 SQM

城 市 设 计 控 制 图

用地界线

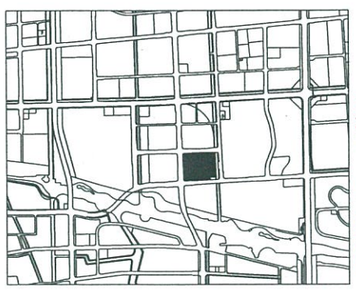
建筑物退线

建筑檐口限高80米

机动车出入口

（设　计）	
（校　对）	
（审　核）	
（审　定）	
（盖　章）	
（日　期）	2018/03/19

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 : 1:3000

1/1

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