

# 周市镇长江北路东侧、新杨东路北侧地块规划设计技术要点

昆规地设[2019]002号

2019年4月19日

规划参数	规划/要求	主要出入口	东侧规划道路，其他具体要求以项目交评为准
用地位置	周市镇长江北路东侧、新杨东路北侧	停车位 (机动车、非机动车)	1. 应符合《昆山市建筑物停车设施配建标准》和项目交评。 2. 须设立电动车集中停放充电场所，并满足《关于加强新建住宅小区电动自行车充电设施规划管理的通知》(苏规工[2018]9号)文件要求。
用地面积	62012.8平方米(以实测宗地为准)		
用地性质	居住用地	城市设计	1. 建筑：(1) 色调以清新淡雅的白色系和暖色系为基调，现代建筑风格为主，凸显具有时代感的城市形象，建筑造型简洁大方；(2) 沿街多层建筑的最大连续面宽不得大于80米，小高层、高层建筑连续面宽不应超过65m，整体协调的基础上在样式、色彩、材质、体量等方面合理变化；(3) 沿长江路不得设置开敞阳台和设备平台；(4) 建筑立面外墙干挂石材不低于2层，突出品质感。 2. 景观：其景观设计须与周边环境相协调，沿路、广场场地设计时其铺装材质、绿化等须与道路景观相协调。 3. 其他：处理好与长江路、杨林塘的关系。
容积率(F)	1.7≤F≤2.0		
建筑密度	≤25%		
绿地率	≥35%		
建筑高度	<60米		
建筑间距	符合《江苏省城市规划管理技术规定》及相关规范规定	其它	1. 地下空间仅用于地下停车、设备用房及人防建设。地下停车原则上不得采取机械式立体停车方式，当两层地下停车场车位数仍不满足要求时，方可采用立体机械式停车方式。 2. 规划方案深度按《建筑工程设计文件编制深度规定》执行，围墙设计方案需包含在报批文本中。 3. 地块的规划建设须满足《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城市规划管理技术规定》等规范规定。 4. 海绵城市、装配式建筑、绿色建筑等建设要求按相关文件执行。 5. 未尽事宜按相关部门规定执行。
建筑退界	1. 东侧建筑退用地红线：≥8米 2. 南侧建筑退用地红线：≥8米 3. 西侧建筑退用地红线：≥12米，≥8.0米(临规划商业部分) 4. 北侧建筑退用地红线：≥5米，≥9.0米(临规划商业部分) 5. 门卫、配电用房、公厕等附属用房退界≥3米 6. 其他退界要求详见用地红线图 7. 退界需同时满足日照、消防要求及相关技术规范要求		
配套公建	居住(√)		
	商业( )	1. 物业管理及业委会用房：按《苏州市住宅区物业管理条例》执行。 2. 其他配套设施按有关规范、规定要求设置。	
市政设计要求	1. 所有沿道路红线建筑施工不得影响现有市政设施。 2. 所有市政管线须地下敷设，雨污实行分流，污水应接入污水管网，并符合环保要求，排水方案报水利部门审批；涉及各管线接入的，请与相关主管部门联系。 3. 配电间、垃圾收集点、公厕等按相关专业部门要求设置。 4. 室外市政工程应延伸至路缘石，具体参照《昆山市区公共空间环境设计技术导则》执行。 5. 地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路、现状其它房屋地形标高及场地排水相衔接。	备注	在土地出让前规划技术要点的有效期为一年，土地出让后规划技术要点的有效期以土地出让合同为准。
		解释权	本规划设计要点最终解释权归昆山市自然资源和规划局所有
		附件	用地红线图

注：表格中( )表示打勾生效。

