

昆山经济技术开发区建设用地规划设计技术要点

昆开规新地设[2024] 02 号

2024 年 6 月 7 日

规划参数	规划/要求	配套公建	物业管理用房：建筑面积应不小于地上总建筑面积的千分之七且不小于地上地下总建筑面积的千分之四，其配建总建筑面积不小于 100 平方米，商业建筑物业管理用房权属归土地竞得人所有。
用地位置	前进东路南侧、钱塘江路西侧		
用地面积	59908.5 平方米		
用地性质	商业用地	市政设计 要求	<ol style="list-style-type: none"> 所有沿道路红线建筑施工不得影响现有市政设施； 供配电设施按相关专业部门要求设置； 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；涉及各管线接入的，请与相关主管部门联系； 设计应符合《关于落实建筑物中新型信息通信基础设施建设要求的通知》（苏州通管联〔2023〕1 号）相关要求； 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； 室外市政工程、景观、亮化照明应延伸至路缘石，具体要求参照《昆山市区公共空间环境设计技术导则》执行。
容积率	地上 $1.2 \leq FAR \leq 2.0$ ；地下 $1.0 \leq FAR \leq 2.0$		
建筑密度	$\leq 50\%$		
绿地率	$\geq 20\%$		
竖向界限 (1985 年国家高程系统)	以标高+40 米为上界限，以标高-20 米为下界限，高差为 60 米。		
建筑间距	建筑间距应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版），满足与周边建筑日照、环保及消防间距要求。		
建筑退界	<ol style="list-style-type: none"> 地下建筑物退用地红线不小于 5 米，施工范围不得突破用地红线并不得影响周边的市政管线，满足与周边建筑的安全距离； 东侧建筑退用地红线不小于 8 米； 南侧建筑退用地红线不小于 15 米； 西侧建筑退用地红线不小于 10 米； 北侧建筑退用地红线不小于 10 米； 门卫、配电用房等附属用房退用地红线不小于 3 米； 以上退界及未详事宜应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版），同时应满足日照、消防、供电及环保等相关要求。 	景观要求	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、绿化等须与周边景观相协调。
		项目功能要求	<ol style="list-style-type: none"> 地上规划功能：商业、配套设备用房等； 地下规划功能：车库、商业（建筑面积不多于 2 万平方米）、配套设备用房等。
		其它	<ol style="list-style-type: none"> 建筑色彩、风貌须与周边环境相协调。建筑宜采用简洁的现代风格，屋顶宜采用平顶，不应采用坡顶或斜顶。建筑外立面宜采用玻璃幕墙、石材、铝板。建筑色彩整体应以冷色调为主色，不应采用过艳的色彩作为主辅色； 建筑高度布局应统一中有变化，整体错落有序，形成有节奏、有韵律的城市天际线； 低、多层建筑的最大连续面宽不得大于 100 米，临城市道路、河道、绿化等公共用地的，最大连续面宽不得大于 80 米； 高层建筑的最大连续面宽不得大于 80 米，临城市道路、河道、绿化等公共用地的，最大连续面宽不得大于 65 米，且各单体累加面宽不得大于对应用地红线面宽的 65%； 本项目室外地坪基准标高为地块相邻市政道路中心线最低点标高，建筑高度应从室外地坪基准标高起算； 各项规划管控要求的出具，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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。
地下空间开发利用规划要求	<ol style="list-style-type: none"> 地下空间与地上一并出让，且不计入地上容积率； 地下车位可按规定结合人防空间设置； 地下空间范围详见红线图。 	其它	
建筑节能、BIM、海绵等要求	以昆山市住建局出具的项目建设条件意见书为准。		
主要出入口	出入口位置及宽度根据规划方案拟定，须按《昆山市建设项目交通影响评价编制与管理细则》编制交通影响评价报告并通过审核。	建设时序要求	配套公建应与主体建筑同步规划、建设、验收及交付。
		备注	在土地出让前规划技术要点的有效期为一年。
停车位 (机动车、非机动车)	<ol style="list-style-type: none"> 应符合《昆山市建筑物停车配建标准（2021 版）》、项目交评； 机动车位充电桩配置比例不得低于 10%，充电桩应具备有序充（放）电功能，剩余车位应全部预留充电桩安装条件； 应妥善考虑地面非机动车停放位置及电动车集中停放充电场所；非机动车库应合理设置电动自行车集中充电区域，配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的 30%。 	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

