

昆山高新区规划道路南侧、鹿城路西侧地块规划设计技术要点

昆高规地设[2024] 04号

2024年6月19日

规划参数	规划/要求	配套 公建	/
用地位置	高新区规划道路南侧、鹿城路西侧		
用地面积	7508.28平方米(约11.26亩)		
用地性质	商务办公用地		
容积率	地上: $2.0 \leq FAR \leq 2.5$ 地下: $1.3 \leq FAR \leq 2.0$	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、供配电设施按相关专业部门要求设置; 3、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,排水方案报水务部门;涉及各管线接入的,请与相关主管部门联系; 4、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; 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; 6、本项目用地红线内绿化、铺装应与用地红线外部环境做好衔接过渡; 7、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。
建筑密度	$\leq 50\%$		
绿地率	$\geq 8\%$		
竖向界限 (1985年国家高程系统)	以标高+50米为上界限,以标高-10米为下界限,高差为60米。	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。
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;	项目 功能 要求	1、地上规划功能:办公用房等。 2、地下规划功能:地下车库、休息室(建筑面积不少于800平方米)、设备用房等。
建筑退界	1、东侧建筑退用地红线不小于12米; 2、南侧建筑退用地红线不小于10米; 3、西侧建筑退用地红线不小于10米; 4、北侧建筑退用地红线不小于10米; 5、门卫、配电用房等附属用房退界不小于3米; 6、地下建筑物退用地红线不得小于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(设施)的安全距离; 7、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。		
地下空间开发利用规划要求	1、地下空间与地上一并出让,且不计入地上容积率; 2、地下空间可按规定结合人防空间布置; 3、地下空间须与地上同步实施、同步规划核实、同步验收; 4、地下空间范围详见红线图。	其它	1、提倡现代简约,清新时尚的建筑风格; 2、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; 3、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; 4、设计应符合《关于进一步加强商业房地产项目的通知》(昆政发〔2018〕15号)相关要求; 5、未尽事宜按有关规定执行。
建筑节能、BIM及海绵等要求	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	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,并确定机动车出入口具体位置及宽度。		
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》文件要求; 2、机动车应按不低于车位总数的10%配建充电桩,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; 3、应妥善考虑地面非机动车停放位置;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%。	建设 时序 要求	配套公建应与主体建筑同步建设、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。
		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、昆山高新技术产业开发区规划建设局所有。
		附件	用地红线图