

# 苏州市建设项目规划条件

住宅项目

文 号： (城)规地设(2022-024)

项目名称： 东太湖度假区(太湖新城)东太湖大道北长安路东地块

单位： 苏州市吴江区自然资源和规划局

2023年05月18日



# 苏州市建设项目规划条件

## 一、项目情况

- 1、用地单位：待定。
- 2、项目名称：东太湖度假区（太湖新城）东太湖大道北长安路东地块。
- 3、用地位置：东至新河港，南至东太湖大道，西至长安路，北至规划支一路，详见附图。
- 4、规划概要：项目位于东太湖度假区（详规单元及地块编号：吴江松陵城区苏州河以东、东太湖大道以北编制单元（2号单元）控制性详细规划（2020年调整）2#-04-53地块），总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上34077.89m<sup>2</sup>，地下34077.89m<sup>2</sup>。

## 二、规划管控要求

### 1、指标内容

地块用地性质为R2（二类居住用地），用地面积地上34077.89m<sup>2</sup>，地下34077.89m<sup>2</sup>，容积率 $1.0 < far \leq 1.8$ （地下建筑面积不计入容积率），建筑密度 $d \leq 30\%$ ，建筑高度住宅30米 $\leq H \leq 60$ 米，绿地率 $lv \geq 30\%$ ，同时应按国家规范要求设置公共绿地。

### 2、退让要求

地块退界要求东侧 $\geq 10$ 米，南侧 $\geq 15$ 米，西侧 $\geq 10$ 米，北侧 $\geq 5$ 米（详见附图），附房退界要求传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 $\geq 3$ 米，地下部分退让要求退用地红线 $\geq 5$ 米，且应满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版），同时需满足周边建筑的通风、日照、消防等相关规定，并参照附图。

## 三、商业服务业用地业态管理要求

/

## 四、公共服务配套设施要求

1、物业服务用房要求：根据《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》，商品房住宅区内物业用房建筑面积不得少于地上建筑总面积的7%且不低于地上地下总建筑面积的4%。

2、社区居委会用房要求：根据《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》、《苏州市吴江区新建住宅小区社区用房建设和管理暂行意见》要求执行。

3、养老服务要求：根据《江苏省养老服务条例》、《苏州市居家养老服务条例》、新建住宅区按照每百户不少于30平方米的标准安排社区居家养老服务设施。

4、体育设施要求：根据《苏州市政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》，新建居住区和社区按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外



人均用地不低于0.3平方米的标准配套群众健身相关设施，应结合公共绿地统筹布置。

5、**邮政要求**：满足《苏州市推进电子商务与快递物流协同发展的若干意见》、《关于推进住宅区邮政快递服务设施及场所规划建设的指导意见》等相关文件的要求，新建住宅区应设置邮政快递服务设施及场所，建设单位在规划方案中明确，在申报建设工程规划许可证和施工图审时，应提交符合要求的邮政快递服务设施及场所文件，做到与住宅区同步规划、同步建设、同步验收。

6、**垃圾分类收集设施设置要求**：根据《苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南的通知》，定时定点定人督导居民小区，可按照300-500户居民设置一个定时定点投放点。新建、改建、扩建建设项目，建设单位应当按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施。

7、**托育服务设施要求**：根据《市政府办公室关于促进托育服务高质量发展的若干意见》，新建居住小区按照每千人口不少于10个托位的标准规划建设托育服务设施及配套安全设施。有条件的地区可在各类综合服务设施中开辟建筑面积不小于200平方米的场地用于托育服务。依据《国家卫生健康委办公厅关于引发托育综合服务中心建设指南（试行）的通知》（国为办人口函〔2021〕629号），托育服务用房主要包括婴幼儿活动用房、服务管理用房和附属用房等，每托位建筑面积不应少于12平方米。

8、**电动汽车充电设施要求**：根据《苏州市居民住宅小区电动汽车自用充电基础设施建设管理指导意见（试行）》及《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》，新建居民住宅小区应100%具备充电设施安装接入条件，按不低于车位总数的30%配建充电桩，充电桩应具备有序充（放）电功能，并优先布设在公共车位。新建的大于2万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的10%。

9、**电动自行车充电设施要求**：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》要求，新建住宅小区须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50%。

10、**其他要求**：地块内应设置至少一处不少于400m<sup>2</sup>的集中绿地，且应满足《城市居住区规划设计标准》（GB 50137-2011）满足新建居住街坊内集中绿地的规划建设要求；其余按相关规定配置。

## 五、城市设计要求

- 1、**建筑风貌**：建筑风貌应与周边环境及建筑协调。
- 2、**建筑形式形态**：条式住宅建筑拼接长度≤55米，加强运河沿线景观视廊控制。
- 3、**建筑色彩及材质**：建筑色彩及建筑风格应现代简洁。
- 4、**公建化要求**：地块内不得设置开敞阳台，封闭阳台建筑面积全部计入容积率。



5、其他要求：太阳能热水器、空调室外机等配套设施，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；夜景灯光同步设计、同步实施、同步验收。

## 六、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：沿北侧规划支一路设置2个机动车出入口，其中主出入口 $\leq 12$ 米，次出入口 $\leq 8$ 米。

2、停车位要求：地面机动车停车位不超过配建停车位总量的10%（含访客车位），地块内不得设置机械式停车位；根据《苏州市建筑物配建停车位指标》要求配置，地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求，且不得面向市政道路设置。

3、市政管线要求：

### 6.3.1 总体要求

雨污分流，管线入地。结合建筑总平面图及周边现状市政管线，对项目配套建设的给水、雨水、污水、供电、燃气、通讯、有线电视等管线及附属设施进行管线综合设计，最终方案以有关部门及公共管线产权单位审查意见为准。

### 6.3.2 衔接要求

本项目各类管线需衔接好新建管线与现状、规划市政管线，管线接口尽可能集中布置，减少现状城市道路开挖。

4、区内室外地坪标高：计容基准标高以长安路与北侧支路道路中心线交叉点为基准，地坪标高应满足场地排涝要求且不得影响相邻地块。

5、其他要求：/

## 七、其他规划要求

1、地下空间主要用于停车、设备用房、人防等的设置，地下建筑地坪限低-10米。

2、本地块南侧为东太湖大道跨运河大桥，应根据环评要求采取必要的噪声防护措施。

3、本地块东侧临河可不设置围墙，在征得属地政府同意后，地块周边绿化及沿河景观可统一实施，并确保其公共开放性，同时应做好小区安全保障。

## 八、报审要求

1、应满足的技术规范：《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之一“指标核定规则”》、《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之二“日照分析规则”》、《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》、《苏州市管线工程规划管理细则》、《苏州市交通影响评价技术标准》、《苏州市交通影响评价管理办法》、《苏州市建筑物配建停车位指标》等。



2、报审要求：报审图纸应符合国家相关制图标准及设计深度要求，并同步提供符合国家相关制图标准的矢量文件；电子数据应符合建设工程规划电子报批数据标准。

## 九、相关部门要求

该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。

### 1、指标要求类

9.1.1 海绵城市要求：强制性指标要求：年径流总量控制率 $\geq 75\%$ ，年SS总量去除率 $\geq 53\%$ ，综合径流系数 $\leq 0.45$ ；引导性指标要求：绿色屋顶率 $\geq 20\%$ ，透水铺装率 $\geq 40\%$ ，下沉式绿地率 $\geq 40\%$ 。

9.1.2 绿色建筑要求：地块新建建筑按照《江苏省绿色建筑设计标准》（DGJ32/J173）设计，成品住房比例100%，成品住房按不低于《绿色建筑评价标准》二星级绿色建筑要求进行评价。

9.1.3 装配式建筑要求：采用装配式建造方式，居住建筑预制装配率不得低于50%，满足此预制装配率要求的建筑应不低于该地块地上建筑总面积的40%。

### 2、告知类

9.2.1 河道管理：根据《苏州市河道管理条例》，在河道管理范围内，确需建设跨河、穿河、穿堤、临河的建（构）筑物等工程设施的，其工程建设方案以及工程位置和界限应当依法报水行政主管部门批准，但由流域管理机构审批的除外。河道保护范围内不得建设与防洪无关的工矿工程设施。确需建设的，应当按照基本建设程序报请批准，审批部门应当征求水行政主管部门的意见。

9.2.2 排水：根据《苏州市城市排水管理条例》，规划主管部门核发建设用地规划许可证时，应就建设项目排水方案征求排水主管部门意见。

9.2.3 土壤：根据《江苏省土壤污染防治条例》，自然资源等有关部门在办理建设用地规划许可证等审批手续时，涉及污染地块或者土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，应当征求生态环境主管部门的意见，明确土壤污染防治要求。

9.2.4 人防：满足《江苏省实施中华人民共和国人民防空法办法》、《江苏省人民防空工程建设使用规定》、《江苏省防空地下室建设实施细则》等相关的要求，城市新建民用建筑项目未按规定列入修建防空地下室内容的或者未缴纳易地建设费的，规划行政主管部门不予核发建设工程规划许可证。

9.2.5 光伏设施建设要求：根据《市政府办公室印发关于加快推进全市光伏发电开发利用的工作意见（试行）的通知》，新建住宅建筑应同步设计安装光伏发电设施，加强光伏建设施工、验收等环节的管理。

9.2.6 其他要求：/

## 十、规划条件附图

详见附件。



## 十一、说明

1、本规划条件有效期为一年，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

2、地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《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号）等法律法规和技术规范标准有关规定。相关技术要求详见苏州市自然资源和规划局网站。

3、本规划条件所载明的地块周边设施要素是根据现状情况、依据现行规划提出，具体应以有权机关审批及实施情况为准。

