

太仓市建设工程规划设计要求

项目所在区镇: 城厢镇

编号: 太资规设[2024] 35号

规划设计要点		内容	
用地性质		商业用地、居住用地	
建设内容		住宅用房、商业用房及其配套用房 (商业用房计容面积占总计容面积比例不小于1.5%、不大于3%,且不可分割销售)	
四至范围		北至郑和路,东至现状道路,南至北城河(具体位置见规划红线图)	
用地面积		1. 约26184.3平方米(以宗地图面积为准) 2. 地下空间用地面积:约26693.5平方米,具体以退界后实测为准,地下空间建筑面积不计入地块容积率,且地下空间与相应地上商业用地、居住用地同步开发验收。	
规划控制指标	容积率	1.6≤容积率≤1.85	
	建筑密度	建筑密度≤30%	
	绿地率	绿地率≥35%	
	建筑高度	住宅建筑高度≤54米	
	出入口	可设于郑和路、东侧现状道路(需满足交通安全管理需求)	
	建筑间距	满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。	
	建筑退让	退道路红线	满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。
		退用地红线	1. 24米以下建筑退东、西、南侧用地红线不小于5米,退北侧用地红线不小于8米; 2. 24米以上建筑退东侧、北侧用地红线不小于10米,退西侧、南侧用地红线不小于5米; 3. 建筑退东南角公共绿地侧红线不小于3米; 4. 围墙中线退用地红线不小于1米。
		退河道蓝线	满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。
	停车	机动车	1. 地面停车位比例≤20%; 2. 住宅按每户不少于1.2辆设置; 3. 商业按1.0个/100平方米商业用房建筑面积设置; 4. 配套用房按1.3个/100平方米配套用房建筑面积设置; 5. 访客车位按不小于总停车位的4%设置(额外设置),且总车位数不超过30个; 6. 新建车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件; 7. 不得单独另设地面车库。
非机动车		1. 地面停车位比例≤15%; 2. 住宅按1.0个/户设置; 3. 商业按1.8个/100平方米商业用房建筑面积设置; 4. 须设置电动自行车集中充电区域; 5. 不得单独另设地面车库。	
地下空间开发利用	地下建筑红线	满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。	
	地下层数	在地质条件满足要求的情况下,可开发深度控制在不大于2层或不大于10米。	
	功能要求	地下空间仅能用于停车、设备用房、人防工程建设。	
市政公用设施		1. 所有管线入地; 2. 雨污分流,生活污水、阳台下水接入城镇污水管网; 3. 地块室外地坪标高应与周边城市道路有机衔接,并满足排水和防洪要求; 4. 电力、电信、给水、排水、燃气等市政配套设施按相关专业部门要求设置; 5. 生活垃圾集中归集点,按每300-500户居民设置垃圾收集区,面积不小于25m ² ,并满足排水要求,分别设置建筑、大件垃圾、绿化垃圾堆放专区; 6. 二次供水设施按照《太仓市住宅二次供水系统工程技术细则》(太政复【2020】23号)设计和建设。	

规划设计要点	内容	
公共服务设施	社区用房	社区用房按照不少于地上总建筑面积的0.3%,且最低不少于1200平方米的标准进行配置,社区用房需沿路建设,需有一直接对外的出入口。设计方案需满足民政部门使用要求。建设完毕后无偿移交属地政府。
	养老用房	按照《苏州市居家养老服务条例的实施意见》,满足日照要求,设计方案需满足民政部门使用要求。设置在地上1-3层,2层以上需安装电梯。
	物业用房	按照不低于地上建筑物总建筑面积的千分之七且不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房,低于一百平方米的按照一百平方米配置。物业服务用房设有配置电梯的,所在楼层不得高于三层。其他满足《苏州市住宅区物业管理条例》第三十七条的相关要求。
	商业用房	地块竞得者需建设一处建筑面积不少于1000平方米的商业用房。
	其他要求	1. 根据《城市居住区规划设计标准》要求配置相应的治安联防站、消防控制室、邮递快件收发室等公共服务配套功能,与住宅同步建设、同步验收并交付使用;独立设置老人、儿童活动场地及设施。 2. 地块竞得者需代建地块东南角红线外的公园绿地(约509.2平方米)。方案需经由属地绿化主管部门确认后方可实施,建成后无偿移交属地主管部门; 3. 地块竞得者负责代建南侧临河景观步道及其附属设施(通泰苑小区至地块东侧现状道路),方案需经由属地建设主管部门确认后方可实施,建成后无偿移交属地主管部门。 4. 地块竞得者负责对东侧道路进行黑色化改造(北城河至郑和路),改造长度不小于150米,方案需经由属地建设主管部门确认后方可实施,改造完成后无偿移交属地主管部门。 5. 配建一处公共厕所。
城市设计引导	1. 住宅建筑面宽控制在55米以内; 2. 建筑造型美观,风格现代,色彩与周边环境相协调; 3. 天际轮廓线不得突变; 4. 处理好落水管、空调管线的设置,空调室外机隐蔽处理; 5. 建筑立面色彩材质、围墙设计等应满足城市景观要求,方案报市行政审批局审批; 6. 建筑外立面设置夜景亮化,方案报主管审核。	
其他设计要求	绿色建筑	满足《江苏省绿色建筑设计标准》及《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)要求,按照基本级及以上绿色建筑标准进行设计并建造。
	装配式建筑	/
	成品住宅	/
	海绵城市建设	年径流总量控制率≥80%,综合径流系数≤0.45,面源污染削减率≥50%,其余指标需满足太仓市海绵城市建设管理的相关规定。
	BIM	项目应全面开展BIM技术应用,要求BIM设计模型精度为G2/N2,BIM竣工模型精度为G3/N3,将模型归集于苏州市建设项目全过程BIM监管平台。(具体模型精度参考《GB/T 51301-2018 建筑信息模型设计交付标准》)
人防	按照《江苏省人民防空工程建设使用规定》(江苏省人民政府令第129号)、《江苏省防空地下室建设实施细则》(苏防规[2020]1号)执行。	
其他要求	涉及无障碍、消防、人防、抗震、环保、安全、绿化、交通、文物、保密、水利、教育、体育、节能、节水等方面的需与相关行政主管部门联系,并满足相关部门要求。	

规划设计要点	内容
备注	<p>1. 请建设单位开工前至相关部门核实本地块及地块周边的各类管线及市政设施分布位置，并做好天然气等重要管线及市政设施的保护工作；</p> <p>2. 本要求未涉及内容按国家、省、市及有关部门相关规定执行；</p> <p>3. 自出证之日起一年内地块未出让的，该规划设计要求自动作废，需重新出具；</p> <p>4. 本次出让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）等法律法规和技术规范标准有关规定。</p>

太仓市自然资源和规划局

2024年5月10日

