

太仓市建设工程规划设计要求

项目所在区镇：沙溪镇

编号：太资规设[2024] 90号

规划设计要点		内容
用地性质		A区：居住用地，B区：居住用地，C区：地下空间
建设内容		A区：住宅用房及其配套用房，B区：住宅用房及其配套用房，C区：地库
四至范围		北至仁溪路，南至慧溪路，西至姚泾路，东至瑞云路（具体位置见规划红线图）
用地面积		1.A区：约13624.5平方米（以宗地图面积为准），B区：约27123.7平方米（以宗地图面积为准），C区：约6011.1平方米（仅为地下，以宗地图面积为准）。 2.地下空间用地面积：约46759.3平方米（可通过野林浜地下空间相连），具体以退界后实测为准，地下空间建筑面积不计入地块综合容积率，且地下空间与相应地上居住用地同步开发验收。
规划控制指标	容积率	整体容积率：1.0<容积率≤1.2（A区：1.0<容积率≤1.2，B区：1.0<容积率≤1.2）
	建筑密度	整体建筑密度≤35%（A区：建筑密度≤35%，B区：建筑密度≤35%）
	绿地率	绿地率≥30%（A区：绿地率≥30%，B区：绿地率≥30%。另建的代建绿地面积不小于3274平方米）
	建筑高度	A区：建筑高度≤60米，B区：建筑高度≤60米
	出入口	可设于慧溪路、仁溪路、姚泾路（需满足交通安全管理需求，其中姚泾路出入口为应急消防出入口，常态关闭）
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。	
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。	
建筑退让	1.A区：高层、小高层建筑退北侧、西侧用地红线不小于10米，退南侧、东侧用地红线不小于5米，多层建筑退四侧用地红线不小于5米； 2.B区：高层、小高层建筑退北侧、南侧、东侧用地红线不小于10米，退西侧用地红线不小于5米，多层建筑退北侧、西侧用地红线不小于5米，退南侧、东侧用地红线不小于3米； 3.同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求； 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》。	
机动车	停车	1.住宅按每户不小于1.2辆、每100平方米住宅建筑面积不小于1.2辆，取高值设置；其中，超过250平方米/户的，可按3个/户设置； 2.配套用房按1.3个/100平方米配套用房建筑面积设置； 3.访客、出租、卸装类等特殊车位（均额外设置）参照《苏州市建筑物配建停车位指标（2020版）》要求； 4.新建车位应100%建设充电桩或预留建设安装条件； 5.不得单独另设地面车库。
	非机动车	1.住宅按1.0个/户设置； 2.物业用房、养老用房等按1.0个/100平方米建筑面积设置； 3.须设置电动自行车集中停放充电场所，但不得单独另设地面车库； 4.优先在室外露天区域设置电动自行车停放充电场所消防技术规范》； 5.电动自行车停放充电场所须满足《电动自行车停放充电场所消防技术规范》； 6.电动自行车停放充电场所与项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付。
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。
	地下层数功能要求	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。 地下空间仅能用于停车、设备用房、人防工程、下沉广场及储藏室建设。
市政公用设施		1.所有管线入地。 2.雨污分流，污水、阳台下水接入城市污水管网。 3.生活垃圾分类收集，按每300-500户居民设置垃圾收集区，面积不小于25平方米，并满足排水要求，分别设置建筑、大件垃圾、绿化垃圾堆放专用区。 4.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。 5.电力、通信（5G基站）、给水、排水、燃气等市政配套设施按相关专业部门要求设置。

规划设计要点	内容
6.地块内需配置相应的5G基站设备，设计方案中明确数量、位置及高度。	
社区用房	1.按照不少于地上总建筑面积的0.3%和每百户不少于40平方米两种方式分别计算社区用房面积，取高值作为社区用房配建指标； 2.社区用房应沿路建设，底层面积不少于50%，有一直接对外的出入口； 3.设计方案需满足属地政府使用要求； 4.社区用房建设完毕后连同其应配建的机动车车位无偿移交属地政府。
养老用房	1.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。 2.居家养老服务设施应当与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。 3.居家养老服务设施一般规划在住宅出入口附近等居家老年人出入方便的地段；没有配置电梯的，所在楼层不得高于三层。
物业用房	1.按照不低于地上总建筑面积的0.7%且不低于地上地下总建筑面积的0.4%配置物业服务用房，低于100平方米的按照100平方米配置。物业服务用房中需设置业主委员会会议事活动用房面积一般为20到40平方米。 2.没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于3层。 3.满足《苏州市住宅区物业管理条例》相关要求。
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、快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。 2.独立设置老人、儿童活动场地及设施。 3.另建的代建绿地（面积不小于3274平方米）无偿移交给属地政府。
建筑设计引导	1.建筑面宽满足《江苏省改善型住宅设计与建造导则》3.1.2要求。 2.建筑造型美观，风格及色彩与周边环境相协调。 3.处理好落水管、空调管线的设置，空调室外机隐蔽处理。 4.区内主干道≥6米。 5.建筑立面色彩材质、围墙设计等应满足城市景观要求，方案报市数据局审批。 6.建筑外立面设置夜景亮化，方案报主管监管部门审核。 7.户外广告及店招招牌设置需符合《苏州市户外广告设施设置管理条例》《苏州市户外广告和店招招牌设施设置技术规范（试行）》等相关法律法规要求，标识牌不得设置在建筑物顶部或者超出建筑物顶部。
绿色建筑	满足《江苏省绿色建筑设计与建造标准》及《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）（2024年版）要求，按照基本级及以上绿色建筑标准进行设计并建设。
装配式建筑	按照苏住建建（2017）23号“三板”文件执行。
成品住宅	/
海绵城市建设	年径流总量控制率≥75%，综合径流系数≤0.45，面源污染削减率≥60%，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/T51301-2018 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	1.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。 2.A区与B区地块可通过建设桥梁连通，建设前期需办理相关法定手续。
备注	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

规划设计要点

内容

置，并做好天然气等重要管线及市政设施的保护工作。
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。
3. 自出证之日起一年内地块未供地的，该规划设计要求自动作废，需重新出具。
4. 本次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》、《江苏省城市规划管理条例》、《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》(苏自然资源党组发〔2019〕94)等法律法规和技术规范标准有关规定。

太仓市自然资源和规划局

2024年12月10日

