

# 苏州市建设项目规划条件

文 号：苏规相 2023 设 090 号

项目名称：公开交易

单 位：苏州市自然资源和规划局

日 期：2023 年 11 月 20 日



# 苏州市建设项目规划条件

## 一、项目情况

1、用地单位：

2、项目名称： 公开交易

3、用地位置： 元和街道齐门北大街东、安元路北

4、规划概要：项目位于元和街道齐门北大街东、安元路北。总用地（附图规划用地红线范围内）面积 18075 平方米，其中地上面积 18075 平方米，地下面积 18075 平方米。

## 二、规划管控要求

### 1、指标内容

地块用地性质为高等院校用地（A31），用地面积 18075 平方米， $3.0 \leq \text{容积率} \leq 3.5$ ，建筑密度  $\leq 45\%$ ，建筑高度  $\leq 80$  米，绿地率  $\geq 30\%$ 。

### 2、退让要求

东、南、西、北侧分别后退用地边界 5 米以上。

附房：传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 3 米以上。

地下部分退让要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

围墙：围墙及基础后退用地边界 0.5 米以上，围墙与红线间须设置绿化，与东、南侧地块相邻边界围墙不超出用地边界，且可与其统筹设置。

## 三、商业服务业用地业态管理要求

- 1、须设置计容建筑面积 45000-48000 平方米的宿舍楼；
- 2、生活服务配套设施计容建筑面积  $\leq 15000$  平方米。

## 四、公共服务配套设施要求

- 1、母乳哺育设施要求：满足《苏州市公共场所母乳哺育设施建设促进办法》要求，在相关公共场所建设母乳哺育设施，应当根据人流量大小合理设置，面积不小于4平方米，层高不低于2.6米，宽度不小于1.5米。
- 2、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%。
- 3、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》，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。

## 五、城市设计要求

- 1、建筑风貌：体现现代、简洁、大气的风格，也可体现江南水乡建筑风格，与周边建筑相协调。
- 2、建筑色彩：以淡雅系列为主，充分考虑建筑夜景灯光效果，与周边建筑相协调。
- 3、充分考虑沿街道公共空间设计，共享服务功能，打造城市开放界面，营造活力街区氛围。
- 4、景观结合南侧、西侧绿地整体设计，垃圾房等设备用房考虑与主体建筑相结合。

## 六、市政交通及管线要求

- 1、地块机动车出入口位置：西侧、北侧。
- 2、停车位要求：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。
- 3、市政管线要求：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。
- 4、区内室外地坪标高：标高不低于3.12米（1985国家高程），以西侧道路中心点标高为基准，场地内标高应符合现状地形变化，与周边道路有机衔接并满足该地区防洪要求，沿城市道路地坪与城市道路中心线之间高差不超过0.3米。
- 5、其他要求：方案报审需提供交通影响分析文件。

## 七、其他规划要求

- 1、地下空间用途为人防、停车场及设备用房，地下空间限低±0米至-15米（相对标高），地下建筑面积不计入地块综合容积率，具体按照国家、省和市相关规定执行。
- 2、围墙不得设置实墙，须采用绿化软隔离形式或通透式、半通透式形式，围墙高度不得超过2米。
- 3、建筑布局需考虑对北侧住宅、东侧医院以及幼儿园地块日照影响。
- 4、不可分割销售且不得分割转让。

## 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、其他要求：总图设计要求反映地块周边50米范围现状。
- 3、灯光设计及景观绿化方案须单独报审。

## 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

1.1 海绵城市要求：满足《苏州市海绵城市规划建设管理办法》的相关要求，具体以住建部门意见为准。

1.2 绿色建筑要求：根据《江苏省绿色建筑发展条例》，应就设计方案是否达到绿色建筑等级标准征求建设主管部门意见。同时，满足《省住房城乡建设厅关于实施民用建筑设计方案绿色设计审查的通知》要求。根据《江苏省建筑节能管理办法》、《关于加强新建民用建筑设计方案征求建筑节能意见管理工作的通知》，建设单位应就设计方案是否符合建筑节能强制性标准征求建设主管部门意见。

1.3 装配式建筑要求：满足住建部门相关规范和要求。

## 2. 告知类

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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。

2.4 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》，政府（含国有企业）投融资新建2万平方米以上的公共建筑优先采用光伏建筑一体化（BIPV），结合绿色低碳园区、超低能耗建筑、近零能耗建筑等建设推广光伏建筑一体化。鼓励各类符合条件的新建产业园区、公共建筑，在满足技术、经济性能等条件下，优先使用光伏瓦、光伏幕墙等构件替代传统建筑装饰材料。

## 十、规划条件附图

## 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。

