

建设项目规划条件

文号

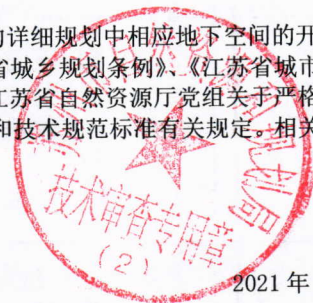
苏规吴（2021）设字第 0006 号

申请单位		项目名称	公开交易
项目位置	吴中太湖新城东太湖路南侧、雷山路东侧		
用地面积	地上：16222.4 平方米、地下：16222.4 平方米		
容积率	>1.6 且 ≤1.8	用地性质	商业和居住社区中心混合用地
建筑密度	≤45%	建筑高度/最高高度 (平屋顶)	建筑高度 ≤24 米
绿地率	≥25%	檐口高度/最高高度 (坡屋顶)	
建筑退让要求	东	退用地红线 5 米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。	
	南	退用地红线 5 米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。	
	西	退用地红线 5 米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。	
	北	退用地红线 5 米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。	
	附房	门卫房、垃圾房、配电房等附属建筑退用地红线 3 米以上。	
	围墙		
	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。	
其他要求			
市政交通要求	地块机动车出入口位置	西侧（1 个）	
	停车位要求	满足《苏州市建筑物配建停车位指标》要求，地上机动车停车部分不得超过车位总数的 5%，不允许设置机械车位。	
	市政管线要求	雨污分流，管线入地。	
	区内室外地坪标高	与周边道路有机衔接并满足该地区防洪要求。	
	其他要求		
商业服务业用地业态管理要求	居住社区中心计容建筑面积 ≥5200 平方米且 ≤5800 平方米，功能可设置社区工作站、社区卫生服务站、图书馆、文体活动室、老年人活动室、养老服务中心、青少年活动室、儿童活动室等，须集中布置，不得分割销售且不得分割转让，建成后须无偿移交给属地政府指定单位；其余业态为商业服务业，功能须包含社区生鲜（菜场）（计容建筑面积不小于 1000 平方米），不得设置批发市场及服务型公寓，不得分割销售且不得分割转让。		
城市设计引导要求	参照《苏州吴中太湖新城东部门户周边地块精细化研究》的城市设计图则要求。		
其他规划要求	<ol style="list-style-type: none"> 1、方案报审需提供环保部门意见、交通影响评价和轨道部门意见。 2、该地块须提供 150 个社会机动车停车位，不纳入地块停车位配建指标。 3、地下建筑地坪限低-15 米（相对标高），地下空间用作人防、停车位及附属设施用房，可设置 1900-2000 平方米商业，需预留与轨道站点联通条件。 4、该项目在智慧体系规划、建设和运营方面须符合吴中太湖新城智慧城市建设相关要求。 		
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》、《苏州市建筑物配建停车位指标》等。		

相关法规、规章、文件等要求的告知

海绵城市要求	满足苏州市海绵城市建设要求。
装配式建筑要求	建筑应全部采用装配式建筑，单体建筑预制装配率应不低于 20%。
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。并满足《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。地块内所有建筑须取得国家住房和城乡建设部二星级及以上绿色建筑标准运营标识。
母乳哺育设施	满足《苏州市公共场所母乳哺育设施建设促进办法》要求。
体育	
电动汽车充电设施	根据《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》，新建住宅配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件，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公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。且满足《苏州市政府办公室关于转发 2016 年苏州市新能源汽车推广应用方案的通知》要求。
节能	
节水	
排水	根据《苏州市排水管理条例》，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。
燃气	
轨道交通	根据《苏州市轨道交通条例》，在控制保护区内有关活动，应书面征求轨道交通经营单位意见。详见第二十二條。
地下文物	
养老服务	
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（试行）》等相关的要求。
邮政	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》等相关文件的要求。
其他要求	生活垃圾分类收集设施建设需满足苏分办[2020]5 号等相关文件的要求。

备注：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。



2021 年 1 月 25 日