

## 建设项目规划条件

文号

苏规吴（2021）设字第0040号

申请单位		项目名称			公开交易
区编号	A区	B区	C区	D区	
地理位置	吴中太湖新城天颜路北侧、雷山路西侧	吴中太湖新城景周街北侧、溪霞街西侧	吴中太湖新城天颜路北侧、溪霞街西侧		
用地性质	商业服务业用地	商业服务业用地	商业服务业用地		
总用地面积	地上：28414.5平方米、地下：31670.8平方米				
总容积率	≤0.5				
总建筑密度	≤22.1%				
总绿地率	≥44.3%				
用地面积	地上	16324.1平方米	5776.8平方米	6313.6平方米	
	地下	16324.1平方米	5776.8平方米	6313.6平方米	3256.3平方米
容积率	≤0.5	≤0.5	≤0.5		
建筑密度	≤20%	≤25%	≤25%		
建筑高度/最高高度 (平屋顶)					
檐口高度/最高高度 (坡屋顶)	最高高度≤15米	最高高度≤15米	最高高度≤15米		
绿地率	≥40%	≥50%	≥50%		
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。	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。	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。	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。	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。	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。	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。	退用地红线8米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。	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	A区：南侧、西侧；B区：北侧、东侧；C区：东侧
	停车位要求	满足《苏州市建筑物配建停车位指标》要求，不允许设置机械车位。A区、B区、C区及地下连通部分停车位可统筹配建。
	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	业态为商业服务业，不得设置批发市场及服务型公寓，不可分割销售且不得分割转让。	
城市设计引导要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、参照《苏州吴中太湖新城园街地块精细化研究》的城市设计图则要求。</li> <li>2、A区、B区、C区不得设置计容建筑面积小于50平方米的沿街商铺，采用能体现苏州韵味、江南风味的建筑形式，绿化采用园林化处理。</li> </ol>	
其他规划要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、方案报审需提供环保部门意见和交通影响评价。</li> <li>2、地块之间通过地下空间进行连通，地下空间限低-15米（相对标高），用途为人防、停车位及设备用房，可设置1800-2000平方米商业服务业，需预留与轨道站点联通条件。</li> <li>3、该宗地块在智慧体系规划、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。</li> </ol>	
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	满足住建部门相关规定要求。
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。A区、B区、C区须取得国家住房和城乡建设部三星级及以上绿色建筑标准运营标识，同时须符合吴中太湖新城绿色建筑管理相关要求。
母乳喂养设施	满足《苏州市公共场所母乳喂养设施建设促进办法》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%。
节能	
节水	根据《江苏省节约用水条例》、《苏州市节约用水条例》，规划用地面积两万平方米以上的新建建筑物，应配套建设雨水净化、渗透和收集利用系统。节约用水措施方案应征求水行政主管部门意见。
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	
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	
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4月12日