

## 建设项目规划条件

文号

苏规吴（2021）设字第0084号

申请单位		项目名称	公开交易
项目位置	东山镇东山路北侧、拈翠路西侧		
用地面积	地上：66351.8平方米，地下：66351.8平方米		
容积率	>1.0且≤1.3	用地性质	居住用地
建筑密度	≤28%	建筑高度/最高高度 (平屋顶)	
绿地率	≥37%	檐口高度/最高高度 (坡屋顶)	檐口高度≤22米/最高高度≤24米
建筑退让要求	东	退用地红线10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10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	高度不超过2米，围墙及基础不得超出用地红线，且西侧、南侧和东侧退让用地红线不得小于0.5米，采用通透样式。	
	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	南侧（1个）、北侧（1个）	
	停车位要求	满足《苏州市建筑物配建停车位指标》要求。	
	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	——		
城市设计引导要求	建筑形式与周边环境相协调。		
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、住宅建筑檐口高度≥15米，住宅单体建筑面宽≤60米。</li> <li>3、住宅最小单套户型面积不得低于90平方米，总户数不大于760户。</li> <li>4、社区居委会用房按计容建筑面积每百户40平方米以上标准配置，且最小计容建筑面积不得小于400平方米。</li> <li>5、地下建筑地坪限低-10米（相对标高），地下空间用作人防、停车位及设备用房的设置。</li> </ol>		
应满足的技术规范	《江苏省城市规划管理技术规定》、《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》、《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	住宅建筑全部采用装配式建筑，单体建筑预制装配率不低于 30%。住宅建筑应全部成品化建设和交付使用。
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。
母乳哺育设施	——
体育	根据《苏州市政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》，新建居住区和社区按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配套群众建设相关设施。
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	根据《苏州市地下文物保护办法》，涉及相关项目，应报请文物行政主管部门组织考古调查、勘探。
养老服务	根据《江苏省养老服务条例》、《苏州市居家养老服务条例》、新建住宅区按照每百户不少于 30 平方米的标准，已建成住宅区按照每百户不少于 20 平方米的标准，安排社区居家养老服务设施。
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]7 号等相关文件的要求，住宅设计需满足《苏州市住宅品质提升设计指引》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。



日期 2021年7月19日