

## 建设项目规划条件

文号

苏规（2022）设字第012号

公开交易

|               |  |                                 |           |
|---------------|--|---------------------------------|-----------|
| 申请单位          |  | 项目名称                            | 公开交易      |
| 地理位置          | 日益路以南、广济路以西（03-05）地块   |                                 |           |
| 用地面积          | 地上40167平方米，地下40167平方米  |                                 |           |
| 容积率           | >1.0且≤2.6  | 用地性质                            | R2 二类居住用地 |
| 建筑密度（%）       | ≤25  | 建筑高度/最高高度<br>（平屋顶）              | ≤80米      |
| 绿地率（%）        | ≥37  | 檐口高度/最高高度<br>（坡屋顶）              | 米         |
| 建筑退让要求        | 东  | 退用地红线3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12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12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12米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。 |           |
|               | 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。    |           |
|               | 围墙   | 墙及基础不得超出用地红线。                   |           |
|               | 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   | 北侧、西侧。                          |           |
|               | 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 | 无  |                                 |           |
| 城市设计引导要求      | 地块内新建住宅以高层建筑为主，合理组织内部道路系统，建筑布局灵活有致，注重建筑、人和景观的和谐。   |                                 |           |
| 其他规划要求        | 1、地下空间开发深度不超过10米，可以建设停车场及附属设施，地下建筑面积不计入容积率，并符合《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”》，其他要求按照“苏州市姑苏区平江新城以北地区控制性详细规划调整 分图图则”要求。<br>2、应满足《苏州市土地储备中心规划15#居住地块涉西气东输一线高后果区风险评估报告》要求，完善对策措施，降低社会风险，符合相关安全管理要求。 |                                 |           |
| 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   | 年径流总量控制率不小于 76%，面源污染削减率不小于 53%，综合径流系数不大于 0.45；鼓励性指标：透水铺装率不小于 40%，下沉式绿地率不小于 40%。  |
| 装配式建筑要求  | 应执行装配式建筑要求，其中居住建筑的预制装配率不低于 50%，公共建筑的预制装配率不低于 45%，落实装配式建筑要求的建筑面积不低于建筑总面积的 30%。  |
| 绿色建筑要求   | 采用二星级及以上绿色建筑标准进行规划、设计、建设。需在设计阶段和施工阶段进行 BIM 应用。   |
| 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       | 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健身相关设施。  |
| 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%。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       | 根据《江苏省建筑节能管理办法》，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。   |
| 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       | 根据《城镇燃气管理条例》，核发燃气设施建设工程选址意见书时，应征求燃气管理部门意见。   |
| 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     | 根据《苏州市地下文物保护办法》，涉及相关项目，在方案报审前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     | 生活垃圾分类设施的设置需满足《苏州市生活垃圾分类管理条例》、《苏州市居民小区生活垃圾分类收集设施建设指导意见》等相关文件的要求。托育服务设施的设置需满足市政府《关于促进托育服务高质量发展的若干意见》要求。   |

备注：1、本《规划条件》自核发之日起一年内有效。如超过有效期未审核规划方案或未出让国有土地使用权，应当重新核定规划条件。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。

日期

2022年03月21日