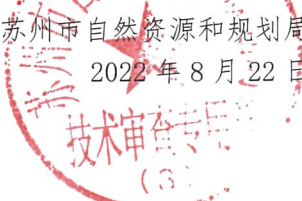


## 建设项目规划条件

编号：苏规相 2022 设 039 号

申请单位		项目名称	公开交易
地块位置	太平街道聚金路东、新开路南	用地面积	地上 99161 平方米
			地下 99161 平方米
容积率	1.0 < 容积率 ≤ 1.8	用地性质	居住用地 (R2)
建筑密度	≤ 25%	檐口高度	/
绿地率	≥ 37%	建筑高度	≤ 80 米
建筑退让要求	东：后退用地边界 6 米以上；		
	南：后退用地边界 6 米以上；		
	西：后退用地边界 6 米以上；		
	北：后退用地边界 8 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。		
	围墙：围墙及基础退用地红线 1 米以上，围墙与用地红线间须设置绿化。		
	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。		
市政交通要求	地块出入口位置	机动车：北侧、东侧、西侧	
		非机动车：北侧、东侧、西侧	
	停车位要求：满足《苏州市建筑物配建停车位指标》要求，且平均每户不小于 1.2 个机动车位。		
	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。		
商业服务业用地业态管理要求	无		
城市设计引导要求	1、现代风格，建筑色彩与周边建筑相协调；2、应考虑无障碍设计，人行部分用材需防滑，室外停车位建议使用植草砖；3、充分考虑城市夜景及建筑外立面效果，灯光以暖色为主，灯光设计及景观绿化方案须单独报审；4、临街围墙不得设置实墙，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。		
其他规划要求	1、涉及水务、环保、绿化、人防、消防、抗震、节能等方面应满足国家有关规范及相关部门的要求；2、社区居委会用房最小计容建筑面积 ≥ 400 平方米；3、满足《城市居住区规划设计标准》；4、总图设计要求：反映地块周边 50 米范围现状；5、方案报审需提供交通影响分析文件；6、所有住宅户型面积不小于 100 平方米（包含公摊面积及套内面积）；7、地下空间用途为人防、停车场及设备用房，地下空间限低 -12 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；8、地块须满足《苏州市日照影响分析规划管理规定》及其他相关要求。		

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)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。

  
 苏州市自然资源和规划局  
 2022年8月22日  
 技术审查专用章  
 (3)

## 相关法规、规章、文件等要求的告知

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。
海绵城市要求	年径流总量控制率： $\geq 70\%$
	综合径流系数：0.45
	单位面积控制容积： $\geq 80$
	满足《苏州市海绵城市规划建设管理办法》的相关要求。
装配式建筑要求	1、装配式建筑需满足住建部门相关规范和要求； 2、住宅部分（6层及6层以下住宅除外）100%成品住宅。
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。
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	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%。同时，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。
电动自行车充电设施要求	满足《关于加强新建住宅小区电动自行车充电设施规划管理的通知》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。详见第二十二条。
地下文物	根据《苏州市地下文物保护办法》，占地面积 5 万平方米以上的项目，建设单位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。
其它要求	满足《苏州市居民小区生活垃圾分类收集设施建设指导意见》、《关于新建住宅小区落实生活垃圾分类收集设施建设的通知》要求。