

项目编号：

业务类型：

业务编号：

## 建设项目规划条件

文号

苏资规高新（2022）设字第036号

申请单位		项目名称	公开交易
项目位置	竹园路北、淮海南街东	用地面积	地上 51813.9 m <sup>2</sup> 地下 51813.9 m <sup>2</sup>
容积率	>1.0 且 ≤2.5	用地性质	居住用地（住宅 R）
建筑密度	≤25%	建筑高度/最高高度	≥40 米且 ≤80 米
绿地率	≥37%		
建筑退让要求	东	沿规划道路退地块用地红线不小于 10 米	
	南	沿竹园路退道路红线不小于 20 米	
	西	沿淮海南街退地块用地红线不小于 15 米	
	北	沿灵岩街退地块用地红线不小于 10 米	
	附房	传达室退用地红线 2 米以上，配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 3 米以上且不得沿竹园路布置	
	围墙	沿规划道路、竹园路、灵岩街围墙退地块用地红线 2 米以上，沿淮海南街退地块用地红线 3 米以上，沿其他边线围墙基础不超出红线，围墙高度不大于 1.5 米，实体基础不超过 0.3 米，不得设置混凝土立柱，采用金属透空栏杆围墙。	
地下部分退让要求		满足《江苏省城市规划管理技术规定》	
其他要求			
市政交通要求	地块机动车出入口位置	沿西侧淮海南街和东侧规划道路可各开设 1-2 个机动车出入口，出入口宽度不大于 12 米，出入口距次干道交叉口不小于 50 米，出入口应尽量避开道路上的公交站台、路灯杆、电线杆、桥梁引坡及右转弯拓宽车道，沿其他边线不得开设机动车出入口。	
	停车位要求	满足《苏州市建筑物配建停车位指标》要求，地面停车位比例不超过总停车位的 5%。	
	市政管线要求	雨、污水分流，污水就近接入市政管道，管线入地。	
	区内室外地坪标高	标高不小于 3.2 米（1985 国家高程），并符合现状地形变化，且与周边道路有机衔接。建筑退让红线与用地红线之间的区域与城市道路中心线之间的高差不应超过 0.3 米。	
	其他要求	地块南侧有现状轨道交通，方案须征求轨道部门意见	
商业服务业用地 业态管理 要求			
城市设计 引导要求	1. 简洁、现代风格，并与周边现有建筑、环境总体风格相协调。建筑造型新颖美观，注意沿街立面和绿化小品的处理，同时一并考虑灯箱、店招、店牌的设计；空调室外机等设备设施位置在设计中应采用遮蔽措施，预先设计；夜景灯光方案及景观设计须报资源规划部门备案。2. 主入口应考虑形象雕塑或小品。3. 住宅立面须公建化处理，合理控制建筑立面的凹凸距离，特别是楼梯间和阳台，注重建筑造型艺术和建筑立面表皮艺术，注重建筑商务氛围的塑造，住宅立面材料以玻璃、金属板材、石材等为主，比例不得低于 80%。4. 建筑布局朝向须与道路及城市空间相协调。5. 高层住宅建筑面宽不得超过 45 米。6. 不同高度的住宅须组团式布局，不得线性布置。7. 注重屋顶造型和第五立面处理，不得设置屋顶露台。		
其他规划要求	1. 总图设计要求：反映地块周边 50 米范围现状。 2. 项目开发企业应当按照不少于地上建筑物总建筑面积的 7%且不低于地上地下总建筑面积的 4%配置物业服务用房，其中物业办公及辅助用房为地上建筑总面积的 3%，物业商业用房为地上建筑总面积的 4%。物业服务用房面积最少不得小于 100 平方米。物业服务用房产权归全体业主所有。地块内社区用房（按每户不低于 0.4 平方米配建并无偿提供给属地政府）在周边统一配置，社区用房按应建面积统一上交统筹资金，具体要求须满足《苏州高新区（虎丘区）住宅小区社区居委会用房建设和管理暂行办法》。社区居家养老服务用房（按每百户 30 平方米配套建设）在地块内设置。建设标准和质量从规划要求和建设规范。物业、社区居家养老服务用房应结合出入口合理布局。社区居家养老服务用房出入口须设置在小区围墙外。物业商业开口不得直接面向城市主干道。 3. 地块内住宅为全装修成品住宅。 4. 地块内不得设置带有私家花园的低层独立式住宅。 5. 地块内可设置住宅总户数不超过 715 户，住宅户型面积不小于 160 平方米（户型面积包含公摊面积及套内面积）。 6. 地下空间用作人防、停车位及设备用房的设置，地下空间地坪限低-15 米，地下建筑面积不计入容积率。 7. 设计方案多方案报审。		
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》、《苏州市交通影响评价管理办法》、《苏州市建筑物配建停车位指标》、《大运河江苏段核心监控区地上空间管控暂行办法》等。		

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》（苏自然资源党组〔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。

## 相关法规、规章、文件等要求的告知

海绵城市要求	满足《苏州市海绵城市规划建设管理办法》（苏府办〔2020〕33号）文、《苏州市海绵城市专项规划》（2017-2035）、《苏州市高新区海绵城市建设管理实施细则》（苏高新办〔2021〕64号）的相关要求。
装配式建筑要求	满足装配式建筑《苏府办〔2017〕230号》、《苏住建建〔2017〕23号》、《苏住建建〔2021〕26号》的相关要求、满足《江苏省装配式建筑综合评定标准》DB32/T3753-2020的相关要求。
绿色建筑要求	符合《江苏省绿色建筑发展条例》相关规定；符合《关于印发加强苏州高新区绿色建筑管理的实施意见的通知》的相关规定；符合苏州高新区《绿色生态专项规划》要求；满足《绿色建筑评价标准》GB/T50378的相关要求。
BIM要求	满足《关于明确建设项目BIM技术应用要求的通知》（苏住建办〔2021〕23号）文的相关要求。
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	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%。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。根据《苏州市居民住宅小区电动汽车自用充电基础设施建设管理指导意见（试行）》要求，新建居民小区应按不低于车位总数30%配建充电桩。
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	满足《苏州市地下文物保护办法》。
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》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	满足《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》、《苏州高新区住宅小区道路照明设施电费并网管理办法》的通知、《苏州高新区城市景观照明管理办法》的通知（苏虎府规字〔2013〕6号）、《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》、《关于促进托育服务高质量发展的若干意见》、《市政府办公室印发关于加快推进全市光伏发电开发利用的工作意见（试行）》的通知（苏府办〔2022〕68号）等文件。建筑方案阶段，须向城管部门提交垃圾分类的相关报审材料。按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施，满足“水土保持”、“河道管控”等相关要求。涉及环保、绿化、水利（河湖）、消防等方面应满足相关法律、法规、规章和技术要求，同时满足相关部门的要求。

日期

2022年7月25日

审批专用章  
(5)