

项目编号：2024WZ0143 业务类型：规划条件（吴中） 业务编号：202401937

苏州市建设项目规划条件

文 号：苏规（2024）设字第088号

项目名称：公开交易

单 位：苏州市自然资源和规划局

日 期：2024年9月29日



苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

1、用地单位：

2、项目名称：公开交易

3、用地位置：吴中经开区城南街道枫津路东侧、天灵路南侧地块

4、规划概要：项目位于城南街道枫津路东侧、天灵路南侧，总用地（附图规划用地红线范围内）面积19603.7平方米，其中地上面积19603.7平方米，地下面积19603.7平方米。（地块西侧、北侧有电力管线。）

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为居住用地，用地面积19603.7平方米，容积率 > 1.0 且 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑高度 ≤ 40 米，绿地率 $\geq 37\%$ 。

2、退让要求

东侧：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。

南侧：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。

西侧：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。

北侧：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，围墙及基础退用地红线0.5米，围墙采用通透样式。

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。

三、公共服务配套设施要求

1、物业服务用房要求：根据《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》，商品房住宅区内物业用房建筑面积不得少于地上建筑总面积的7%且不低于地上地下总建筑面积的4%，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%。

2、社区居委会用房要求：根据《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》、《吴中区新建住宅区社区居委会和养老服务设施用房建设管理实施细则》，社区居委会用房按计算容积率建筑面积每户0.4平方米以上标准配置，且最小计算容积率建筑面积不小于四百平方米，且应方便外来人员进出。

3、养老服务要求：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平方米的标准安排社区居家养老服务设施。

4、体育设施要求：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。

5、邮政要求：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》、《关于推进住宅区邮政快递服务设施及场所规划建设的指导意见》等相关文件的要求，新建住宅区应设置邮政快递服务设施及场所，建设单位在规划方案中明确，在申报建设工程规划许可证和施工图审时，应提交符合要求的邮政快递服务设施及场所文件，做到与住宅区同步规划、同步建设、同步验收。

6、垃圾分类收集设施设置要求：根据《苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南的通知》，定时定点定人督导居民小区，可按照300-500户居民设置一个定时定点投放点。新建、改建、扩建建设项目，建设单位应当按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施。

7、托育服务设施要求：根据《市政府办公室关于促进托育服务高质量发展的若干意见》，新建居住小区按照每千人口不少于10个托位的标准规划建设托育服务设施及配套安全设施。有条件的地区可在各类综合服务设施中开辟建筑面积不小于200平方米的场地用于托育服务。

8、电动汽车充电设施要求：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）》及《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》，新建居民住宅小区应100%具备充电设施安

装接入条件，按不低于车位总数的30%配建充电桩，充电桩应具备有序充（放）电功能，并优先布设在公共车位。

9、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，新建住宅小区须合理设置电动自行车集中充电区域，配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的50%。

四、城市设计要求

1、建筑风貌：建筑形式简约现代，并与周边城市空间环境相协调。

2、建筑材质：住宅建筑立面鼓励采用金属板材、石材、真石漆等中高端建材。

3、其它要求：地块东侧沿河景观绿化、南侧绿化以及北侧、西侧沿街景观绿化一体化设计。注重人性化场景营造，设置休憩座椅等人本设施，考虑为地块北侧学校提供部分休憩、等待空间，提升街道人性化体验。地块东侧、南侧、北侧可开设人行出入口，便于小区居民活动。配电房、垃圾收集设施等邻避设施布局处理好与周边城市空间的关系。

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：西侧

2、停车位要求：根据《苏州市建筑物配建停车位指标》要求配置，地面仅允许设置访客、出租车等停车位，其余车位须按配建指标配建在地下，不允许设置机械车位。地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求。

3、市政管线要求：



3.3.1 总体要求

雨污分流，管线入地。结合建筑总平面图及周边现状市政管线，对项目配套建设的给水、雨水、污水、供电、燃气、通讯、有线电视等管线及附属设施进行管线综合设计，最终方案以有关部门及公共管线产权单位审查意见为准。

3.3.2 衔接要求

本项目各类管线需衔接好新建管线与现状、规划市政管线、管线接口尽可能集中布置，减少现状城市道路开挖。

4、区内室外地坪标高：以西侧主入口处城市道路中心点标高为基准，并符合现状地形变化，与周边道路有机衔接并满足该地区防洪要求。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。

5、其他要求：方案报审需提供交通影响评价。地块西侧、北侧有电力管线，须保护好管线安全。

六、其他规划要求

1、配套服务设施沿西北侧设置。

2、地下空间限低-10米（相对标高），用作人防、停车、储藏（非居住功能）及设备用房，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”》。

3、空中庭院可适用于《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》相关条款。

七、报审要求

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”》、《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》、《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》等。

八、相关部门要求

该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。

1、指标要求类

1.1海绵城市要求：满足苏州市吴中区海绵城市建设要求，具体以住建部门意见为准。

1.2绿色建筑要求：根据苏州市吴中区绿色建筑要求，需达到二星及二星以上绿色建筑标准。

1.3装配式建筑要求：地块内单体住宅建筑预制装配率不作要求。住宅建筑总层数6层以上的，须建设成品住宅，住宅建筑总层数6层及6层以下的鼓励建设成品住宅。

1.4其他要求：满足《苏州市住宅品质提升设计指引（试行）》要求。

2、告知类

2.1河道管理：根据《苏州市河道管理条例》，在河道管理范围内，确需建设跨河、穿河、穿堤、临河的建（构）筑物等工程设施的，其工程建设方案以及工程位置和界限应当依法报水行政主管部门批准，但由流域管理机构审批的除



外。河道保护范围内不得建设与防洪无关的工矿工程设施。确需建设的，应当按照基本建设程序报请批准，审批部门应当征求水行政主管部门的意见。

2.2排水：根据《苏州市城市排水管理条例》，规划主管部门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。

2.3轨道交通：根据《苏州市轨道交通条例》，规划主管部门对控制保护区内的下列活动依法实施行政许可前，应当书面征求轨道交通经营单位的意见。详见第二十二條。

2.4土壤：根据《江苏省土壤污染防治条例》，自然资源等有关部门在办理建设用地规划许可证等审批手续时，涉及污染地块或者土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，应当征求生态环境主管部门的意见，明确土壤污染防治要求。

2.5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，城市新建民用建筑项目未按规定列入修建防空地下室内容的或者未缴纳易地建设费的，规划行政主管部门不予核发建设工程规划许可证。

2.6光伏设施建设要求：根据《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》，新建住宅建筑应同步设计安装光伏发电设施，加强光伏建设施工、验收等环节的管理。

2.7其他要求：涉及环保、绿化、水利（河湖）、消防等方面应满足国家有关规范及相关部门的要求。

九、规划条件附图

十、说明

1、本规划条件有效期为一年，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

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。

3、本规划条件所载明的地块周边设施要素是根据现状情况、依据现行规划提出，具体应以有权机关审批及实施情况为准。