

苏州市建设项目规划条件

住宅项目

文 号：苏资规高新（2024）设字第042号

项目名称：公开交易

单位：苏州市自然资源和规划局

2024 年 10 月 23 日



苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

1、用地单位：无

2、项目名称：公开交易

3、用地位置：鸿禄路东、中虹路北

4、规划概要：项目位于鸿禄路东、中虹路北，总用地（附图规划用地红线范围内）面积56857.0平方米，其中地上面积56857.0平方米，地下面积56857.0平方米；（可建设用地面积（附图规划用地红线范围内）56857.0平方米。）

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为二类居住用地（R2），用地面积56857.0平方米，容积率 >1.0 且 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 48 米，绿地率 $\geq 30\%$ ；

2、退让要求

地块东南西北建筑退界要求：

东沿规划道路退地块用地红线不小于10米；

南沿中虹路退地块用地红线不小于10米；

西沿鸿禄路绿化地退地块用地红线不小于6米且满足西侧高压线的安全距离要求；

北沿兴贤路绿化地退地块用地红线不小于10米；

附房退界要求：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；

围墙退界要求：沿东侧规划道路、南侧中虹路围墙退用地红线2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》；

三、公共服务配套设施要求

1、物业服务用房要求：根据《苏州市住宅区物业管理条例》，新建住宅物业管理区域内，建设单位应当按照不低于地上建筑物总建筑面积的千分之七且不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置物业服务用房，低于一百平方米的按照一百平方米配置，并无偿移交。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%。

2、社区居委会用房要求：地块内社区居委会用房(按计算容积率建筑面积每户0.4平方米以上标准配置并无偿提供给属地政府)在周边统一配置,社区居委会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》。

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。项目开发前，经主管部门确认，可与周边地块统筹考虑。

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、母乳喂养设施要求：满足《苏州市公共场所母乳喂养设施建设促进办法》要求，在相关公共场所建设母乳喂养设施，应当根据人流量大小合理设置，面积不小于4平方米，层高不低于2.6米，宽度不小于1.5米。

6、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。

7、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。

8、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。项目开发前，经主管部门确认，可与周边地块统筹考虑。

9、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。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停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的10%。

10、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%。

11、其他要求：物业用房应结合出入口合理布局。物业商业开口不得直接面向城市主干道。考虑东侧规划道路界面的塑造以及以人为本活力街道打造。

四、城市设计要求

1、建筑风貌：简洁、现代风格，并与周边现有建筑、

环境总体风格相协调。

2、建筑形式形态：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；建筑布局朝向宜与道路及城市空间相协调；不同高度的住宅宜组团式布局，不宜线性布置；注重屋顶造型和第五立面处理。

3、建筑色彩及材质：建筑色彩与周边现有环境相协调；

4、开放空间要求：地块西侧和北侧规划绿化地宜统一设计，沿绿化空间宜开设人行出入口。

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：沿东侧规划道路和南侧中虹路可开设机动车出入口，出入口距次干道交叉口不小于50米，出入口应尽量避免道路上的公交站台、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。

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，地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求，除访客机动车停车位外，地面不得设置停车位。

3、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。

5.3.1 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。

5.3.2 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：以南侧中虹路出入口中心线标高为基准且标高不小于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。

六、其他规划要求

1. 地下空间用作人防、停车位、储藏、配套用房及设备用房等功能的设置，地下空间地坪限低-15米，地下建筑面积不计入容积率，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”》。

2. 鼓励引导用地单位开发建设高品质住宅，地块开发适用《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》（苏房长效组〔2024〕2号）有关住宅空中庭院和共享平台的政策措施等相关试点政策。

七、报审要求

1、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。地块未开工前，如有新的文件启用，从其要求。

2、报审要求：总图设计要求反映地块周边50米范围现状；在单体设计方案报批前可先报若干概念构思方案，确定后做深化设计。夜景灯光方案及景观设计方案须报资源规划部门备案。

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《苏州市海绵城市规划建设管理办法》（苏府办〔2020〕33号）、《苏州高新区海绵城市专项规划》（2020-2035）的相关要求。

1.2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《江苏省绿色建筑设计标准》DGJ32/J173和《绿色建筑评价标准》GB/T50378的相关要求。

1.3装配式建筑要求：满足《关于推进装配式建筑发展加强建设监管的实施细则（试行）》（苏府办〔2017〕230号）、《关于在新建建筑中加快推广应用预制内外墙板 预制楼梯板 预制楼板的的通知》（苏住建建〔2017〕23号）、《苏州市2023年度建筑产业现代化工作要点》（建筑产业现代化工作联席办〔2023〕2号）、《关于贯彻落实装配式建筑容积率政策的通知》（建筑产业现代化工作联席办〔2023〕1号）、《江苏省装配式建筑综合评定标准》DB32/T 3753-2020的相关要求。地块内6层以上住宅整栋满足装配式建筑要求，6层及6层以下的，可选择实施装配式建筑。项目建设应采用装配式建造方式，居住建筑预制装配率不低于50%，公共建筑预制装配率不低于45%，采用装配式建造方式的建筑面积不低于建筑总面积的40%（符合市建筑产业现代化当年度规定要求）。项目建设单位在此基础上，将项目所有建筑按上述预制装配率建造的，可以申请不超过计容总建筑面积2%的容积率奖励。

1.4其他要求：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）的相关要求。地块内6层以上住宅整栋为全装修成品住宅，6层及6层以下的，可

选择实施全装修。

2、告知类

2.1排水：根据《加强苏州高新区排水设施建设管理工作意见的通知》，核发建设工程规划许可证时，应当就建设项目排水方案征求排水行政主管部门意见。

2.2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。

2.3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。

2.4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。

2.5、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。

2.6、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》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。

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。