

苏州市建设项目规划条件

文 号： 苏规相 2024 设 095 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 12 月 17 日



十三

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： 高铁新城民乐路东、陶村街北

4、规划概要：项目位于高铁新城民乐路东、陶村街北。总用地（附图规划用地红线范围内）面积 24159 平方米，其中地上面积 24159 平方米，地下面积 24159 平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

用地性质为二类城镇住宅用地（070102），用地面积 24159 平方米， $1.01 < \text{容积率} \leq 1.4$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

2、退让要求

北侧、西侧、东侧、南侧后退用地边界 5 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。

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。

围墙：围墙后退用地边界 0.5 米以上，围墙与红线间须设置绿化。

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：在吴韵路东、陶村街北地块内统一设置，具体标准按《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》执行。

3、养老服务要求：在吴韵路东、陶村街北地块内统一设置，具体标准按《江苏省养老服务条例》、《苏州市居家养老服务条例》执行。

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健身相关设施。

5、托育服务设施要求：在吴韵路东、陶村街北地块内统一设置，具体标准按《市政府办公室关于促进托育服务高质量发展的若干意见》执行。

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、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、建筑风貌及色彩：建筑布局灵活有致，注重建筑、人和景观的和谐，以淡雅系列为主，充分考虑建筑夜景灯光效果，与周边建筑相协调。

2、公共服务配套沿街设置，创新共建共享模式，打造慢行舒适、空间丰富、全龄友好的活力街区。

3、景观结合公共交通换乘设施、周边绿地及河道一体化设计，形成和谐的滨水界面形象，建议地块北侧开设人行出入口，引导慢行系统融入滨水空间，注重以人为本，针对不同类型人行需求，合理安排流线组织，提供便捷的人行步道。

五、市政交通及管线要求

- 1、机动车出入口位置：东侧、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：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。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：标高不低于 3.12 米（1985 国家高程），以东侧道路主出入口中心点为基准，场地内标高应符合现状地形变化，与周边道路有机衔接并满足该地区防洪要求，沿城市道路地坪与城市道路中心线之间高差不超过 0.3 米。
- 5、其他要求：方案报审需提供交通影响分析文件。

六、其他规划要求

- 1、地下空间用途为人防、停车场及设备用房，地下空间限低±0 米至-10 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。
- 2、临街、邻水围墙不得设置实墙，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。
- 3、住宅户型面积不小于 100 平方米（包含公摊面积及套内面积）。
- 4、若进行空中庭院建设，可按《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）相关条款执行。
- 5、南侧后退用地边界需与南侧幼儿园地块统筹考虑，并满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》中建筑退界相关要求。

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。

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》的相关要求，具体以住建部门意见为准。

1.2 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。根据《江苏省建筑节能管理办法》、《关于加强新建民用建筑设计方案征求建筑节能意见管理工作的通知》，建设单位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。

1.3 装配式建筑要求：满足相关规范和要求，住宅部分（6 层及 6 层以下除外）100%成品住宅。若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），则可以申请不超过计容总建筑面积 2%的容积率奖励，按照《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）文件要求执行，具体以住建部门意见为准。

1.4 智能建造技术要求：满足相关规范和要求，若项目应用智能建造技术须包括建筑机器人、智能施工电梯、5G 无人塔吊、轻型造楼机、BIM 数字一体化设计、智慧工地且不少于其中 4 项，则可以申请不超过计容总建筑面积 2%的容积率奖励，按照《关于全面引导应用智能建造技术的通知》（苏智能建造〔2024〕1 号）、《关于印发〈相城区智能建造产业高质量发展若干政策（试行）〉的通知》（相建筑产业发展〔2024〕1 号）文件要求执行，具体以住建部门意见为准。

2. 告知类

2.1 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。

2.2 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。

2.3 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。

2.4 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》、《相城区人防工程详细规划》等相关的要求，具体以发改部门意见为准。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。

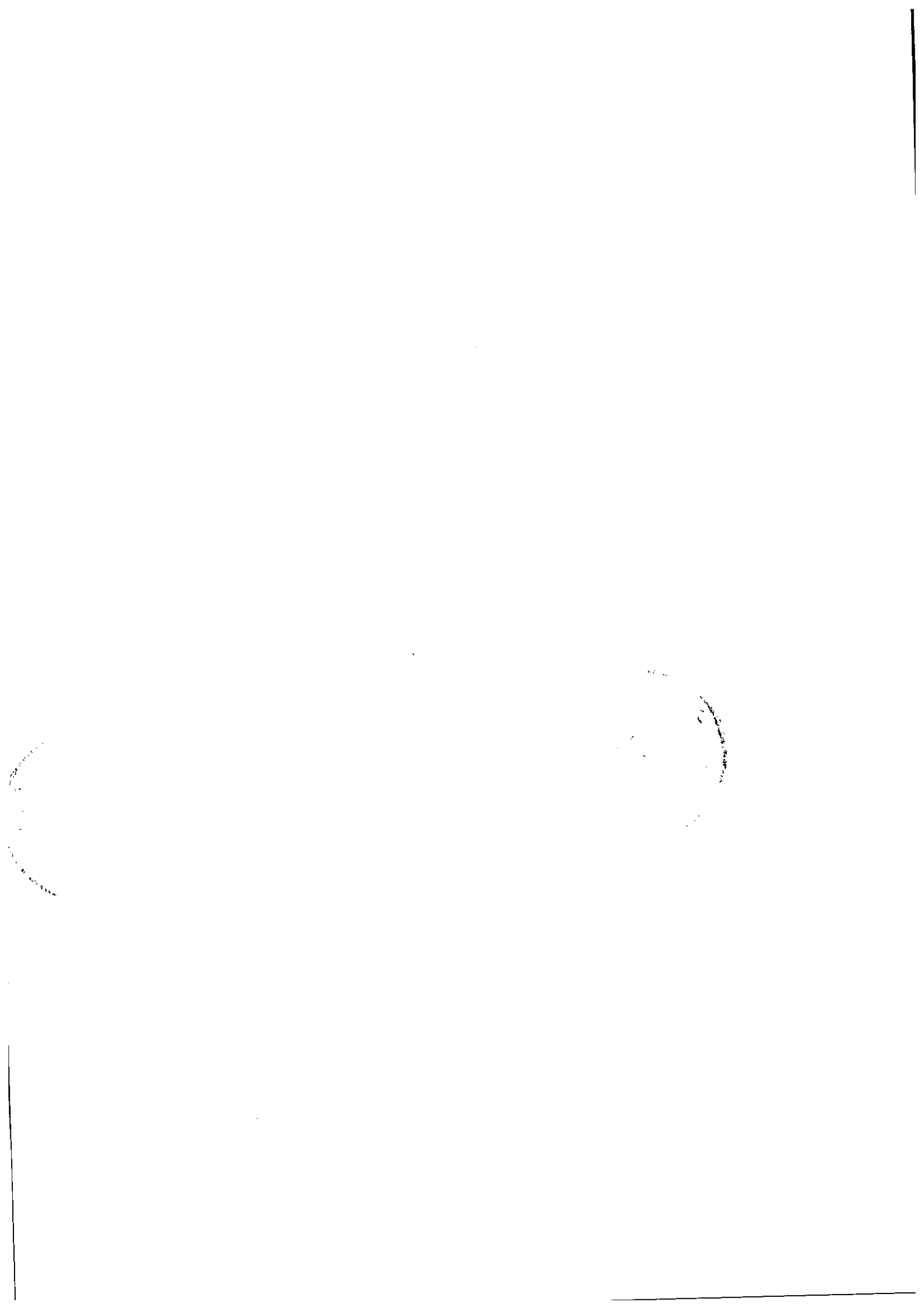
九、规划条件附图

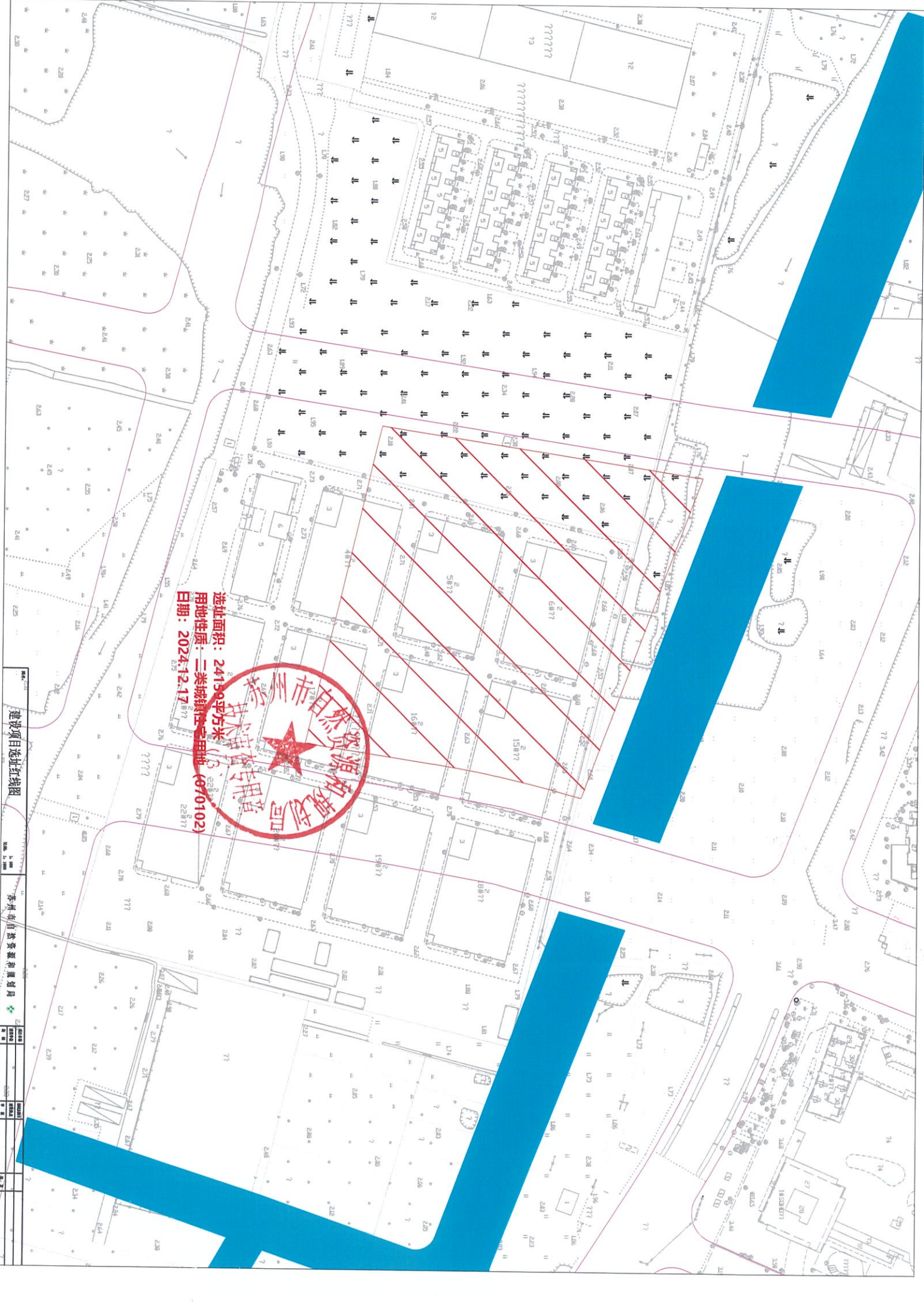
十、说明

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。





选址面积: 24159平方米
 用地性质: 二类城镇住宅用地 (070102)
 日期: 2024-12-17



建设项目建设红线图	
比例尺	1:500
编制单位	徐州市自然资源和规划局
编制日期	2024.12.17
编制人	
审核人	
批准人	

