

苏州市建设项目规划条件（初稿）

文号：苏资规高新（2024）设字第000号

项目名称：太湖科学城黄区科技文化创意园

单位：苏州市自然资源和规划局

2024 年 3 月 20 日

苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

1、用地单位：苏州高新区（虎丘区）东渚街道黄区村股份经济合作社

2、项目名称：太湖科学城黄区科技文化创意园

3、用地位置：昆仑山路北

4、规划概要：项目位于昆仑山路北，总用地（附图规划用地红线范围内）面积8327.5平方米，其中地上面积8327.5平方米，地下面积 8327.5平方米。（可建设用地面积（附图规划用地红线范围内）8327.5平方米。）

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质：商业用地（B1），其中地上用地面积8327.5平方米；地下用地面积8327.5平方米；（其中地块一地上用地面积8264.9平方米；地下用地面积8264.9平方米；地块二地上用地面积62.6平方米；地下用地面积62.6平方米；）总容积率 ≤2.5，总建筑密度 /；其中

地块一：容积率 ≤2.5，建筑高度 ≤15米；

地块二：容积率 ≤2.5，建筑高度 ≤15米；

2、退让要求

各地块（地块一、地块二）东南西北退界要求：

东：建筑基础不超过红线；
南：建筑基础不超过红线；
西：建筑基础不超过红线；
北：建筑基础不超过红线；
附房退界要求：无；
围墙退界要求：不得设置围墙；
地下部分退让要求：建筑基础不超过红线；

三、公共服务配套设施要求

1、电动汽车充电设施要求：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%。

四、城市设计要求

1、建筑风貌：与周边现有建筑、环境总体风格相协调，促进传统风貌保护和现状发展建设的平衡；

2、建筑形式形态：现代苏式和苏式风格相结合；

3、建筑色彩及材质：建筑色彩与周边现有环境相协调；

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：结合周边道路合理组织交通；

- 2、停车位要求：结合周边道路合理组织交通；
- 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：标高不小于3.3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。

5、其他要求：地块一内有规划轨道交通经过，方案须征求轨道部门意见。

六、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。

2、其他要求：总图设计要求反映地块周边50米范围现状；设计方案多方案报审；夜景灯光方案及景观设计方案须报资源规划部门备案。

七、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/J 173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

通知》（苏住建建〔2017〕23号）、《苏州市2022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〔2022〕1号）的相关要求，满足《江苏省装配式建筑综合评定标准》DB32/T 3753-2020的相关要求。

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。

2、告知类

2.1节能：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。

2.2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。

2.3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》，政府（含国有企业）投融资新建2万平方米以上的公共建筑优先采用光伏建筑一体化（BIPV），结合绿色低碳园区、超低能耗建筑、近零能耗建筑等建设推广光伏建筑一体化。鼓励各类符合条件的新建产业园区、公共建筑，在满足技术、经济性能等条件下，优先使用光伏瓦、光伏幕墙等构件替代传统建筑装饰材料。

2.7、其他要求：满足《苏州市餐饮业环境污染防治管理办法》、《苏州高新区景观照明管理办法》的通知（苏高新管[2023]86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。

八、规划条件附图

九、说明

1、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。

2、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。