

苏州市建设项目规划条件（初稿）

商办项目

文号：苏资规高新（2024）设字第000号

项目名称：公开交易

单位：苏州市自然资源和规划局

2024 年 3 月 10 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：狮山路北、规划用地西

4、规划概要：项目位于狮山路北、规划用地西，总用地（附图规划用地红线范围内）面积6124.1平方米，其中地上面积6124.1平方米，地下面积6124.1平方米。（可建设用地面积（附图规划用地红线范围内）6124.1平方米。）
（地块西南侧有10KV供电管线，南侧有路灯管线和雨水管线）

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为商业用地（B1）商务用地（B2），用地面积6124.1平方米，容积率 >1.4 且 <1.8 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，建筑高度 ≤ 50 米；

2、退让要求

地块东南西北退界要求：

东沿规划用地退地块用地红线不小于6米；

南沿狮山路退地块用地红线不小于20米；

西沿规划用地退地块用地红线不小于6米；

北沿规划用地退地块用地红线不小于6米且满足北侧规划住宅的日照要求，同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》的要求；

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：不得设置围墙；

地下部分退让要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定》；北侧沿规划用地地下建筑基础不超红线；

三、商业服务业用地业态管理要求

项目须设置计容建筑面积不小于4000平方米且不大于5500平方米的商业，不得设置批发市场用地和旅馆用地；其余为商务；

四、公共服务配套设施要求

1、物业服务用房要求：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、母乳哺育设施要求：满足《苏州市公共场所母乳哺

育设施建设促进办法》要求，在相关公共场所建设母乳哺育设施，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。

3、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%。

五、城市设计要求

1、建筑风貌：简洁、现代风格，考虑一定的地域特色，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，注重建筑第五立面设计，注意沿街立面和绿化小品的处理；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。建筑高度及风貌应注重狮山路沿线城市形象的彰显，打造成体现具有文化和艺术性的地标建筑。

3、建筑色彩及材质：建筑色彩与周边现有环境相协调；建筑外立面宜采用全幕墙系统，主要材料为节能中空玻璃幕墙与铝板等金属；

六、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：沿地块南侧狮山路可利用现状开口开设机动车出入口，出入口宽度不大于8米，沿地

块西南角狮山路可开设1个消防应急口，出入口宽度不大于4米，沿其他边线不得开设机动车出入口。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。北侧规划住宅用地可在本地块开设消防应急出入口及人行出入口。

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，地面不得设置机动车停车位。

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。

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。

3.2 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：以南侧狮山路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。

5、其他要求：地块南侧有轨道交通3号线，方案须征求轨道部门意见。地块西南侧有10KV供电管线，南侧有路灯管线和雨水管线，须保护好管线安全。

七、其他规划要求

1. 地下部分用作人防、停车位及设备用房的设置，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. 项目须参照附带方案实施。

八、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；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。

九、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 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。

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。项目商务部分可按不低于2300平方米作为最小分割单元销售或转让；项目商业部分不可分割销售且不可分割转让，可整体转让；

1、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。

2.4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。

十、规划条件附图

十一、说明

1、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。

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。

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。