

# 苏州市建设项目规划条件（初稿）

文 号：苏资规姑（2023）设字第 049 号

项目名称：公开交易

单 位：苏州市自然资源和规划局

日 期：2025 年 5 月 6 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： 姑苏区苏锦街道平川路以北、锦月街以东、齐溪路以西（04-32）地块

4、规划概要： 地块为专项服务产业研发用地，地上面积 4265 平方米，地下面积 5345 平方米。

## 二、规划管控要求

### 1、指标内容

用地性质为 A35 科研用地。

地上： 用地面积 4265 平方米，容积率  $\geq 2.5$  且  $\leq 5.0$ ， $10662.5 \leq$  可建计容建筑面积  $\leq 21325$ ，建筑密度  $\leq 55\%$ ， $50$  米  $\leq$  建筑高度  $\leq 70$  米，绿地率  $\geq 5\%$ 。

地下： 用地面积 5345 平方米。

### 2、退让要求

地上： 东侧、西侧退用地红线 3 米及以上，南侧、北侧退用地红线 5 米及以上。

地下： 东侧、西侧、南侧退地下用地红线 3 米及以上。地下建筑退界距离应当满足施工安全、地下管线敷设要求。

传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 3 米及以上。

地块采取开放式街区，禁止设置围墙。

满足“苏州市平江新城控制性详细规划 04 基本控制单元调整 基

本控制单元图则”、《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

### 三、配套设施要求

配套性生活设施建筑面积不超过总建筑面积的 4%，生活服务设施相对集中布置，鼓励配建一定比例的配套性生活设施作为共享服务功能，并应沿齐溪街布置，与平门塘东侧商业街形成“科创水街”。

### 四、城市设计要求

1、建筑风貌：整体建筑造型现代简洁，富有时代感，注重街景设计，与沿齐溪街一侧建筑风貌相协调，保证立面统一协调，与平门塘东侧商业建筑形态相呼应。

2、建筑形式形态：注意控制建筑的高宽比，避免建筑体量过大。强化建筑“第五立面”设计，细化屋顶处理。空调室外机、雨水管、暖通等设备设施位置在设计中应采用遮蔽措施。

3、建筑色彩及材质：宜采用的冷色系，与周边建筑的墙面色协调，沿平门塘作为重要的科创展示界面进行打造。外立面采用玻璃幕墙、铝板、石材等材料，不宜采用涂料工艺，突出简约商务的现代气质。充分考虑城市夜景及建筑外立面效果（包括灯光设计），应避免光污染影响周边住宅建筑。

4、开放空间要求：沿齐溪街退线以城市公共开敞空间为主，结合道路打造开放式街区，主要作为慢行空间使用，路面采用广场铺装，弱化车行交通。地块沿道路转角处建议设置公共开放空间，提升公共界面品质。沿河建筑裙房屋顶宜设置空中庭院，屋顶可设置绿化。同时，应注重沿平门塘一侧绿化带设计，注重河堤驳岸的多样化设计。

5、其他要求：满足“苏州市平江新城控制性详细规划 04 基本控制单元调整 基本控制单元图则”要求。

## 五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：西侧（锦月街），按照“苏州市平江新城控制性详细规划 04 基本控制单元调整 基本控制单元图则”要求。

2、停车位要求：按《苏州市建筑物配建停车位指标》配建，同时应按照相关规范要求设置一定比例的停车位充电桩。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。

4、区内室外地坪标高：以基地主入口城市道路中心点标高为基准，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，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 0.6 米。按照《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”（2018 年版）》执行。

## 六、其他规划要求

1、地下空间不小于 2 层，开发深度不超过 20 米，地下空间可建设停车场及附属设施，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”》。地下空间应满足管线敷设、道路施工及其他地面设施的保护要求。地块东侧市政道路下方地库顶板至道路预留深度宜不小于 1.5 米。

2、在征得相邻地块同意时，建议与周边 04-28、04-30 地下空间统一整体开发。

3、其他要求按照“苏州市平江新城控制性详细规划 04 基本控制

单元调整 基本控制单元图则”要求。

## 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”》、《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：年径流总量控制率不小于 70%，面源污染削减率不小于 49%，综合径流系数不大于 0.65；鼓励性指标：绿色屋顶率不小于 30%，透水铺装率不小于 40%，下沉式绿地率不小于 35%。其余指标需满足《苏州市海绵城市规划建设管理办法》的相关要求。

1.2 绿色建筑要求：需按二星级及以上绿色建筑标准规划建设。屋顶可利用面积 50%设置太阳能光伏。满足《江苏省绿色建筑设计标准》及《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）要求。

1.3 装配式建筑要求：本地块应落实装配式建筑项目要求，建筑面积在 5000 平方米以上的单体建筑预制装配率不低于 45%。满足装配式建筑《苏住建建〔2017〕23 号》等住建部门文件的相关要求。

1.4 其他要求：需在设计阶段和施工阶段进行 BIM 应用，要求 BIM 设计模型精度为 G2/N2，BIM 竣工模型精度为 G3/N3。（具体模型精度参考《GB/T51301-2018 建筑信息模型设计交付标准》）。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）

文的相关要求。

## 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 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》、《姑苏区人防工程详细规划》等相关的要求。因容积率调整所需新增配建的人防工程建设面积可按《姑苏区人防工程详细规划》申请易地建设。

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》，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。

2.6 邮政：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》等相关文件的要求。

2.7 其它要求：生活垃圾分类设施的设置需满足《苏州市生活垃圾分类管理条例》、《苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南》等相关文件要求。

## 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。