



高新区朝阳西路南侧、文康街西侧地块规划设计技术要点

昆高规地设[2026]01号

2026年2月4日



规划参数	规划/要求	配套 公建	/
用地位置	高新区朝阳西路南侧、文康街西侧		
用地面积	3979.47平方米(约5.97亩)		
用地性质	商业(加油加气站)用地		
容积率	地表: FAR≤0.5, 地下: FAR≤0.8	市政 设计 要求	<ol style="list-style-type: none"> 所有沿道路红线建筑施工不得影响现有市政设施; 供配电设施按相关专业部门要求设置; 所有市政管线须地下敷设, 雨污实行分流, 污水应接入污水管网, 并符合环保要求, 排水方案报水务部门; 涉及各管线接入的, 请与相关主管部门联系; 地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路、现状其它房屋地形标高及场地排水相衔接; 用地红线内绿化、铺装应与用地红线外部环境做好衔接过渡; 室外市政工程、景观、亮化照明应延伸至路缘石, 具体要求参照《昆山市区公共空间环境设计技术导则》执行。
建筑密度	≤50%		
绿地率	≥15%		
竖向界限 (1985年国家高程系统)	以标高+50米为上界限, 以标高-5米为下界限, 高差为55米。	景观 要求	景观设计须与周边环境相协调, 沿路、广场场地设计时其铺装材质、绿化等须与周边景观相协调。
建筑间距	建筑间距应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》、《江苏省城市规划管理技术规定》及相关规定规范。	项目 功能 要求	<ol style="list-style-type: none"> 地上规划功能: 加油加气站、配套商业用房、配套设备用房等; 地下规划功能: 配套设备用房等。
建筑退界	<ol style="list-style-type: none"> 东侧高度大于24米的建筑退用地红线不小于10米、高度不大于24米的建筑退用地红线不小于5米(文康街道路红线24米); 南侧建筑退用地红线不小于5米; 西侧建筑退用地红线不小于5米; 北侧高度大于24米的建筑退用地红线不小于12米、高度不大于24米的建筑退用地红线不小于8米(朝阳西路道路红线60米); 门卫、配电用房等附属用房退界不小于3米; 以上退界及未详事宜应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》、《江苏省城市规划管理技术规定》, 同时应满足日照、消防、供电及环保等相关要求。 		
地下空间开发利用规划要求	<ol style="list-style-type: none"> 地下空间与地上一并出让, 且不计入地上容积率; 地下车位可按规定结合人防空间布置; 地下空间须与地上同步实施、同步规划核实、同步验收; 地下空间范围与用地红线一致。 	其它	<ol style="list-style-type: none"> 建筑风格以现代简约为主; 本项目室外地坪基准标高为地块相邻市政道路中心线最低点标高, 建筑高度应从室外地坪基准标高起算; 本次出让地块各项现划管控要求及其所涉地下空间使用权设立的出具, 均依据已经依法批准的详细规划及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》、《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; 未尽事宜按有关规定执行。
建筑节能、BIM及海绵等要求	以昆山市住建局出具的项目建设条件意见书为准。		
主要出入口	须按《昆山市建设项目交通影响评价编制与管理细则》编制交通影响评价报告并通过审核, 并确定机动车出入口具体位置及宽度。		
停车位 (机动车、非机动车)	<ol style="list-style-type: none"> 应符合《昆山市建筑物停车设施配建标准》文件要求; 应按不低于车位总数的10%配建充电桩, 充电桩应具备有序充(放)电功能, 剩余车位应全部预留充电桩安装条件; 应妥善考虑地面非机动车停放位置及电动车集中停放充电场所; 非机动车库应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30%。 	备注	在土地出让前规划技术要点的有效期为一年。
		解释权	本规划设计要点最终解释权归昆山市自然资源和规划局、昆山高新技术产业开发区规划建设局所有。
		附件	用地红线图