

苏州市建设项目规划条件

商办项目

文 号：(城)规地设(2024-019)号

项目名称：东太湖度假区(太湖新城)盛家厍城市更新项目
(04-32-02、04-32-03地块)

单位：苏州市吴江区自然资源和规划局

2024年09月24日



苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

- 1、用地单位：上市确定。
- 2、项目名称：东太湖度假区（太湖新城）盛家厍城市更新项目（04-32-02、04-32-03地块）。
- 3、用地位置：东至空地，南至新桥河，西至空地，北至垂虹路，详见附图。
- 4、规划概要：项目位于《吴江松陵城区苏州河以东、笠泽路以北单元（1号单元）04基本控制单元控制性详细规划调整》04-32地块，总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上12604.40平方米，地下12604.40平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为0901（商业用地），用地面积地上12604.40平方米，地下12604.40平方米，容积率 $far \leq 1.0$ ，建筑密度 $d \leq 60\%$ ，建筑高度 $H \leq 15$ 米（沿街建筑 $H \leq 12$ 米），绿地率 \geq 。

2、退让要求

地块退界要求：在符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）且采取必要的安全措施满足必要的日照间距的基础上，为恢复老街空间肌理，新建建筑退界不作要求，可与相邻建筑毗邻建造。

地下部分退让要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）。同时需满足周边建筑的通风、日照、消防等相关规定。

三、商业服务业用地业态管理要求

地块内不得设置服务型公寓、批发市场。

四、公共服务配套设施要求

1、母乳喂养设施要求：满足《苏州市公共场所母乳喂养设施建设促进办法》要求，在相关公共场所建设母乳喂养设施，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。

2、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%。

3、其他要求：其余按相关规定执行。

五、城市设计要求

1、建筑风貌：地块贴临松陵街道盛家厍老街核心保护范围和风貌协调范围，



建筑外观造型、体量、色彩、高度应与整体风貌相协调。

2、建筑形式形态：建议采用坡屋顶形式；新建建筑应与周边保留建筑尺度相仿，不得出现建筑体量失衡，破坏整体风貌协调；地块内不得设置围墙。

3、建筑色彩及材质：建筑风格应协调当地传统风格，屋面以坡屋面为主，立面以木色及白色材料为主。

4、公共空间要求：新桥河以北、垂虹路南侧、东虹桥河西侧入口设置适宜的广场空间，满足人群集散、休憩、步行、赏景等需求；场地内部沿道路和建筑边界围合广场用地；公共空间可通过城市家具、景观构件、构筑物、导视牌等元素，回应老街历史记忆，包括且不限于城墙记忆、街巷空间记忆、水市记忆等；新建地块需注重以人为本街道空间的设计，需在地块内设置导视系统和多功能小型城市家具，提供一定的外摆空间。

5、其他要求：太阳能热水器、空调室外机等配套设施，在设计中应预先设计，预留位置，采取遮蔽措施，不影响城市景观；夜景灯光同步设计、同步实施、同步验收；鼓励设置光伏发电设施。

六、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：沿垂虹路设置机动车主出入口，宽度≤12米，结合地块西北两侧弹性道路设置次要机动车出入口；应结合交通影响评价做好交通组织方案。

2、停车位要求：地块内机动车停车位需要按照交通影响评价要求配置，且满足《苏州市建筑物配建停车位指标》；地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求，机动车库出入口起坡点面向城市道路时，入口起坡点与基地用地红线间的缓冲安全距离不应小于8米；平行城市道路或与城市道路斜交时，其缘石切点与基地用地红线间的缓冲距离不宜小于8米。

3、市政管线要求：

6.3.1 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。

6.3.2 衔接要求

本项目各类管线需衔接好新建管线与现状、规划市政管线的关系，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：计容基准标高以县府路与垂虹路道路交叉口中心点标高为基准，场地道路地坪标高不得高于计容基准标高0.500米，地坪标高应满足场地排涝要求且不得影响相邻地块。

七、其他规划要求

1、地下空间主要用于停车、设备用房、人防等的设置，地下建筑地坪限低-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、地块东侧区域除必要的附属设施外，应以设置广场空间为主，详见附图。

3、地块内建议设置一处宽度不小于6米的南北向贯通弹性道路，详见附图。

4、本地块与南侧相邻地块地面可通过桥梁连接，地下预留公共连通道，实施前需征求水务部门意见。

5、依据详细规划，地块周边河道为景观河段，可根据具体情况，报水务部门同意后实施；建筑退让不做要求。

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。

2、报审要求：报审图纸应符合国家相关制图标准及设计深度要求，并同步提供符合国家相关制图标准的矢量文件，电子数据应符合建设工程规划电子报批数据标准。

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

9.1.1 海绵城市要求：按区住建部门要求执行。

9.1.2 绿色建筑要求：按区住建部门要求执行。

9.1.3 装配式建筑要求：按区住建部门要求执行。

2、告知类

9.2.1 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。

9.2.3 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。

9.2.3 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。

9.2.4 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。

3、特别说明

地块内建筑不可分割销售、不可分割转让。

十、规划条件附图

详见附页。

十一、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。

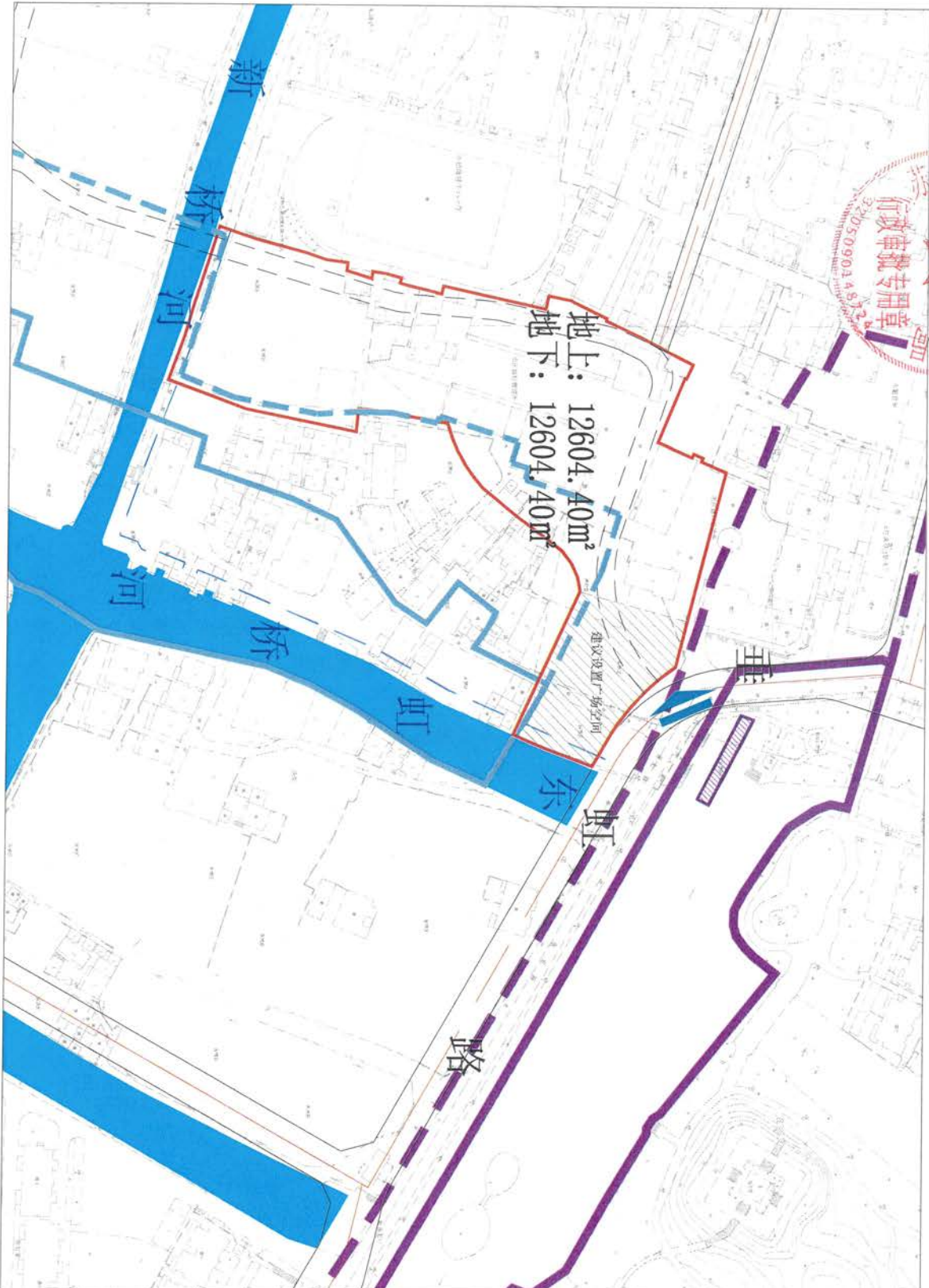
3、本规划条件所载明的地块周边设施要素是根据现状情况、依据现行规划提出，具体应以有权机关审批及实施情况为准。



苏州市吴江区自然资源局建设用地规划条件——附图

(城) 规地投 (2024-019) 号 (盖章)

日期: 2024年09月24日



比例尺: 1:1800

图例

- 本次供地红线范围
- 河道蓝线
- 文物保护单位
- 文物保护范围
- 建设控制地带
- 老街核心保护范围
- 老街风貌协调范围
- 建议出入口方位

备注

本附图以CGS2000高斯投影坐标绘制。

建设项目名称

盛家厍城市更新项目
(04-32-02、04-32-03
地块)