

苏州市建设项目规划条件

产业项目

项目编号：（震泽）规地设（2024-105）号

项目名称：震泽镇318国道南侧、规划三路西侧地块



单位：苏州市吴江区震泽镇人民政府

2024年12月17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：震泽镇318国道南侧、规划三路西侧地块。
- 3、用地位置：东至规划三路，南至规划四路，西至企业，北至空地，详见附图。
- 4、规划概要：项目位于震泽镇（详规单元及地块编号：《苏州市吴江区震泽镇WJ0607单元国土空间详细规划（单元及街区）》WJ0607-01-14地块，苏府复[2024]107号）总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上35524.55平方米，地下35524.55平方米（土地面积以资规部门实测为准）。

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为100101一类工业用地，用地面积地上35524.55平方米，地下35524.55平方米，容积率 $far \geq 2.0$ （地下建筑面积不计入容积率），建筑密度 $d \geq 40\%$ ，建筑高度 $H \leq 40$ 米（建议值，非强制性指标，鼓励“工业上楼”，根据企业生产工艺需求，原则上高度不高于100米），绿地率 $lv \leq 10\%$ 。

2、退让要求

地块退界要求1、当厂房 $H \leq 24$ 米，北、西侧 ≥ 5 米、南侧 ≥ 8 米、东侧详见附图，2、当厂房 $24 \text{米} < H \leq 40$ 米（建议值，非强制性指标，鼓励“工业上楼”，根据企业生产工艺需求，原则上高度不高于100米），北、西侧 ≥ 5 米、东、南侧 ≥ 10 米，附房退界要求传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 ≥ 3 米，地下部分退让要求退用地红线 ≥ 5 米，且应满足《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，并参照附图。

三、配套设施要求

1、关于其他产业用途和行政办公、生活配套设施比例设置要求：行政办公、生活服务设施、生产性服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%，建筑面积占地上建筑总面积的比例及分割转让要求参照《关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见（试行）》（苏府办[2022]1号）执行；

2、垃圾分类：按《关于印发苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南的通知》（苏分办[2020]5号）要求执行。

四、城市设计要求

1、建筑风貌：建筑风貌应与周边环境及建筑协调。应因地制宜进行建筑布局，整体空间环境宜体现科技、现代的工业片区形象，注重沿318国道等主要城

市界面门户形象彰显。

2、建筑色彩及材质：建筑色彩及建筑风格应现代简洁。

3、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。

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：结合总平面统一布置。

2、停车位要求：参照《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，且不得面向市政道路设置。

3、市政管线要求：

3.3.1 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。

3.3.2 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：计容基准标高以基地主入口城市道路中心点标高为基准，地坪标高应满足场地排涝要求且不得影响相邻地块。

六、其他规划要求

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-10米。

七、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。

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

8.1.1 海绵城市要求：参照《吴江区海绵城市建设实施细则》执行。

8.1.2 绿色建筑要求：按住建部门相关要求执行。



8.1.3 装配式建筑要求：按住建部门相关要求执行。

2、告知类

8.2.1 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。沿頔塘河需满足防洪水利航道等管理要求。

8.2.2 文物古迹保护要求：根据《中华人民共和国文物保护法实施条例》、《江苏省文物保护条例》、《苏州市古建筑保护条例》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《苏州市历史建筑保护利用管理办法》、《城市古树名木保护管理办法》、《江苏省城市古树名木养护管理暂行规定》和《苏州市古树名木保护管理条例》等，涉及文物古迹保护方面的，按照相关文件执行。

沿頔塘河需满足大运河管控相关规定，涉及运河水工遗产与附属遗存重点保护区范围和一类建设控制地带范围需文物部门认定，按照《中国大运河江苏段遗产保护规划（2011-2030）》相关图件要求执行，并按照《中华人民共和国文物保护法》相关要求进行管理和报批。

8.2.3 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。

8.2.4 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。

8.2.5 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。

8.2.6 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》，新建屋顶面积3000平方米以上的工业建筑，应同步设计和建设光伏发电设施。新建项目光伏发电设施建设按照《吴江区分布式光伏规模化开发实施方案》执行。

九、规划条件附图

详见附页。

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、若本地块与相邻地块为同一单位取得的，可在规划范围内统一规划设计，指标统筹平衡，地块间建筑退线不作要求。

4、地块周边河道管理要求需按区水务部门相关要求执行。

5、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和规划局 规划条件 - 附图

日期:2024年12月17日

