

# 苏州市建设项目规划条件

住宅项目

文 号：(开)规地设(2025-013)号

项目名称：吴江开发区东太湖大道南侧云津北路东侧地块

不动产单元号：320509400036GB00002W00000000

单位：苏州市吴江区自然资源和规划局

2025年9月30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：吴江开发区东太湖大道南侧云津北路东侧地块。
- 3、用地位置：东至空地，南至空地，西至云津北路，北至东太湖大道，详见附件。
- 4、规划概要：项目位于《苏州市吴江经济技术开发区WJ0206单元03街区详细规划》WJ0206-03-02地块（苏府复〔2024〕200号），总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上36086.57平方米，地下36086.57平方米。

## 二、规划管控要求

### 1、指标内容

用地性质为070102（二类城镇住宅用地），用地面积地上36086.57平方米，地下36086.57平方米，容积率 $1.02 \leq far \leq 1.05$ ，建筑密度 $d \leq 40\%$ ，建筑高度 $h \leq 40$ 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

### 2、退让要求

地块退界要求东侧 $\geq 6$ 米，南侧 $\geq 6$ 米，西侧 $\geq 5$ 米，北侧 $\geq 10$ 米，详见附件；  
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 $\geq 3$ 米；  
地下部分退让要求退用地红线 $\geq 5$ 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、日照等相关规定。

## 三、公共服务配套设施要求

1、物业服务用房要求：根据《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》，商品房住宅区内物业用房建筑面积不得少于地上建筑总面积的7%且不低于地上地下总建筑面积的4%。

2、社区居委会用房要求：根据《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》、《苏州市吴江区新建住宅小区社区用房建设和管理暂行意见》要求执行。

3、养老服务要求：根据《江苏省养老服务条例》、《苏州市居家养老服务条例》，新建住宅区按照每百户不少于30平方米的标准安排社区居家养老服务设施。

4、体育设施要求：根据《苏州市政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》，新建居住区和社区按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配套群众健身相关设施。

5、邮政要求：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》、《关于推进住宅区邮政快递服务设施及场所规划建设的指导意见》等相关文件的

要求,新建住宅区应设置邮政快递服务设施及场所,建设单位在规划方案中明确,在申报建设工程规划许可证和施工图审时,应提交符合要求的邮政快递服务设施及场所文件,做到与住宅区同步规划、同步建设、同步验收。

6、垃圾分类收集设施设置要求:根据《苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南的通知》,定时定点定人督导居民小区,可按照300-500户居民设置一个定时定点投放点。新建、改建、扩建建设项目,建设单位应当按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施。

7、托育服务设施要求:根据《市政府办公室关于促进托育服务高质量发展的若干意见》,新建居住小区按照每千人口不少于10个托位的标准规划建设托育服务设施及配套安全设施。

8、电动汽车充电设施要求:根据《关于优化居民住宅小区电动汽车自用充电基础设施建设管理的实施方案(试行)》实施。

9、电动自行车充电设施要求:满足《关于加强新建住宅小区电动自行车充电设施规划管理的通知》要求,新建住宅小区须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50%。

10、其他要求:住宅区每5万平方米计容建筑面积应设置公厕1处,可结合其他服务设施布置,公厕建筑面积不得少于50平方米;地块内应设置一处不少于400m<sup>2</sup>的集中绿地,且应满足《城市居住区规划设计标准》(GB 50137-2011)满足新建居住街坊内集中绿地的规划建设要求;其余按相关规定配置。

#### 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。

2、建筑形式形态:新建围墙高度不得超过2米(以基准标高作为起算点),围墙建议采用通透样式。

3、建筑色彩及材质:建筑色彩及建筑风格应现代简洁。

4、开放空间:地块应落实以人为本设计要求,鼓励将建筑界面、退界区域和道路等全要素一体化设计。

5、其他要求:不得建设私家庄园和带有私家花园的低层独立式住宅的别墅类房地产开发项目;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:根据《苏州市建筑物配建停车位指标(2020版)》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,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,其缘石切点与基地红线间的缓冲距离不宜小于8米。建议对周边进行交通影响评价分析。



### 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: 计容基准标高以东太湖大道辅道与云津北路道路中心线交叉点标高为基准, 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0.500米, 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

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-10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、本地块可适用于《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》(苏房长效组〔2024〕2号)、《苏州市改善型住宅项目规划管理相关技术要点(试行)》相关条款。

## 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, 电子数据应符合建设工程规划电子报批数据标准。

## 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: 按区住建部门要求执行。

8.1.2 绿色建筑要求: 按区住建部门要求执行。

8.1.3 装配式建筑要求: 按区住建部门要求执行。

### 2、告知类

五圩区。

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。

8.2.2 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。

8.2.3 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。

8.2.4 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》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。该地块人防工程规划配建比例不小于6.9%，按照人员掩蔽工程标准建设，防空警报器配置无要求。若该地块应建人防工程面积小于1000m<sup>2</sup>，可申请易地建设；该地块满足规划人防工程配建面积与应建人防工程面积差额部分，可申请易地建设；若该地块应建人防工程面积大于1000m<sup>2</sup>，而规划人防工程面积小于1000m<sup>2</sup>且不符合其他易地建设条件时，应按照不小于1000m<sup>2</sup>建设人防工程。

8.2.5 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》，新建住宅建筑应同步设计安装光伏发电设施，加强光伏建设施工、验收等环节的管理。

8.2.6 太湖流域保护要求：本街坊位于太湖流域三级保护区，地块内进行的各类开发建设活动，应当符合《江苏省太湖水污染防治条例（2021年第四次修正）》及《太湖流域管理条例》中的相关要求。

8.2.7 大运河保护要求：本地块涉及大运河建成区的一般控制区域。建成区的一般控制区内，严禁实施不符合产业政策、规划和管制要求的建设项目。具体参照《大运河江苏段核心监控区国土空间管控暂行办法》《大运河苏州段核心监控区国土空间管控细则（2022年）》相关规定。

## 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

五圩区。

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。





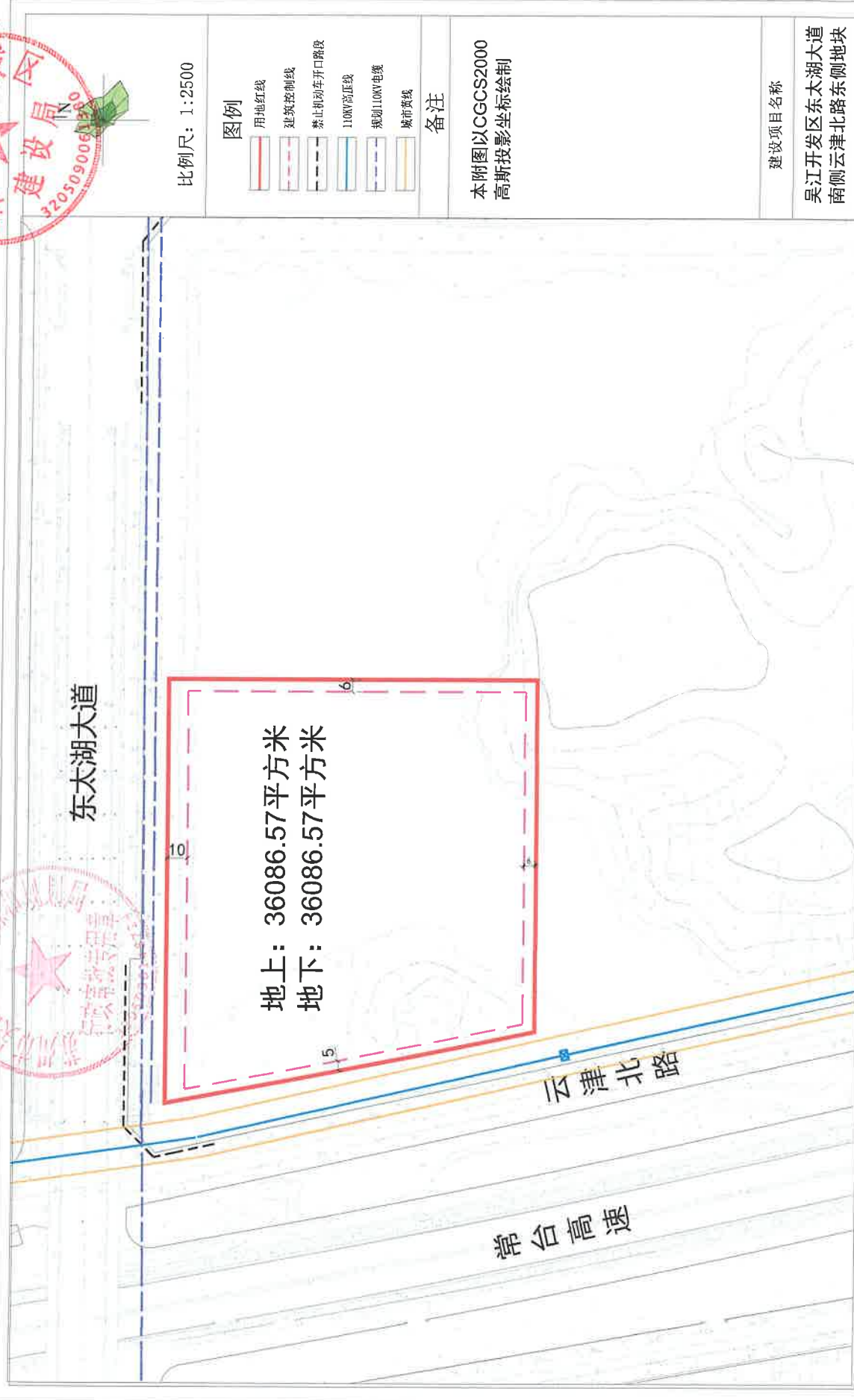
# 苏州市吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件

附图

(开)规地设(2025-013)号

不动产单元号: 320509400036GB00002W0000000000

日期: 2025年9月30日



比例尺: 1:2500

### 图例

- 用地红线
- 建筑控制线
- 禁止机动车开口路段
- 110KV高压线
- 规划110KV电缆
- 城市黄线

### 备注

本附图以CGCS2000  
高斯投影坐标绘制

建设项目名称

吴江开发区东太湖大道  
南侧云津北路东侧地块

