

苏州市建设项目规划条件

商办项目

文号：(开)规地设(2025-012)号

项目名称：吴江开发区庞东路西侧栅桥路南侧地块

不动产单元号：320509400035GB00107W00000000

单位：苏州市吴江区自然资源和规划局

2025年9月16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：吴江开发区庞东路西侧栅桥路南侧地块。
- 3、用地位置：东至庞东路，南至空地，西至支三一路，北至栅桥路，详见附图。
- 4、规划概要：项目位于《苏州市吴江经济技术开发区WJ0204单元02街区详细规划》WJ0204-02-11地块（苏府复〔2025〕153号），总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上13942.04m²，地下13942.04m²。

二、规划管控要求

- 1、指标内容
用地性质为0901商业用地，用地面积地上13942.04m²，地下13942.04m²，容积率 $f_{ar} \leq 2.3$ ，建筑密度 $d \leq 60\%$ ，建筑高度 $h \leq 80$ 米，绿地率 \geq 。
- 2、退让要求
地块退界要求东侧 ≥ 15 米，南侧 ≥ 6 米，西侧 ≥ 8 米，北侧 ≥ 8 米，详见附图；
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、商业服务业用地业态管理要求

- 1、地块内不得设置服务型公寓、批发市场。
- 2、地块内需设置不少于8000平米的酒店。

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：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。

五、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：地块内不得设置围墙。
- 3、建筑色彩及材质：建筑色彩及建筑风格应现代简洁。
- 4、公共空间要求：建议沿栅桥路打造连续商业界面；出入口应充分考虑人流来向及周边公交站点布局，公共空间应与街道人行空间整体考虑。
- 5、其他要求：不得设置类别墅风格；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：建议沿栅桥路、支三一路开设机动车出入口。
- 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，其缘石切点与基地用地红线间的缓冲距离不宜小于8米。

3、市政管线要求：

5.3.1 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。

5.3.2 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：计容基准标高以栅桥路与庞东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0.300米，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

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”》。

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 大运河保护要求：本地块位于大运河核心监控区的建成区。具体要求参照《大运河遗产保护管理办法》《中华人民共和国文物保护法》《中国大运河（江苏段）遗产保护规划》《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。

9.2.2 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。

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。依据《吴江区人防工程详细规划》相关要求，该地块人防工程配建要求如下：1. 人防工程配建面积=（地上建筑面积+地下建筑面积）*配建比例/（1+配建比例），应建人防工程的配建比例为8%，该地块规划人防工程配建比例 $\geq 6.6\%$ ，战时功能要求为人员掩蔽工程，需配置防空警报器。2. 若该地块应建人防工程面积小于 1000m^2 ，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^2 ，而规划人防工程面积小于 1000m^2 且不符合其他易地建设条件时，应按照不小于 1000m^2 建设人防工程。

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。

9.2.5 太湖流域保护要求：本地块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。

3、其他要求

详见地块特别说明。

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，超过有效期未纳入土地合同的，应当重新核定规划条件。

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。





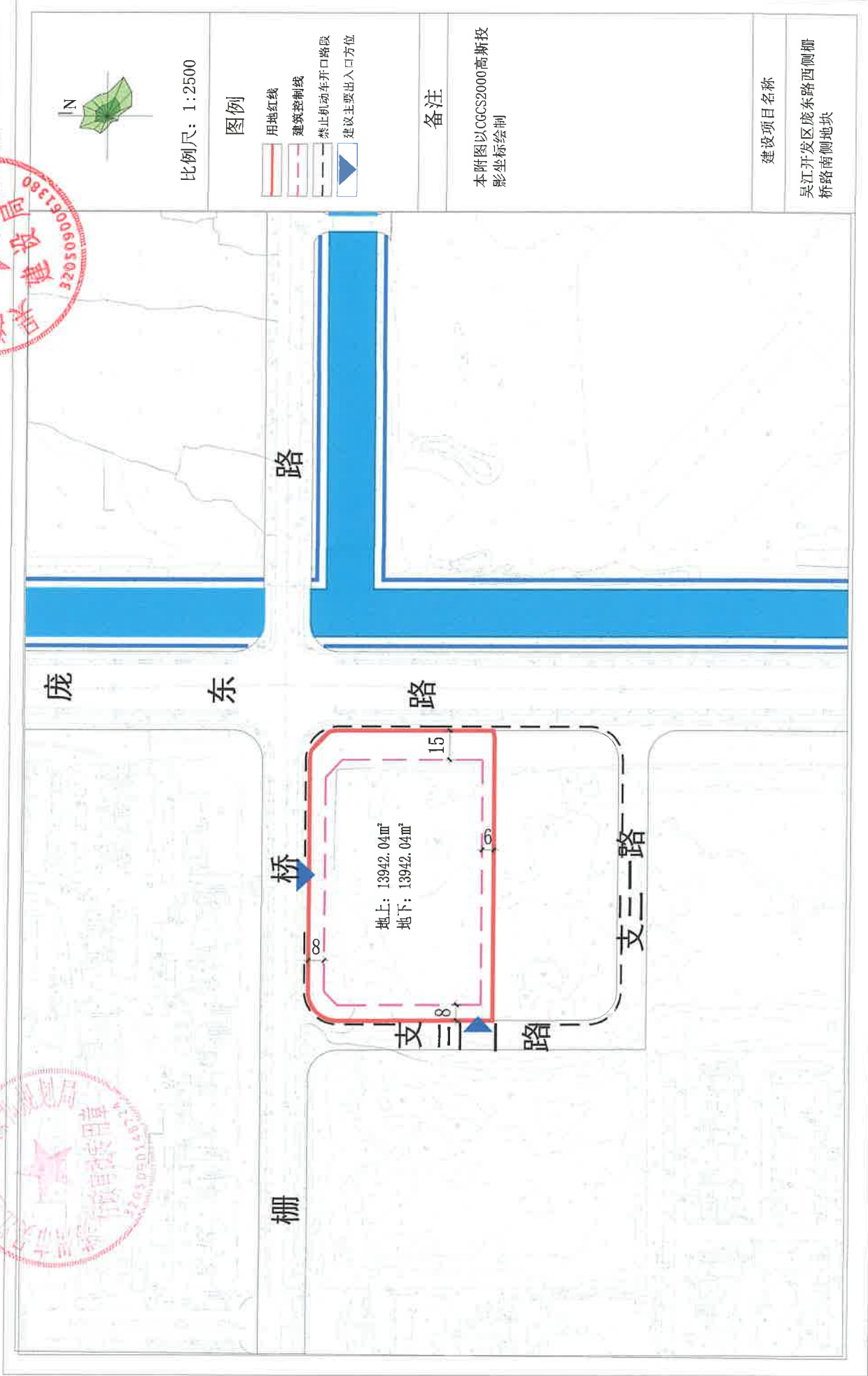


苏州市吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件附图

(开) 规地设(2025-012)号

不动产单元号: 320509400035GB00107W000000000

日期: 2025年9月16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
- 建议主要出入口方位

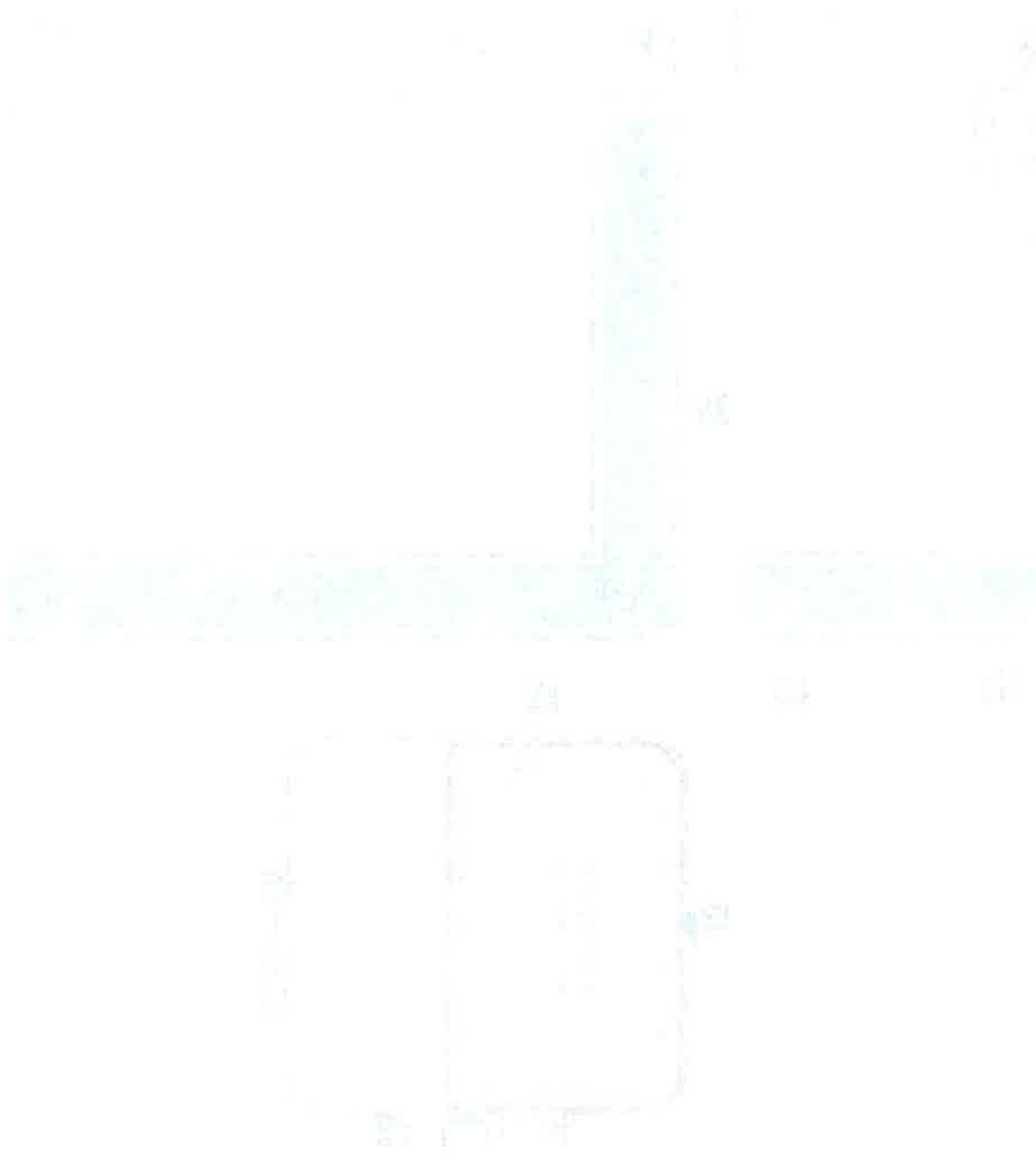
备注

本附图以CGCS2000高斯投影坐标绘制

建设项目名称

吴江开发区庞东路西侧栅桥路南侧地块

Handwritten text at the top of the page, possibly a title or header.



Handwritten text in the middle of the page, possibly a description or label.

Handwritten text at the bottom of the page, possibly a signature or date.

A small handwritten mark or symbol at the bottom right of the page.