

江苏省太仓高新技术产业开发区建设工程规划设计

编号：太高新设[2024]35号(TGXC2435)

规划设计要点		内容	
用地性质		工业用地	
建设内容		厂房及附属用房(不可分割销售)	
四至范围		腾飞路西、宣公东路南(具体位置见规划红线图)	
用地面积		1、约9041.9平方米(以宗地图面积为准) 2、地下空间用地面积:约9041.9平方米,具体以退界后实测为准,地下空间建筑面积不计入地块综合容积率,且地下空间与相应地上工业用地同步开发验收。	
规划控制指标	容积率	容积率 ≥ 1.6	
	建筑密度	建筑密度 $\geq 40\%$	
	绿地率	绿地率 $\leq 10\%$	
	建筑高度	建筑高度 ≤ 50 米	
	出入口	可设于腾飞路	
	建筑间距	满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。	
	建筑退让	退道路红线	满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。
		退用地红线	1、建筑后退沿腾飞路一侧用地红线不少于10米,后退其余用地红线不少于5米。 2、满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。
		退控规蓝线	/
	停车	机动车	停车位按每万平方米建筑面积不少于30辆设置。
非机动车		停车位按每位职工不少于0.6辆设置。	
地下空间开发利用	地下建筑红线	1、建筑后退四周用地红线不少于5米。 2、满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求。	
	地下层数	在地质条件满足要求的的情况下,可开发深度控制在不大于2层或不大于10米。	
	功能要求	可利用地下空间建设仓储、停车设施以及生活配套等设施	
市政公用设施		1. 所有管线入地。 2. 雨污分流,生活污水、阳台下水接入城镇污水管网。非生活污水(工业废水等)如规划排入城镇污水管网,应当通过排水行政主管部门的纳管评估后再行设计、建设。 3. 地块室外地坪标高应与周边城市道路有机衔接,并满足排水和防洪要求。 4. 电力、电信、给水、排水、燃气等市政配套设施按相关专业部门要求设置。 5. 设置生活垃圾集中归集点,满足四分类要求,有餐饮食堂的要单独设置厨房垃圾收集点,分别设置厨余垃圾就地处理点、建筑、大件垃圾、绿化垃圾堆放专用区。 6. 地块内需配置相应的5G基站设备,设计方案中明确数量、位置及高度。	

规划设计要点	内容	
公共服务设施	社区用房	/
	养老用房	/
	物业用房	/
	商业用房	/
	其他要求	/
城市设计引导	1. 建筑造型美观,风格现代,色彩与周边环境相协调。 2. 沿路、沿河围墙采用透空式金属围墙并后退用地红线0.5米,且围墙高度不得大于2.5米(以场地设计标高为基准点相对应的标高值)。	
其他设计要求	绿色建筑	民用建筑单体满足《江苏省绿色建筑设计标准》及《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)要求,按照基本级及以上绿色建筑标准进行设计并建造。
	装配式建筑	/
	成品住宅	/
	海绵城市建设	本地块按照太仓市海绵城市建设相关要求执行。
	BIM	/
其他要求	1、涉及无障碍、消防、人防、抗震、环保、安全、绿化、交通、文物、保密、水利、教育、体育、节能、节水等方面的需与相关行政主管部门联系,并满足相关部门要求。 2、关于行政办公、生活服务设施、生产性服务设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例参照省、苏州市相关文件执行。 3、既有建筑按照规划许可证/不动产登记证/施工许可证/房屋安全鉴定+消防鉴定保留。(地表建筑面积:5913.28m ² ,予以保留并计入宗地容积率。)	
	备注	
1. 方案报行政审批局审批,报审内容及深度要求以行政审批局规定为准。 2. 请建设单位开工前至相关部门核实本地块及地块周边的各类管线及市政设施分布位置,并做好天然气等重要管线及市政设施的保护工作。 3. 本要求未涉及内容按国家、省、市及有关部门相关规定执行。 4. 自出证之日起一年内地块未出让的,该规划设计要求自动作废,需重新出具。 5. 本次出让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》、《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》(苏自然资源组发〔2019〕94号)等法律法规和技术规范标准有关规定。		

江苏省太仓高新技术产业开发区规划建设局

二〇二五年三月三十一日