

太仓市建设工程规划设计要求

项目所在区镇:浏河镇

编号:浏政规[2026]01号

规划设计要点		内容
用地性质		工业用地（纺织服装、服饰业）
建设内容		厂房及其附属用房（不可分割销售）
四至范围		北海路南侧（具体位置见规划红线图）
用地面积		1.9341 平方米（以宗地图面积为准） 2.地下空间用地面积:约 9341 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 ≥ 2.0
	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 ≤ 60 米
	出入口	出入口设于（北海路）（需满足交评要求）
	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 参照控规图则，同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。
		退用地红线 1.满足控规图则； 2.满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求及地方相关规定要求、退用地红线不小于 5 米； 3.围墙中线退用地红线不小于 1 米。
		退河道蓝线 1.满足蓝线规划； 2.满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。
	停车	机动车 1.按 0.3 个/100 平方米建筑面积设置； 2.不得单独另设地面车库。
		非机动车 1.按每职工（0.5）个设置； 2.不得单独另设地面车库。
地下空间开发利用	地下建筑红线	1.后退用地红线不小于 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	地下空间仅能用于停车、设备用房、人防工程建设。
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。
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 行政办公、生活服务设施、生产性服务设施用房占地面积不得超过 15%，建筑面积占比不得超过 30%（其中行政办公、生活服务设施用房占地面积不得超过 7%，建筑面积占比不得超过 15%）。

规划设计要点	内容	
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. 沿路围墙必须采用透空式，墙裙高度 0.45 米，立柱高度 2 米。	
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）（2024 年版）要求，按照一星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	/
	BIM	/
	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。
	人防	按《江苏省防空地下室建设实施细则》（苏防规[2020]1 号）执行。工业项目、物流仓储项目中的行政办公建筑、生产服务设施以及展示交易建筑、培训建筑等非生产性用房需要修建防空地下室。当同一建筑有生产性用房和非生产性用房时，非生产性用房应修建防空地下室。
	水利	1. 河道管理范围内，确需建设跨河、穿河、穿提、临河的建（构）筑物等工程设施的，工程建设方案以及工程位置和界限应报水行政主管部门批准； 2. 地块红线内有河道的，禁止填堵、覆盖河道，确需占用河道的，请项目所在的镇（区）出具承诺书，承诺做好河道调整方案并按照规划的方案实施等效替代水域工程，以达到水面占补平衡； 3. 征占地面积不足 0.5 公顷并且挖填土石方总量不足 1000 立方米的生产建设项目，不需要编制水土保持方案，但应当按照水土保持有关技术标准做好水土流失防治工作； 4. 雨污分流建设排水管网，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进行设计、建造，项目排水许可手续需向属地排水管理部门申请办理； 5. 场地内新建雨水管渠需采用太仓最新暴雨强度公式合理设置雨水管渠标准，雨水管道设计重现期应满足不低于 3 年一遇标准。
其他要求	涉及无障碍、消防、抗震、环保、安全、绿化、交通、文物、保密、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。	
备注	1. 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； 2. 本要求未涉及内容按国家、省、市及有关部门相关规定执行； 3. 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》、《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）等法律法规和技术规范标准有关规定； 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。	

太仓市浏河镇人民政府

2026 年 5 月 8 日

(1)