

苏州工业园区规划建设委员会

电话(Tel): (0512) 62886666

传真(Fax): (0512) 66680291

文件号: X20230022

登记号: 20231801

决定号: 20231872

地块规划条件

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条,特制订本《地块规划条件》,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。

建设项目基本情况	建设项目名称	DK20220264地块
	建设单位名称	土地出让中标单位(苏州工业园区土地储备中心代办)
	用地规模(ha)	1.87
	用地红线编号	DK20220264
	建设单位拟选位置	新平街东、裕新路南
城市规划行政主管部门选址意见	详见《DK20220264地块规划条件》;	
附件附图名称		红线图两份



核发机关(盖章)

2023年08月29日

备注:本《地块规划条件》自发出日期壹年内,建设单位必须到我处办理《建设用地规划许可证》和《规划批准书》,否则本《地块规划条件》自行失效。

DK20220264 地块规划条件

地块位置：新平街东、裕新路南、汇智街西

用地性质：商业用地 B1 、商务用地 B2

(地块面积以园区测绘中心最终宗地面积为准)



苏州工业园区规划建设委员会

2023-08-25

规划指导原则:

Principle Planning Guidelines:

规划参数 Planning Parameter	规定/要求 Provision/Requirements	
地块号、地块面积	DK20220264	地上面积: 18, 656.11 平方米 地下面积: 18, 656.11 平方米 以实际测绘为准。
用地性质	商业用地 B1、商务用地 B2 1. 酒店不少于计容面积的 30%, 不高于计容面积的 40%; 2. 公寓式酒店不少于计容建筑面积的 10%, 不高于计容建筑面积的 15%; 3. 办公不少于计容建筑面积的 30%, 不高于计容建筑面积的 38%; 4. 商业不低于计容建筑面积的 6.5%, 不高于计容建筑面积的 7%。	
容积率	≥ 7.0 且 ≤ 8.0	
竖向界限	建筑限高小于 200 米 (最高高度); 裙楼建筑限高 24 米。 地下建筑地坪限低-20 米。 设置两幢塔楼。 公寓式酒店须设置在建筑高度 80 米以下。 (详见控制图)	
建筑密度	$\leq 50\%$	
绿地率	$\geq 10\%$	
建筑退线	1. 建筑退线须满足规划要求: 塔楼退北侧、西侧地界至少 15 米, 裙楼退北侧、西侧地界至少 10 米, 如条件许可, 建议临界至少 5 米为绿化缓冲带 (消防要求除外); 塔楼退东侧、南侧地界至少 10 米, 裙楼退东侧、南侧地界至少 5 米, 如条件许可, 建议临界至少 5 米为绿化缓冲带 (消防要求除外); 2. 地下建筑物的离界最小间距为 5 米, 同时在施工过程中确保安全前提下, 开挖不得突出道路红线。(与相邻地块连接处除外) 3. 退市政、公用设施距离应满足国家规范要求。	
日照要求	设计方案不得影响已建或待建住宅等的日照标准要求。	
出入口	地块机动车出入口设在地块北侧、南侧、东侧。出入口的位置距道路交叉口的距离不得小于 50 米且避开开展宽段, 出入口宽度应在 10 米左右。(见控制图)	
地下空间	1. 地下建筑面积不计入容积率。具体按照国家、省和	

	<p>苏州工业园区相关规定执行。</p> <p>2. 地下空间主要用于人防工程、停车和相关配套。</p> <p>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》、《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。</p>
停车位	<p>1. 机动车:</p> <p>商业: 不低于 1.2 个停车位/100 平方米建筑面积;</p> <p>商务: 不低于 0.8 个停车位/100 平方米建筑面积;</p> <p>酒店: 不低于 0.8 个停车位/客房;</p> <p>公寓式酒店: 不低于 0.7 个停车位/客房;</p> <p>非机动车:</p> <p>商业: 3 个停车位/100 平方米建筑面积;</p> <p>商务: 1 个停车位/100 平方米建筑面积;</p> <p>酒店: 0.5 个停车位/客房;</p> <p>公寓式酒店: 0.6 个停车位/客房。</p> <p>该地块以地下停车为主,地面停车位不大于总停车位的 10%。</p> <p>2. 在以上停车位配建指标基础上,该地块应做交通影响评价。</p>
场地地面标高	<p>沿主干道场地地坪标高不低于 3.12m,最高不超过 3.5m,场地其它地坪标高不低于 2.82m(1985 国家高程基准)。基地内排水不能影响周围地块。</p>
有盖走廊	<p>地块沿街建筑底层对外商业应设置宽度不小于 3.5 米、高度不小于 4 米的连续有盖走廊,有盖走廊与地块内的人行道、绿化、周边有盖走廊相衔接。</p>
相关规范	<p>建筑规划设计、交通、人防、消防、环保、抗震要求等应符合国家规范及有关管理部门的意见。</p> <p>建设单位在报批建设工程规划许可证之前请向供水、污水处理、供电、燃气等市政公用设施管理部门咨询相关市政设施配套的技术条件和要求。</p>
建筑造型	<p>1. 塔楼面宽不超过 50 米。</p> <p>2. 建筑布局应考虑与周边建筑的关系,打造协调有序、整体性强的城市界面。</p> <p>3. 采用现代建筑风格,要求建筑庄重大方,具有时代感和地方特色。注重沿裕新路、新平街建筑界面整体协调。</p>

	4. 注重建筑立面设计，重视细部设计。应采用现代灵活的设计手法和多样化的建筑材料，建筑色彩宜选用自然柔和色调。建筑形式、风格、色彩符合作为科教区地标性建筑的要求。
屋顶形式	<p>屋顶形式根据规建委关于印发《苏州工业园区城市规划管理技术规定（2011年版）》中有关建筑“第五立面”规划管理技术规定补充条款的通知（苏园规建（2022）142号）执行，并做专篇设计：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋顶形式：优化屋顶形式及临湖、沿街界面，与周边建筑风格和谐统一。 2. 屋顶设备：应整齐有序放置，并进行合理有效遮挡。 3. 屋顶绿化：在落实相关安全规范要求的基础上，如条件许可，鼓励建设屋顶绿化。
建筑立面	主体材质原则上要求不低于一体板。
零星设施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配电房、垃圾房、开闭所等零星配套设施应在主体建筑内设置，并做好隐蔽，调压站应隐蔽设置。 2. 应满足电信、联通、移动的基站、机房等市政设施的设置要求，并隐蔽设置。 3. 裙楼屋顶设施及空调系统的所有外露设施应采用遮蔽处理。
景观	<ol style="list-style-type: none"> 1. 注重环境设计，通过绿化种植和铺砌，创造现代的商业办公环境，舒适宜人的工作环境。 2. 沿路缓冲带内的景观设计元素，包括人行道板的材料、尺寸、标高，草坪及树木的种类，景观小品、路灯的式样等应与相邻公共道路、公共绿地、公共服务设施相衔接。 3. 景观设计需单独报批。
其他	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不设置围墙。 2. 设计方案时应考虑灯光设计并向主管部门报审。 3. 正式报批设计方案时还应提供“新建项目规划批准呈递申请的清单”上要求提供的其它文件。 4. 在单体设计方案报批前可先报若干概念构思方案，确定后做深化设计。应提供多方案比选，其中不少于一家国际知名公司参加方案设计竞标。 5. 预制装配式建筑面积比例 100%，建筑单体预制装配率不低于 30%。 6. 商业载体不得使用瓶装液化气，建设单位对地面以上商业房按照安全技术规范配建天然气管道，如明确不使用管道天然气，电力容量要考虑充足。 7. 方案应考虑绿色建筑和节能环保的设计，应达到绿色建筑三星级标准。鼓励使用环保材料。
解释权	本规划设计条件最终由苏州工业园区规划建设委员会负责解释。

