

苏州市建设项目规划条件

文 号：苏规相 2025 设 017 号

项目名称：公开交易

单 位：苏州市自然资源和规划局

日 期：2025 年 4 月 7 日



苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

1、用地单位：

2、项目名称： 公开交易

3、用地位置： 高铁新城西公田路南、城通路东

4、规划概要：项目位于高铁新城西公田路南、城通路东。总用地（附图规划用地红线范围内投影部分）面积 4201 平方米，其中地上面积 3396 平方米，地下面积 3923 平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

用地性质为商业用地(0901)，地上用地面积 3396 平方米，地下面积 3923 平方米，容积率 ≤ 7.0 ，建筑密度 $\leq 65\%$ ，建筑高度 ≤ 100 米，绿地率 $\geq 5\%$ 。

2、退让要求

西侧、北侧后退用地边界 3 米以上，东侧后退用地边界 5 米以上，南侧后退用地边界 20 米以上。

附房：配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 3 米以上；

地下部分退让要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

三、商业服务业用地业态管理要求

地上仅可设置旅馆（090104）。

四、公共服务配套设施要求

- 1、母乳哺育设施要求：满足《苏州市公共场所母乳哺育设施建设促进办法》要求，在相关公共场所建设母乳哺育设施，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《苏州市居民住宅小区电动汽车自用充电基础设施建设管理指导意见（试行）》及《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、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》，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。

五、城市设计要求

- 1、建筑风貌及色彩：体现现代、简洁的风格，与周边建筑相协调。
- 2、建筑需与东侧苏州北站站房一体化设计，可与西侧地块一体化设计，注重沿西公田路界面形象的塑造。
- 3、充分考虑沿街道公共空间设计，共享服务功能，注重以人为本，打造城市开放界面，营造活力街区氛围。
- 4、景观结合周边绿地一体化设计。
- 5、步行流线需做好与西侧轨交站点的衔接，针对不同类型人行需求，合理安排流线组织，提供便捷的人行步道。

六、市政交通及管线要求

- 1、地块机动车出入口位置：西侧。
- 2、停车位要求：根据《苏州市建筑物配建停车位指标》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。
- 3、市政管线要求：雨污分流，管线入地。结合建筑总平面图、周边现状及规划市政管线，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。本项目各类管线需衔接好新建管线与现状、规划市政管线、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：标高不低于3.12米（1985国家高程），以西侧道路主出入口中心点为基准，场地内标高应符合现状地形变化，与周边道

路有机衔接并满足该地区防洪要求，沿城市道路地坪与城市道路中心线之间高差不超过 0.3 米。

5、其他要求：方案报审需提供交通影响分析文件。

七、其他规划要求

1、地下空间用途为人防、停车场、设备用房、商业，其中商业总建筑面积 ≤ 500 平方米。地下空间限低 ± 0 米至 -20 米（相对标高），地下建筑面积不计入地块容积率，具体按照国家、省和市相关规定执行。

2、地下空间需与轨交 10 号线站点、东侧苏州北站站房衔接联通，可与西侧地块衔接联通，如衔接联通，地块相邻退界可统筹考虑。需满足轨交 10 号线管控要求，规划设计方案需征询轨交部门意见。

3、地上部分如与东侧北站站房、西侧地块衔接联通，地块相邻退界可统筹考虑（首层西、北、南侧除外）。

4、如与东侧苏州北站站房、西侧地块一体化开发，停车位配建指标根据控规图则要求统筹，机动、非机动车停车位最高可折减 100%。

5、地块不得设置围墙。

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。地块未开工前，如有新的文件启用，从其要求。

2、其他要求：总图设计要求反映地块周边 50 米范围现状。

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

1.1 海绵城市要求：满足《苏州市海绵城市规划建设管理办法》的相关要求，具体以住建部门意见为准。

1.2 绿色建筑要求：根据《江苏省绿色建筑发展条例》，应就设计方案是

否达到绿色建筑等级标准征求建设主管部门意见。同时，满足《省住房城乡建设厅关于实施民用建筑设计方案绿色设计审查的通知》要求。根据《江苏省建筑节能管理办法》、《关于加强新建民用建筑设计方案征求建筑节能意见管理工作的通知》，建设单位应就设计方案是否符合建筑节能强制性标准征求建设主管部门意见。

1.3 装配式建筑要求：满足住建部门相关规范和要求。

2. 告知类

2.1 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。

2.2 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。

2.3 轨道交通：根据《苏州市轨道交通条例》，规划主管部门对控制保护区内的下列活动依法实施行政许可前，应当书面征求轨道交通经营单位的意见。详见第二十二条。

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》、《相城区人防工程详细规划》等相关的要求，具体以发改部门意见为准。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。

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》，政府（含国有企业）投融资新建2万平方米以上的公共建筑优先采用光伏建筑一体化（BIPV），结合绿色低碳园区、超低能耗建筑、近零能耗建筑等建设推广光伏建筑一体化。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。

十、规划条件附图

十一、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。

地上区域 (红线范围)

地下区域 (黄线)

建设面积: 地上部分 (3396平方米)、地下部分 (3923平方米)
用地性质: 商业用地 (0901)
日期: 2025.4.7



建设项目选址红线图

苏州市自然资源和规划局

苏州市自然资源和规划局

苏州市自然资源和规划局

