

项目编号：2025GS0120 业务类型：规划条件（姑苏） 业务编号：202504GHTJ0011

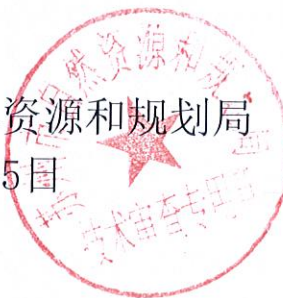
苏州市建设项目规划条件

文 号：苏资规姑（2025）设字第 004 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25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： 姑苏区金阊街道干将西路北、广济南路东
- 4、规划概要： 总用地面积（附图规划用地红线范围内）1670.7 平方米，仅含地上面积 1670.7 平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

用地性质为 B1S2（商业、城市轨道交通混合用地），用地面积 1670.7 平方米，仅含地上 1670.7 平方米，容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 60\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米。

2、退让要求

东侧：在东侧与菱塘泵站相邻的范围内，新建建筑后退用地红线的距离不得小于 1 米。其余部分满足“苏州市金门单元控制性详细规划 09 基本控制单元调整分图图则”及《江苏省城市规划管理技术规定》。

北侧：与东北角地下室疏散楼梯结合建设时，不得恶化现有退让河道的距离。除此之外，其余新建建筑退北侧用地红线不得小于 5 米，且需满足河道管理部门的相关要求。

西侧、南侧：当新建建筑与轨道交通设施结建时，考虑到界

面的联合设计，建筑可不作退线要求，相邻地块建筑退让要求按《江苏省城市规划管理技术规定》执行。

地块临街不可设置围墙。满足“苏州市金门单元控制性详细规划 09 基本控制单元调整分图图则”相关要求。

三、商业服务业用地业态管理要求

商业服务业用地业态设置为零售商业、餐饮等服务业业态，不得设置批发市场和服务性公寓。

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。

2、生活垃圾分类设施：满足《苏州市生活垃圾分类管理条例》《苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南》等相关文件的要求。

五、城市设计要求

1、建筑风貌：建筑造型应简洁大气，富有时代感，与城市空间整体协调，注重街景设计，彰显广济南路、干将西路重要界面形象。沿街界面应注重开放性商业空间设计，提升建筑整体性。

2、建筑形式形态：空间构成应采用简洁、大方的处理手法，整个空间造型应相对统一，并有一定的呼应。强化建筑“第五立面”设计，细化屋顶处理。

3、建筑色彩及材质：建筑色彩宜淡雅。建筑外立面材质应以铝板、石材和玻璃为主，不宜采用涂料或真石漆工艺，并充分考虑建筑夜景灯光效果，应避免光污染影响周边住宅建筑。

4、开放空间要求：地块沿道路转角处建议结合轨道出入口设置公共开放空间，提升公共界面品质。鼓励结合街角、滨水空间打造休闲游憩、交流互动的城市高品质绿化空间，设置城市休憩驿站，为环卫工人、外卖骑手等人群服务。

5、其他要求：严禁设置对屋顶色彩、材质、坡度影响较大的构筑物 and 建筑附属设施；空调室外机、雨水管、暖通、消防水箱等设备设施位置在设计中应采用遮蔽措施。满足“苏州市金门单元控制性详细规划 09 基本控制单元调整分图图则”要求。

六、市政交通及管线要求

1、停车位要求：地块为轨道交通站点出入口地块，倡导公共交通出行，可不配建机动车停车位；应配建的非机动车位在地块内自行解决，满足 B+R 换乘需求及新建建筑配建指标要求。满足“苏州市金门单元控制性详细规划 09 基本控制单元调整分图图则”要求。

2、市政管线要求：

2.1 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。

2.2 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、

管线接口尽可能集中布置，减少现状城市道路开挖。

3、区内室外地坪标高：区内室外地坪标高应以广济南路和干将路道路中心线交叉点为基准，与周边道路有机衔接并满足该地区防洪防涝要求，不得影响相邻地块。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 0.3 米。按照《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”（2018 年版）》执行。

七、其他规划要求

1、地表商业功能计容建筑面积不得超过 2500 平方米。

2、地块内已建风井、出入口风亭等轨道交通附属设施，其中：风亭（涉及新风井、排风井、活塞风井）需保留原位建筑（共 2 层），建筑面积不少于 160 平方米，仅进行外立面融合改造更新；地铁出入口功能需原位保留；地下室疏散楼梯两部，功能需原位保留，地面以下结构不可做改动；地下室三部电梯井道结构已预留，新建建筑可考虑使用，为保障地块内轨道地下空间无障碍电梯配置需求，新建建筑需结合地下室的使用功能建设一部无障碍电梯，并无偿移交轨道公司使用。建设方案需征得轨道交通经营单位同意，以上建成后轨道交通相关设施须交由苏州市轨道交通管理部门运营，总建筑面积不少于 160 平方米。

3、地块内东侧预留南北向通道空间，保障相邻 09-04（泵房）、09-06（住宅）地块的原有通行需求。

4、商业服务业用地业态不可分割销售且不可分割转让。

5、地块用地位于轨道交通控制保护区与特别保护区内，进行建设活动的建设单位应当制定轨道交通设施保护方案，经轨道交通经营单位同意后，依法办理有关行政许可手续；在施工前与轨道交通经营单位签订安全协议，施工过程中应当接受轨道交通经营单位的安全监督。轨道沿线地块建设中各个敏感点须满足苏州市轨道交通线路的环境影响报告及批文要求，并需要报苏州轨道交通部门审核。

八、报审要求

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”》《苏州市管线工程规划管理细则》《苏州市建筑物配建停车位指标》等。

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：年径流总量控制率不小于 65%，面源污染（以 SS 计）削减率不小于 49%，综合径流系数不大于 0.68；鼓励性指标：绿色屋顶率不小于 20%，透水铺装率不小于 40%，下沉式绿地率不小于 35%。该指标为建议指标，具体按相关规范及住建部门要求执行。

1.2 绿色建筑要求：按二星级以上绿色建筑要求设计建造。屋顶考虑设计采用光伏瓦-建筑光伏一体化（BIPV）技术。该指标为建议指标，具体按相关规范及住建部门要求执行。

1.3 BIM 相关要求：需在设计阶段和施工阶段进行 BIM 应用，要求 BIM 设计模型精度为 G2/N2，BIM 竣工模型精度为 G3/N3。（具体模型精度参考《GB/T 51301-2018 建筑信息模型设计交付标准》）。该指标为建议指标，具体按相关规范及住建部门要求执行。

1.4 装配式建筑要求：不作要求。

2. 告知类

2.1 河道管理：根据《苏州市河道管理条例》，在河道管理范围内，确需建设跨河、穿河、穿堤、临河的建（构）筑物等工程设施的，其工程建设方案以及工程位置和界限应当依法报水行政主管部门批准，但由流域管理机构审批的除外。河道保护范围内不得建设与防洪无关的工矿工程设施。确需建设的，应当按照基本建设程序报请批准，审批部门应当征求水行政主管部门的意见。

2.2 排水：根据《苏州市排水管理条例》，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。

2.3 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》《姑苏区人防工程详细规划》等相关的要求。

2.4 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。

十、规划条件附图

详见附图。

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。


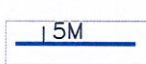





2、地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划技术管理规定》《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发〔2020〕58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发〔2019〕94号）等法律法规和技术规范标准有关规定。相关技术要求详见苏州市自然资源和规划局网站。

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。

苏州市自然资源和规划局
技术审查专用章(4)
苏资规地(2025)设字第004号 2025年4月25日

姑苏区金阊街道街道干将西路北、广济南路东(09-05b)地块用地红线
用地面积:地上1670.7平方米

图例

-  地块界线(地上)
-  后退距离
-  道路禁止开口段
-  轨道预留线
-  轨道交通站点
-  河道管理范围
-  预留通道空间

