

苏州市建设项目规划条件

产业项目

文 号： （城）规地设（2025-011）号

项目名称： 东太湖度假区（太湖新城）友明路以南、支九路以东地块

单位： 苏州市吴江区自然资源和规划局

2025年6月19日



苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

- 1、用地单位：上市确认。
- 2、项目名称：东太湖度假区（太湖新城）友明路以南、支九路以东地块。
- 3、用地位置：东至中山南路，南至空地，西至支九路，北至友明路，详见附图。
- 4、规划概要：项目位于东太湖度假区（太湖新城）（详规单元及地块编号：《苏州市吴江区太湖新城云龙大道以南区域05基本控制单元控制性详细规划调整》05-08A地块，苏府复〔2025〕58号），用地面积地上70344.41平方米，地下70344.41平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为100101一类工业用地(高标准厂房)，用地面积地上70344.41平方米，地下70344.41平方米，容积率 $far \geq 2.5$ （地下建筑面积不计入容积率），建筑密度 $d \geq 40\%$ ，建筑高度 $H \leq 100$ 米，绿地率 $lv \leq 10\%$ 。

2、退让要求

地块退界要求东侧 ≥ 5 米，南侧 ≥ 5 米，西侧 ≥ 5 米（高层8米），北侧 ≥ 5 米，详见附图；

附房退界要求传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线 ≥ 3 米，地下部分退让要求退用地红线 ≥ 5 米。

且应满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版），同时需满足周边建筑的通风、日照、消防等相关规定，并参照附图。

三、配套设施要求

- 1、工业用地配套设施比例设置要求：按《省政府办公厅关于进一步推进工业用地提质增效的意见》（苏政办发〔2021〕103号）执行。
- 2、垃圾分类：按《关于印发苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南的通知》（苏分办〔2020〕5号）要求执行。

四、城市设计要求

- 1、建筑风貌：符合沿线风貌引导要求，体现崇文尚教、农商并重、典雅精致的吴文化特征，突出水工、水乡聚落为特色的文化保护传承。
- 2、建筑形式形态：布局方案需重点考虑沿街立面视觉效果的整体协调性。
- 3、建筑色彩及材质：建筑色彩及建筑风格应现代简洁。
- 4、其他要求：太阳能热水器、空调室外机等配套设施，在设计中应预先设计，预留位置，采取遮蔽措施，不影响城市景观；夜景灯光同步设计、同步实施、

同步验收。

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：建议沿友明路设置机动车主出入口，沿支九路、中山南路设置次出入口。

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，机动车库出入口起坡点面向城市道路时，入口起坡点与基地用地红线间的缓冲安全距离不应小于8米；平行城市道路或与城市道路斜交时，其缘石切点与基地用地红线间的缓冲距离不宜小于8米。

3、市政管线要求：

5.3.1 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。

5.3.2 衔接要求

本项目各类管线需衔接好新建管线与现状、规划市政管线的关系，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：计容基准标高以基地主出入口与道路中心线交叉点标高为基准，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0.300米，地坪标高应满足场地排涝要求且不得影响相邻地块。

六、其他规划要求

1、地下空间主要用于停车、设备用房、人防等的设置，地下建筑地坪限低-15米。

2、鼓励建设四层及以上带工业电梯的高标准厂房。

3、建议本地块与南侧（05-08B）地块中间设置对外通道，便于地块出入口交通组织。

4、若本地块与南侧（05-08B）相邻地块为同一开发单位取得或协商一致的，在满足安全、消防等要求前提下，可统筹考虑建筑退界距离等相关事宜，机动车停车位可统一布置。

七、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。

2、报审要求：报审图纸应符合国家相关制图标准及设计深度要求，并同步提供符合国家相关制图标准的矢量文件。



八、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

8.1.1 海绵城市要求：按区住建部门要求执行。

8.1.2 绿色建筑要求：按区住建部门要求执行。

8.1.3 装配式建筑要求：按区住建部门要求执行。

2、告知类

8.2.1 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。

8.2.2 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。

8.2.3 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》等相关的要求，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。依据《苏州市吴江区人防工程详细规划》中的相关要求：该地块人防工程应建面积小于1000平方米，可申请易地建设防空警报器配置有要求。（说明：人防工程应建面积按照《江苏省防空地下室建设实施细则》执行；人防工程易地面积=人防工程应建面积-规划配建人防工程面积；当本地块人防工程应建面积>1000平方米，规划配建人防工程面积<1000平方米时，本地块建设面积不小于1000平方米的人员掩蔽工程。）

8.2.4 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》，新建屋顶面积3000平方米以上的工业建筑，应同步设计和建设光伏发电设施。新建项目光伏发电设施建设按照《吴江区分布式光伏规模化开发实施方案》执行。

8.2.5 太湖流域保护要求：本地块位于太湖流域一级保护区，规划实施和开发建设过程中，应符合《江苏省太湖水污染防治条例（2021年第四次修正）》、《太湖流域管理条例》等相关文件要求。

3、其他要求

工业企业可在竣工验收后通过补缴土地出让金及签订补充协议的方式按幢（层）申请分割转让，分割转让计容建筑面积不超过总计容建筑面积的30%，最小单元面积不得少于2000平方米（按幢或按层分割转让）。具体位置、面积、转让条件、产业准入及受让要求等由属地政府确认，转让前需取得产业发展监管协议监管主体的书面同意意见。



九、规划条件附图

详见附页。

十、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。