

苏州市建设项目规划条件

商办项目

文 号：（开发区）规地设（2025-009）号

项目名称：同里镇屯村街北侧屯溪路东侧地块



单位：苏州市吴江区自然资源和规划局

2025 年 8 月 26 日



苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

- 1、用地单位：上市确定。
- 2、项目名称：同里镇屯村街北侧屯溪路东侧地块。
- 3、用地位置：东至现状企业，南至屯村街，西至现状住宅，北至现状住宅。
- 4、规划概要：项目位于同里镇（详规单元及地块编号：苏州市吴江区吴江经济技术开发区WJ0209单元国土空间详细规划WJ0209-01-55地块）（苏府复〔2025〕6号），总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上4712.19平方米，地下4712.19平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为0901（商业用地），用地面积地上4712.19平方米，地下4712.19平方米，容积率 $far \leq 1.3$ ，建筑密度 $d \leq 40\%$ ，建筑高度 $H \leq 24$ 米，绿地率 \geq 。

2、退让要求

地块退界要求东侧 ≥ 6 米，西侧 ≥ 6 米（局部 ≥ 3 米），南侧 ≥ 5 米（局部 ≥ 3 米），北侧 ≥ 6 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、日照等相关规定。

三、商业服务业用地业态管理要求

地块内应建设不少于1500平方米农贸市场，建议与一刻钟便民生活圈相结合，鼓励在地块内布局早餐点、维修点、缝纫店等微利、类公益性的便民商业业态。

四、公共服务配套设施要求

1、母乳喂养设施要求：满足《苏州市公共场所母乳喂养设施建设促进办法》要求，在相关公共场所建设母乳喂养设施，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《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：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。

五、城市设计要求

1、建筑风貌：建筑风貌应现代简洁。

2、建筑形式形态：地块内不得设置围墙。

3、开放空间要求：建议将建筑界面、退界区域和道路等全要素一体化设计，沿街界面以人行空间为主导。

4、其他要求：不得设置类别墅风格；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；鼓励设置光伏发电设施。

六、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：建议沿屯村街设置机动车出入口。

2、停车位要求：根据《苏州市建筑物配建停车位指标（2020版）》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：

6.3.1 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。地块东侧、南侧、西南侧有现状电力管线，西南侧有一处现状弱电箱，具体位置以实测为准，项目实施时需考虑相关建设保护要求。

6.3.2 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：计容基准标高以屯溪路与屯村街道路交叉点标高为基准，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。

5、其他要求：新建地块进行地块设计时，建议对周边进行交通影响评价分析。

七、其他规划要求

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-10米。地下建筑面积不计入容积率，并符合《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”》。

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。

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。

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

9.1.1海绵城市要求：按区住建部门要求执行。

9.1.2绿色建筑要求：按区住建部门要求执行。

9.1.3装配式建筑要求：按区住建部门要求执行。

2、告知类

9.2.1 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。

9.2.2 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，防空警报器配置无要求。

9.2.3 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》执行。

9.2.4 太湖流域管理要求：本地块位于太湖流域三级保护区，地块内进行的各类开发建设活动，应当符合《江苏省太湖水污染防治条例(2021年第四次修正)》及《太湖流域管理条例》中的相关要求。

十、规划条件附图

详见附页。

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。

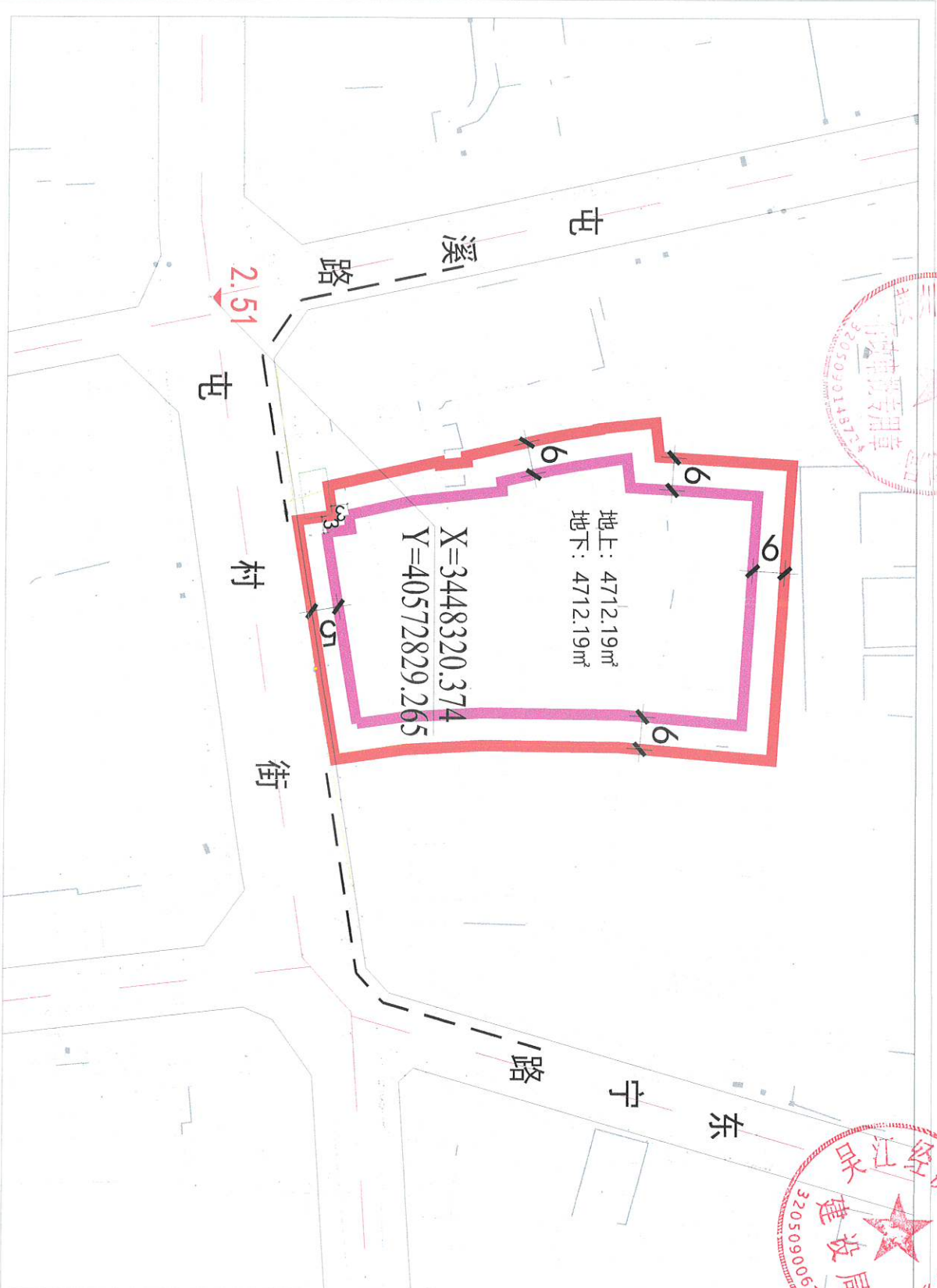




苏州市吴江区自然资源局建设用地规划条件——附图

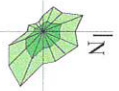
(开发区) 规地设 (2025-009) 号

日期: 2025年8月26日



地上: 4712.19m²
 地下: 4712.19m²
 X=3448320.374
 Y=40572829.265

比例尺: 1:1000



- 图例**
- 红线范围
 - 建筑控制线
 - 地块禁开口控制线
 - 现状弱电箱
 - 现状电力管线

备注

本附图以CGCS2000高斯投影坐标绘制

建设项目名称

同里镇屯村街北侧屯溪路东侧地块