

# 苏州市建设项目规划条件

商办项目

规划条件编号：（盛泽）规地设（2025-008）号

项目名称：吴江高新区（盛泽镇）盛渔路南侧盛泽大道东侧地块

不动产单元号：320509105246GB00029W00000000



单位：苏州市吴江高新区自然资源和规划局

2025年9月15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：盛泽镇盛渔路南侧盛泽大道东侧地块。
- 3、用地位置：东至舜渔路，南至厂房，西至盛泽大道，北至盛渔路，详见附图。
- 4、规划概要：项目位于盛泽镇（详规单元及地块编号：苏州市吴江区盛泽镇运河以东片区控制性详细规划调整（2025年）H3-06地块（苏府复（2025）141号）），总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上44810平方米，地下44810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）、0902（商务金融用地）、110101（一类物流仓储用地），用地面积地上44810平方米，地下44810平方米，容积率 $far \leq 2.5$ ，建筑密度 $d \leq 55\%$ ，建筑高度 $H \leq 50$ 米，绿地率不作要求。

### 2、退让要求

地块退界要求：东、西、北侧退用地红线 $\geq 6$ 米，南侧退用地红线 $\geq 5$ 米，具体详见附图；

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 $\geq 3$ 米；

地下部分退让要求：退用地红线 $\geq 5$ 米。

地块退界应满足《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

0901（商业用地）计容建筑面积不应大于15000平方米；0902（商务金融用地）计容建筑面积不应大于25500平方米。

## 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《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、其他要求：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》(苏政办发(2020)8号)要求执行。

## 五、城市设计要求

1、建筑风貌：地块内建筑应注重与周边景观融合设计，构筑疏密有致的空间布局，塑造良好的城市界面。

2、建筑形式形态：地块内不得设置围墙。沿盛泽大道应打造商贸探店场景，建筑底层优先布局商业功能鼓励商户升级门头设计，适当采用落地玻璃或半开放设计，突出品牌特色，打造具有故事性、艺术性的橱窗展示。仓库货运区应采用绿化缓冲带、立体绿化等方式隔离视觉与噪音干扰；装卸货区域应进行隐蔽化处理，鼓励仓储货车上楼，缩减货物运输时间，减少对地面人群的干扰。

3、建筑色彩及材质：商办立面采用玻璃幕墙、石材等精细化材质，强化通透感与城市形象；仓储立面以简洁混凝土、金属板材为主，设备管道隐蔽化处理，避免工业感外露。

4、开放空间要求：新建地块需注重以人为本街道空间的设计。建议结合街角空间设置风格化座椅、小型口袋公园、绿植景观区、共享充电站，创造舒适停留空间；沿路宜设置隔音绿化或噪声屏障，可设置货运指示牌、地面标识，保障货运流线清晰；路侧人行道应布置人行道伸缩护杆与相关交通安全设施，保障行人安全。结合货运出入口应增设减速垫、广角镜等道路安全设施；地块靠近货运出入口应设置充足的缓冲、集散空间，供货车临时停靠、排队、等候检查、办理手续，避免车辆堵塞出入口和城市道路。

5、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：建议沿盛泽大道、盛渔路、舜渔路设置机动车出入口。

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，且不得面向市政道路设置。

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。

### 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：计容基准标高以基地主入口与城市道路中心线交叉

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0.500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

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-12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”》。

2、若本地块与南侧地块为同一单位取得或协商一致,道路、出入口等可一体化设计,鼓励地下设置连通道,连通道处地下退让可不作要求。

## 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 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。

9.2.2 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。

9.2.3 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。具体以人防主管部门要求为准。该地块人防工程配建面积=(地上建筑面积+地下建筑面积)\*配建比例/(1+配建比例)，应建人防工程配建比例为8%，人防工程规划配建比例不小于4.5%，按照人员掩蔽工程标准建设，防空警报器配置无要求。若该地块应建人防工程面积小于1000m<sup>2</sup>，可申请易地建设；该地块满足规划人防工程配建面积与应建人防工程面积差额部分，可申请易地建设；若该地块应建人防工程面积大于1000m<sup>2</sup>，而规划人防工程面积小于1000m<sup>2</sup>且不符合其他易地建设条件时，应按照不小于1000m<sup>2</sup>建设人防工程。

9.2.4 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》，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。

### 3、其他要求

详见地块特别说明。

## 十、规划条件附图

详见附页。

## 十一、说明

1、本规划条件自核发之日起一年内有效，如超过有效期未纳入土地合同，应当重新核定规划条件。

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和规划局建设用地规划条件——附图

(盛泽) 规地设(2025-008)号

不动产单元号: 320509105246GB00029W000000000

日期: 2025年9月15日

