

苏州市建设项目规划条件

产业项目

文 号： （城）规地设（2025-023号）

项目名称： 东太湖度假区（太湖新城）同安东路以南、万工路以西地块

不动产单元号： 320509100364GB00033W00000000

单位： 苏州市吴江区自然资源和规划局

2026年4月1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）同安东路以南、万工路以西地块。
- 3、用地位置：东至现状厂房，南至规划河道，西至现状厂房，北至同安东路，详见附图。
- 4、规划概要：项目位于东太湖度假区（太湖新城）《吴江东太湖度假区菀坪片区WJ0108单元国土空间详细规划》（苏府复（2024）100号）WJ0108-02-17地块，总用地（附图规划用地红线范围内）面积地上22891.79平方米，地下22891.79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），用地面积地上22891.79平方米，地下22891.79平方米，容积率 $far \geq 2.0$ ，建筑密度 $d \geq 40\%$ ，建筑高度 $H \leq 50$ 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，北侧 ≥ 5 米（高层8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 ≥ 3 米；
地下部分退让要求退用地红线 ≥ 5 米；
地块退界要求应满足《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、配套设施要求

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。

四、城市设计要求

- 1、建筑风貌：建筑风貌应与周边环境及建筑协调。
- 2、建筑色彩及材质：建筑色彩及建筑风格应现代简洁。
- 3、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：建议沿同安东路设置机动车出入口。
- 2、停车位要求：参照《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，且不得面向市政道路设置。

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同安东路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。

六、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-15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”》。

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、参照《苏州市工业厂房品质提升指引(试行)》。

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。

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，该地块人防工程规划配建比例不小于5.1%，按照人员掩蔽工程标准建设，防空警报器配置无要求。（说明：1. 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），应建人防工程的配建比例为8%；2. 若该地块应建人防工程面积小于1000m²，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1000m²，而规划人防工程面积小于1000m²且不符合其他易地建设条件时，应按照不小于1000m²建设人防工程。）

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

九、规划条件附图

详见附件。

十、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。

4、新建建筑按本规划条件执行。现状建筑（建筑面积7760.68m²）如需保留应计入地块综合容积率，详见建设工程建筑面积实测报告（WD-CH-2025-047）。

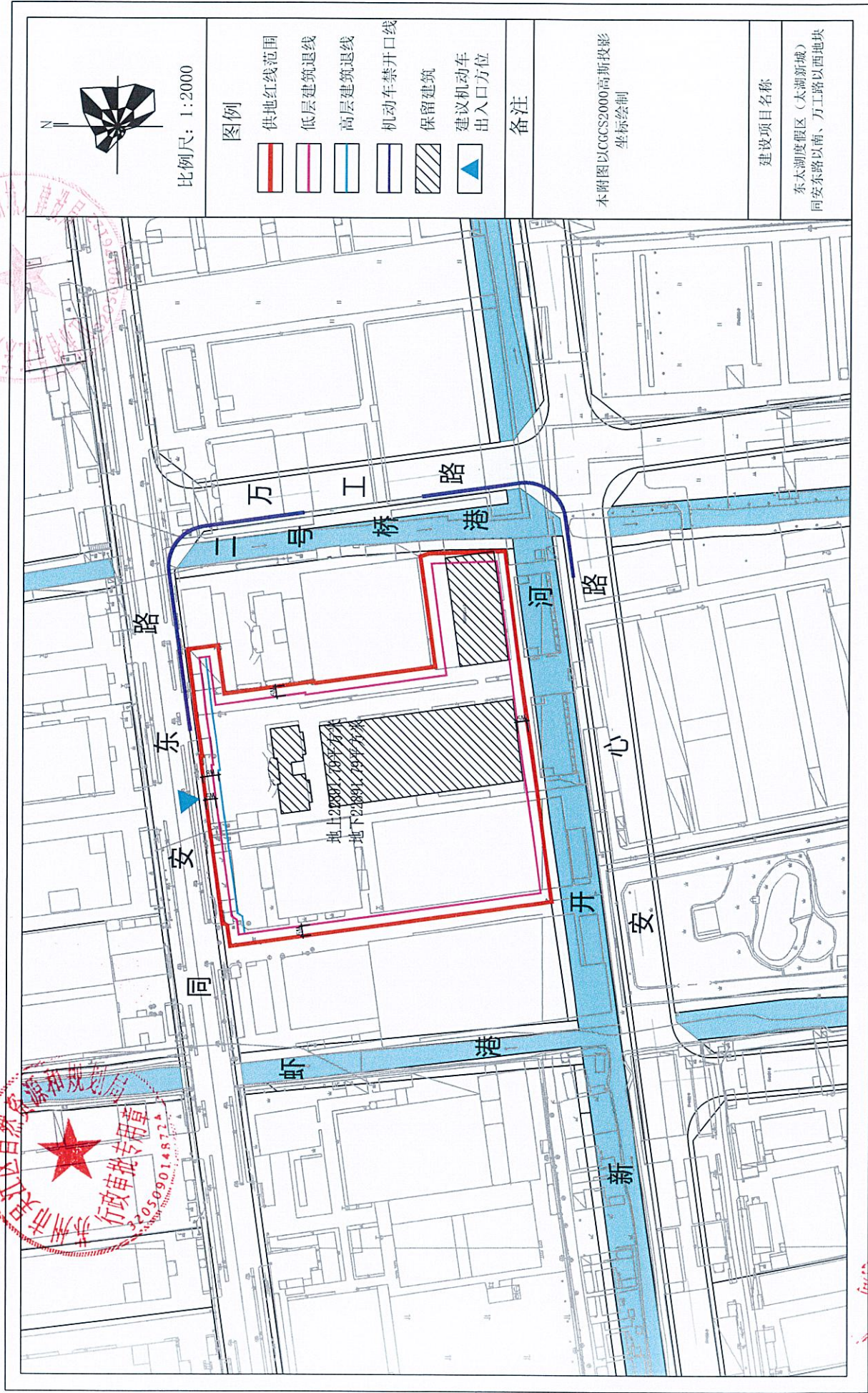




苏州市吴江区自然资源和规划局建设用地规划条件——附图

(城)规地设(2025-023)号(盖章) 不动产单元号: 320509100364GB00033W00000000

2026年4月1日



苏州市自然资源和规划局

