755 号地块规划要求

地块位置：苏惠路北、星汉街西、星海街东

用地性质：商业用地 B1、商务用地 B2、酒店式公寓

(地块面积以园区测绘中心最终宗地面积为准)

苏州工业园区规划建设委员会

规划技术处

2017-09-04

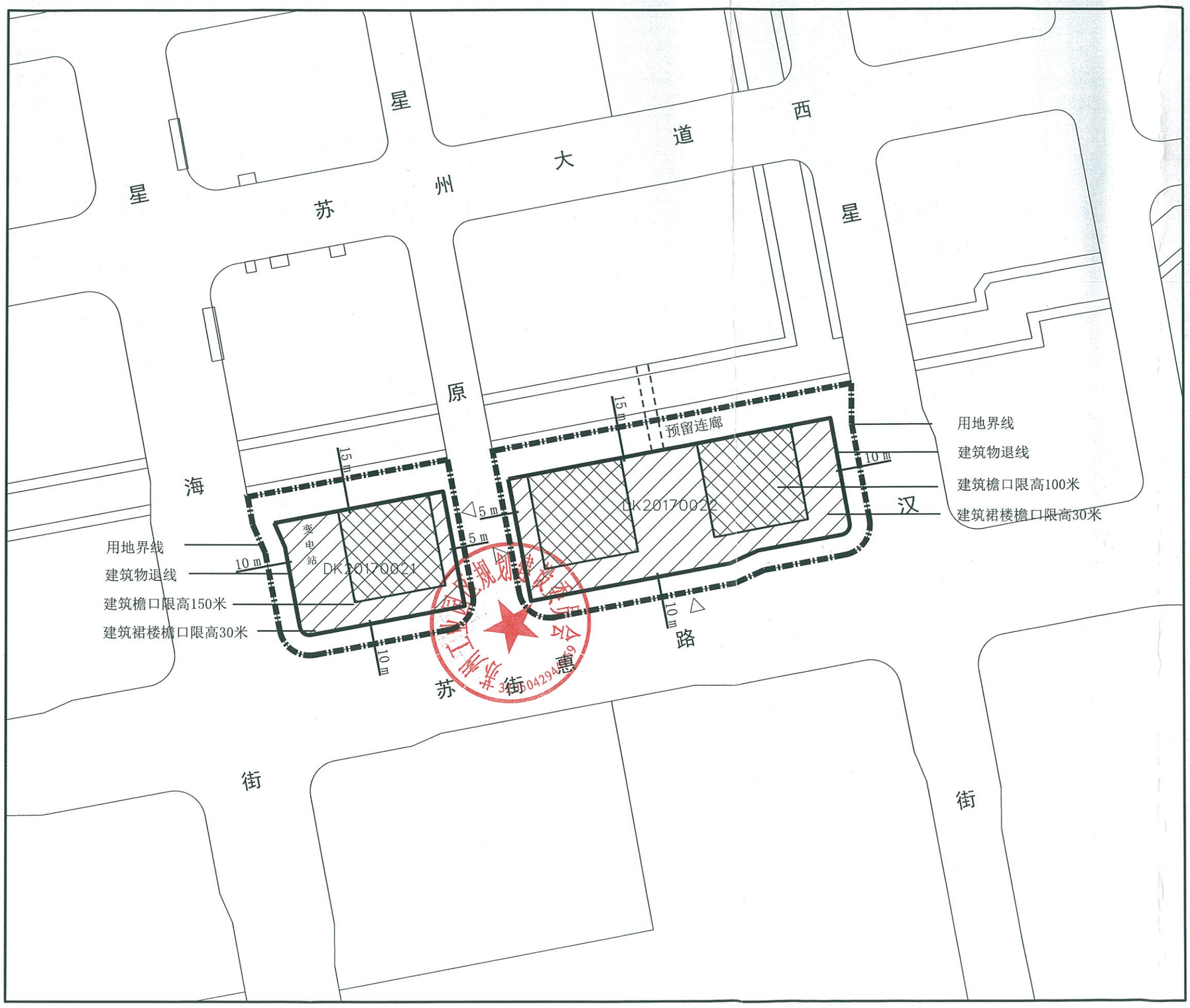
规划指导原则：

Principle Planning Guidelines:

规划参数 **Planning Parameter**	规定/要求 **Provision/Requirements**
地块号、地块面积	DK20170021：7,930 平方米 DK20170022：14,896 平方米 以实际测绘为准。
土地使用/规划	商业用地 B1、商务用地 B2、酒店式公寓
容积率	DK20170021： 11.0-12.0 DK20170022： 6.0-7.0 以上各地块内酒店式公寓不得超过总计算容积率面积的 30%。
竖向界限	DK20170021 塔楼须设置为 1 幢，檐口限高 150 米。 裙楼檐口限高 30 米（4-6 层商业裙房）。 地下建筑地坪限低-20 米。地下一层可作商业用途。（详见控制图） DK20170022 塔楼须设置为 2 幢，檐口限高 100 米。 裙楼檐口限高 30 米（4-6 层商业裙房）。 地下建筑地坪限低-20 米。（详见控制图） 地下空间在优先满足地块内停车等相关公共配套设施需求的前提下，可规划地下商业。
建筑密度	40%—60%
建筑退线	1. DK20170021 建筑退线须满足规划要求： 建筑退南、西地界至少 10 米，退北地界至少 15 米。 建筑退东地界裙楼至少 5 米，塔楼至少 8 米。 2. DK20170022 建筑退线须满足规划要求： 建筑退南、东地界至少 10 米，退北地界至少 15 米， 建筑退西地界裙楼至少 5 米，塔楼至少 8 米。 3. 地下建筑物的离界最小间距为 5 米，同时在施工过程中确保安全前提下，开挖不得突出道路红线。（与相邻地块及地下商业连接处除外） 4. 退市政、公用设施距离应满足国家规范要求。
出入口	DK20170021 地块出入口开设在东侧星原街，出入口宽度应在 10 米左右（见控制图）。 DK20170022 地块出入口开设在西侧和南侧，出入口宽度应在 10 米左右（见控制图）。
日照要求	1. 商业文化区内建筑日照不要求按住宅标准考虑。 2. 日照对 CBD 以外已建或已批待建项目的日照影响标准，应符合国家相关规范要求。
停车位	机动车停车位：

	商业不小于 1 机动车停车位/100 平方米建筑面积， 办公不小于 0.6 机动车停车位/100 平方米建筑面积， 酒店式公寓不小于 0.8 机动车停车位/户。 非机动车停车位： 商业、办公部分： 商业不小于 4 非机动车停车位/100 平方米建筑面积， 办公不小于 2 非机动车停车位/100 平方米建筑面积， 酒店式公寓不小于 1 非机动车停车位/户。 采用地下停车方式。
场地地面标高	业主应挖填现有土地，沿主干道场地地坪标高不低于 3.12m，不高于 3.5 米，场地其它地坪标高不低于 2.82m（1985 国家高程基准）。 地块内室外场地标高应与相连接人行道板标高一致。骑楼地坪标高与室外场地标高高差控制在 100mm-150mm。
连通	相邻地块商业裙楼之间应按规划要求考虑预留设公共使用的全天候、无障碍连廊， 连廊净宽度在 6 米以上，净高在 3.5 米以上，其标高与地块室外场地标高垂直间距控制在 10.5 米～12 米。 地块内的人行道、有盖走廊、空中连廊、地下空间等与公共人行通道结合形成步行系统。 （详见控制图）
有盖走廊	底层东、南、西三面应设置宽度不小于 3.5 米宽连续有盖走廊，有盖走廊与地块内的人行道、绿化相衔接。
建筑边缘贴线	裙楼建筑后退用地红线的贴线率至少 60%。
相关规范	规划设计、交通、人防、消防、环保、抗震要求等应符合国家规范及有关管理部门的意见。 建设单位在报批建设工程规划许可证之前请向供水、污水处理、供电、燃气等市政公用设施管理部门咨询相关市政设施配套的技术条件和要求。 报批方案日影不得影响周边已获规划批准或已建住宅的建筑日照标准。
灯光设计	设计方案时应考虑灯光设计并报审。
建筑造型	采用现代建筑风格，宜用裙楼加点式塔楼的建筑形式，塔楼面宽不超过 50 米。要求建筑庄重大方，具有时代感和地方特色。 注重建筑立面设计，重视细部设计。应采用现代灵活的设计手法和多样化的建筑材料，建筑色彩以淡雅的色调为主，鼓励大面积使用自然柔和色彩。 注重第五立面，屋顶形式应与建筑及环境相协调，裙房屋顶宜设置花园。

110KV 变电站要求	在用地红线 DK20170021 号地块西北侧建设建筑占地面积不少于 26 米 X 62 米，净高不小于 16 米的 110KV 变电站一座，顶部不能加盖，满足消防要求。变电站设计方案须报供电部门审核，建设完成后经其验收合格后无偿移交给供电部门。
公共设施、零星设施	1. 在 DK20170021 地块设置地上建筑面积不少于 400 平方米的社区居委会用房和地上建筑面积不少于 400 平方米的社区养老用房。 2. 社区居委会和社区养老服务设施用房位置应方便居民使用。 3. 居委会用房和社区养老用房的装修、交付、管理使用、产权归属等按园区相关文件和园区社会事业局的要求执行。 4. 配电房、垃圾房等零星配套设施应在主体建筑内设置，并做好隐蔽，调压站应隐蔽设置。 5. 电信、联通、移动的基站、机房等市政设施应统一考虑，基站应隐蔽设置。裙楼屋顶设施及空调系统的所有外露设施应采用遮蔽处理。
景观	1. 注重环境设计，通过绿化种植和铺砌，创造现代的商业办公环境，舒适宜人的工作环境。 2. 建筑有盖走廊、沿路缓冲带内的景观设计元素，包括人行道板的材料、尺寸、标高，草坪及树木的种类，景观小品、路灯的式样等应与东侧星海广场等公共环境相衔接。 3. 景观设计需单独报批。
其它	1. 不允许设围墙。第一层只允许作商业活动用途。 2. 地下空间设计需满足《苏州工业园区轨道一号线地下空间规划》要求（具体规划见文本）。 3. 方案考虑节能环保的设计，应达到绿色建筑三星级标准。 4. 预制装配式建筑面积比例 100%，建筑单位预制装配率不低于 30%。 5. 酒店式公寓以外的建筑应严格按照商业、商务功能进行设计、建造、宣传、销售及物业管理，不得出现类住宅等与用地性质不符的功能。 6. 正式报批设计方案时还应提供“新建项目规划批准呈递申请的清单”上要求提供的其它文件。 7. 在单体设计方案报批前可先报若干概念构思方案，确定后做深化设计。应提供多方案比选，其中不少于一家国际知名公司参加方案设计竞标。
解释权	本规划设计条件最终由苏州工业园区规划建设委员会负责解释。



DEVELOPMENT

AT SUZHOU INDUSTRIAL PARK

苏州工业园区地块开发

地　　块: 755

用地面积: DK20170021 7,930SQM
DK20170022 14,896SQM

城市设计控制图

用地界线

建筑物退线

建筑檐口限高

建筑裙楼檐口限高

机动车出入口

设计	
校对	
审核	
审定	
盖章	
日期	2017/05/05

注：本图以最后日期图纸为准



用地位置

注： 此平面控制图应与技术规范一起阅读

SCALE : 1:2000

1/1

SUZHOU INDUSTRIAL PARK
PLANNING & CONSTRUCTION COMMITTEE
苏州工业园区规划建设委员会