

2019041 号地块规划要求

地块位置：至和西路北、瑞丰路东、跨春路南、珠泾路西

用地性质：科教研发、商业、商务、酒店、停车场用地

(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
2019--12-09



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	地块总面积： 71695.59 平方米 DK20190139： 19900.29 平方米 DK20190123： 20741.98 平方米 DK20190119： 31053.32 平方米 以实际测绘为准。
土地使用/规划	DK20190139： 科教研发、商业、商务 DK20190123： 地下停车场 DK20190119： 科教研发、商业、酒店、商务
容积率	地块综合容积率： 4.0-6.0 DK20190139： 4.0--6.0 DK20190123： ----- DK20190119： 4.0--6.0 以上各地块地上地下可以统一开发。DK20190139、DK20190119 地块功能包括科教研发、商务办公、商业、酒店。其中两个地块总建设量中，商务办公和商业（不含酒店）计容建筑面积应小于总计容建筑面积的 42%（其中商业计容面积 ≤16%，商务办公计容面积 ≤26%），酒店计容建筑面积应小于总计容建筑面积的 7%，科教研发计容建筑面积应大于总计容建筑面积的 51%。
竖向界限	1、DK20190139：建筑高度：170-200 米； DK20190139 地块塔楼须设置为 2 幢，北侧塔楼建筑高度：170-200 米，南侧塔楼建筑高度限高 80 米，裙楼高度限高 24 米（3-4 层裙房）。 2、DK20190119：建筑高度：190-220 米； DK20190119 地块塔楼须设置为 2 幢，北侧塔楼建筑高度：190-220 米，南侧塔楼建筑高度限高 80 米，裙楼建筑高度限高 24 米（3-4 层裙房）。 3、DK20190123：地下地坪限高-6.6 米； 以上三个地块地下建筑地坪限低-30 米。
建筑密度	DK20190139： ≤65% DK20190119： ≤60%
绿地率	DK20190139： ≥10% DK20190119： ≥10%
建筑退线	一、建筑退线须满足规划要求 1、DK20190139 地块：建筑退北侧、西侧地界至少 10 米，其中沿界至少 3 米为绿化缓冲带；绿化缓冲带内不得设置停车、硬地。建筑退南侧地界至少 5 米。 2、DK20190119 地块：建筑退北侧地界至少 10 米，其中

	<p>沿界至少 3 米为绿化缓冲带；绿化缓冲带内不得设置停车、硬地。东侧退线需满足预留规划轨道站点的控制要求。建筑退南侧地界至少 5 米。</p> <p>二、地下建筑物的离界最小间距为 5 米（与轨道站点结建除外），同时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、轨道站点及地下商业连接处除外）</p> <p>三、退市政、公用设施距离应满足国家规范要求。</p>
出入口	<p>1、DK20190139 地块出入口开设在北侧、西侧。出入口宽度应在 10 米左右（见控制图）。</p> <p>2、DK20190119 出入口开设在北侧、东侧。出入口宽度应在 10 米左右（见控制图）。</p> <p>3、出入口位置应避开道路展宽段，距道路交叉口的距离不得小于 50 米，与相邻出入口间距不小于 50 米。</p>
停车位	<p>1、机动车和非机动车停车位可按以下要求 7 折计算：</p> <p>机动车：</p> <p>①商业：不低于 0.8 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>②科教研发：不低于 0.6 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>③酒店：不低于 0.6 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>④商务：不低于 0.6 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>非机动车：</p> <p>①商业：不低于 3.0 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>②科教研发：不低于 0.8 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>③酒店：不低于 0.6 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>④商务：不低于 1.0 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。</p> <p>2、除以上停车位外，另需建设 600 个公共机动车停车位。</p> <p>3、以上所有停车位至少 90% 设置于地下。</p>
场地地面标高	<p>业主应挖填现有土地，沿主干道场地地坪标高不低于 3.12m，原则上不高于 3.5 米，场地其它地坪标高不低于 2.82m（1985 国家高程基准）。场地与周边标高顺畅衔接。</p>
连通	<p>1、地下空间的开发建设应与轨道交通八号线、三号线、以及规划轨道线路站点无缝对接。设置或预留连接周边地块地下空间与已建或规划轨道站点的通道。</p> <p>2、地块内的人行道、空中连廊、地下空间等与公共人行通道结合形成步行系统。</p> <p>3、DK20190119 地块南侧应设置一处下沉广场。</p>
低碳生态引导	<p>建议利用裙房屋顶设置绿化，建设可上人屋面；环境铺装建议采用透水材料。</p>
相关规范	<p>1、规划设计、交通、人防、消防、环保、抗震要求等应符合国家规范、相关规定及有关管理部门的意见。</p> <p>2、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。</p>

	<p>3、商业载体不得使用瓶装液化气，建设单位对地面以上商业用房按照安全技术规范配套建设天然气管道，如明确不适用管道天然气，电力容量要考虑充足。</p> <p>4、建筑应严格按照科教研发、商业功能进行设计、建造、宣传及物业管理，不得出现类住宅等与用地性质不符的功能。</p>
建筑造型	<p>1、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。</p> <p>2、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。</p> <p>3、注重第五立面，屋顶形式应与建筑及环境相协调，裙房屋顶需设置 屋顶绿化，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。</p>
灯光设计	设计方案时应考虑灯光设计并报审。
轨道交通相关要求	<p>1、轨道三号线地下车站与地下通道外边线外侧 50 米范围内设置安全保护区，轨道八号线以轨道规划线路中线为基线，每侧宽度 60 米设置控制保护区，在此范围内建设的项目须采取相应的安全防护措施。</p> <p>2、轨道线路的出入口及附属设施应结合地块建筑进行统一设计。地块应设置及预留与地下公共步行通道的连接。</p> <p>3、轨道沿线两侧的各项规划建设工程（地上、地下），应符合轨道建设规划控制区的各项技术要求。</p> <p>4、轨道沿线两侧的各项规划建设工程（地上、地下），应征询有关轨道建设管理部门的意见后，再按相关的报建程序报批。</p> <p>5、轨道出入口及出地面附属设施原则上应与两侧地块建筑结建。</p>
公共设施、零星设施	<p>1、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。</p> <p>2、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。</p> <p>3、三个地块地下空间须满足停车及相关配套设施需求；地下一层优先满足地下停车及相关配套设施需求。</p> <p>4、不允许设围墙。</p>
景观	<p>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。</p> <p>2、建筑架空连廊、沿路缓冲带内的景观设计元素，包括人行板道的材料、尺寸、标高。草坪及树木的种类、景观小品、路灯的式样等应与相邻公共道路、公共绿地相衔接。</p> <p>3、绿地与广场设计需满足核心区景观设计的要求。</p> <p>4、景观设计需单独报批。</p>

其它	<p>1、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”上要求提供的其他文件。</p> <p>2、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，并符合《苏州工业园区企业总部基地核心区深化城市设计》的相关要求。</p> <p>3、方案考虑节能环保的设计，应达到绿色建筑二星级标准。</p> <p>4、预制装配式建筑面积比例 100%，建筑单体预制装配率不低于 30%。</p> <p>5、企业总部基地规划有蒸汽管道，建议基地内各地块不得建设小锅炉、供热水等设施。</p>
解释权	<p>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。</p>



DEVELOPMENT

AT SUZHOU INDUSTRIAL PARK

苏州工业园区地块开发

地 块: 2019038

用 地 面 积: DK20190139: 19,900.29 SQM

DK20190123: 20,741.98 SQM

DK20190119: 31,053.32 SQM

城市设计控制图

-  用地界线
-  建筑物退线
-  建筑高度限高
-  机动车出入口

设计	
校对	
审核	
审定	
盖章	
日期	2019/12/5

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



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

