2019042 号地块规划要求

地块位置：大水泾东、大水泾西、娄江快速路北

用地性质：工业（研发）、商业用地

(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

2019-12-05

规划指导原则：

Principle Planning Guidelines:

规划参数 **Planning Parameter**	规定/要求 **Provision/Requirements**
地块面积、地块号	**地块总面积：42673.39 平方米** DK20180019：15,264.27 平方米 DK20190088：27,409.12 平方米 以实际测绘为准。
土地使用/规划	工业（研发）、商业用地
容积率	**地块综合容积率：2.5—4.0** DK20180019： 2.5—4.0 DK20190088： 2.5—4.0
竖向界限	建筑高度限高 100 米。 地下建筑地坪限低-20 米。
绿地率	DK20180019： 20%—40% DK20190088： 30%—50%
建筑密度	DK20180019： 30%—50% DK20190088： 20%—40%
建筑退线	1. DK20180019：建筑退线须满足规划要求： 建筑退东侧、西侧、北侧地界至少 5 米，其中至少 3 米为绿化缓冲带； 建筑退南侧地界至少 15 米，其中至少 5 米为绿化缓冲带。 2. DK20190088：建筑退线须满足规划要求： 建筑退东侧、西侧、北侧地界至少 5 米，其中至少 3 米为绿化缓冲带； 建筑退南侧地界至少 20 米，其中至少 10 米为绿化缓冲带。 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。 4. 退市政、公用设施距离应满足国家规范要求。
出入口	地块机动车出入口设置于地块西侧、北侧。出入口的位置距道路交叉口的距离不得小于 50 米，出入口宽度应在 10 米左右。
停车位	机动车停车位可按以下要求 7 折计算： ①商业：不低于 1.0 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。 ②工业（研发）：不低于 0.7 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。 ③公寓式酒店：不低于 0.7 个机动车停车位/100 平方米建筑面积。 以上停车位至少 90%设置于地下。

	非机动车： ①商业：不低于 2.0 辆//100 平方米建筑面积。 ②工业（研发）：不低于 0.8 辆/100 平方米建筑面积。 ③公寓式酒店：不低于 0.6 辆//100 平方米建筑面积。 以上停车 DK20180019 和 DK20190088 两个地块可统筹设置。
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）。
相关要求	1.规划建设设计、交通、人防、消防、环保、抗震要求等应符合国家规范、规定及有关管理部门的意见。 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、通信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。 3.方案考虑节能环保的设计，建设应达到绿色建筑二星级标准。 4.预制装配式建筑面积比例为 100%，建筑单体预制装配率不低于 30%。 5.注重地上地下交通衔接，合理组织人、车流线与静态交通，做好与周边环境的协调处理。 6.地块功能计算容积率建筑面积比例： DK20180019：工业（研发）功能计容建筑面积大于 50%，商业功能（公寓式酒店除外）计容建筑面积不大于 15%，公寓式酒店功能计容建筑面积占比为 25%-30%。 DK20190088：工业（研发）功能计容建筑面积大于 50%，商业功能（公寓式酒店除外）计容建筑面积占比为 3%-5%，公寓式酒店功能计容建筑面积占比为 20%-25%。 7. DK20180019：地块红线范围内地下通道与轨道站点地下通道连接，并按轨道公司要求设置地面出入口。 DK20190088：处理好轨道出入口与地块的关系。 8.如条件允许，建议在 DK20180019 地块西北部结合轨道站点设置小型下沉广场。 9.DK20190088 地块与 DK20180019 地块须通过地下通道连接。
灯光设计	设计方案时应考虑灯光设计并报审。
建筑造型	建筑立面应精心设计，重视细部设计，并运用高质量的外墙饰面材料。

零星设施	1. 不设置围墙。 2. 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。 3. 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。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. 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、路灯的式样等应与相邻公共道路、公共绿地相衔接。 2. 景观设计需单独报批。
其它	1. 轨道沿线相关要求： ①轨道交通沿线两侧的各项规划建设工程（地上、地下），应符合轨道交通建设规划控制区的各项技术要求。 ②轨道交通沿线两侧的各项规划建设工程（地上、地下），应征求有关轨道交通建设管理部门的意见后，再按相关的报建程序报批。 ③沿轨道交通线路的建筑布置应对轨道交通的出入口、通风亭、变压所等构筑物的避让有所考虑。 2. 商业载体不得使用瓶装液化气，建设单位对地面以上商业房按照安全技术规范配建天然气管道，如明确不使用管道天然气，电力容量要考虑充足。 3. 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。 4. 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。
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：2019039

用地面积：DK20180019 15,264.27 SQM

DK20190088 27,409.12 SQM

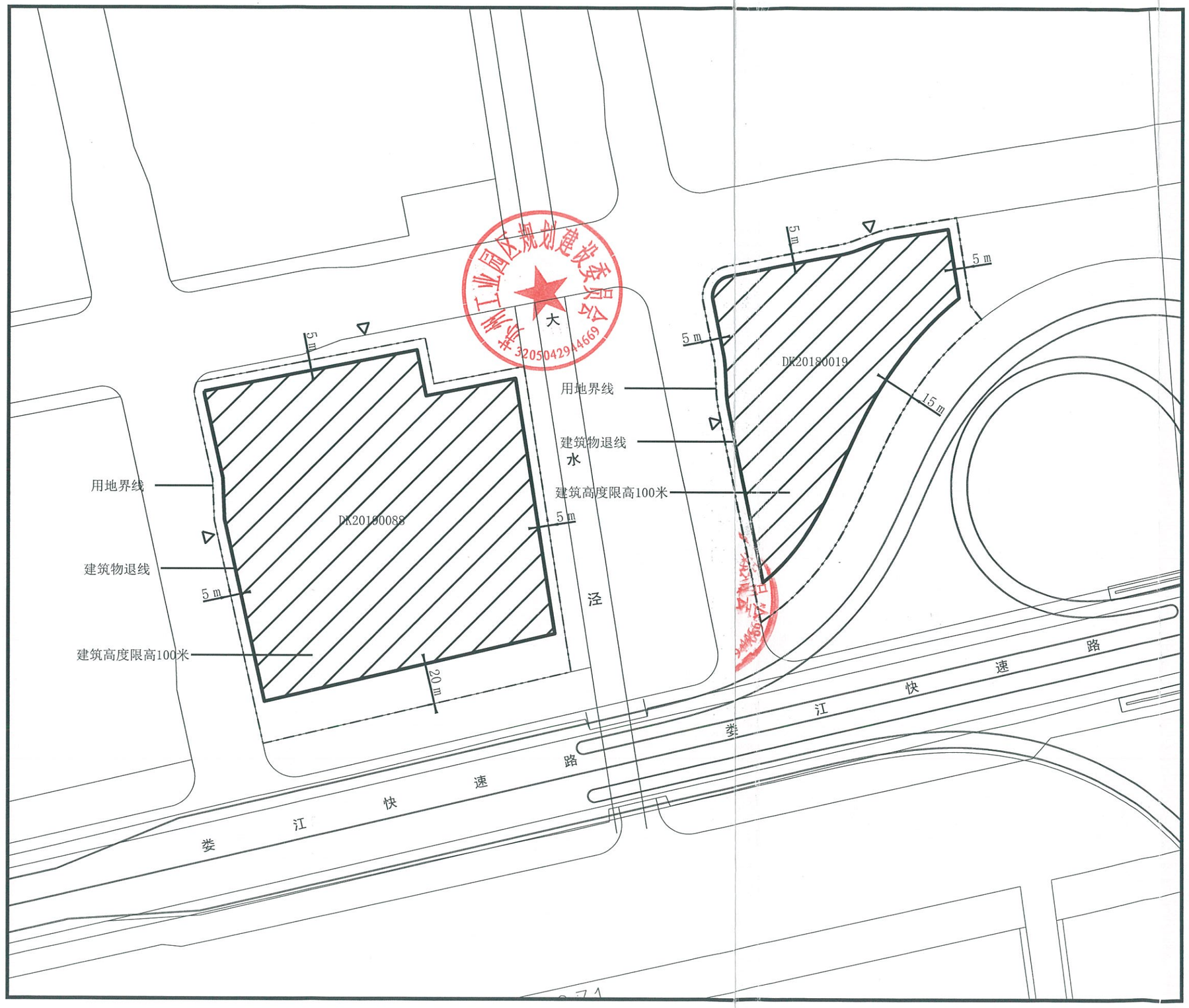
城市设计控制图

用地界线

建筑物退线

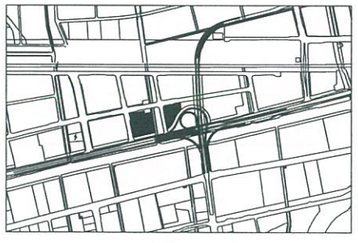
建筑高度限高100米

机动车出入口



设计	
校对	
审核	
审定	
盖章	
日期	2019/12/04

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