苏州市建设项目规划条件

产业项目

文　　号：苏资规高新（2026）设字第059号

项目名称：公开交易

单位：苏州市自然资源和规划局

2026年8月19日

苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

1、用地单位：无

2、项目名称：公开交易

3、用地位置：五台山路北、严山河绿化地西

4、规划概要:项目位于五台山路北、严山河绿化地西，总用地（附图规划用地红线范围内）面积62411.9平方米，其中地上面积62411.9平方米，地下面积62411.9平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

地块用地性质为一类工业用地(100101)，用地面积62411.9 平方米，容积率≥2.0，建筑密度≥40%，建筑高度≤65米，绿地率≤10%;

2、退让要求

地块东南西北退界要求:

东沿严山河绿化地退地块用地红线不少于8米;

南沿五台山路退地块用地红线不少于15米;

西沿意大利产业园退地块用地红线不少于6米;

北沿苏州科技城发展集团有限公司用地退地块用地红线不少于6米;

附房退界要求：传达室退用地红线2米以上，配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线3米以上，沿相邻地块退6米以上；

围墙退界要求：沿五台山路围墙退用地红线不少于2米，沿其他边线围墙基础不超出红线，沿道路及河道采用金属透空栏杆围墙。

地下部分退让要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定》；

三、配套设施要求及商业服务业用地业态管理要求

1、关于其他产业用途和行政办公、生活配套设施比例设置要求：用地范围内行政办公及生活服务设施用地面积占总用地面积比例不超过7%，研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例不超过30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的15%；

四、城市设计要求

1、建筑风貌：简洁、现代风格，并与周边现有建筑、环境总体风格相协调。

2、建筑形式形态：建筑造型新颖美观，注意沿街立面和绿化小品的处理；空调室外机等设备设施位置在设计中应采用遮蔽措施，预先设计。

3、建筑色彩及材质：建筑色彩与周边现有环境相协调;

4、其他要求：地块东侧景观绿化须一体化设计;

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：沿南侧五台山路可开设机动车出入口，沿东侧松花江路可架桥开设1个机动车出入口，出入口宽度不大于12米，出入口距主干道交叉口不小于100米。出入口应尽量避开道路上的路灯杆、电线杆及右转弯拓宽车道，沿其他边线不得开设出入口。

2、停车位要求：根据《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。

3、市政管线要求：雨、污水分流，就近接入市政管道，管线入地。

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。

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、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：场地标高不小于3.3米（1985国

家高程），并符合现状地形变化，且与周边道路有机衔接。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0.3米。

六、其他规划要求

1.地下空间用作人防、停车位及设备用房等功能的设置，地下空间地坪限低-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”》、《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。

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

1.1海绵城市要求：满足《苏州市海绵城市规划建设管理办法》（苏府办〔2020〕33号）、《苏州高新区海绵城市

专项规划》（2020-2035）的相关要求。

1.2绿色建筑要求:符合《江苏省绿色建筑发展条例》相关规定；符合《关于印发加强苏州高新区绿色建筑管理的实施意见的通知》的相关规定；符合苏州高新区《绿色生态专项规划》要求；满足《江苏省绿色建筑设计标准》DGJ32/J173和《绿色建筑评价标准》GB/T50378的相关要求。

1.3装配式建筑要求：满足《关于推进装配式建筑发展加强建设监管的实施细则（试行）》（苏府办〔2017〕230号）、《关于在新建建筑中加快推广应用预制内外墙板 预制楼梯板 预制楼板的通知》（苏住建建〔2017〕23号）、《苏州市2024年度建筑产业现代化工作要点》（建筑产业现代化工作联席办〔2024〕3号、《关于贯彻落实装配式建筑容积率政策的通知》(建筑产业现代化工作联席办〔2023〕1号）、《江苏省装配式建筑综合评定标准》DB32/T 3753-2020的相关要求。

1.4其他要求：满足《关于明确建设项目BIM技术应用要求的通知》（苏住建办〔2021〕23号）的相关要求。

2、告知类

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。

水土保持:根据《中华人民共和国水土保持法》、《江苏省水土保持条例》等,开办基础设施建设、矿产资源开发、城镇建设、房地产开发、旅游开发等生产建设项目,生产建设单位应当编制水土保持方案,在可研阶段落实水土保持初步设计内容和相关投资额,应当在项目开工前报区水行政主管部门完成生产建设项目水土保持方案的审批工作。

2.2排水:根据《加强苏州高新区排水设施建设管理工作意见的通知》,核发建设工程规划许可证时,应当就建设项目排水方案征求排水行政主管部门意见。

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。依据《苏州高新区(虎丘区)人防工程建设详细实施专项规划》,该项目人防控制指标为项目中非生产性用房应当按照不含应建防空地下室的总建筑面积4.0%的比例建设防空地下室,工程类型为二等人员掩蔽工程。满足人防工程规划控制指标后超出部分,按照《江苏省防空地下室建设实施细则》,经有权审批部门批准后可易地建设。

2.5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。

2.6其他要求:满足《苏州市餐饮业环境污染防治管理

办法》、《苏州高新区景观照明管理办法》的通知（苏高新管[2023]86号）等文件。按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施。涉及环保、绿化、水利（河湖）、消防等方面应满足相关法律、法规、规章和技术要求,同时满足相关部门的要求。

九、规划条件附图

十、说明

1、本规划条件有效期为一年，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

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。