苏州市建设项目规划条件

文　　号：苏规吴（2026）设字第 037 号

项目名称：土地前期整理

单　　位：苏州市自然资源和规划局

日　　期：2026 年 05 月 06 日

苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

1、用地单位:

2、项目名称：土地前期整理

3、用地位置：胥口镇长安路南侧、浦金路西侧

4、规划概要：项目位于胥口镇长安路南侧、浦金路西侧，总用地（附图规划用地红线范围内）面积20066.2平方米，其中地上面积20066.2平方米，地下面积20066.2平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

用地性质为一类工业用地（100101），用地面积20066.2平方米，容积率≥2.0，40%≤建筑密度≤60%，建筑高度≤40米，5%≤绿地率≤10%。

2、退让要求

东侧：退用地红线5米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

南侧：退用地红线5米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

西侧：退用地红线5米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

北侧：退用地红线5米以上，满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

附房：门卫房、垃圾房、配电房等附属建筑退用地红线3米以上。

围墙：高度不超过2米，围墙及基础不得超出用地红线，东侧退用地红线0.5米以上，采用通透样式。

地下部分退让要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

三、公共服务配套设施要求

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：工业项目用地范围内行政办公及生活服务设施用地面积占项目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

建筑形式与周边环境相协调。

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：东侧。

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

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：与周边道路有机衔接并满足该地区防洪要求。

六、其他规划要求

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-5米（相对标高），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

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：结合实际落实苏州市吴中区海绵城市相关要求。

1.2、绿色建筑要求：满足住建部门相关要求。

1.3、装配式建筑要求：满足住建部门相关要求。

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。

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。

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。

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。

2.5、其他要求：涉及环保、文物、绿化、水利（河湖）、

消防等方面应满足国家有关规范及相关部门的要求。

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。