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062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 31 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：普俞巷里路东、天雄机械南

4.规划概要：项目位于俞巷里路东、天雄机械南，总用地（附图规划用地红线范围内）面积19946.5平方米。（可建设用地面积19946.5（附图规划用地红线范围内）平方米。）（地块西南角有电力和通讯管线）

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(M1)，用地面积19946.5平方米，容积率≥2.0，建筑密度≥40%，建筑高度≤40米，绿地率≤10%；

2.退让要求

地块东南西北退界要求：

东沿西泾湾河绿化地退地块用地红线不少于8米；

南沿峨嵋山路退地块用地红线不少于8米；

西沿俞巷里路退地块用地红线不少于8米；

北沿天雄机械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：沿北侧与天雄机械用地共用现有围墙，沿南侧峨眉山路、西侧俞巷里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、公共服务配套设施要求

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%；

2.人防建设要求：城市新建民用建筑应当按照国家和省有关规定修建防空地下室，并与地面建筑同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。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。

按《实施细则》规定的“应建防空地下室面积”达到1000平方米,但由所属地块“人防工程规划配建比例”确定的人防工程面积小于1000平方米的，经有权审批部门批准后可易地建设。

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；建筑材料宜采用玻璃、金属板等其它新型高品质材料；

五、市政交通及管线要求

1.地块机动车出入口位置：沿南侧峨眉山路、西侧俞巷里路可开设机动车出入口，出入口距支路平面交叉口停车线不小于30米，出入口宽度不大于12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。

5、其他要求：地块西南角有电力和通讯管线，须保护好管线安全。

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。

2.报审要求：设计方案多方案报审；

八、规划条件附图

九、说明

1.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。

4.其他部门建设要求不纳入规划条件，具体内容详见附

件。

附件

苏州市建设项目建设条件

一、建设要求

该部分属于其他部门的建设要求，现予以告知，按照“谁提出，谁监管”的原则，由提出建设要求的有关部门和单位负责监督实施。建设单位应当按照规定与相关部门对接并落实有关部门要求。

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。

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。

3.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。

二、其他告知事项

1.文物古迹保护要求：根据《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《城市古树名木保护管理办法》《江苏省文物保护条例》《江苏省城市古树名木养护管理暂行规定》《苏州市古树名木保护管理条例》《苏州市古建筑保护条例》《苏州市历史建筑保护利用管理办法》《苏州市古城墙保护条例》等，涉及文物古迹保护方面的，按照相关文件执行。

2.高层建筑建设要求：根据《关于加强高层建筑规划建设管控的意见的通知》《苏州市高层建筑消防隐患“一件事”全链条治理实施方案》要求，自然资源部门在核发建设工程规划许可前，就是否符合消防安全要求，征求住房城乡建设、交通运输、消防救援等主管部门意见。

3.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。

本条件未尽事宜，遵照国家、省、市现行法律法规、工程建设规范标准及各行业主管部门相关规定等执行。