

建设项目规划条件

不动产单元号：320582006022GB00040

编号：张规条第 20263007

地块编号		2025-G75		用地 面积	15034.79 平方米	建设地点	东黎路北侧，农鹿北路东侧
地块用途		工业					
建筑红线		详见规划用地红线图（张规条第 20263007 号）					
控制 指标	建筑限高		10-60 米		容积率		≥2.5
	建筑密度		40%-65%		绿地率		≤6%
	停车泊位		满足《苏州市建筑物配建停车位指标（2020 版）》三类区配建指标的要求（工业厂房：0.3/100 m²建筑面积；工业办公、创新研发：0.6/100 m²建筑面积）。				
地下 空间 开发 利用	地下建筑红线		同地上建筑红线		功能要求	地下空间可建设仓储、停车设施及其他配套设施，停车位可结合人防空间设置。结建的地下空间建筑面积可不计容。	
	地下层数		不低于黄海高程-6.0 米。				
其他要求 1. 机动车出入口设在东黎道路上，宽度不宜大于 12 米。 2. 室外地面基准标高为黄海高程 4.0-4.3m，与周边道路相协调，并做好排水方案，确保项目排水不影响周边地块。 3. 建筑限高不包括门卫、垃圾站等辅助用房。 4. 若设置围墙，沿路、沿河应采用镂空围墙，其实体基座不高于地坪标高 1 米，总高度不宜大于 2 米。报规文本应提供围墙设计方案，标明高度、材质、颜色等内容。围墙方案应体现项目自身特色同时与周边环境协调。 5. 各种管线全部入地，并采用雨污分流的形式，地块内电力、通信管线保留。 6. 在道路退让范围内允许公共管沟穿入，同时应保证各类管线接入的可能。 7. 其它规划、设计、人防、消防、环保、抗震、停车等方面的要求应符合国家相关规范和《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》。 8. 总平面布局及单体立面另行报批，技术总平面图必须注明建筑物室内外标高。 9. 本次出让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。 附注：1. 容积率≥2.5 是指在满足其他规划条件的前提下允许达到的范围。 2. 容积率、建筑密度、建筑高度按照《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”（2018 年版）》计算执行。建筑面积按《房屋面积测算技术规程》（江苏省地方标准 DGJ32/TJ131—2011）计算执行。 3. 本地出让范围必须与规划用地红线范围一致。 4. 本规划条件有效期为一年，一年内土地未出让的，本规划条件需重新拟定。							
审批意见：							
附件：规划用地红线图 20263007							

张家港市自然资源和规划局