

项目编号：2024WZ0170 业务类型：规划条件（吴中） 业务编号：202402411

# 苏州市建设项目规划条件

文 号：苏规（2024）设字第112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：2024年12月18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：木渎镇木东公路以东、柴场路以南
- 4、规划概要：项目位于木渎镇木东公路以东、柴场路以南，总用地（附图规划用地红线范围内）面积49666.8平方米，其中地上面积49666.8平方米，地下面积49666.8平方米。

## 二、规划管控要求

### 1、指标内容

地块用地性质为区域公用设施用地，用地面积49666.8平方米，容积率 $\leq 1.5$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，建筑高度 $\leq 24$ 米，绿地率 $\geq 10\%$ 。

### 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，且南侧、西侧退用地红线不得小于0.5米，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、城市设计要求

- 1、建筑风貌：简洁大方、现代风格，并与周边城市空间环境相协调。
- 2、建筑材质：鼓励采用金属板材、真石漆等中高端建材。

## 四、市政交通及管线要求

- 1、地块机动车出入口位置：南侧、西侧。
- 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。
- 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：以西侧主入口处城市道路中心点标高为基准，并符合现状地形变化，与周边道路有机衔接并满足该地区防洪要求。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0.5米。

5、其他要求：方案报审需提供环境影响评价文件、交通影响评价及专家论证意见。

## 五、其他规划要求

严格落实生态环境保护要求，确定卫生防护距离为以生产厂房边界为中心外扩100米的范围，卫生防护距离内不应有环境敏感目标。

## 六、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”》、《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之二“日照分析规则”》、《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。

## 七、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 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。

2.2 土壤：根据《江苏省土壤污染防治条例》，自然资源等有关部门在办理建设用地规划许可证等审批手续时，涉及污染地块或者土地用途变更为

源  
转用  
2)

住宅、公共管理与公共服务用地的，应当征求生态环境主管部门的意见，明确土壤污染防治要求。

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》，政府（含国有企业）投融资新建2万平方米以上的公共建筑优先采用光伏建筑一体化（BIPV），结合绿色低碳园区、超低能耗建筑、近零能耗建筑等建设推广光伏建筑一体化。鼓励各类符合条件的新建产业园区、公共建筑，在满足技术、经济性能等条件下，优先使用光伏瓦、光伏幕墙等构件替代传统建筑装饰材料。

2.5其他要求：涉及环保、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。

## 八、规划条件附图

## 九、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。