

苏州工业园区城市规划管理技术规定

(2011年版)

目 录

第一章	总则	(1)
第二章	用地管理通则	(3)
第三章	建筑管理通则	(6)
第四章	住宅区规划管理	(13)
第五章	公共设施规划管理	(26)
第六章	工业区规划管理	(35)
第七章	景观与环境规划管理	(40)
第八章	附则	(42)
附录一	特定区域范围	(43)
附录二	建筑满窗日照计算规则	(45)

第一章 总 则

第一条 （目的依据）

为加强城市规划管理，保证城市规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》等有关法律、法规、规章和规范，制定本规定。

第二条 （适用范围）

本规定适用于苏州工业园区中新合作区范围内各项新建、扩建、改建的建设工程及与城市规划、设计和管理有关的活动，中新合作区外参照执行。

第三条 （规划建设理念）

园区规划建设应当体现资源节约、环境友好的总体要求，统筹安排各类建设项目和建设用地，完善功能布局、集约利用土地，保护景观和生态资源、改善人居环境。

第四条 （特定区域）

园区行政主管部门可视城市发展需要，将城市核心地区、旧城更新地区及大型公共绿地、滨水地区等在土地使用和建筑管理上有特别要求、需作特殊规定的地区划定为特定区域。

特定区域内的建设工程，应按经批准的详细规划（含控制性详细规划和修建性详细规划）、城市设计执行。在规划设计时，可根据实际情况和特殊要求确定地块的建筑密度、容积率、绿

地率、建筑退让和建筑间距等指标。

园区现行特定区域范围见附录一。园区行政主管部门可根据需要另行制定特定区域的管理规定。

第二章 用地管理通则

第五条 （新增城市用地分类）

园区内建设用地，按主要用途和功能分区的基本原则，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90）分类，并结合本地区社会经济发展实际情况，在现行国标基础上新增部分用地类别。

表 2.1 新增城市用地分类和代号表

新增城市用地类别代号		新增城市用地	新增城市用地类别表述
中类	小类	类别名称	
Rx		宿舍、公寓用地	单独占地的宿舍、公寓用地
	Rxx	学生公寓用地	单独占地或位于地块用地边缘能够单独划出的学生宿舍用地
	Rxl	老年公寓用地	老年人集体居住的宿舍区，包含小型配套设施用地
	Rxj	酒店式公寓用地	由专门物业管理公司进行统一管理的酒店服务式公寓
	Rxd	单身职工宿舍用地	单身职工集体居住的宿舍区，包含小型配套服务设施用地，一般结合便利中心集中布置
Rc		居住区公共服务设施用地	单独占地的居住小区及以下各级公共服务设施用地
	Rcz	小区综合公共服务设施用地	居住小区综合性公共服务设施用地
	Rej	小区级教育设施用地	单独占地的中小学、幼托等居住小区配套教育设施用地

新增城市用地类别代号		新增城市用地	新增城市用地类别表述
中类	小类	类别名称	
Cb		商办混合用地	商业办公混合用地
Cr		商住混合用地	商业居住混合用地
Mx		创新型产业用地	从事高新技术产品的研制、开发或提供技术外包服务和业务流程外包服务的企业用地
BD		白地	在短期内不能明确性质的用地或综合性用地
HD		灰地	需逐步“退二进三”的工业用地

第六条 （兼容性控制）

建设用地的使用和建设项目的选址，应当符合总体规划和控制性详细规划要求，并遵循土地使用兼容性的原则，按照《江苏省城市规划管理技术规定》中建设用地适建性的有关规定执行。

《江苏省城市规划管理技术规定》建设用地适建性规定中未列入的建设项目，由园区规划部门根据该建设项目对周围环境的影响和基础设施的条件核定其适建范围。

凡需改变经批准的规划用地性质或超出《江苏省城市规划管理技术规定》中建设用地适建性规定范围的，应对规划进行调整，按规定程序批准后方可实施。

第七条 （建设强度控制）

各类建设用地的建设强度控制指标应符合本规定的要求。

园区特定区域、重要节点地区、轨道站点周边地区、旧区更新地区的开发与改造等特殊建设项目，因实施需要建设强度高需突破本规定要求的，可结合有关专项规划、城市设计等要求进行论证，论证可行的，经批准后执行。

第八条 （建设地块管理）

已取得规划许可的建设项目，因上位规划、市政规划调整或公共利益需要造成净用地面积减少的，在符合交通、景观、消防、卫生、日照等有关规定，且规划论证可行的前提下，经批准后可按原核定建筑规模建设，但不得改变用地性质、降低绿地率、减少公益性设施配置、影响城市空间形态。

因开发建设需要，相邻的两块或多块用地确需调整合并的，应符合以下要求：

（一）地块合并后建设规模不得超过各地块原批准建设规模之和；

（二）若各地块规划用地性质或控制要求不同，应保证地块合并后各功能建筑面积的比例不变，并应符合相关规划控制要求。

第三章 建筑管理通则

第九条 （建筑退线）

（一）建筑缓冲带距离控制

建筑缓冲带是指主体建筑物（一般以建筑外墙为参照）与城市道路、公路、铁路及水域之间的控制区，其中包括绿化缓冲带和间距缓冲带。

绿化缓冲带只用于植树、造景和铺设草地，可建设指示牌、灯柱等小型构筑物和设施。间距缓冲带中可建设停车场、车道、人行道、路肩和篷盖，以及建筑面积不超过 9 平方米的垃圾收集点、警卫室、小型变配电设施、雨水提升泵站、自来水增压泵站等设施。

表 3.1 建筑缓冲带控制距离

道路、地界分类		建筑退地块红线（米）	备注
城市道路	快速路、主干路	≥ 15	其中绿化缓冲带控制距离为 10 米，间距缓冲带控制距离为 5 米
	次干路	≥ 10	其中绿化缓冲带控制距离为 5 米，间距缓冲带控制距离为 5 米
	支路	≥ 5	其中绿化缓冲带控制距离为 3 米，间距缓冲带控制距离为 2 米
河道边线		≥ 10	以绿化缓冲带为主

(二) 相邻地块建筑物、地下建筑物退界距离控制

相邻地块建筑物后退公共地界、地下建筑物后退道路红线按表 3.2 的规定执行。

表 3.2 相邻地块建筑物、地下建筑物退界距离

分类		建筑退地块红线(米)	备注
相邻同性质地块公共地界	居住建筑	≥9(低层、多层住宅) ≥15(高层、中高层住宅)	应同时满足日照间距要求;以绿化缓冲带为主
	工业建筑	≥8(建筑高度 24 米以上,包括 24 米) ≥5(建筑高度 24 米以下)	以绿化缓冲带为主
相邻非同性质地块公共地界		≥10	以绿化缓冲带为主
地下建筑退道路红线		地下建筑距离边界最小间距为 5 米,同时在确保施工安全前提下,开挖不得突出道路红线	与公共地下空间连接时除外

第十条 (建筑间距)

(一) 建筑间距控制应满足《江苏省城市规划管理技术规定》的有关要求,并应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求。

(二) CBD 区域内的建筑按非住宅建筑控制建筑间距,不执行住宅日照标准。若 CBD 区域外有受其遮挡且有日照要求的建筑(根据《苏州工业园区中央商贸区高层建筑日照分析管

理办法》的规定确定),该受遮挡建筑须满足国家相关建筑日照标准。

(三)东环路地区内的新建建筑,若周边有受其遮挡且有日照要求的建筑,该受遮挡建筑须满足国家相关建筑日照标准。

(四)酒店式公寓按非住宅建筑计算建筑间距,不执行有关住宅日照标准。

第十一条 (出入口)

(一)周边有一条以上城市道路的地块,出入口应设置在较低等级道路上。同一条道路上相邻出入口的间距一般不小于100米。城市主干道上不宜开设地块出入口。不得在道路展宽段、港湾式公交站场设置出入口。

(二)地块出入口位置与城市主干路交叉口(含T型交叉口)的距离不宜小于80米,与次干路交叉口(含T型交叉口)的距离不宜小于50米(以上起算点为城市道路红线交叉点),与桥隧坡道起止线的距离不宜小于30米。

(三)居住小区一般应至少设置2个出入口;商业、办公建筑宜单独设置人行出入口,主要人行出入口前应留有适当的集散场地;面积小于1公顷的工业地块,只允许设置1个出入口。

(四)出入口的宽度一般为6~10米,特殊情况下可放宽至12米。出入口处的道路机非分隔带开口在出入口宽度基础上放宽6米。

(五)对出入口宽度、数量有特殊要求的工业项目,可根据情况另行申请,但应进行交通影响分析,并满足相应的规范要求。

第十二条 (停车设施配建)

(一)停车场(库)应遵循以配建停车为主、路外公共停车为辅、路边停车为补充的原则。建筑物配建停车指标应符合表 3.3 的规定。其中机动车以小型车为计算当量,非机动车以自行车为计算当量。

表 3.3 建筑物停车配建标准

建筑类型		机动车		非机动车	
		计算单位	车位	计算单位	车位
住宅	低层住宅	车位/户	2.0	车位/户	/
	144 m ² 以上单元式住宅	车位/户	1.5	车位/户	1.0
	144 m ² 以下单元式住宅	车位/100m ² 建筑面积	0.8	车位/户	1.5
	酒店式公寓	车位/户	0.8	车位/户	1.0
	公租房	车位/户	0.3	车位/户	2.0
	单身宿舍	车位/套	0.3	车位/100人	70
酒店、宾馆	四星级以上(含四星)*	车位/客房	0.7	车位/客房	0.75
	四星级以下	车位/客房	0.5	车位/客房	1.0

建筑类型		机动车		非机动车	
		计算单位	车位	计算单位	车位
办公	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	车位/100 m ² 建 筑面积	2.0
	其它办公	车位/100 m ² 建筑面积	0.6	车位/100 m ² 建 筑面积	2.0
餐饮、娱乐		车位/100 m ² 建筑面积	1.7	车位/100 m ² 建 筑面积	2.0
商业	商业设施* (含邻里中心)	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	车位/100 m ² 建 筑面积	4.0
	配套商业设施 (小型超市、便 利店、专卖店)	车位/100 m ² 建筑面积	0.4	车位/100 m ² 建 筑面积	3.0
	大型超市、仓储 型超市*	车位/100 m ² 建筑面积	1.5	车位/100 m ² 建 筑面积	3.0
医院	综合医院、专科 医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	车位/100 m ² 建 筑面积	3.0
	社区配套医疗卫 生机构	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	车位/100 m ² 建 筑面积	3.0
教育	幼儿园	车位/100 师生	0.8	车位/100 师生	5.0
	小学	车位/100 师生	0.8	车位/100 师生	20.0
	中学	车位/100 师生	1.0	车位/100 师生	60.0
	中专、职校、大专 院校	车位/100 师生	5.0	车位/100 师生	50.0

建筑类型		机动车		非机动车		
		计算单位	车位	计算单位	车位	
游览场所、公园		车位/公顷占地面积	2.4	车位/100 m ² 建筑面积	0.2	
交通枢纽	火车站*		车位/年平均日每百位旅客	1.5	车位/年平均日每百位旅客	1.5
	汽车站*		车位/年平均日每百位旅客	2.0	车位/年平均日每百位旅客	3.0
	轨道交通站*	一般站	车位/远期高峰小时每百位旅客	—	车位/远期高峰小时每百位旅客	10.0
		换乘站	车位/远期高峰小时每百位旅客	0.2	车位/远期高峰小时每百位旅客	7.0
		枢纽站	车位/远期高峰小时每百位旅客	0.3	车位/远期高峰小时每百位旅客	4.0
工业	普通工业厂房		车位/100 m ² 建筑面积	0.15	车位/3 名员工	1.0
	创新型产业用房	研发用房	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	车位/100 m ² 建筑面积	1.0
		服务外包用房	车位/100 m ² 建筑面积	0.5	车位/100 m ² 建筑面积	2.0
	仓库		车位/100 m ² 建筑面积	0.05	车位/3 名员工	1.0

注：1、上表中指标为最低控制值；

2、综合性建筑配建停车位指标按各类性质和规模分别计算；

3、三星级及以上酒店、大型餐饮娱乐设施、剧院、博物馆、图书馆、展览馆按每 1000 m²建筑面积配建一个旅游巴士停车位；

4、一般工业厂房货车停车位按 1 车位/3000 m²配置，仓库货车停车位按 1 车位/800 m²配置；

5、其它类型建筑配建停车位指标按省相关标准执行；

6、带“*”的建筑停车配建指标为建议值，具体指标宜通过交通影响分析确定；

7、根据不同的停车分区要求，停车配置标准可依照停车调控系数进行调整。

第十三条 （建筑层高）

（一）住宅层高

1、住宅主体层高不得超过 3.5 米，不得低于 2.8 米；

2、架空层作为公共通道、休闲廊、绿化景点、景观透视等功能使用时，净高不宜低于 3.0 米；

3、酒店式公寓、服务式公寓的层高不得超过 4.5 米。

（二）其它建筑层高

1、办公建筑标准层层高一般不超过 4.5 米；

2、住宅区公共配套设施及小型商业建筑首层层高不得超过 5.0 米，二层及以上层高不得超过 4.8 米；

3、单层建筑面积超过 5000 平方米的仓储式超市、大型商场等的建筑层高不得超过 8.0 米；

（三）有特殊使用要求的建筑，其层高可依据使用功能及设备的具体情况确定。

第四章 住宅区规划管理

第十四条 （居住用地分类）

居住用地指居住小区、居住街坊、居住组团等类型的成片或零星的用地，包括住宅用地、为居住小区以及小区级以下居住配套服务的公共服务设施用地、道路用地和绿地。

第十五条 （居住用地分级规模）

居住用地应相对集中布局，形成相应规模的居住邻里、居住小区或居住组团，规模标准应符合表 4.1 的规定。

表 4.1 居住用地分级规模

	居住邻里	居住小区	居住组团
户数（户）	6000 ~ 13000	3000 ~ 4500	300 ~ 1000
人口（人）	20000 ~ 40000	10000 ~ 15000	1000 ~ 3000

注：每户按照 3.2 人计算。

第十六条 （住宅区开发控制）

住宅区开发强度应符合表 4.2 的规定。

住宅区现状建筑容量控制指标已超出规定值的，不得进行扩建。

表 4.2 住宅区开发控制指标

类型 \ 指标	容积率	建筑密度	绿地率	建筑层数
低密度住宅区	<0.6	35%	30%	≤3 层
中密度住宅区	0.6 ~ 1.2 (含 0.6)	30%	35%	4 ~ 11 层
中高密度住宅区	1.2 ~ 1.8 (含 1.8)	25%	40%	8 ~ 24 层
高密度住宅区	1.8 ~ 2.5	20%	45%	18 ~ 33 层

- 注：1、本表规定的建筑密度指标为上限，绿地率指标为下限；
 2、低密度住宅区内除私人庭院外绿地率不小于 15%。
 3、建筑层数为建议指标。

第十七条 （住宅区绿地）

（一）住宅区绿地包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建附属绿地、道路绿地以及居民能够方便地进入、并满足绿化覆土要求的地上或半地下建筑的屋顶绿地。

（二）住宅区公共绿化宜集中布置。组团集中绿地面积一般不得小于 400 平方米，并设置相应的老人和儿童活动场地。

（三）住宅区绿地面积指标应符合规范规定，鼓励发展垂直绿化及屋顶绿化，提高绿化质量。

（四）绿地率计算除满足国家相关规范要求外，还应满足以下规定：

- 1、建设工程对其地下设施实行覆土绿化时，应保持必要的

覆土厚度，形成以乔木为主的合理种植结构，保证发挥绿地效益。符合以下规定时，可按比例计入绿地率：

凡地下设施顶板上部至室外地坪覆土厚度达 1.5 米(含 1.5 米)以上，其绿化面积可全部计入绿地率；覆土厚度达 0.8~1.5 米(含 0.8 米)，其绿化面积可按 1/2 计入绿地率；覆土厚度小于 0.8 米不计入绿地率。

2、与室外地坪高差不大于 5.0 米的非住宅建筑屋顶、覆土层厚度不小于 0.6 米的绿化用地，按其水平投影的 1/4 计入绿地率；覆土层小于 0.6 米或单片面积小于 20 平方米的不计入绿地率。

3、建筑水平投影内覆盖的绿化用地不计入绿地率。

4、使用植草砖等透水地面、乔木行株间距在 6 米×9 米以下的地面停车场用地，可计入绿地率。

第十八条 （住宅区道路）

（一）住宅区道路系统应结构清晰，分级明确，鼓励采用人车分流的交通组织方式。

（二）住宅区道路宽度应满足以下规定：

1、各类可通车道路路面宽度不宜小于双向 6 米、单向 3.5 米。

2、路面宽度 6~9 米的可通车道路应设置双侧宽度之和不小于 1.5 米的人行道；路面宽度大于 9 米的可通车道路应设置双侧宽度之和不小于 3 米的人行道。

3、尽端式可通车道路长度不得超过 120 米，并应设置不小于 12 米×12 米的尽端回车场地。

4、步行专用道路应设置机动车物理阻挡设施，并应设置完善的无障碍设施。

（三）住宅区道路边缘至建、构筑物的最小距离按表 4.3 执行。

表 4.3 道路边缘至建、构筑物最小距离

道路级别与建、构筑物的关系		居住区道路	小区路	组团路及宅间小路	
建筑物面向道路	无出入口	高层	5.0	3.0	2.0
		多层	3.0	3.0	2.0
	有出入口		--	5.0	2.5
建筑物山墙面向道路		高层	4.0	2.0	1.5
		多层	2.0	2.0	1.5
围墙面向道路		1.5	1.5	1.5	

（四）住宅区内道路标高及住宅室内外标高应统一考虑，保证排水和管线布置的顺畅，不得对周边地块造成影响。原则上沿主干道场地地坪标高不得低于 3.12 米，最高不宜超过 3.5 米，场地其它地坪标高不得低于 2.82 米（1985 国家高程基准）。

(五)住宅区内道路、公共建筑应满足无障碍通行的要求。

第十九条 (住宅区停车)

(一)住宅区停车场地应尽量靠近机动车出入口,并保证相对集中设置与停放安全,减少对住宅环境的影响。住宅架空层不得用作机动车停放处。非机动车停车库(位)应设置在地下或半地下室,不得在住宅群落或楼栋之间搭建停车棚。

(二)住宅区机动车停车位应近远期结合设置,远期停车位数量应符合规划要求。鼓励多层停车方式,考虑远期采用多层停放方式的场地,其地块尺寸不宜小于30米×70米;设置机械式双层停车位的车库,净高不得低于3.7米。

(三)住宅区地面停车场应有绿化种植,并设置植草砖等透水地面。地面停车位比例应按以下要求进行控制:低层住宅区除少量访客停车位外不宜设置地面停车场地;多层住宅区地面停车数量不宜超过总停车位数的20%;高层住宅区地面停车数量不宜超过总停车位数的10%。住宅区停车设施配建标准应满足第三章表3.3的有关规定。

第二十条 (住宅区公共配套)

(一)住宅区公共配套设施的布置应考虑合理规模及服务半径,方便居民日常使用,并应避免对居民生活的干扰。

(二)住宅区公共配套设施的配置标准应满足表4.4的要求。

表 4.4 住宅区公共配套设施配置标准

	分 类	备 注
占计容 面积的 1% ~ 3%	其中 0.7% 为物业管理服务用房, 满足物业服务办公、业委会办公、便民服务等功能需求。	商业设施必须相对独立, 一般不得沿主要城市道路设置。设置餐饮、娱乐类项目的独立商业设施, 与最近住宅楼距离不小于 30 米。住宅区内商住楼中不得设置餐饮、娱乐等有油烟、噪音及其它污染的扰民商业用房。
	其中 0.3% 为居民委员会用房, 满足居委会办公、会议、图书阅览室、健身(文化)活动、社区教育、全科医师工作站、“五位一体”(社区警务、信访调解、治保联防、综合治理、外来人口管理)综合用房等功能需求。	
	其余 0% ~ 2% 为视具体情况设置的住宅区配套便民商业设施。	

注: 其它住宅区配套用房及设施应根据相关文件的要求进行设置。

(三) 中学、小学、幼托等教育设施, 原则上按相关专项规划统一考虑、布置。

(四) 住宅区内应有完备的环卫及市政设施。鼓励采用太阳能、地源及水源热泵、集中供热制冷、雨水收集、中水利用、垃圾分类收集处理等节能环保技术。

(五) 对居住环境有声、光、电、辐射干扰或有异味的各类市政设施、附属设施, 应在景观设计方案中详细标明其位置、功能及面积。

(六) 住宅区的供水、雨水、污水、电力、电讯、有线、

燃气、消防及其它按规定设置的管线应配套齐全，工程管线应进行管网综合设计，合理安排，一次敷设到位。

第二十一条 （日照间距）

住宅建筑间距应兼顾住宅群落的通风与建筑室内外环境质量的要求，做到节地、节能，同时应保障相邻地块、相邻建筑的建筑日照。住宅建筑间距应满足下列规定：

（一）低层（3层及以下）、多层（4~6层）住宅区，住宅建筑平行布置时，住宅建筑日照间距按 1.3 倍南侧建筑高度控制。非平行布置时，按《江苏省城市规划管理技术规定》的要求确定折减系数。

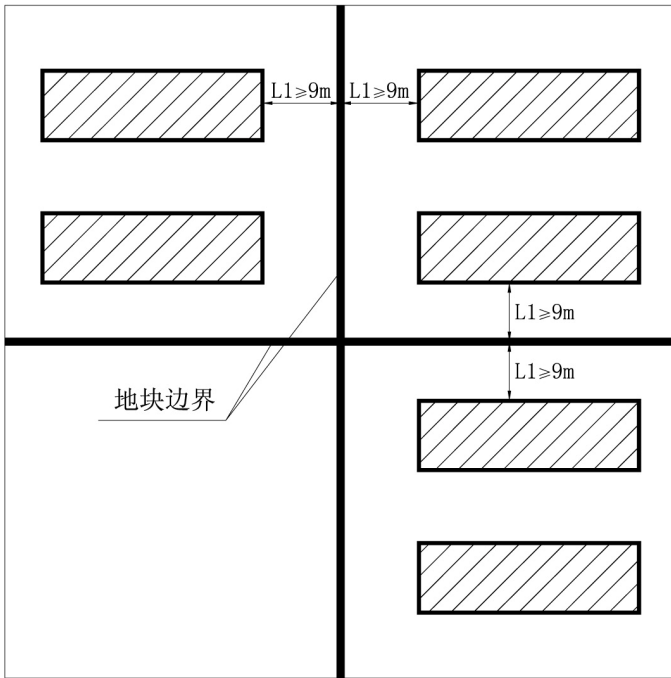
（二）中高层（7~9层）、高层（10层及以上）住宅区，需做日照分析，住宅建筑日照时间不小于大寒日累计 3 小时标准；同时新建建筑不得影响已获批准或已建住宅的日照标准。

（三）低、多层与中高层、高层混合布置的住宅区，当低、多层住宅建筑位于南侧时，住宅日照间距按 1.3 倍南侧建筑高度控制。当中高层或高层住宅位于南侧时，需做日照分析，使北侧被遮挡住宅建筑的日照时间不小于大寒日累计 3 小时标准；同时新建建筑不得影响已获批准或已建住宅的日照标准。

（四）为保证相邻住宅地块的日照标准，需满足以下退线要求（北地块为有日照要求的公共建筑时参照执行）：

1、地块南北相邻或东西相邻，低层和多层住宅之间除需满足相应日照间距要求外，退相邻公共地界距离不得小于 9 米（详

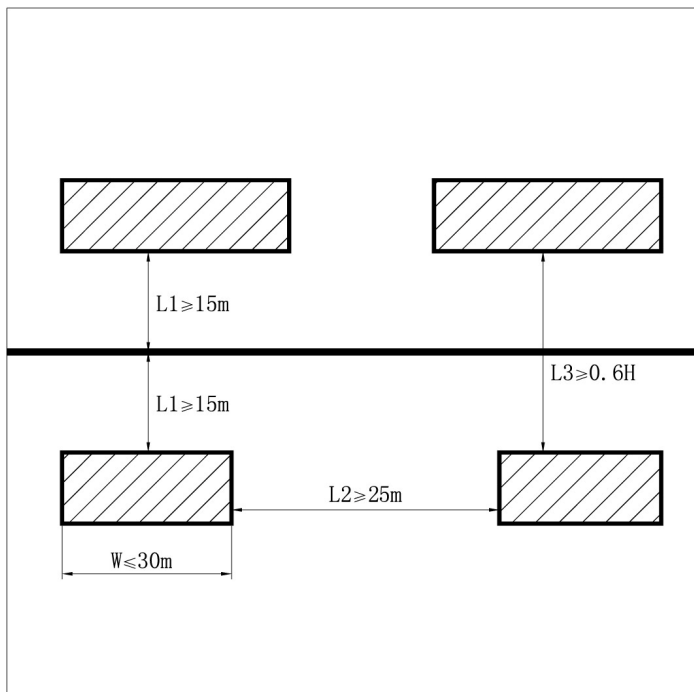
见图 4.1)。



L1 - 建筑退用地红线的距离

图 4.1 相邻地块建筑退线示意图一

2、地块南北相邻，中高层和高层住宅之间除满足日照标准外，退相邻公共地界距离不小于 15 米。当南侧地块先于北侧地块获得建设工程规划许可时，南侧地块最北侧建筑必须为面宽小于 30 米的点式住宅，建筑山墙间距不小于 25 米(详见图 4.2)。



L1 - 建筑退用地红线的距离

L2 - 建筑山墙之间的距离

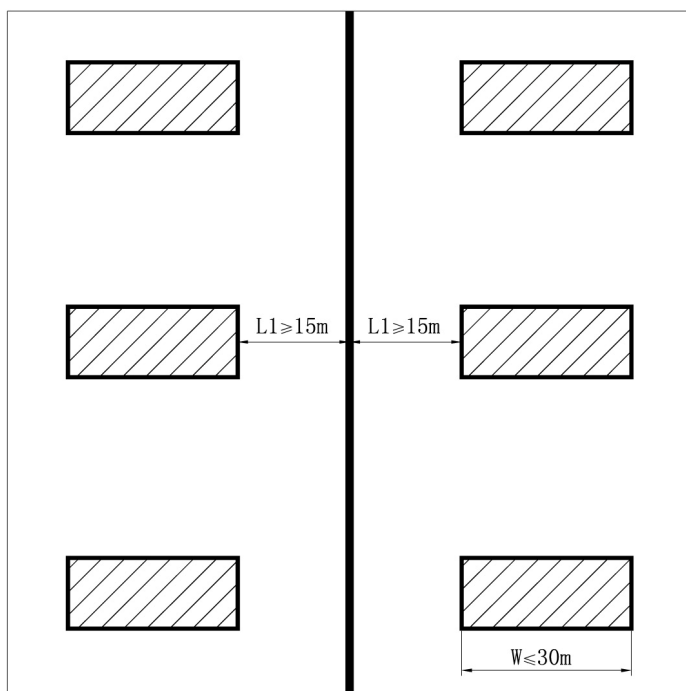
L3 - 北侧地块最南侧建筑与南侧地块最北侧建筑之间的距离

H - 南侧地块最北侧建筑高度

W - 点式建筑面宽

图 4.2 相邻地块建筑退线示意图二

3、地块东西相邻，中高层和高层住宅建筑退相邻公共地界距离不小于 15 米。先获得建设工程规划许可的地块，沿两地块公共地界一侧应布置面宽小于 30 米的点式住宅（详见图 4.3）。



L1 - 建筑退用地红线的距离

W - 点式建筑面宽

图 4.3 相邻地块建筑退线示意图三

(五) 建筑满窗日照计算规则按附录二执行。

第二十二条 (住宅设计)

(一) 住宅区内至少 30% 的住宅基底面积应进行架空(低层住宅除外), 作为公共活动空间。沿街建筑宜有适当架空以扩展、丰富道路上的视觉空间。架空层的设置应结合小区景观统

一考虑、形成系统，不宜过于分散。

（二）高层、中高层板式住宅长边临城市道路时，不应超过 50 米。

（三）住宅立面色彩宜明快、舒适，以暖色调为主。立面形态应丰富，并与周边环境有序协调。

（四）住宅设计时应预留空调室外机等设备的位置，并采取遮蔽措施，避免影响城市景观。沿主要城市道路首排住宅沿街不允许外挂衣架，同时应统一封闭沿街阳台。

（五）提倡利用无污染的太阳能，在屋面设计时建议考虑太阳能装置的安装位置，并应进行遮蔽，避免影响建筑外观。

（六）住宅区围墙设计应满足以下要求：

1、总高一般不大于 1.8 米，宜采用金属栏杆镂空形式，实心底座高度宜小于 0.3 米。

2、一般情况下退让用地边界的距离不小于 0.5 米。

3、四层（复式住宅除外）及四层以上住宅，不允许设院子；四层复式住宅及四层以下住宅，底层院子围栏高度不宜超过 90 厘米，宜采用绿篱形式。

第二十三条 （面积计算）

建筑面积计算除满足《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）外，还须满足以下规定：

（一）地下室面积不计入容积率；半地下室面积按 1/3 面积计入容积率；层高 2.2 米及以上的地面车库全部计入容积率，

层高不足 2.2 米的地面车库按 1/2 面积计入容积率。

（二）采用小区主入口中心线与城市道路红线交叉点标高作为确定地下室、半地下室的室外地坪基准标高。

（三）若地下室和半地下室采光井、下沉庭院边长大于该套住宅外围周长的 1/2 时，该地下室和半地下室按 1/2 计入容积率。

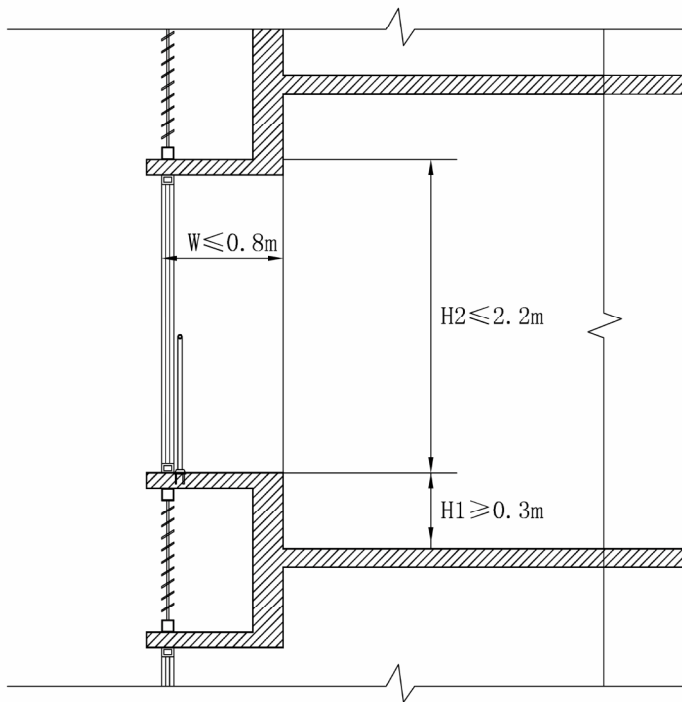
除车库坡道外，建筑采光井、下沉庭院开口处进深大于 2.0 米的地下室和半地下室，按 1/2 计入容积率。

（四）为小区提供公共开放空间的建筑架空层和建筑物地面首层开辟的有盖走廊不计入容积率。

（五）空中花园（指住宅建筑中，有永久性顶盖且至少有一个边长除护栏之外没有任何维护的开敞平台）满足以下条件时，按 1/2 面积计入容积率：各类空中花园（含与空中花园相连的设备平台）每户只允许设置一处且必须设置在南侧入户处，每处面积不大于 10 平方米，且只能作为“空中花园”的功能使用，不允许做任何空间分割性改动。

（六）每套住宅户的设备平台面积不得超过 4 平方米，超过部分应全部计入容积率。

（七）阳台进深超过 2 米时，该阳台应全部计入容积率。



H1 - 飘窗台面高度

H2 - 飘窗高度

W - 飘窗进深宽度

图 4.4 飘窗规定示意图

(八) 窗台面抬高 0.3 米以上、进深不大于 0.8 米，且高度小于 2.2 米的飘窗面积不计入容积率（详见图 4.4）。

第五章 公共设施规划管理

第二十四条 （公共设施分级）

公共设施按城市级、片区级、邻里级、居住小区级四级配置。

建成区更新改造时，可参照本规定对公共设施进行优化与完善。

第二十五条 （城市级和片区级公共设施设置准则）

城市级公共设施以满足中心城区及园区居民较高层面的公共服务需求、发挥区域辐射职能为目标。城市级公共设施的布局、设置内容和规模应符合总体规划、中心区城市设计、商业网点规划等相关规划，并结合园区不同发展阶段的目标确定合理的建设时序。

片区级公共设施主要依托三个镇区和主要功能片区进行规划建设，服务人口5~10万人。满足本区域教育、医疗卫生、文化体育、商业金融、社区服务、市政公用和行政管理等需求。片区级公共设施宜结合轨道交通和公交枢纽站点，在交通便捷的区域中心集中布置。

表 5.1 片区级公共设施设置内容和规模标准

设施内容	规划标准	建筑面积 (万平方米)	占地面积 (公顷)	备注
普通高中	1 个/片区	1.2 ~ 2	3 ~ 5	普通高中宜设 24 班、30 班或 36 班，每班 50 座。应设 200 ~ 400 米标准环形跑道（其中含不小于 60 米的直跑道），室内体育馆 1 座，另至少应设 2 ~ 3 个篮球场、2 ~ 3 个排球场（兼羽毛球场）、1 个游泳池以及 150 ~ 200 m ² 器械场地。
300 ~ 500 床综合医院	4 床/千人	2 ~ 3.5	2.5 ~ 6	综合医院用地面积按 110 ~ 120 m ² /床、建筑面积按 60 ~ 70 m ² /床控制。
片区文化站	1 个/片区	0.5 ~ 0.7	0.5 ~ 1	宜配置图书阅览、培训、少儿活动、展览、文艺康乐等室内活动场所以及进行文化活动的文化广场；文化站若附设影院，宜按影院指标增加建筑面积。
体育活动中心	1 个/片区	-	1.2 ~ 1.8	宜配置户外健身场地（包括室外器械场地、慢跑道等）、排球场、篮球场、羽毛球场、游泳池及儿童活动场所等。
敬老院	1 个/片区	0.3 ~ 0.6	0.5 ~ 0.9	按每处容纳 200 ~ 300 床设置。

设施内容	规划标准	建筑面积 (万平方米)	占地面积 (公顷)	备注
社区综合服务中心	1个/片区	0.15~0.2	-	宜设置助残、康复保健、家政服务、计划生育等社会救助和便民利民的服务项目。
派出所	1个/片区	0.25~0.3	0.3~0.4	宜结合公安系统内部基层设施建设的有关规划进行选址建设。
商业设施	300~400 m ² /千人	-	-	宜相对集中布局，独立设置。
邮政支局	1个/片区	0.15	0.2	宜单独占地，便于车辆出入及识别。

第二十六条 （邻里级公共设施设置准则）

邻里级公共设施以邻里中心为主体，鼓励结合设置教育、邻里公园、公交站场、社会公共停车场等设施，为居民提供综合性日常生活服务。

邻里中心服务半径 500~800 米，服务人口 2~4 万，包含公益类服务设施和商业类服务设施。邻里中心应设置超市、银行、通信、餐饮、洗衣、美容美发、药店、文化用品店、维修店、邻里文体中心、邻里生鲜（菜场）、卫生所等 12 项基本功能。

邻里中心设置基本内容及要求见表 5.2。

表 5.2 邻里中心设置基本内容及要求

设施分类		设置内容	设置要求	备注
公益类服务设施	生活服务设施	超市、银行、餐饮、菜场、邮政所等。	生活服务设施占公益类服务设施建筑面积的 2/3。	公益类服务设施占邻里中心总建筑面积的 45%。公益类服务设施必须方便到达和使用，其中人流量大的、有特殊需求的设施(如菜场、老人活动室、邮政所等)须设于一楼，有直接的出入口。
	社区服务设施	社区工作站、社区卫生服务站、图书室、文体活动室、老年人活动室、青少年活动室、儿童活动室等。	社区服务设施占公益类服务设施建筑面积的 1/3 (总建筑面积在 3000m ² 以内)。	
商业类服务设施		文化娱乐、酒店宾馆等。		商业类服务设施占邻里中心总建筑面积的 55%。

第二十七条 (居住小区级公共设施设置准则)

各类住宅区均应按规划标准配建一定规模的公共服务设施，以满足居民最基本的日常生活服务需求和社区管理需要。

居住小区级公共设施的设置标准参照第四章第二十条的相关规定执行。

第二十八条 (公益性公共设施用地控制)

公益性公共设施用地包括行政、教育、医疗、文化、体育、社会福利等设施用地，其具体用地位置和范围由总体规划和控制性详细规划确定。鼓励同一级别、功能和服务方式相近的公

益性公共设施集中组合设置。功能相对独立或有特殊布局要求的公共设施（如教育设施、医疗卫生设施、派出所等）可相邻设置或独立设置。

第二十九条 （商业性公共设施用地控制）

商业性公共设施用地包括金融、商业、商务办公、娱乐、零售等功能，相近功能可混合布置。

轨道交通枢纽及周边地区的商业布局应与区域的城市功能、产业布局相匹配。站点本体内商业与站点本体外商业、地下商业与地面商业，应在布局上形成互补。

地下商业空间宜与地面基础性、共享性的商业资源进行整合，形成地下和地面商业整体联动、功能错位，提高商业服务业的集聚度。

第三十条 （建筑形式）

建筑高度应与环境协调，沿城市道路两侧建筑的控制高度应符合城市设计和控制性详细规划的规定。

商业中心区的建筑群宜采用低裙楼形式，裙楼建筑应控制在3~4层，12层以上塔楼应符合城市设计的相关规定。沿商业中心主干道的建筑边缘应严格控制，紧贴建筑控制线，位于交叉口的建筑应斜切后退。

第三十一条 （环境景观）

建筑应与环境融合，营造适宜商业活动的步行系统和开放空间。重要建筑沿街应设置有益走廊，鼓励建设屋顶花园、观

景廊、通风廊，提高商业中心区环境景观品质、改善微气候。

覆土层厚度不小于 0.6 米、方便到达的建筑屋顶绿化用地，按其水平投影的 1/4 计入绿地率；覆土层小于 0.6 米或单片面积小于 20 平方米的不计入绿地率。

市政设施（如变电站、泵站、厕所、垃圾站等）不宜布置在建筑正立面，且应远离开放空间、主要干道和人行道。

第三十二条 （人行通道）

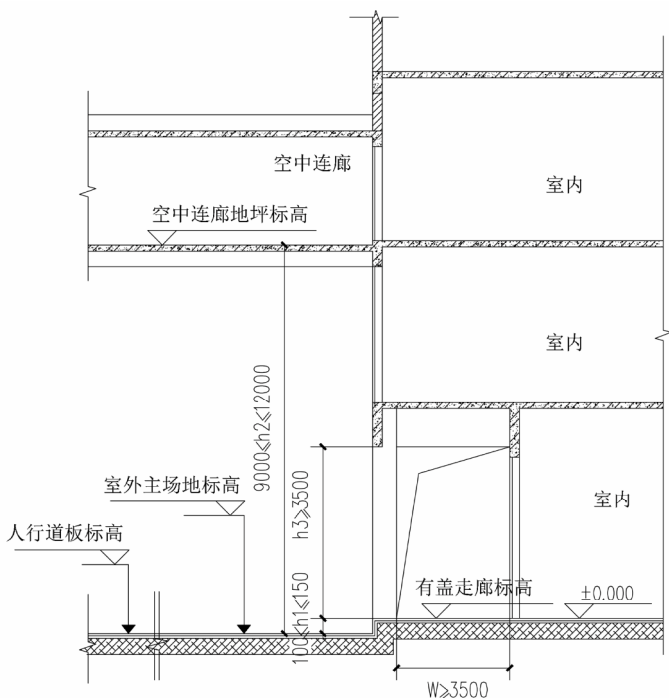
商业中心区鼓励人车分流，主要商业建筑和交通节点之间宜建立多层次的步行系统（如地下步行通道、有盖走廊、过街天桥、空中连廊等），形成全天候步行区域。

一般商业区应提供行人优先交通设施（如行人专用通道及地下、半地下步行道路），尽量创造人车分离的步行环境。

规划休憩用地时，应同时设置与之连接的步行系统，方便行人前往；应设置减速、减量的交通稳静化设施（如减速垄、织纹路面等），进一步提高步行环境的安全性。

第三十三条 （有盖走廊设置要求）

建筑物沿街地面首层开辟有盖走廊时，有盖走廊净高不应小于 3.5 米，步行通道净宽不应小于 3.5 米，并应有防撞和安全措施（详见图 5.1）。



备注：

- 1、室外主场地标高尽可能与人行道标高一致或用缓坡与人行道板顺接。
- 2、室外主场地标高和有盖走廊标高的高差 h_1 控制在 100~150 毫米之间（可根据实际情况采用找坡或台阶形式）。
- 3、有盖走廊的净宽 W 不得小于 3.5 米。
- 4、 ± 0.000 的确定：商业或其它用途营业厅的 ± 0.000 与室外主场地标高高差不大于 150 毫米；除上述功能外的建筑如办公、酒店等建筑的 ± 0.000 与室外主场地标高高差不大于 450 毫米。
- 5、建筑间的空中连廊室内标高与室外主场地标高的高差 h_2 控制在 9~12 米（还应满足市政通行等要求），建议最佳高差为 10.5 米。

图 5.1 有盖走廊、空中连廊设置示意图

第三十四条 （空中连廊设置要求）

道路两侧建筑之间因通行需要，确需架设跨越城市道路的空中连廊时，应符合下列要求：

（一）空中连廊的设置应按相关控制性详细规划、城市设计执行。

（二）空中连廊的净空高度控制在 9.0~12.0 米、净宽度不应小于 3.5 米。当空中连廊兼做商业或其他用途、净宽超过 6 米时，超过部分建筑面积应全部计入容积率（见图 5.1）。

（三）空中连廊墩柱基础应结合道路横断面形式、地下管线及轨道交通线路等情况予以合理布置。

第三十五条 （面积计算）

建筑面积计算除满足《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005）外，还须满足以下规定：

（一）地下室建筑面积不计入容积率；地下室作为商场或其他营业性公共场所时，不计入容积率，但该部分建筑面积应单独注明，同时需满足交通、消防等要求。

（二）半地下室按 1/3 建筑面积计入容积率。

（三）超高层建筑避难层中的避难区面积不计入容积率。非避难空间（如设备间、楼梯间等）按国家有关面积计算规定计入容积率。避难层中的避难空间必须满足相关规范要求，避难层的高度原则上不得超过标准层的高度。

（四）空调系统室外机原则上应布置于裙房或塔楼屋顶。

确需分层布置的，设备平台建筑面积原则上不得超过该层建筑面积 1.5%。符合前述规定的不计入容积率，超过部分应全部计入容积率。

（五）作为公共活动空间的架空层、连廊等 24 小时对公众开放的设施，其建筑面积不计入容积率。

（六）建筑物沿街地面首层设置有盖走廊时，有盖走廊面积不计入容积率面积。

（七）CBD 区域的地面公共立体停车楼（库）不计入容积率面积。

（八）参照执行第四章第二十三条相关面积计算规则。

第六章 工业区规划管理

第三十六条 （工业用地分类）

工业用地包括普通工业用地与创新型产业用地。

（一）普通工业用地根据对居住和公共环境污染、干扰的程度不同，分为一类工业用地、二类工业用地、三类工业用地。

（二）创新型产业用地是指从事高新技术产品研制、开发或提供技术外包服务和业务流程外包服务的企业用地。创新型产业用地包括研发用地和服务外包用地。

除有特殊规定要求外，市政设施用地可参照本章内容控制。

第三十七条 （普通工业用地控制）

（一）普通工业用地容积率一般不得低于 0.8，不得高于 2.0，特殊项目可参照国家和省市有关规定执行。

（二）普通工业用地建筑密度一般不得低于 40%，普通工业用地绿地率一般不得低于 25%。

（三）普通工业项目所需行政办公和生活服务设施用地面积不宜超过项目总用地面积的 7%，建筑面积一般不得超过项目总建筑面积的 15%。

（四）普通工业项目用地范围内严禁建造成套住宅、宾馆、专家楼和培训中心等非生产性配套设施。

第三十八条 （创新型产业用地控制）

（一）研发、服务外包等创新型产业用地，可按照工业用地性质进行控制，且不得随意改变土地性质及用途。

（二）研发、服务外包等创新型产业用地及地块内的建筑不得分割转让。确需转让的，应报园区行政主管部门批准。

（三）创新型产业用地容积率不得低于 0.8，一般不得高于 1.5，绿地率不宜低于 30%。

（四）创新型产业用地范围内不得建造成套住宅、公寓、餐饮等建筑，有特殊需要的应报园区行政主管部门批准。

第三十九条 （仓储用地控制）

（一）仓储用地容积率不宜低于 0.8，不宜高于 1.2，绿地率一般不得低于 25%，建筑密度不宜超过 50%。

（二）仓储项目所需的行政办公和生活服务设施用地面积不宜超过项目总用地面积的 7%，建筑面积不宜超过项目总建筑面积的 15%。

（三）仓储用地与居住、医院、学校等生活性用地的防护距离应根据环境保护、综合防灾等有关规定的要求进行控制。

第四十条 （工业区便利中心）

工业区内可按服务半径 800 ~ 1000 米设置便利中心。便利中心一般应包含宿舍、商业、卫生服务、文体活动、社区服务、公园等设施。

第四十一条 （建筑高度）

（一）普通工业建筑地面以上建筑高度不得超过 30 米，地

面以下建筑高度不得超过 10 米,对于生产工艺有特殊要求的工业企业,可根据具体情况控制建筑高度。

(二)创新型产业建筑地面以上主体建筑高度一般不低于 12 米,不高于 50 米,地面以下建筑高度不超过 20 米。

第四十二条 (道路场地)

(一)工业、仓储用地内车行道路宽度不小于 3.5 米,道路两侧距离建筑物不小于 3 米。

(二)工业、仓储用地临城市道路的场地地坪标高不低于 3.12 米,其他场地地坪标高不低于 2.82 米,场地内堆土标高不高于 3.5 米(以上高程为 1985 国家高程基准)。

第四十三条 (环境景观)

(一)沿城市主要道路两侧的工业仓储建筑,应当注重建筑界面的完整性和连续性。锅炉房、配电房、水泵房等小型辅助用房不宜沿城市主要道路设置,同时应密植绿化进行遮蔽。

(二)沿河道两侧的工业仓储建筑应当保持生态景观廊道的通透性,保证滨水景观和建筑的融合。

(三)位于重要道路交叉口或重要城市节点的工业仓储建筑应加强立面设计与环境景观设计。

(四)工业仓储地块围墙设置要求如下:

1、总高度不大于 1.8 米,宜采用金属栏杆镂空形式。

2、沿城市道路、河道,后退用地边界不小于 0.5 米;沿相邻地块围墙中心线与用地边界线一致。

（五）工业用地绿地率计算参照第四章第十七条第四款执行。

第四十四条 （单体设计）

（一）工业建筑设计应按照生产工艺特点，保持其固有的组合方式，充分反映建筑类型和特征，力求形式与功能的统一。

（二）工业仓储建筑在满足不同功能要求的同时，规划设计可融合企业文化元素，创造景观优美、环境宜人的工作场所。

（三）鼓励工业仓储建筑推广应用节能型的建筑材料及相应的施工工艺和技术。

（四）工业仓储建筑形式应以现代风格为主，造型宜简洁明快，色彩宜淡雅，并与周边环境相协调。

（五）创新型产业建筑应积极推广应用先进、成熟、适用、安全的新技术、新工艺、新材料和新设备，满足节能、节地、环保等要求。

（六）创新型产业建筑应提高建筑围护结构的保温隔热性能，采用有效的遮阳措施和高效建筑供能、用能系统和设备，有条件时宜采用热、电、冷联供形式，提高能源利用效率，鼓励充分利用场地的自然资源条件，开发利用太阳能、地热能等可再生能源。

第四十五条 （面积计算）

建筑面积计算除满足《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2005），创新型建筑参照第五章第三十五条第一至第七款执行。

第七章 景观与环境规划管理

第四十六条 （公共开放空间）

（一）城市广场

城市广场应采用无障碍设计，同时应与广场功能及周边环境相结合，满足人的活动和空间景观要求；广场内一般应设置电话亭、饮水器、标志牌、垃圾箱、座椅（凳）和灯光照明等设施；规模较大的广场应设置公厕。

以休憩功能为主的城市广场绿化覆盖率不应小于 45%，绿化宜以高大乔木为主。

（二）城市水体

应维护城市水体岸线的自然形态和生态特点，岸线设计应充分考虑防洪、生态和景观要求。

应保持水体沿岸用地的开放性、公共性和可达性，严格控制沿岸用地的开发强度和机动车道路的建设，保持水体和陆地间良好的景观通透性。

第四十七条 （重要地段的景观控制）

CBD 区域、滨湖地区、商业街、景观道路、主要城市道路（道路红线 40 米及以上）两侧、广场周边的新建、改建、扩建建筑物的景观规定如下：

（一）建筑立面和空间设计应符合详细规划或城市设计确

定的原则，并同步考虑城市夜景景观设计；建筑物应当符合城市道路、广场和滨水界面的景观要求，沿街、滨水的建筑立面应当作为主要立面进行设计，形成整洁有序的道路界面和富于变化的城市景观。

（二）沿街、滨水的建筑物立面设计和装饰应当与环境和景观相协调，不得设置空调室外机等影响建筑立面的附着物，确需设置的必须结合立面造型，统一设计，隐蔽处理。

（三）住宅建筑沿街、滨水一侧不宜设置厨房和突出开敞式阳台，不得安装任何形式的外挑式防盗网。

（四）绿化缓冲带内应布置绿化和城市小品，不得建造任何永久性设施，不得作为单位内部职工停车用地。

（五）高层建筑、重要公共建筑应当同步进行外墙和屋顶的灯光亮化设计、施工。

（六）独立设置的配变电室、泵房等设施应根据消防、降噪等规定进行布置，其建筑形式应与周围景观环境相协调，并进行绿化遮蔽，进出线路应埋入地下。

第四十八条 （围墙的景观要求）

（一）围墙高度不得大于 1.8 米，并应采用镂空形式，围墙后退道路红线距离内应设置一定宽度的绿化带。

（三）体育场馆、影剧院、图书馆、展览馆等对社会公众开放的公共建筑，临城市道路或广场一侧不应设置围墙。

第八章 附 则

第四十九条 （法定效力）

本规定施行前已取得《建设项目选址意见书》，或已核定规划条件的建设工程，仍按原规定执行，园区行政主管部门另有规定的除外。

第五十条 （解释权）

本规定由苏州工业园区规划建设局负责解释。

第五十一条 （实施时间）

本规定自 2011 年 9 月 1 日起试行。原苏园规【2006 年】42 号文、苏园规【2010】24 号文同时废止。园区现行相关规划管理规定与本规定内容表述不一致的，依照本规定执行。

附录一 特定区域范围

园区现行特定区域指 CBD 地区和东环路地区。

(一) CBD 区域包括中央商务区、商业文化区和行政公共服务区三部分。其中中央商务区位于金鸡湖西，为星明街、苏绣路、苏惠路和星港街围合区域；商业文化区为北至现代大道、东至星湖街、西南至金鸡湖岸区域；行政公共服务区为星湖街、现代大道、锦溪街和钟园路围合区域（详见图 1）。

(二)东环路地区范围按园区行政主管部门的相关规定执行。



图 1 特定区域位置图

附录二 建筑满窗日照计算规则

建筑满窗日照的计算，以经确认的日照分析计算基准面左右两个端点为计算点。窗户（或阳台）的宽度小于等于 2.4 米的，按实际宽度的左右两个端点为计算点。宽度大于 2.4 米的，按 2.4 米计算，以窗户（或阳台）的中点两侧各延伸 1.2 米为计算范围（详见图 2）。

计算基准面按以下规则确定（详见图 3、图 4）：

- （一）一般窗户以外墙窗台面为计算基准面；
- （二）转角直角窗户、转角弧形窗户、凸窗等，一般以居室窗洞开口为计算基准面；
- （三）两侧均无隔板遮挡也未封窗的凸阳台，以居室窗户的外墙窗台面为计算基准面，对阳台顶板（栏杆）所产生的遮挡影响可忽略不计；
- （四）两侧或一侧有分户隔板的凸阳台，凹阳台以及半凹半凸阳台，以阳台栏杆面与外墙相交的墙洞口为计算基准面；
- （五）设计封窗的阳台，以封窗的阳台栏杆面为计算基准面。

满窗日照的窗户计算高度（含落地门窗、组合门窗、阳台封窗等门窗形式）按离室内地坪 0.9 米的高度计算。

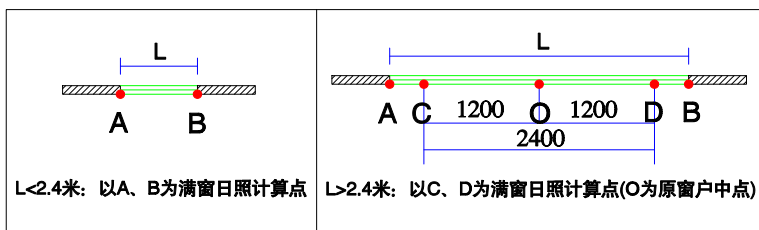


图 2 满窗日照计算点示意图

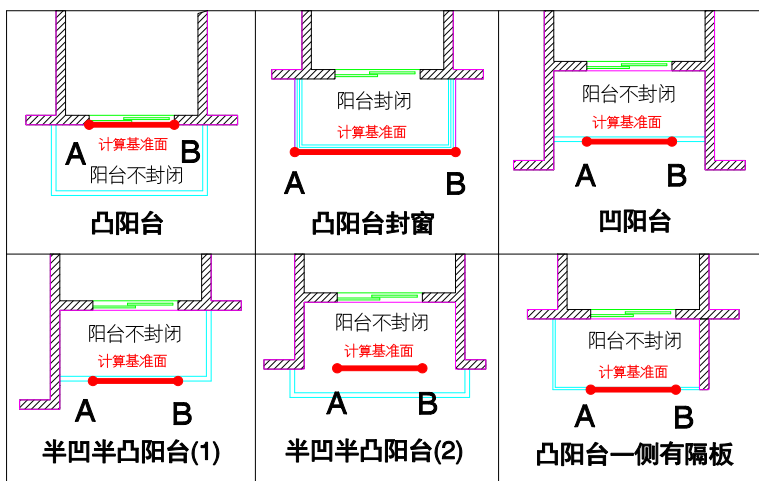


图 3 转角窗、凸窗日照计算基准面示意图

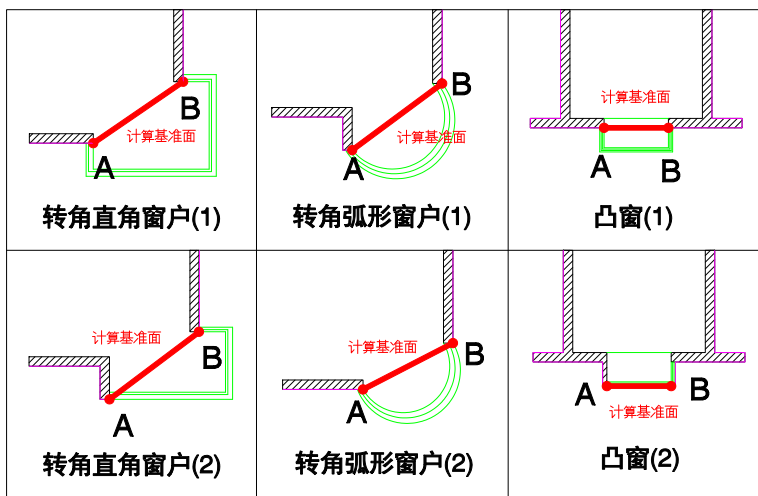


图 4 阳台日照计算基准面示意图