

常开规设（2025）002号 关于常熟经济技术开发区万和路以北、平裕路以东、新闻路 以南地块的规划条件

依据《常熟市碧溪新区工业片区控制性详细规划》、《江苏省城市规划管理技术规定(2011版本)》及相关规划、规定，现提供常熟经济技术开发区万和路以北、平裕路以东、新闻路以南地块的规划条件及地块用地红线，作为该地块土地出让、规划审批的基本依据，具体内容如下：

一、用地情况

1.1 用地位置：常熟经济技术开发区万和路以北、平裕路以东、新闻路以南、紧邻东张集宿区三期（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：15820 平方米（以实测为准）。

二、用地性质

2.1 二类城镇住宅用地 R2（集宿用房）。

三、用地使用强度

3.1 容积率： $2.2 \leq FAR \leq 2.6$ （不包括地下建筑及集宿用房建筑底层架空面积）。

3.2 建筑密度：不大于 35%

3.3 绿地率：不小于 30%

四、配套公建

4.1 地块若设置配套商业及商务设施建筑，商业建筑形式应满足市政府相关文件规定（即：常政发（2014）2号《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》），具体商业业态的设置应满足环保要求，商业及商务设施建筑与住宅建筑应明确分区。

4.2 地块内应配置社区服务用房和居家养老服务用房，应符合



《常熟市城乡社区综合服务设施建设和管理办法(试行)》，具体满足市委社工部要求。

4.3 地块内应配置物业服务用房，应符合《苏州市住宅区物业管理条例》及《常熟市新建住宅区物业服务用房管理意见》。

4.4 地块内应配置快递服务用房，具体应符合《市政府办公室关于鼓励新建住宅区等场所设置快递服务用房的实施意见》等相关规定。

4.5 公共服务设施应按建设时序同步配套。

4.6 配套公建相关指标均不包括地下层建筑面积。

五、规划设计要求

5.1 建筑形式：集宿用房为高层及多层建筑，建筑限高 60 米，建筑底层应作架空设计。

5.2 建筑风格：简洁，与周边环境相协调，并符合总体景观要求。

5.3 建筑间距及日照要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》、《城市居住区规划设计标准》要求及常熟市实施《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》之指标核定细则。

5.4 建筑退让：低、多层建筑（24 米及以下）退让各侧用地红线不小于 5 米，同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011 版本)》要求；高层建筑（24 米以上）退让北侧道路红线不小于 12 米，退让其余各侧用地红线不少于 5 米，同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011 版本)》要求。

经属地政府确认后，门卫、垃圾房退让用地红线距离可适当减少。

5.4.1 围墙退让：满足碧溪街道管理要求。



5.5 地下室设置要求：地下室功能为商业、停车、公共设备用房及人防设施用途（地下商业计容）。地下室退让各侧用地红线均不小于 5 米且满足《江苏省城市规划管理技术规定(2011 年版)》及城市公共地下管线建设要求。

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）等法律法规和技术规范标准有关规定。

5.5.1 建设方案应满足人民防空相关法律、法规及常熟市人民防空相关规定。地块人防配置需遵守《江苏省防空地下室建设实施细则》（苏防规〔2020〕1 号）和《常熟市人防工程专项控制性详细规划》等有关规定；在满足设防条件情况下，该地块应按照不少于 1550 平方米或者不低于地面民用建筑总面积的 3.7%配建人防工程，按照二等人员掩蔽工程标准建设，同时要按照《省人防办关于印发〈江苏省人民防空工程建设平战转换技术管理规定〉的通知》和《省人防办关于〈江苏省人民防空工程建设平战转换管理规定〉有关问题的补充通知》精神落实平战转换建设要求。

5.6 交通组织：合理组织地块交通流线，处理好停车与通行、基

地交通与外部交通的关系，并对该地块编制符合国家行业标准的交通影响评价，设计方案应满足批准的交通影响评价要求。

5.7 集宿用房建筑底层架空层设置要求：架空层功能主要为非机动车停放、公共活动空间。

5.8 地块出入口：可设于西侧平裕路和北侧新闻路，距道路交叉口距离应满足规范要求，且出入口设置应满足交通影响评价要求。

5.9 停车要求：

集宿用房建筑机动车位按不小于 0.2 车位/100 m² 建筑面积配置，同时按不小于集宿停车位的 3% 设置地面访客停车位（不纳入规划指标平衡）；非机动车位按不小于 1.5 车位/100 m²（集中停放）建筑面积配置。

商业及商务设施建筑机动车位按不小于 0.9 车位/100 m² 建筑面积配置；非机动车位按不小于 1.8 车位/100 m² 建筑面积配置；商业商务设施建筑配建机动车停车位中具有充电设施的停车位应不少于 10%。

配套公建（不含配套商业）机动车位按不小于 1.1 车位/100 m² 建筑面积配置；非机动车位按不小于 1.0 车位/100 m² 建筑面积配置。

集宿用房建筑配建机动车停车位中具有充电设施的停车位应不少于 10%；剩余集宿用房机动车停车位应全部预留建设安装条件。

新建建筑应配建电动非机动车充电设施，其中集宿用房建筑配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的 50%。

六、城市设计要求

6.1 应注意街景的设计，沿街建筑必须注意保持建筑界面的连续性和视觉宜人的空间环境，建筑的体量、色彩、风格应与周边环境相



协调。

6.2 鼓励建筑设计中选用美观经济的新材料，新材质。建筑物立面附着物设置统一设计、统一施工。

6.3 该项目应注重设计灯光夜景功能，沿路、沿河建筑应有亮化要求，与主体建筑同步设计、同步施工、同步验收。通过景观亮化美化城市夜景，突出城市特色。

七、市政设计要求

7.1 地块内实行雨污分流，污水按环保要求进行处理；所有管线须地下敷设，如地块内有现状管线，不得擅自移动、改造。

7.2 地块内涉及各管线接入请与相关主管部门联系。

7.3 地块内需设置集中垃圾收集房。配电间（箱）、水泵房、垃圾收集等按相关专业部门要求设置。

7.4 在道路退让范围内允许公共管线（沟）穿入。

八、其他要求

8.1 住宅建筑成品住房比例、建筑节能、绿色建筑设计标准、装配式建筑、海绵城市建设、建筑景观照明等要求应满足住建部门要求。

8.2 涉及地上、地下管线、文物古迹、测量标志等应妥善采取保护措施。

8.3 地块水土保持相关工作具体应满足水务部门要求。

8.4 满足住建、环保、消防、抗震、人防、安全、绿化、交通、文物、水利、供电、市政、安防、节水、无障碍等各项法规、规章、规范、规定的要求，并按规定与有关行政主管部门及属地政府沟通对接。



8.5 下阶段申报规划设计方案时，除常规图纸（总平面图、各单体平、立、剖面图等）外，还应附彩色效果图。

8.6 按本条件进行规划设计时，应委托具有相应资质的设计单位。设计方案除满足国家相关技术标准外，应同时满足江苏省及本市的相关技术标准要求。设计方案完成后，除特别要求外，均应按 A3 规格装订成册，并附带电子文件（CAD 格式）。

8.7 本地块供地前应先进行现状（地上、地下）权属调查，确认权属无争议后再按批准的供地方案确定用地单位。

九、未尽事宜按有关规定执行。

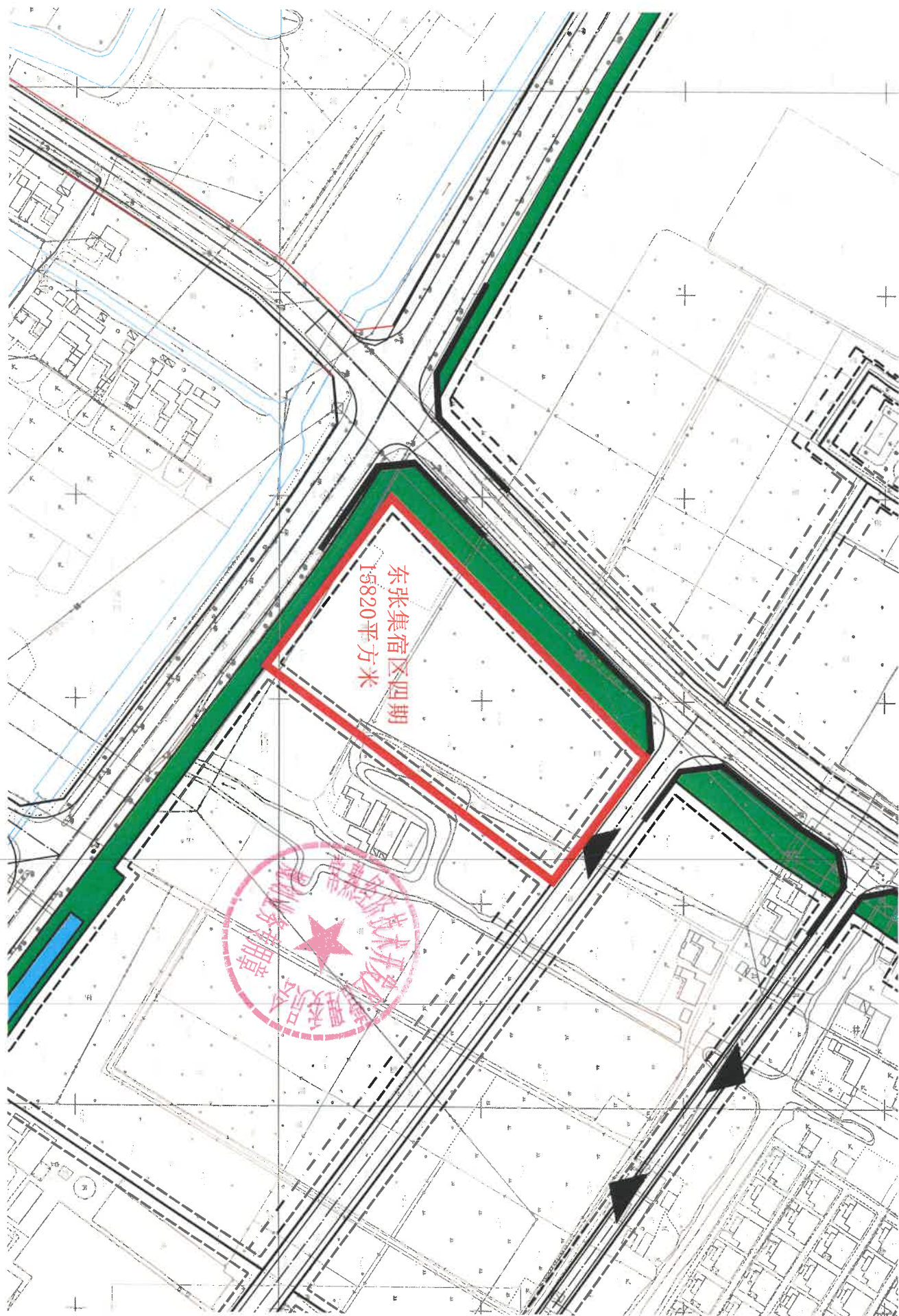
十、本规划条件有效期为一年，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

注：建设单位报审建设项目规划设计方案所提供的 CAD 电子文档应有：各建筑底层的占地面积、每块绿地的面积、各层建筑面积的闭合计算线。

常熟经济技术开发区管委会

2025年3月17日





东张集宿区四期
15820平方米

