

常熟市自然资源和规划局文件

常资规设〔2025〕49号

关于琴川街道殿山路以东、勤丰路以北地块的 规划条件

依据《常熟市虹桥片区控制性详细规划技术修正（2025年6月）》、《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等相关规划、规定，现提供琴川街道殿山路以东、勤丰路以北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：

1. 用地基本情况

1.1 用地位置：琴川街道殿山路以东、勤丰路以北（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：4472平方米（具体以实测面积为准）。

2. 规划用地性质

2.1 用地性质：社会停车场用地 S42。

3. 用地使用强度

3.1 容积率： $3.0 \leq FAR \leq 4.0$ （不包括地下建筑面积）。

3.2 建筑密度： $\leq 70\%$ 。

3.3 绿地率： $\geq 5\%$ 。

4.规划设计要求

4.1 建筑风貌：建筑整体风貌应体现城市现代化停车楼特征。

4.2 建筑形式形态：建筑屋顶宜采用平顶形式，建筑高度和体量应与周边建筑协调，外立面需采用格栅等遮挡营造良好的视觉效果。建筑限高 30 米。项目具体业态的设置应满足消防、安全、环保等要求。

4.3 建筑色彩及材质：建筑色彩应简洁明快，外立面装饰以视觉感官良好且环保类材料为主，并注重美观和耐久性。

4.4 建筑间距、建筑高度计算要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》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》等规定。

4.5 建筑退让：（详见附图）

建筑退让各侧用地红线均不小于 5 米，同时满足控规图则、水务部门及《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》或相关要求。

4.6 地下空间设置要求：可设置地下空间，功能可为停车及公共设备用房等用途，地下深度不超 -15 米。地下空间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》、《江苏省城市规划管理技术规定》、《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。

4.7 依据《常熟市人防工程专项控制性详细规划》要求，该地块所在管理单元现状人防工程与新增用地资源充裕，实行“统筹规划、按需配建、均衡布局”原则，该地块应建人防工程面积可全部易地建设。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。

4.8 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，设计方案应满足交通影响评价要求。同步建设人行天桥增加与新区医院的交通联系，天桥高度、宽度等应满足城市功能、城市景观等相关要求。

4.9 出入口方位：主出入口可设于地块南侧勤丰路、西侧殿山路，距道路交叉口距离应满足规范要求。出入口设置应满足属地政府、相关部门和交通影响评价的要求。

4.10 停车要求:

机动车停车位中具有充电设施的停车位比例按相关规定执行。停车楼的设置应满足相关规范要求。

5.城市设计要求

5.1 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。

5.2 建筑物立面附着物设置统一设计、统一施工。

6.市政设计要求

6.1 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。地块内有现状管线，应做好相关保护措施，建筑退让需满足规范要求，不得擅自移动、改造；并应满足主管部门要求。

6.2 地块内涉及各管线接入请与相关主管部门联系。

6.3 在道路退让范围内允许公共管线（沟）穿入。

7.其他要求

7.1 绿色建筑标准：该地块内单体建筑面积 5000 平方米以上的民用建筑可按绿色建筑一星级设计建造，单体建筑面积 5000 平方米以下的民用建筑可按绿色建筑基本级设计建造。海绵城市建设、建筑节能、装配式建筑、建筑景观照明、BIM 技术应用等应满足住建部门要求。

7.2 地块退让河道区域须结合幸福河道建设统筹进行景观规

划设计，地块开发方案报水行政主管部门确认时应明确地面竖向高程，不低于 4.5 米（吴淞高程），水土保持方案须在开工前完成审批。地块须雨污管网分流，雨污水管网应明确管材、管径要求，污水排水须会同所辖污水厂确认后接入城镇管网，雨水管入河口设置须报河道管理单位审核。如设计地下空间，地下空间出入口设计应符合相关排水要求，排水管网施工图设计应参照苏州市相关指导性文件执行，并报水务部门审核。

7.3 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。

7.4 满足住建、环保、消防、抗震、人防、安全、绿化、交通、文物、水务、供电、燃气、市政、安防、节水、无障碍、噪音防护、水土保持、通信等各项法规、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（街道）沟通对接。注意施工期间噪音、扬尘及交通等对周边居民的影响。

7.5 本规划条件中所涉及的相关条例、规定、标准、规范等若有更新版本，项目报审时随之执行。

7.6 下阶段申报规划设计方案审查时，除提供常规图纸（总平面图、各单体平、立、剖面图等）外，还应附实景效果图（含各个方向立面效果图）、立面材质色彩分析图、景观照明效果图等。

7.7 下阶段申报规划设计方案审查时，方案应按《常熟市国土空间规划委员会工作规则》要求报审。

7.8 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.未尽事宜按有关规定执行。

9.本规划条件有效期为一年，超过有效期出让土地使用权的，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。

常熟市自然资源和规划局

2025年8月11日



常资规设[2025]49号规划条件的附图

日期：2025年8月11日

