

常开规设（2025）019号 关于常熟经济技术开发区兴港路以南、永昌路以东地块的 规划条件

依据《常熟市碧溪新区工业片区控制性详细规划技术修正（2025年3月）》、《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兴港路以南、永昌路以东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：兴港路以南、永昌路以东（具体范围见附图）。
- 1.2 用地面积：8807 平方米。

2. 规划用地性质

2.1 用地性质：二类工业用地 M2（具体门类设置应符合环保要求及其他项目准入要求）

3. 用地使用强度

3.1 保留建筑：地块内现有地上建筑物（面积、形式、间距、退让）均按现状保留，符合房屋安全、消防安全等相关要求后可保留使用并计容积率，总建筑面积约 3931.68 平方米（计容面积约 7863.36 平方米，具体以不动产实测数据为准）；地块内现有地下管线按现状保留。

- 3.2 如需对地块项目改扩建，用地使用强度应满足以下要求：
 - 3.2.1 容积率：不小于 2.5（不包括地下建筑）。
 - 3.2.2 建筑密度：不小于 40%
 - 3.2.3 绿地率：不大于 10%

4. 规划设计要求

4.1 建筑形式：建筑限高 60 米，鼓励建设四层及以上带工业电梯的高标准厂房。

4.2 建筑风格：简洁、明快，体现工业厂房特色并与周边建筑相协调。

4.3 建筑间距、建筑高度及日照要求：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》。

4.4 建筑退让：建筑退让西侧和南侧道路红线不小于 7 米，退让



东侧道路用地红线不小于 5 米，退让北侧用地红线不小于 5 米。同时满足《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，门卫退让用地红线距离可适当减少。

4.5 地下空间设置要求：鼓励设置地下空间，功能为停车、公共设备用房及人防设施等用途，地下层数不超两层。地下空间退让用地红线满足消防、安全部门要求，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。

4.5.1 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。

4.6 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。

4.7 地块出入口：出入口可设于西侧或东侧道路，距道路交叉口距离应满足规范要求。

4.8 停车要求：工业厂房机动车停车位按不小于 0.3 车位/100 m² 建筑面积配置，非机动车位按不小于 0.4 车位/职工配置，货车停车位按不小于 1.0 车位/3000 m² 建筑面积配置。鼓励新建建筑配建机动车停车位、非机动车停车位设置充电设施。

4.9 围墙设置：位于红线内的围墙可按现状保留；新建或改建围墙需符合现有管线的管理要求（围墙基础不得超出红线）。

5. 城市设计要求：

5.1 根据功能需求，结合现状地形，节约用地，紧凑布置，零星建筑尽可能合并，注意临街建筑的景观设计。

5.2 合理组织地块的交通流线，处理好生产区及配套区的相互关系。

5.3 建筑物立面附着物设置应统一设计、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；管线须地下敷设。

6.2 地块内涉及各管线接入请与相关主管部门联系。

6.3 道路退让范围内允许公共管（沟）穿入。

6.4 保留地块内现状地下管线，不得擅自移动、改造，以确保地下管线的完整性和功能性，允许相关部门或单位在必要时进入地块内对地下管线进行维修保养。

7. 其他要求

7.1 建筑节能、绿色建筑标准、装配式建筑、海绵城市建设、建筑景观照明、人防工程 etc 要求应满足住建部门要求。

7.2 地块水土保持相关工作具体应满足水务部门要求。

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、消防救援、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、噪音防护等各项法规、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。

7.5 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。

7.6 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）。

7.7 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。

8. 未尽事宜应按有关规定执行。

9. 本规划条件有效期为一年，超过有效期供地的，应当在供地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。

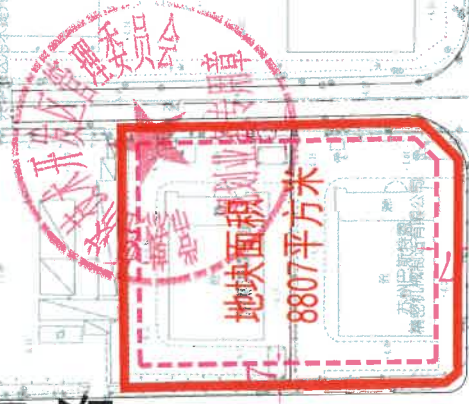
常熟经济技术开发区管理委员会

2025 年 10 月 17 日



兴港路

永昌路



开发区管理委员会
规划审批专用章

德达重工(苏州)有限公司

住友橡胶(常熟)有限公司

住友橡胶有限公司

成员企业

