

常熟市自然资源和规划局文件

常资规设〔2025〕73号

关于虞山街道练塘大道以东、南三环路以南 地块的规划条件

依据《常熟市元和建华片区(YS6单元)紫荆花地块详细规划》、《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等相关规划、规定及最新政策文件,现提供虞山街道练塘大道以东、南三环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:

1.用地基本情况

1.1 用地位置:虞山街道练塘大道以东、南三环路以南(具体范围见附图)。

1.2 用地面积:59495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:新型工业用地(100104)。

3.土地使用强度

3.1 容积率: ≥ 3.0 (不包括地下建筑面积,但地下商业须计容)。

3.2 建筑密度：≥40%。

3.3 绿地率：≤10%。

4.规划设计要求

4.1 建筑风貌：现代、简洁，沿三环快速路应注重塑造丰富的天际线。工业建筑及配套建筑整体风貌应协同，实现空间共融。

4.2 建筑形式形态：建筑形态、尺度比例协调，营造良好的视觉效果。建筑限高 100 米，高层建筑应结合顶部造型一体化设计企业标识 Logo，并确保色彩、形态融合。

地块内配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例不超 15%，建筑面积占地上总建筑面积的比例不超 30%，其中配置商业建筑面积不超地上总建筑面积的 5%。生产用房须是无污染、无安全隐患的工业生产。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：建筑色彩应注重整体协调统一，外立面装饰以视觉感官佳、耐久性好的环保类材料为主。

4.4 建筑间距、建筑高度计算及日照要求：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：拟建建筑退让各用地红线不小于均 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）》要求，并应符合消防、安全、环保等相关专业规范要求。

4.6 地下空间设置要求：须设置地下空间，功能可为商业、停

车、公共设备用房或人防设施等用途，层数不得少于一层，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。地下空间功能设置应满足《关于印发进一步推进工业用地提质增效实施细则的通知》（苏自然资发〔2021〕264号）等相关要求。

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。

4.6.1 结合《常熟市人防工程专项控制性详细规划》，该地块按照不少于2000平方米或者不低于地面民用建筑总面积的1.1%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。

4.7 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。

4.8 出入口方位：主出入口可设于地块北侧、南侧、西侧，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。

4.9 停车要求：

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。配套用房（主要包括企业行政办公、商业、集宿、人才公寓等）机动车停车位按不小于 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。须设置地下停车位。鼓励多设置停车位。

新建建筑配建机动车停车位中具有充电设施的停车位比例按不小于 10%，鼓励设置非机动车充电设施。

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；合理布置绿地，不得建设“花园式工厂”。

5.2 合理组织地块的交通流线，处理好生产、研发及配套区的相互关系。

5.3 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、水务要求进行处理；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。

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 绿色建筑设计标准：该地块内单体建筑面积 20000 平方米以上的民用建筑按绿色建筑二星级及以上标准设计建造；单体建筑面积 5000 平方米以上的民用建筑按绿色建筑一星级及以上标准设计建造；宿舍及单体建筑面积 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：该地块需要进行海绵城市建设设计，年径流总量控制率需 $\geq 75\%$ 。三板、节能水平、BIM 技术应用等应满足住建部门要求。

智能建造：新开工房屋建筑工程 2 万平方米以上的政府和国企投资项目，率先全面应用智能建造技术，从建筑机器人、轻型造楼机等 6 类技术中选择应用；鼓励社会投资项目应用智能建造技术。

7.2 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，竖向高程应不低 5.3 米（吴淞高程），地块所涉退让河道区域须结合生态美丽河道建设统筹进行景观规划设计，水土保持方案须在开工前完成审批。地块后续开发利用项目应符合排水、节水、取用水相关规定要求，并履行对应报批手续。

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时，除常规图纸（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、沿高架透视效果图）、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。

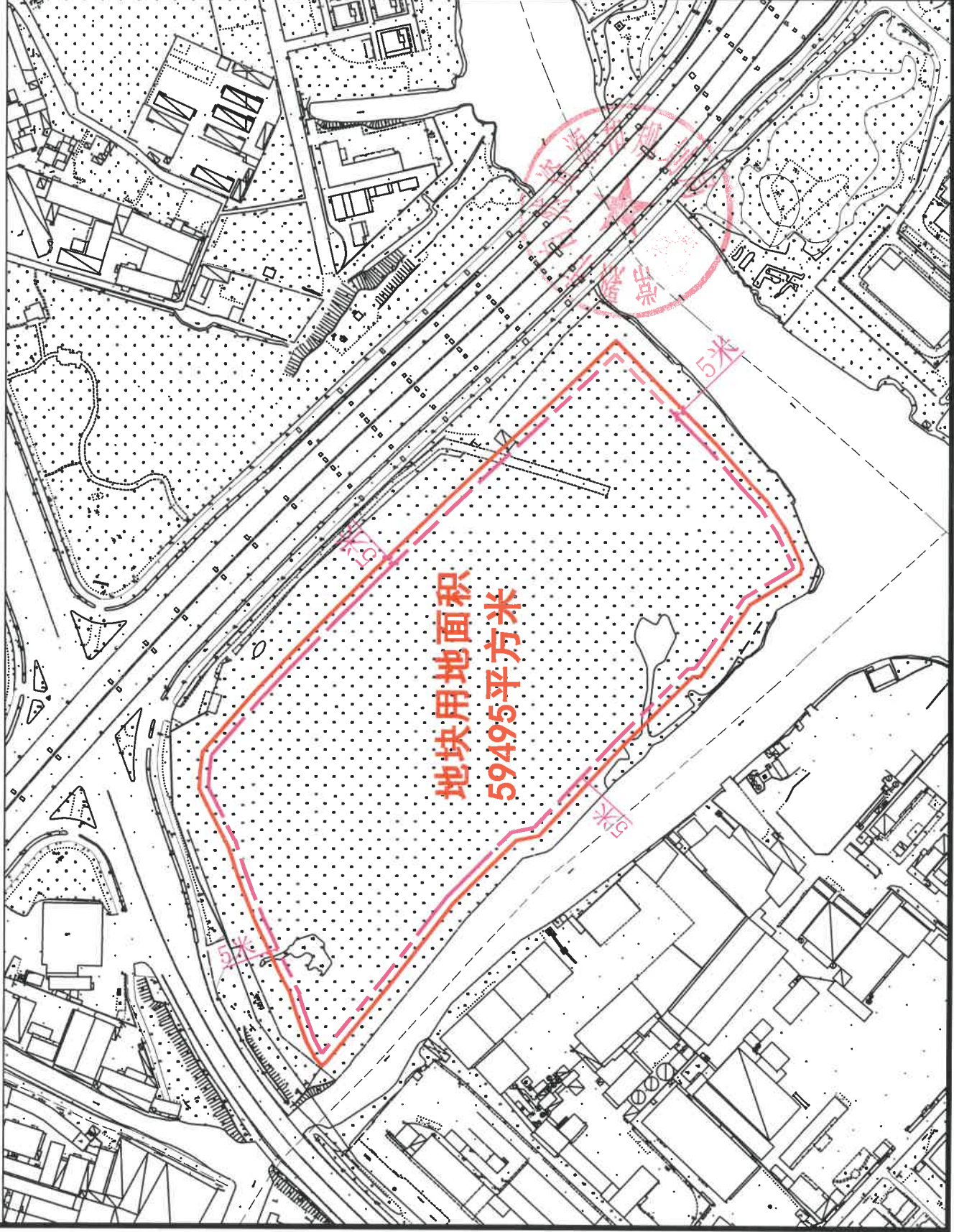
常熟市自然资源和规划局

2025年10月15日



常资规设[2025]73号规划条件的附图

日期：2025年10月15日



N



比例尺 1:3000

图例

用地红线



地上建筑控制线



备注：在该地块完成土地及其附属设施（地上、地下）相关处置后方可作为该地块出让、规划审批的基本依据

建设项目名称

虞山街道练塘大道以东、南三环路以南地块

