

常熟市自然资源和规划局文件

常资规设〔2025〕93号

关于常福街道泰州路以北、南海路以东地块的规划条件

依据《常熟市虞山高新区(常福街道)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、规定及相关文件,现提供常福街道泰州路以北、南海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:常福街道泰州路以北、南海路以东(具体范围见附图)。

1.2 用地面积:815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:070102 二类城镇住宅用地。

3.土地使用强度

3.1 保留建筑:地块内现有保留建筑物(面积、形式、间距、

退让)均按现状,符合房屋安全、消防安全等要求后可保留使用,总计容建筑面积约 3946.40 平方米(具体以不动产实测数据为准),后期可结合具体方案改造或拆除。

3.2 如需对地块项目改扩建,土地使用强度应满足以下要求:

3.2.1 容积率: $1.2 \leq FAR \leq 1.4$ 。(不包括地下建筑面积及住宅建筑底层架空面积)。

3.2.2 建筑密度: $\leq 35\%$ 。

3.2.3 绿地率: $\geq 30\%$ 。

如需对地块项目改扩建,还应满足以下相关要求:

4.配套公建

4.1 地块内社区服务用房和居家养老服务用房可统筹设置于毛桥村管辖范围,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、民政局、属地政府(街道)的要求。

4.2 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》,具体满足住建局、属地政府(街道)的要求。

4.3 根据相关标准规范配套群众健身相关设施,按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米执行。

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 地块内托育服务设施可统筹设置于中南锦城宝贝园，应符合《常熟市关于促进托育服务高质量发展的若干意见》，具体满足卫健委、属地政府（街道）的要求。

4.6 公共服务设施应按建设时序同步配套。

4.7 配套公建相关指标均不包括地下层建筑面积。

5.规划设计要求

5.1 建筑形式：以多层住宅建筑为主，建筑限高 24 米，住宅建筑底层鼓励作架空设计，低、多层配套建筑。改善型住宅层高不应小于 3.1 米。

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、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》。

5.4 建筑退让：新建建筑退让用地红线应满足控规和《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》要求。

经属地政府确认，门卫及低层配套用房退让用地红线距离可适当减少。

5.5 住宅建筑底层架空层设置要求：架空层主要功能为公共活动空间，改善住区环境。

5.6 地下空间设置要求：鼓励设置地下空间，功能可为停车、

公共设备用房或人防设施等用途，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。地下空间出入口应高于周边市政道路人行道，出入口外端及低点应设置排水沟，地下空间内部应设置排涝设施且有备用水泵。

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。

5.6.1 依据《常熟市人防工程专项控制性详细规划》，该地块应建的人防工程可全部申请易地建设。

5.7 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，经属地政府及相关权属单位同意，可利用红线外道路场地等统筹交通组织。

5.8 出入口：结合具体方案及属地政府要求设置。

5.9 停车要求：

鼓励多设置停车位，住宅建筑机动车位按不小于 1.0 车/100m²

建筑面积配置，室内停车位不小于住宅停车位的 80%，同时按不小于住宅停车位的 3%设置地面访客停车位（不纳入规划指标平衡且总数不超 30 个）；非机动车位按不小于 1.3 车位/套（集中停放），或单独停放按 1 库/套（含机动车车库）配置。

配套公建机动车位按不小于 1.1 车位/100m² 建筑面积配置；非机动车位按不小于 1 车位/100m² 建筑面积配置。

各类配建停车位应有效分隔，分区管理，且满足交通影响评价要求。

住宅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 30%，剩余住宅机动车停车位应全部预留建设安装条件。住宅小区汽车充电基础设施应满足《苏州市居民住宅小区电动汽车自用充电基础设施建设管理指导意见（试行）》要求。住宅建筑配建非机动车停车位中具有充电设施的停车位应不少于 50%。

配套公建机动车停车位中具有充电设施的停车位比例和电动非机动车充电设施设置按相关规定执行。

5.10 绿化要求：需设置集中绿地，面积不小于 0.5 平方米/人。同时应满足《城市居住区和单位绿化标准》（DB32/T 4174-2021）。

6.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 建筑物立面附着物设置统一设计、统一施工。

7.市政设计要求

7.1 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。

7.2 地块内涉及各管线接入请与相关主管部门联系。

7.3 地块内应配建建筑（装修）垃圾、大件（绿化）垃圾堆放点和生活垃圾分类集中投放点，具体应满足城管部门要求。配电间（箱）、水泵房、燃气设施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。

8.其他要求

8.1 绿色建筑标准：该地块应按照“两智一全”要求建设，成品住宅交付的应按照绿色建筑二星级标准设计建造，非成品住宅交付的按绿色建筑基本级及以上标准设计建造。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 $\geq 70\%$ 。三板、节能水平、BIM技术应用等应满足住建部门要求。

8.2 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，地面竖向高程应不低于5.3米（吴淞高程）。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，并履行排水配套设施建设、管网接驳及对应报批手续。

8.3 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。

8.4 满足住建、环保、消防、抗震、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。

8.5 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。

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）。

9.未尽事宜按有关规定执行。

10.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。

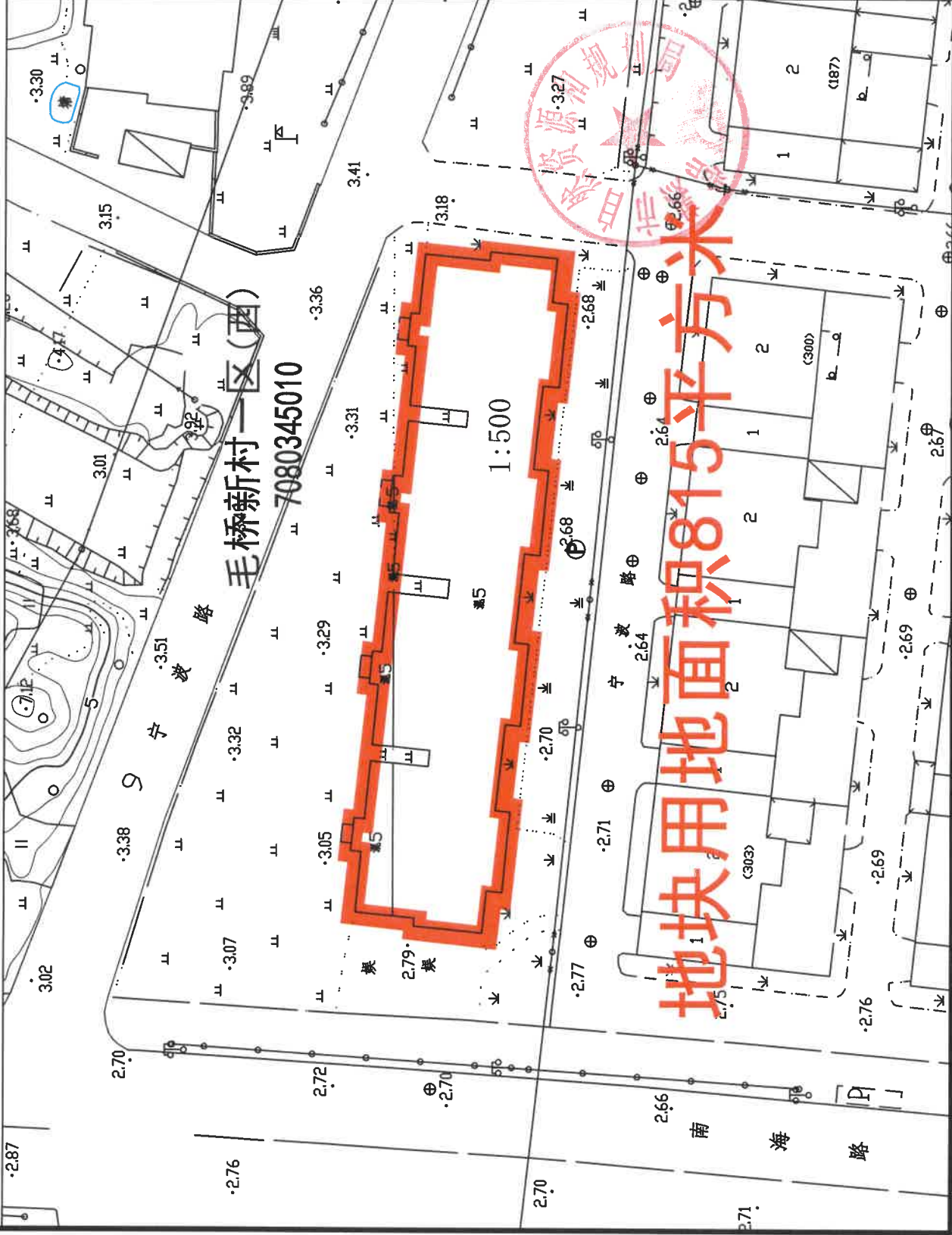
注：建设单位报审建设项目规划设计方案所提供的CAD电子文档应有：各建筑底层的占地面积、每块绿地的面积、各层建筑面积的闭合计算线。

常熟市自然资源和规划局

2025年12月1日

常资规设[2025]93号规划条件的附图

日期：2025年12月1日



N



比例尺 1:500

图例

用地红线



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

常福街道泰州路以北、南海路以东地块