常开规设（2026）008号

关于常熟经济技术开发区（碧溪街道）碧溪中路以南、通港路以东地块的规划条件

依据《常熟市碧溪街道碧溪片区（BX5单元）南街区详细规划局部调整（2026年）》及《江苏省城市规划管理技术规定》等相关规划、规定、意见及最新政策文件，现提供常熟经济技术开发区（碧溪街道）碧溪中路以南、通港路以东地块的规划条件及地块用地红线，作为该地块供地、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：碧溪中路以南、通港路以东（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：19906平方米。

2. 规划用地性质

2.1 用地性质：一类工业用地100101（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 容积率：不小于2.3（不包括地下建筑面积）。

3.2 建筑密度：不小于40%。

3.3 绿地率：不大于10%。

4.规划设计要求

4.1 建筑形式：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 建筑退让：退让各侧用地红线不小于5米，同时满足《江苏省城市规划管理技术规定》等规范要求。

经属地政府确认后，门卫退让用地红线距离可适当减少。

4.4 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》及城市公共地下管线建设要求。

如设计地下空间，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。

4.4.1 依据《江苏省防空地下室建设实施细则》，该地块的行政办公建筑、生活服务设施等非生产性用房应当按照不含应建防空地下室的总建筑面积6%的比例建设人防工程，满足易地建设条件的，可以申请易地建设。

4.5 围墙退让：西侧可与周边企业共用现状围墙，北侧围墙退让红线不小于1米，其余各侧围墙可压红线建造（围墙基础不得超出红线）。

4.6 交通出入口：可设于北侧碧溪中路，距道路交叉口距离应满足规范要求。

4.7 停车要求：工业厂房机动车停车位按不小于0.3车位/100㎡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㎡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。

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、水务要求进行处理；如地块内有现状管线，不得擅自移动、改造。

6.2 涉及各管线接入请及时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。

6.4 配电间（箱）、垃圾收集等按相关专业部门要求设置。

7．其他要求

7.1 智能建造：新开工房屋建筑工程总建筑面积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，地

面竖向高程应不低于 5.3 米（吴淞高程），退让区域须结合幸福河湖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，并履行排水配套设施建设、管网接驳及对应报批手续。

7.3 涉及地下管线、文物古迹、测量标志等应妥善采取保护措施。

7.4 满足资规、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。

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。

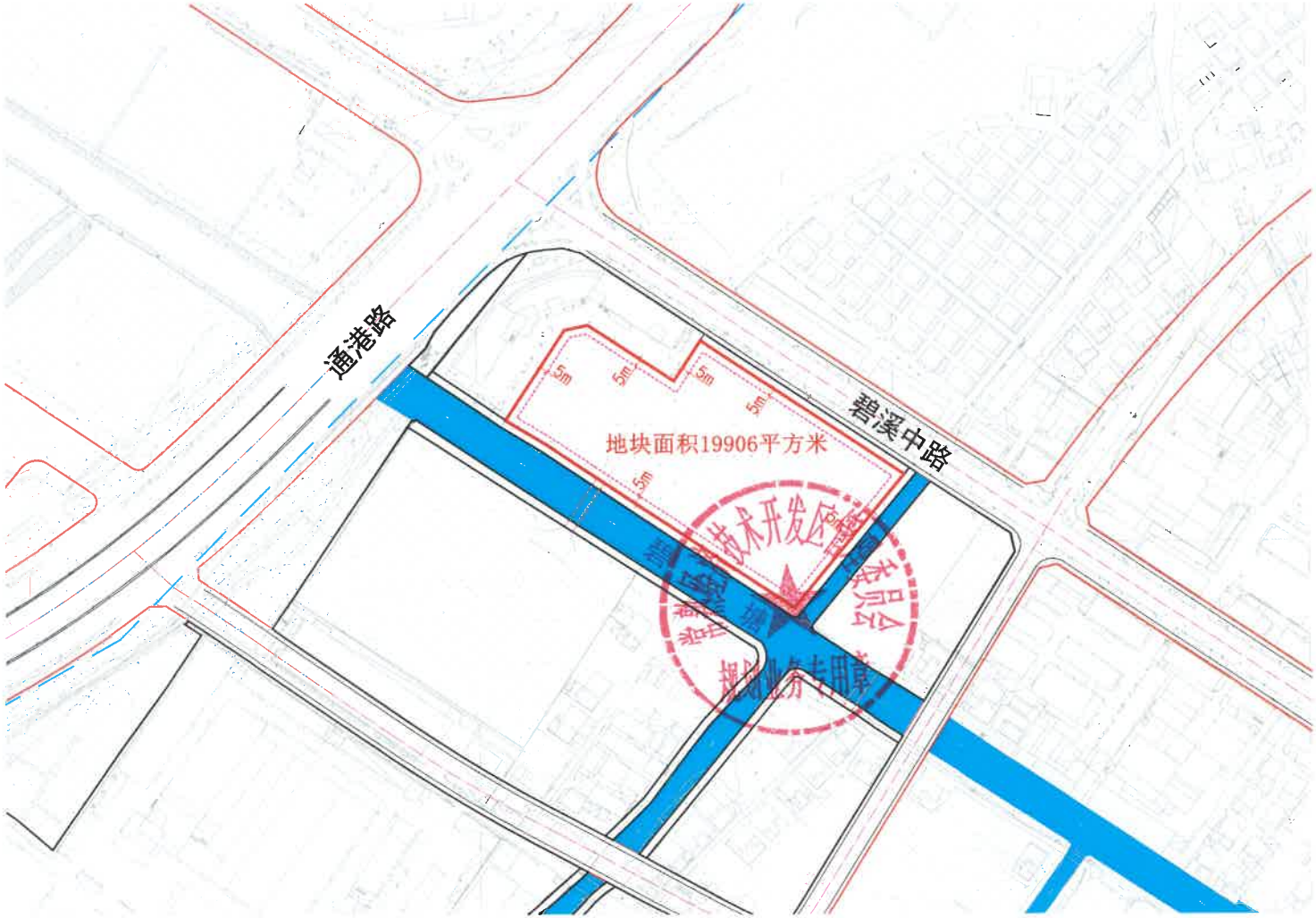
9. 本规划条件有效期为一年，超过有效期出让土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

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。

常熟经济技术开发区管委会

2026 年 7 月 7 日

规划业务专用章


通港路
碧溪中路
地块面积19906平方米
5m
5m
5m
5m
5m