常熟市自然资源和规划局文件

常资规设〔2026〕68号

关于董浜镇董徐大道以南、中街以东地块的规划条件

依据《常熟市董浜镇中心镇区（DB3单元）详细规划局部调整（2026年）》、《江苏省城市规划管理技术规定（2025年版）》等相关规划、规定，现提董浜镇董徐大道以南、中街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：董浜镇董徐大道以南、中街以东（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：4876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：商业商务金融混合用地（0901+0902）。

3.用地使用强度

3.1 容积率：≤2.5（不包括地下建筑面积，但地下商业须计容）。

3.2 建筑密度：≤60%。

3.3 绿地率：≤15%。

4.规划设计要求

4.1 建筑风貌：建筑整体以现代简约为主调，体现商业活力并与周边建筑、景观相协调，形成良好的沿街商业界面。

4.2 建筑形式形态：建筑应着重把控尺度与比例的平衡。建筑限高 24 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：现代、简洁、明快，外立面装饰以视觉感官良好且耐久性高材料为主。

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（2025 年版）》、《城市居住区规划设计标准》等要求。

4.5 建筑退让：（详见附图）

拟建建筑退让北侧董徐大道县道范围线 10 米，退让其余各侧用地红线不小于 5 米，同时满足规划图则、交通等相关部门及《江苏省城市规划管理技术规定（2025 年版）》要求，并应符合安全、消防、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，功能可为停车、公共设备用房、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（2025 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（2025年版）》、《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 该地块位于我市《常熟市人防工程专项控制性详细规划》实施范围之外，按《江苏省防空地下室建设实施细则》有关要求执行。

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：出入口可设于地块北侧道路，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。

4.9 停车要求：

商业建筑机动车停车位按不小于0.9车位/100㎡建筑面积配置；非机动车位按不小于1.2车位/100㎡建筑面积配置。

商务金融建筑机动车停车位按不小于1.0车位/100㎡建筑面积配置；非机动车位按不小于1.5车位/100㎡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和电动非机动车充电设施设置按相关规定执行。

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、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；单体建筑面积5000平方米以下的民用建筑按绿色建筑基本级设计建造；若为政府投资的公共建筑，应按绿色建筑二星级以上标准设计建造。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≥75%。节能水平、BIM 技术应用等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。规划用地面积 2 万平方米以上的新建建筑应配套建设雨水利用设施，每 1 万平方米建设用地宜建设有效容积不小于 100 立方米的雨水调蓄设施。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 5.0 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。

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。

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。

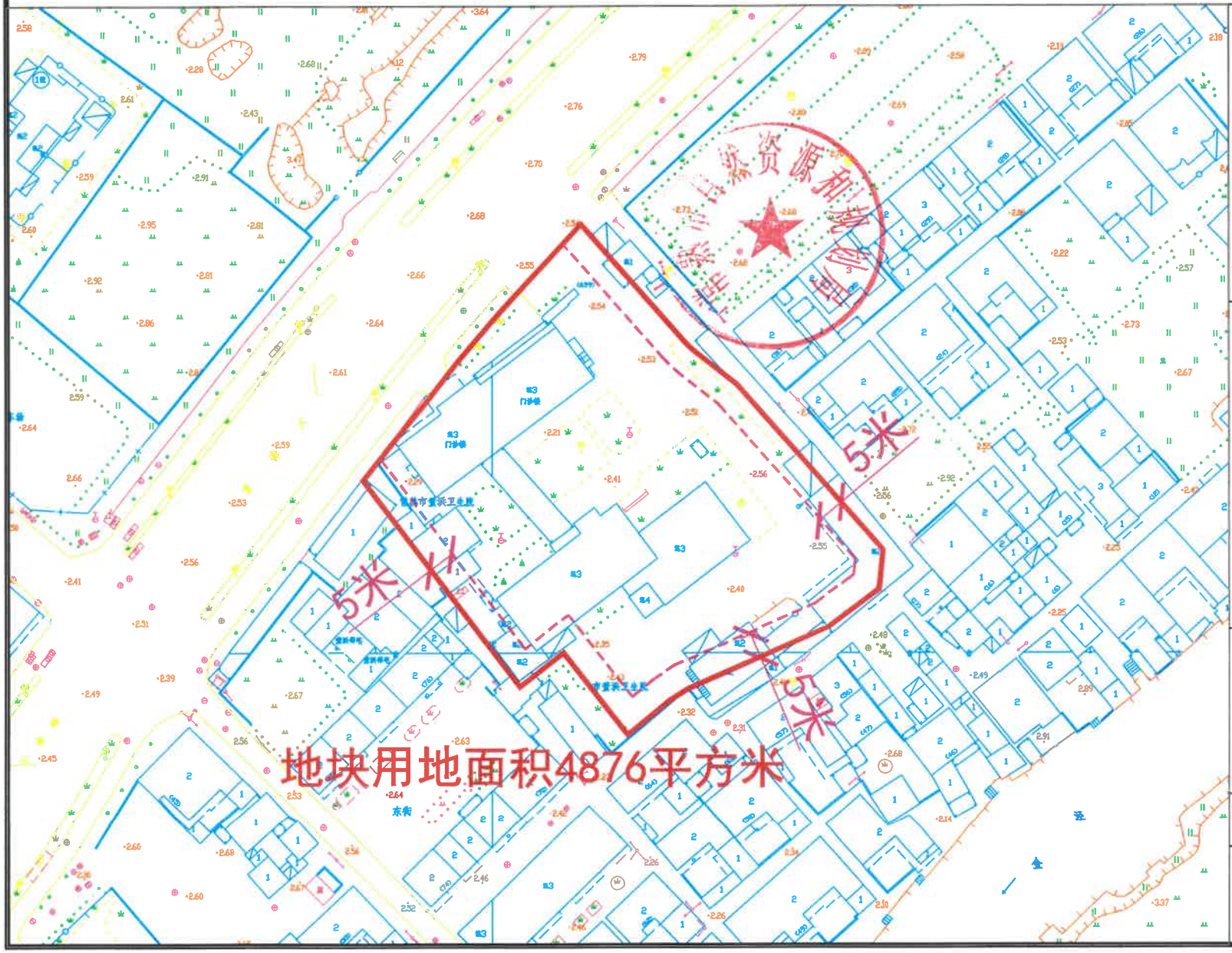
注：建设单位报审建设项目规划设计方案所提供的 CAD 电子文档应有：各建筑底层的占地面积、每块绿地的面积、各层建筑面积的闭合计算线。

常熟市自然资源和规划局

2026 年 10 月 13 日

常资规设[2026]68号规划条件的附图

日期：2026年10月13日



N

比例尺 1:1000

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

董浜镇董徐大道以南、中街以东地块