

常熟高新技术产业开发区管理委员会

常高规设[2024] 6号

关于高新区东南大道以南、银丰路以西地块的 规划条件

依据《常熟南部新城东部中片区控制性详细规划（2023年7月修正）》、《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等相关规划、规定、意见及最新政策要求，现提供东南大道以南、银丰路以西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：东南大道以南、银丰路以西（具体范围见附图）。
- 1.2 用地面积：6623平方米。

2. 规划用地性质

- 2.1 用地性质：商业、商务混合用地 B1B2。

3. 土地使用强度

- 3.1 容积率：2.5—2.7（不包括地下建筑面积）。
- 3.2 建筑密度：不大于45%。
- 3.3 绿地率：不小于5%。

4. 规划设计要求

- 4.1 建筑形式及建设规模：多层、高层商业商务办公用房，建筑限高60米。商业用房计容建筑面积不小于7500平方米且不大于8500平方米，其余为商务办公用房。底层、二层商业用房层高不大于6米，按其水平投影面积乘以1.0系数计入容积率。具体商业业态的设置应满足环保要求。
- 4.2 建筑风格：现代简约，满足东南大道景观要求。
- 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：（详见附图）

多层建筑退让东侧、西侧用地红线均不小于5米；退让北侧用地红线不小于10米；退让南侧用地红线不小于8米，且满足水务部门要求；同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》要求。

高层建筑退让东侧用地红线不小于10米；退让北侧用地红线不小于15米；退让西侧用地红线不小于5米；退让南侧用地红线不小于8米，且满足水务部门要求；同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》要求。

4.5 围墙设置要求：不设置围墙。

4.6 地下空间设置要求：地下空间功能为停车、公共设备用房及人防设施用途，地下层数不超三层。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。

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 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。在满足设防条件情况下，地块需配建人防工程建筑面积不小于1000平方米，按照二等人员掩蔽工程标准建设。

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：设于地块东侧道路和北侧道路；距道路交叉口距离应满足规范要求。

4.9 停车要求：

商业建筑机动车位按不小于 0.9 车位/100m² 建筑面积配置；非机动车位按不小于 1.8 车位/100m² 建筑面积配置。

商办建筑机动车位按不小于 1.1 车位/100m² 建筑面积配置；非机动车位按不小于 1.0 车位/100m² 建筑面积配置。

停车位设置应符合交通影响评价要求。

新建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 10%；宜配建电动非机动车充电设施。

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 建筑节能、绿色建筑设计标准、装配式建筑、海绵城市建设、建筑景观照明、人防工程、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。

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、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）。

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。

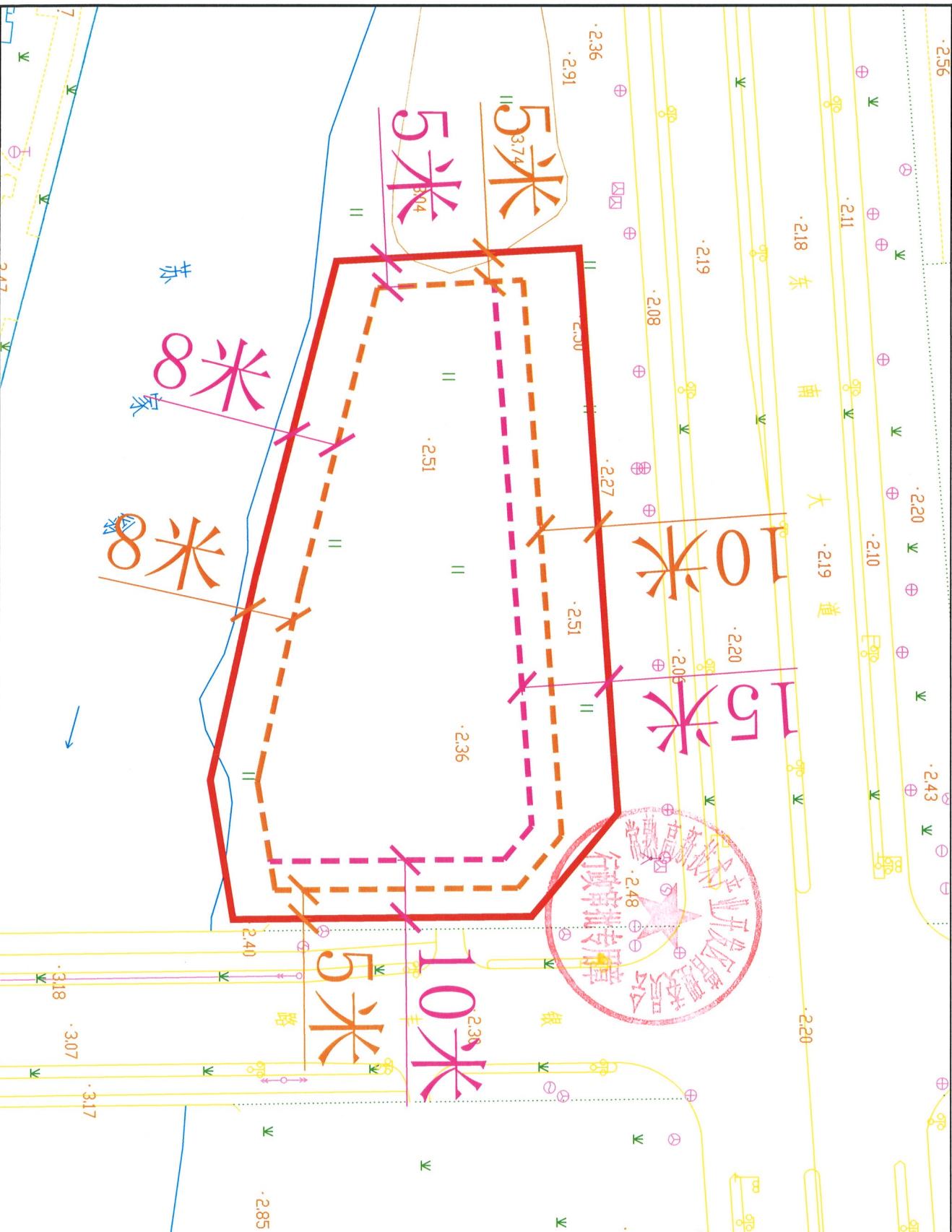
常熟高新技术产业开发区管理委员会

2024 年 1 月 31 日






常高规设[2024]6号规划条件的附图

日期：2024年1月31日



N

图例

-  用地红线
-  地上高层建筑控制线
-  地上低、多层建筑控制线

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

高新区东南大道以南、银丰路以西地块