

常熟高新技术产业开发区管理委员会

常高规设[2024]19号

关于高新区昆承快速路以西、状元堤以北地块的规划条件

依据《中新昆承湖园区北半岛（创新街区）详细规划技术修正（2024）》、《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，现提供昆承快速路以西、状元堤以北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：昆承快速路以西、状元堤以北（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：87070平方米。

2. 规划用地性质

2.1 用地性质：商住混合用地 RB。

3. 土地使用强度

3.1 容积率：1.01-1.05（不包括地下建筑面积及住宅建筑底层架空面积），其中住宅区域 $1.0 < R \leq 1.01$ 。

3.2 建筑密度：不大于 45%。

3.3 绿地率：不小于 10%，其中住宅区域不小于 30%。

4. 配套公建

4.1 地块内商业配套区域用地面积不小于 56000 平方米，商业用房计容建筑面积不小于 58000 平方米（含 30000 平方米服务型公寓），集中于东侧地块内，商业建筑、住宅建筑应分区管理，具体商业业态的设置应满足消防、安全、环保等要求。

4.2 地块内应配套社区服务用房和居家养老服务用房，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）》，具体应满足民政局的要求。

4.3 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》。

4.4 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. 5 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. 6 地块内应配套托育服务设施，应符合《常熟市关于促进托育服务高质量发展的若干意见》，具体应满足卫健委要求。

4. 7 公共服务设施应按建设时序同步配套。

4. 8 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：住宅建筑限高 78 米，住宅层高 3.0-3.6 米，并预留户式中央空调及集中新风或地暖系统设置条件；商业建筑及配套建筑限高 36 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：（详见附图）

高度 24 米以下的建筑退让各侧用地红线均不小于 5 米，且西侧、南侧退让满足水务部门要求；同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》要求。

高度 24 米以上的建筑退让北侧用地红线不小于 12 米，其余退让各侧用地红线均不小于 5 米，且西侧、南侧退让满足水务部门要求；同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）》要求。

经属地政府确认后，低层配套公建用房退让用地红线距离可适当减少。

5. 5 地下空间设置要求：地下空间功能为停车、公共设备设施用房、住宅储藏室及人防设施用途，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。

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。

5.5.1 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。该地块人防配置需遵守《江苏省防空地下室建设实施细则》（苏防规〔2020〕1号）和《常熟市人防工程专项控制性详细规划》等有关规定；在满足设防条件情况下，该地块需配建人防工程建筑面积不少于4500平方米，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《省人防办关于印发〈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。

5.6 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。

5.7 出入口方位：设于地块北侧道路；距道路交叉口距离应满足规范要求，且出入口设置应满足交通影响评价要求。

5.8 停车要求：

住宅建筑机动车位按不小于2.0车位/套配置，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2.0车位/套配置。

配套公建机动车位按不小于1.0车位/100m²建筑面积配置；非机动车位按不小于5.0车位/100m²建筑面积配置。商业建筑机动车位按不小于1.0车位/100m²建筑面积配置；非机动车位按不小于5.0车位/100m²建筑面积配置。

服务型公寓机动车位按不小于0.5车位/户（间）配置；非机动车位按不小于1.0车位/户（间）配置。

住宅停车、配套公建、商业停车应有效分隔，分区管理。

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。

商业建筑配建机动车停车位中具有充电基础设施的停车位应不少于10%；宜配建电动非机动车充电设施。

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%；其他建筑宜配建电动非机动车充电设施。

5. 9 绿化要求：地块内绿化应满足《城市居住区和单位绿化标准》（DB32/T 4174-2021）及绿化主管部门的相关要求，其中住宅区域应设置集中绿地，面积不小于 0.5 平方米/人。

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 住宅建筑成品住房比例、建筑节能、绿色建筑标准、装配式建筑、海绵城市建设、建筑景观照明、BIM 技术应用等应满足住建部门要求。

8. 2 地块水土保持相关工作具体应满足水务部门要求；人防工程相关工作具体应满足发改部门要求。

8. 3 涉及地上、地下管线等应满足规范要求；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 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。

8. 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，还应附彩色效果图。

8. 7 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。

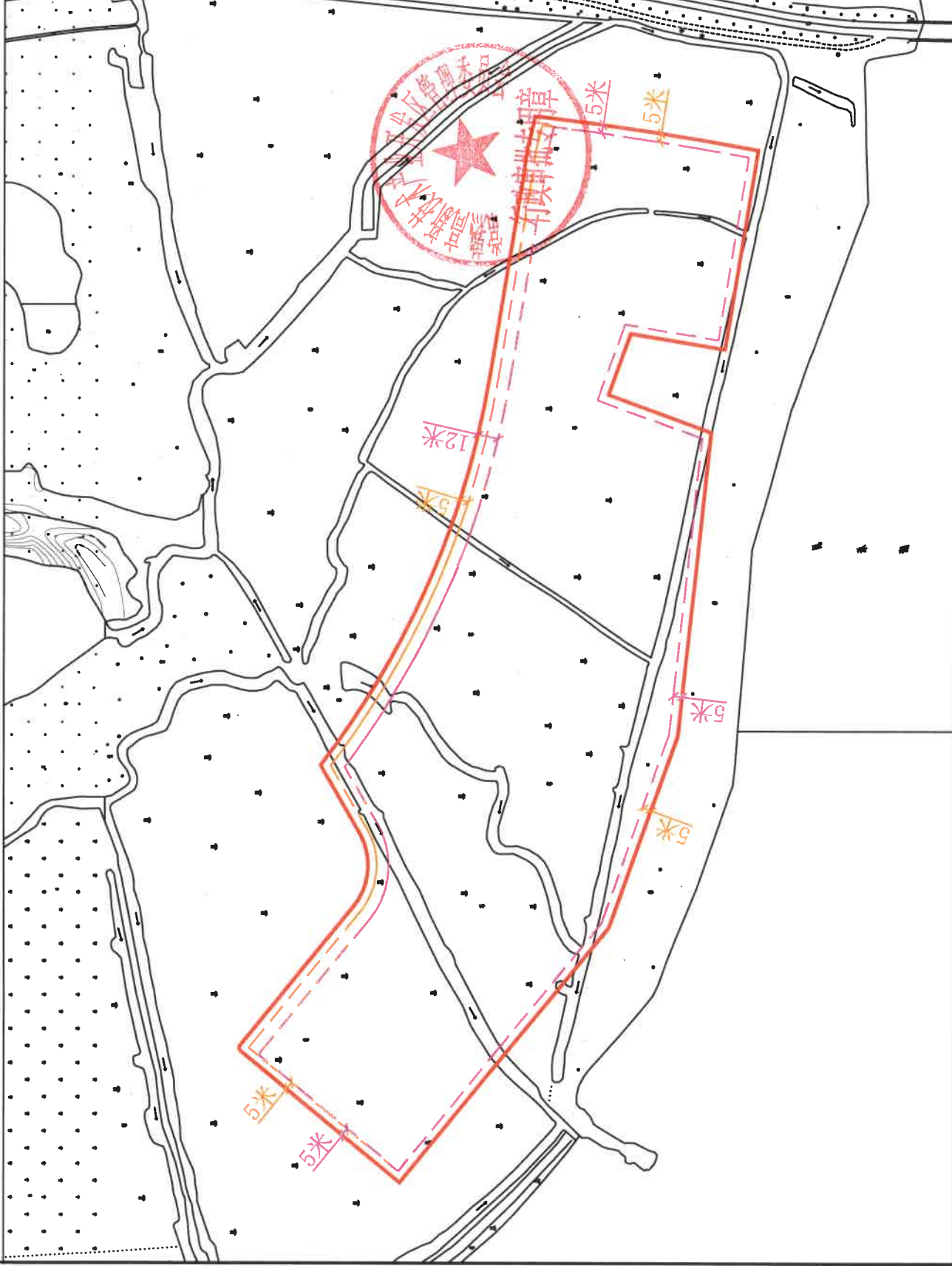
常熟高新技术产业开发区管理委员会

2024 年 8 月 1 日




行政审批专用章

常高规设[2024]19号规划条件的附图

日期：2024年8月1日



图例

-  用地红线
-  地上高度24米以上
建筑控制线
-  地上高度24米以下
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

高新区昆承快速路以西、状元堤以北地块