

# 常熟高新技术产业开发区管理委员会

常高规设[2024]11号

## 关于高新区芦苇荡路以西、南塘河以东地块 的规划条件

依据《常熟市沙家浜镇沙家浜景区控制性详细规划(2022年修改)》、《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等相关规划、规定,现提供芦苇荡路以西、南塘河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:芦苇荡路以西、南塘河以东(具体范围见附图)。
- 1.2 用地面积:44263平方米。

### 2. 规划用地性质

- 2.1 用地性质:商业用地B1。

### 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,符合相关部门要求后可保留使用,总建筑面积约31291.21平方米,其中地上建筑面积约22274.57平方米,地下建筑面积约9016.64平方米(具体以不动产实测数据为准)。

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:0.4-1.1(不包括地下建筑面积)。
- 3.2.2 建筑密度:不大于40%。
- 3.2.3 绿地率:不小于20%。

如需对地块项目改扩建,还应满足以下相关要求:

### 4. 规划设计要求

4.1 建筑形式及建设规模:低、多层商业建筑,新建建筑限高24米,且需配置计容建筑面积不小于15000平方米且不大于18000平方米的酒店,具体商业业态的设置应满足环保要求。

4.2 建筑风格：简洁，与周边环境相协调，并符合景区总体景观要求。

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）

新建建筑退让各侧用地红线均不小于5米，且西侧、北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。

4.5 围墙设置要求：如需设置，按属地政府统一规定。

4.6 地下空间设置要求：地下空间功能为停车、设备用房及人防设施等用途，地下深度不超-15米。新建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。

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：主出入口设于地块东侧道路。出入口设置符合交通影响评价要求且距道路交叉口距离应满足规范要求。

4.9 停车要求： 停车位设置应满足交通影响评价要求。

## 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。

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、BIM 技术应用、人防工程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 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。

7.7 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。

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。

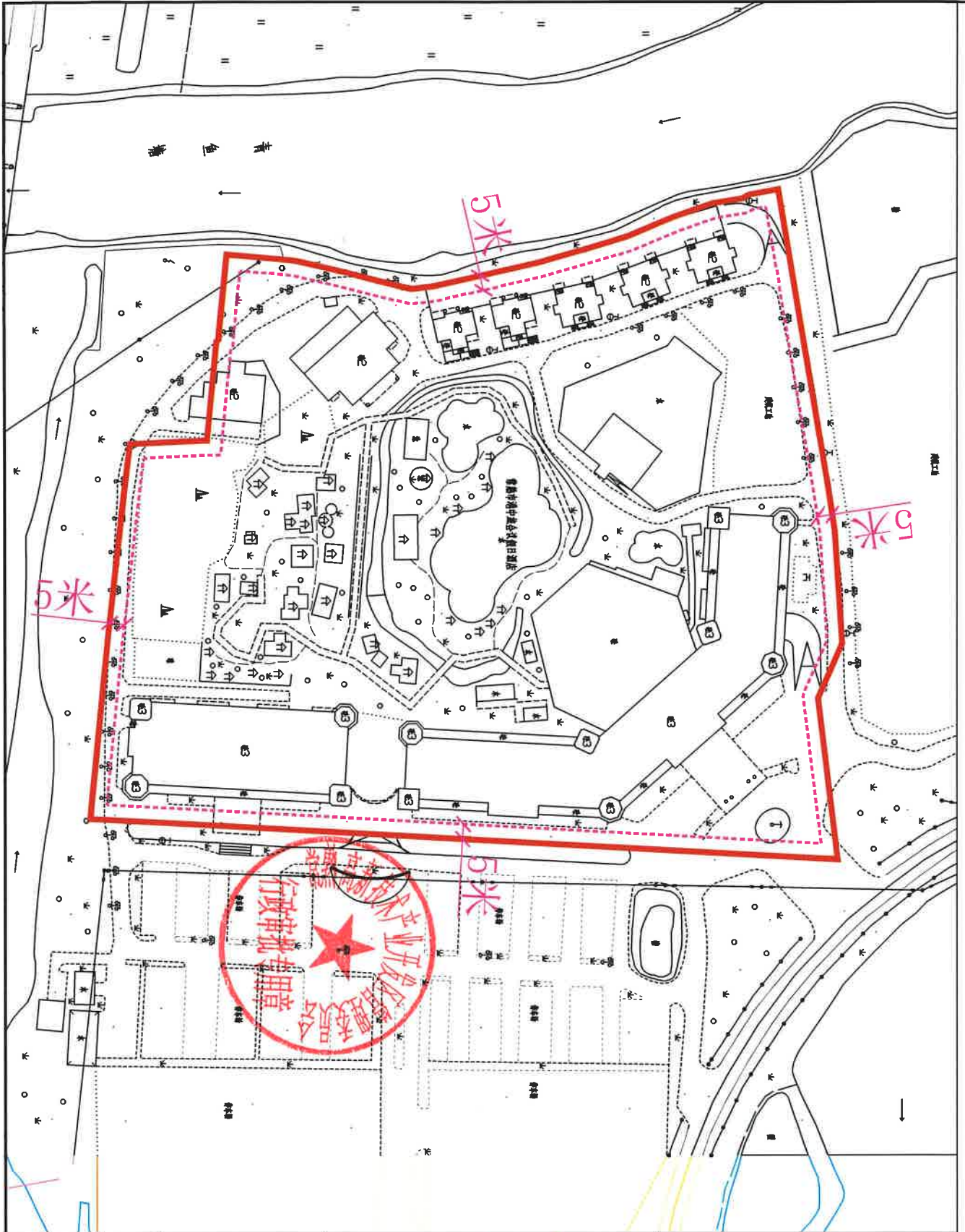
常熟高新技术产业开发区管理委员会

2024年3月1日

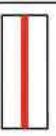

行政审批专用章

# 常高规设[2024]11号规划条件的附图

日期：2024年3月1日



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

高新区芦荡路以西、南塘河以东地块