

常熟高新技术产业开发区管理委员会

常高规设〔2025〕12号

关于高新区福茂路以西、羿家路以南 地块的规划条件

依据《常熟南部新城核心区控制性详细规划技术修正（2025）7月》、《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，现提供福茂路以西、羿家路以南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：福茂路以西、羿家路以南（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：9429 平方米。

2. 规划用地性质

2.1 用地性质：居住用地 R2。

3. 用地使用强度

3.1 容积率： $1.01 < FAR \leq 1.02$ （不包括地下建筑面积及住宅建筑底层架空面积）。

3.2 建筑密度：≤38%。

3.3 绿地率：≥30%。

4.配套公建

4.1 地块内应配套居家养老服务用房，地块内社区服务用房统筹配置于南部新城核心区社区，具体应符合《苏州市居家养老服务条例》、《常熟市城乡社区综合服务设施建设和管理办法（试行）》及满足民政局、市委社工部、属地政府（街道）的要求。

4.2 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》。

4.3 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。

4.4 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。

4.5 地块内托育服务设施统筹配置于南部新城核心区社区，具体应符合《常熟市关于促进托育服务高质量发展的若干意见》及满足卫健委、属地政府（街道）的要求。

4.6 公共服务设施应按建设时序同步配套。

4.7 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 建筑风貌：建筑整体以现代中式为主，建筑需与周边地块相协调，并符合总体景观要求。

5.2 建筑形式形态：建筑以低、小高层建筑为主，建筑形态、尺度比例协调，营造良好的视觉效果。建筑限高 36 米，住宅层高 3.1-3.6 米，项目具体业态的设置应满足应急、消防、安全、环保等要求。

5.3 建筑色彩及材质：色彩应注重整体与西侧地块协调统一，外立面采用深灰色、米白色涂料、玻璃栏板等现代材质组合，并注重美观和耐久性。

5.4 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》。

5.5 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，且南侧退让满足水务部门要求，北侧退让满足供电部门要求；若与西侧相邻地块为同一土地权属单位，满足日照、消防、安全等要求后可减小退让；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、东侧用地红线均不小于 10 米，且北侧退让满足供电部门要求；其余退让各侧用地红线均不小于 5 米，且南侧退让满足水务部门要求；若与西侧相邻地块为同一土地权属单位，满足日照、消防、安全等要求后可减小退让；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。

5.6 地下空间设置要求：需设置地下空间，功能可为停车、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，若与西侧相邻地块为同一土地权属单位，满足消防、安全等要求后可减小退让，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。

5.6.1 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。依据《常熟市人防工程专项控制性详细规划》要求，该地块应建人防工程面积可全部易地建设。

5.7 围墙设置要求：如需设置，按属地政府统一规定。

5.8 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。

5.9 出入口方位：设于地块北侧、东侧道路，设置应满足属地政府、相关部门和交通影响评价的要求。

5.10 停车要求：

低层住宅建筑机动车位按不小于 2 车位/套配置，小高层住宅建筑机动车位按不小于 1.5 车位/套配置，地下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）。非机动车位按不小于 1.3 车位/套（集中停放），或单独停放按 1 库/套（含机动车车库）配置。

其他配套公建机动车位按不小于 1.5 车位/100 m²建筑面积配置；非机动车位按不小于 3.0 车位/100 m²建筑面积配置。

各类配建停车应有效分隔，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。

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。

5.11 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 在道路退让范围内允许公共管线（沟）穿入。

8.其他要求

8.1 该地块应按照“两智一全”要求建设。绿色建筑标准：成品住宅交付的应按照绿色建筑二星级标准设计建造，非成品住宅交付的按绿色建筑基本级及以上标准设计建造。海绵城市建设：该地块需要进行海绵城市建设设计，年径流总量控制率 $\geq 72.96\%$ 。建筑节能、BIM技术应用等应满足住建部门要求。

8.2 地块开发方案报水行政主管部门确认时明确地面竖向高程，不低于4.4米（邓家圩，吴淞高程）。地块所涉退让河道区域须结合河道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，并履行对应报批手续。

8.3 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。

8.4 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。注意施工期间噪音、环境及交通等对周边居民的影响。

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，还应附实景效果图（含各个方向立面效果图）、立面材质色彩分析图等。

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。

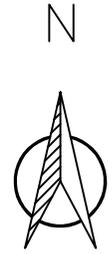
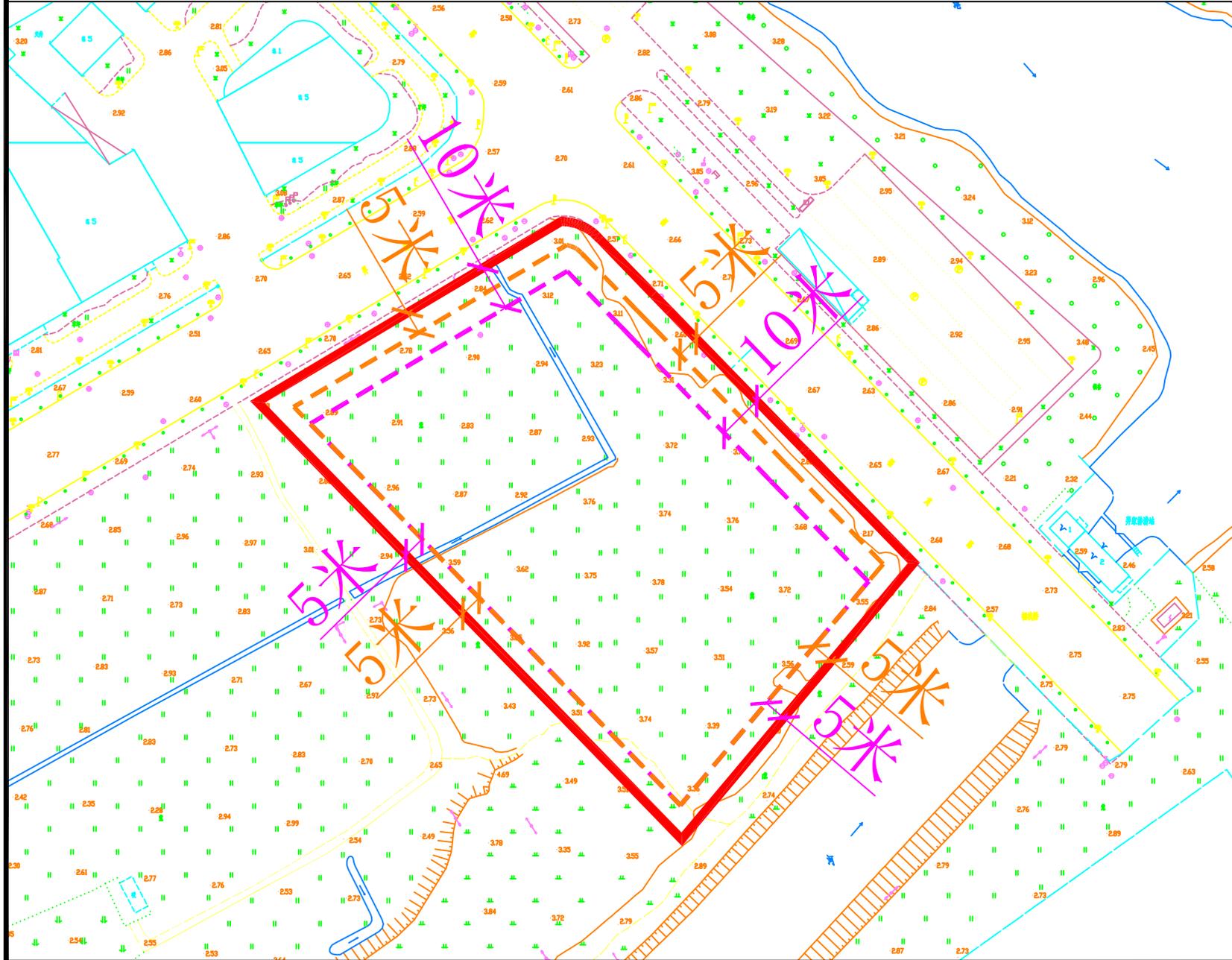
(此页无正文)。

常熟高新技术产业开发区管理委员会

2025年9月3日

常高规设[2025]12号规划条件的附图

日期：2025年9月3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

高新区福茂路以西、羿家路以南地块