

常熟高新技术产业开发区管理委员会

常高规设〔2025〕14号

关于高新区银河路以东、香园路以南地块的规划条件

依据《常熟南部新城苏嘉杭西片区详细规划技术修正（2025年5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，现提供银河路以东、香园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：银河路以东、香园路以南（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：7571 平方米。

2.规划用地性质

2.1 用地性质：公用设施营业网点用地090105(加油加气站用地)。

3.用地使用强度

3.1 容积率： ≤ 0.5 （不包括地下建筑面积）。

3.2 建筑密度： $\leq 50\%$ 。

3.3 绿地率: $\geq 5\%$ 。

4. 规划设计要求

4.1 建筑风貌：建筑整体风貌以简洁、现代为主，具有功能导向性和标识性。

4.2 建筑形式形态：建筑形式以低、多层建筑为主，建筑限高24米。项目具体业态的设置应满足应急、消防、安全、环保等要求。

4.3 建筑色彩及材质：建筑色彩亮眼饱满，外立面采用金属铝板、涂料相结合，并注重美观和耐久性。

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（2011年版）》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》。

4.5 建筑退让：（详见附图）

建筑退让西侧用地红线不小于10米，其余退让各侧用地红线均不小于5米，且退让西侧、北侧满足供电部门要求（整体布局需征得供电部门同意意见），退让东侧满足水务部门要求；同时应满足《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》要求和应急、消防、安全、环保等相关专业规范要求。

4.6 地下空间设置要求：鼓励设置地下空间，地下空间功能可为公共设备用房或人防设施用途，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。

4.6.1 依据《常熟市人防工程专项控制性详细规划》，该地块应建的人防工程可全部申请易地建设。

4.7 围墙设置要求：如需设置，按属地政府统一规定。

4.8 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。

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

4.10 停车要求：满足交通影响评价，且符合《汽车加油加气站设计与施工规范》等要求。

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。

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 平方米以下的民用建筑可按绿色建筑基本级设计建造。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 $\geq 75\%$ 。节能水平等应满足住建部门要求。

7.2 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 4.35 米（吴淞高程；根据常熟南部新城苏嘉杭以西片区水系调整实施方案确定）。地块红线退让东侧河道须不小于 5 米，退让区域须结合幸福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。

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。注意施工期间噪音、扬尘及交通等对周边居民的影响。

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。

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。

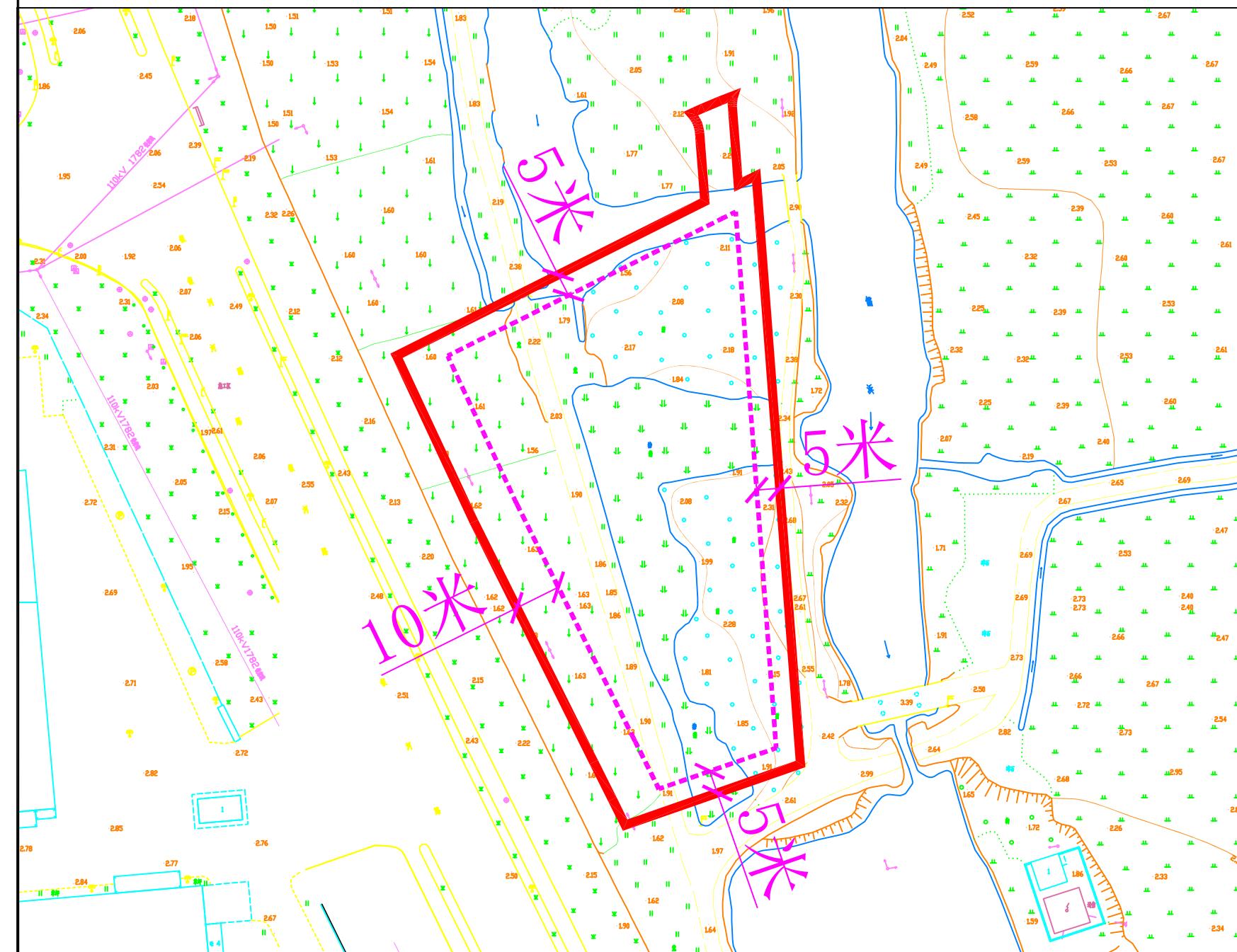
注：建设单位报审建设项目规划设计方案所提供的 CAD 电子文档应有：各建筑底层的占地面积、每块绿地的面积、各层建筑面积的闭合计算线。

常熟高新技术产业开发区管理委员会

2025 年 11 月 12 日

常高规设[2025]14号规划条件的附图

日期：2025年11月12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

高新区银河路以东、香园路以南地块