

常熟市自然资源和规划局

常资规设[2024]21号

关于琴川街道珠泾路以南、黄山路以西地块二的规划条件

依据《常熟市琴川街道外环东片区控制性详细规划局部调整(2023年)》、《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》等相关规划、规定,现提供琴川街道珠泾路以南、黄山路以西地块二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:琴川街道珠泾路以南、黄山路以西(具体范围见附图)。
- 1.2 用地面积:55067平方米。

2. 规划用地性质

- 2.1 用地性质:商业商务用地B1B2。

3. 土地使用强度

- 3.1 容积率: ≤ 2.5 (不包括地下建筑面积)。
- 3.2 建筑密度: $\leq 60\%$ 。
- 3.3 绿地率: /。
- 3.4 整体项目用地强度指标应满足控规图则要求。

4. 规划设计要求

- 4.1 建筑形式及建设规模:商服类建筑限高60米。项目以农副产品集散中心为主,可配套酒店(计容建筑面积占地上总计容建筑面积,下同)的占比不超3%、商务办公占比不超3%、零售商业占比不超8%、及农副产品集散配套用房等设施,具体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)

建筑退让各侧用地红线均不小于 5 米，且东侧、南侧退让满足供电部门高压线退让要求；如需减小建筑退让，应满足消防、安全等要求，并取得相邻土地权属单位及属地政府同意；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 地下空间设置要求：鼓励设置地下空间，功能为商业、停车、公共设备用房及人防设施用途，地下深度不超 -15 米。其中地下商业须计容，其他地下空间不计容。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。

4.5.1 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。

4.6 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，征得周边相邻地块权属单位同意可统筹交通组织。并对该整体项目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。

4.7 出入口方位：出入口设于地块南侧和东侧道路，距道路交叉口距离应满足规范要求，且出入口设置满足交通影响评价要求。征得周边相邻地块权属单位同意，可共用出入口。

4.8 停车要求：

小型机动车位按不小于 0.5 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，货车车位按需配置；或车位设置满足交通影响评价要求。

新建建筑配建小型机动车停车位中具有充电设施的停车位应不少于 10%；宜配建货车及非机动车充电设施。

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。

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；人防工程相关工作具体应满足发改部门要求。

7. 3 根据《苏州市地下文物保护办法》等相关规定，该地块开发建设前应征求文物部门意见。

7. 4 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. 5 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. 6 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. 7 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. 8 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。

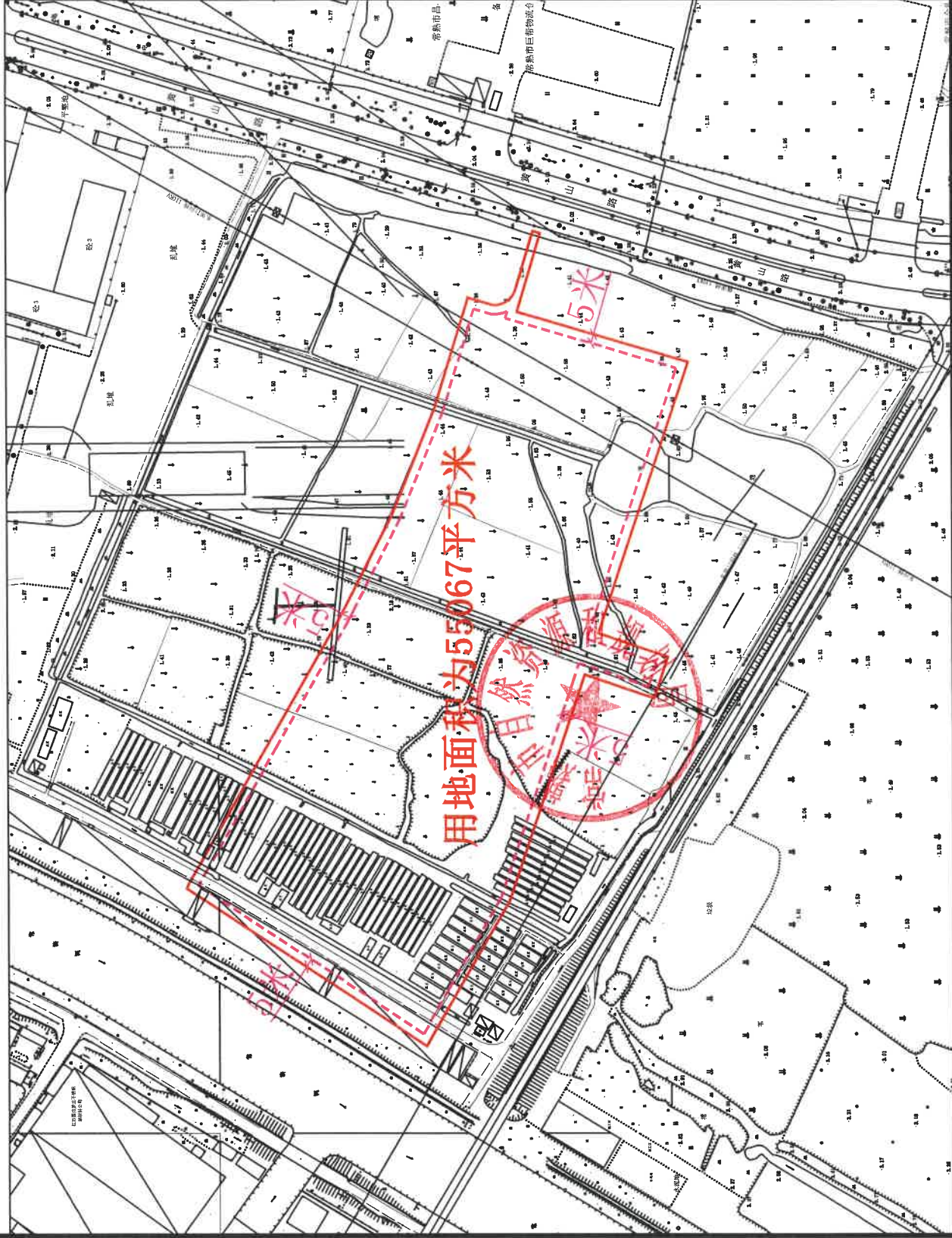
9. 本规划条件有效期为一年，超过有效期出让土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

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。



常资规设[2024]21号规划条件的附图

日期：2024年3月27日



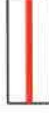
N



比例尺 1:3000

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

琴川街道珠泾路以南、
黄山路以西地块二