

常熟市自然资源和规划局

常资规设[2024]20号

关于虞山街道黄河路以南、华山路以西地块的规划条件

依据《常熟市湘江闽江片区控制性详细规划局部调整（2024年）》、《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》等相关规划、规定，现提供虞山街道黄河路以南、华山路以西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：虞山街道黄河路以南、华山路以西（具体范围见附图）。
- 1.2 用地面积：8583平方米。

2. 规划用地性质

- 2.1 用地性质：居住用地。

3. 土地使用强度

- 3.1 容积率：1.01—1.08（不包括地下建筑及住宅建筑底层架空面积）。
- 3.2 建筑密度：不大于40%。
- 3.3 绿地率：不小于30%。

4. 配套公建

- 4.1 地块内可设置部分配套沿街商业用房，沿东侧华山路布置，计容建筑面积不超750平方米，具体商业业态的设置应满足消防、安全、环保等要求；若为住宅附建，还应满足《住宅设计规范》、《江苏省住宅设计标准》等要求。
- 4.2 地块内应配套社区办公活动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）》，具体应满足民政局和属地政府的要求。
- 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 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 建筑形式：住宅建筑限高 32 米，建筑底层鼓励作架空设计；配套建筑限高 24 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：满足控规图则退让及《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，门卫、垃圾房退让用地红线距离可适当减少。

5.5 住宅建筑底层架空层设置要求：架空层功能可设置为公共活动空间，改善住区环境。

5.6 地下空间设置要求：鼓励设置地下空间，功能为停车、公共设备用房、住宅储藏室及人防设施等用途，地下深度不超 -15 米。地下空间退让各侧用地红线均不小于 3 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。

5.6.1 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。

5.7 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。

5.8 出入口方位：可设于地块东侧、北侧道路，距道路交叉口距离应满足规范要求。

5.9 停车要求:

住宅建筑机动车位按不小于 1.1 车位/100 m²建筑面积配置, 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 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。

商业建筑机动车位按不小于 0.9 车位/100m²建筑面积配置; 非机动车位按不小于 1.8 车位/100m²建筑面积配置。

配套公建机动车位按不小于 1.1 车位/100m²建筑面积配置; 非机动车位按不小于 1 车位/100m²建筑面积配置。

各类配建停车位应有效分隔, 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。

5.10 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、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。

常熟市自然资源和规划局

2024年3月27日

