

# 嘉兴秀洲高新技术产业开发区管理委员会-秀园学校项目选 址规划条件

嘉秀规设（2017）字 0115 号

## 一、地块概况

1. 用地范围：秀洲国家高新区，秀园路西侧、木桥港路北侧（准确位置见规划选址平面位置图）
2. 总用地面积：约 56549 平方米（具体以国土部门实测为准）

## 二、规划用地性质：中小学用地（九年一贯制学校）

## 三、主要技术经济指标

1. 建筑密度：不大于 30%
2. 容积率：0.6-1.2
3. 绿地率：不小于 35%
4. 建筑高度：不高于 24 米

## 四、交通组织

1. 机动车出入口：新塍塘路、木桥港路
2. 停车泊位：

机动车：停车泊位配建应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求。小学内部按 25 车位/100 教职工设置，学生接送按 2.0 车位/班设置。初中内部按 25 车位/100 教职工设置，学生接送按 1.0 车位/班设置。加强地下空间的利用，加大停车泊位的配建。重视地块内人流、车流的交通组织设计和无障碍设计，停车泊位应集中设置。

非机动车：小学内部按 30 车位/100 教职工设置，学生接送按 3.0 车位/班设置。初中内部按 30 车位/100 教职工设置，学生

接送按 2.0 车位/班设置。

## 五、规划设计要求

1. 建筑物退让道路红线：建筑退让木桥港路、新塍塘路、成秀路道路红线 5 米以上；其它退让还须满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求。沿道路如建围墙，退让道路红线不少于 2 米。
2. 建筑物离界及建筑间距控制：建筑应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求。传达室退让用地红线 3 米以上。新建教学楼所有教室应满足冬至日有效时间 3 小时以上。且提供日照分析报告。
3. 城市设计要求：总体上应符合《秀洲高新区北区（核心区）城市设计要求》，应与周边环境相协调，建筑设计还应体现现代校园开放、朝气蓬勃的设计理念。重视无障碍设计，沿街建筑应注重细部设计。建筑立面应考虑室外空调机位等进行统一隐蔽处理，校园围墙采用通透式。
4. 室外地坪标高不得低于黄海高程 2.82 米，与周边道路平均标高高差应在  $\pm 0.5$  米以内。

## 六、其它要求

1. 建设工程需符合环保、地震、人防、消防、节能等项的相关要求。
2. 建筑面积计算规则应按国家和省房产测量规范执行。
3. 容积率、建筑密度等主要技术指标计算规则按《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）执行。
4. 周边 50-100 米范围现状情况应在设计方案总平面图中真实反映。
5. 项目必须严格按《嘉兴市城镇污水集中处理管理办法》要求实施，建设单位应当与污水运营单位衔接，取得排水工程涉及的市政污水口管径、位置和标高等具体资料，形成排水工程设计专篇，并纳入项目建筑规划方案，详细说明地块内雨水、污水的收集排放体系，并提供相应专项评估报告作为项目验收备案依据。
6. 海绵城市建设要求：结合《嘉兴市海绵城市实施意见》、《嘉兴市城市低影响开发规划设计导则》、《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）等要求建设，雨水综合处置率  $\geq 65\%$ ，综合雨量径流系数  $\leq 0.55$ 。鼓励设置绿色屋面，结合建筑布局、绿地布局、景观水体、广场、停车场等设置雨水调蓄设施，削减及延缓洪



峰，实现雨水利用。具体按园林市政主管部门要求执行。

7. 应保留古树及有保留价值的树木，如需移栽，应按规定办理有关手续。

#### 七、遵守事项

1. 本规划条件是规划行政主管部门审批设计方案的依据。本规划条件自核发之日起，有效期为壹年。逾期未取得建设项目批准核准文件的，自行失效。
2. 业主单位须持本规划条件，委托甲级以上工程设计资质及业务范围的设计单位进行方案设计，绿化及环境设计须委托有相应专业设计单位进行设计。
3. 业主单位应在取得土地使用权6个月内及时提交规划设计方案（图纸、文本须统一装订成A3横幅软装规格，并提供电子文件），并应保证设计方案质量及方案修改进度，在取得土地9个月内通过方案审查。报城乡规划行政主管部门组织审核后，方可进入下一阶段设计。
4. 地块内工程建设应当避开永久性测量标志。确需拆迁或使之失去使用效能的，业主单位应在工程建设前向测绘管理部门提出书面报告，并附与该测量标志有关的规划设计图纸，经批准，并支付测量标志拆迁费用后方可施工。
5. 地块内现有的工程管线设施请与相关部门衔接，无法迁移的必须做好保护工作。

嘉兴市城乡规划建设管理委员会

2018年3月9日

