

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 330411202000008 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 嘉兴市自然资源和规划局
日期 2020.6.5



用地单位	嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司
项目名称	洪合镇拆迁安置公寓二期项目
批准用地机关	嘉兴市自然资源和规划局
批准用地文号	嘉秀洲土字 G[2020]第 029 号
用地位置	洪合镇，泰旗路东侧、兴洪路南侧
用地面积	约叁万零叁佰叁拾平方米
土地用途	二类居住用地
建设规模	-----
土地取得方式	划拨
附图及附件名称	
1: 建设用地规划红线图	
2: 规划条件	
原地字第 330411201800006 号建设用地规划许可证，因逾期未取得土地，自行失效。	

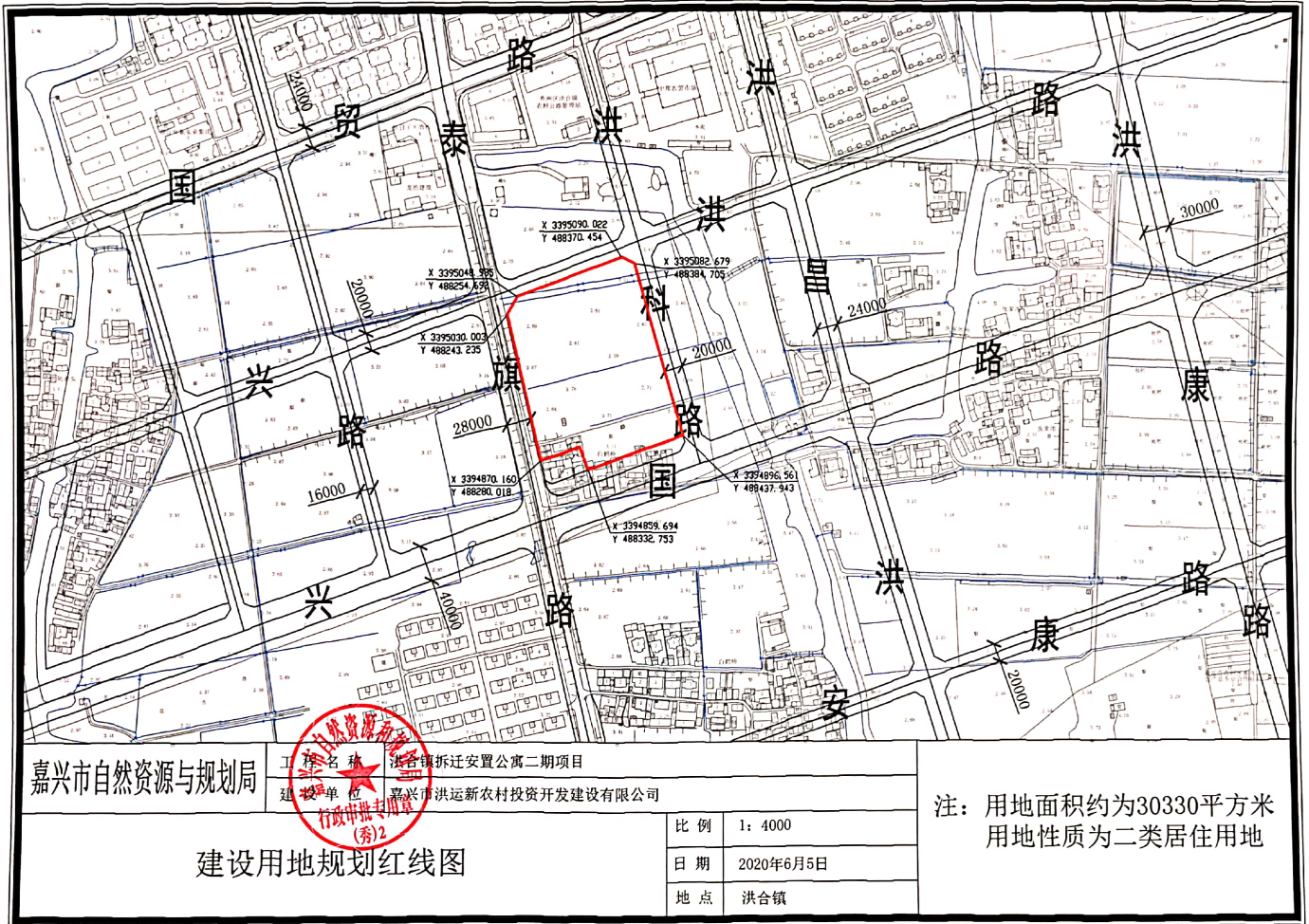
遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



扫描全能王 创建

附图1:



嘉兴市自然资源局

工程名称 洪合镇拆迁安置公寓二期项目

建设单位 嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司

比例 1: 4000

日期 2020年6月5日

地点 洪合镇

注：用地面积约为30330平方米
用地性质为二类居住用地

建设用地规划红线图



扫描全能王 创建

附件2:

嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司

洪合镇拆迁安置公寓二期地块规划条件

用地许可证编号：地字第 330411202000008 号

一、地块概况

1. 用地范围：洪合镇，泰旗路东侧，兴洪路南侧（详见用地红线图）
2. 用地面积：约 30330 平方米（具体以实测为准）

二、规划用地性质：二类居住用地（以计入容积率的建筑面积计算，服务设施用房建筑面积不大于 10%）

三、主要技术经济指标

1. 建筑密度：不大于 25%
2. 容积率：1.8-2.0
3. 绿地率：不小于 30%
4. 建筑高度：不高于 45 米

四、交通组织

1. 机动车出入口方位：主入口设置洪科路，兴洪路设置次入口。
2. 停车配建要求：

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》的相关要求。住宅按不少于 1.0 车位/100 平方米设置，泊位均须相对集中，要求以地下停车泊位为主，并结合周边地块加强地下空间开发和利用。

非机动车：住宅按不少于 2.0 车位/100 平方米设置。

五、公共配建要求

1. 物业管理用房：物业用房按《浙江省物业管理条例》配建。

六、规划设计要求

1. 建筑物退让道路红线：低、多层建筑退让泰旗路、洪科路、兴洪路道路红线 5 米以上；退让兴国路绿化带 5 米以上，如沿路设置停车位则退让 10 米以上。高层建筑退让泰旗路道路红线 12 米以上，退让洪科路、兴洪路道路红线 10 米以上。高层建筑临城市主干道建筑退让道路红线还须符合高度控制基本公式 $H \leq 1.5$



(W+S)的控制要求。其他退让还须满足《嘉兴市城市规管理技术规定》的相关要求。沿道路如建围墙，退让道路红线不少于2米，应采用通透式围墙。

2. 建筑物离界及建筑间距控制：建筑退让还应满足《嘉兴市城市规管理技术规定》的相关要求。居住建筑间距应满足《嘉兴市城市规管理技术规定》的相关要求，并提供日照影响分析报告，对周边现状住宅进行叠加日照分析，确保符合日照有关规定要求。
3. 建筑景观管理要求：建筑布局应符合泰旗路沿线整体城市形象。建筑立面与北侧一期同步考虑，建筑风格、色彩以大方明快的现代建筑为主调，建筑须考虑整体性，重视无障碍设计，沿街建筑应注重细部设计和夜景照明设计。建筑立面应考虑入口形象、立面标识设计，并结合雨篷统一布置，同时须对室外空调机位、太阳能进行统一隐蔽处理。
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±0.5 米以内。

七、其他专业部门要求

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. 与住宅建筑相连的商铺不得开设餐饮业、高噪声娱乐业等易对居民产生影响的项目。
3. 住宅阳台落水管必需单独设置、并与污水收集系统连通。
4. 新建住宅配建停车位，应 100%预留充电设施建设安装条件，鼓励同步建设新能源汽车充电桩。
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. 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。



7. 建筑应符合《嘉兴市绿色建筑专项规划（2017-2025年）》关于绿色建筑等级建设、装配式建筑和住宅全装修（仅住宅项目）等控制指标，接受建筑管理部门的监督。
8. 社区服务用房配建要求：社区工作服务用房（含居家养老）按照每百户不低于50平方米。社区公共服务用房应集中设置，一般应设置在社区中心或沿街位置，且以一、二层为主，不能将住宅配置为社区工作服务用房。
9. 体育健身设施配建要求：新建居住区和社区要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平方米标准，配套建设群众健身相关设施，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用（居住区人数=土拍当年嘉兴市统计发布的户均人数×居住区户数）。
10. 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》等要求建设，并满足年径流总量控制率75%以上，径流雨水综合处置率达95%，综合雨量径流系数不大于0.65。
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。
11. 本部分内容由各主管部门负责监督管理。

八、遵守事项

1. 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。
2. 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。
3. 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，并支付测量标志拆建费用后方可施工。

4. 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。
5. 建筑面积、容积率、建筑密度等主要技术指标计算规则按浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》、《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》和《嘉兴市城市规划管理技术规定》执行。
6. 政府投资的低、多层公共服务设施和商业服务业设施建筑须设置屋顶绿化。
7. 按《浙江省城市景观风貌条例》第十八条要求配置公共环境艺术品并满足投资要求。
8. 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。

嘉兴市自然资源和规划局
2020年6月5日

