

附件 2:

嘉兴秀洲区新塍古镇开发有限公司-新塍镇文松苑拆迁安置  
工程地块规划条件

嘉秀规设(2017)字 0133 号

一、地块概况

1. 用地范围: 新塍镇, 胜利路西侧、新洛路北侧 (详见规划选址平面位置图)
2. 总用地面积: 约 32370 平方米 (具体以实测为准)

二、规划用地性质: 二类居住用地

三、主要技术经济指标

1. 建筑密度: 不大于 30%
2. 容积率: 1.3-1.8
3. 绿地率: 不小于 30%
4. 建筑高度: 不高于 24 米

四、交通组织

1. 机动车出入口方位: 胜利路
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。按不少于 1.0 车位/100 平方米设置, 不得在普通住宅底层设置分户停车库, 泊位均须相对集中, 对地下空间尽可能开发和利用, 以地下停车泊位为主, 不得设置机械式停车位。

非机动车: 不少于 2.0 车位/100 平方米设置。

五、配套要求

物业、社区及养老服务用房: 物业用房按《浙江省物业管理条例》配建, 社区及养老服务用房建筑面积不低于 50 平方米/100 户。应靠近小区主出入口、1-2 层集中区域设置, 建成后无偿

移交使用。

## 六、规划设计要求

1. 建筑物离界及建筑间距控制：建筑退让西侧河道蓝线 10 米以上，其它退让还应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求。多层住宅日照间距系数应大于 1: 1.3。
2. 城市设计要求：
  - 1)、建筑风格应与建筑控制区协调，以江南水乡风格或中式风格为主。建筑色彩与风貌既要传承古镇区的文化气息，又要体现旅游古镇的活力，以黑、白、灰、米黄为主。
  - 2)、地块西侧河道景观应以流畅幽静的游步道组织分散点缀在绿化带中的景观节点，形成整体性强、休憩性佳、观赏性优的景观环境；地块内部通过构建内部庭院，公共广场空间，种植多样性植物，为居民提供休闲娱乐的安逸环境。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。建筑立面应考虑店招、广告位设计，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，沿街卷帘门采用通透式。
3. 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. 住宅阳台落水管必需单独设置、并与污水收集系统连通，否则不予验收，不准交付使用。



6. 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。
7. 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，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。
8. 体育健身设施配建要求：根据《浙江省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（浙政发〔2015〕19号）的相关内容，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。具体由体育主管部门负责审查、验收。
9. 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。

#### 八、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。逾期未取得土地的，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,并支付测量标志拆建费用后方可施工。
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1月2日

