

## 附件2:

嘉兴市洪运新农村投资开发有限公司

洪合拆迁安置公寓三期地块规划条件

嘉秀规设(2017)字0139号

### 一、地块概况

1. 用地范围: 洪合镇, 洪工路东侧, 国贸路南侧、兴贸路西侧(详见规划选址平面位置图)
2. 总用地面积: 约 10822 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: 1.5-1.8
3. 绿地率: 不小于 30%
4. 建筑高度: 24-45 米 (住宅建筑)

### 四、交通组织

1. 机动车出入口方位: 主入口设置于北侧国贸路, 兴贸路可设置次入口兼消防出入口。
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》(修订)的相关要求。住宅按不少于 1.0 车位/100 平方米, 且不少于 1/户设置, 泊位均须相对集中, 要求以地下停车泊位为主, 地面停车位比例不得大于配建总泊位数的 20%; 住宅不得设置机械式停车位。  
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。
2. 社区服务中心: 社区服务用房建筑面积 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。

3. 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，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。具体由体育主管部门负责监督、审查。

## 六、规划设计要求

1. 建筑物退让道路红线：高层建筑退让国贸路、洪工路道路红线 12米以上，退让东侧兴贸路道路红线 12米以上。其他退让还须满足《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，退让东侧、西侧、北侧道路红线 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《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求。居住建筑应提供日照影响分析报告，确保符合日照有关规定要求。
3. 城市设计要求：
  - （1）沿建设地块边界布置的高层建筑面宽建筑投影累计总长度不超过该侧用地边界总长度的60%。建筑高度要能满足机场周边建筑高度控制的要求，并与地块南北两侧的建筑共同形成良好的天际效果。
  - （2）地块内建筑整体布局应与区域风貌相协调，建筑风格、体量、色彩要实现与北侧高层小区相协调，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，国贸路沿街建筑应注重细部设计和夜景照明设计。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。



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. 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。
5. 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。
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，同时项目应结合《嘉兴市城市低影响开发规划设计导则》技术要求合理运用低影响开发技术。
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，并满足年径流总量控制率 85%以上，雨水综合处置率达 95%，综合雨量径流系数不大于 0.50。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. 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。



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。