

## 附件2:

### 嘉兴莱鸿体育文化有限公司-秀湖体育中心规划条件

用地许可证编号: 地字第 330411201700071 号

#### 一、地块概况

1. 用地范围: 秀洲国家高新区, 外港路东侧、九里路北侧 (详见用地红线图)

2. 总用地面积: 约 49431 平方米 (具体以实测为准)

二、规划用地性质: 体育用地 (以计入容积率的建筑面积计算, 其中商业建筑面积不大于 25%, 体育建筑面积不小于 75%。)

#### 三、主要技术经济指标

1. 建筑密度: 不大于 40%

2. 容积率: 0.6-1.5

3. 绿地率: 不小于 15%

4. 建筑高度: 不高于 80 米

#### 四、交通组织

1. 机动车出入口方位: 主出入口设置在地块西侧外港路, 九里路、秀港路可设置次要出入口或消防出入口。

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。商业、办公及其他按 不少于 1.0 车位/100 平方米, 体育馆按 不少于 4.5 车位/百座设置。应以地下停车为主。配建相应的大巴车位。

非机动车: 商业、办公及其他按 不少于 6.0 车位/100 平方米, 体育馆按 不少于 25 车位/百座设置。

#### 五、配套要求

1、物业用房: 物业用房按《浙江省物业管理条例》配建。

2、配建一处公共厕所, 建筑面积不小于 30 平方米。

3、按照标准体育馆建设要求，项目建设分室内、室外两块。其中室内部分包含：1个2500座以上比赛场馆、1个50米\*25米游泳池、8片13.40米\*6.10米羽毛球场、1个600m<sup>2</sup>乒乓球馆、1个600m<sup>2</sup>瑜伽房及1个2000m<sup>2</sup>健身房。室外部分包含：1片40米\*60米7人制足球场、4片28米\*15米篮球场、2片23.77米\*10.98米网球场及2片20米\*15米门球场（以上数据均指场地实际使用内尺寸），同时应相对独立集中布局。

## 六、规划设计要求

1. 建筑物退让道路红线：北侧地块建筑退让秀港路道路红线 15米以上，退让东升西路道路红线 45米以上；南侧地块建筑退让秀港路道路红线 15米以上，低多层建筑退让九里路道路红线 10米以上，高层建筑退让九里路道路红线 12米以上，高层建筑退让外港路道路红线 10米以上；并满足建筑高度退让公式  $H \leq 1.5(W+S)$ ，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。
2. 建筑物离界及建筑间距控制：其他建筑退让和建筑间距应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》（修订）的相关要求。
3. 城市设计要求
  - (1) 建筑布局应符合秀湖区域整体城市设计要求，高层建筑应设置在地块西北侧；注意处理好南北向和东西向的景观廊道设计。
  - (2) 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。
  - (3) 建筑立面应考虑入口形象、立面标识等设计采用现代风格，并结合雨蓬统一布置，同时须对室外空调机位、太阳能进行统一隐蔽处理。
4. 要求沿河配建绿化带，并按规定设置绿道和休息设施，同时与周边绿道连通并对公众开放。沿河围墙应设置成通透式，并按规定退让道路和绿化带。

5. 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。

## 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. 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，并满足年径流总量控制率 53.1% 以上，综合流量径流系数不大于 0.53，径流雨水综合处置率达 100% 等要求。具体按园林市政主管部门要求执行。
7. 具体建筑设计方案需进一步衔接和落实最新城市设计有关内容。
8. 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. 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。

嘉兴市城乡规划建设管理委员会

2017 年 7 月 12 日

