

330402202200058



2022 9 7

	2206-330400-04-01-936210
	1-74
	77559
	/

--	--

嘉兴市庆丰路高中（暂名）新建工程 规划条件

一、地块概况

1、用地范围：东栅街道，东至南江路，南至规划横四路，西至庆丰路，北至规划横三路（详见宗地界址示意图）。

2、用地面积：77559 平方米

二、规划用途：普通高中（48 班）

三、技术经济指标

1、建筑密度：不大于 30%

2、容积率：不小于 0.5，不大于 2.0

3、绿地率：不小于 30%

4、建筑限高：不高于 60 米

四、交通组织

1、机动车出入口：主出入口设置在南侧横四路。

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》（2018 修订版）的相关要求。按 25 车位/100 教职工设置，学生接送按 0.8 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：按 60 车位/100 教职工设置，学生接送按 2.0 车位/班设置。

停车泊位设置及交通组织应充分考虑接送学生对交通的影响。

五、地下空间开发利用

1、规划用地性质：学校配套；

2、地下空间用地面积：不大于地表用地面积；

3、竖向允许建设范围：审定的建筑方案确定的室外地坪标高以下不大于 10 米的范围；

4、竖向允许建设层数：不大于 1 层。

六、规划设计要求

1、建筑退让：建筑退让南江路道路红线 10 米，建筑退让庆丰路道路红线 15 米，建筑退让规划横四路道路红线 5 米，其它退让还须满足按《嘉兴市城市规划管理技术规定》（2018 修订版）相关要求执行。沿道路如建围墙，应退让道路红线不少于 2 米，采用通透式。

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》（2018 修订版）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、建筑景观管理要求：建筑风格、体量、色彩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，沿道路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。

4、室外地坪标高不得低于国家高程基准 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

建设工程需符合消防、环保、民政、文物、历史建筑、历史文化街区、文保、古树名木、卫生、水利、交通、防疫、城市管理执法、地名办、供电、燃气、供水、通讯、排水、污水、市政、地下管线、地震抗震、建筑节能等专项的相关要求，并由各主管部门负责监督管理。

1、住建部门要求：

（1）绿色建筑：按《嘉兴市绿色建筑专项规划（2017~2025 年）》要求执行。

（2）市政管线：项目必须严格按《嘉兴市城镇污水集中处理管理办法》、《嘉兴市城镇排水管理办法》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，建有相应的预处理设施，并提供相应专项评估报告（或预处理设施建设资料）作为项目验收备案依据。

（3）海绵指标：根据《嘉兴市城市规划管理技术规定》（2018年修订版），新建项目年径流总量控制率不小于80%，综合雨量径流系数不大于0.55，面源污染削减率（以SS计）不小于50%等要求，建设单位提交的建设项目设计方案应包含海绵城市建设设计专篇（含设计文件和自评估报告）。具体按园林市政主管部门要求执行。

（4）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。

2、人防部门要求

根据浙江省实施《中华人民共和国人民防空法》办法等法律法规，本地块应依法建设核六、常六级二等人员掩蔽工程，人防工程建筑面积为地面民用建筑的6%；根据《嘉兴市人民政府办公室关于全面推进人防工程产权制度综合改革的实施意见》（嘉政办发〔2022〕4号）、《嘉兴市人防工程产权登记和使用管理暂行办法》（嘉人防〔2022〕1号）等政策文件，建设单位应将该地块依法建设的人防工程竣工后无偿移交给属地政府指定的国有全资公司。依法应建人防工程建筑面积1000平方米以下的，可以申请办理易地建设，并缴纳人防工程易地建设费。其他应符合人防政策法规有关规定。

3、农水部门要求

地块内涉及现状水系调整，需考虑河道填埋及水域占补平衡问题，具体实施前建设单位与农水部门做好对接。

八、其他要求

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，有效期为叁年。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，并提交简单模型），经方案审定后，方可进入下一阶段设计，请建设单位预留审查时间。

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。

6、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《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152-2018）、《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》（浙自然资发〔2019〕34号）和《嘉兴市城市规划管理技术规定》（2018 修订版）执行。

7、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。

8、未尽事宜应符合有关技术规定、规范的要求。

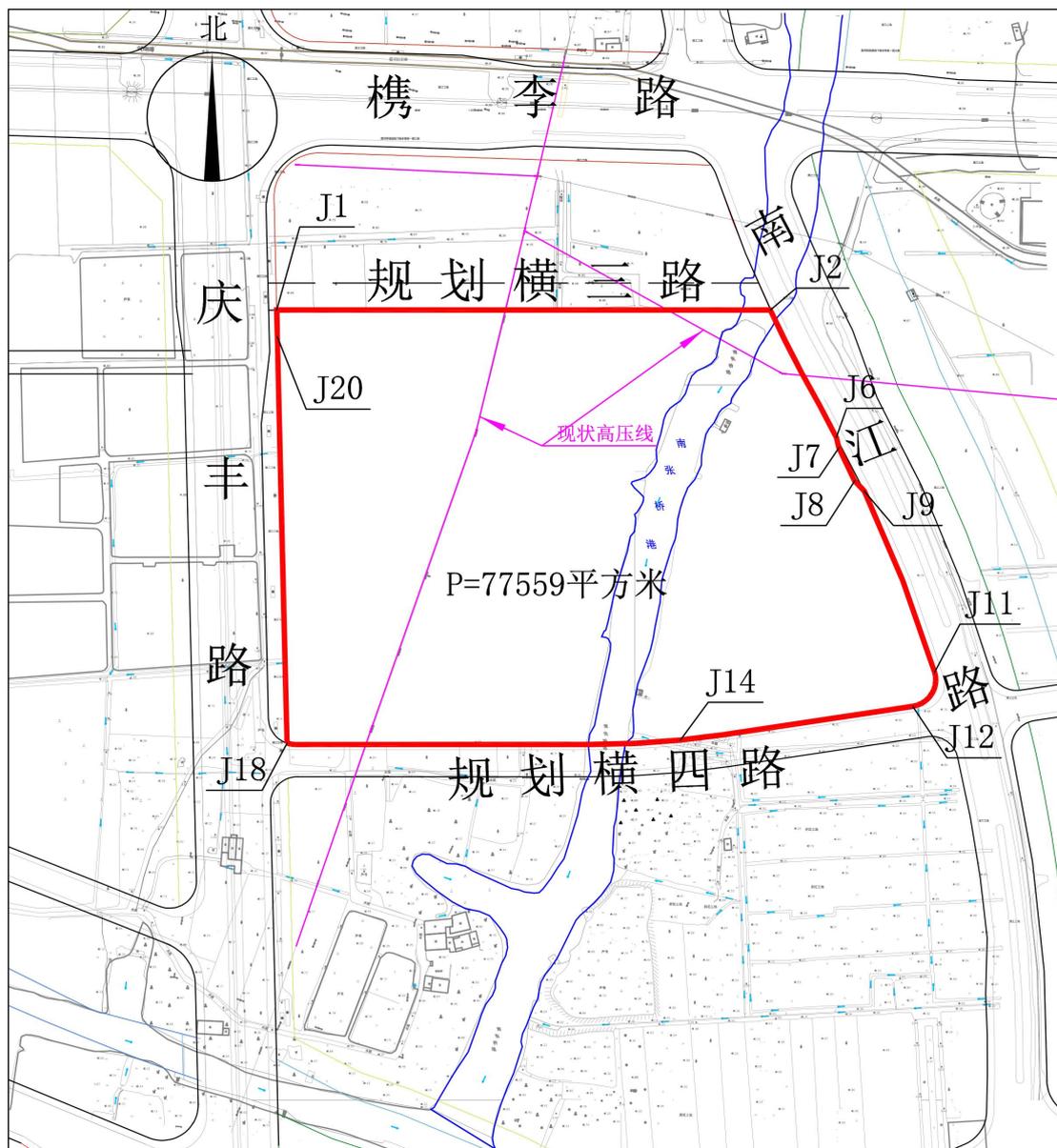
附件 1: 宗地界址示意图;

附件 2: 宗地平面界址坐标（国家 2000）

嘉兴市自然资源和规划局

2022 年 9 月 7 日

附件 1: 宗地界址示意图



附件 2: 宗地平面界址 (国家 2000)

地块面积: 77559 平方米					
点号	X 坐标(m)	Y 坐标(m)	点号	X 坐标(m)	Y 坐标(m)
J1	3399312.976	576338.152	J11	3399113.034	576704.294
J2	3399314.887	576611.781	J12	3399093.797	576692.29
J3	3399297.175	576620.417	J13	3399077.249	576587.912
J4	3399279.701	576629.526	J14	3399074.008	576563.537
J5	3399262.479	576639.102	J15	3399071.991	576539.029
J6	3399243.865	576648.887	J16	3399071.204	576514.45
J7	3399238.125	576650.322	J17	3399070.057	576350.254
J8	3399219.71	576659.212	J18	3399070.767	576345.588
J9	3399213.978	576664.57	J19	3399170.127	576342.53
J10	3399164.383	576686.198	J20	3399297.978	576338.612