

嘉兴市南湖湖滨区域改造提升工程项目 (11#地块南湖书院) 规划条件 (选址)

一、地块概况

1、用地范围：南湖街道，东至规划新南湖路，南、西至嘉兴南湖湖滨14#地块，北至嘉兴南湖湖滨10#地块(详见宗地界址示意图)

2、用地面积：33849.85平方米

二、规划用途：文化设施用地(A2)

三、技术经济指标

建筑密度：不大于28%

容积率：不大于0.42

绿地率：不小于20%

建筑限高：以湖心岛为圆心500米范围以内高度不得超过9米，500米范围以外高度不得超过12米(剧场建筑部分不得超过16米)，保留建筑按原有高度控制。

四、交通组织

1、机动车出入口方向：规划南湖路。

2、停车配建应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》的相关要求，机动车按0.8车位/100平方米建筑面积设置，非机动车按4.0车位/100平方米建筑面积设置，泊位均需相对集中设置。

五、规划设计要求

1、建筑退让道路红线：应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》(2018修订版)要求。

2、建筑物离界及建筑间距控制：应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》(2018修订版)要求。

3、建筑景观设计要求：与周边环境相融合，空间层次丰富，尺度比例适宜；建筑风格宜采用现代民国风格，注重沿南湖岸线的景观轴线设计，注重湖滨的休憩、游园、慢行等公共空间设计；建筑须考虑整体性，重视无障碍设计。

4、室外地坪标高不得低于1985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。

六、其他专业部门的要求

1、建设工程需符合卫生、环保、地震、人防、消防、节能等项的相关要求。

2、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。

3、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。

4、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、装配式建筑等控制指标，接受建筑管理部门的监督。

5、海绵城市指标：

海绵城市指标要求：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。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。

6、本部分内容由各主管部门负责监督管理。

七、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，有效期为壹年。逾期未取得批准、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。

6、建筑面积、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》（2018修订版）、浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》及其补充规定执行。

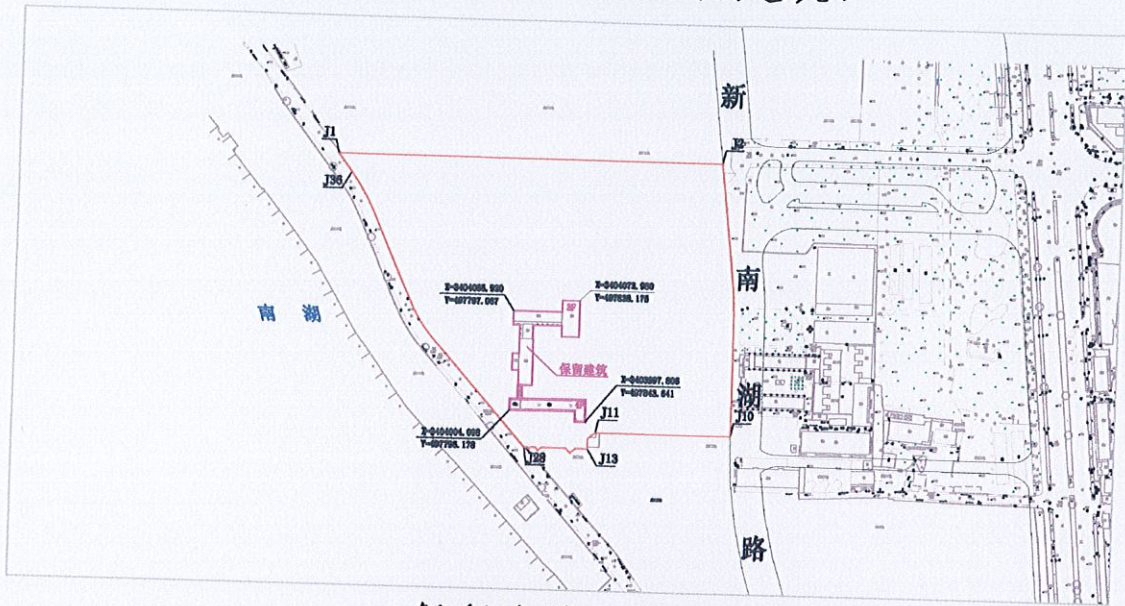
7、周边50-100米范围现状情况应在设计方案总平面图中真实反映。

附件1：宗地界址示意图（含保留建筑）；

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
2020年3月9日

附件 1: 宗地界址示意图 (含保留建筑)



保留建筑一览表

建筑面积	计容面积	建筑高度	建筑层数
地上 4075.87 平方米	4075.87 平方米	/	地上 4 层

附件 2: 宗地平面界址 (国家 2000)

面积: 33849.85 平方米

1. Y=572686.0745 X=3404406.8488	20. Y=572829.0277 X=3404228.1358
2. Y=572925.2967 X=3404408.3268	21. Y=572828.5121 X=3404228.1333
3. Y=572934.4433 X=3404336.0952	22. Y=572819.1185 X=3404228.1333
4. Y=572934.8169 X=3404332.9461	23. Y=572816.8803 X=3404226.2653
5. Y=572935.2166 X=3404328.9656	24. Y=572815.4080 X=3404228.1333
6. Y=572935.5368 X=3404324.9785	25. Y=572812.3363 X=3404228.1333
7. Y=572935.7770 X=3404320.9852	26. Y=572810.7497 X=3404226.9402
8. Y=572935.9375 X=3404316.9880	27. Y=572809.8887 X=3404228.1333
9. Y=572936.0178 X=3404312.9888	28. Y=572808.0436 X=3404228.1333
10. Y=572936.7681 X=3404238.7509	29. Y=572748.1336 X=3404294.5774
11. Y=572936.7682 X=3404238.7437	圆心 Y=572806.4063 X=3404347.1196
12. Y=572852.3375 X=3404238.2221	半径 78.4627
13. Y=572847.8581 X=3404234.4737	30. Y=572736.2219 X=3404312.0405
14. Y=572847.8973 X=3404228.1358	31. Y=572729.8516 X=3404325.7369
15. Y=572840.2840 X=3404228.1358	32. Y=572718.4901 X=3404350.4735
16. Y=572839.3145 X=3404227.3245	33. Y=572710.2314 X=3404368.7802
17. Y=572836.9217 X=3404225.3223	圆心 Y=572565.0662 X=3404303.2920
18. Y=572834.9916 X=3404227.2524	半径 159.2534
19. Y=572834.2508 X=3404228.1358	34. Y=572694.8365 X=3404395.6029