

# 开发区 G525 国道南侧西场路西侧地块规划条件

编号：条字第 330424202209013 号

## 一、地块概况

1. 用地位置：位于海盐经济开发区（西塘桥街道），东至西场路，南至现状河道，西至现状河道，北至 G525 国道，详见附图。
2. 用地面积：23552 平方米（约 35.328 亩）。

## 二、规划用地性质

规划用地性质：城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地（仅为零售商业用地、批发市场用地）、商务金融用地、其他商业服务用地

## 三、主要技术经济指标

1. 容积率 (FAR)： $1.6 \leq FAR \leq 2.5$ （商业计容建筑面积不超过总计容面积 20%）；
2. 建筑密度： $\leq 40\%$ ；
3. 绿地率： $\geq 25\%$ ；
4. 建筑高度 (H)： $< 80$  米。

## 四、总平面布置

1. 地块出入口：主出入口设于地块东侧，并处理好与周边相邻地块的交通微循环。
2. 围墙建设要求：北侧不小于 15 米，其余各侧不小于 1 米。围墙采用通透式，围墙后退部分应作为绿化、市政设施等公共空间，不得布置小区停车位、配电设施等。商业部分不得设置围墙。
3. 建筑物（小型配套公建、地下室除外）后退用地红线：北侧不小于 15 米（且满足沪平盐城际铁路建筑控制要求），其余各侧不小于 10 米。
4. 道路交通组织：北侧沿用地红线处（围墙外）应配套建设不小于 10 米的市政道路，建设形成资产后由建设单位无偿移交给西塘桥街道；地块应与西场路东侧地块设置单层公共空中廊道相连，满足未来社区交通组织的需要。
5. 地下空间应合理全开挖，沿河侧地下室后退用地红线不小于 1 米。
6. 建筑间距及日照控制：按《海盐县城乡规划管理技术规定（2022 修订）》执行，妥善处理好本地块与周边建筑关系。在方案设计阶段、施工图阶段均应提供相应的日照分析报告。

## 五、城市设计要求

1. 界面控制要求：充分考虑东西大道（G525）、西场路、西场河等主要景观廊道的控制要求，作好专题景观分析，营造丰富的城市景观。沿街沿河建筑应适当错落，强化天际轮廓线，丰富沿街沿河景观。建筑设计以现代建筑为宜，采用冷色调为好。沿街建筑按公建化立面设计，弱化住宅建筑元素，强化公共建筑效果。地块内住宅建筑要求阳台全封闭。住宅建筑设置分散式空调室外机位需确保每个居室一个或集中设置中央空调室外机位一个。

2. 天际线衔接要求：方案阶段应进行天际线专题分析，地块内整体布局、空间结构须与周边环境（含规划）衔接。体现良好的街景效果；建筑高度应有合理变化，形成渐变起伏的高度景观，以营造舒缓的天际线，禁布“平头房”。

3. 亮化设计：地块沿路（街）建筑须考虑建筑夜景灯光亮化设计并提供设计专篇。

## 六、配套设施建设及相关部门要求

1. 公共服务设施：满足《建设工程配建 5G 移动通信基础设施技术标准 DB33/1239-2021》《嘉兴市 5G 移动通信基础设施建设导则》《海盐县 5G 通信基站专项规划（2019-2025）》对 5G 通信基础设施建设（预留）的要求，设施权属归属于区域所在地的西塘桥街道，建设形成资产后由建设单位无偿移交给西塘桥街道。

2. 根据未来社区创建的需求，配建邻里中心一座，宜布置在地块南侧，要求地上建筑面积不小于 8000 平方米，满足未来社区场景建设的功能需求，其中包括建筑面积不少于 1500 m<sup>2</sup>的社区级公共管理用房（含社区管理用房、居家养老设施用房、公共文化设施用房）。文体设施配建按省住建厅建规发[2018]349 号文件规定执行，鼓励配建体育健身设施用房，要求与居家养老、社区管理用房集中统一建设。社区级公共管理用房建筑面积不计入容积率且 50%及以上应设置于地面首层，不得设置于住宅下面。邻里中心设施权属归属于西塘桥街道，建设形成资产后由建设单位无偿移交给西塘桥街道。

3. 配建公共厕所一座，面积不少于 60 m<sup>2</sup>，交通流线独立对外，设施权属归属于区域所在地的西塘桥街道，建设形成资产后由建设单位无偿移交给西塘桥街道。

4. 停车泊位：

住宅部分：机动车位按不少于 0.7 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积设置（人防车位计入），地面机动车停车位数量不得超过其机动车停车位总数量的 30%，不得设置机械式停车



位；非机动车按不少于 2 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积设置，室内设置并配备充电设备，宜相对集中设置。视情况提供公共停车位。

物业用房、公共管理用房等配套用房部分：机动车位按不少于 1.0 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积设置，不得设置机械式停车位；非机动车按不少于 2 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积设置，宜相对集中布置并满足配套用房使用需求。

商业部分：机动车位按不少于 1.0 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积设置；非机动车按不少于 2 车位/100 m<sup>2</sup>建筑面积设置，宜相对集中设置；室外不得设置机械式停车位。视情况提供公共停车位。

居住、商业配套车位布局应相对独立。

5. 机动车、电动自行车停车位充电设施：配建按浙江省工程建设标准《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范（DB33/1121-2016）》《浙江省电动自行车管理条例》执行。

6. 物业用房：配建按有关规定执行。

7. 人防工程：依据法律法规和本省相关政策，依法修建防空地下室，建成后无偿移交给人防主管部门，符合法定可以不建、少建的情形，应办理人防易地建设手续，并提供相关资料。

8. 绿建工程：按《海盐县绿色建筑专项规划（2017-2025）》（盐政函〔2018〕283号）要求执行。

9. 安防设施：按照封闭式“智安”小区安防设施配置标准执行。

10. 母婴设施：按海盐县人民政府办公室关于印发《海盐县关于加强母婴设施建设的实施意见》的通知（盐政办发〔2018〕58号）要求执行。

11. 垃圾分类：按照嘉兴市《关于印发〈嘉兴市城镇生活垃圾收集设施设置技术要求（试行）〉的通知》《关于印发〈嘉兴市生活垃圾分类设施设备标准〉〈嘉兴市生活垃圾详细分类目录〉〈关于党政机关等公共机构限制使用和宾馆酒店餐饮业不得主动提供一次性用品的实施意见〉的通知（嘉建〔2020〕10号）》文件要求执行。

12. 地块内住宅部分实行分质供水。

13. 非停车功能的地下室、半地下室（设施、设备安装使用等除外）面积计入对应配套设施配建指标核算。



14. 以上配套设施及政策要求由法律法规规定的相应行业主管部门进行审查、监管及验收，不作为建设工程竣工规划核实内容。

## 七、其他条款要求

1. 与住宅建筑相连的商业用房不得开设餐饮业、高噪声娱乐业等易对居民产生影响的产业。如设置餐饮，应与住宅分开设置，并按环保要求设置烟道与隔油池等设施，满足规范要求。

2. 严格按照嘉兴市人民政府办公室文件《关于印发进一步加强市区商业办公项目管理一件的通知》（嘉政办发〔2019〕49号）文件要求执行。

3. 如城市公共基础设施建设占用用地红线范围的，地块取得人和业主应无条件服从城市公用基础设施的建设。

4. 地下空间开挖应满足结构安全、施工安全、生产安全等相关规定要求。

5. 物业用房、社区公共管理用房、母婴设施用房、文体设施用房等配套设施用房应配建面积按其单层投影面积核算，因层高加计面积不计入应配建面积。

6. 涉及消防、海绵城市、园林、市政、无障碍、亮化、环保、卫生等相关要求由法律法规规定的相应行业主管部门进行审查、监管及验收，不作为建设工程竣工规划核实内容。

7. 给排水、电力、通讯、燃气及有线电视等工程管线等设施的建设要求，请自行与有关单位联系确认并在综合管线工程总图中明确位置、规模；用地范围内的工程管线必须地下敷设；通信设施应考虑各家运营商共建共享。

8. 建设单位应查清地块内所有管线，在设计中提出管线保护措施，若要迁移管线，应与管线产权单位协商，并将迁移方案报规划、市政部门批准后方可实施。

## 八、注意事项

1. 本规划条件是建设单位及设计单位进行建设工程设计文件编制的依据。

2. 本规划条件确定的用地红线范围及面积以宗地图为准。

3. 建设单位及设计单位应在取得土地使用权（土地摘牌）后，持本规划条件与县自然资源规划局进行建设工程设计前的规划条件及相关技术规定交底工作。

4. 建设单位须持本规划条件，委托具有相应工程设计资质的设计单位（含绿化及环境设计）进行设计。建设工程设计文件编制和报建按《海盐县建设工程设计文件编制报建规定》（试行）执行。



5. 本规划条件已明确的，按本规划条件执行；未明确的，按《海盐县城乡规划技术管理规定（2021 修订）》及国家、地方相关法律法规、技术规范标准等的要求执行，并由相应行业主管部门进行审查、监管及验收。规划条件中定性指标出现质疑需要定量分析的，建设单位必须提供不同设计方案予以论证评审后报县规划委员会确认。

6. 建筑密度、容积率、建筑高度上限为最大值，由于总平面布局的多样性和不确定性，并考虑到不可预见因素，以上指标和要求不一定都能达到本规划条件出具的上限值。建设单位应在充分研究地块相关情况的基础上，充分考虑相应风险。

7. 地块内建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等指标的计算规则按照《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范（浙江省工程建设标准 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）》《海盐县城乡规划管理技术规定（2021 修订）》及有关规定执行。

8. 地块内如有永久性测量标志，应予保护。确需拆迁的，建设单位应事先向测绘管理部门申报办理相关手续。涉及古树名木、历史文化设施按有关部门要求办理相关手续。

9. 取得土地前，本规划条件自核发之日起生效，有效期为壹年，逾期自行失效，如需办理延期，则须于期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续；取得土地后，本规划条件有效期与土地使用权期限相同。

10. 本规划条件附图一份，图文一体并盖章方为有效文件。

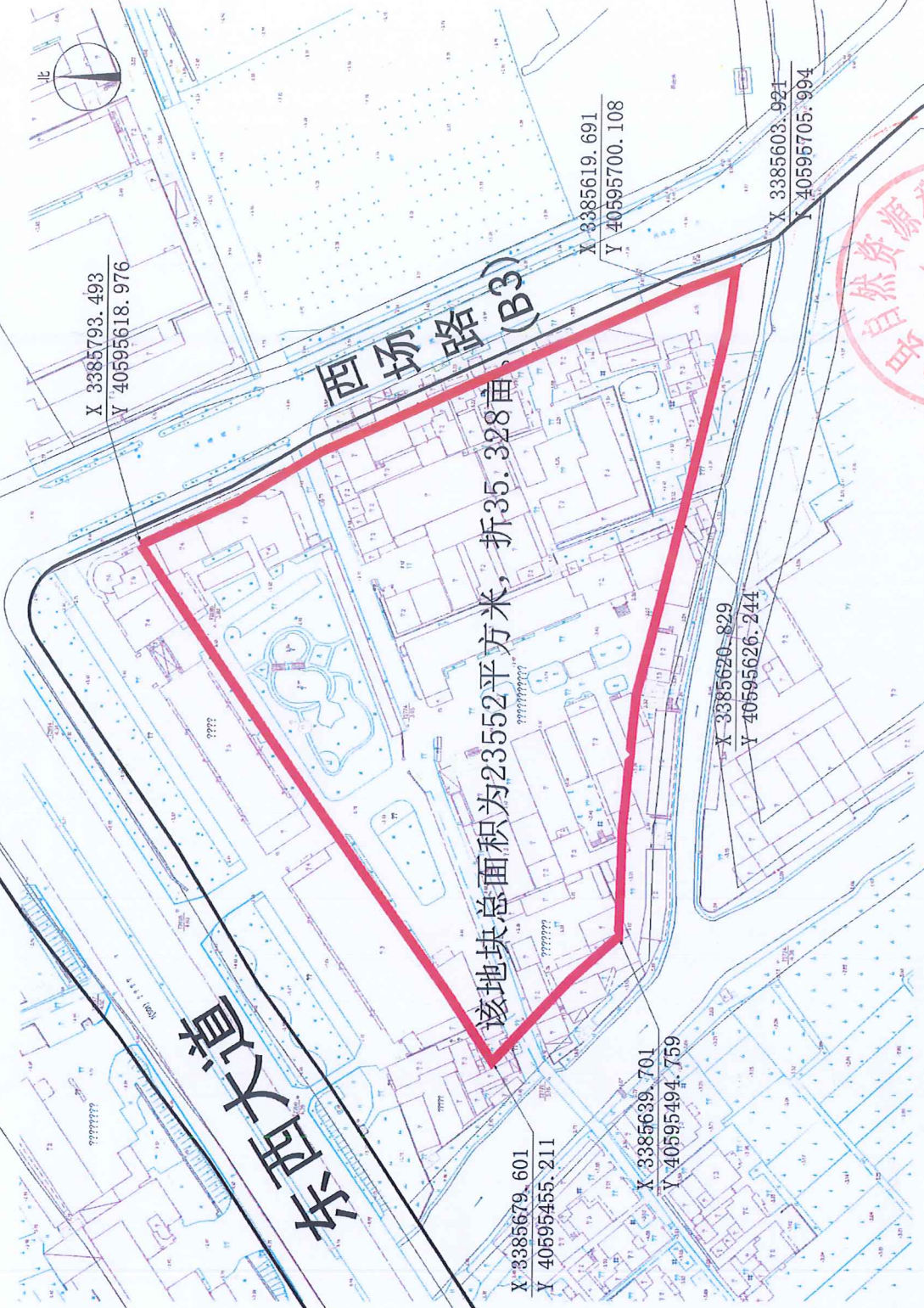
11. 本规划条件最终解释权归县自然资源规划局所有。

海盐县自然资源和规划局

2020年8月1日



# 红线图



提供单位海盐县自然资源和规划局提供

比例 1:2000 时间 2022年 月 日

注: 本红线图为330424202209013号《规划条件》附件。