

海盐经济开发区海景大道东侧新城路北侧住宅用地规划条件

编号：盐规条字第 330424202309018 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），东临西场河，南临新城路，西临海景大道，北临东西大道，详见附图。

2. 用地面积：65627（约 98.4 亩）。

二、规划用地性质

规划用地性质：城镇住宅用地兼容商业服务业用地（仅限零售商业用地、餐饮用地、公用设施营业网点用地、其他商业服务业用地）。

三、主要技术经济指标

1. 容积率（FAR）： $1.5 \leq \text{FAR} \leq 2.5$ ；（其中商业计容建筑面积不小于 2000 m^2 不大于 3500 m^2 ）

2. 建筑密度： $\leq 30\%$ ；

3. 绿地率： $\geq 30\%$ ；

4. 建筑高度（H） ≤ 60 米（其中住宅建筑高度不得低于 24 米）。

四、总平面布置

1. 地块出入口：主出入口设于地块南侧，并处理好与周边相邻地块的交通微循环。

2. 围墙建设要求：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。

3. 建筑物（小型配套公建、地下室除外）后退用地红线：多层建筑：各侧不小于 5 米；高层建筑物：新城路侧不小于 15 米，G525、设计市政道路侧不小于 10 米，海景大道、西场河侧不小于 12 米，且不得突破沪平盐环评控制范围。

4. 地下空间应合理全开挖，海景大道、新城路、西场河侧后退用地红线不小于 3 米，其余各侧不小于 1 米。

5. 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

5. 公共管理用房：按建筑面积不少于 62 m²/100 户（且不少于 350 m²）配建小区级公共管理用房（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。以上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，设施权属归属于镇（街道），建设形成资产后由建设单位无偿移交给镇（街道）。

6. 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。

7. 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。

8. 安防设施：按照封闭式“智安”小区安防设施配置标准执行。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 小区内配电设施按照《嘉兴市建设局关于公布〈嘉兴市住宅小区配电设计技术规范（试行）〉的通知》（嘉建建（2021）154 号）的有关规定执行。

13. 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。

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数值。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（2022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。

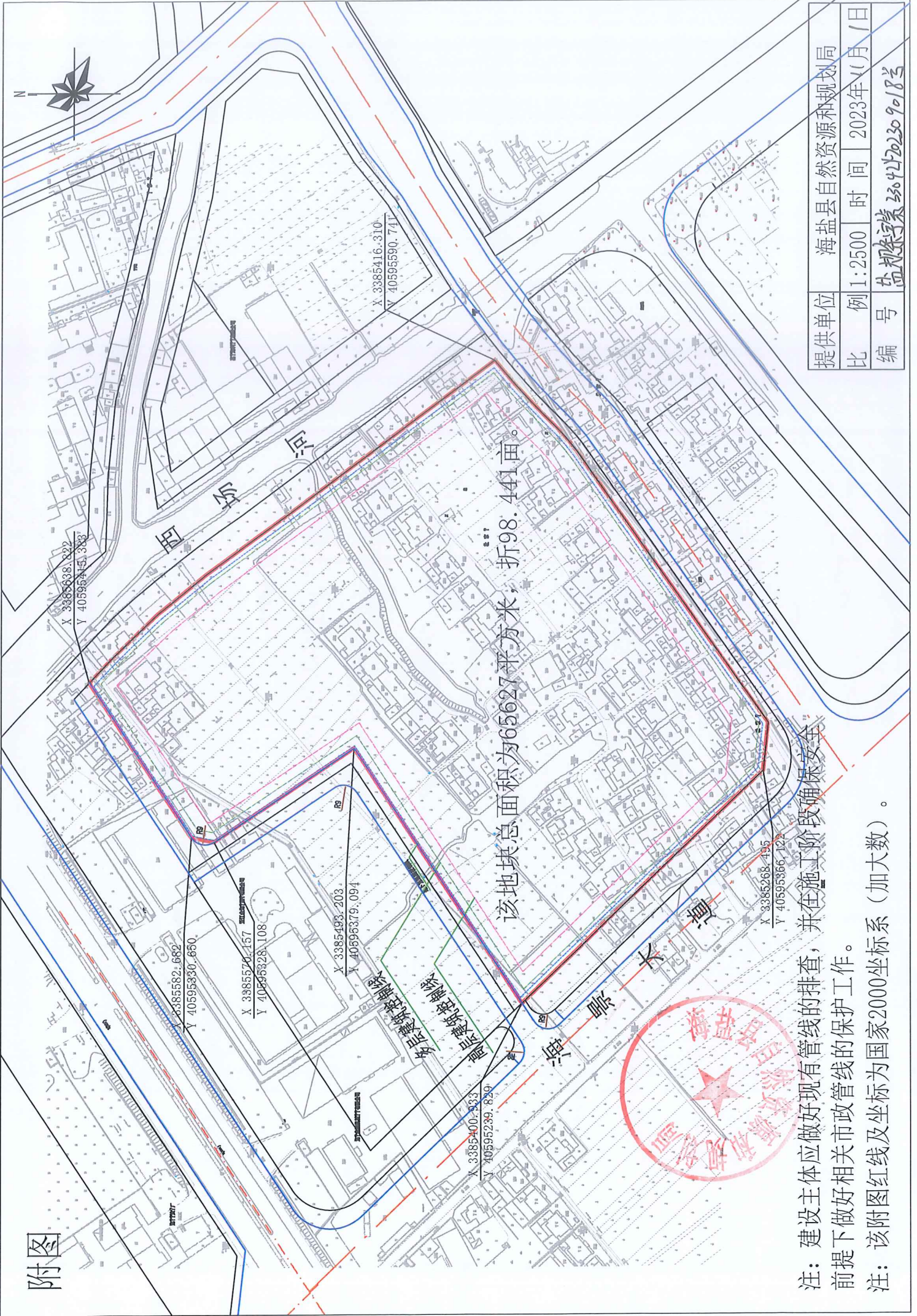
11. 本规划条件最终解释权归县自然资源规划局所有。

海盐县自然资源和规划局

年 月 日



附图



注：建设主体应做好现有管线的排查，并在施工阶段确保安全前提下做好相关市政管线的保护工作。

注：该附图红线及坐标为国家2000坐标系（加大数）。

提供单位	海盐县自然资源和规划局
比例	1:2500
时间	2023年11月1日
编号	海盐县自然资源局 330421202309018号