

嵊州市自然资源和规划局  
剡湖街道艇湖公寓北侧商住地块规划条件

嵊自然资规条〔2022〕第9号

2022年5月

### 一、地块概况

(一) 用地范围：东至嵊州大道，南至艇湖公寓，西至用地红线，北至艇东路（详见用地红线图）。

(二) 用地面积：32859平方米（折合约49.29亩），其中A区块用地面积为25093平方米（含配建幼儿园用地面积不小于3215平方米），B区块用地面积为7766平方米（含公共绿地用地面积不小于1600平方米）。

### 二、土地使用性质

(一) 用地性质：居住、商业服务业设施（R2/B1/B2/B3）用地。

(二) 可建商业建筑面积不大于4620平方米，其中底层商业建筑面积不大于2200平方米。

### 三、土地使用强度

(一) 容积率：1.50-2.73；

其中地上建筑容积率：1.50-1.73；地下建筑容积率：0.00-1.00。

(二) 建筑密度：不大于35%。

(三) 绿地率：不小于25%（不得设置私有绿地）。

(四) 地下空间开发利用：地块内允许开发建设地下空间，最大埋深不大于12米，地下空间不能作为住宅、商业使用，只能作停车、人防工程、机房、设备房、储藏间、配套服务用房等使用，该部分面积计入地下建筑容积率。

### 四、建筑设计要求

(一) 建筑竖向控制要求：

1. 建筑高度：建筑高度不超过55米。

2. 建筑层数：A区块地上住宅自然层数5-16层，B区块地上住宅自然层数不超过6层，两个区块非集中商业建筑自然层数不超过2层，其它建筑层数不超过3层。

3. 建设高程：3.0米至77.0米（采用1985年国家高程基准）。

4. 室内外标高：地块临道路侧室外地坪与相应的城市道路高差原则上控制在0.3米以内，特殊情况的可根据规划竖向设计确定。

(二) 地上建筑及地下建筑退让用地红线要求（详见用地红线图）：

1. 地上建筑退东侧用地红线不少于7.0米。

2. 地上建筑退南侧用地红线不少于5.0米。

3. 地上建筑退西侧用地红线不少于5.0米。

4. A区块地上建筑退北侧用地红线不少于5.0米，B区块后退北侧公共绿地不少于5.0米。

5. 地下建筑范围：在保证城市地下管线通行、周边建筑道路安全的前提下，退让东侧用地红线不少于5.0米，退让南侧用地红线不少于5.0米，退让西侧用地红线不少于5.0米，退让北侧用地红线不少于5.0米。

6. 以上退让应同时符合日照、消防、环保、电力、交通安全等相关方面退让要求，并满足周边已建住宅、待开发地块不低于大寒日3小时（若周边已建住宅未达到3小时，则不得降低原日照标准）和幼儿园日照标准要求；土地受让方宜参照附件意向总平面图进行退让，若需调整的，按照“谁调整谁负责退让的原则”实施。

7. 其它要求：A、B两区块应建设宽度不小于6米的地下通道进行连接，该通道涉及非出让用地范围内所产生的面积不列入地下容积率计算范围，且不列入分摊面积、不得销售和不办理产权证。

(三) 建筑与建筑间的间距要求：

1. 建筑日照间距控制：按《嵊州市城乡规划管理技术规定(试行)》执行。

2. 建筑侧向间距控制：按《嵊州市城乡规划管理技术规定(试行)》执行。

(四) 交通出入口方位：

1. 车行出入口：允许沿地块西侧和艇中路设置宽度不大于12米的主出入口，沿嵊州大道设置1处宽度不大于9米的次出入口，出入口设置离转弯半径直线段距离应符合相关技术规定；地下出入口宜设置在地块内，不宜直接面向城市道路设置，若直接面向城市道路设置的，则视为车行出入口；消防出入口可根据消防需要沿路布置，具体按方案设计确定。

2. 人行出入口：可根据方案设计确定。

(五) 城市设计及设计方案要求：

1. 建筑布局及体量控制要求：A区块允许沿嵊州大道与艇中路交叉口转角处设置商业用房，建筑面积不大于1505平方米，其中底层商业用房面积不大于800平方米，层数2层；B区块北侧允许设置商业用房，商业用房面积不大于1505平方米，其中底层商业用房面积不大于800平方米，层数2层；B区块南侧应设置集中商业（邻里中心），建筑面积不少于1610平方米（含建筑面积不小于80平方米的公共厕所），其中底层建筑面积不大于600平方米，层数3层。沿城市道路侧住宅建筑不得设置开放式阳台和屋顶平台；地块内建筑高度大于27米的住宅建筑应采用面宽不超过42米的点式高层，并加强立面和天际线设计，建筑高度应有变化。

2. 建筑风格、色彩和材质控制要求：建筑立面、色彩、外墙装饰面用材应综合考虑，应与周边环境相协调，可根据方案设计确定。



求执行。其  
控制应按照  
《条例》

3. 建筑屋顶形式控制要求：可根据方案设计确定。

4. 围墙退让和建设控制要求：本地块新建围墙应采用透空式围墙，围墙建设应以不影响周边已建建筑物和构筑物为前提，并符合沿街景观需要；B 区块中的公共绿地不得设置围墙；沿街不设置商业用房部分若建设围墙，围墙与商业用房的交接应进行渐变设计；本地块与周边相邻地块已建分割围墙的，不得再新建分割围墙，如需改建原分割围墙须征得原分割围墙业主同意。具体样式按嵊州市剡湖街道办事处有关要求建设。

#### 五、配建要求

(一) 物业管理用房配建要求：本地块的物业管理具体按《浙江省物业管理条例》、《绍兴市物业管理条例》执行。A 区块配建幼儿园建筑不设置物业管理用房，B 区块集中商业应按其地面建筑容量单独设置物业管理用房。物业管理用房层数不超过 2 层，有独立的出入口。物业管理用房宜集中布置在出入口附近，除门卫和 B 区块集中商业设置的物业管理用房外，A 区块和 B 区块的其他物业管理用房应各集中在一处布置。

(二) 居家养老服务用房配建要求：本地块的居家养老服务用房配建标准具体按《嵊州市人民政府关于进一步加快养老服务业发展的意见》执行。新建住宅项目应按套内建筑面积不低于项目住宅总建筑面积的 2% 且不少于 20 平方米的标准配建居家养老服务用房，层数不超过 2 层，须设置在城市道路侧，有面向城市道路的独立出入口，应同步建设，经验收合格并由土地受让方协助办理产权证后无偿移交给嵊州市剡湖街道办事处。

(三) 体育设施配套要求：本地块的体育配套设施配建标准具体按《关于新建居住区配套建设体育设施的通知》（嵊教体〔2019〕5 号）执行。A 区块须布置不少于 600 平方米且人均用地不低于 0.3 平方米的室外活动场地，B 区块住宅区域不布置室外活动场地，在公共绿地中进行配建。

(四) 公共绿地配建要求：B 区块北侧（艇东路以南）须建设用地面积不小于 1600 平方米的公共绿地，作为公共活动空间，并满足室外活动场地的配建要求。

(五) 教育设施要求：本地块的幼儿园配建标准具体按《嵊州市人民政府办公室关于印发嵊州市城镇住宅小区配套幼儿园建设管理办法的通知》（嵊政办〔2020〕119 号）执行。A 区块内西侧规划道路与艇中路交叉口处须设 6 班以上规模幼儿园一所，用地面积不小于 3215 平方米，地上建筑面积不小于 2245 平方米。幼儿园由土地受让方负责同步建设，建设方案应经教体局审查同意，经验收合格并由土地受让方协助办理产权证后无偿移交给政府。幼儿园地下空间可设计为住宅停车库，归土地受让方所有，但应与幼儿园地上空间完全隔离，不得影响幼儿园教学与正常使用，同时幼儿园附近应按照标准配建停车位。

(六) 公共厕所配套要求：土地受让方应在 B 区块南侧结合集中商业建设一座二类标准公厕（内部装修按一类标准公厕执行），建筑面积不小于 80 平方米，公厕方案设计须符合环卫部门对公厕规范要求，方案须经环卫部门审查同意，经验收合格并由土地受让方协助办理产权证后无偿移交给嵊州市住建局。

(七) 停车位配建要求：本地块内采用地下停车及地面停车相结合的停车方式，停车配建指标按《嵊州市建筑工程停车场（库）配置标准（2014 版）》执行。在配建停车位外，地下空间内应额外增设公共停车位，其数量应不低于住宅总户数的 5%，建好后无偿移交给小区业主委员会管理，该部分车位不得进行销售。地块内地面停车位数量不得超过总配建标准的 15%，地面停车位宜建树阵式停车位。本地块应按要求配建地下洗车设施，为洗车设置的停车位不计入停车位配建指标。

本地块因竞配建产生租赁住房的配建停车位应单独计算，土地受让方须为每套（租赁住房）就近连片配置一个地下车位（不得设置在人防地下室范围）。

(八) 用地红线内的所有配套设施要求：水、电、通信设施（集中配线交接间）、路（含道路无障碍设施）等，由土地受让方负责建设，并经相关部门验收合格后方可交付使用。区内排水系统要求实行雨污分流。

(九) 室外工程及环卫设施等配套工程要求：人行道块（含道路无障碍设施）、垃圾收集房、配电房等用地红线范围内的室外工程及环卫设施配套由土地受让方负责建设，并与周边道路和用地相衔接。

(十) 市政管线：供水、供电等专线工程由土地受让方负责建设，与城市联接的管线实行埋地敷设，埋设位置在地面上应有明确标识，地块内未迁移管线由土地受让方负责。

(十一) 市政设施要求：土地受让方应当允许城市公共设施及管线（如水、电、气等）通行。给水、排水、信息、电力、燃气、供热、通信基站等市政设施按有关部门要求设置。

(十二) 商业用房使用须经环保、工商等部门同意，不得经营对周边环境形象有影响的业务；底层商业用房在规划验收前应配套建设好水、环卫设施，安装好玻璃门。该地块内商业用房如设置餐饮服务用房，应明确设置范围，并配建专用油烟管道、隔油池，专用烟道须与主体工程同步验收。

#### 六、基本要求

(一) 本规划条件是审查设计方案的依据，建设、设计单位必须严格按本规划条件内容进行规划设计，用地红线、绿线及规划条件明确的内容不得改变。容积率、建筑密度、绿地率等明确的规划指标不得突破。

除本规划条件明确事项外，未明确的事项应按国家、浙江省、绍兴市有关规定及《嵊州市城乡规划管理技术规定（试行）》等文件要





求执行。其中建筑面积、建筑密度、绿地面积的计算以及建筑层高的控制应按照浙江省《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》（建设发〔2018〕136号）及《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）执行。土地受让方应按《嵊州市工程建设项目综合测绘实施办法（试行）》（嵊自然资规〔2022〕28号）规定实行综合测绘。

（二）本地块方案应由具有建筑甲级资质的设计单位设计，加盖设计资质章并由嵊州市剡湖街道办事处审核同意后上报审批。上报方案时，除按相关规范要求须上报的内容外还应包含地块的景观规划、夜景亮化、沿街商铺店牌、楼宇标识设置以及与城市管线的衔接方案（涉及专项部分须征得相关部门意见）。

（三）建设项目按正常程序办理审批手续，同时申报竖向、绿化、市政管线等配套工程的规划设计方案，并按规定缴纳有关规费（城市市政基础设施配套费、人防工程易地建设费等其它费用不在地价内）。

（四）本地块容积率按地上建筑容积率和地下建筑容积率分别计算。除地下管线通行等特殊需要外，本地块不得设计层高低于2.2米的结构层；所有高层住宅底部宜架空，层高不小于4.0米，架空部分作为公共空间使用或体育运动需要进行围合围护所产生的建筑面积不计入容积率，但不得作为物业管理用房，且不得销售。

（五）本规划条件附用地红线图、意向总平面图各一份，图文一体方为有效文件，其他未明确事项按国家省市及嵊州市的有关规定、规范执行。

（六）本规划条件及说明由嵊州市自然资源和规划局制定，并以嵊州市自然资源和规划局的解释为准。本规划条件自签发之日起，一年内未签订土地出让确认书的，自行失效。

## 七、其他要求

（一）工程开发建设期限一般为3年（市政府另有明确规定的按有关要求执行），土地受让方超过规定建设期限的按有关规定执行。

（二）电动汽车充电设施根据《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规〔2015〕199号）、《关于加快居民区电动汽车充电基础设施建设的通知》（发改能源〔2016〕1611号）等政策文件要求做好电动汽车充电设施的建设或预留安装条件，非机动车集中停放场地应设置电瓶车充电设施（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）。

（三）绿色建筑、装配式建筑、钢结构装配式住宅、住宅全装修相关内容和要求，按照《加快推进绿色建筑和新型建筑工业化发展的实施意见》（嵊政办发〔2021〕75号）、《〈关于加快推进绿色建筑和新型建筑工业化发展的实施意见〉实施细则》（绍市建设〔2021〕1号）、《嵊州市绿色建筑专项规划（2017-2025）》的相关要求执行（本条款由嵊州市住建局负责解释并监督执行）。

（四）海绵城市建设的相关内容，具体按《海绵城市建设

评价标准》（GB/T51345-2018）及行业主管部门要求执行（本条款由嵊州市住建局负责解释并监督执行）。

（五）住宅小区智慧安防设施的相关内容和要求，按照《关于进一步加强新建小区配套智慧安防设施建设的通知》（绍公通〔2019〕181号）、《绍兴市公安机关“智安小区”建设技术规范》（绍公网〔2019〕2451号）等要求执行（本条款由嵊州市公安部门负责解释并监督执行）。

（六）人防设施“配建指标、防护等级、战时功能、易地建设”等建设要求和指标严格按照《嵊州市人民政府关于印发嵊州市人民防空工程建设使用管理与产权登记办法（试行）》的通知（嵊政〔2019〕91号）文件执行，人防工程产生的建筑面积计入地下建筑容积率（本条款由嵊州市人防办负责解释并监督执行）。

（七）5G等通信设施应按《绍兴市5G移动通信基础设施建设导则（试行）》（绍数经发〔2019〕2号）和《关于加快推进5G网络规划建设的实施意见》（嵊政办〔2019〕125号）文件执行（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）。

（八）地下空间开发要求：为保证地下室开挖施工安全并加强工程渣土管理，项目开工放样前应编制地下室开挖施工方案和渣土转运方案，报嵊州市住房和城乡建设局等相关职能部门书面审核同意。

（九）回购条款：本地块所有的商业用房（除邻里中心外）建筑面积共约3000平方米（误差不超过10平方米）全部由嵊州市城北建设投资发展有限公司以5000元/平方米进行回购，回购部分建筑方案报批前应征得剡湖街道办事处书面同意。本条款内容由嵊州市剡湖街道办事处负责解释。

规划条件附图：（1）用地红线图  
（2）意向总平面图