

海宁市长安镇越川路东侧上塘河南侧 地块规划设计条件书

海自然资规设〔2020〕204号

一、地块概况

1. 用地范围：该地块位于长安镇越川路东侧、上塘河南侧、景秀路西侧。（详见红线图）
2. 总用地面积约 9976 平方米。

二、规划用地性质

医疗卫生用地

三、主要技术经济指标

容积率：0.6-1.2；

建筑密度：不大于 25%；

绿地率：不小于 35%。

四、交通组织

1. 机动车出入口：东侧景秀路及西侧越川路。设置在景秀路的机动车出入口距离交叉口道路红线圆弧的起端应大于 60 米或在建设项目用地的最远端，合理设置出入口的宽度，并处理好与地块周边的交通关系。

2. 停车泊位：

机动车：门诊部按 1.5 车位/100 m² 建筑面积设置；住院部按 0.4 车位/床位设置；后勤、办公等按 1.0 车位/100 m² 建筑面积设置。

非机动车：按 4.5 车位/100 m² 建筑面积设置。

机动车停车泊位宜集中设置。

3. 应组织好内外交通、动态交通和静态交通，避免人流、车流的相互干扰。

五、规划、建筑设计要求

1. 规划设计时须严格按照国家、省有关规范及标准执行，并充分考虑卫生院在使用功能、空间构成、建筑组合、造型及细部处理等方面的特征及要求。

2. 建筑高度：建筑高度不大于 30 米，建筑高度自室外地坪算起。

3. 建筑退道路红线或用地界线距离：建筑物退南侧及北侧道路红线不少于 5 米，退东侧道路红线不少于 6 米，退西侧道路红线不少于 10 米。围墙应采用通透式围墙，围墙线退西侧、东侧道路红线不少于 3 米；其余不得超用地红线设置，围墙位置应在方案总平面布置图中明确标明。退界、台阶、花坛、建筑物外挑等按照《嘉兴市城市规划管理技术规定》及国家有关技术规定执行。

4. 建筑物间距：要满足消防、环保、卫生、防疫及《嘉兴市城市规划管理技术规定》的要求，并保证有良好的建筑朝向、日照和通风。医院病房楼须满足冬至日满窗日照的有效时间不少于 3 小时。

5. 城市设计要求：

建筑应采用现代建筑风格，色彩以冷色调为主，体量、高度、材料要与周围环境相协调；平面布局应进退有致，宜设置部分公共开放空间。

自然
★
政审
(3)

退界空间控制要求：若停车区域与人行道紧邻，需设置绿化带进行隔离，隔离带不小于 1.5 米。

其他：建筑立面应统一考虑广告位设计；立面设计应考虑空调外机的位置并应统一考虑集中处理空调的冷凝水。

6. 室外地坪标高不低于国家高程基准 4.60 米（黄海高程），并与周边道路标高相衔接。

六、相关专业部门要求

1. 基地内须按规范设置配电房、开闭所等供电设施，方案设计前应与供电公司对接，明确设计要求。合理设置垃圾收集等其他配套设施，垃圾分类要求按照《海宁市城镇生活垃圾收集设施设置技术要求（试行）》（海分领办〔2019〕43号）落实。

2. 建设项目同时应满足环保、地震、消防、卫生等部门的要求。有关给排水、通讯等设施请事先与有关部门联系。雨污水必须分流设置，并在总布方案中明确表示。

3. 人防工程建设按《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》、《浙江省防空地下室管理办法》、《关于防空地下室结建标准适用的通知》（浙人防办〔2018〕46号）、《结合民用建筑修建防空地下室审批工作指导意见》（浙人防办〔2019〕23号）、《海宁市人民防空工程管理办法》及现行有关规定执行。该地块应建人防工程易地建设，缴纳人防工程易地建设费，缴费标准按浙价费〔2016〕211号《关于规范和调整人防工程易地建设费的通知》执收。

4. 严格执行无障碍设计、建筑节能设计等工程建设标准

强制性条文的规定。

5. 配建停车位应按照《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》(DB33/1121-2016)设置。

6. 建筑应符合《海宁市绿色建筑专项规划(2017-2025年)》，绿色建筑等级按照不低于二星级要求建设。

7. 海绵城市建设要求按照《嘉兴市建委关于切实做好海绵城市规划建设工作的通知》(嘉建委城【2016】190号)文件和《嘉兴市城市规划管理技术规定》等要求建设。

8. 本部分内容由各主管部门负责监督管理。

七、其他要求

1. 本规划设计条件书是规划行政主管部门审批设计方案的依据。本规划设计条件书与红线图配合使用，有效期为自发文之日起十八个月，土地取得后与土地使用权有效时间保持一致。

2. 建设项目应委托具有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资质的专业设计单位进行设计，纳入项目设计方案。

3. 建设单位应提交两个以上(含两个)不同设计单位的建筑方案，并附效果图及电子文件，方案文本装订成A3规格，且不少于5套，并提供电子文件报海宁市国土空间规划委员会办公室组织评审。

4. 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，建设单位在工程建设前向市自然资源和规划局提出书面报告，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. 地块内现有地下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. 地块内如遇道路交叉口渠化、港湾式停车等市政设施建设，应无条件配合。

7. 项目总平面图具体按照《海宁市建设工程规划总平面图编制规定》（试行）执行，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. 建筑面积计算应执行浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》（DB33/T 1152）有关规定。

九、本条件书未尽事宜，按国家有关规划技术规范及《嘉兴市规划管理技术规定》执行。

附：上塘河南侧、越川路东侧地块红线图

海宁市自然资源和规划局

2020年12月31日

行政审批章
(3)