

海宁市中医院硖石分院 (海宁市硖石街道社区卫生服务中心) 异地新建项目规划设计条件书

海自然资规设〔2022〕099号

一、位置与面积

1. 用地位置：该地块位于东苑路西側、万城春晓南侧、塘南路北侧。(详见红线图)
2. 总用地面积约 8000 平方米。

二、规划用地性质

医疗卫生用地

三、技术经济指标

1. 容积率：1.0-1.2；
2. 建筑密度：不大于 30%；
3. 绿地率：不小于 25%；
4. 建筑高度：不大于 24 米；
5. 地下空间开发利用：地面 0.00 至地下 7 米。

四、交通组织

1. 机动车交通出入口方位：东侧东苑路，机动车出入口距离交叉口道路红线圆弧的起端应大于 50 米且避开东苑路展宽带，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：门诊部按不少于 1.5 车位/100 m² 建筑面积设置；住院部按不少于 0.4 车位/床位设置；后勤、办公等按不少于 1.0 车位/100 m² 建筑面积设置。

非机动车：门诊部按不少于 7.0 车位/100 m² 建筑面积设置；住院部按不少于 1.0 车位/床位设置；后勤、办公等按不少于 1.5 车位/100 m² 建筑面积设置。

停车泊位须相对集中设置，其中设置于地下的泊位数应不少于机动车总泊位数的 50%。

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. 地上建筑物退让要求（详见红线图）：

(1) 建筑后退东侧道路红线 ≥ 10 米，后退西侧用地红线 ≥ 3 米，后退南侧、北侧用地红线距离按《嘉兴市城市规划管理技术规定》执行。

(2) 围墙应采用通透式围墙，围墙线退东侧道路红线不少于 5 米，其余不得超用地红线设置。围墙位置及立面形式应在设计方案中明确标明。

2. 地下建筑物、构筑物（包括半地下建筑物、采光井等）后退道路红线、离界控制要求按《嘉兴市城市规划管理技术规定》执行。

3. 建筑间距控制要求：

应满足《嘉兴市城市规划管理技术规定》关于建筑间距控制的要求，并符合消防、环保、抗震等相关部门的要求。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。

4. 总布设计及城市设计要求：

(1) 要求采用现代、简洁的风格，同时与周边建筑风貌和环境相协调。

(2) 设计须严格按照国家、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。

(3) 其他：若停车区域与人行道紧邻，需设置绿化隔离带，隔离带不小于0.5米；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。

5. 室外地坪标高不低于1985国家高程基准3.40米，并与周边道路标高相衔接，原则上室外地坪不得低于周边道路标高。

六、相关专业部门要求

1. 合理设置配电房、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。垃圾分类要求按照《海宁市生活垃圾分类设施设置技术要求（试行）》（海分领办〔2021〕25号）落实，同时明确生活垃圾收集房应采用砖混结构。所有配套建设项目须与主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

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、供电、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. 根据国家、省、市人民防空有关法律法规、政策规定和人防规划，本项目依法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. 充电停车位配建数量要求按照《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）》的要求，绿色建筑等级不低于二星级，并接受住建部门的监督。

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. 通信基础设施建设要求：地块内需配建5G基站等通讯设施，具体按《嘉兴市5G移动通信基础设施建设导则（试行）》要求设置，并符合铁塔公司要求。

9. 本部分内容由各主管部门负责监督、解释和管理。

七、其他要求

1. 本规划设计条件书是自然资源和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不同外立面的设计方案并附效果图及电子文件，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，并支付测量标志拆建费用后方可施工。

5. 地块内现有的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、建筑密度、绿地率等指标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程》（DB33/T 1152）和《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）等有关规定执行。



八、本条件书未尽事宜，按国家、省有关规划技术规范、标准，《嘉兴市城市规划管理技术规定》及我市有关规划技术文件要求执行。

附件：海宁市中医院硖石分院（海宁市硖石街道社区卫生服务中心）异地新建项目红线图

海宁市自然资源和规划局

2022年12月01日

行政审批章
(3)