

后庄单元 SB-03-01-08 号地块主要规划条件

湖城规 330501201900012 号

一、地块概况及主要经济技术指标

(一) 地块概况：后庄单元 SB-03-01-08 号地块东临潜江路，北临后庄路，南临二环北路，西靠规划水系。地块区位优势明显，规划建筑设计方案应按建设现代化生态型滨湖大城市总体要求，突出“生态、文化、和谐、精致”城市总体特色定位。

(二) 主要经济技术指标：

各项经济技术指标计算以净出让用地面积为准，建筑面积计算和计容面积计算以《浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》为依据。

1、规划总用地面积 70028.36 平方米，其中，净用地面积 69793.06 平方米，代征道路 235.3 平方米。

2、地块用地性质：商业、办公、文化娱乐、住宅。（商业办公部分不得设置公寓式酒店及公寓式办公用房）

3、容积率 2.0-2.2，住宅建筑面积占地块计容容积率总面积的 60%-80%，沿潜江路集中布置酒店及商业办公综合体（含商业、办公、文化娱乐）的地地上部分计容面积占地块计容容积率总面积的 20%-40%，其中，五星级及以上酒店计容容积率面积不少于 2.5 万平方米。（建筑面积计算以房产测量规范为依据，底层汽车库、地下建筑作为商业等经营性用途应计入容积率）。（工程建设工程项目的建筑面积、容积率计算和测量标准以《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范（DB33/T1152-2018）》为依据）。

4、建筑密度：商业部分（商业、办公、文化娱乐）不大于 45%；住宅部分不大于 25%。

5、绿地率：商业部分（商业、办公、文化娱乐）不小于 10%；住宅部分不小于 30%，集中公共绿地面积不小于净用地面积的 10%，人均公共绿地面积不小于 1 平方米。

6、商业业态：大型商业、宾馆酒店（五星级及以上）、文化娱乐、办公等功能为主，以提供高标准、完善的商业服务和办公设施。

二、总平面图规划设计要求

1、按《总图制图标准》（GB/T 50103-2010）编制总平面图。总平在表示拟建情况的同时，正确反映用地内及周围 50 米范围的现状及规划地形地物；正确反映道路、河流、绿化带及其它相关城市公共设施的规划设计情况；正确反映相邻地块的规划设计情况；总图比例以 1: 500 为宜。

商业部分（商业、办公、文化娱乐）

1、总平面：地块应充分利用区位优势，沿城市道路的集中商业加大建筑后退，保证公共开敞空间，形成人流集聚、休憩交流的商业活动空间，并加强道路交叉口城市广场的设置。地块内应整体开敞，不得设置任何形式的围墙或隔离设施。

2、出入口：结合周边地块道路交通情况，统一考虑地块内外交通流线组织。整个地块机动车出入口设置不超过 2 个，主要出入口沿北侧、东侧道路设置，南侧禁止设置机动车出入口；并统一考虑地下机动车出入口，不得直接开向城市道路；出入口设置应满足竖向控制、道路交通和消防规范的要求，并征得交通管理部门同意。保证地块内部商业街道优越的步行环境，注重慢行系统设计，通过慢行通道将城市景点、商业区和居住区联系起来。

3、建筑后退：低、多层建筑（构筑）物后退南侧绿化控制线不小于 11 米，后退北侧、东侧道路红线不少于 7 米，后退西侧虚线不少于 4 米，后退东北角用地红线不少于 10 米；高层建筑（构筑）物后退南侧绿化控制线不小于 16 米，后退北侧、东侧道路红线不少于 12 米，后退西侧虚线不少于 7 米，后退东北角用地红线不少于 15 米；满足建筑间距及消防等相关要求。围墙外缘退让城市道路红线不小于 1.5 米。

地下室后退用地界线不小于 3 米，并不小于地下室深度（室外地面至地下室底层楼地面高差）的 0.7 倍，且满足与周边建（构）筑物的安全防护距离。地下室及其围护结构后退用地界线应同时满足消防、环保、水利防洪和

《湖州市城乡管理技术规定》（湖政办发〔2015〕49号）要求。

4、**建筑间距**：地块内商业建筑间距应满足消防、日照等国家规范及《湖州市城乡管理技术规定》（湖政办发〔2015〕49号）的要求。

5、**建筑高度**：建筑高度不大于80米。

6、**建筑界面**：沿潜庄路布置商业建筑，不得设置住宅建筑，确保商业界面的联系性。注重沿潜庄路建筑界面设计，整体大气、有品位，塑造沿潜庄路良好的天际线。地块内面向道路、广场的界面为连续界面，保障界面的连续性、底层界面的公共性和通透性，保持公共空间和建筑空间之间的相互渗透，为人们提供便捷舒适的休闲空间。

住宅部分

1、**总平面**：总平面布局应综合考虑项目定位、周边环境要素，充分利用周边优良的自然景观资源，统一规划，布局应注重构造丰富的空间层次，创造便民性街坊共享空间，项目变电房位置应靠边或合并设置，减少对住宅的影响。坡屋顶高度的计算从建筑物室外地面至檐口。商业服务等配套公建应按《城市居住区规划设计规范》的要求集中布置。

2、**出入口**：沿城市道路设置机动车出入口。出入口设置应满足竖向控制、道路交通和消防规范的要求，并征得交通管理部门同意。

3、**建筑后退**：低、多层建筑（构筑）物后退南侧绿化控制线不小于11米，后退西侧绿化控制线不少于3米，后退北侧道路红线不少于7米，后退东侧用地虚线不少于4米；高层建筑（构筑）物后退南侧绿化控制线不小于16米，后退西侧绿化控制线不少于8米，后退北侧道路红线不少于12米，后退东侧用地虚线不少于7米；满足建筑间距及消防等相关要求。围墙外缘退让城市道路红线不小于1.5米。

地下室后退用地界线不小于3米，并不小于地下室深度（室外地面至地下室底层楼面高差）的0.7倍，且满足与周边建（构）筑物的安全防护距离。地下室及其围护结构后退用地界线应同时满足消防、环保、水利防洪和《湖州市城乡管理技术规定》（湖政办发〔2015〕49号）要求。

4、建筑间距：低层住宅日照间距不小于 1: 1.4；多层住宅日照间距不小于 1: 1.25；高层住宅建筑采用日照分析，满足规范要求，并在建设工程规划建筑设计方案、初步设计和施工图的各阶段均应相应编制日照分析报告且结论应明确，有关技术要求按《湖州市规划局关于规范建筑工程日照分析规划审查的通知》（湖规发〔2011〕1 号）执行。

5、建筑高度：15-60 米。总图布局禁止出现相邻层次高差过大，确保形成良好的城市天际线。沿后庄路建筑禁止高于 24 米。坡屋顶高度的计算从建筑物室外地面至檐口。

三、配套设施要求

1、采用雨污分流排水体制，废水排放应符合环保等部门要求，住宅阳台废水排放应接入污水管网。地下室的排水应采取可靠措施实施到位，确保雨季排水顺畅。所有管线必须地埋，如设置化粪池不得超出出让用地界线范围，出入口地面材质必须保持与人行道统一、连续，人行道地埋管线井盖不得外露。

商业部分（商业、办公、文化娱乐）

1、沿东侧潜庄路配建一类公厕一座，公厕应结合人流方向设置在相对便利位置，每处男、女蹲（坐）位各不少于 4 个，建筑面积不小于 100 平方米，设计和建设标准符合《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016），可按附属式建设，建成后无偿移交环卫部门。

2、按计入容积率建筑面积的 0.3%设置物业管理用房，且物业管理用房不得设置于地下。

3、结合建筑商业内部设置使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室。

住宅部分

1、按地上建筑面积的 0.7%设物业管理经营用房（0.3%的物业管理用房和 0.4%的物业经营用房）；配置面积不少于 900 平方米的社区用房（其中，社区工作服务用房建筑面积不少于 650 平方米，养老服务用房建筑面积不少于 250 平方米）。社区用房和垃圾清运房建筑面积不计入容积率指标。具体建

设要求按《湖州市新建居住小区社区用房和垃圾清运设施等配套设施建设管理办法》（湖政办发〔2017〕97号）执行。

2、体育健身配套设施室外用地面积不得少于人均0.3平方米（成套住宅按户均3.2人计算，单身公寓或酒店式公寓按户均1.5人计算），按居住小区设计规范和其他有关规范，配建其他相应配套设施。

3、配置“E邮柜”配套用房。按照《湖州市规划局关于印发湖州市区电子商务E邮柜配置规划技术暂行规定的通知》（湖规发〔2015〕22号）的要求，配置不少于50平方米的“E邮柜”配套用房。配套用房应当与新建项目同步设计、同步施工、同步教辅，其面积、位置应当在批准的建设工程规划设计方案中载明。

4、配套建设削峰调蓄设施。按照每公顷建设用地不少于100立方米的标准配套建设蓄水设施。削峰调蓄设施应与城市内河、排水管网等有效连接，形成完整的排涝体系。鼓励建设雨水回收系统和垃圾分类收集处理系统。

四、停车与地下空间利用要求

1、按浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）配建机非停车设施，其中，商业部分与住宅部分机动车停车配比应在省标的基础上增加10%。

2、停车设施不得占用城市道路及绿地，可设置1-2层地下室，落实地下室排水、防涝相关措施。

3、配建车库（位）应100%预留充电设施建设安装条件，建设充电基础设施比例不低于总停车位数量10%，具体按照《湖州市促进电动汽车充电基础设施建设运营办法（暂行）》（湖政办发〔2016〕68号）和《关于新建住宅小区和公共建筑等充电基础设施规划设计指导意见》（湖推广办联发〔2019〕1号）执行。

商业部分（商业、办公、文化娱乐）

1、停车设施不得占用城市道路及绿地。商业办公人员机动车、非机动车应全部停放于地下室内，并引导外来非机动车进入地下室停放。

住宅部分

1、公共泊位须单独划定区域并予以区分。住宅小区机动车停放服务管理按《湖州市中心城区住宅小区机动车停放服务管理暂行办法》(湖政发〔2013〕135号)执行。地面停车率不宜超过10%。

五、建筑设计要求

1、建筑设计成果、内容及深度应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016版)要求;按《房屋建筑制图统一标准》(GB/T50001-2010)、《建筑制图标准》(GB/T50104-2010)绘制相关技术图纸,列表反映各项技术指标。

2、按国家、省、市等有关规定,做好建筑节能设计,节能设计应报建筑节能主管部门审查同意。鼓励采用新技术、新工艺、新材料,鼓励执行绿色建筑、智能化建筑相关设计标准。

商业部分(商业、办公、文化娱乐)

1、建筑临街面应注意建筑与公共开敞空间之间的渗透关系,为人们提供便捷舒适的休闲空间。建筑裙房部分应注重细部刻画。造型上应整体大气,体现项目特点,并与周边的整体风格相吻合。建筑外墙材质应采用高档材料,保证项目建成后的实际效果。

2、精心设计入口广场,组织好车流、人流交通,保证优越的步行环境、良好的绿化和完善的环境设施,创造可停留、休息、活动的场所。做好交通转换、人流集散、导向和标志物设计,完善标识体系。

3、建议采用中央空调,室外机隐蔽处理。如采用分体式空调,室外机须结合立面设计,隐蔽处理。沿路不得设置外置式卷帘防盗门,如采用太阳能热水器应结合建筑立面统一安排,不得影响外立面造型,确保建成投入使用后立面简洁整体的效果,地下室应做好排涝措施。广告标识设计应当强化建筑商业氛围,附着式商业店招、广告应与建筑立面一体化设计,严禁破坏建筑立面造型和界面整体性,小型悬挑广告不应破坏沿街景观和遮挡视线,不得有碍通行。

住宅部分

1、建筑设计应注重沿城市道路景观界面的塑造，充分体现临水居住建筑的特点，打造“有辨识度、有地域感”的城市整体建筑群。建筑整体形态应南高北低，多层宜采用短板式布局，高层采用点式布局，低、多层建筑屋顶样式宜采用坡屋顶。建筑风格应与北侧永晖商业及周边地块相协调，确保二环北路沿线风貌景观的一致性。沿二环北路的阳台，不论在主体结构内外均应全封闭，建筑应公建化处理。建筑立面应干净、整洁，建筑内部使用功能设置合理，并应充分考虑后期的使用需求，不得影响建筑外观效果。外立面应采用高档材料，合理布置太阳能装置、标志标识、户外广告、商业店招、空调室外机等建筑附属设施，不得影响外立面造型；室外机应隐蔽处理或采用透气性良好的装饰网罩加以遮挡，预留空调管出墙孔洞，冷凝水应有组织排放；高档住宅建议采用中央空调。

六、景观设计

1、由土地受让方负责组织设计并实施沿河规划绿化景观、规划河流疏浚、代征道路。规划绿地景观应注重树种彩化，丰富绿化覆盖率。净出让用地范围内室外环境景观设计应充分考虑地块景观整体要求和标准，与出让用地范围外景观整体设计方案充分协调对接。

2、在满足水利防洪和安全要求的前提下，沿河驳岸的做法宜自然放坡入水，形成自然的原生态的整体景观效果，不得采用直立式挡墙形式。应充分利用地块周边丰富的湿地景观资源，与地块自身景观结合，形成丰富的绿地景观系统。结合组团绿地、宅边绿地和小区中心公共绿地，合理设置步行道、户外座椅、雕塑小品、广场等景观休闲设施。

3、绿化种植应采用乔灌结合、常绿落叶结合的形式，充分利用垂直绿化、立体绿化、空中花园，体现良好的绿化景观效果。地面停车应采用绿荫式停车。合理设置健身路径、活动场地等户外体育活动设施。结合建筑后退综合考虑城市雕塑小品、城市家具等街头休闲观赏设施。

4、绿化景观、市政配套、店招广告应单独设计方案报审。

5、精心设计场地入口、内部商业空间，保证优越的步行环境，重点做好交通转换、人流集散、导向和标志物设计。加强地块内部的夜景照明设计，增强夜景亮化的视觉冲击力和标志性效果。鼓励采用独立的灯具照明和壁灯照明，增强细部照明。

七、竖向设计要求

1、室外地坪标高应控制在不低于国家 1985 高程 3.61 米，并应与周围地块、城市道路、桥梁等标高相协调。

2、各类管线同步配套建设，管线埋设深度及相互间距满足国家规范要求，处理好自用管线与大市政衔接问题，自用管线不得超出建设用地范围。

八、其他要求

1、土地受让方应自行取得竖向标高控制点以及基地周边各类市政管线现状资料和地下工程管线接入点，并实施雨污分流体制，“三废”排放应符合环保等部门要求。所有管线均应地埋。

2、建筑后退红线指建筑物垂直投影后退红线，地下水池化粪池、工程管线等地下部分不得超过规划红线。

3、用地范围内涉及到消防、环保、水利、市政、电力、安全、防雷和文物古迹等，应征求有关部门意见。

4、委托有证测绘单位按照本市统一坐标、高程和图幅实测 1:500 现状地形图(含电力、电信、工程管线和人防工程的位置和走向)。

5、建筑面积计算和计容面积计算以《省浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》为依据。

6、本规划条件所称高层建筑是指建筑高度超过(含)24m 的各类建筑。

7、对采用新型建筑工业化方式建设的项目，各单体预制率或装配率达到相关要求的，奖励各单体正负零以上地面计容建筑面积的 4%，超过部分计入容积率。具体按《湖州市推进新型建筑工业化工作领导小组办公室关于调整湖州市新型建筑工业化项目容积率奖励政策的通知》(湖建筑工业办〔2019〕2 号)要求执行。

九、报审要求

- 1、本地块主要规划条件有效期限为一年（自发出之日起），公开出让时间超出有效期限时，应重新征求我局意见。
- 2、本规划条件附规划红线图一份，图文一体方为有效文件。

湖州市自然资源和规划局

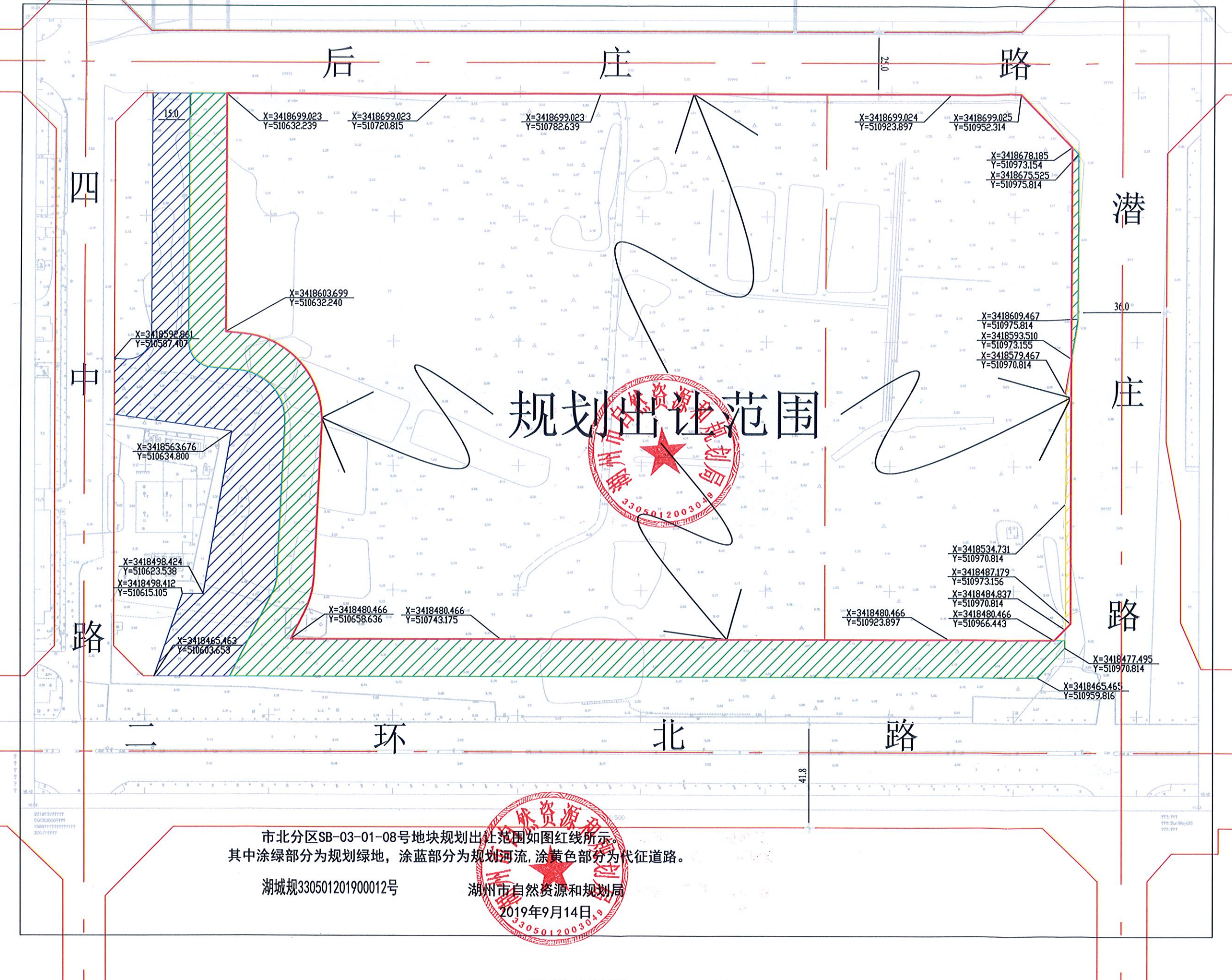
2019年9月14日



3305012003048

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作



规划出让范围

市北分区SB-03-01-08号地块规划出让范围如图红线所示。
其中涂绿部分为规划绿地，涂蓝部分为规划河流，涂黄色部分为代征道路。

湖城规330501201900012号

湖州市自然资源和规划局

2019年9月14日