

绍兴市自然资源和规划局上虞区城北 56 号 (ZX04-07-15) 地块规划设计条件书

绍规条虞〔2024〕第 012 号

2024 年 4 月 3 日



一、地块概况

(一) 用地红线范围：东至稷山路，南邻江华路，西临钱江路，北至前丰路。（详见附图）

(二) 用地面积：17910 平方米。

二、土地使用性质

(一) 用地性质：城镇住宅用地 R。

三、土地使用强度

(一) 容积率：1.01-1.05。

(二) 建筑密度：≤40%。

(三) 绿化：绿地率不少于 25%。

(四) 地下空间开发利用：

地下建筑面积不少于 7500 平方米，仅作为地下停车（开敞）、人防、公用机房（设备房）配套使用的部分面积不计入容积率。

四、建筑设计要求

(一) 建筑高度：建筑高度不超过 33 米。

(二) 地上建筑及地下建筑退让要求（详见附图）：

1. 地上建筑范围：

(1) 地上建筑退东侧用地红线不少于 3 米，高层建筑退用地红线不小

于 10 米。

(2) 地上建筑退南侧用地红线不少于 8 米。

(3) 地上建筑退西侧用地红线不少于 3 米，高层建筑退用地红线不少于 10 米。

(4) 地上建筑退北侧用地红线不少于 3 米，高层建筑退用地红线不少于 10 米。

2. 地下建筑范围：

(1) 地下建筑退让东侧用地红线不少于 5 米。

(2) 地下建筑退让南侧用地红线不少于 5 米。

(3) 地下建筑退让西侧用地红线不少于 5 米。

(4) 地下建筑退让北侧用地红线不少于 5 米。

3. 建筑退让应同时符合日照、消防、环保、电力、交通安全、地铁部门等相关方面退让要求。

4. 围墙设置要求：不得突破围墙控制线（详见附图）。

(三) 交通出入口方位：

1. 车行出入口：可面向东侧稷山路、西侧钱江路开设。

2. 人行出入口：可面向周边市政道路开设。

(四) 城市设计：

(1) 建筑风格、造型、体量、色彩等与周边环境相协调。高层住宅建筑要求底层设置不低于 4.5 米的架空层，注重配套用房及沿城市公共界面的建筑的立面（含设备平台隐蔽化）及顶部空间的处理效果。

(2) 四层及四层以下住宅建筑：宜采用坡屋顶覆盖的形式（坡度 $\geq 10^\circ$ ，覆盖面积 $\geq 70\%$ ），屋面形式应与建筑立面及周边环境相协调。

(五) 竖向设计：地块室外场地标高不宜超过 6.50 米（1985 国家高程基准），并做好与周边地块、河道及道路的衔接。

五、配建要求

(一) 物业管理用房: 按《绍兴市物业管理条例》等要求执行。

(二) 社区配套用房: /。

(三) 居家养老服务用房: /。

(四) 体育设施: 配套建设不少于地上总建筑面积 6% 的室外体育设施场地(场地面积不小于 150 平方米)或 2% 的室内体育设施场馆(室内单处配套体育设施面积不少于 50 平方米)。建设标准按《城市社区体育设施技术要求(JG/T191-2006)》等执行。(本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行)

(五) 教育设施: /。

(六) 市政设施: 给水、排水、信息、电力、燃气、供热、通信基站(含 5G)等市政设施按照市政部门要求设置。做好现状市政地上、地下管线的保护(含迁改保护、现状保护)工作。(本条款由相关主管部门监督执行)

(七) 停车设施: 停车位配套按《绍兴市城乡规划管理技术规定》(2024 年试行)等要求执行, 非机械机动车车位尺寸不得小于 2.5 米 × 5.5 米。

(八) 其他设施:

1. 人防设施: 按照人防主管部门规定执行, 详见附件。(本条款由人防主管部门负责解释并监督执行)

2. 生活垃圾分类配套设施: 按照《关于进一步加强小区生活垃圾分类配套设施建设管理的通知》(虞分类办〔2021〕2号)等要求执行。(本条款由相关主管部门负责解释并监督执行)

六、基本要求

(一) 本规划设计条件书是审查建设工程设计方案、核发建设工程规划许可的依据, 建设、设计单位必须严格按照本条件书内容执行。未明确

事项按照《绍兴市城乡规划管理技术规定》（2024年试行）、相关技术标准

和规范等要求执行。
（二）本规划设计条件书附用地红线图一份，图文一体，纳入土地出让（转让）合同方为有效文件。

（三）本规划设计条件书自核发之日起，壹年内未签订土地出让确认书的，自行失效。

（四）业主须持本规划设计条件书，委托具有符合承担本工程设计资质的设计单位进行规划方案设计，提交2个以上设计方案（包括文本和电子光盘）。

（五）工程开发建设期限一般为3年（市政府另有明确的按要求执行）。

七、其他要求

（一）电动汽车充电设施按照《关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53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）、《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）等文件要求执行。（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）

（二）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《绍兴市绿色建筑专项规划（2022-2030）》、《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》（绍政办发〔2021〕3号）及其实施细则（绍市建设〔2021〕1号）相关要求，并结合年度绍兴市新型建筑工业化年度目标任务执行。（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）

（三）海绵城市建设，按照《绍兴市人民政府办公室关于推进海绵城

审批
(3)

市建设的实施意见》（绍政办发[2017]72号）、《关于印发绍兴市海绵城市建设规划设计管理办法的通知》等文件要求执行。（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）。

（四）住宅小区智慧安防设施相关内容和要求，按照《绍兴市公安机关“智安小区”建设技术规范》（绍公网传〔2019〕2451号）等文件要求执行。（本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行）

（五）重要文物保护情况：/。

（六）其它需要明确的内容：

1、方案送审时需一并提交项目《日照分析报告》，日照分析报告按浙江省《城市建筑工程日照分析技术规程》（DB33/1050-2016）编制，满足地块内规划住宅及周边已建住宅不低于大寒日3小时的日照标准要求（若周边已建住宅现状未达到3小时，则不得降低原日照标准）。

2、方案送审时需一并提交项目规划方案三维模型，规划方案三维模型按浙江省《三维数字地图技术规范》（DB33/T 934-2014）要求制作。

绍兴市公安局
转

附件 1:

绍兴市人民防空设施配置要求的函

编号：虞区人防产 2024023

绍兴市自然资源和规划局上虞分局：

关于 上虞区城北 56 (ZX04-07-15) 地块人防设施配置要求，
具体如下：

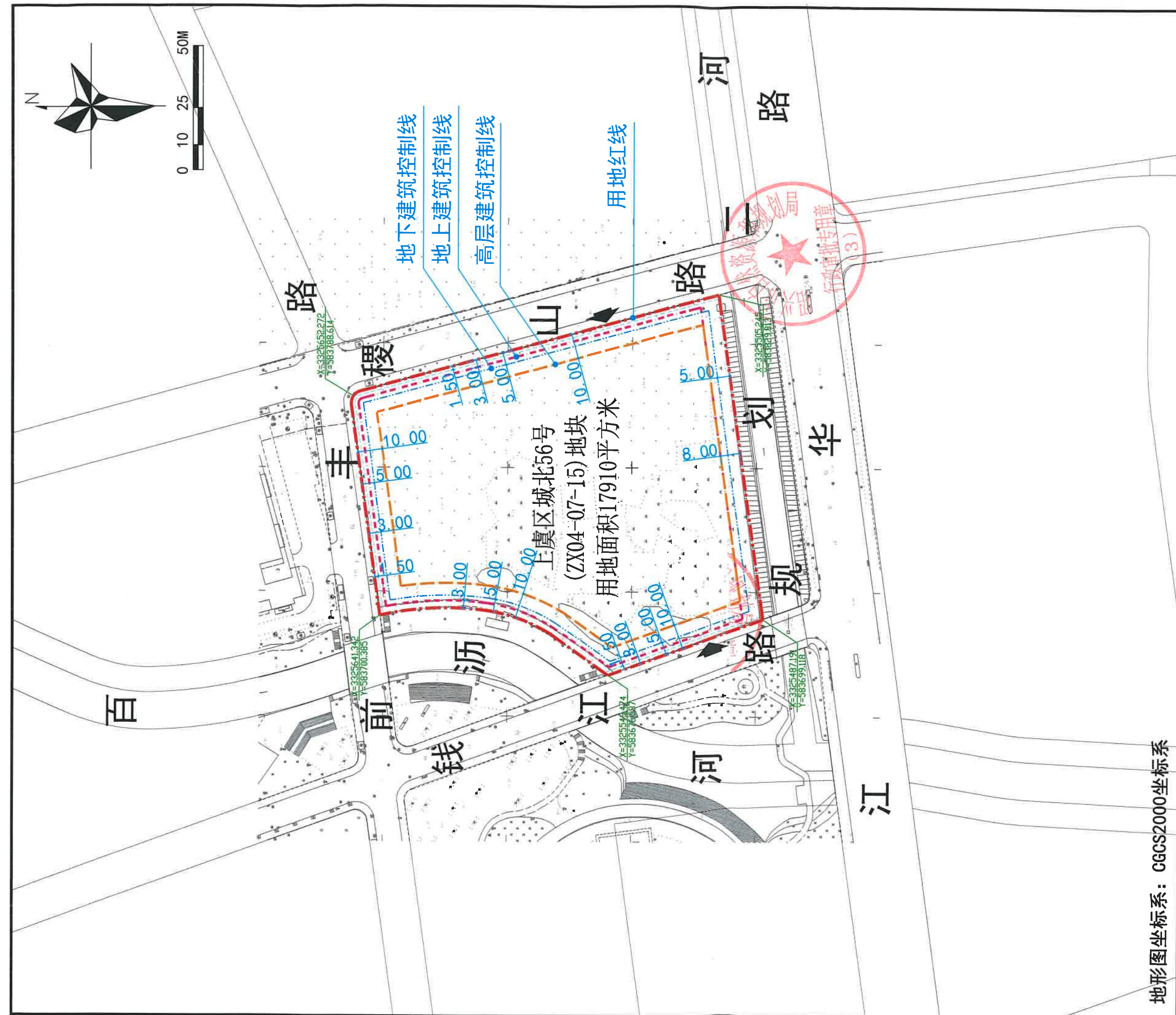
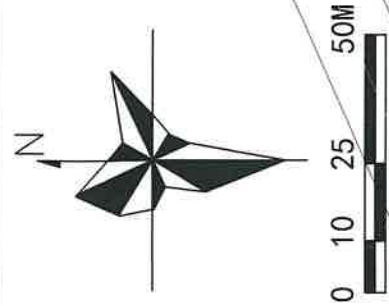
内 容	具体要求
人防工程依法应建规模	按居民住宅类地面总建筑面积的 9%、其他民用建筑类地面总建筑面积（二千平方米以上）的 6% 结建（具体人防应建面积按建设工程规划许可证核定）
人防工程配建规模 (防护等级、战时功能等)	防护等级：甲类核 6 级常 6 级 战时功能：二等人员掩蔽所 平时功能：机动车停车位
人防工程易地建设要求	按浙人防[2022]27 号文件执行
人防工程互联互通要求	
人防警报设施要求	
备 注	1、人防工程应临近地下室汽车坡道规划设计。 2、根据绍兴市上虞区人民政府办公室关于印发《上虞区全面推进人防工程产权制度改革实施方案》（虞政办发[2022]59 号），以上人防工程产权归国家所有。

绍兴市上虞区国防动员办公室

2024 年 2 月 29 日

办公室

33060410130462



地形图坐标系：CGCS2000坐标系

区位示意图



- 用地范围线
- 地上建筑控制线
- 地下建筑控制线
- 高层建筑控制线
- 围墙控制线
- 机动车出入口方向

绍兴市自然资源和规划局上虞分局地块规划设计条件附图

地块名称

上虞区城北56号(ZX04-07-15)地块

编号

绍规条虞[2024]第012号

地块位置

稷山路以西, 前丰路以南

出版日期

2024年4月3日