

绍兴市规划局
上虞经济开发区浙江建设职业技术学院上虞校区项目
规划设计条件书



一、地块概况

浙江建设职业技术学院上虞校区以规划科二路为界划分为 A、B 两个片区。

(一) 用地范围：东至运河西路，南至规划绿地，西至大学西路，北至五星西路。(详见附图)

(二) 总用地面积：333397.0 平方米 (以国土部门实测为准)

其中：A 片区：64805.7 平方

B 片区：268591.3 平方米

二、土地使用性质

(一) 用地性质：教育科研用地 A3。

三、土地使用强度

(一) 容积率：0.40-0.85。

其中：A 片区：0.40-1.00

B 片区：0.40-0.80。

(二) 建筑密度：

其中：A 片区：≤30%

B 片区：≤25%。

(三) 地下空间利用：地下建筑面积为 5000-30000 平方米，仅作为地下停车、人防、机房 (设备房) 等配套使用的部分面积不计入容积率。

四、建筑设计要求

A 片区：

(一) 建筑高度：建筑高度不超过 45 米。

(二) 地上建筑退让及地下建筑范围（详见附图）：

- 1、地上建筑退东侧用地范围线不少于 5 米，地下建筑退东侧用地范围线不少于 5 米；
- 2、地上建筑退南侧用地范围线不少于 8 米，地下建筑退南侧用地范围线不少于 5 米；
- 3、地上建筑退西侧用地范围线不少于 5 米，地下建筑退西侧用地范围线不少于 5 米；
- 4、地上建筑退北侧用地范围线不少于 5 米，地下建筑退北侧用地范围线不少于 5 米；
- 5、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。

(三) 交通出入口方位：

- 1、车行出入口：南侧科二路，东侧创八路，西侧规划道路。
- 2、人行出入口：南侧科二路，东侧创八路，西侧规划道路。

(四) 城市设计：建筑风格、造型、体量、色彩等与周边环境相协调，传承大学文化、地域特色，营造反映学校人文精神和特色的校园环境。

(五) 竖向设计：地块室外场地标高应控制在 6.30 米-7.40 米（黄海高程），并做好与周边地块、河道及道路的衔接。

B 片区：

(一) 建筑高度：建筑高度不超过 24 米。

(二) 地上建筑退让及地下建筑范围（详见附图）：

- 1、地上建筑退东侧用地范围线不少于 5 米，地下建筑退东侧用地范围线不少于 5 米；
- 2、地上建筑退南侧用地范围线不少于 3 米，地下建筑退南侧用地范围线不少于 5 米；
- 3、地上建筑退西侧用地范围线不少于 8 米，地下建筑退西侧用地范围线不少于 5 米；

4、地上建筑退北侧用地范围线不少于8米，地下建筑退北侧用地范围线不少于5米；

5、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。

(三) 交通出入口方位：

1、车行出入口：北侧科二路，西侧大学西路，东侧运河西路。

2、人行出入口：北侧科二路，西侧大学西路，东侧运河西路。

(四) 城市设计：建筑风格、造型、体量、色彩等与周边环境相协调，传承大学文化、地域特色，营造反映学校人文精神和特色的校园环境。

(五) 竖向设计：地块室外场地标高应控制在6.30米-7.40米（黄海高程），并做好与周边地块、河道及道路的衔接。

五、配建要求

(一) 绿化：绿地率 $\geq 30\%$ 。

(二) 市政设施：给水、排水、信息、电力、燃气等市政设施按市政部门要求设置。

六、基本要求

(一) (一) 本规划设计条件书是我局审查设计方案的依据，建设、设计单位必须严格按本条件书内容进行规划设计；未明确事项按国家、省、市有关规定和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算技术规程》(DB33/T1152-2018)、《绍兴市城乡规划管理技术规定》(绍政发〔2013〕64号)要求执行。

(二) 停车位配套按《绍兴市城乡规划管理技术规定》(绍政发〔2013〕64号)执行。

(三) 本规划设计条件书附用地红线图一份，图文一体方为有效文件。

(四) 本规划设计条件书自核发之日起，壹年内未签订土地划拨确认书的，自行失效。

(五) 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1个以上设计方案。

七、相关部门要求

(一) 工程开发建设期限一般为 3 年。

(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)等政策文件的规定执行。(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、装配式建筑相关内容和要求,按照《关于推进绿色建筑和建筑产业现代化发展的实施意见》(绍政办发〔2016〕108号)和《绍兴市绿色建筑专项规划(2017-2025)》的相关要求执行。(本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行)

(四) 海绵城市建设的相关内容和要求,具体按行业主管部门要求执行。
(本条款由相关行业主管部门负责解释并监督执行)

(五) 人防工程严格按照人防法规和相关规定执行。

八、其他要求

(一) 日照分析报告按浙江省《城市建筑日照工程分析技术规程》(DB33/1050-2016)编制。

(二) 地下开挖等建筑施工不得影响地块周边建筑、城市道路、城市绿化、市政管线等的正常使用。

(三) 沿城市道路围墙须后退道路红线 1.5 米。

(四) 地块内部现状架空 10kV 高压线、110kV 高压线规划迁移。