

用地预审和规划选址建设用地要求

用字第 330502202000007 号附件

经研究，根据吴发改经投〔2020〕120号，同意你单位湖州市吴兴区教育局对吴兴区诸葛小学建设工程项目进行设计，请在设计中遵守以下条件：

一、地块概况及主要经济技术指标

(一) 地块概况：吴兴区诸葛小学地块位于东部新城诸葛单元，西临诸葛河，东临诸子路，北临水城路，南临柳莺路。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，协调环境景观，彰显现代化学校建筑特色。

(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，其各项指标计算及竣工测量以《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程（DB33/T 1152-2018）》为依据。具体规划指标分别如下：

- 1、该地块规划净用地面积约 48335.74 平方米（72.5 亩）。
- 2、规划用地性质：中小学用地
- 3、容积率：0.5-1.0（按净用地计）。
- 4、建筑密度：不大于 30%。
- 5、绿地率：不小于 30% 并同时满足行业要求。
- 6、建筑高度：建筑高度不大于 24 米。

二、总平面图规划设计要求

(一) 总平面布局

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。

2、总平面布局应强化沿路建筑空间布局，形成景观与建筑的自然过渡，保持沿路景观界面的通透性和渗透性。总体布局以低、多层建筑为主，充分考虑现状地形及环境条件，合理布置教学及教学辅助用房、办公用房、生活服务用

房、运动场地、道路绿化及停车场地等，做到功能分区明确，环境相互融合，交通组织合理。各类运动场地应设置在地块东侧和北侧，教学及教学辅助用房、办公用房、生活服务用房宜设置在地块西侧和南侧。

（二）交通组织及出入口

1、结合基地条件，合理组织交通流线，保证内部道路与外围交通系统顺畅连通，宜于南侧柳莺路、东侧诸子路分别设置学校人行及车行主入口，次入口宜设置于北侧水城路，并满足相关道路交通规范要求。出入口应合理设置人流集散场地进行人流分导，考虑学校机动车和非机动车的接送停放，并与基地内外景观相协调。

2、配建机动车库（位）和非机动车宜与西侧规划幼儿园统筹考虑，统一布局。同时，应满足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）。鼓励建设地下停车库，地下室埋设深度不超过10米。

（三）建筑间距及后退

1、建筑间距应符合《湖州市城乡规划管理技术规定》（湖政办发〔2015〕49号）的规定，并符合消防、通风、环保、工程管线等国家有关规范的要求。

2、学校日照要求应执行浙江省工程建设标准《城市建筑工程日照分析技术规程》DB33/1050-2016。

3、建筑后退东侧诸子路、北侧水城路和南侧柳莺路道路红线不小于7米，后退西侧界定红线不小于5米，处理好与西侧规划幼儿园的关系，并满足日照、消防、环保等相关规范要求。围墙应明确设置定位，须为通透式围墙，围墙基础不得超出用地红线。

三、建筑及景观绿化设计要求

1、建筑设计成果、内容及深度应符合《中小学建筑设计规范》、《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/T 50001-2010）、《建筑制图标准》（GB/T 50104-2010）绘制相关技术图纸，列表反映各项技术指标。

2、建筑设计应注重沿路景观界面的塑造，保证景观界面的通透性。建筑风格体现现代学校建筑特色，并融入地方特色建筑元素，造型、色彩、材质、照明等应满足景观要求，并与周边地块相协调。结合立面造型，合理布置空调室外机等建筑附属设施，不得影响外立面造型。

3、基地内绿化种植应提高绿化档次、加大绿化密度。地面停车位应采用绿荫式停车方式，地块出入口材质应与人行道保持一致。校前广场除组织交通、停车场地外，应精心进行绿化景观设计。

四、竖向设计要求

1、室外地坪标高应控制在黄海高程 3.6-4.2 并应与周围地块、城市道路、桥梁等标高相协调，同时满足城市防洪、市政等要求。

2、绘制管线图，合理确定竖向标高，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。

五、项目选址位于《湖州市中心城区土地利用总体规划（2006-2020 年）》（2014 调整完善版）确定的允许建设区内，符合土地利用总体规划，应按相关规定办理用地手续后方可动工。

六、其他要求

1、建设单位应自行取得竖向标高控制点以及基地周边各类市政工程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，废水排放应符合环保等部门要求。所有管线均应地埋。

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。项目的规划建设应严格执行浙建设[2007]117 号文件—浙江省建设厅关于印发《太阳能在建筑中利用实施的若干意见》的通知（可在 <http://www.hujs.com> 网站查阅）。

3、在 1:500 实测地图上进行总图布置，总图必须包括室外道路、绿化、工程管线等内容，必须标注拟建建筑室外地坪绝对标高、层次、制轴线尺寸和放线依据。

4、建筑后退道路红线指建筑物垂直投影后退道路红线，地下水池化粪池、工程管线等地下部分不得超过规划红线（规划红线、旧房范围等见附图）。

5、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。

6、受委托的勘察设计单位的勘察设计资格，业务范围必须符合《浙江省建设工程勘察管理条例》。

7、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）。



8、应先进行总平面及方案设计，设计方案编制完成后，按要求报送有关文件和图纸，申报审批设计方案。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/T50001-2017）、《建筑制图标准》（GB/T50104-2017）绘制相关技术图纸，列表反映各项技术指标。经批准的设计方案在初步设计阶段及施工图阶段原则上不得修改，确需修改的按《中华人民共和国城乡规划法》第五十条执行。

9、报审设计方案图纸装订成 A3 图纸规格，报送资料同时应提供电子文件。

10、本建设用地要求附红线图一份，图文一体方为有效文件。

11、本建设用地要求有效期为三年（自发出之日算起）。

