



电子监管号：3304242021A00668

编号：3304242021A10029

中华人民共和国
国有建设用地划拨决定书



海盐县自然资源和规划局

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：海盐县自然资源和规划局



签发时间：2021年6月30日

摘要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关：海盐县人民政府；

批准文号：盐土字[2021]第 055 号；

划拨建设用地使用权人：三毛小学；

建设项目名称：三毛小学东校区新建工程。

二、本宗地的用途：教育用地。

三、宗地编号：21-075。

四、本宗地坐落于武原街道东至枣园支路、南至空地、西至翁金线、北至庆丰路。

本宗地的平面界限为/。其平面界限图详见附件 1。

本宗地的竖向界限以/为上界限，以/为下界限，高差为/米。

本宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗地总面积大写陆万壹仟肆佰贰拾伍平方米（小写61425平方米）。其中划拨宗地面积为大写陆万壹仟肆佰贰拾伍平方米（小写61425平方米）。

六、本宗地划拨价款为大写肆仟柒佰壹拾万捌仟陆佰肆拾

元（小写4710.8640万元）。

一般规定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的，必须持本决定书向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、国土资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发建设的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

特别规定

十五、本宗土地只限用于建设 三毛小学东校区新建工程 项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。宗地规划、建设条件详见附件二。其中：

主体建筑物性质 中小学用房

附属建筑物性质 中小学用房

总建筑面积 计容建筑面积不高于 61425 平方米、不低于 30712.5 平方米；

建筑容积率不高于 1.0 不低于 0.50 ；

建筑限高 三毛小学东校区新建工程规划条件 编号：盐规条字第 330424202101016 号；

建筑密度不高于 35% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 25% ；

其他土地利用要求 三毛小学东校区新建工程规划条件 编号：盐规条字第 330424202101016 号。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的，其宗地范围内的住房建筑总面积为大写 / 平方米(小写 / 平方米)，住房总套数不少于 / 套。其中，单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房 / 套，单套建筑面积为 / 平方米以下的 / 套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的，不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施，并在建成后移交给政府：(三毛小学东校区新建工程规划条件 编号：盐规条字第 330424202101016 号)。

十八、本建设项目应于 2022 年 2 月 9 日之前开工建设，并于 2025 年 2 月 8 日之前竣工。不能按期开工建设的，应向市、县国土资源行政主管部门申请延期，但延期期限不得超过一年。

划拨建设用地使用权人未能按照本决定书规定日期或同意延建所另行规定日期开发建设的，每延期一日，应向市、县国土资源行政主管部门支付相当于划拨价款总额 0.2% 的违约金，市、县国土资源行政主管部门有权要求划拨建设用地使用权人继续履约。

划拨建设用地使用权人在领取施工许可证、履行开工申报程序后实施挂牌施工，未按规定挂牌施工且在市、县国土资源行政主管部门送达书面挂牌通知 10 个工作日内仍不挂牌的，应向市、县国土资源行政主管部门缴纳 5 万元的违约金。

开工认定标准：开工建设的认定标准按照《闲置土地处置办法》相关规定，即：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。达到上述标准后，通知我局（所）工作人员到达施工现场，认定开工。

竣工认定标准：用地项目竣工验收日期以《海盐县建设工程竣工规划核实确认书》为准。

划拨建设用地使用权人应履行工程建设项目地质资料汇交义务，可以直接向嘉兴市地质资料管理办公室（地址：嘉兴市洪兴路 253 号，电子邮箱：jiaxingdk@163.com，嘉兴市自然资源和规划局地矿处咨询电话 0573-82131241）汇交地质资料，也可以委托承担地质工作的单位汇交，并应当于建设项目竣工验收前完成汇交。

十九、项目竣工验收时，应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验。没有国土资源行政主管部门的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设，造成土地闲置的，依照有关规定处理。

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十三、本决定书未尽事宜，市、县人民政府国土资源行政主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

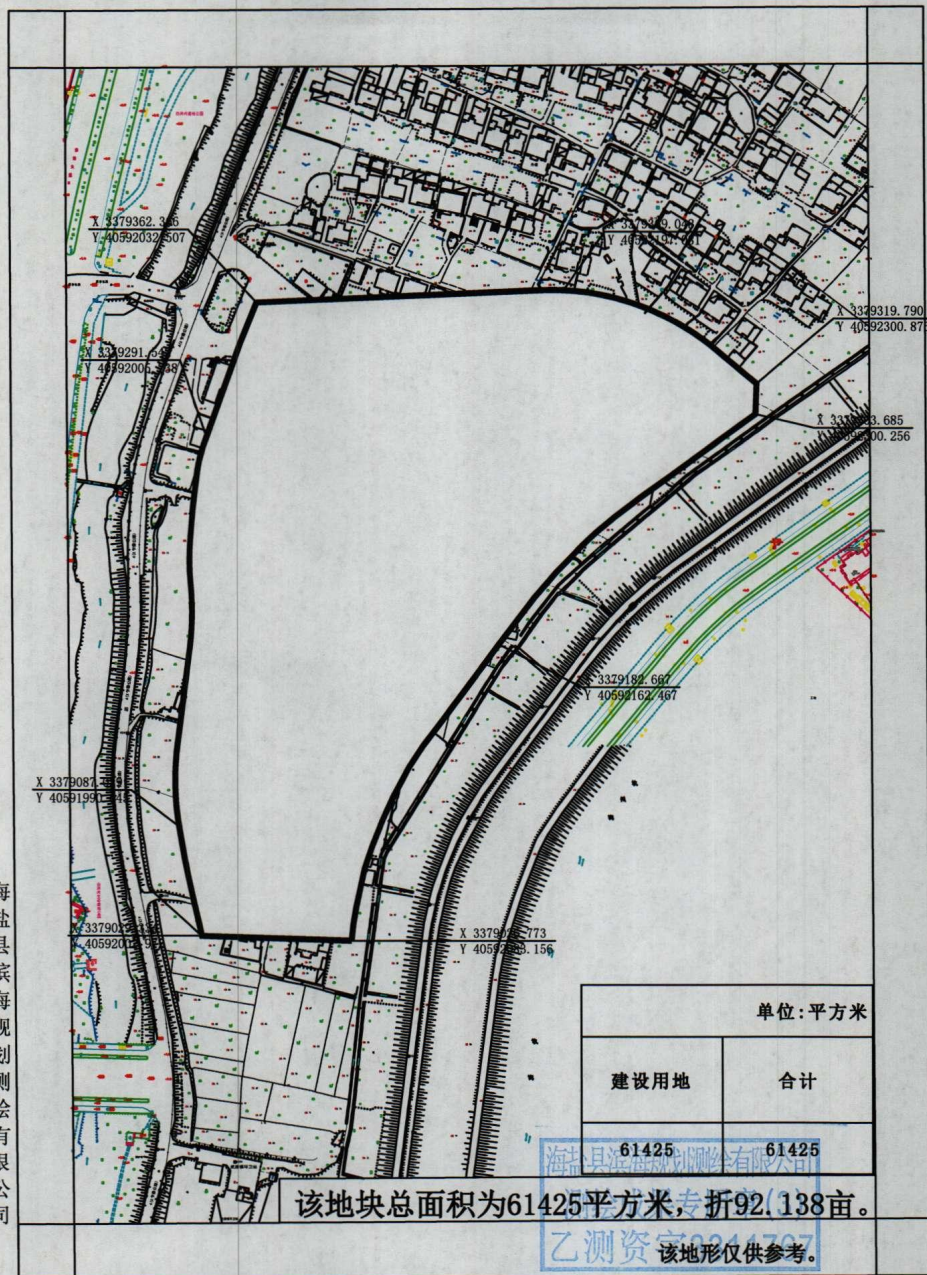
附 则

二十四、本决定书由市、县国土资源行政主管部门负责签发。

二十五、本决定书一式四份，划拨建设用地使用权人持二份，国土资源行政主管部门留存二份。

二十六、本决定书自签发之日起生效。

三毛小学东校区新建工程



海盐县滨海规划测绘有限公司

2021年6月29日
2000国家大地坐标系.
1985国家高程基准(一期), 等高距为0.5米.
2017版图式.

1: 3000

测量员:
绘图员:
检查员:

三毛小学东校区新建工程规划条件

编号：盐规条字第 330424202101016 号

一、地块概况

1. 用地位置：位于武原街道，东至枣园支路，南至空地，西临翁金线，北至庆丰路，详见附图。

2. 用地面积：61425 平方米（92 亩）。

3. 小学规模：宜为 42 班。

二、规划用地性质

规划用地性质：中小学用地。

三、主要技术经济指标

1. 容积率（FAR）： $0.5 \leq FAR \leq 1.0$ ；

2. 建筑密度： $\leq 35\%$ ；

3. 绿地率： $\geq 25\%$ ；

4. 建筑高度（H）： $H < 24$ 米（标志性建筑可突破）。

四、总平面布置

1. 地块主出入口：地块主出入口设置于北侧或东侧，校门处应结合景观设计留出缓冲地作为接送场地，面积不小于 300 m²。

2. 围墙建设要求：围墙采用通透式，围墙后退部分应作为绿化、市政设施等公共空间。

3. 建筑物后退用地红线：各侧不小于 5 米，同时东侧建筑应满足相关海塘保护管理要求。

4. 建筑间距及日照控制：满足《海盐县城乡规划管理技术规定（2021 修订）》和现行中小学建筑设计规范。

5. 教学用房、教学辅助用房、行政管理用房、服务用房、运动场地、自然科学园地等应分区明确、布局合理、联系方便、互不干扰；风雨操场应离开教学区，靠近室外运动场地布置；在总平面图中应标明相应位置及规模。

五、城市设计要求

天际线衔接要求：方案阶段应进行天际线专题分析。

六、配套设施建设及相关部门要求



4

1. 公共服务设施：满足《建设工程配建 5G 移动通信基础设施技术标准 DB33/1239-2021》《嘉兴市 5G 移动通信基础设施建设导则》《海盐县 5G 通信基站专项规划（2019-2025）》对 5G 通信基础设施建设（预留）的要求，设施权属归属于武原街道，建设形成资产后由建设单位无偿移交给武原街道。

2. 停车泊位：（对内）：机动车按 3 车位/班配置，非机动车按 3 车位/班配置；（对外）：机动车按 4 车位/班配置，非机动车按 12 车位/班配置。

3. 机动车停车位充电设施：配建按浙江省工程建设标准《民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》（DB33/1121-2016）执行。

4. 人防工程：依据法律法规和本省相关政策，依法修建防空地下室，建成后无偿移交给人防主管部门，符合法定可以不建、少建的情形，应办理人防易地建设手续，并提供相关资料。

5. 以上配套设施及政策要求由法律法规规定的相应行业主管部门进行审查、监管及验收，不作为建设工程竣工规划核实内容。

七、其他条款要求

1. 地下空间开发建设应充分考虑相邻设施，满足结构安全、施工安全、生产安全等相关规定要求。

2. 物业用房、社区公共管理用房、母婴设施用房、文体设施用房等配套设施用房应配建面积按其单层投影面积核算，因层高加计面积不计入应配建面积。

3. 涉及消防、绿建、海绵城市、园林、市政、无障碍、亮化、环保、卫生等相关要求由法律法规规定的相应行业主管部门进行审查、监管及验收，不作为建设工程竣工规划核实内容。

4. 给排水、电力、通讯、燃气及有线电视等工程管线等设施的建设要求，请自行与有关单位联系确认并在综合管线工程总图中明确位置、规模；用地范围内的工程管线必须地下敷设；通信设施应考虑各家运营商共建共享。

5. 建设单位应查清地块内所有管线，在设计中提出管线保护措施，若要迁移管线，应与管线产权单位协商，并将迁移方案报规划、市政部门批准后方可实施。

八、注意事项

1. 本规划条件是建设单位及设计单位进行建设工程设计文件编制的依据。

2. 本规划条件确定的用地红线范围及面积以宗地图为准。

3. 建设单位须持本规划条件，委托具有相应工程设计资质的设计单位（含绿化及环境设计）进行设计。建设工程设计文件编制和报建按《海盐县建设工程设计文件编制报建规定》（试行）执行。

4. 本规划条件已明确的，按本规划条件执行；未明确的，按《海盐县城乡规划管理技术规定（2021 修订）》及国家、地方相关法律法规、技术规范标准等的要求执行，并由相应行业主管部门进行审查、监管及验收。规划条件中定性指标出现质疑需要定量分析的，建设单位必须提供不同设计方案予以论证评审后报县规划委员会确认。

5. 建筑密度、容积率、建筑高度上限为最大值，由于总平面布局的多样性和不确定性，并考虑到不可预见因素，以上指标和要求不一定都能达到本规划条件出具的上限数值。建设单位应在充分研究地块相关情况的基础上，充分考虑相应风险。

6. 地块内建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等指标的计算规则按照《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（浙江省工程建设标准 DB33/T 1152-2018）、《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）、《海盐县城乡规划管理技术规定（2021 修订）》及有关规定执行。

7. 地块内如有永久性测量标志，应予保护。确需拆迁的，建设单位应事先向测绘管理部门申报办理相关手续。涉及古树名木、历史文化设施按有关部门要求办理相关手续。

8. 取得土地前，本规划条件自核发之日起生效，有效期为壹年，逾期自行失效，如需办理延期，则须于期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续；取得土地后，本规划条件有效期与土地使用权期限相同。

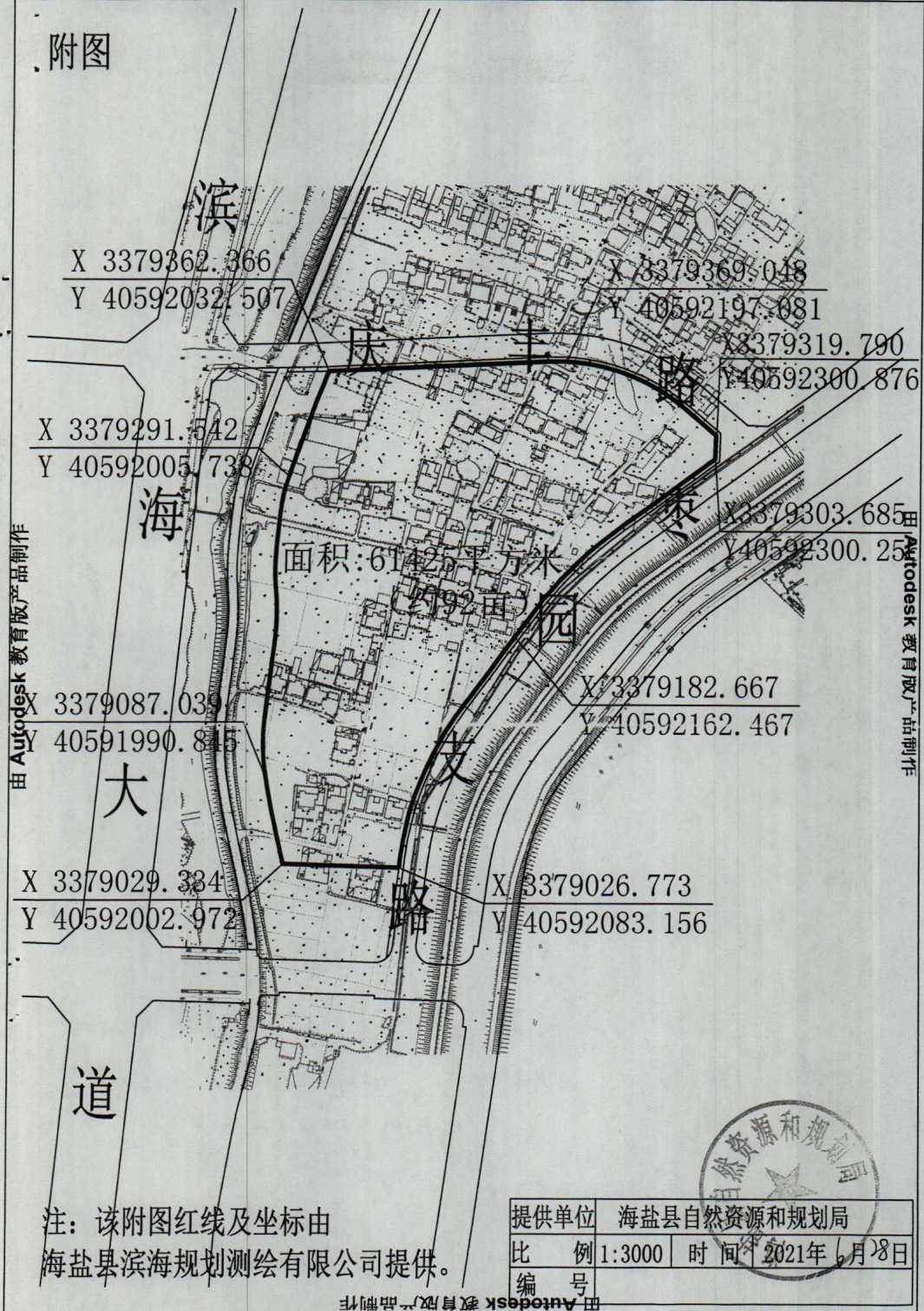
9. 本规划条件附图一份，图文一体并盖章方为有效文件。

10. 本规划条件最终解释权归县自然资源规划局所有。

海盐县自然资源和规划局

2021年 6月 28日

附图



中华人民共和国
建设项目
用地预审与选址意见书

用字第 330424202101004 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中
华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，
经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要
求，核发此书。



核发机关

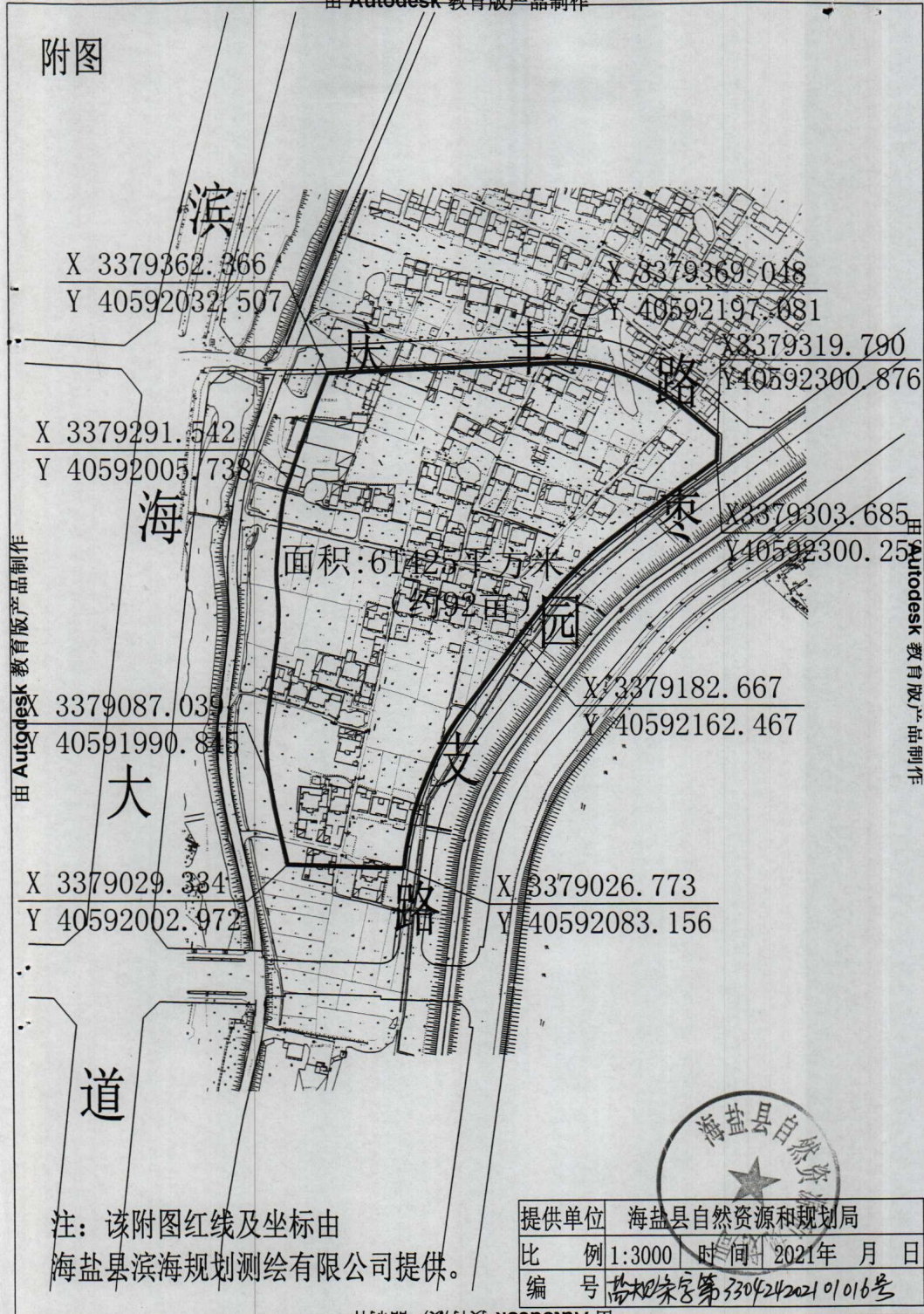
日期 2021年11月21日

项目 名称	三毛小学东校区新建工程
项目 代码	2020-330424-83-01-100616
建设 单位名称	三毛小学
项目 建设依据	盐发改投（2021）182 号
项目 拟选位置	位于武原街道，东至枣园支路，南至空地，西至空地，北至庆丰路
拟用地 面积 (含各地类明细)	陆万壹仟肆佰贰拾伍平方米(61425 m²) 其中:
拟建设 规模	
附图及附件名称 1.用字第 330424202101004 号附图; 2.项目代码: 2020-330424-83-01-100616.	

遵守事项

- 一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定依据。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 四、本书自核发起有效期三年，如对土地用途，建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

附图



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 330424202101015 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期

用地单位	三毛小学
项目名称	中小学用地：三毛小学东校区新建工程
批准用地机关	海盐县自然资源和规划局
批准用地文号	用字第 330424202101004
用地位置	武原街道滨海大道西侧，庆丰路南侧
用地面积	陆万壹仟肆佰贰拾伍平方米(61425 m²)
土地用途	中小学用地
建设规模	
土地取得方式	划拨
附图及附件名称 1、项目代码：2020-330424-83-01-100616； 2、规划条件：盐规条字第 330424202101016 号； 3、用地红线图。	

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

用地红线图

建设单位

三毛小学

(中小学用地：三毛小学东校区新建工程)

X 3379362.366
Y 40592032.507

X 3379369.048
Y 40592197.081

X 3379319.790
Y 40592300.876

X 3379291.542
Y 40592005.738

X 3379303.685
Y 40592300.256

面积: 61425 平方米
(约 92 亩)

X 3379087.039
Y 40591990.845

X 3379182.667
Y 40592162.467

X 3379029.334
Y 40592002.972

X 3379026.773
Y 40592083.156

注：要求按盐规备字第330424202101016号设计建造。

提供单位

海盐县自然资源和规划局

比例 1:2000 高程系 85 高程基准

时间 2021年 月 日 地字第330424202101015号