越城区城镇住宅小区配套幼儿园建设

管理实施办法（修订）

(征求意见稿）

为进一步规范我区城镇住宅小区配套幼儿园的规划、建设、管理和使用，优化网点布局，提升学前教育普惠优质均衡发展水平，保障适龄儿童接受优质的学前教育，满足人民群众对优质、普惠学前教育的需求，根据《中华人民共和国教育法》《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等法规、标准，《中共中央 国务院关于学前教育深化改革规范发展的若干意见》《浙江省城镇住宅小区配套幼儿园建设管理办法（2022年修订）》《关于学前教育深化改革规范发展的实施意见》（越委〔2021〕1号）等相关政策，结合我区实际，制定本办法。

一、适用范围

（一）城镇住宅小区配套幼儿园是指越城区范围内进行旧城改造、新区建设和撤村建居等建设的住宅小区所需配套建设的幼儿园，包括商品住宅小区开发和政府投资建设保障性住房（含安置房）建设中按规划要求配套建设的幼儿园（以下简称配套幼儿园）。

（二）配套幼儿园建设是国家对教育事业的政策性投资，开发区管委会，区发改局、区教体局、区财政局、区建设局、区综合执法局、区自然资源和规划分局等部门和镇街，按照职责分工，做好配套幼儿园规划建设和管理使用等相关工作。保障配套幼儿园与新建住宅小区同步规划、同步设计、同步建设、同步验收和同步交付使用。对存在配套幼儿园缓建、缩建、停建、不建和建而不交等问题的，在整改到位之前，住宅小区不得办理竣工验收备案手续。

二、规划管理

（三）区自然资源和规划分局要按照《中华人民共和国城乡规划法》和《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018），将配套幼儿园纳入公共管理和公共服务设施建设规划；并在编制（修编）控制性详细规划过程中，参考区教体局意见将幼儿园落实至具体地块；在老城区改造控规修编和住宅小区地块制定规划设计条件书时，结合专项规划和控制性详细规划，落实幼儿园配套建设要求。涉及幼儿园建设（配建）项目在控规评审、规划设计方案评审、竣工验收等过程中，区自然资源和规划分局、区建设局等有关职能部门须通知区教体局参加。

（四）配套幼儿园建设模式分住宅小区配套建设、单独建设两种，规模原则上不少于12个班。

新建住宅小区建筑面积在15万平方米以上或住户1500户以上的，直接采用小区配套建设模式。对非成片开发用地的零星住宅建设或组团开发区域，规划居住用地住宅建筑面积达不到配建标准要求的小规模小区，根据“小小区大配套”原则，可以多个小区规划共建一个配套幼儿园，依需布局在其中较大区块内。配套幼儿园建设用地原则上不应设置在高层或小高层建筑北侧，宜设置在出让地块的南部或东部，确保用地规整、建成后采光充分，并与周边建筑保持安全距离。区自然资源和规划分局在出具的地块规划设计条件中，要明确地块内配套幼儿园的设计规模、用地面积、具体位置、建成后的产权归属等内容。开发建设单位需在区教体局指导认可下，按住宅小区同标准建设与移交，开发建设单位在移交前须按项目建设要求与相关管理使用单位签订协议，落实装修和设施设备配置相关事项。单独建设的幼儿园结合实际由开发区管委会，区教体局、镇（街道）单独选址建设或对原有幼儿园进行扩建。

（五）区自然资源和规划分局要将配套幼儿园项目用地纳入小区建设用地，土地用途为教育用地（幼儿园用地），配套幼儿园建设用地一经确定，任何单位和个人不得擅自变更。

（六）区自然资源和规划分局在地块规划设计方案审批中必须以上位规划、规范，本办法确定的规划标准和教育部门的具体要求为依据，同步整体做好配套幼儿园的具体落实工作，并按照上位规划要求预留幼儿园建设用地，明确用地红线及退让要求，各项技术指标单独计算（人防除外），幼儿园用地范围内地下空间应为幼儿园所有，若配建地下空间应确保幼儿园使用的独立性。将配套建设要求在出让规划设计条件中予以明确。

（七）配套幼儿园建设应按照国家、省有关建筑设计标准和消防、抗震设计规范进行设计、建设，确保功能独立，不得与其他建筑物或住宅小区共用设备设施，与其他建筑物用地或住宅小区其他用地设置明确界限，并单独提供安全畅通的出入口。幼儿园内（围墙内外）应适当预留家长接送时人员畅行和车辆停放的区域空间，确保幼儿和教职工安全。

（八）幼儿园用地周边的规划建设，应当按照国家有关规定保留间距，不得妨碍正常教学活动。

（九）区自然资源和规划分局审查配建幼儿园的住宅小区建设项目设计方案时，幼儿园的相关内容应征得区教体局同意。

（十）区发改局立项审批时，应根据规划条件审查配套幼儿园的位置、建设规模、建设要求等，并征求区教体局的意见，不符合要求的不予审查通过。

三、建设与移交

（十一）按照“谁开发建设、谁完善配套”原则，配套幼儿园由开发建设单位无偿配套建设，保证配套幼儿园建设与小区首期开发同步规划、设计、立项、建设、竣工移交。凡未按照建设工程规划许可证配建幼儿园及场外工程或未随建设项目首期住宅同步建成的，区自然资源和规划分局不予竣工规划核实和土地复核验收，并依法责令补建并予以行政处罚。

建设项目的水电燃气通信等配套设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。在园舍建设过程中，区建设局要加强质量监督。

（十二）开发单位在将新建幼儿园无偿移交时，同时做好幼儿园有关资产、资料、审批文件等的移交工作，并提供移交清单，由接收方签署接收意见，区财政局做好监督工作。

（十三）开发建设单位在移交前未按项目建设要求与相关管理使用单位签订协议，未落实装修和设施设备配置相关事项的，区建设局不予办理竣工验收备案手续。

（十四）建设单位完成配套幼儿园首次登记后，区教体局与建设单位签订移交协议，由区教体局及时持移交协议单方申请办理配套幼儿园转移登记（过户）手续，并行使行业主管职能，负责相应资产的调配和管理。区建设局、区自然资源和规划分局等部门做好配套幼儿园不动产权证书办理的相应协助工作。区自然资源和规划分局根据规划红线负责对配套幼儿园的用地从住宅开发地块中单列。

四、管理与使用

（十五）配套幼儿园建成（包括合同约定的装修工程）后，建设单位须及时将幼儿园交付给辖区教育行政部门管理和使用，由辖区教育行政部门举办成公益普惠性幼儿园，不得办成营利性幼儿园。配套幼儿园属公共教育资源，未经相关部门批准，任何单位和个人对配套幼儿园不得擅自拆改，不得出租、出售、转让、抵押或改变用途。已改作他用拒不改正的，由区综合执法局依法查处。对因城市建设改造等原因确需征收或者占用幼儿园的，应当按照先建后拆的原则，就近或者易地重建，不得影响或者中断正常保育教育工作。

（十六）新建成移交的配套幼儿园必须在规定时间内开办，要切实加强管理，统筹提高办园效益。配套幼儿园自行落实保安、保洁及维修等管理，不纳入所在小区物业管理范围。

（十七）原有非教育部门建设的配套幼儿园，不论何种办学性质一律不得以营利为目的，应按非营利性幼儿园登记、管理。确因城市建设或人口集聚等原因进行网点调整产生的空置幼儿园由教育行政部门根据相关文件处置。

（十八）专项用于配套幼儿园建设的幼儿园园舍建设资金统一缴入区人民教育基金会或学校账户，专款专用，任何单位不得减收、免收、截留或挪用。

1. 其它

（十九）本办法自发文之日起30日后施行。2022年印发的《越城区城镇住宅小区配套幼儿园规划建设管理使用实施办法》（越政发〔2022〕14号）同时废止。施行过程中，上级出台新规定的，则按上级新规定执行。

附件：越城区城镇住宅小区配套幼儿园移交（毛坯）标准

附件

越城区城镇住宅小区配套幼儿园移交（毛坯房）标准

一、总体

1.要求达到竣工验收合格标准，消防、规划、环境保护、水土保护等验收合格，完成竣工备案。

二、场外

2.按规划完成绿化种植，绿地率不低于30%。

3.幼儿园活动场地、沙池、水池完成施工。

4.应完成独立的大门和围墙建设，围墙高度不得低于2米（自室外地坪最高处计算）。

5.幼儿园附属的停车位，应设置进场栏杆。

三、建筑

6.门卫室达到规范，包括警务室、消控室和保安寝室。

7.墙壁和顶棚用白色腻子批平，卫生间内墙用水泥砂浆抹平，楼地面为细石砼面。

8.园内所有窗户的防护栏符合幼儿园安全要求，材料新颖，暖色系列。

9.幼儿园用水、电、燃气要求单独分户装表，且水电已经开通；园内用水安装到卫生间、厨房间及其它用水房间和场所；园内用电安装到各室配电箱，配电要求达到照明、空调、电视、电脑、消毒柜、热水器、开水器和厨房设施等用电设备的要求；园内天然气应安装到食堂厨房间。

四、资料

10.原则上应移交以下资料（包括但不限于），具体根据项目实际提供：施工许可证、建设工程规划许可证(含附图、附件)、规划确认书和规划竣工验收合格证或其他能够证明建设工程符合规划的文件及证明，竣工验收备案表、质量等级证书、单位工程质量综合评定表或者其他能够证明房屋已经竣工的文件、白蚁预防过程竣工验收证明、经备案的房屋测绘报告、建设项目批准文件、地名使用证或门牌编号审批表、新旧门牌编号对照表、竣工图（建筑、结构、水、电、景观绿化、总平面图）、消防验收合格意见、施工合同、监理合同、用地规划许可证、建筑红线、用地红线、产权登记机构认为需要收取的其他必要材料，室内空气检测报告、塑胶检测报告（原材料、成品）、《不动产权分割登记凭证》等。