

# 温州市自然资源和规划局

## 规划条件

[2020]规划条件 03016 号

温州市高新区 ZP-04-C01 地块出让建设项目,经研究,同意在温州市高新区 ZP-04-C01 地块按下列规划条件进行设计:

### 1 土地使用

1.1 建设用地面积: 12708 平方米

具体界线详见编号龙规红 20200609 号红线图(最终以勘测定界报告及附图为准)

1.2 规划用地性质: 医疗卫生用地 A5

1.3 用地兼容性要求: 社会福利用地 A6, 兼容比例不大于 40%

### 2 环境容量

2.1 容积率:  $\leq$  3.20

2.2 地上总建筑面积:  $\leq$  40666 平方米

其中: 社会福利用地建筑面积  $\leq$  16266 平方米

2.3 建筑密度:  $\leq$  30%

2.4 绿地率:  $\geq$  30%

2.5 建筑高度: 地块建筑限高(室外地坪至女儿墙顶高度)  $\leq$  80 米,同时所有建(构)筑物及附属设施设备(含屋顶避雷针、水塔、电梯间等所有构筑物)高度不得超出温州机场净空限制面。

2.6 日照要求: 建设项目自身和对周边的日照影响应符合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)要求,新建建筑应考虑周边现状住宅日照问题。

### 3 交通组织

3.1 车行出入口方位: 北侧(文绣路)、西侧(高一路)

3.2 交通流线:

与S1线立体交叉的文绣路,施工时可根据S1线实际桩位情况优化线性走向。地块中高一路、文绣路尽端处保证18米\*18米的回车场地,地块建设及使用时不得影响外来车辆回转通行。同时主要出入口处保证不小于400平方米集散广场空间。其中,回车场地可根据地块具体方案结合集散广场进一步优化设置。

### 3.3 停车配置:

3.3.1 按照《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》(DB33/1021-2013)及《温州市区建筑工程停车配建标准及规划管理规定》(温市规[2017]83号)的要求进行配置。地块内不得采用机械式停车泊位,建筑工程配建机动停车位指标以车型外廓尺寸总长度为5.0米,总宽度为2.0米,总高度为2.2米的小型客车为计算当量。

3.3.2 按照相关规范和规定配置或预留充电设施。电动汽车充电设施按《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)设置,建设标准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号)执行。

## 4 公配设施

4.1 主要出入口处须设置集散广场,用地面积不小于400m<sup>2</sup>。

## 5 市政与竖向

5.1 场地标高:≤周边道路中心标高平均值加上0.3米,特殊复杂地形可通过专篇论证后确定场地标高。

5.2 管线综合总平面图完成后一并纳入方案设计。地块内已有地下管线应根据相关规划及规定进行保护和退让或转移。现状竖向及市政数据在施工图设计之前需以现场实测资料为准。

5.3 地块东北侧部分位于温州市域铁路S1线控制保护区范围,地块工程建设应考虑相关轨道保护措施以确保满足S1线结构和运营安全,并按《温州市城市轨道交通管理办法(试行)》征求相关单位意见。地块方案设计阶段应考虑地块的隔声降噪措施并进行环境影响评价。

## 6 城市设计及空间布局

6.1 建筑后退空间(建筑高度>24米退让要求):

东北(防护绿地):≥3米(≥6.5米)



东南（公园绿地）： $\geq 3$  米（ $\geq 6.5$  米）

西（公园绿地）： $\geq 3$  米（ $\geq 6.5$  米）

道路交叉口的建筑后退，按直线段与曲线段的切点连线起算，后退距离按照较窄路控制。

围墙临城市道路设置时，退道路红线距离不应小于 0.5m，并与周边地块建设项目的退让做好衔接。基地的大门和单层门卫设施，后退 40m 以下宽度道路红线距离不宜少于 1m。

建筑间距、退让须同时满足《温州市城市规划管理技术规定》（温市规[2017]127 号）要求，建筑（含地下建筑）退让还须满足《温州市城市轨道交通管理办法（试行）》相关要求。

## 6.2 城市设计要求：

### 6.2.1 整体风貌特征

ZP-04-C01 地块靠近 S1 线和瓯海大道沿线高层建筑采取塔板结合方式增强建筑风貌的多样性，板式建筑最大面宽不超过 70 米，同时在材质、形态、细部、色彩等各方面丰富建筑立面造型，避免出现“大板楼”。

6.2.2 医院门诊急诊楼和病房楼、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。人员密集等场所，临近道路、广场及下部为出入口、人员通道的建筑，严禁采用全隐框玻璃幕墙。以上建筑在二层及以上安装玻璃幕墙的，应在幕墙下方周边区域合理设置绿化带或裙房等缓冲区域，也可采用挑檐、防冲击雨篷等防护设施。玻璃幕墙宜采用夹层玻璃、均质钢化玻璃或超白玻璃。具体按《住房城乡建设部 国家安全监管总局关于进一步加强玻璃幕墙安全防护工作的通知》（建标[2015]38 号执行）。

6.3 地块按二星级及以上绿建标准实施。按照《温州市绿色建筑专项规划》（2017-2025 年）要求，落实绿色建筑相关要求。

6.4 配套海绵工程设计按《浙江省海绵城市规划设计导则（试行）》（建规发〔2017〕1 号）执行。

## 7 地下空间

7.1 主导功能为配建停车，地下空间不得设置地下夹层。

7.2 地下空间开发应综合考虑地质情况和市政管线敷设要求，结合海绵城市

的相关规范开展设计。

7.3 其它：地下建筑后退用地红线距离应不小于 3 米。相邻地块有安全防护等特殊要求的，应满足相关规范或规定要求。

7.4 人防工程建设的相关要求：新建其他民用建筑(除居民住宅)总建筑面积在 2000 平方米以上的，按地面总建筑面积 7%修建防空地下室。地下空间确保和满足人防等公建配套设施建设的相关要求。

7.5 地下室、半地下室的建筑面积按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量技术规程》(DB33/T 1152-2018)及《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)计算，除作为车库及消防、人防等配套设备用房外，其余功能建筑空间应另行单列建筑面积指标。地下部分建筑面积需分别列出人防面积、消防设施面积、停车面积以及其他功能面积。

## 8 遵守事项

8.1 本规划条件是我局审批建筑工程设计方案的依据，设计单位必须严格按照本条件内容进行规划设计，不得任意更改和违反。

8.2 该项目所属区域为城市重点区域，应根据《温州市市区建设工程设计方案规划审查管理办法(试行)》(温市规〔2017〕91 号)及《温州市重点区域项目建设品质提升导则》落实相关要求。

8.3 项目规划设计的其余未尽事宜应符合《温州市城市规划管理技术规定》(温市规〔2017〕127 号)、《温州市区建筑工程设计方案编制导则》(温市规〔2018〕109 号)、《温州市城市轨道交通管理办法(试行)》及国家相关标准规范的规定要求。

设计方案应包含城市设计分析图，其基本要素应与规划要求相一致，能够表达建筑方案设计构思与特点、建筑景观风貌特征等内容。需将周边已建建筑纳入分析图和效果图，真实模拟反映项目建成效果。可将《设计方案(要件)》和《设计方案》两册合订成一本，设计文件应套用 2000 坐标。

8.4 建设单位应按照计入容积率的地上总建筑面积千分之三以上的比例配置物业管理用房(包含在总建筑面积之中)，且应方便业主的管理和使用。

8.5 按相关规范配备地块内需配建筑的市政、人防、消防等设施。



8.6 本规划条件附编号龙规红 20200609 号用地红线图 1 份，图文一体方为有效文件。

8.7 如容积率与计入容积率的总建筑面积不一致，以计入容积率的总建筑面积为准。建筑面积计算按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量技术规程》（DB33/T 1152-2018）及《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），并做好面积复核工作。

8.8 凡新建、扩建、改建的建筑工程应严格执行现行建设工程日照分析技术规程的相关规定。







8.9 建筑设计应符合公共建筑的相关标准。地块内兼容的社会福利用地建设必须符合《老年人建筑设计规范》（建标〔1999〕131 号）、《老年养护院建设标准》（建标〔2010〕194 号）、《老年人社会福利机构基本规范》（MZ008-2001）规定设置；须设置专门护理区域，护理型床位达到 10%以上，须配备公共食堂，养老用房建筑套内使用面积不得大于 60 平方米，不得小于规范规定要求，不得变相建设住宅公寓及别墅类型建筑。医疗病房床位数和养老用房床位数的最低设置标准，需在方案设计阶段分别根据卫健和民政部门的要求进行确定。

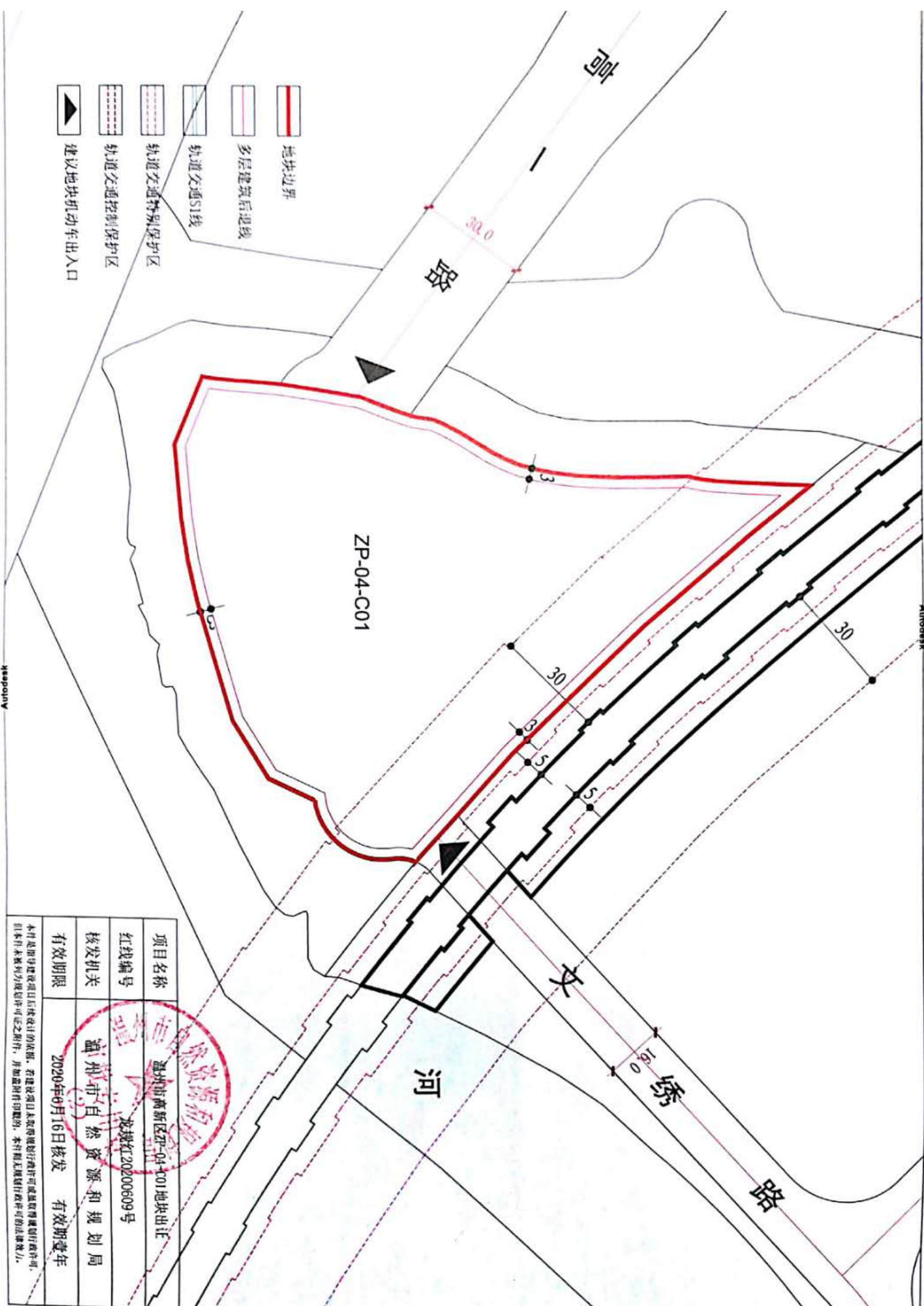
8.10 需在建筑设计方案的说明书部分列表说明套型情况如套型、套数及每套的建筑面积、使用面积。对建筑套型有限制性要求的，需对是否符合限制性要求作出说明。

8.11 除上述规定外，其他未尽事宜应遵守国家、地方政府和有关部门的相关政策和规定。设计单位需严格按照规划条件、相关技术标准和规范进行设计，对建筑功能、建筑面积等内容应准确规范的表达，保证建设工程设计方案中文字标明的技术经济指标与图纸所示一致，否则将承担相应的法律责任。

8.12 本通知书自发出之日起一年内，未取得建设项目批准（核准）文件的，可以在期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续；逾期未申请延续或申请延续申请未获批准的，规划条件失效。



-  地块边界
-  多层建筑后退线
-  轨道交通S1线
-  轨道交通特别保护区
-  轨道交通控制保护区
-  建议地块机动车出入口



ZP-04-C01

项目名称	温州市高新区ZP-04-C01地块出让	
红线编号	龙规红20200609号	
核发机关	温州市自然资源和规划局	
有效期限	2020年01月16日核发	有效期至壹年



本件是图审建设项目的依据，若建设项目的取得或变更取得规划行政许可，且本件未系列为复印件可证之附件，并加盖附件印章的，本件即无法律效力。