

# 温州市自然资源和规划局

## 规划条件

[2021]规划条件 03008 号

温州市核心片区开发区西单元 E-03a、E-03b 地块出让建设项目,经研究,同意在温州市核心片区开发区西单元 E-03a、E-03b 地块按下列规划条件进行设计:

### 一 地块总体经济技术指标及要求

#### 1 土地使用

1.1 建设用地面积:总用地面积 2283 平方米。(其中 E-03a 地块 1210 平方米, E-03b 地块 1073 平方米)

1.2 规划用地性质: E-03a 地块为 B9 其他服务设施用地(仅限学校用地); E-03b 地块为 B9 其他服务设施用地(仅限学校用地)。

#### 2 环境容量

2.1 地上总建筑面积详见分地块经济技术指标及规划要求。

2.2 日照要求: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。

#### 3 交通组织

3.1 停车配置:

3.1.1 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。

3.1.2 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《住房和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 市政与竖向

3.1 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 城市设计及空间布局

4.1 建筑间距按照《温州市城市规划管理技术规定》（温市规[2017]127号）执行。

### 4.2 城市设计要求

4.2.1 整体风貌特征：整体体现现代化的城市风貌，学校建筑风貌与现状周边建筑相协调。

4.2.2 建筑风格色彩：建筑风格以现代简约为主，建筑色彩应以简洁明快的色彩为主色调，主要采用橙色、米黄色、绿灰色为主要基调，且注重与周边已建建筑相协调。

4.2.3 绿化景观要求：绿化景观应结合不同空间，配置不同种类和密度的绿植，营造丰富的空间氛围。沿路区域宜适当设置标识系统、公共艺术等城市家具，丰富城市界面。

4.3 绿建标准：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。住宅全装修和装配式建筑按照市政府相关文件执行。

4.4 根据《温州市人民政府办公室 关于推进海绵城市建设的实施意见》（温政办〔2020〕14号）做好海绵城市建设要求，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）等相关规定执行，具体由住建部门把关。

4.5 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。

## 6 地下空间

6.1 地块的地下空间首先要确保和满足人防等公建配套设施建设的需要。地下室除作为车库及消防、人防等公共配套设施用房外，其余功能建筑空间应另行单列建筑面积指标。地下空间不得设置地下夹层。

6.2 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。

6.3 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。

6.4 人防工程建设的相关要求：新建其他民用建筑总建筑面积在 2000 平方米以上的，按地面总建筑面积 7%修建防空地下室。地下空间满足人防等公建配套设施建设的相关要求。

6.5 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。

## 二 分地块经济技术指标及规划要求

### (一) E-03a 地块

#### 1 土地使用

1.1 建设用地面积：1210 平方米

具体界线详见编号龙规红 20210501 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：B9 其他服务设施用地（仅学校功能）

#### 2 环境容量

2.1 容积率： $\leq 1.5$

2.2 地上总建筑面积： $\leq 1815$  平方米

2.3 建筑密度： $\leq 30\%$

2.4 绿地率： $\geq 30\%$

2.5 建筑高度（室外地坪至女儿墙顶高度）： $\leq 40$  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。

#### 3 交通组织

3.1 车行出入口方位：东侧（新增通道-新江路），并充分考虑立交预留用地的协调问题。



## 4 市政与竖向

4.1 场地标高： $\leq 4.5$  米，并与周边道路及周边地块做好衔接。属于地形复杂地块，实施时可通过竖向专题论证予以微调。

## 5 城市设计及空间布局

5.1 建筑后退空间：建筑高度 $\leq 24$  米退让要求（建筑高度 $> 24$  米且 $\leq 40$  米退让要求）：

东侧（新江路及 E-01 地块）： $\geq 5$  米（ $\geq 10$  米）

南、西侧（相邻地块）：按规范退让（按规范加退）

北侧（E-01 地块）： $\geq 3$  米（ $\geq 6.5$  米），并满足西北侧立交建设及防护要求。

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。

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。

### （二）E-03b 地块

#### 1 土地使用

1.1 建设用地面积：1073 平方米

具体界线详见编号龙规红 20210501 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：B9 其他服务设施用地（仅学校功能）

#### 2 环境容量

2.1 容积率： $\leq 1.5$

2.2 地上总建筑面积： $\leq 1609$  平方米

2.3 建筑密度： $\leq 30\%$

2.4 绿地率： $\geq 30\%$

2.5 建筑高度（室外地坪至女儿墙顶高度）： $\leq 40$  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。

#### 3 交通组织

3.1 车行出入口方位：东侧（新江路）

## 4 市政与竖向

4.1 场地标高： $\leq 4.5$  米，并与周边道路及周边地块做好衔接。属于地形复杂地块，实施时可通过竖向专题论证予以微调。

## 5 城市设计及空间布局

5.1 建筑后退空间：建筑高度 $\leq 24$  米退让要求（建筑高度 $> 24$  米且 $\leq 40$  米退让要求）：

东侧（新江路）： $\geq 5$  米（ $\geq 10$  米）

南、西、北侧（相邻地块）：按规范退让（按规范加退）

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。

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。

## 三、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本条件内容进行规划设计，不得任意更改和违反。

8.2 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。

8.3 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。

8.4 按相关规范配备地块内需配建筑的市政、人防、消防等设施。

8.5 本规划条件附编号龙规红 20210501 号用地红线图 1 份，图文一体方为有效文件。

8.6 如地上总建筑面积与按容积率计算的总建筑面积不一致，以地上总建筑

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)、《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)执行,并做好面积复核工作。

8.7 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。

8.8 建筑设计应符合公共建筑的相关标准。

8.9 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。

8.10 本通知书自发出之日起一年内,未取得国有建设用地使用权出让合同的,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。



