

# 平阳县自然资源和规划局文件

平资规技〔2023〕54号

## 平阳县昆阳城东 KYCD-03 地块 A33-1 地块 规划条件意见书

根据《平阳县昆阳城东 KYCD-03 地块控制性详细规划》，  
经研究，现将平阳县昆阳城东 KYCD-03 地块 A33-1 地块规划条  
件确定如下：

### 1 土地使用

1.1 建设用地面积：51331 平方米。

具体界线详见红线图（最终以勘测定界报告及附图为准）。

1.2 规划用地性质：商住用地。

### 2 环境容量

2.1 容积率： $1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$ 。

2.2 建筑密度： $\leq 32\%$ 。

2.3 绿地率： $\geq 30\%$ 。

2.4 建筑高度： $\leq 80$  米。

2.5 建筑规模：51331 平方米 < 地上建筑面积 ≤ 76996.5 平方米，其中零售商业建筑面积 ≤ 5000 平方米。

2.6 日照要求：建设项目自身和对周边的日照影响应符合《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 车行出入口方位：南侧、西侧。

3.2 停车配置：

3.2.1 停车配建指标按《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》DB33/1021-2013 执行。其中，住宅建筑工程配建停车泊位数的 10% 应设置为公共泊位。公共泊位可设置于地面或地下，但须单独划定区域并予以区分。

3.2.2 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《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 公配设施

4.1 物业管理用房：建设单位应按照物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积 7‰ 的比例配置物业管理用房，物业管理用房应当与新建物业同步设计、同步施工、同步交付，其面积、位置应当在批准的建设工程规划设计方案中载明。

4.2 公共文化与体育设施配套：根据《浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准》（建规发〔2018〕349 号）规定执行。

新建住宅区应按照人均室内建筑面积 $\geq 0.1$ 平方米或室外活动场地面积 $\geq 0.3$ 平方米设置体育健身设施，并与住宅区主体工程同步设计、同步施工、同步投入使用。配套公共文化设施用房的建筑面积应根据所在居民住宅区住宅总套数，按不少于 0.12 平方米/套配建，且应不小于 50 平方米。居民住宅区内应配建用地面积不少于 100 平方米的室外场地作为配套公共文化设施的文化活动场地。室外文化活动场地面积不得与室外体育健身场地面积相互抵扣。室外场地应设置儿童友好城市设施。

4.3 养老助残设施：根据《浙江省城镇居家养老服务设施规划配建标准》（建设发〔2014〕250 号）的要求配置居家养老服务用房，其中服务设施的套内建筑面积不应低于该项目住宅总建筑面积的 2‰，且满足每百户（不足百户按百户计算）30 平方米以上套内建筑面积，每处不少于套内面积 300 平方米集中布置，方便后续使用和管理，并满足相关日照要求。

4.4 新建住宅小区应根据《新建住宅小区生活垃圾分类设施设置标准》设置日常生活垃圾收集点、收集房和大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾的存放点等设施，以上设施为城市公共配套。每 300 户设置 1 个垃圾收集点(户数不满 300 户的不单独设置垃圾收集点，与垃圾收集房合并设置 1 处垃圾收集房即可；户数每超过 300 户，超出部分不满 300 户的无需增设垃圾收集点)，垃圾收集点合计占地面积不小于  $11\text{ m}^2$ ，单个垃圾收集点占地面积不小于  $2.5\text{ m}^2$ ；设置 1 处垃圾收集房，建筑面积不应小于  $60\text{ m}^2$ ；设置 1 处大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾的存放点，占地面积

不宜小于 30m<sup>2</sup>；垃圾收集点、垃圾收集房和大件垃圾、装修垃圾、园林垃圾的存放点具体建设标准参照《新建住宅小区生活垃圾分类设施设置标准》。

#### **4.5 人防设施配建面积**

4.5.1 应按相关人防规定建设人防设施配建面积：昆阳镇住宅建筑配建比例为地面总建筑面积 8%，其他民用建筑 5%。

4.5.2 防护等级：核 6 常 6 级。

4.5.3 战时功能：二等人员掩蔽所（若符合人防相关规定，可向人防主管部门申请改变战时功能）。

### **5 市政与竖向**

5.1 场地标高：不宜超过相邻地块现状标高和周边道路中心标高平均值加上 0.3m，并与周边道路做好衔接。

5.2 管线综合总平面图完成后一并纳入初步设计。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。

### **6 城市设计及空间布局**

#### **6.1 建筑后退用地红线空间：**

西：低多层≥5.0 米（高层≥12.0 米）。

北：低多层≥5.0 米（高层≥10.0 米）。

东：低多层≥3.0 米（高层≥7.0 米）。

南：低多层≥5.0 米（高层≥12.0 米）。

6.1.1 道路（含区间道路）交叉口的建筑后退，按直线段与曲线段的切点连线起算，后退距离按照较宽路控制。

6.1.2 围墙临城市道路设置时，住宅小区的围墙应为通透式，退让道路红线距离不应少于 1.0 米，并与周边地块建设项目的退让做好衔接。

6.2 建筑间距按照《平阳县城乡管理技术规定》（平政办〔2014〕149 号）执行。

### 6.3 城市设计要求

6.3.1 建筑风格色彩与整体风貌特征：根据所处片区的主要功能，结合地区发展实际，自然环境和历史人文特点，明确整体风貌特征，且与周边建筑相协调。

6.3.2 绿化景观要求：建筑架空层、道路交叉口退让范围内，应设置开放的街景广场或绿地。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。

6.3.3 建设用地为二类居住用地的，其联排建筑总用地面积不得超出总建设用地面积的 30%，且联排建筑基底面积（含独立围合庭院）不得超出地块内建筑总基底面积的 30%。

## 7 地下空间

7.1 主导功能为停车空间及人防等相关配套设施用房的地下空间不计入容积率。地下空间开发利用为其他功能的，按实际建筑面积计入容积率。

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：地下室后退用地红线的距离不应小于 3.0 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。

## **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本条件内容进行规划设计，不得任意更改和违反。

8.2 按相关规范配备地块内需配建的市政、人防、消防等设施。

8.3 本规划条件附用地红线图1份，图文一体方为有效文件。

8.4 建筑面积计算按《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的计算规则、《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。

8.5 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。

## **9 注意事项**

9.1 建筑方案评审会应有审批部门参加，并对建设工程设计方案是否符合规划条件和相关规范提出意见。本项目方案编制应符合《温州市区建筑工程设计方案编制导则》（温市规〔2018〕109号）落实相关要求。

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 国家大地坐标系。

9.2 本项目规划条件意见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。

备注：（）内容为规划条件补充内容，为普适内容。

附件：用地红线图





# 平阳县昆阳城东KYCD-03地块A33-1地块

X=3064919.046  
Y=556560.794

X=3064925.309  
Y=556576.756

X=3064877.941  
Y=556809.614

51331m<sup>2</sup>

X=3064753.792  
Y=556496.899

X=3064652.653  
Y=556761.413

原则同意红线范围内为商住用地，面积为51331平方米。

2023.6.12



