

平阳县政府投资项目年度计划增补意见单

项目名称	鳌江镇鸽巢路 C-16 地块
建设地点	鳌江镇鸽巢路
项目规模及内容	总用地面积 53333 平方米，容积率 1.5-1.8，建筑面积 95999 平方米，包括医疗卫生、社会福利。
项目总投资（万元）及资金来源	总投资 50000 万元，其中鸽巢路 C-16 住宅用地土地出让补助资金约 5803 万元，剩余资金由城投公司自筹
项目新增用地（亩）	79.99
县政府投资项目领导小组办公室意见	<p>同意</p> <p>签名: 陈日电</p> <p>2021 年 6 月 3 日</p>
县政府分管副县长意见	<p>同意</p> <p>签名: 陈日电</p> <p>3/6 年 月 日</p>
县政府常务副县长意见	<p>同意</p> <p>签名: 陈日电</p> <p>3/6 年 月 日</p>
县政府主要领导意见	<p>同意</p> <p>签名: 陈日电</p> <p>3/6 年 月 日</p>
备注	<p>1、该地块由平阳城投公司参与竞地</p> <p>2、该地块部分资金来源由鸽巢路 C-16 住宅用地土地出让金分成所得，计算方式如下：鳌江 C16-2 地块住宅用地，楼面价 3562 元/平方米，超出 2500 元溢价金额约 1.1606 亿元（【3562-2500】*109284）；按照 7000 万的分界线来算，城投公司分得金额是 9303 万元，（7000【11606-7000】/2）</p>

平阳县自然资源和规划局文件

平资规技〔2021〕81号

平阳县鳌江镇鸽巢路C-16地块规划条件意见书

根据《平阳县鳌江镇鸽巢路地块控规修改(C-05、C-07)》，经研究，现将平阳县鳌江镇鸽巢路C-16地块规划条件确定如下：

一、地块总体经济技术指标及要求

1 土地使用

1.1 总建设用地面积：53333 平方米。其中东地块用地面积 6580 平方米，西地块用地面积 46753 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：零售商业用地、商业金融用地、医疗卫生用地、社会福利用地。

2 环境容量

2.1 容积率：1.5-1.8。

2.2 建筑规模：计入容积率的地上总建筑面积：79999 平方米-95999 平方米。其中，零售商业建筑面积不大于 11000 平方米，商业金融建筑面积不大于 20999 平方米，医疗卫生建筑面积不少于 25000 平方米，社会福利建筑不小于 39000 平方米。

2.3 建筑密度: $\leq 35\%$ 。

2.4 绿地率: $\geq 30\%$ 。

2.5 建筑高度: ≤ 80 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: 东地块为西侧、西地块为东侧。

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。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。按相应配比设置无障碍停车泊位。

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。

3.2.3 允许地下联通。

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,但物业管理区域内的物业均为非住宅的,建设单位应按照比例为物业建设工程规划许可证载明的地上总建筑面积的 3‰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 居家养老设施：根据《温州市人民政府办公室关于印发温州市养老服务高质量发展三年行动计划（2020-2022 年）的通知》（温政办〔2020〕59 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‰，且每百户应达到 30 平方米。

4.3 体育及公共文化设施：按照《关于印发浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准的通知》（建规发〔2013〕349 号）的要求配建。

4.4 按相关规范配备地块内需配建的市政、人防、消防等设施。

4.5.1 人防设施配建面积：应按相关人防规定建设人防设施配建面积；鳌江镇住宅建筑配建比例为地面总建筑面积 7%，其他民用建筑 4%。

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 空间布局

5.1 建筑后退空间

东地块：

东（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

南（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

西（道路）：低多层 ≥ 5.0 米，高层 ≥ 10.0 米。

北（相邻地块）：低多层 ≥ 6.0 米，高层 ≥ 12.0 米。

西地块：

东（道路）：低多层 ≥ 5.0 米，高层 ≥ 10.0 米。

南（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

西（公共绿地和河流）： ≥ 8.0 米。

北（相邻地块）：低多层 ≥ 6.0 米，高层 ≥ 12.0 米。

5.2 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，根据建筑体量适当加退，应设置开放的街景广场或绿地。

5.3 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 城市设计要求

6.1 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。

6.2 建筑风格色彩：与周边地块建筑相协调。

6.3 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。

6.4 商办类的规划设计应参照《关于进一步规范商业办公等非住宅类项目规划设计与管理的实施意见》（温市规〔2017〕24号）的要求。

三、遵守事项

1 重要事项

1.1 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。

1.2 本规划条件附用地红线图1份，图文一体方为有效文件。

1.3 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的计算规则执行、《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。

1.4 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。

2 其他

2.1 建筑方案评审会应有住建、人防等部门参加，并对参评的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。

2.2 本项目规划条件意见书自发出之日起一年内，未完成国有建设用地使用权出让的，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。

平阳县自然资源和规划局
2021年4月23日

平阳县自然资源和规划局办公室

2021年4月23日印发

附件:

