

平阳县自然资源和规划局文件

平资规技〔2022〕85号

平阳县凤卧镇东南片 E-27-1 地块规划条件 意见书

根据《平阳县凤卧镇东南片控制性详细规划》，经研究，
现将平阳县凤卧镇东南片 E-27-1 地块规划条件确定如下：

一、地块整体经济技术指标及要求

1 土地使用

1.1 总建设用地面积：14319 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：旅馆用地、零售商业用地。

2 环境容量

2.1 容积率： $1.5 \leq \text{容积率} < 1.51$ 。

2.2 建筑规模： $21478.5\text{m}^2 \leq \text{计入容积率的地上总建筑面积} \leq 21563\text{m}^2$ 。其中零售商业建筑面积 $\leq 4300\text{m}^2$ 。

2.3 建筑密度: $\leq 50\%$

2.4 绿地率: $\geq 20\%$

2.5 建筑高度: ≤ 24 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, 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: 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。

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 公配套设施

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, 物业管理用房的配置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‰, 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 人防设施配建面积

4.2.1 应按相关人防规定建设人防设施配建面积。

4.2.2 防护等级: 核 6 常 6 级。

4.2.3 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 建筑后退空间:

西(现状空地): ≥ 2.0 米。北(规划住宅): ≥ 5.0 米。

东(道路): ≥ 5.0 米。南(现状空地): ≥ 2.0 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《平阳县城乡规划管理技术规定》(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。按照相关规定做好古树名木的保护措施。

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。禁止类别墅建筑形式。

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《建设方案》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。

附件：用地红线图。



平阳县自然资源和规划局办公室 2022年9月26日印发

附件：

