

# 龙港市自然资源与规划建设局文件

龙〔2024〕规划要点1号

## 龙港市新城XC-B11-e、XC-B13-b地块及纬二支路地下空间项目规划要点

经研究，同意在龙港市新城XC-B11-e、XC-B13-b地块及纬二支路地下空间项目按下列规划要点进行设计：

### 一、地块总体经济技术指标及要求

#### 1 土地使用

1.1总用海面积：该地块坐落于龙港市新城经二路以东、纬二路两侧。地块总用海面积9153平方米，纬二支路地下空间面积817平方米。具体界线详见龙港市新城XC-B11-e、XC-B13-b地块及纬二支路地下空间项目规划用海红线图。

1.2规划用海性质：商业服务业设施用地（B）

1.3用海兼容要求：兼容商业设施用地（B1）、商务设施用地（B2）、娱乐康体设施用地（B3）。

#### 2 环境容量

2.1计入容积率的地上总建筑面积： $\leq 18902.6$ 平方米，各地块建筑面积详见分地块经济技术指标及规划要求。

2.2地块容积率： $\leq 2.06$ ，各地块容积率详见分地块经济技术指标及规划要求，要求设计一层地下室。

2.3绿色建筑：要求落实相关绿色建筑的要求。

2.4海域利用率：35%-55%

### 3 交通组织

3.1停车配置：

3.1.1停车位配建按浙江省工程标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）和《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》的要求执行，地下室边界线距离用海红线应不小于3米。

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

4.1 场地标高： $\leq 5.1$ 米（1985国家高程基准），并与周边做好衔接。

4.2 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。

4.3 5G移动通信基础设施应按《龙港市5G移动通信基站布局专项规划（2019-2025年）》及相关技术标准设置。

### 5 城市设计及空间布局

5.1整体风貌特征：整体宜形成简洁、现代、时尚的城市风貌。

5.2建筑风格色彩：整体建筑色彩应与周边建筑相协调。商业商务建筑可以应用平滑曲线等优雅舒展造型。建筑方案立面设计宜明确广告和标识的位置。空调搁板、冷凝水、落水管等建筑附属设施细部应在建筑设计中统一隐蔽设置（包括连接管线），不得设置外挑式设备平台。

## 6 地下空间

6.1地下空间主导功能为配建停车场库及消防、人防等必要的配套设施。XC-B11-e地块与XC-B13-b地块须在红线图中纬二路地下空间区域范围内进行地下空间联通，并按地下室退界线要求整体开发建设，地下联通区域南北侧空间建筑无需退让，联通区域由竞得者对该区域进行建设，建成后产权无偿移交纬二路土地所有人。

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：除与相邻区块的连通通道外，地下建筑后退用海红线距离应不小于3米，相邻地块有安全防护等特殊要求的，应满足相关规范及要求。

6.4 根据《温州市人防工程产权制度改革实施方案》（温政办〔2021〕71号）规定，该项目配建人防工程，依法结建的人防工程及独享的口部建筑无偿移交给政府指定单位，产权归国家所有。若需易地建设，在符合规定的条件下缴纳易地建设费，具

体以人防部门相关规定为准。

## 二、分地块经济技术指标及规划要求

### (一) XC-B11-e地块

#### 1 土地使用

1.1建设用海面积：用海面积3085平方米，该地块位于经二路东侧、纬二路北侧，具体界线详见龙港市新城XC-B11-e、XC-B13-b地块及纬二支路地下空间项目规划用海红线图。

1.2规划用海性质：商业设施用地（B1）

1.3用海兼容性要求：兼容商务设施用地（B2）、娱乐康体设施用地（B3）。

#### 2 环境容量

2.1容积率：≤1.8

2.2计入容积率的地上总建筑面积：小于等于5553平方米。其中人力资源市场≥800平方米，人才招聘市场≥1000平方米。

2.3建筑密度：≤50%

2.4绿地率：≥20%

2.5建筑高度：≤50米

注：建筑高度计算按照《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019规定执行。

2.6海域利用率：35%-55%

#### 3 交通组织

3.1主要车行出入口：经二路、纬二路

#### 4城市设计及空间布局

##### 4.1建筑后退空间(高层须按有关规定加退):

东: 退用海红线 $\geq 3$ 米

南: 退用海红线 $\geq 6$ 米

西: 退用海红线 $\geq 6$ 米

北: 退用海红线 $\geq 3$ 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,后退距离等同较窄道路的后退距离。

4.2用地退让、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。

4.3围墙设置:该地块不设置围墙。

#### (二)XC-B13-b地块

##### 1 土地使用

1.1用海面积:用海面积6068平方米,该地块位于经二路东侧、纬二路南侧,具体界线详见龙港市新城XC-B11-e、XC-B13-b地块及纬二支路地下空间项目规划用海红线图。

1.2规划用海性质:商业用地(B1)

1.3用海兼容性要求:兼容商务设施用地(B2)、娱乐康体设施用地(B3)

##### 2 环境容量

2.1容积率: $\leq 2.2$

2.2计入容积率的地上总建筑面积: $\leq 13349.6$ 平方米。

该项目建设可配置文娱、体育活动中心、工会职工办公、餐饮商业等多种功能设施。

2.3建筑密度：≤50%

2.4绿地率：≥20%

2.5建筑高度：≤50米

注：建筑高度计算按照《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019规定执行。

2.6海域利用率：35%-55%

### 3 交通组织

3.1主要车行出入口：经二路、纬二路

### 4 城市设计及空间布局

4.1建筑后退空间(高层须按有关规定加退):

东：退用海红线≥3米

南：退用海红线≥3米

西：退用海红线≥6米

北：退用海红线≥6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，后退距离等同较窄道路的后退距离。

4.2用地退让、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。

4.3围墙设置：该地块不设置围墙。

### 三、遵守事项

(1) 本规划要点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)的要求。

(2) 建设单位应按照计入容积率的地上总建筑面积千分之七配建物业用房(包含在地上总建筑面积之中),且应方便业主的管理和使用。

(3) 按相关规范配备地块内需配建筑的市政、人防、消防等设施。

(4) 地块的垃圾分类设施建设应按照《生活垃圾收集运输技术规程》(CJJ205-2013)、《环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2012)、《城镇生活垃圾分类标准》(DB33/T1166-2019)及《关于印发<关于高质量推进居民小区生活垃圾分类工作的指导意见(试行)>的通知》(温分类办〔2021〕9号)等标准及文件,合理规划建设收集点、收集房、集置点等垃圾分类设施。新建住宅小区应按照《新建住宅小区生活垃圾分类设施设置标准》(DB33/T 1222-2020)以建设垃圾收集房为主,规范建设收集点、收集房、存放点等垃圾分类设施,以便项目建成后与以后的环卫体系相衔接。垃圾分类设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时验收。

(5) 本规划要点附龙港市新城XC-B11-e、XC-B13-b地块及纬二支路地下空间项目规划用海红线图1份。

(6) 如地上总建筑面积与按容积率计算的地上总建筑面积不一致,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计算规程》(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)及《关于调整<建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程>有关技术标准的通知》(浙自然资函〔2023〕20号)执行,请做好面积复核工作。

(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) 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要点、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) 本通知书自发出之日起一年内,未完成国有建设用地使用权出让成交的,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,规划要点失效。

龙港市自然资源与规划建设局

2024年1月12日