

# 龙港市自然资源与规划建设局文件

龙〔2021〕规划条件 36 号

## 规划条件

根据《龙港新城中央商务区、产业集聚区及龙湖区 45 宗地块控规调整规划》（2021 年），同意在龙港市新城 XC-3-05 地块按下列规划条件进行设计：

### 1 土地使用

1.1 建设用海面积：29213 平方米，该地块坐落于龙港市新城世纪大道以东、绿地以南、翠湖以西、朝辉路以北，具体界线详见龙港市新城 XC-3-05 地块规划用海红线图。

1.2 规划用海性质：商业服务业设施用地（B）。

用海兼容性要求：兼容商业设施用地（B1）和商务设施用地（B2）。

### 2 环境容量

2.1 容积率： $\leq 3.5$

2.2 计入容积率指标的地上总建筑面积： $\leq 102245.5$  平方米。

2.3 建筑密度： $\leq 50\%$

2.4 海域利用率：35%-55%

2.5 绿地率： $\geq 20\%$ ；

绿化要求：围墙后退部分需建设为绿地（若不设围墙也应如此），并计入计算绿地率的总绿地面积。且该后退部分绿地建设方案需与项目建设方案同时审批，并纳入竣工验收范围。若该后退部分设置开口，在不违反机动车出入口设置要求前提下允许后退部分结合出入口做部分道路硬化。若龙港新城开发建设中心需在该后退部分建设有关电力、市政管线等基础配套设施，受让方需无偿配合建设。

2.6 建筑高度： $\leq 54$  米。

### 3 交通组织

3.1 车行出入口方位：朝辉路。

3.2 停车配置：

3.2.1 根据浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》(DB33/T1021-2013 号)设置机动车位，商业及公共服务设施的停车位应独立设置，方便使用。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〔2019〕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 公配设施

各项市政配套设施与龙港新城市政管网相衔接。

### 5 市政与竖向

5.1 竖向：根据《龙港新城中央商务区（整体）控制性详细规划规划》道路控制点标高合理确定地块室外地坪标高，并与周围地形相衔接。

5.2 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。

### 6 城市设计及空间布局

6.1 建筑退用海红线（高层加退 5 米）距离：

东：退用海红线 $\geq 5$  米

南：退用海红线 $\geq 10$  米

西：退用海红线 $\geq 10$  米

北：退用海红线 $\geq 5$  米

建筑退让应同时满足《温州市城市规划管理技术规定》（温市规〔2017〕127 号）的要求。

6.2 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。

6.3 城市设计要求

6.3.1 整体风貌特征：建筑色彩及夜景亮化须符合《龙港照明规划设计最终方案》和《龙港市新城色彩专项规划》要求，风貌应与周边已建建筑相协调。

6.3.2 围墙设置：西侧退用海红线 $\geq 5$  米，南侧退用海红线 $\geq 10$  米、北侧、东侧以用海红线为界。围墙采用通透式围墙，高度不大于 2.2 米。

## 7 遵守事项

7.1 本规划条件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。

7.2 按相关规范配备地块内需配建筑的市政、消防等设施。

7.3 本规划条件附龙港市新城 XC-3-05 地块用海红线图 1 份，图文一体方为有效文件。

7.4 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）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）执行，请做好

面积复核工作。

7.5 应根据《温州市土壤污染防治工作方案》（温政发〔2017〕27号），地块开发利用前若涉及污染的，应当进行调查评估并经治理修复合格后，再予开发利用。建设单位应在项目正式实施前落实好上述工作。

7.6 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。

7.7 本通知书自发出之日起一年内，未完成海域使用权出让成交的，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，规划条件失效。

龙港市自然资源与规划建设局  
2021年3月25日

