

龙港市自然资源与规划建设局文件

龙〔2024〕规划条件98号

龙港市新城控制性详细规划修编XC-D02-a 地块规划条件

经研究，同意在龙港市新城控制性详细规划修编XC-D02-a地块按下列规划条件进行设计：

1 土地使用

1.1建设用地面积:总用地面积144605平方米（约合216.91亩），该地块坐落于龙港新城临港大道以西、创业路以北，产业大道以南，环创路以东，具体界线详见龙港市新城控制性详细规划修编XC-D02-a地块规划用地红线图。

1.2规划用地性质:工业用海(M2)。

2 环境容量

2.1 容积率:1.0-2.4;

2.2计入容积率的地上总建筑面积：大于等于144605平方米且小于等于347052平方米；

2.3建筑密度： $\leq 50\%$;

2.4绿地率： $\geq 10\%$;

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： $\geq 55\%$;

2.7非生产性用海不得超过总用地面积的7%，非生产性建筑面积不得超过总建筑面积的20%。

3 交通组织

3.1 车行出入口方位：东侧临港大道、西侧环创路、南侧创业路。

3.2 停车配置：停车位配建并应满足浙江省工程标准《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建指标标准》(DBJ33/T1021-2023和《浙江省住房和城乡建设厅浙江省自然资源厅关于调整<建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程>部分技术规划的通知》(浙建房发〔2024〕29号)的要求执行。

4 公配设施

4.1项目厂房及办公楼屋顶须配套建设分布式光伏发电项目，各项市政配套设施与龙港新城城市政管网相衔接。

5 市政与竖向

5.1 场地标高： ≤ 5.2 米（1985国家高程基准），并与周边做好衔接。

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 整体风貌特征：地块内的绿化景观、建筑亮化、建筑色彩设计需进行专项设计，并符合龙港市新城色彩专项规划、夜景专项规划要求。

6.2 建筑退让距离（高层须按有关规定加退）：

东：退用海红线 ≥ 3 米；

南：退规划用海红线 ≥ 10 米；

西：退规划用海红线 ≥ 10 米；

北：退规划用海红线 ≥ 15 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。

6.3 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。

6.4 围墙设置：西侧退24米宽环创路道路红线 ≥ 8 米，南侧退24米宽创业路道路红线 ≥ 8 米，北侧退50米宽产业大道道路红线 ≥ 15 米，东侧以用地红线为准，沿周边道路围墙应采用通透式围墙，高度不大于 2.2米。

6.5 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。若龙港市政府部门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。

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控制性详细规划修编XC-D02-a地块规划用地红线图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)、《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《关于印发<浙江省工程建设项目“多测合一”测量技术规程(试行)>的通知》（浙自然资函〔2024〕15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依据《关于印发助推新时代“两个健康”先行区创建服务保障举措的通知》（温资规办〔2019〕10号）文件精神“推进工业用地节约集约利用，一般工业用地在满足消防、结构安全等

相关规范的前提下，容积率不设置上限”，项目可放宽容积率限制，突破容积率上限要求进行方案设计。

7.7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。

7.8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,规划条件失效。

龙港市自然资源与规划建设局

2024年9月13日