

龙港市自然资源与规划建设局文件

龙〔2024〕规划条件85号

龙港市新城XC-D15-a地块规划条件

根据《苍南县龙港新城产业集聚区控制性详细规划修编（2019年）》，同意在龙港市新城XC-D15-a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：46932.56平方米，该地块坐落于龙港市新城XC-D15-a，东至经四路，南至疏港大道公园绿地，西至临港大道公园绿地，北至海景路，具体界线详见龙港市新城XC-D15-a地块规划用海红线图（最终以海籍调查表及宗海界址图为准）。

1.2规划用海性质：工业用海

2 环境容量

2.1容积率：1.2-2.4（下限控制最终以工业联席纪要为准）；

2.2计入容积率的地上总建筑面积：大于等于56319.07平方米，小于等于112638.14平方米；

2.3建筑密度：≤50%；

2.4绿地率：≥10%；

绿化要求：地块围墙内绿化不小于2%。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。

2.5建筑高度： ≤ 50 米。

2.6海域利用率： $\geq 55\%$

海域利用率计算方式参照国家海洋局制定出台的《建设项目用海面积控制指标（试行）》。

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

2.8日照要求：建设项目对周边的日照影响应符合浙江省工程建设标准《城市建筑工程日照分析技术规程》（DB33/1050-2016）。

3 交通组织

3.1出入口设置

车行出入口方位：经四路、海景路；人行出入口宽度要求 ≤ 4 米。

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/T 1021-2023）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 配套设施

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市政管网相衔接。

4.2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的通知》（建规〔2015〕199号），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）。

4.3该地块5G移动通信基础设施配建应满足浙江省工程标准《建设工程配建5G移动通信基础设施技术标准》（DB33/1039-2021）的要求。

5 市政与竖向

5.1场地标高：根据《苍南县龙港新城产业集聚区控制性详细规划》规划控制标高合理确定场地标高，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建筑后退空间：

东：退12米宽经四路道路红线 ≥ 6 米；

南：退20米宽公园绿地 ≥ 3 米；

西：退20米宽公园绿地 ≥ 3 米；

北：退32米宽海景路道路红线 ≥ 13 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：建筑色彩及风貌需符合《龙港市新城色彩专项规划》，地块夜景需符合《龙港市新城夜景专项规划》；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。

6.3.2围墙设置：东侧退12米宽经四路道路红线 ≥ 3 米，南侧、西侧以用海红线为界，北侧退32米宽海景路道路红线 ≥ 10 米；沿道路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-D15-a地块规划用海红线图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《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）执行，请做好面积复核工作。

7.5 应根据《中华人民共和国土壤污染防治法》、《浙江省土壤污染防治条例》及《浙江省生态环境厅浙江省自然资源厅关于印发<浙江省建设用地土壤污染风险管控和修复监督管理办法>的通知》（浙环发〔2021〕21号）等相关文件，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

2024年8月20日