

中华人民共和国

建设项目选址意见书

选字第 新规划选2018-0303028 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条和国家有关规定，经审核，本建设项目符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关 

日期 2018年12月04日

基本情况	建设项目名称	龙湾区第一人民医院（区公共卫生医疗中心）
	建设单位名称	温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会
	建设项目依据	《龙湾区行政审批服务中心联审会议纪要》（〔2018〕93号）
	建设项目拟选位置	温州市龙湾区海滨片YB-bn01-004a（修改后）
	拟用地面积	34455.32 平方米
	拟建设规模	68911平方米
附图及附件名称		
规划设计条件编号：〔2018〕规划条件03062号		
规划设计红线编号：龙规红20181201号		
建设用地面积：34455.32平方米，另公共绿化带3048.28平方米		

遵守事项

本证有效期为一年，一年内未取得建设项目批准、核准文件的，又未经我局同意延期的，本证自行作废。

一、建设项目基本情况一栏依据建设单位提供的有关材料填写。

二、本书是城乡规划主管部门依法审核建设项目选址的法定凭据。

三、未经核发机关审核同意，本书的各项内容不得随意变更。

四、本书所需附图与附件由核发机关依法确定，与本书具有同等法律效力。

No 332009031336

温州市规划局

规划条件通知书

[2018]规划条件 03062 号

温州市龙湾城市中心区开发建设管理委员会：

你单位申报的龙湾区第一人民医院（区公共卫生医疗中心）建设项目，经研究，同意在温州市龙湾区海滨片 YB-bn01-004a（修改后）按下列规划条件进行设计：

1 土地使用

1.1 建设用地面积：34455.32平方米，另公共绿化带 3048.28平方米

具体界线详见编号龙规红 20181201号红线图（最终以勘测定界报告及附图为准）

1.2 规划用地性质：医疗卫生用地 A5

2 环境容量

2.1 容积率： ≤ 2.0

2.2 计入容积率的地上总建筑面积： ≤ 68911 平方米

2.3 建筑密度： $\leq 35\%$

2.4 绿地率： $\geq 35\%$

2.5 总建筑高度 ≤ 50 米（以黄海标高为准，即所有建（构）筑物及附属设施设备（含屋顶避雷针、水塔、电梯间等所有构筑物）总高度）：同时最高点黄海高程建筑限高不得超出温州机场净空限制面。建筑物最终高度以民航温州监管局确认为准。

2.6 日照要求：建设项目自身和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）要求。

3 交通组织

3.1 车行出入口方位：南（永强路），远离道路交叉口。

3.2 停车配置：

3.2.1 停车泊位按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》（DB33/1021-2013 号）及《温州市区建筑工程停车配建标准及规划管

理规定》（温市规[2017]83号）的要求进行配置。地块内不得采用机械式停车泊位，建筑工程配建机动停车位指标以车型外廓尺寸总长度为5.0米，总宽度为2.0米，总高度为2.2米的小型客车为计算当量。

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。

3.2.3 地块内配建公配设施的项目结合规模需设置一定数量的临时停车泊位。

4 公配设施

落实各项公共服务设施。

5 市政与竖向

5.1 场地标高：≤周边道路中心标高平均值加上0.3m，特殊复杂地形可通过专篇论证后确定场地标高。

5.2 管线综合总平面图完成后一并纳入方案设计。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（建筑高度>24米退让要求）：

东（公园绿地）：≥3米（≥6.5米）

南（永强路）：≥5米（≥10米）

南（YB-bn01-004b）：按规范退让

西（永强大道）：≥10米（≥15米）

北（富海路）：≥10米（≥15米）

①YB-bn01-004a地块沿YB-bn01-005地块设置10米绿化防护带，建筑物退让YB-bn01-005地块不小于16米。

②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，后退距离按照较窄路控制，退让同时满足日照要求。

③通向城市道路的建筑主要出入口离道路红线的通行距离应不小于20米。

④围墙临城市道路设置时，退道路红线距离不应小于0.5m，并与周边地块建设项目的退让做好衔接。基地的大门和单层门卫设施，后退40m及以上宽度道

路红线距离不应少于 2m，后退 40m 以下宽度道路红线距离不宜少于 1m。

⑤退让北侧和西侧现有建筑的距离同时符合《温州市城市规划管理技术规定》（温市规[2017]127 号）及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）。

6.2 城市设计要求：

6.2.1 建筑风貌：建筑整体应形成简洁、大气的总体形象。建议高层建筑宜局部高低错落，丰富城市空间。本区块宜采用现代简约的建筑风格。

6.2.2 建筑色彩：整体建筑色彩宜淡雅，并注重与周边建筑及环境有机融合。东侧沿滨海河绿化带设置慢行道。根据公共空间的区位等条件设置以人为本的环境小品及休憩设施。

6.2.3 亮化工程结合建筑、景观等同步设计。道路交叉口退让范围内，设置开放的街景广场或绿地。医院出入口设置一定的面积的集散广场。

6.2.4 在做好权属对接，保证绿地建设要求的前提下，YB-bn01-004a 及 YB-bn01-006 地块地下空间可整体开发；YB-bn01-004a 地块东侧预留一条南北向车行出入通道，北至富海路，南至永强路，具体要求在下步方案设计中予以确定。

6.3 配套海绵工程设计按《浙江省海绵城市规划设计导则（试行）》（建规发〔2017〕1 号）执行。

7 地下空间

7.1 主导功能为停车泊位，不得设置地下夹层。

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：地下室后退道路红线、用地红线的距离不应小于 3m。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。

7.4 人防工程建设的相关要求：按人防应建面积指标配建人防医疗救护工程。（应建面积为地上总建筑面积的百分之七计算）

7.5 地下室、半地下室的建筑面积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技术规程》（DB33/T 1152-2018）计算，除作为车库及消防、人防等配套设备用房外，其余功能建筑空间应另行单列建筑面积指标。地下部分建筑面积需分别列出人防面积、消防设施面积、停车面积以及其他功能面积。

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 项目规划设计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)、《温州市区建筑工程设计方案编制导则》(温市规〔2018〕109号)及国家相关标准规范的规定要求。

设计方案应包含城市设计分析图,其基本要素应与规划要求相一致,能够表达建筑方案设计构思与特点、建筑景观风貌特征等内容。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《设计方案》两册合订成一本,设计文件应套用2000坐标。

8.3 建设单位应按照计入容积率的地上总建筑面积千分之三以上的比例配置物业管理用房(包含在总建筑面积之中),且应方便业主的管理和使用。

8.4 按相关规范配备地块内需配建筑的市政、人防、消防等设施。

8.5 本规划条件附编号龙规红20181201号用地红线图1份,图文一体方为有效文件。

8.6 如容积率与计入容积率的总建筑面积不一致,以计入容积率的总建筑面积为准。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技术规程》(DB33/T 1152-2018)执行,并做好面积复核工作。

8.7 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。

8.8 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划拨(出让)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。

发件日期:2018年12月4日



