

永嘉县自然资源和规划局文件

永资规发（2022）18号

关于永嘉县乌牛街道岭下工业园区 19#地块一宗 27.984 亩工业用地的规划设计条件

该宗地位于乌牛街道西垟村，东侧为经四路，南侧为规划电力路，西侧为规划防护绿地，北侧为规划防护绿地。我局根据《温州市永嘉县乌牛岭下工业区控制性详细规划 02 控制单元局部规划修改(修改后)》(地块图则：02F)、永嘉县人民政府专题会议纪要(2021)150号及周边规划情况，提出如下规划设计条件要求：

1 土地使用

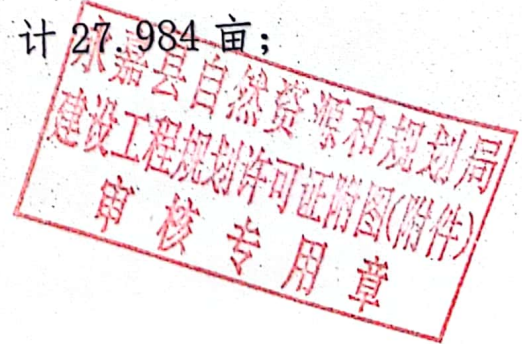
1.1 总用地面积：18656.33 m²，计 27.984 亩，

其中：规划建设用地面积：18656.33 m²，计 27.984 亩；

1.2 用地性质：二类工业用地 (M2)。

2 环境容量

2.1 容积率：≥1.8。



注：计容方式：容积率计算应遵循浙江省工程建设标准《DB33/T1152-2018 建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》。

2.2 建筑密度： $\leq 55\%$ 。

2.3 绿地率： $\geq 8\%$ 。

2.4 建筑高度：该地块建筑控制在 80 米以下。

2.5 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。

2.6 各项经济技术指标在规划建设用地范围内平衡。

3 交通组织

3.1 主出入口方位：东侧、南侧。

4 配套设施

4.1 落实各项公共服务设施

5 市政与竖向

5.1 竖向：地块地坪标高参考《温州市永嘉县乌牛岭下工业区控制性详细规划 02 控制单元局部规划修改(修改后)》或按周边实际标高为准。属于地形复杂地块的，实施时可通过竖向专题论证予以微调。

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。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、围墙退规划用地边界线距离及道路红线距离

	建筑	围墙
东	多层退让道路红线 $\geq 5\text{m}$, 高层相应增加 5m;	退让退让道路红线 $\geq 5\text{m}$;
南	多层退让道路红线 $\geq 8\text{m}$, 高层相应增加 5m;	退让退让道路红线 $\geq 8\text{m}$;
西	多层退让防护绿地线 $\geq 3\text{m}$, 高层退让防护绿地线 $\geq 6.5\text{m}$;	退让防护绿地线 $\geq 0.5\text{m}$;
北	多层退让防护绿地线 $\geq 3\text{m}$, 高层退让防护绿地线 $\geq 6.5\text{m}$;	退让防护绿地线 $\geq 0.5\text{m}$ 。

注：(1) 需同时与周边建筑满足间侧距、用地退让、消防及日照等要求；(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，后退距离多层退 5 米，高层相应增加 5 米。

6.2 规划设计需符合建筑消防设计规范、环保、安全要求。

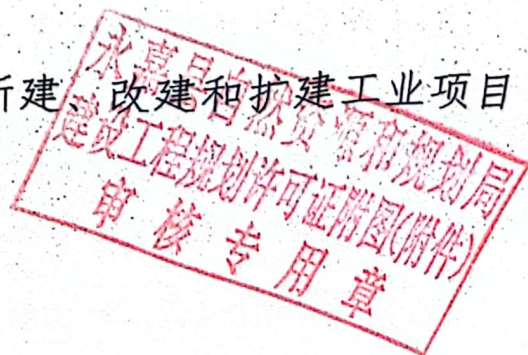
6.3 整体风貌特征：建筑风格应协调统一，简洁明快。

6.4 建筑风格色彩：工业建筑色彩应符合《浙江省工业建筑色彩设计技术导则(试行)》规定。

6.5 停车泊位应符合永嘉县各类新建、改建和扩建工业项目机动车停车配置的要求。

7 地下空间

7.1 主导功能：停车。



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：地下建筑后退道路红线、用地红线及绿地距离应不小于3米。相邻地块有安全防护等特殊要求的，应满足相关规范或规定要求。

8 未尽事宜

8.1 除上述规定外，未尽事宜参照国家与浙江省最新技术规范执行。

9 遵守事项

9.1 持本通知书委托有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

9.2 本通知书中所列规划设计条件是我局审批设计方案依据。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。

9.3 本通知书附用地红线图一份，图文一体方为有效文件，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。

9.4 本通知书自发出之日起一年内，未取得国有建设用地使用权出让合同或建设项目批准（核准）文件的，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。

附件：1. 土地勘测定界图

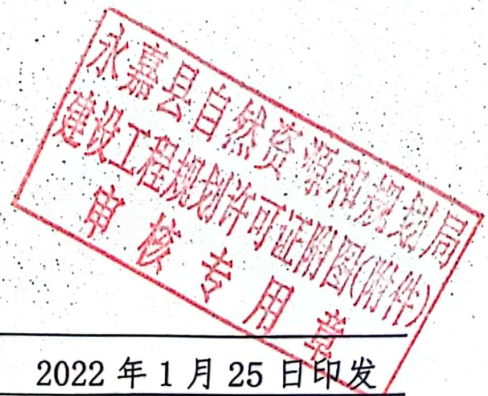
2. 用地图

3. 《温州市永嘉县乌牛岭下工业区控制性详细规划
02 控制单元局部规划修改(修改后)》(地块图则：
02F)

4. 永嘉县人民政府专题会议纪要(2021)150号

永嘉县自然资源和规划局

2022年1月25日



永嘉县自然资源和规划局办公室

2022年1月25日印发