

台州市自然资源和规划局 建设项目选址通知书

台自然资规选〔2019〕40002号

台州技师学院一期工程（聚洋大道以东、长浦路以南地块）建设项目选址的通知书

台州技师学院（筹）：

你单位要求核发台州技师学院一期工程（聚洋大道以东、长浦路以南地块）建设项目选址的申请收悉，根据《台州湾循环经济产业集聚区东部新区 DXQ151 规划管理次单元控制性详细规划》，经我局研究，现将选址通知书明确如下：

一、建设地块规划控制要求

1. 用地范围：东至月湖南路（规划道路 30 米），西至聚洋大道（规划道路 50 米），南至规划道路（规划道路 36 米），北至长浦路（规划道路 30 米）。（详见附图）。

2. 用地面积：（以实测为准）：233313m²；

其中，规划建设用地面积：181187 m²；

代征绿化面积 16214 m²，代征道路面积 35912m²。

3. 用地性质：教育科研用地（A3）

建设内容：台州技师学院一期工程

4. 土地开发强度：（按规划建设用地面积计算）

4.1 容积率：≤0.77；

4.2 建筑规模：地上建筑面积：≤138000m²；

4.3 建筑密度：≤30%。

4.4 建筑高度（自室外地坪算起）：≤45m。建（构）筑物设施最高点不超过 1985 国家高程基准 49.5m。

4.5 绿地率：≥35%；

5. 建筑后退用地边线（或城市道路）：

5.1 后退东侧月湖南路道路红线不少于 10 米；

5.2 后退南侧规划道路道路红线不少于 15 米；

5.3 后退西侧聚洋大道道路红线不少于 5 米，其中高层建筑后退不少于 7 米；

5.4 后退北侧长浦路道路红线不少于 10 米。（详见附图）

6. 围墙后退用地边线（或城市道路）：

6.1 围墙后退东侧月湖南路道路红线不少于 5 米；

6.2 围墙后退南侧规划道路道路红线不少于 5 米；

6.3 围墙后退北侧长浦路道路红线不少于 5 米；

6.4 围墙基础不得逾越西侧规划用地边界线；

6.5 围墙要求为通透式或绿篱式。

7. 建筑间距：按《台州市城乡规划管理技术规定（建筑管理）2018 版》（台政办发〔2018〕58 号）文件执行。

8. 道路交通要求

8.1 交通主出入口：南侧。其中禁止开设机动车出入口详见附图。

8.2 停车泊位：按照浙江省建设工程标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）执行。

8.3 民用建筑电动汽车充电停车位配建标准按照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）执行。

9. “四线”控制

9.1 城市绿线：聚洋大道西侧 30 米控制为城市绿线；

9.2 城市橙线：轨道交通外边线两侧 30 米控制为城市橙线。

10. 室外地坪标高（1985 国家高程基准）：4.2 米左右。

11. 地下空间规划控制要求：

11.1 用地性质：停车和辅助配套用房

11.2 地下建筑面积： $\leq 9000 \text{ m}^2$ ；

11.3 地下空间使用层数：一层

11.4 地下空间后退用地边线或城市道路：

后退用地边线不宜小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物地板的距离）的 0.7 倍，且不小于 5 米。

11.5 地下空间利用引导：

充分考虑与地上交通的关系，合理布局地下停车，提高地下停车场利用效率。

12. 城市景观风貌和建筑控制要求

12.1 总体要求：总平面要合理布局，科学组织交通流线。

12.2 景观设计：充分考虑与北侧核心区公共服务轴之间的空间景观关系，规划沿聚洋大道形成良好的景观空间、沿长浦路形成有序的城市空间界面。

12.3 校园设计：注重校园形象设计，充分考虑校园文化建设、绿化、小品、雕塑等合理布局，对重要景观节点进行精心设计，达到良好的视觉效果和环境效果。

12.4 外墙色彩：根据《台州湾循环经济产业集聚区东部新区建筑色彩专项规划》，委托专业单位编制建筑色彩专篇。

13. 市政设施配套：

13.1 地块内的管线应配套齐全，地下铺设。室外排水应实行雨污分流，雨水汇入聚洋大道、月湖南路、长浦路雨水管，污水汇入聚洋大道、规划道路污水管。工程管线应进行管线综合规划设计，合理安排，相对集中。

13.2 配建 10KV 开关站一处，建筑面积不少于 100m²。结合主体建筑布置，应满足电力部门的相关技术标准，建设完成后无偿移交给台州湾循环经济产业集聚区管委会。

13.3 要按照有关规范配置变配电房、电信用房、垃圾收集点

等市政公用基础设施。

14. 日照分析：本项目在方案报审时要依据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)进行日照分析。

15. 绿色建筑：

本项目绿色建筑按相关规定执行。该工程实施装配式建筑。上述审查、认定等由建设行政主管部门负责。

16. 建筑亮化：建筑亮化设计应有平时模式、节日模式两种启用模式和集中控制、单独计量内容。建筑方案文本中应有建筑亮化专项设计内容，房屋结顶前应将亮化施工图上报审查完毕。

17. “百分之一公共文化计划”

根据《关于加快推进“百分之一公共文化计划”的实施意见》(台市委办〔2009〕40号)文件要求，该项目列入“百分之一公共文化计划”重点项目。

18. 绿化环艺：本地块应单独编制绿化环艺设计方案(含“百分之一公共文化计划”)，建筑方案文本中应有绿化环艺专项设计内容。

19. 无障碍设计：本项目要有无障碍设施设计内容。

20. 海绵城市：项目需按照台集发〔2017〕23号文件要求进行海绵城市建设，地块内年径流总量控制率 $\geq 79\%$ ，年径流污染物削减率 $\geq 50\%$ ，为确保指标的落实，地块雨水管网总口应采用断接、溢流的方式接入市政雨水管道，并按要求建设一定规模的雨水花

园，源头控制雨水径流总量和削减径流污染物。海绵城市设施需与主体工程同步规划、同步设计、同步施工、同步验收。

21. 人防建设要求：根据《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》等人防法规，人防工程修建标准为：人防地下室面积为地上总建筑面积 7%。具体由人防主管部门负责审批。

22. 其他

城市市政基础设施配套费按《关于进一步规范台州市区城市市政基础设施配套费征收工作实施意见的通知》（台政发〔2013〕41 号）及《关于调整台州市区城市市政基础设施配套费减免程序和收取办法的通知》（台政函〔2018〕62 号）文件规定执行。

二、房屋建筑工程的建设工程规划许可内容按《台州市城乡规划条例》第二十二条执行。建设工程规划许可内容应当在建设项目设计方案图纸上予以明确。涉及环保、人防、消防、电力、市政、绿色建筑、海绵城市、绿化环艺、地质灾害防治等专项内容是否符合相关技术标准、规范问题，由相关部门（机构）进行许可（审批）。

三、本选址未尽事项按《台州市城乡规划建设管理技术规定（建筑管理）2018 版》（台政办发〔2018〕58 号）文件执行。

四、建筑面积计算和竣工综合测量按照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/T1152-2018）执行。

五、建筑方案设计按招标投标管理有关规定执行，其中非国有

投资房地产开发项目按照《关于进一步简化非国有投资房地产开发项目设计发包程序的通知》（台建规〔2013〕654号）执行，在建筑方案评审时，建设单位需向项目所在地城乡规划主管部门提交三个以上（含三个）方案进行比选。

六、本选址通知书自核发之日起，一年内未取得建设项目批准核准文件的，应当在届满30日前向我局提出申请办理延续手续。逾期未申请延续的或申请延期未获批准的，该选址通知书自行失效。

附件：用地范围图

台州市自然资源和规划局

2019年12月4日



