

# 台州市自然资源和规划局 建设用地规划条件

台自然资规条〔2019〕10018号

## 台州市内环东路以东、东海大道以南地块 规划条件

根据《台州铁路中心站区块控制性详细规划》，经我局研究，现将台州市内环东路以东，东海大道以南地块规划条件明确如下：

### 一、建设地块规划控制要求

**1. 用地范围：**东至用地边界线，南至规划道路（规划宽度10米），西至用地边界线，北至东海大道（规划宽度50米）（详见附件）。

**2. 用地面积：**（以实测为准）：15881m<sup>2</sup>；

其中，规划建设用地面积：13688m<sup>2</sup>；

代征道路、绿化用地面积：2193m<sup>2</sup>。

**3. 用地性质：**城市轨道交通用地（S2）

**4. 建设项目内容：**台州市域铁路综合服务基地工程

**5. 土地开发强度：**（按规划建设用地面积计算）

5.1 容积率：≤3.5；

5.2 建筑规模：地上建筑面积（含城市轨道交通控制中心）：≤47908 m<sup>2</sup>；

5.3 建筑密度：≤35%；

5.4 建筑高度（自室外地坪算起）：< 100 m；

5.5 绿地率：≥25%。

**6. 建筑后退用地边线（或城市道路）：**

6.1 后退东规划建设用地界线不少于5米，其中高层建筑后退东规划建设用地界线不少于7米；

6.2 后退南规划道路红线不少于6米，其中高层建筑后退南规划道路红线不少于8米；

6.3 后退西规划建设用地界线不少于3米，其中高层建筑后退西规划建设用地界线不少于7米；

6.4 后退北侧东海大道道路红线不少于8米，其中高层建筑后退北侧东海大道道路红线不少于12米。（详见附件）

**7. 围墙后退用地边线（或城市道路）：**

7.1 围墙后退北侧东海大道道路红线不少于3米，后退南侧规划道路红线不少于1米，且不得逾越规划建设用地界线。

7.2 围墙要求为通透式或绿篱式。

**8. 建筑间距：**按《台州市城乡管理技术规定（建筑管

理) 2018 版》(台政办发〔2018〕58 号)文件执行。

## 9. 道路交通要求

9.1 交通主出入口: 南侧、西侧。其中, 沿城市道路交叉口范围禁止开设机动车出入口(详见附图)。

9.2 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。

9.3 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。

## 10. “四线”控制

10.1 城市黄线: 城市轨道交通控制中心一处;

10.2 城市绿线: 内环快速路道路红线外 20 米为绿线控制宽度;

10.3 城市绿线范围内的绿地为城市公共绿地, 与本项目环艺统一设计、同步施工、同步规划验收。建成后无偿移交园林绿化机构管理。(详见附图)

11. 室外地坪标高(1985 国家高程基准): 结合周边道路和地形综合考虑。

## 12. 地下空间规划控制要求:

12.1 用地性质: 停车;

12.2 地下空间使用层数:  $\leq 2$  层;

12.3 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。

## 13. 城市景观风貌和建筑控制要求

13.1 地块位于内环线和东海大道交汇处, 是高铁新区的标志性景观节点, 要重点做好沿内环线、东海大道等城市主干路的视觉景观界面的处理, 注重内环线的城市景观设计。地块内高层建筑与周边环境的空间关系应进行合理的视线分析和设计。

13.2 建筑材质应采用高档材质, 体现本项目的功能特色。建筑的屋顶设计应突出和具有特色, 屋顶设备等需隐蔽处理, 不得设置分体式空调外机。建筑主体墙面和屋顶严禁设置各类广告, 确保空间整体美观。

13.3 办公建筑应当采用公共走廊式或大空间布局并设置公共卫生间, 开水间或者饮水供应点、管道井应当集中设置。内部平面禁止采用住宅、公寓、别墅等居住建筑平面形式。

13.4 要合理组织地块内人流、车流, 合理设置地块出入口, 处理好与周边道路及地块的关系; 要充分考虑地块内外的交通组织和管理, 地下空间宜进行整体开发布局, 解决好停车问题。

## 14. 市政设施配套:

14.1 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, 雨水汇入东海大道雨水管, 污水汇入东海大道污水管。工程管线应进行管线综合规划设计, 合理安排, 相对集中。

14.2 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，变配电房、电信用房等不得单独布置。

**15. 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。

### **16. 绿色建筑：**

本项目建设按照台州市人民政府批准实施的《台州市绿色建筑专项规划(2016—2025)》(台政办发〔2017〕44号)的内容予以实施，并严格落实台州市绿色建筑专项规划01目标管理分区002政策单元(编号：331000—01—002)控制性指标要求。具体如下：绿色建筑等级建设要求为大于等于二星级，该工程实施装配式建筑。上述审查、认定等由建设部门负责。

**17. 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。

**18. “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。

**19. 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。

**20. 无障碍设计：**本项目要有无障碍设施设计内容。

**21. 人防建设要求：**人防建设标准按照2015年12月4日浙

江省第十二届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过对《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》中作出修改的有关规定执行，具体由人民防空主管部门负责审批。

**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、排水、绿色建筑、海绵城市、绿化环艺、地质灾害防治、机场净空控制、交通影响评估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、本规划条件未尽事项按《台州市城乡管理技术规定(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《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。

根据《台州市城乡规划委员会章程》，该项目列入市区重要建设项目清单，建筑方案应提交市城乡规划主任委员会会议审议通过后报批。

六、本规划条件自核发之日起，有效期壹年。需要延长有效期的，应当在有效期届满 30 日前向我局提出申请。逾期未申请延期的或申请延期未获批准的，该规划条件自行失效。

附件：用地范围图（采用台州 2000 坐标系）

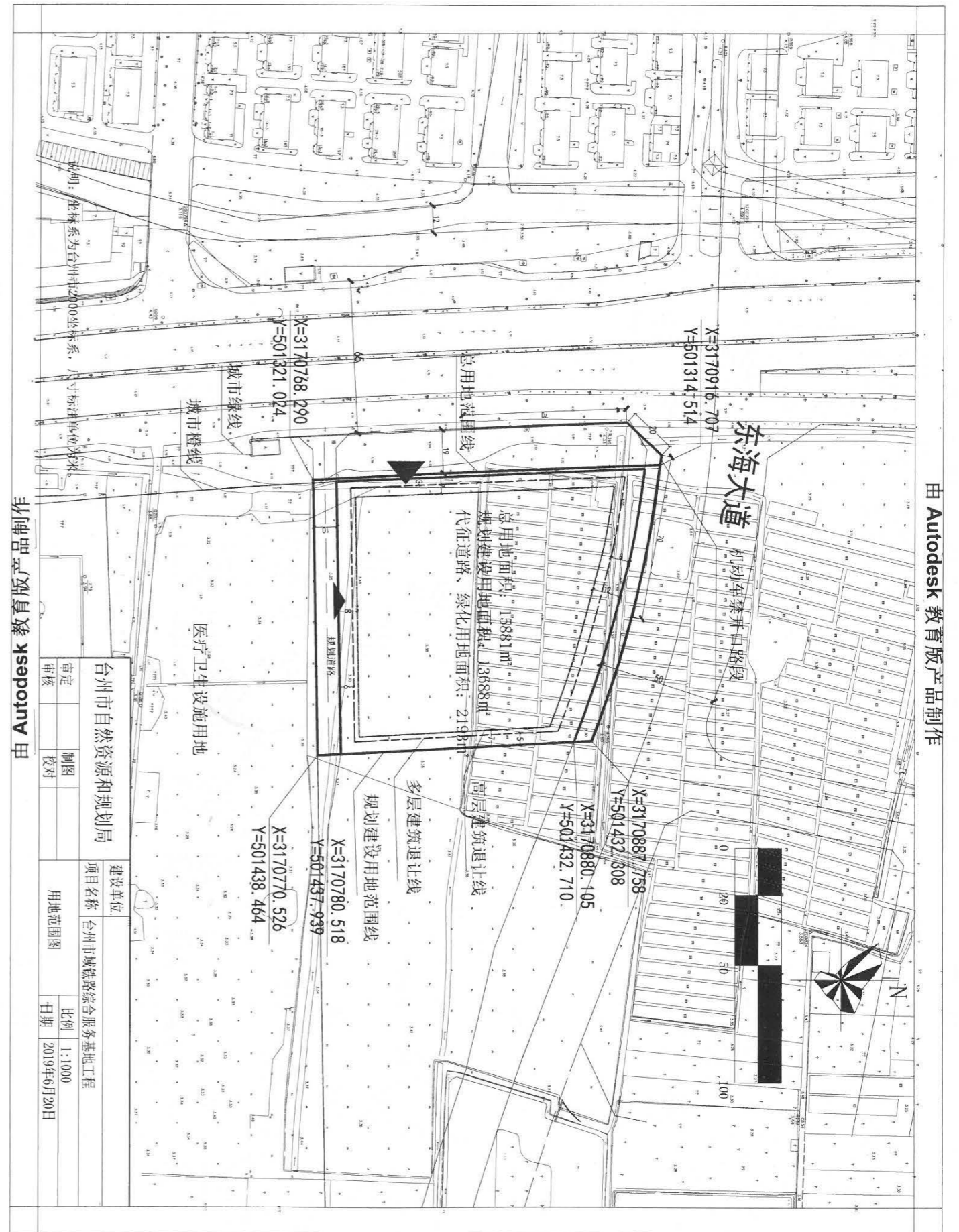


台州市自然资源和规划局  
2019年6月20日

抄送：局城乡规划管理处、椒江区住房和城乡建设局、椒江区综合行政执法局、市环保局椒江分局、椒江区发展和改革委员会、台州市交通投资集团有限公司、椒江区农业农村和水利局、高铁新区建设指挥部。

台州市自然资源和规划局

2019年6月20日印发



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作