

浙江省苍南县自然资源和规划局

规划条件

规划条件（2020）1号

苍南县灵溪镇第五中学：

根据苍政函〔2018〕97号、苍发改投〔2019〕60号、《苍南县中小学学校布局专项规划（2018-2030）》及《苍南县县城江南新区控制性详细规划修改》要求，经研究，同意灵溪镇第五中学建设工程选址在灵溪镇江南新区控规B-05地块，并按下列规划条件进行设计：

1 土地使用

1.1 该地块位于灵溪镇江南新区雁山路以北、规划二路以东、南山溪以西控规B-05地块，建设用地面积：29522.86平方米，其地界坐标及界线详见灵溪镇第五中学建设工程规划用地红线图。

1.2 规划用地性质：中小学用地（A33）。

2 环境容量

2.1 容积率：地上容积率 ≤ 1.00

2.2 地上总建筑面积：地上总建筑面积 $\leq 29522.86\text{m}^2$ 。根据苍发改投〔2019〕60号，灵溪镇第五中学办学规模为30个班，建设教学及教学辅助用房，办公、生活服务用房等。设室外300m环形跑道运动场一座，道路、绿化等设施同步建设。

2.3 建筑密度： $\leq 30\%$

2.4 绿地率： $\geq 35\%$

2.5 建筑高度： ≤ 25 米

2.6 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》要求。

3 交通组织

3.1 车行出入口方位：雁山路、规划二路。

3.2 停车配置：

3.2.1 停车位配建按浙江省工程标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）的要求执行。

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。

4 市政与竖向

4.1 场地标高：根据《苍南县县城江南新区控制性详细规划修改》合理确定场地标高，并与周边做好衔接。

4.2 地块内已有市政管线应根据相关规划及规定进行保护和退让或转移。

5 城市设计及空间布局

5.1 建筑后退空间：

东：退用地红线 ≥ 3 米

南：退道路红线 ≥ 3 米

西：退道路红线 ≥ 3 米

北：退用地红线 ≥ 3 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。

5.2 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。

5.3 城市设计要求

5.3.1 建筑风貌：建筑物的体量、立面、造型、色彩应与周边环境相协调。

5.4 落实绿色建筑相关要求。

6 地下空间

6.1 若建设地下空间，地下空间主导功能为配建停车场库及消防、人防等必要的配套设施。

6.2 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。

6.3 其它：地下建筑后退用地红线距离应不小于 3 米，相邻地块有安全防护等特殊要求的，应满足相关规范及要求。

6.4 人防工程应按相关要求建设。新建居民住宅的，按照地面总建筑面积的 8% 修建防空地下室；新建其他民用建筑的，按照地面总建筑面积的 5% 修建防空地下室。

7 遵守事项

7.1 本规划条件是审批建设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。

7.2 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。

7.3 按相关规范配备地块内需配建的市政、消防等设施。

7.4 本规划条件附灵溪镇第五中学建设工程规划用地红线图 1 份，图文一体方为有效文件。

7.5 如容积率与地上的总建筑面积不一致，以地上的总建筑面积为准。容积率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）执行，并做好面积复核工作。

7.6 凡新建、扩建、改建的建筑工程应严格执行现行建设工程日照分析技术规程的相关规定。

7.7 应根据《温州市土壤污染防治工作方案》（温政发〔2017〕27号），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。

7.8 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。

7.9 本规划条件作为选址意见书的附件，其有效期与选址意见书一致。

苍南县自然资源和规划局

2020年1月9日

