

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 331001202400007 号

台州市开发大道以北、机场路西侧地块 规划条件

根据《台州市台州湾新区 JXC010 规划管理单元开发大道以北、机场路以西区块控制性详细规划修改》，经我局研究，现将开发大道以北、机场路西侧地块规划条件明确如下：

一、用地位置：东至机场路（规划宽度 36 米）、南至用地界线、西至用地界线、北至用地界线（详见附图）。

二、用地面积：（以实测为准）：13333m²；

其中，规划建设用地面积：13333m²。

三、用地性质：新型产业用地（M0）

建设内容：新型产业用房

四、土地开发强度：（按规划建设用地面积计算）

1、容积率：≥2.0，且≤4.0；

建筑规模：地上建筑面积： $\geq 26666\text{m}^2$ ，且 $\leq 53332\text{m}^2$ 。

新型产业用房包括产业用房和配套用房。其中，产业用房计容建筑面积不得低于项目总计容建筑面积的 85%，配套用房计容建筑面积不得超过项目总计容建筑面积的 15%。

2、建筑密度： $\leq 50\%$ 。

3、建筑高度（自室外地坪算起）： $\leq 80\text{m}$ 。（建筑物最高点高程（含屋顶构筑物及附属设施）应符合机场净空限制高度要求）。

4、建筑总高（算至建筑最高点）：如拟建建（构）筑物最高点高程（含屋顶构筑物及附属设施）超过 69 米，应当在作出建设工程规划许可前取得民航浙江安全监督管理局的净空审核意见。（1985 国家高程基准）

5、绿地率： $\geq 10\%$ 。

五、建筑后退用地边线（或城市道路）：（详见附图）

1. 后退东机场路道路红线不少于 6 米，其中高层建筑后退不少于 10 米。

2. 后退南用地界线不少于 5 米，其中高层建筑后退南用地界线不少于 7 米。

3. 后退西用地界线不少于 3 米，其中高层建筑后退西用地界线不少于 7 米。

4. 后退北用地界线不少于 5 米，其中高层建筑后退北用地界线不少于 7 米。

六、围墙后退用地边线（或城市道路）：

1. 围墙后退东机场路道路红线不少于 2 米。
2. 围墙中心线与南侧、西侧、北侧用地界线吻合。
3. 围墙要求为通透式或绿篱式。

七、建筑间距：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）和《关于修改台州市城乡规划建设管理技术规定（建筑管理）2018 版部分内容的通知》（台政办发〔2020〕25 号）文件执行。

八、室外地坪标高（1985 国家高程基准）：暂定 4.2 米。

九、道路交通要求：

1. 交通主出入口：东侧。其中沿交叉口范围禁止开设机动车出入口详见附图。

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）设置规则和配建指标标准》（DBJ33/T1021-2023）文件执行，停车配建应按不低于商务用地配建标准的 60%予以配置。

非机动车位应合理布局，其中地面非机动车位配置比例不得低于总数的 50%，并应设置地面电动自行车专用充电设施。地下空间不得设置电动自行车专用充电设施。

十、地下空间规划控制要求：

1. 使用功能：停车和辅助配套用房。
2. 地下空间利用引导：合理布置地下空间及出入口，合理

组织交通流线；在符合市政管线等相关技术规定的条件下，鼓励与北侧相邻地块地下空间联合开发利用，地下空间后退北侧相邻地块可不作退让要求；建设时注意对周边地下管线的保护。

十一、城市景观风貌和建筑控制要求：

1. **建筑风格：**建筑方正简洁且与周边自然环境相协调，体现现代建筑的特色；精心布置建筑单体，创造丰富的空间层次，着重理好机场路沿街的建筑立面，塔楼注重车行为主的大气，裙楼注重人行尺度的精致。

2. **外墙饰面材质、色彩：**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；空调室外机、屋顶设备等须隐蔽处理；建筑物外墙宜采用具有轻质、低反射特性的铝板材质，玻璃应选浅色镀膜或透明品种。

3. **建筑设计：**用于研发设计类的产业用房按照办公建筑设计规范进行设计。建筑应采用公共走廊扩大空间布局，不得设置外挑式阳台，不得采用类似住宅套型布局，开水间或者饮水供应点、卫生间、管道井应当集中设置。单栋产业用房建筑面积原则上不少于 2000 平方米。配套用房根据建筑用途执行相应建筑规范，确需配建职工宿舍的，应当独立成栋建设，并符合现行职工宿舍建设相关规定。

4. **产权管理：**按《台州市人民政府办公室关于台州市新型产业用地管理的实施意见》（台政办发〔2021〕31 号）执行。

十二、本规划条件未尽事项按《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）、《关于

修改台州市城乡管理技术规定（建筑管理）2018 版部分内容的通知》（台政办发〔2020〕25 号）执行。

十三、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）、《关于印发<建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定>的通知》（浙自然资发〔2019〕34 号）及《关于调整<建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程>部分技术规定的通知》（浙建房发〔2024〕29 号）执行。

十四、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。

十五、本规划条件自核发之日起，一年内未出让土地的，应重新出具。

附件：用地范围图（采用台州 2000 坐标系）



台州市开发大道以北、机场路西侧地块 建设条件须知

根据市政府有关文件精神和其他相关职能部门管理要求，汇集其他部门建设条件如下：

1. 百分之一公共文化：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”一般项目。

2. 海绵城市：按照《台州市海绵城市专项规划》（台政函〔2017〕4号）及《台州市海绵城市建设项目管理办法（试行）》（台建〔2021〕197号）文件执行。

3. 绿色建筑和建筑工业化：本项目绿色建筑和建筑工业化的建设要求，按照台州市人民政府《关于台州市推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》（台政办发〔2020〕22号）文件执行。具体审查、认定等由建设行政主管部门负责。

4. 电动汽车：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。

5. 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，合理安排，相对集中。

6. 本项目应有无障碍设施、建筑亮化、绿化环艺等专项设计内容。

7. 城市市政基础设施配套费：按照《台州市人民政府关于调整台州市区城市市政基础设施配套费相关工作的通知》（台政函〔2020〕57号）等文件规定执行。

（1-7 条款由建设行政主管部门负责审查并监督实施）

8. 人防建设要求：按照《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》、《浙江省人民防空工程管理办法》有关规定执行（配建人防警报器一处；生产性建筑部分无需配建人防建筑），此条款由人民防空主管部门负责审查并监督实施。

9. 电力接入：电力接入工程建设要求按照《台州市发展和改革委员会等 5 部门关于印发〈台州市区电力接入工程费用分担机制实施意见（修订版）〉的通知》（台发改价格〔2023〕297号）文件执行。

10. 供配电设施：本地块应按要求配建相关供配电设施（含 10KV 开关站一处）。

（9-10 条款由供电主管部门负责审查并监督实施）

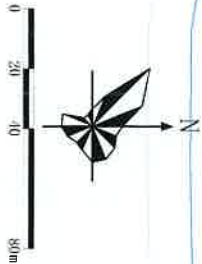
11. 通信基础设施：按照有关规定配置电信用房等市政公用基础设施，其中配置通信基站一处。此条款由通信主管部门负责审查并监督实施。

12. 退让地管理：退让地建设标准不得低于所依附城市道路的建设标准，竣工验收合格后的新建建设退让用地交由属地城市管理部门养护维修和清扫保洁，此条款由城市管理主管部门负责审查并监督实施。

13. 生活垃圾分类：除生产区域外，应在经营区域、办公区域、生活区域等参照浙江省《新建住宅小区生活垃圾分类设施设置标准》（DB33/T1222-2020）及其他相关标准规范配套建设生活垃圾分类投放、收集设施等。此条款由城市管理主管部门负责审查并监督实施。

14. 其他要求以相关行业标准和部门规定为准。





规划建设用地面积13333平方米

4.20



规划建设用地范围线

多层退线
高层退线

X=316916.349
Y=508714.302

X=316916.250
Y=508719.326

X=3169214.624
Y=508723.228

X=316910.749
Y=508827.853

X=316914.527
Y=508842.733

道路红线

出入口

X=316919.157
Y=508842.158
X=316914.624
Y=508842.733

机场路

禁止开设出入口范围线

开发大道

本图采用台州2000坐标系
标注尺寸以“米”为单位

台州市自然资源和规划局

建设单位
项目名称
新型产业用房

审定	制图	川地范围图	比例
审核	校对		日期