

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2020〕588号

关于雷州市二轻沈塘农具厂用地“三旧”改造单元规划(含规划建筑方案)的批复

雷州市二轻沈塘农具厂：

你厂提交《关于雷州市二轻沈塘农具厂用地“三旧”改造单元规划(含规划建筑方案)》及相关资料收悉。经我局局务会议讨论，市规划委员会评审，并请示市政府，市主要领导批示拟同意按规委会评审意见办理。现批复如下：

一、原则同意雷州市二轻沈塘农具厂用地“三旧”改造单元规划(含规划建筑方案)。

二、严格按照以下项目开发强度主要控制指标和项目总平面规划主要技术经济指标实施。

该项目开发强度主要控制指标为：1、用地性质：由工业、住宅用地变更为住宅用地(允许兼容商业建筑面积比例不大于总建筑面积的10%)；2、宗地面积为4141.00平方米；用地规划红线面积(计容面积)为4141.00平方米；3、容积率小于或等于3.8，建筑密度小于或等于30%，绿地率大于或等于25%，建筑限高60米；4、建筑层数：地下室层数大于或等于1层，小于或等于2层，且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室。地上建筑层数小于或等于15层；5、小车位按住宅建筑面积100平方米不少于0.6个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%)，商业建筑面积100平方米不少于0.9个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到100%)，电动摩托车位按每户1个进行配建；6、配建建筑面积不小于50平方米的物业管理用房(含业主委员会)；7、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于20平方米的网络设施用房；8、由于改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用

地，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地（用地面积为621.15平方米）等价的土地价款；9、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》（雷府函〔2018〕297号）执行。

该项目总平面规划主要技术经济指标为：主要技术经济指标为：1、宗地面积4141平方米。2、用地规划红线面积（计容面积）4141平方米。3、总建筑面积17007.52平方米，其中：地下室建筑面积1300平方米，首层建筑面积1215.17平方米，二至十五层建筑面积14411.04平方米，天面层建筑面积81.31平方米。4、计入容积率建筑面积为15707.52平方米。5、建筑基底面积1215.17平方米。6、容积率3.793。7、建筑密度29.35%。8、绿地率25%。9、建筑层数：地下一层，地上15层。10、住宅套数112套。11、小车位95个，电动摩托车位112个。12、首层配建商业建筑面积765.29平方米、物业管理用房(含业主委员会)建筑面积100.31平方米、供配电设施用房(含发电机房)建筑面积60.80平方米、垃圾收集点建筑面积30.40平方米、网络设施用房建筑面积30.24平方米、消防控制室建筑面积30.24平方米、天面层配建人防警报室建筑面积19.82平方米。13、由于改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地，可按公益性用地用途评估后，补缴与应移交用地面积为621.15平方米等价土地价。

三、按规定和程序办理补交土地出让金等有关手续。

四、改造单位必须按照“三旧”相关政策进行改造。否则按照“三旧”改造规定给予相应处罚。

五、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

六、建设单位接到批复后，抓紧进行项目前期的准备工作，尽快编制该项目改造方案，按程序完善报批手续后认真组织实施。

七、本批复有效期从批复之日起一年内有效。

此复

附件：1、雷州人民政府办公室公文处理表（办文编号：200470）

2、雷州市城市规划委员会《关于雷州市二轻沈

塘农具厂用地“三旧”改造单元规划（含规划方案）的批复》

3、雷州市二轻沈塘农具厂用地“三旧”改造单元规划开发强度控制图

4、雷州市二轻沈塘农具厂用地“三旧”改造单元规划总平面规划图

5、效果图（夜景、日景）

6、规划建筑设计方案（方案本）

7、单元规划（方案本）

雷州市自然资源局
2020年7月30日



公开方式：依申请公开

抄送：沈塘镇人民政府，市住房和城乡建设局，市二轻集体企业联社。