



电子监管号：3302832023A00238

编号：3302132023A10005

中华人民共和国 国有建设用地划拨决定书



中华人民共和国国土资源部监制

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：宁波市自然资源和规划局奉化分局



签发时间：2023年05月04日

摘 要

一、本宗地的批准机关和使用权人

批准机关: 奉化区

批准文号: 奉土字[2023]划第 005 号

批准文号: 奉土字[2025]第21
 划拨建设用地使用权人: 宁波市奉化区交投实业发展有限
公司;

建设项目名称: 奉化公共交通综合体工程项目。

二、本宗地的用途：交通服务场站用地。

三、宗地编号: 2023 划 005

四、本宗地坐落于奉化区锦屏街道，东、西、北至用地范围线，南至规划山岭路。

本宗地的平面界限为_____。

其平面界限图详见附件 1。

本宗地的竖向界限以_____为上限，以_____为下界限，高差为_____米。其竖向界限图详见附件 2。

本宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下高程所在的水平面封闭形成的空间范围。

五、本宗地总面积大写 贰万贰仟柒佰柒拾捌 平方米 (小写 22778 平方米)。其中划拨宗地面积为大写 贰万贰仟柒佰柒拾捌 平方米 (小写 22778 平方米)。

六、本宗地划拨价款为大写 壹仟伍佰玖拾贰点捌肆捌贰伍 万元（小写 1592.84825 万元）。

一般规定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的，必须持本决定书向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县国土资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道、线路、沟渠、堤防等工程，通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、国土资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发建设的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

特别规定

十五、本宗土地只限用于建设奉化公共交通综合体工程项目项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。宗地规划、建设条件详见附件三。其中：

主体建筑物性质业务用房；

附属建筑物性质/；

计容总建筑面积43278.2平方米；

建筑容积率不高于 1.9 不低于 1 ;

建筑限高 50 米 ;

建筑密度不高于 50 % 不低于 / % ;

绿地率不高于 / % 不低于 5 % ;

其他土地利用要求 / 。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的,其宗地范围内的住房建筑总面积为大写 / 平方米 (小写 / 平方米),住房总套数不少于 / 套。其中,单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房 / 套,单套建筑面积为 / 平方米以下的 / 套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的,不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建下列公共设施,并在建成后移交给政府:

1. / ;

2. / ;

3. / 。

十八、本建设项目应于 2024 年 6 月 4 日 之前开工建设,并于 2027 年 6 月 4 日 之前竣工。不能按期开工建设的,应向市、县国土资源行政主管部门申请延期,但延期期限不得超过一年。

用于廉租住房和经济适用住房建设的,开发建设期限不得超过三年。

十九、项目竣工验收时,应按国家有关规定对本决定书规定

的土地开发利用条件进行检查核验。没有国土资源行政主管部门的检查核验意见，或者检查核验不合格的，不得通过竣工验收。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设，造成土地闲置的，依照有关规定处理。

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十三、本决定书未尽事宜，市、县人民政府国土资源行政主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

附 则

二十四、本决定书由市、县国土资源行政主管部门负责签发。

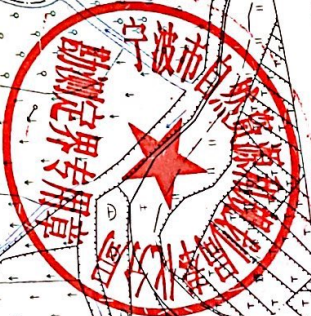
二十五、本决定书一式四份，划拨建设用地使用权人持三份，国土资源行政主管部门留存一份。

二十六、本决定书自签发之日起生效。

划拔宗地平面界限图



奉化公共交通综合体工程项目供地勘测定界图
84.95-288.71



宁波市自然资源和规划局
乙测资字33501995
测绘专用章(十)

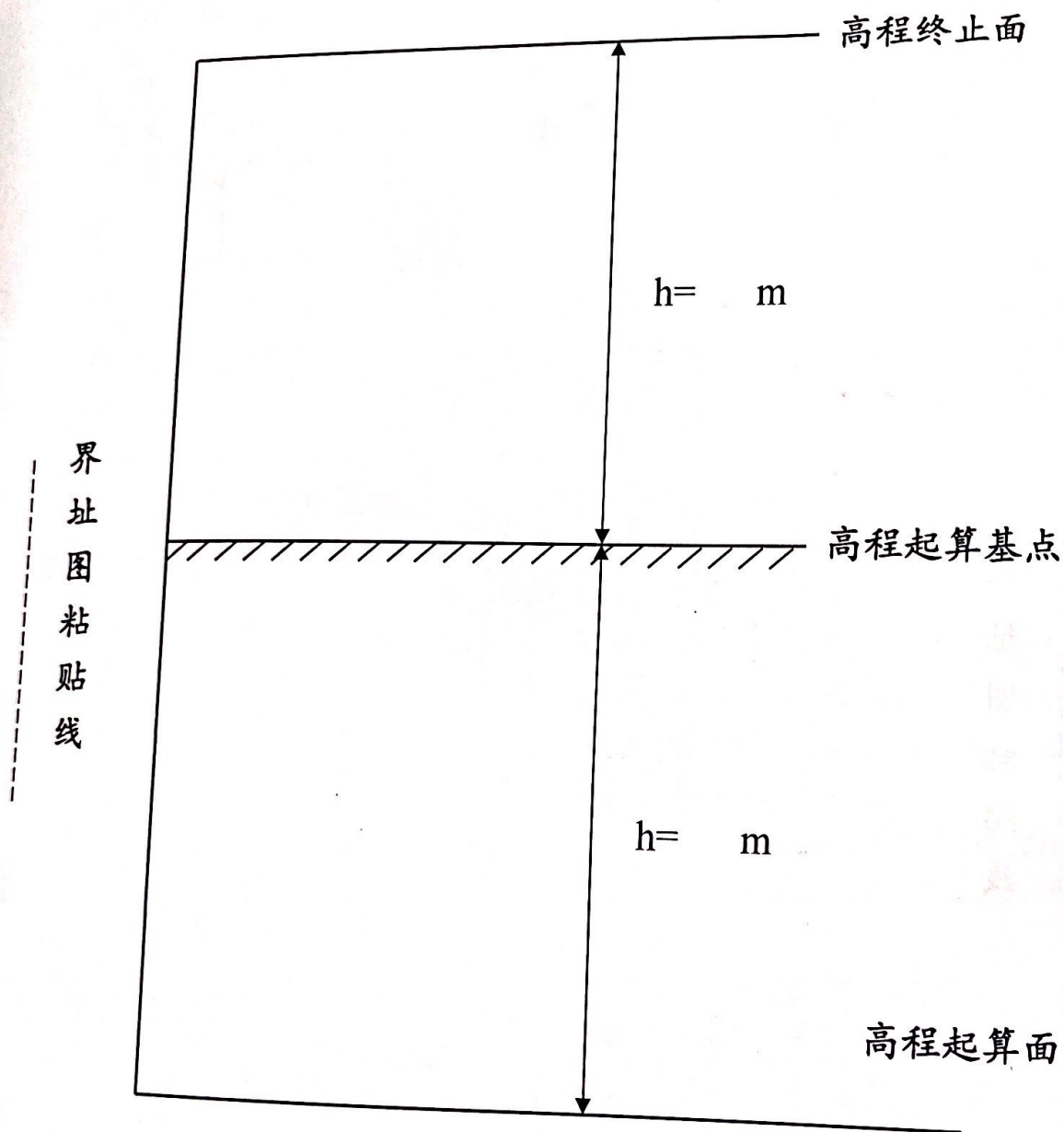
图例
界址线
界址点
界址桩
界址线注记
界址点注记
界址桩注记

奉化公共交通综合体工程项目供地勘测定界图									
单位:公顷									
农用地					建设用地			未利用地	
耕地	交通用地	设施农用地	小计	其他	住宅用地	工业用地	其他	水域及水利设施用地	未利用地
2.1943	0.0138	0.0097	2.2778	0	0	0	0	0	2.2778
合计					合计			合计	
2.2778					2.2778			2.2778	

2022年6月10日奉化项目

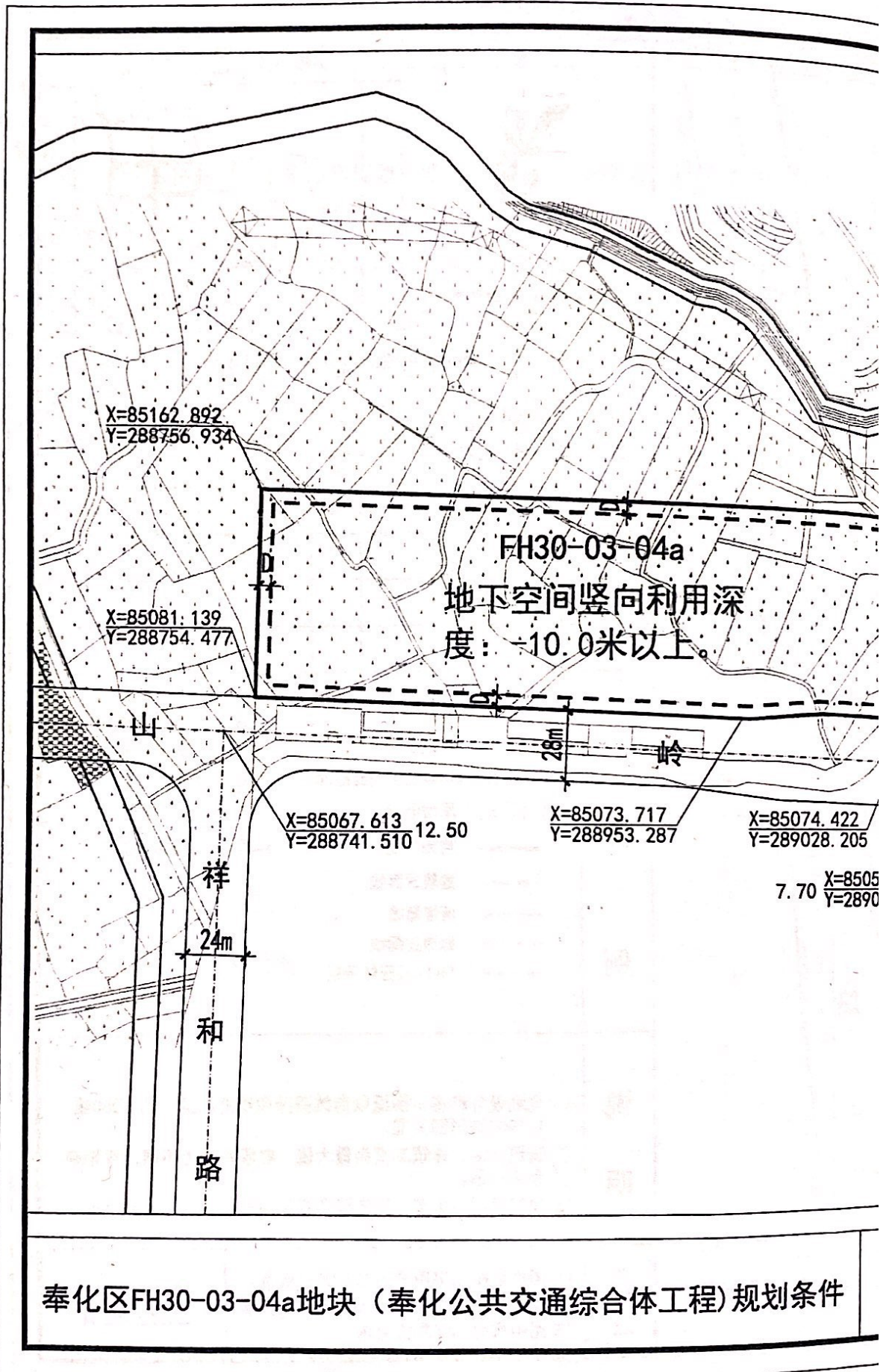
测绘人: 邵志平
检查人: 邵志平
审核人: 邵志平

划拨宗地竖向界限图



采用的高程系：

比例尺：1：





奉化区 FH30-03-04a 地块 (奉化公共交通综合体工程) 规划条件

宁波市自然资源和规划局



位置及条件:

用地位置: 地块位于奉化区铜壁街道, 东、西、北至用地范围线, 南至规划山岭路, 用地面积 22778 m²。

2. 地块及周边现状: 地块内现状为空地, 地块东面现状为空地, 西面现状为空地, 北面现状为空地, 地块东北角用地红线内有西根现状 110KV 高压线(详见地块控制图), 地块东、北、南三面现状为空地, 地块东北角用地红线内有西根现状 110KV 高压线(详见地块控制图), 施工前应做好勘测定位工作, 建筑布局与高压线的安全间距应符合相关规范要求, 在施工过程中应加强保护, 已施工的现状管线, 以现场实测为准。

3. 地块周边规划情况: 地块东面为规划西河路及其防护绿地, 南面为规划山岭路, 二类居住用地。

二、规划控制指标:

1. 规划用地性质: 交通枢纽用地, 代码: S3。适建: 公交枢纽及其附属设施。

2. 经济技术指标: 参见地块控制指标表。

三、地下空间

1. 合理开发利用地下空间。地下空间水平可利用最大范围及退界详见附图。

2. 地下空间利用要求: 应符合《宁波市地下空间开发利用管理办法》(市政府令第 230 号)、《宁波市地下空间开发利用管理实施细则(试行)》(甬政办发〔2018〕99 号)、《宁波市城乡规划管理技术规定》(甬政发〔2014〕74 号)。同时满足周边地块结构安全、施工安全、管线布局、运行安全、文物保护等要求。

3. 允许开发使用范围内的地下空间主体结构竖向利用深度为 -10.0 米以上(1985 国家高程基准的竖向可利用相对深度)。

四、配套设施

1. 公交首末站一处, 应按照立项文件要求并结合相关规范要求配置。

2. 设置公共厕所一处, 建筑面积不小于 80 m²。

3. 地块内按规范配置市政、消防、供水、供气、环卫(含垃圾分类收集房)等配套用房, 上述用房应按规定计算容积率指标, 并与本地块同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用。

五、城市设计要求

(一) 强制性要求

1. 建筑退界和间距: 东侧建筑后退用地红线距离应参照《宁波市城乡规划管理技术规定》, 南侧建筑后退用地红线距离应参照《宁波市城乡规划管理技术规定》, 西侧、北侧建筑后退用地红线距离应参照《宁波市城乡规划管理技术规定》, 且东侧、北侧建筑后退用地红线距离应符合相关规范要求。其它及道路转角、地下室及围墙等退让执行《宁波市城乡规划管理技术规定》。建筑退线详见附图(包括退让边界、道路、河道、管线安全距离等), 建筑间距按《宁波市城乡规划管理技术规定》(甬政发〔2014〕74 号)执行。

2. 建筑高度: $h \leq 50$ 米。

3. 公共界面: 重点加强沿西河路、山岭路一侧建筑界面设计, 形成丰富的沿路建筑形态轮廓线, 打造主要的城市展示界面。

(二) 指导性要求

1. 空间布局: 规划布局应注重各功能空间的整体协调性, 各类设施布局、交通流线组织。

2. 建筑设计: 建筑风格以现代为主, 充分体现公共建筑特色。色彩宜采用淡雅明快色调。空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶建构物应进行一体化设计。

奉化公共交通综合工程 规划设计要求

广告等方面相协调, 建筑退界范围内场地设计、地面铺装应与街道景观设计, 尤其是人行道的铺装、设计紧密衔接。

(三) 其他

本项目规划设计方案需同步提交景观灯光规划设计方案。

六、道路交通

1. 地块周边道路: 东侧西河路规划道路宽度 38 米, 南侧山岭路规划道路宽度 28 米, 机动车主要出入口位于南侧禁止机动车开口线(如图)所示。

2. 合理组织车流、人流和车辆停放, 妥善处理地块内外外部交通的关系, 减少对城市交通影响。

3. 本地块配建公交车停车位不少于 250 个, 其他机动车位和非机动车位配建指标及要求按《宁波市建设工程停车配建指标规定》(甬规字〔2015〕45 号)进行配置。

七、市政依托

1. 地块如需设置围墙, 围墙应采用通透式, 方案报批时一并审查。地块沿路退界如需设置市政公用管线等设施, 应无偿提供相应空间, 并为其维修保养提供必备条件。

2. 地块市政管线依托周边道路, 并与周边地块相衔接, 各类市政管线设计由用地单位向相关单位衔接。

3. 人防警报点配建空间(一处): 预留相应空间。

4. 通信基站配建空间(一处): 5G 基站站址、机房、电力、管道等预留相应空间。

八、竖向规划

1. 本地块根据周边道路作好竖向设计, 并与周边地块做好衔接。室外地坪标高不低于 20 年一遇涝水位加安全超高, 并应比周边道路最低路段高出 0.2 米以上。室外地坪标高最高不宜高于周边道路平均高程 0.5 米。

2. 周边道路控制标高: (详见附图)。

九、相关要求

1. 绿地率及相关绿化要求按照相关规范文件规定执行。

2. 根据《宁波市海绵城市规划导则》(2019 年 DX-08) S 类建设用地的年径流总量控制率为 70%。由于该地块绿地率为 5%, 根据导则, 下调年径流总量控制率至 65%。

3. 地面新建非居住类民用建筑 2000 平方米以上, 应修建人防工程的比例为 8%。除符合规定可易地建设情形外, 应按规定修建人防工程。竣工后建设单位应将人防工程无偿移交政府制定单位。

人防工程配建指标为 3.0 平方米/人(享受人防工程易地建设减免政策的项目除外)。根据试点地区文件《宁波市奉化区人民防空工程产权登记实施细则(试行)》(奉政办发〔2020〕30 号)及《浙江省结合民用建筑修建防空地下室审批管理规定》(浙人防办〔2020〕31 号)规定, 人防工程产权归国家所有, 项目竣工后建设单位应将人防工程无偿移交给人防主管部门。人防工程平时使用功能以机动车停车位为主, 人防区域机动车停车位净面积不得少于人防工程总面积 25%。人防设施建设应符合人防法律法规、宁波市人民政府《关于推进人民防空规划建设融入城市规划建设的实施意见》(甬政办发〔2018〕101 号)等相关政策要求。

4. 本地块按甬政发〔2017〕30 号文件配备装配式建筑。

5. 地块建设应符合甬政办发〔2017〕82 号《宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》的文件规定。

6. 双语标识等要求按照相关文件规定执行。

7. 设计方案中涉及海绵城市、工业化、公交智能化系统以上内容及人防配套要求的, 由相关行业主管部门在施工图阶段负责审查把关。

本地区的建设必须严格按照

十、附图

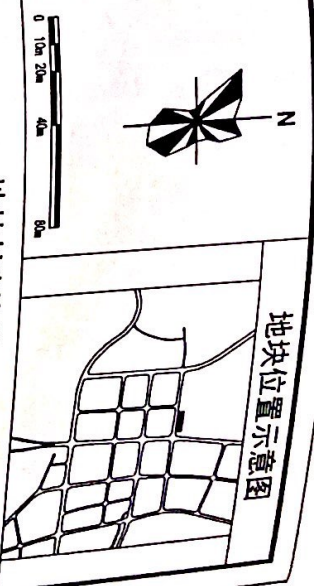
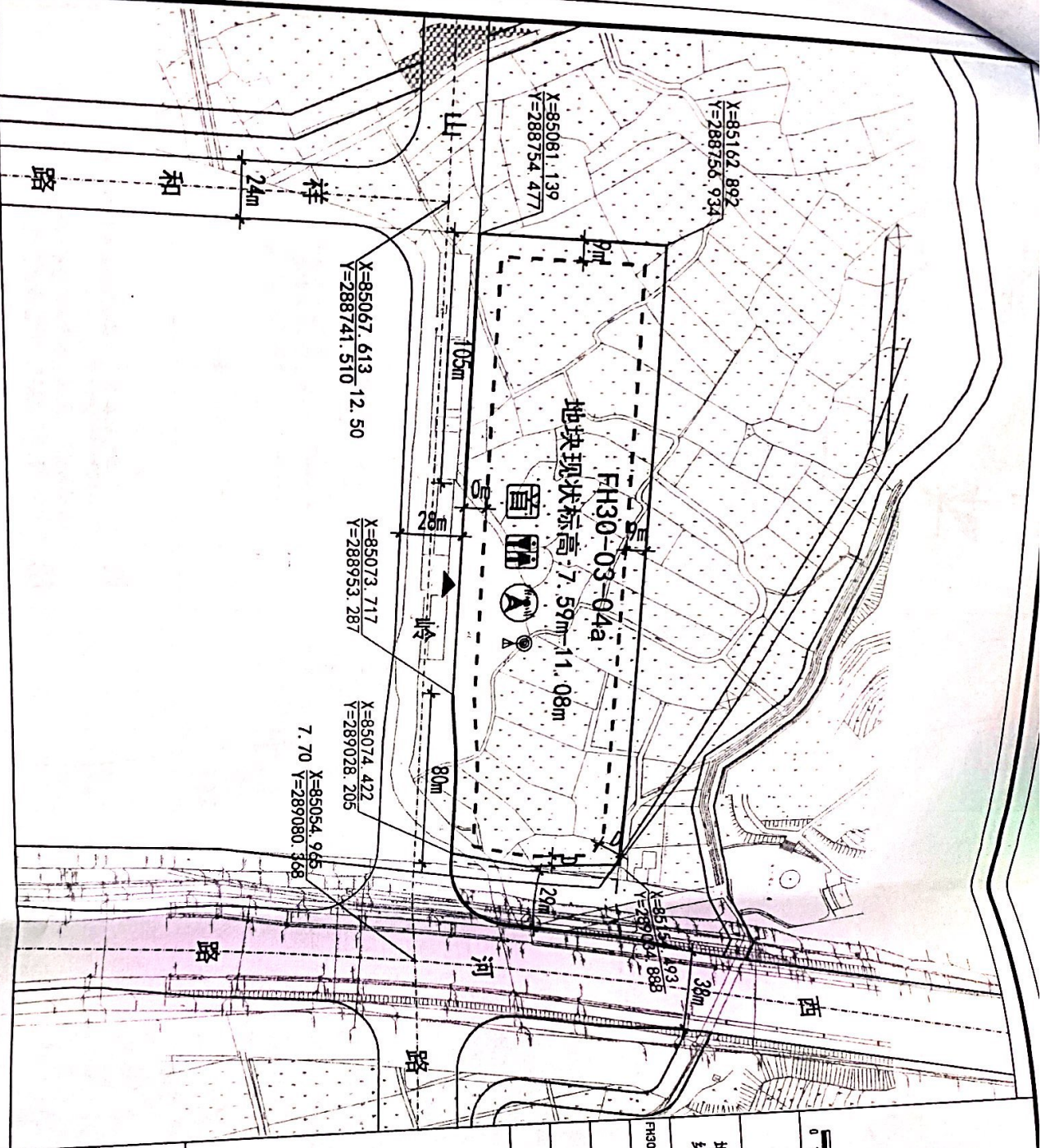
附 1 地块控制图；附 2 地块控制图（地下空间）。

十一、说明

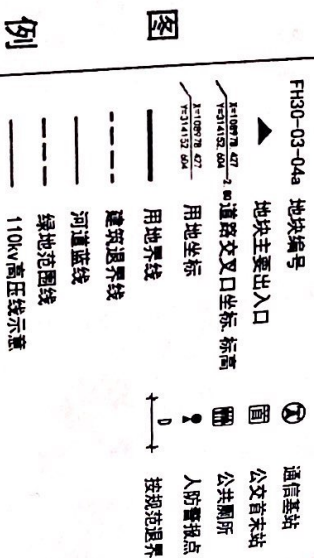
- 1. 规划设计的基本图纸以自然资源和规划主管部门提供的 1/500 或 1/1000 地形图为准。
- 2. 用地面积以勘测定界成果为准。
- 3. 建筑密度为最大值，建筑高度、容积率为上下限，绿地率为最小值。
- 4. 建筑面积计算规则按照浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》（DB33/T 1152-2018）、《浙江省自然资源厅浙江省住房和城乡建设厅关于调整〈建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范〉有关技术标准的通知》（浙自然资源〔2023〕20 号）等相关规定执行。
- 5. 建筑工程规划电子申报材料应符合《宁波市建筑工程规划电子报建数据规则》要求。
- 6. 有日照分析要求的，应根据《宁波市建设项目日照分析技术规范》提交日照分析报告。
- 7. 本规划条件自核发之日起有效期二年，逾期无效。
- 8. 未尽事宜须符合有关规范和规定的要求。

地块控制指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
FI130-03-04a	S3	22778	1.0$r\leq 1.9$	50	r



地块控制指标一览表

[illegible]

说明

- (1) 规划设计的基本图纸以自然资源和规划局提供的1/5000或1/10000地形图为准。
- (2) 建筑密度、建筑高度为最大值，容积率为上下限，绿地率为最小值。
- (3) 建筑退界退线四围，退界距离应不小于规定的数值和要求。

备注

(1) 图中坐标系采用宁波市 2000 坐标系。

(2) 图中的高程系统为 1985 国家高程基准。

(3) 图中尺寸标注单位为米。

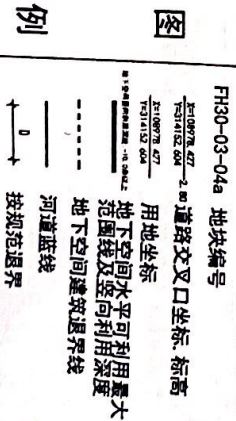
二〇二三年三

奉化区FH30-03-04a地块（奉化公共交通综合体工程）规划条件

地块控制图



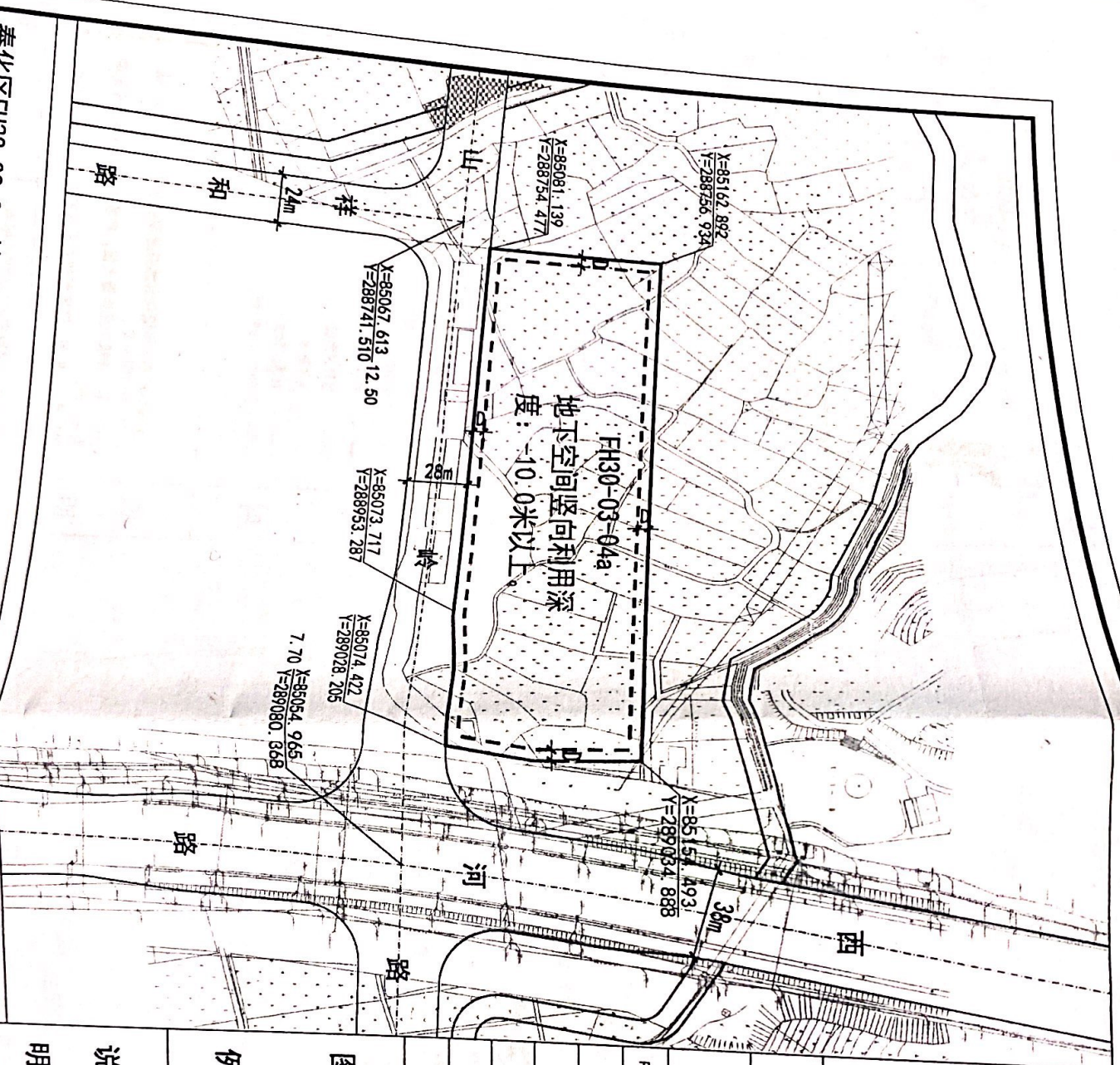
地块控制指标一览表

[illegible]

说明

- (1) 规划设计的基本图纸以自然资源规划局提供的1/500或1/1000地形图为准。
- (2) 建筑退界线图, 退界距离应不小于规定的数值。
- (3) 竖向利用深度采用1985国家高程相对值。

二〇二三年三月



地块控制图(地下空间)

奉化区FH30-03-04a地块（奉化公共交通综合体工程）规划条件