**瑞安市自然资源和规划局**

瑞安市南部组团飞云片区A-02、A-21地块

项目国有土地使用权出让规划条件

瑞规条字〔2021〕X号

根据《瑞安市XX控制性详细规划修改》（批准文号）、《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2020版）和《瑞安市XX地块规划条件论证报告》（批准文号） ，该地块出让规划条件如下：

**一、用地规划要求**

（一）用地位置、范围：项目位于XXXX，地块编号XX（详见附图一、附图二）。

（二）建设用地性质：住宅用地（R21）住宅用地（R21）。

（三）用地面积：总用地面积5206.76 m2（7.81亩），其中A-02地块用地面积5200.0 m2 (7.8亩)，A-21地块用地面积6.76 m2 (0.01亩)。

（四）容积率： A-02地块≤10.0、A-21地块≤1.5。

（五）建筑密度：A-02地块≤20、A-21地块≤32。

（六）建设用地控制高程：A-02地块：85高程Xm、A-21地块：85高程Xm

**二、建筑规划要求**

（一）建筑使用功能：EST。

（二）建筑控制规模：

计入容积率总建筑面积≤52010.14㎡。 A-02地块：计入容积率建筑面积≤52000.0㎡。 A-21地块：计入容积率建筑面积≤10.14㎡。

（三）建筑控制高度：A-02地块≤30m；A-21地块≤24m。

（四）地下空间要求：

在水平面上垂直投影占地范围、起止深度、规划用途、建筑面积在下一步建设工程设计方案中确定，具体按《瑞安市地下空间建设用地管理和土地登记规定（试行）的通知》（瑞政办〔2010〕161号）有关规定执行。

（五）建筑物、构筑物（含地下建筑）退让距离：

1、退让规划建设用地界线、规划道路红线距离：应符合《瑞安市XX控制性详细规划修改》（批准文号）和《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2020版）的相关规定要求。2、建筑间距：用地范围内建筑间距及与周边建筑间距应符合《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2020版）要求，同时应符合相关的法律法规、国家强制性技术标准和技术规范等规定。

（六）竖向设计：竖向室内外高差0.15-0.45m。

（七）城市设计及建筑外立面管理：

1、城市设计应符合《瑞安市XX控制性详细规划修改》（批准文号）和《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2020版）的要求，拟建建筑外立面管理根据《瑞安市城市（镇）建筑外立面规划建设管理办法（试行）》（瑞政办〔2017〕232号）执行。

**三、绿化环境规划要求**

绿地率：A-02地块≥%、A-21地块≥%。

**四、交通规划要求**

（一）主要出入口方位：

1、机动车出入口：XX。2、行人出入口：XX。

（二）停车位配置要求：应符合《瑞安市XX控制性详细规划修改》（批准文号）、《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2020版）、《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规划和配建标准》（DB33/1021-2013）配建标准要求，按照标准就高不就低执行。

（三）公共自行车配建指标按相关规定配置公共自行车停放点，具体规模及位置在方案阶段予以确定。配建的公共自行车位可以按1:3折抵地块需配设的非机动车位，折抵比例不超过应配设数的30%。电动汽车充电基础设施按国家、省级相关规定进行配置。

**五、市政设施规划要求**

关于给水、供电、通讯、燃气、雨水、污水等工程管网管线和设施应按《瑞安市XX控制性详细规划修改》（批准文号）和《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2020版）要求敷设，同时与现有设施做好衔接。

**六、公共配套设施规划要求**

（一）项目配套的内容、规模和位置按《瑞安市XX控制性详细规划修改）》（批准文号）和《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）要求配建。本项目公共配套设施主要包括物业管理用房、居家养老服务用房、公共文化体育活动用房和配电房等内容。（二）根据《浙江省城镇居家养老服务设施规划配建标准》配建居家养老服务设施。（三）根据《浙江省物业管理条例》规定配置物业管理用房。（四）公共文化设施配套根据《浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准》（建规发〔2018〕349号）实施。（五）按《瑞安市加强母婴设施建设实施方案》设置母婴设施。

**七、人防**

根据《浙江省实施<中华人民共和国人民防空法>办法》，新建住宅及其配套按地面总建筑面积8%，其余部分按5%比例修建甲类核六级常六级防化丙级的人防地下室。

**八、“海绵城市”规划要求**

参照《温州市海绵城市工程设计规定》（温住建发〔2015〕307号）、《瑞安市XX控制性详细规划修改》（批准文号）和《瑞安市XX地块规划条件论证》（批准文号）执行。

**九、绿色建筑要求**

根据《瑞安市绿色建筑专项规划》（瑞政发〔2017〕110号）和《关于要求明确我市绿色建筑相关问题的请示》（瑞住建发〔2019〕125号）文件要求执行。

**十、代建相关要求**

TEST

**十一、其他规划要求**

（一）应满足环保、消防、人防、园林、交通、文物、保密、通讯、水利（河湖）、市政、教育、体育等各项法规、规章、规范规定的要求，并按有关规定报相关行政主管部门审查批准。（二）为保留建筑预留消防通道。（三）项目中涉及面积计算规则允许误差值按照《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33/T1152-2018）和《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术补充规定》（浙自然资发〔2019〕34号）要求执行。（四）本条件书自发出之日起一年内, 未取得国有建设用地使用权出让合同的，可以在期限届满前三十日内向原核发机关申请办理延期手续；逾期未申请延续或申请延续申请未获批准的，规划条件失效。

**十二、附图：**

（一）选址用地红线图 （二）控规分幅图

发件日期：XXXX年XX月XX日