



瑞安市自然资源和规划局

用字第 330381202300096 号

建设项目用地预审与选址意见

申请单位：瑞安市公路与运输管理中心

项目名称：瑞安市公路与运输管理中心养护基地建设项目

用地预审意见：

一、项目基本情况

项目用地位于瑞安市南滨街道团前村与塘头村，根据市发改局项目基本信息表（项目代码：2305-330381-04-01-989023），该用地预审项目为瑞安市公路与运输管理中心养护基地建设项目，拟用地面积 30570.23 m²（45.86 亩），项目建设符合国家产业政策和国家土地供应政策。

二、项目符合规划情况

该项目用地总规模 3.0570 公顷。土地权属为集体土地 2.4215 公顷。土地利用现状情况为：农用地 2.4215 公顷（其中耕地 1.3193 公顷，农村道路 0.0611 公顷，林地 1.0411 公顷），建设用地 0.6355 公顷。项目需在用地报批前完成未转用和征收手续，其中农转用手续 2.4215 公顷，征收手续 2.4215 公顷。涉及占用林地，应办理林业审批手续；涉及已供土地，需在用地报批前完成土地收回；涉及已确权土地，需在用地报批前完成产权注销。

该项目用地位于城市开发边界之内，不占用基本农田。

三、小结

综上所述，拟同意以划拨方式供地给瑞安市公路与运输管理中心，土地用途为其他公用设施用地。

选址意见及规划条件：

根据市发改局项目基本信息表（项目代码：2305-330381-04-01-989023），你单位向我局申请核发瑞安市公路与运输管理中心养护基地建设项目的选址意见及规划条件相关资料收悉。

根据瑞安市南滨江区块控制性详细规划修改（方案稿）、《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2022版），经研究，同意该项目选址，规划条件如下：

一、用地规划要求

（一）建设用地位置、范围：瑞安市南滨街道，南至 322 国道、东至经 22#路（详见附件）。

（二）建设用地性质：其他公用设施用地（U9）。

（三）总用地面积：30570.23 m²（45.86 亩）。

（四）容积率：≤2.0。

（五）建筑密度：≤60%。

（六）建设用地控制高程：1985 国家高程 5.4M（与周边道路、河流及周边地块做好衔接）。

（七）城市设计及建筑外立面管理：城市设计应符合瑞安市南滨江区块控制性详细规划修改（方案稿）、《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2022版）相关要求。外立面设计与周边建筑色彩、风格做好衔接，要充分考虑区域的整体布局，屋顶构筑物需各具特色、独具一格。

二、建筑规划要求

（一）建设内容：公用设施及配套用房。

（二）建筑规模：计入容积率建筑面积≤61140.46 m²。项目中涉及建筑面积计算依据浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积和竣工综合测量技术规程》（DB33/T 1152-2018）执行。

（三）建筑控制高度：≤50m。

（四）地下空间要求：在水平面上垂直投影占地范围、起止深度在下一步建设工程设计方案中确定，具体要求按《瑞安市人民政府办公室关于印发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）执行。

（五）建筑（含地下工程）、构筑物退让距离：

1、退让规划建设用地界线、规划道路红线距离：应符合瑞安市南滨江区块控制性

详细规划修改（方案稿）和《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2022 版）相关要求。

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》（2022 版）相关要求，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）建筑外立面：外立面设计与周边建筑色彩、风格做好衔接，要充分考虑区域的整体布局，屋顶构筑物需各具特色、独具一格。

三、绿化环境规划要求

绿地率：≥5%

四、交通规划要求

（一）主要出入口方位：设置于 322 国道、经 22#路上。

（二）停车位配置要求：应符合瑞安市南滨江区块控制性详细规划修改（方案稿）、《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2022 版）及浙江省《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）相关要求。

（三）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应按瑞安市南滨江区块控制性详细规划修改（方案稿）和《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2022 版）要求敷设，同时与现有设施做好衔接。

5G 基站布局按《瑞安市 5G 移动通信基站布局专项规划（2019-2025 年）》（瑞政发〔2020〕75 号）要求设计。

六、人防：

根据《浙江省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》和浙人防办〔2022〕27 号文件，本项目按地面总建筑面积 5%比例修建甲类核六级常六级防化丙级的人防地下室，并满足：

- 1、防空地下室战时人防掩蔽面积与防空地下室建筑面积的占比（不低于 60%）；
- 2、防空地下室平时用途为停放机动车的，机动车车位净面积与防空地下室建筑面积的占比（不低于 25%），各类公共泊位不得设置在人防区域；
- 3、防空地下室中设计有警报器专用机房的，须列出警报器专用机房的个数及建筑面积；

4、根据人防工程产权制度改革相关规定，本项目依法结建的人防工程及独享的口部建筑竣工验收后，无偿移交给政府指定单位，产权归国家所有。具体以温州市政府办公室文件（温政办（2021）71号文件）相关规定为准。

七、绿色建筑

该项目民用建筑部分按《绿色建筑设计标准》（DB33 / 1092-2021）二星级设计标准进行建设，按 50%建筑面积比例执行装配式建筑（建筑面积小于 1.5 万平方米的项目除外）。太阳能光伏配置按《关于加快推进新建建筑太阳能光伏系统建设应用工作的通知》（温住建发〔2022〕43号）执行。

八、“海绵城市”规划要求

应按照《温州市海绵城市工程设计规定》（温住建发（2015）307号）、《关于印发温州市建设项目海绵城市设计专篇模板的通知》（温海绵办（2021）1号）、《温州市建设项目海绵城市设计专篇文本编制要求》、《温州市建设项目海绵城市设计要点》、《瑞安市海绵城市实施方案》（方案）要求编制。年径流总量控制率 $\geq 75\%$ 。

九、其他规划要求：

（一）应满足环保、消防、人防、交通、通讯、水利、市政园林、教育、体育等各项法规、规范的要求，并与有关行政主管部门联系。

（二）应处理好与地块周边现状建筑和在建建筑的关系，做好地块内各种建筑物和构筑物的拆迁工作，地块内各种管线的迁移建议与相关部门、单位好做衔接。

（三）应处理好地块内部与现状道路的关系，做好衔接。

（四）根据《瑞安市儿童友好城市空间规划及设施设计建设指引（试行）》（瑞资规发（2022）72号）及《瑞安市儿童友好社区建设导则（试行）》（瑞资规发（2023）3号），要求设置儿童活动空间。

（五）该规划条件发出三年内，未取得项目批准、核准文件的，该书失效。

十、附图

- 1、选址用地红线图
- 2、控规分幅图

瑞安市自然资源和规划局
2023年6月21日



选址用地红线图

上

余

河

322

蔡

竹

林

河

经

国

道

路

X 3067629.088
Y 497107.986

X 3067555.328
Y 497011.490

X 3067402.116
Y 497281.654

X 3067351.239
Y 497191.885



1:1500

瑞安市公路与运输管理中心养护基地建设项目
总用地面积: 30570.23m² (45.86亩)
其他公用设施用地面积: 30570.23m² (45.86亩)

注: 根据瑞安市南滨江区块控制性详细规划修改(方案稿)

坐标系统采用温州城市坐标系统

