

瑞安市自然资源和规划局文件

瑞资规发〔2022〕17号

瑞安市自然资源和规划局 关于印发《瑞安市城市规划建设管理技术规定》 (2022版)的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，市各有关单位：

《瑞安市城市规划建设管理技术规定》（2022版）经市政府同意，现予以印发，请遵照执行。



瑞安市自然资源和规划局办公室

2022年3月25日印发

目 录

第一章	总 则	01
第二章	用地管理	01
第三章	建筑间距	02
第四章	建筑退让	04
第五章	建筑日照	07
第六章	场地标高	09
第七章	交通市政廊道	10
第八章	停车配建	11
第九章	建筑景观	17
第十章	建筑设计	17
第十一章	附 则	20
附录 1:	本技术规定用词说明	21
附录 2:	土地使用兼容性规定表	22
附图 1:	规划区范围	27
附图 2:	旧城区（老城区）范围	28

第一章 总 则

第一条 为加强瑞安市城乡规划建设管理，保证城乡规划的实施，根据《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》及相关法律法规、技术规范等，结合本地实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市城市规划区范围内各类建设工程（新建、改建、扩建）。

第三条 危房拆建工程、城市建设用地范围以外的农村个人建房，另按有关规定执行。城市规划区以外的乡镇可参照执行。

第四条 详细规划应参考本规定编制，规划主管部门出具规划条件和实施规划建设管理涉及本规定相关内容的应符合本规定。如相关内容详细规划中已有明确规定的，以已批准的详细规划为准。

第二章 用地管理

第五条 为提高城市土地利用效率和集约节约利用水平，鼓励土地的综合开发利用。

鼓励利用城市轨道交通设施上部空间进行综合开发。

在满足运行安全和系统布局的前提下，鼓励交通场站设施、市政公用设施结合商业、商务等非居住用地综合设置。

鼓励变电站、泵站、垃圾压缩转运站等设施集中设置，共享内部通道及相应管理设施。

在满足相关规范、规定且符合城市景观及交通等要求前提下，经论证并纳入规划条件，允许商业、商务等建筑可跨城市道路设置连廊或过街楼。允许合理利用城市高架轨道、高架道路及桥梁下部空间设置城市地面道路、小型车辆停车场及绿化广场。

第六条 功能用途互利、环境要求相似且相互间没有不利影响的用地，允许兼容。

环境要求相斥的用地之间禁止兼容。

鼓励城市各级中心区、公共活动中心区、客运交通枢纽区、轨道站点周边地区、重要滨水区内的用地兼容。

用地之间兼容要求根据《土地使用兼容性规定表》(附录 2)执行。

第三章 建筑间距

第七条 建筑间距应满足日照、消防、防灾、管线工程、通风和视觉卫生等要求，并结合建设项目的实际情况确定。

第八条 建筑间距计算规则：

建筑间距一般指建筑外墙之间的最小距离。建筑物的主体结构部分、建筑外墙的装饰层完成面应纳入间距起算线。当凸出外墙的阳台、飘窗、设备平台等水平投影的累计长度超过该侧外墙长度的 1/3 或出挑长度超过 2.4m 时，则按该出挑部分的外边线起算。突出外墙的雨棚、台阶不纳入建筑间距控制。

山坡地项目的建筑间距计算，应进行场地标高专题论证确定室外地坪标高，当相邻建筑的室外地坪标高不一致时，按照相对高度计算建筑间距。

第一节 住宅建筑间距

第九条 平行布置时住宅建筑间距应符合下列要求：

- (一) 建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 建筑之间的建筑间距不应小于 9m；
- (二) 建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 与建筑高度 $> 24\text{m}$ 建筑之间的建筑间距不应小于 15m；
- (三) 建筑高度 $> 24\text{m}$ 建筑之间的建筑间距不应小于 24m。
- (四) 同时应满足本规定第二十一条图 1、图 2 的建筑间距要求。

第十条 垂直布置时住宅建筑间距应符合下列要求：

- (一) 当建筑山墙宽度 $> 16\text{m}$ 的建筑垂直于另一建筑时，应按平行布置的建筑间距控制；

(二) 建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 的建筑间距不应小于 9m;

(三) 建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 的建筑与建筑高度 $> 24\text{m}$ 的建筑间距不应小于 12m;

(四) 建筑高度 $> 24\text{m}$ 的建筑之间的建筑间距不应小于 18m。

第十一条 既非平行也非垂直布置时，住宅建筑间距应符合以下要求：当两幢建筑的主朝向面夹角 $\leq 30^\circ$ 时，其最小间距应按平行布置的住宅建筑间距控制；当两幢建筑的主朝向面夹角 $> 30^\circ$ 时，其最小间距可按垂直布置的住宅建筑间距控制。

第十二条 当两幢建筑在正南北方位的投影无重合时，视为并排布置。并排布置时，建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 的建筑之间的建筑间距不小于 6 米，建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 的建筑与建筑高度 $> 24\text{m}$ 的建筑间距不小于 9 米，建筑高度 $> 24\text{m}$ 的建筑之间的建筑间距不小于 13 米，对按此规定不能满足消防间距或通道要求的，应按消防或通道要求控制。

第二节 非住宅建筑间距

第十三条 有特殊要求的非住宅建筑，其建筑间距控制应依据相关规范 and 标准执行。

第十四条 非住宅建筑位于住宅建筑南侧时，其与住宅之间的建筑间距按第九条规定执行。其中，当非住宅建筑高度 $\leq 9\text{m}$ 时，与住宅的最小建筑间距可按其高度的 1.0 倍进行控制，同时应满足消防等有关规范要求。非住宅建筑位于住宅建筑北侧时，建筑间距应符合第九条第一、二、三款规定。

第十五条 非住宅建筑之间的建筑间距，应符合下列规定，且应同时满足消防及通行要求。

工业建筑的建筑间距应满足消防相关要求；

非工业建筑的建筑间距按如下规定执行：

(一) 建筑高度 $\leq 9\text{m}$ 建筑之间的建筑间距不应小于 4m；

(二) 建筑高度 $\leq 9\text{m}$ 与建筑高度 $> 9\text{m}$ 且 $\leq 24\text{m}$ 建筑的建筑间距不应小于 6m；

(三)建筑高度 $\leq 9\text{m}$ 与建筑高度 $> 24\text{m}$ 建筑的建筑间距不应小于 9m ;

(四)建筑高度 $> 9\text{m}$ 且 $\leq 24\text{m}$ 建筑之间的建筑间距不应小于 6m ;

(五)建筑高度 $> 9\text{m}$ 且 $\leq 24\text{m}$ 与建筑高度 $> 24\text{m}$ 建筑的建筑间距不应小于 9m ;

(六)建筑高度 $> 24\text{m}$ 建筑之间的建筑间距不应小于 18m 。

第四章 建筑退让

第十六条 经批准的详细规划或城市设计已考虑建筑退让因素,并明确退让要求的,按该详细规划或城市设计的要求进行建筑退让。未涉及或未明确的,按本章规定执行。

第十七条 沿建设用地边界,沿山林、河道、湿地等生态地区,沿城市道路、公路、铁路、轨道交通两侧以及沿基础设施工程两侧的建筑物,其退让距离应符合国家有关规范并满足消防、环保、防灾和交通安全等要求。

第十八条 沿城市道路两侧新建、改建、扩建建筑物,后退规划道路红线的距离,应根据道路性质、道路宽度以及建筑物的高度等留出必要的后退距离。应按表2控制。

表2

建筑后退道路红线及交叉口的最小距离

红 线 宽 度 (m)	类 别 后 退 距 离	后退道路红线的最小距离 (m)		后退交叉口的最小距离 (按较窄道路控制) (m)	
		低、多层建筑	高层建筑	低、多层建筑	高层建筑
			主要朝向 次要朝向		
12(含12)以下		3	12 5	3	8
12—24 (含24)		5	12 8	5	10
>24—40 (含40)		8	12 12	8	15
>40		10 (快速路 ≥ 15)	15 (快速路 ≥ 20) 15 (快速路 ≥ 20)	10 (快速路 ≥ 15)	20

注: 1、城乡规划功能已调整为非工业的现状工业点企业(老工业点)改造建筑后退受场地限制确有困难的按道路宽度降一档。

2、建筑退让高架路直线匝道的,按照宽度 $> 40\text{m}$ 道路的标准进行退让。

第十九条 建筑物后退道路红线的计算，以建筑物底层最突出的外墙边线为准。道路交叉口的建筑后退，按直线段与曲线段的切点连线起算，后退距离按照较窄路控制。异形交叉口的建筑后退由规划条件另行确定。

第二十条 当相邻用地为公共绿地、广场时，高度 $\leq 24\text{m}$ 的建筑，后退用地边界应不小于 3m；高度 $> 24\text{m}$ 的建筑，后退用地边界应不小于 6.5m。

第二十一条 建筑物与其他建设用地（非公共绿地、广场）相邻时，其退让用地边界距离应同时满足消防间距及以下条款：

（一）东西边界相邻：

高度 $\leq 24\text{m}$ 的建筑，后退边界应不小于 3m；高度 $> 24\text{m}$ 的建筑，后退边界应不小于 6.5m。

（二）南北边界相邻，相邻地块含居住用地的：

高度 $\leq 24\text{m}$ 建筑后退南、北边界应按图 1 所示退让；

高度 $> 24\text{m}$ 建筑后退南、北边界应按图 2 所示退让。

图 1 建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 的建筑间距及退让用地边界要求

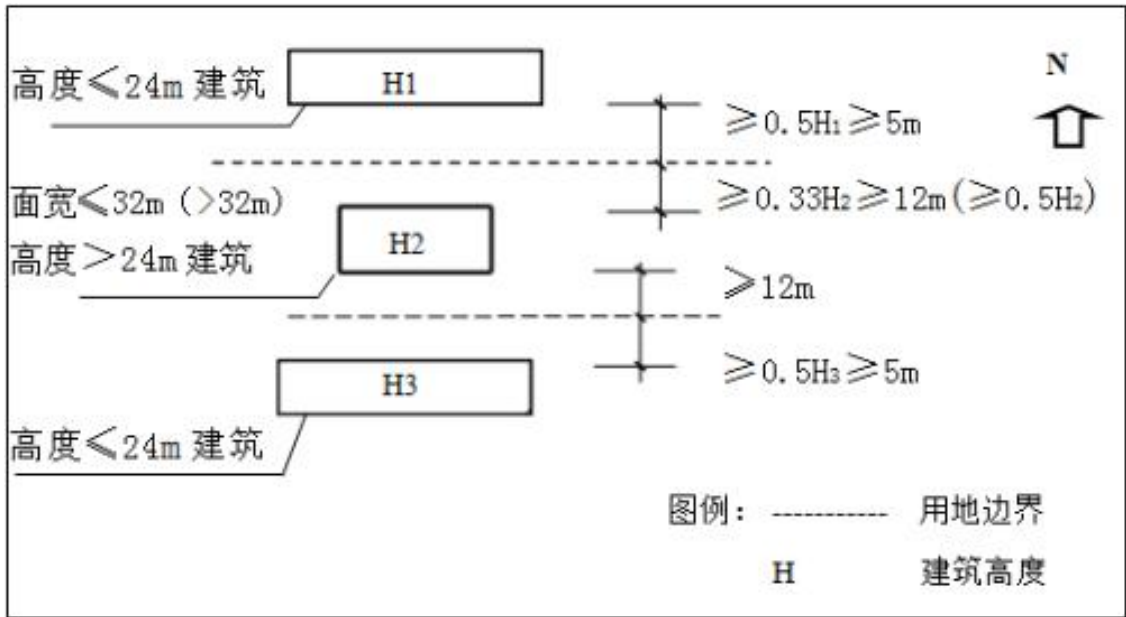
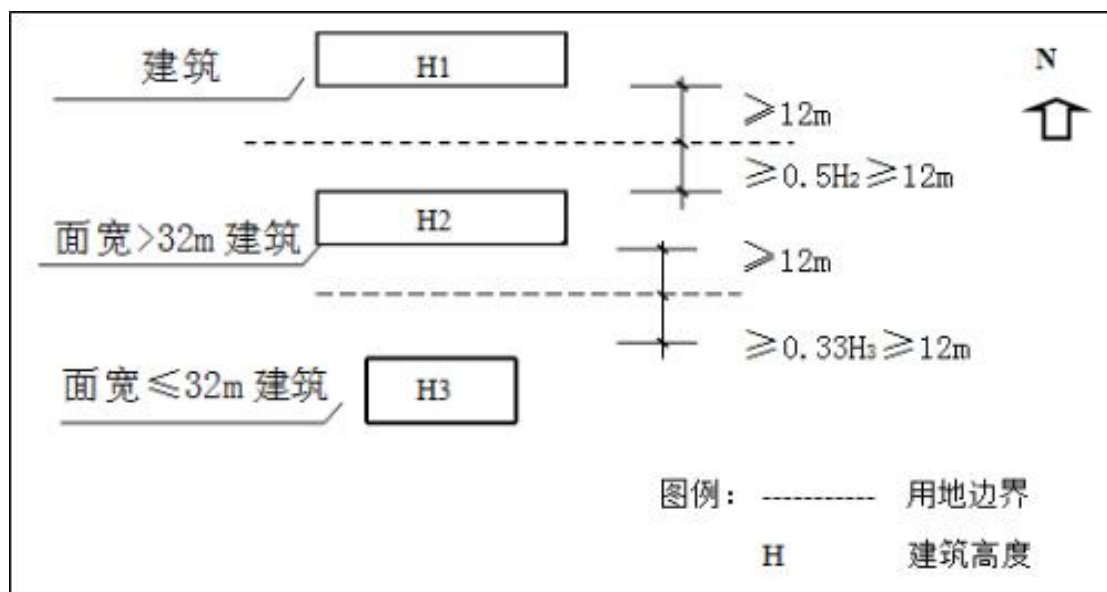


图 2 建筑高度 $>24\text{m}$ 的建筑间距及退让用地边界要求



注：当 H_2 、 $H_3 > 100$ 米时，按 100 米计算其建筑间距和退让用地边界

（三）南北边界相邻，相邻地块不含居住用地的：

非住宅建筑退让用地边界，高度 $\leq 9\text{m}$ 建筑不应小于 4m；高度 $> 9\text{m}$ 且 $\leq 24\text{m}$ 建筑不应小于 6m；高度 $> 24\text{m}$ 建筑不应小于 9m。

（四）非正东西（南北）边界相邻：

用地边界与正南北轴线夹角 $< 45^\circ$ 时，按东西边界相邻执行；用地边界与正南北轴线夹角 $\geq 45^\circ$ 时，按南北边界相邻执行。用地边界为非直线时，以拟建建筑相邻段边界的走向计算边界夹角。

第二十二条 相邻地块两个或两个以上建筑联体建造的，可不按上述要求控制退让距离，但地块应满足各自的技术经济指标和相关规范要求。

第二十三条 当已建建筑退让自身用地界线不满足本规定要求时，新建建筑在满足自身退让要求的基础上，与已建建筑的建筑间距还应满足本章要求。

第二十四条 新建大型的商贸、娱乐、体育、展览、学校和医院等公共建筑，其通向城市道路的建筑主要出入口离道路红线的通行距离应不

小于 20m，或设置在最远端。学校、医院、体育馆等人流聚集场所其主要出入口应设置不小于 400 m²的集散空间。

第二十五条 建筑后退用地红线范围内，允许设置建筑面积≤30 m²单层门卫室，基地的大门和单层门卫设施后退道路红线距离不应少于 1m；允许设置台阶、雨棚等突出物，允许设置飘窗、阳台、设备平台等出挑物以及采光井、通风井设施。但阳台、飘窗、设备平台等出挑部分累计长度不应超过面宽的三分之一且挑出长度不得超过 2.4m。

第二十六条 地下室后退道路红线、相邻用地和已建用地边界的距离不应小于 3m。相邻地块有安全防护等特殊要求的，应满足相关规范或规定要求。

第二十七条 围墙设置应充分考虑城市景观的要求。临城市道路设置时，退道路红线距离不应小于 1m，并与周边地块建设项目的退让做好衔接。

住宅小区的围墙应为通透式，高度不超过 2.2m。

第二十八条 非房地产经营项目在特殊情况下，退让距离难以满足上述要求的，可在符合日照和消防等相关规范的前提下，经论证研究确定退让距离。

第五章 建筑日照

第二十九条 建设工程的日照分析应满足国家和浙江省相关规范规程的要求，同时应符合本章规定。本市住宅日照标准为大寒日，旧城区、中心城区有效日照时间不低于 2 小时；旧城区的新建住宅日照建筑标准可酌情降低，但不应低于大寒日有效日照时间 1 小时的标准。中心城区旧村改造项目确有困难的，参照旧城区执行。

第三十条 凡涉及有日照要求建筑物的建设项目，对存在日照遮挡影响的拟建或已建建筑均需进行日照分析。纳入日照分析的建筑物范围应符合国家和省有关规范规程要求。

第三十一条 瑞安市日照分析基准坐标：东经 120° 40′，北纬 27° 46′，具体项目以实际位置坐标为准。

第三十二条 日照标准根据依法批准的建筑用途分别确定。

第三十三条 瑞安传统通天式民宅的日照要求，当少于 4 个居室时，需满足该住宅日照不少于 1/2 的居室满足大寒日有效日照不低于 2 小时。当超过（含）4 个居室时，至少应有 2 个居室达到上述日照标准。

第三十四条 受遮挡的分析对象在拟建建筑建设前，日照时数已经不满足法定要求的情况下，拟建建筑不得减少其原日照时数。拟建建筑建设后造成原满足日照标准的现状住户不满足日照标准或原不满足日照标准的现状住户日照时数减少的，在符合其他要求的前提下经与上述住户协商同意并经市主管部门核准，可以通过补偿作为救济，补偿标准由建设单位与受影响住户商定。

第三十五条 编制日照分析报告应符合以下规定：

（一）建设工程设计文件调整涉及建筑位置、建筑高度、平面布置等影响日照分析结论的因素改变的，应重新编制日照分析报告并报送主管部门。

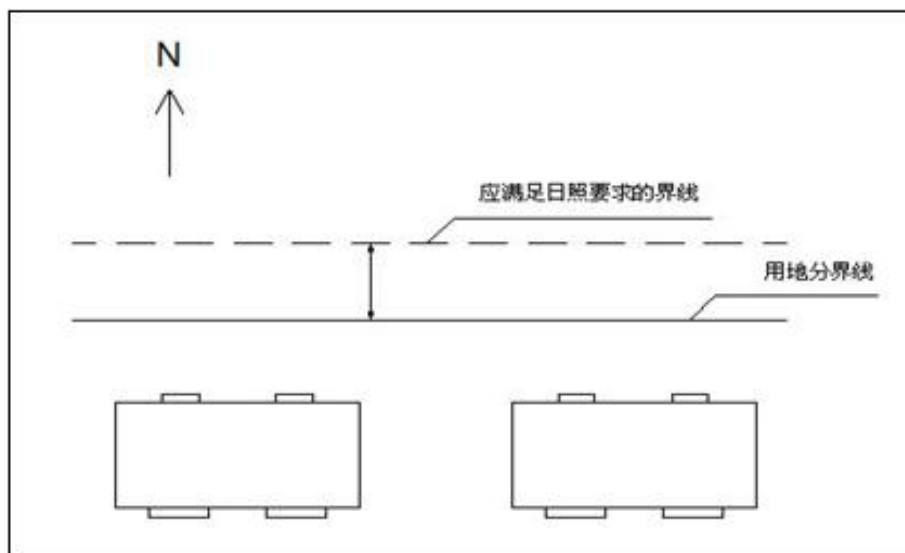
（二）建设单位和日照分析报告编制单位应对其报送的日照分析报告负责，因日照分析报告的基础资料不全不准、分析不科学等造成结论不准确，由此产生相应后果的，应依法各自承担相应责任。

（三）建设工程的方案设计阶段应编制日照分析报告。对于日照分析因素较为复杂的工程项目，主管部门可委托第三方日照分析单位对其进行日照复核。

第三十六条 为维护相邻地块的开发权益，拟建建筑周边为尚未进入实施阶段的规划地块时，应视需求进行模拟叠加分析，并应符合以下规定：

拟建建筑的北侧为规划居住等有日照要求的用地时，应进行日照分析，在地界以北规定的建筑退让线上满足相应日照标准。北侧模拟日照分析要求按图 3 所示。

图 3 模拟日照分析示意图



第六章 场地标高

第三十七条 场地设计标高应依据城市竖向规划，结合现状地形、周边城市道路标高、相邻地块场地标高合理确定。

第三十八条 标高设计应体现海绵城市设计理念，满足防洪排涝要求，符合相关规划且应当有利于空间环境的塑造。

第三十九条 建设项目地块内部主要道路及铺装广场的场地设计标高，不宜超过相邻地块现状标高和周边道路中心标高平均值加上 0.3m。周边道路中心标高可取规划标高与现状标高的高值。

第四十条 用地面积在 5 公顷以上或基地现状标高与相邻地块（周边道路）场地标高差在 1m 以上的地形复杂项目，可通过专题论证后确定场地标高，同时基地与相邻道路的标高处理应平缓过渡，在建筑退让范围内的坡度应不大于 5%。

第四十一条 住宅和商业开发地块的地上首层建筑的室内地坪与室外场地的标高差应不大于 0.6m。

第四十二条 山坡地项目场地标高经专题论证确定。在充分考虑场地与周边道路的衔接以及城市景观效果的基础上，允许进行台地式设计，合理确定场地内各台地的标高。标高专题论证纳入方案或初步设计一并提交审查。

第七章 交通市政廊道

第四十三条 已建架空电力线路保护区应按《城市电力规划规范》有关规定进行退让。高压走廊指高压架空电力线路的通道及其控制范围，其宽度见表 3。

高压走廊范围内一般不得新建、改建、扩建建筑物。城镇密集地区，确需在高压走廊范围进行建设的，应符合电力有关规定并征得电力主管部门同意。

表 3 高压走廊控制范围

高压等级	高压走廊宽度 M
35KV	20M
110KV	25M
220KV	40M
500KV	60~75M

注：用地紧张的情况下可采用下限指标控制。

第四十四条 110 千伏以下（含）高压输电线路进入规划建成区的，应当按照城市规划要求敷设地下电缆；规划建成区内现有 110 千伏以下（含）高压架空输电线路应当逐步改为地下电缆。

第四十五条 城市原水管和管径 ≥ 1000 毫米的主供水干管在非道路系统内埋设的，其中心线两侧应各设置 5 米的保护区范围和 15 米的控制廊道。在保护区范围内不得进行新建、改建、扩建建筑物；在控制廊道范围内进行建设活动的，需征得水管主管部门的同意。

第四十六条 铁路控制廊道应按《铁路运输安全保护条例》进行管理，城市轨道交通（含市域铁路）控制廊道应按照温州市轨道交通规划建设管理办法执行，同时应满足相关规范要求。

第四十七条 已建高速公路规划控制廊道应按相关公路路政管理法律、法规和规范要求划定。规划高速公路的建设用地范围线两侧向外各30m范围为规划控制廊道。控制廊道内不得新建、改建、扩建建筑物。

第四十八条 建筑物因交通需要，架设穿越城市道路的空中人行廊道的，应符合下列规定：

廊道的净宽度不宜大于6米，廊道下的净空高度不小于5.5米；但穿越宽度小于16米且不通行公交车辆的城市支路的，廊道下的净空高度可不小于4.6米。廊道内不得设置除交通通道外的其他功能用房。

第四十九条 在城市道路的规划红线内进行管线工程建设的，管线位置的规划安排应当遵循下列规定：

（一）在规划红线的中心线以东、以南，主要安排雨水管、污水管、电力管（沟）；

（二）在规划红线的中心线以西、以北，主要安排给水管、综合信息导管（沟）、燃气管；

（三）在快车道下敷设雨水管、污水管和综合管沟；

（四）在慢车道下敷设给水管、电力管（沟）、综合信息导管（沟）；

（五）在人行道下敷设电力缆线、信息缆线、燃气管和允许的小口径配水、配气管；

（六）在绿（林）地下敷设输水管、合流污水干管以及热力、油料、化工物料等特种管线；

（七）弱电（通讯）管线应当遵循同沟异井的原则统一设计、统一埋设。

各类管线工程的建设，应当控制在规划安排的对应管线位置范围内，不得占用其他管线的规划位置。

第八章 停车配建

第五十条 各类新建、改建和扩建建筑工程配置停车场（库）应符合本规定要求。

第五十一条 城市建筑工程配建停车泊位及相关规划建设要求应满足本标准，其余应符合国家、省、市的有关规范。

第五十二条 停车配建指标为建筑工程需要达到的最低标准。配建指标的选用应符合《表 4 配建指标级别及适用范围》的规定。

表 4 配建指标级别及适用范围

停车分区	适用范围
i 区	中心城区
ii 区	旧城区、陶山镇、桐浦镇、马屿镇、曹村镇
iii 区	除 i 区、ii 区以外的其他区域。

第五十三条 住宅、常用公共建筑和工业建筑的机动车停车配建指标按《表 5 住宅停车配建指标》、《表 6 商业、办公类建筑停车配建指标》、《表 7 医院停车配建指标》、《表 8 学校停车配建指标》和《表 9 工业建筑停车配建指标》执行，其余工程设施停车配建指标按浙江省工程建设标准《城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2013）（以下简称“省标”）执行。

表 5 住宅停车配建指标

项目		机动车(车位/户)
住宅	户建筑面积>200m ² 或别墅	2.0
	140m ² <户建筑面积≤200m ²	1.6
	90m ² <户建筑面积≤140m ²	1.2
	60m ² <户建筑面积≤90m ²	1.0
	户建筑面积≤60m ²	0.6
小区物管等配套附属用房（车位/100m ² 建筑面积）		0.3
注：公共租赁住房 and 廉租房等保障性住房应充分利用地下空间设置至少一层地下车库作为公共停车库，机动车按每户 0.3 辆配置。老人公寓机动车按每户 0.3 辆配置。		

表 6 商业、办公类建筑停车配建指标

项目		机动车 (车位/每 100m ² 建筑面积)		
		i	ii	iii
综合零售 商业	大型商业 (建筑面积>10000m ²)	1.2	1.1	1.0
	中型商业 (1000m ² <建筑面积 ≤10000m ²)	1.1	1.0	0.8
	小型商业 (建筑面积≤1000m ²)	0.6	0.6	0.5
大型超市 (建筑面积>10000m ²)		1.2	1.4	1.4
专业市场、批发市场		1.2	1.2	1.2
农贸市场		0.7	0.7	0.7
行政办公	具有对外窗口服务功能的	1.4	1.4	1.3
	其他行政办公	1.3	1.2	1.2
其他办公		1.1	1.1	1.0

表 7 医院停车配建指标

项目	机动车		
	i	ii	iii
综合医院、专科医院 (车位/每 100 m ² 建筑面积)	1.3	1.2	1.1
社区卫生站 (车位/每 100 m ² 建筑面积)	0.5	0.5	0.5
疗养院 (车位/每 100 m ² 建筑面积)	0.4	0.4	0.4

表 8 学校停车配建指标

项目		机动车		
		i	ii	iii
大专院校	内部（机动车：车位/每百教职工）	32	30	30
中学	内部（机动车：车位/每百教职工）	28	25	25
	学生接送（车位/每班）	1.2	1.0	0.8
小学	内部（机动车：车位/每百教职工）	28	25	25
	学生接送（车位/每班）	1.6	1.4	1.2
幼儿园	内部（机动车：车位/每百教职工）	18	15	15
	学生接送（车位/每班）	1.4	1.2	1.0
注：1. 表中学生接送停车位作为建议性指标，结合用地条件鼓励学校尽可能达到指标。 2. 学生接送停车位应在学校总平面内考虑。				

表 9 工业建筑停车配建指标

项目		机动车 (车位/每 100m ² 建筑面积)		
		i	ii	iii
传统工业	工业厂房区	0.3	0.3	0.3
	工业厂房办公区	0.8	0.8	0.8
	仓库区	0.4	0.4	0.4
	宿舍区	0.1	0.1	0.1
新型产业用地	研发用房	1.0	0.9	0.8
	其他	参照同性质建筑配建标准		
注：物流仓储等机动车参照工业配置停车泊位。				

第五十四条 建筑工程配建机动车停车位以长度 5.5 米,宽度 2.6 米,高度 2.2 米为标准小型车车位尺寸。

第五十五条 建筑工程按配建指标计算出的车位总数尾数出现小数的,应将小数向上取整。

第五十六条 建筑工程配建非机动车以自行车为计算当量,配建标准和配建设计按照省标执行。

第五十七条 既有建筑改变使用功能或临时改变使用功能,应按改变后的使用功能计算停车配建指标。对于改、扩建建筑工程应至少满足按改、扩建建筑部分计算的停车配建指标。

第五十八条 单建农贸市场或配建农贸市场的,其配建停车位应设置在地面,相对独立并予以区分。其他商业配建车位宜就近设置。

第五十九条 i、ii 区内新建建筑面积在 25000 平方米以上且用地性质为行政办公、文化设施和医疗卫生等政府投资的公共建筑工程,应增设公共停车场,增设的公共停车泊位数量不少于配建停车位总数的 20%; i、ii 区内新建建筑面积在 50000 平方米以上的住宅项目经规划论证应增设公共停车场的,需在规划条件中明确公共停车增设指标数量。

i、ii 区内,经规划论证具备建设公共停车场条件的,新建、改扩建的中小学校操场下方应建设至少一层地下车库作为公共停车场,停车泊位数量不少于 2.5 个/100m² (操场面积),且其中应为学校设置相应数量的接送车位,具体数量参照新建学校配建指标要求,并应就近设置在人行出入口处。

上述增设公共停车场的具体要求应在规划条件中予以明确。其他有条件的建筑工程可通过规划条件论证增设公共停车场(库)。

第六十条 为了便于公共停车位的使用和管理,结合建筑工程设置公共停车位的,其泊位应集中设置、明确区分并具有相对独立的出入口。

第六十一条 体育场馆、影剧院等具有大量人流、车流集中疏散的大型公共建筑不宜采用机械式停车库;新建住宅小区不宜采用机械式停车库,若受地块条件限制,经论证并提交方案设计审查通过,可适当设置机械泊位,机械停车比例不得超过配建泊位的 10%;其他建筑工程新建配建停车设施需设置机械停车设备的,其机械泊位占配建停车泊位的比例,i 区不得超过 60%,ii 区不得超过 50%,iii 区不得超过 40%;其他建筑工程改扩建配建停车设施需设置机械停车设备的,机械停车比例不得超过配建泊位的 60%。独立的机械停车楼、全自动机械停车设施不受

占比限制。

第六十二条 有 50%以上的用地面积在距离已建成或已审批的城市轨道交通站点出入口 200 米范围内的公共建筑，可通过规划条件论证适度减少机动车停车泊位配置数量，最多不超过总配置数量的 20%。若该公共建筑同时符合上述第六十条规定，则按本条规定执行。

第六十三条 建筑工程配建的非机动车停车设施，在满足实际使用需求的前提下，可按 15:1 的比例换算为机动车公共泊位，转换的机动车公共泊位不可计入建筑工程的机动车配建泊位指标，且转换比例不应超过配建非机动车泊位总量的 60%。建筑工程配建非机动车停车设施应与机动车停车设施在空间上尽量整合协调，满足相互转换的要求。

第六十四条 为鼓励停车产业化，单独新建以出让方式供地的公共停车场在不改变用地性质、不减少停车泊位的前提下，且公共停车场的泊位数不低于 100 个时，允许配建一定比例的附属商业建筑面积。附属商业建筑面积原则为每泊位不超过 5 平方米（机械泊位每个不超过 2.5 平方米）；在轨道交通站点周边 500 米范围内的，附属商业建筑面积原则为每泊位不超过 7.5 平方米。具体要求在规划条件中予以明确。

第六十五条 幼儿园、小学、中学等教育设施用地范围内，应根据需求设置临时对外停车泊位，临时停车泊位计入建筑工程停车配建指标。

第六十六条 当地块内有住宅与其他功能建筑混合时，非住宅建筑规定配建的停车泊位应集中设置，并配建相对独立的人行出入口。设计文件应明确标示出住宅与其他功能建筑配建停车泊位的位置及数量。

第六十七条 综合性建筑工程配置的停车泊位总数，应按各类性质及规模分别计算后累计。

统一规划建设的建筑群体工程，各建筑物配建停车场（库）的设置标准必须与其规模、性质相对应，在满足配建停车场（库）总指标前提下，应统一安排，合理布置。对分期建设的建筑群体应按各自配建的占比先建该部分停车场（库）（须预留分期建设条件）或先整体建设地下停车库。

第六十八条 新建居住（小）区和大型公共建筑应严格执行新建停车场配建充电设施的要求。

第六十九条 依据相关规划及规划论证提出的针对具体地块的停车配建指标和建设公共停车泊位的要求，由主管部门纳入地块规划条件实施。

第九章 建筑景观

第七十条 主管部门可根据城市建设需要，划定城市重点区域并予以公布。城市重点区域包括形象窗口区域、门户节点区域、特色展示区域以及重要核心区域。城市重点区域范围可根据需要进行调整并公布。

第七十一条 城市重点区域 within 的重要建设项目和城市重大建设项目，主管部门应开展建设方案技术审查。技术审查的结论对工程设计具有约束力，应在后续设计中予以落实，并纳入规划竣工核实内容。

第七十二条 设计方案的技术审查以提高城市景观与空间品质为主要目标，重点落实规划条件的城市设计相关内容。其审查内容主要包括规划条件符合性、总平布局、交通组织和城市景观四个方面。

第七十三条 建设单位应提供符合深度和内容要求的设计方案，包括提供必要的比选方案。设计方案应含景观设计专篇，包含城市天际线、色彩、形体、风格、屋面形式关系、附属景观等方面内容。

第七十四条 方案的程序性和合法性审查，如建筑平面设计、技术经济指标核实等内容审查，在设计阶段依照部门职责分工联合开展。

第七十五条 方案设计中应提供夜景效果图和照明分析相关内容。

第十章 建筑设计

第七十六条 建筑设计应严格根据批准的用地性质和建筑用途进行设计。

第七十七条 建筑设计单位应对其编制的设计文件的规范性、技术经济指标的准确性负责。因设计文件不符合设计规范或提供的技术经济指标不准确而产生不良后果的，设计单位应依法承担相应责任。

第七十八条 建筑设计的正面和负面清单。

1. 正面清单

住宅建筑原则按层高 3 米设计；

住宅屋顶形式宜采用大挑檐四坡顶，建筑顶部应采用构架等形式优化第五立面设计；

鼓励建筑外立面材质使用建材原色；

鼓励在满足户型要求的前提下，增加面宽组合的多样性；

鼓励街坊路入口形成建筑围合的入口空间；

鼓励不同住宅产品的地块肌理差异化设计；

鼓励住宅建筑采用三段式设计，比例、色彩片区内应统一协调；

积极对“中西合璧，以中为主，古今交融”的建筑风格进行创新探索，塑造“亦中亦新”的城市风貌。

2 负面清单

禁止同一区域建筑使用超过 3 种主题色彩；

禁止同一街坊内高度过于均质；

禁止同一街坊的四个街道转角采用相同处理方式；

禁止住宅简单化行列式布局；

禁止玻璃颜色过多，片区尽量统一色调；

避免空调外挂形式不统一；

第七十九条 商业、商务办公、旅馆等非住宅类项目应依据相关规范标准和规范性文件进行设计，并应符合以下要求：

（一）建筑物外立面设计应符合城市设计要求并体现其建筑性质。

（二）不得采用居住建筑平面形式，如单元式以及住宅套型式设计。应采取公共走廊式布局，并设置公共出入通道，不应为各空间单元设计独立通道。除集中设置的食堂外，不得分散设置厨房。应按层集中设置公共卫生间（酒店旅馆类建筑和餐饮包房除外）。不得为各空间单元分散设置阳台和设备平台。适用分割销售的商业、办公类项目其三层以上（不含第三层）最小分割单元套内建筑面积不得低于 200 平方米。

(三) 面向河道、绿地等自然景观，且有观景需求的旅馆建筑，每客房单元可设置一处观景阳台。

第八十条 低层（三层及以下）联排住宅建筑设计应符合以下要求：二类居住用地内部设置低层联排住宅时，应在规划设计条件中明确。住宅联排建筑应以 3 户（含 3 户）以上独立单元组合而成，利用地块零星用地的不少于 2 户组合。专有围合的庭院绿地面积应不计入该居住小区绿地率指标。

建设用地为二类居住用地的，其联排建筑总用地面积不得超出总建设用地面积的 30%，且联排建筑基底面积（含独立围合庭院）不得超出地块内建筑总基底面积的 30%。

第八十一条 建筑设计图纸表达应清晰规范，平面应明确标明所有设顶盖、有支撑或围合结构的空间的使用功能。

第八十二条 新建、改建建筑物，建筑高度应符合控制性详细规划中建筑高度控制要求，或符合经规划条件论证确定的高度控制要求。

第八十三条 沿街建筑形象应符合多样统一的艺术原则。统一考虑四个立面，精心设计第五立面（屋面）。沿街立面放置外露式空调器时，应做好隐蔽处理且不影响建筑立面效果，空调的冷凝水应集中用管道排放。建筑屋顶确需设水箱、冷却塔、楼梯间、电梯间等设备用房时，应统一协调设计。建筑沿城市道路（红线宽度 36 米及以上）应当采用封闭阳台，且原则上不得放置空调外机，确需放置时必须作遮掩处理。

第八十四条 采用玻璃幕墙的建设工程，应当结合建筑布局，合理设置绿化带、裙房等缓冲区域及挑檐、顶棚等防护设施，防止发生幕墙玻璃坠落伤害事故。医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校教学楼、托儿所、幼儿园、敬老院不得在一层以上采用玻璃幕墙。T 形路口端头建筑，不得采用玻璃幕墙。。

第八十五条 居住、商业、办公等建筑物的面宽设计，应重视环境通风和视觉感受。其中居住用地内：

建筑高度 $<24\text{m}$ 的建筑，其最大连续展开面宽的投影宜不大于 80m；
建筑高度 $\geq 24\text{m}$ 且 $<60\text{m}$ 的建筑，其最大连续展开面宽的投影宜不大于 70m；

建筑高度 $\geq 60\text{m}$ 且 $<100\text{m}$ 的建筑，其最大连续展开面宽的投影宜不大于 65m；

不同建筑高度组合或以连廊连接的连续建筑，其最大连续展开面宽

的投影上限值按较高建筑高度执行。

沿城市道路两侧的建筑物面宽确需突破上述面宽控制要求的，应编制该地段城市设计方案，并由主管部门核定。

第八十六条 建筑高度计算方法：

（一）民用建筑高度计算按《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）执行。

（二）当建筑高度 $\leq 100\text{m}$ 时不计入建筑高度的屋顶突出物，如辅助用房、设备和建筑构件等，其高度不得超过 10m 。当建筑高度 $>100\text{m}$ 时，其屋顶装饰构件的高度不得超过建筑高度的 15% 。需要有特殊设计的，须经专题论证后审定。

第八十七条 生态景观、机场净空、微波通道等控制区内的建筑高度控制，应按建筑物、构筑物最高点的绝对高程进行控制，并符合其相关规定。机场净空保护区范围的建筑高度控制还应考虑项目建设过程中所达到的总高度。

第八十八条 涉及建筑面积的计算按照国家和省房产测量规范执行。

第十一章 附 则

第八十九条 本规定由瑞安市自然资源和规划局负责解释。在行政区域内，特殊情况下，需要突破或调整本规定的，由瑞安市自然资源和规划局根据职能报瑞安市人民政府批准后方可执行。

第九十条 本规定内所指的国家、省有关标准、规范均为现行的标准、规范。今后如遇国家、省有关标准、规范调整，调整标准高于本规定的，从其调整；低于本规定的，仍按本规定执行。

第九十一条 在本规定实施前，尚未办理建设工程规划许可证的项目可按本规定执行。

第九十二条 本规定自发布之日起实施，《瑞安市城市规划管理技术规定》（瑞住建发〔2020〕38号）同时废止。

附录 1：本技术规定用词说明

一、 执行本条文时，对于要求严格程度的用词说明如下：

1. 表示很严格——正面用“必须”；反面用“严禁”。
2. 表示严格——正面用“应”，反面用“不应”或“不得”。
3. 表示允许稍有选择——正面用“宜”或“可”，反面用“不宜”。

二、 条文中指明应按其他有关标准、规范的写法为“应按…执行”或“应符合…要求或规定”，非必须按指定的标准和规范执行的写法为“可参照…执行”。

附录 2：土地使用兼容性规定表

1、规划居住用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		一类居住用地 (R1)	二类居住用地 (R2)	三类居住用地 (R3)	备 注
部 分 兼 容	一般兼容	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 社会停车场 (S42)	一类居住用地 (R1) 商业用地 (B1) 社会停车场 (S42)	一类居住用地 (R1) 二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 社会停车场 (S42)	该条款中的 B1 均不包含批发市场用地
	有条件兼容	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2) 教育科研用地 (A3) 体育用地 (A4) 医疗卫生用地 (A5) 社会福利用地 (A6) 商务用地 (B2) 公用设施用地 (U)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2) 教育科研用地 (A3) 体育用地 (A4) 医疗卫生用地 (A5) 社会福利用地 (A6) 商务用地 (B2) 公用设施用地 (U)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2) 教育科研用地 (A3) 体育用地 (A4) 医疗卫生用地 (A5) 社会福利用地 (A6) 商务用地 (B2) 公用设施用地 (U)	该条款中的 U 类均限于小型公用设施用地
	完全兼容	绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	——

2、规划公共管理与公共服务设施用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型	行政办公用地(A1)	文化设施用地(A2)	教育科研用地(A3)	体育用地(A4)	医疗卫生用地(A5)	社会福利用地(A6)	文物古迹用地(A7)	外事用地(A8)	宗教用地(A9)	备注
	社会停车场(S42)	社会停车场(S42)	社会停车场(S42)	社会停车场(S42)	社会停车场(S42)	社会停车场(S42)	—	—	—	
一般兼容	文化设施用地(A2)	行政办公用地(A1) 教育科研用地(A3) 体育用地(A4) 医疗卫生用地(A5)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 体育用地(A4) 医疗卫生用地(A5)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 教育科研用地(A3) 医疗卫生用地(A5)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 教育科研用地(A3) 体育用地(A4) 社会福利用地(A6) 交通枢纽用地(S3) 交通场站用地(S4) 公用设施用地(U)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 教育科研用地(A3) 体育用地(A4) 公用设施用地(U)	—	—	—	该条款中的U类均限于小型公用设施用地
	教育科研用地(A3)	行政办公用地(A1) 教育科研用地(A3) 体育用地(A4) 医疗卫生用地(A5)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 体育用地(A4) 医疗卫生用地(A5)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 教育科研用地(A3) 医疗卫生用地(A5)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 教育科研用地(A3) 体育用地(A4) 社会福利用地(A6) 交通枢纽用地(S3) 交通场站用地(S4) 公用设施用地(U)	行政办公用地(A1) 文化设施用地(A2) 教育科研用地(A3) 体育用地(A4) 公用设施用地(U)	—	—	—	
完全兼容		绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	绿地与广场用地(G)	—	—	绿地与广场用地(G)	—

3、规划商业服务业设施用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		商业用地 (B1)	商务用地 (B2)	娱乐康体用地 (B3)	公用设施营业网点用地 (B4)	备注
兼容类型	一般兼容	其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场 (S42)	其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场 (S42)	其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场 (S42)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 娱乐康体用地 (B3) 社会停车场 (S42)	该条款中的 B1 均不包含批发市场用地
	有条件兼容	居住用地 (R) 公共管理与公共服务设施用地 (A) 交通枢纽用地 (S3) 交通场站用地 (S4) 公用设施用地 (U)	居住用地 (R) 公共管理与公共服务设施用地 (A) 交通枢纽用地 (S3) 交通场站用地 (S4) 公用设施用地 (U)	公共管理与公共服务设施用地 (A) 交通枢纽用地 (S3) 交通场站用地 (S4) 公用设施用地 (U)	交通枢纽用地 (S3) 交通场站用地 (S4) 公用设施用地 (U)	该条款中的 U 均限于小型公用设施用地, A 类用地除文物古迹、外事用地外。
完全兼容		商务用地 (B2) 娱乐康体用地 (B3) 绿地与广场用地 (G)	行政办公用地 (A1) 商业用地 (B1) 娱乐康体用地 (B3) 绿地与广场用地 (G)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	除绿地和广场用地外的相互完全兼容需经相关论证程序, 其中 B1 均不包含批发市场用地。

4、规划工业与物流仓储用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型	一类工业用地 (M1)	二类工业用地 (M2)	三类工业用地 (M3)	一类物流仓储用地 (W1)	二类物流仓储用地 (W2)	三类物流仓储用地 (W3)	备注
	一般兼容	——	——	——	——	——	——
部分兼容	——	——	——	——	——	——	——
有条件兼容	一类工业用地 (M1) 公用设施用地 (U)	一类工业用地 (M1) 一类仓储用地 (W1) 公用设施用地 (U)	二类工业用地 (M2) 二类仓储用地 (W2) 公用设施用地 (U)	科研用地 (A35) 交通场站用地 (S4) 公用设施用地 (U)	一类工业用地 (M1) 一类仓储用地 (W1) 交通场站用地 (S4) 公用设施用地 (U)	二类工业用地 (M2) 二类仓储用地 (W2) 公用设施用地 (U)	——
完全兼容	一类物流仓储用地 (W1) 绿地与广场用地 (G)	二类物流仓储用地 (W2) 绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G)	一类工业用地 (M1) 绿地与广场用地 (G)	绿地与广场用地 (G) 二类工业用地 (M2)	绿地与广场用地 (G)	——

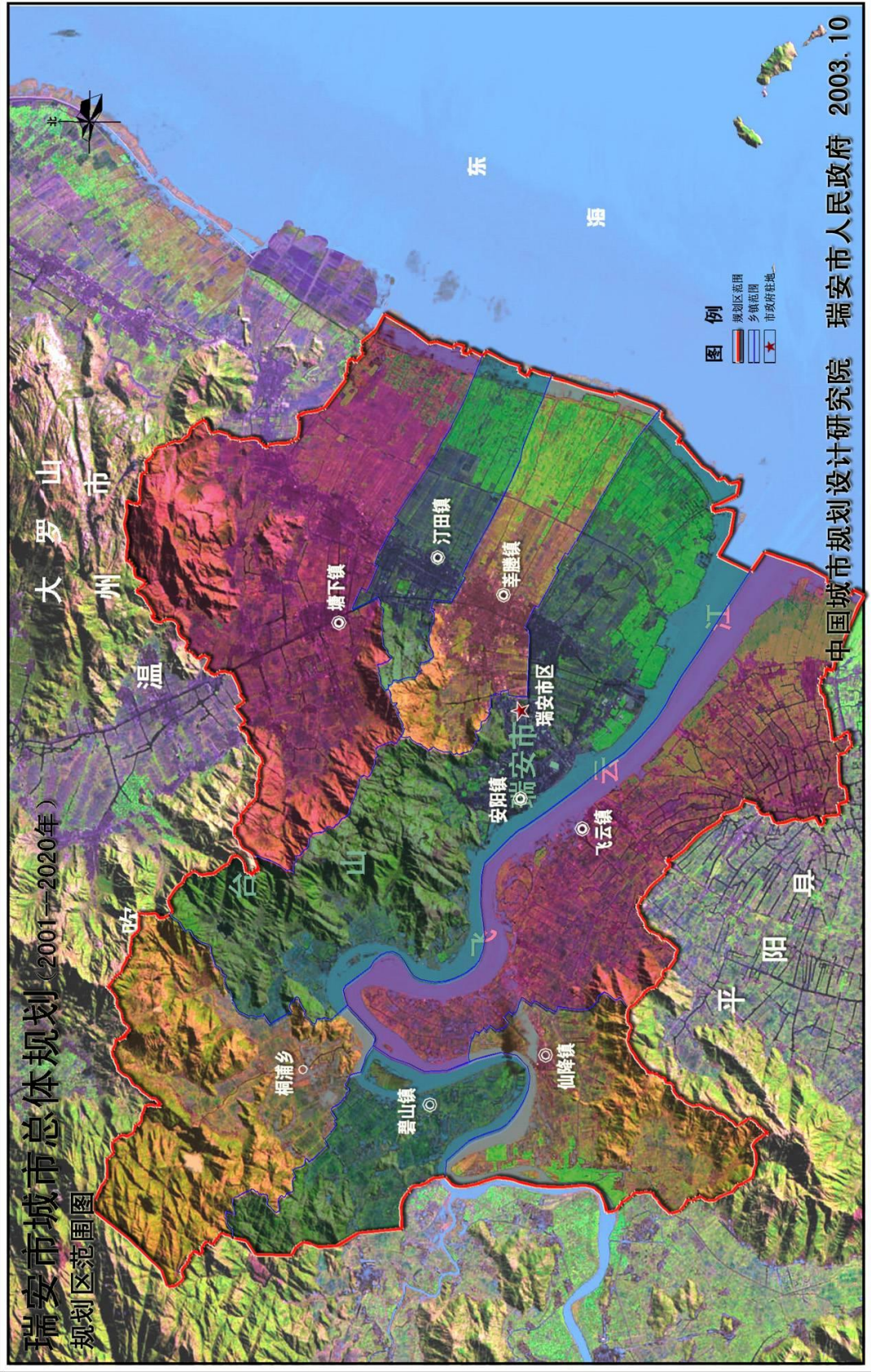
5、规划绿地与广场用地兼容性规定表

用地性质 兼容类型		公园绿地 (G1)	防护绿地 (G2)	广场用地 (G3)	备注
部分兼容	一般兼容	——	——	——	——
	有条件兼容	公用设施用地 (U)	公用设施用地 (U)	文化设施用地 (A2) 体育用地 (A4) 宗教设施用地 (A9) 城市轨道交通用地 (S2) 社会停车场库用地 (S42) 公用设施用地 (U)	该条款中的公园绿地允许兼容设置小型的公用、公共停车场、文化体育等设施, 其兼容总量不得超过《公园设计规范》(GB51192-2016) 中相关要求。
完全兼容		——	——	公园绿地 (G1)	——

补充说明

- 1、“一般兼容”指一般比例控制为 30% 以内;
2、“有条件兼容”是指除满足本规定中的相关条件外, 还须通过规划论证进一步明确兼容的约束条件, 才能应用于规划管理。兼容比例一般在 30% 以内 (除表 5 外);
3、“完全兼容”是指在地块原规划用地性质上, 混合其他一种或几种用地性质, 地块原规划用地性质可以发生转变 (即 0-100% 的混用或转用)。

附图 1：规划区范围



附图二：旧城区（老城区）范围

