

新丰县自然资源局

关于新丰县遥田镇 XFYT01-03 号地块的规划条件告知书

新丰县土地储备中心:

你中心拟将新丰县遥田镇 XFYT01-03 号地块进行出让, 现我局按照地块所在控制性详细规划及新丰县政府关于该地块出让的相关要求, 对拟出让用地出具规划条件如下:

一、主要控制指标要求:

- 1、土地使用性质: 城镇住宅用地 (0701);
- 2、规划建设用地面积: 9911.16 平方米, 用地地界详见“宗地图”;
- 3、容积率: $1.0 < FAR \leq 2.1$
- 4、建筑密度: $BD \leq 30\%$;
- 5、绿地率: $GR \geq 30\%$;
- 6、建筑限高: $H \leq 54m$;
- 7、地块内商业 (含公共服务设施配套要求中的商业设施) 计容建筑面积占地块总计容建筑面积的比例为 $\leq 15\%$, 商业服务业设施用地不得用于建设加油加气站。

二、其他要求:

- 1、退让距离应符合图示标注要求, 其具体退让距离和建筑间距尚应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求, 并在建设工程设计方案审查时核定。

2、当相邻地块为同一权属人时，相邻地块间的建筑控制线可取消。地块若需在非临市政路一侧开口，开口前需征得相关权属人同意。因临路一侧基地面宽限制而导致出入口设置受限制的，消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。

3、地块内公共服务设施和市政公用设施配套应满足下表要求：

配 套 设 施					
序 号	项 目 名 称	数 量	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	备 注
1	社区公共服务用房	见备注		见备注	1、地块应配建社区公共服务用房，包括社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站等设施，总建筑面积600㎡（不计算容积率），权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。
2	综合健身场地	见备注			2、地块应配建综合健身场地，宜结合建筑首层设置，室内人均建筑面积不低于0.1㎡或室外人均用地不低于0.3㎡。
3	物业管理用房	见备注		见备注	3、地块应配建物业管理用房，宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置物业管理用房，最低不少于50㎡，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
4	养老服务设施	见备注		见备注	4、地块应配建养老服务设施，按照每百户20㎡以上的标准进行配建，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
5	托育服务设施	见备注		见备注	5、地块应配建托育服务设施，按照每千人口拥有3岁以下婴幼儿托位数达到5.5个的标准进行配建，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
6	便利店	见备注		见备注	6、地块应配建便利店，宜结合商业设施设置，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
7	邮件快递送达室	见备注	见备注		7、地块应配建邮件快递送达室，宜结合物业管理设施设置，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
8	防空地下室	见备注			8、地块应按照人防要求设计修建防空地下室，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
9	生活垃圾收集点	见备注		见备注	9、地块应按照服务半径不大于70m设置生活垃圾收集点，应采用分类收集。
10	公共厕所	见备注			10、地块应配建公共厕所，宜结合配套设施及综合健身场地设置，建筑面积30-80㎡（不计算容积率）。
11	停 车 位	见备注			11、地块应按照以下规定配建机动车停车位：户建筑面积>200㎡时按≥1.5车位/户配建；144㎡<户建筑面积≤200㎡时按≥1.2车位/户配建；90㎡<户建筑面积≤144㎡时按≥0.7车位/户配建；户建筑面积≤90㎡时按≥0.5车位/户配建，并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位；充电基础设施应按照《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》粤发改能电〔2016〕691号规定执行。
					12、以上须移交的配套设施，移交标准以各配套设施接收单位意见为准，各政策文件以行业主管部门最新版本为准。

4、用地内排水应采用雨、污分流制；各类工程管线接驳需与相关管理单位申请，确定管线规格与位置，避免重复开挖。

5、地块内新建建筑和现状建筑的改、扩建都必须在建筑控制线范围内，超出、超占建筑控制线的建筑只能维持现状。

6、地块竖向设计应参照周边市政及周边场地标高确定本地块的竖向标高，注意与周边用地的合理衔接。

7、土地竞得者须按地块规划条件要求向新丰县自然资源局报送规划设计方案，包括但不限于总平面规划图、竖向规划图、道路交通系统规划图、场地剖面图、规划说明书及建筑单体相关图纸(上述文件包括纸质及对应电子文件)，项目按审批

后的规划设计蓝图办理工程建设相关手续。

8、本地块规划建设还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准和本地块规划条件附图要求。

9、地块内地形存在一定高差，土地竞得人应根据地形高差情况开展项目设计。

10、本规划条件告知书和本地块规划条件附图从出具时间之日起1年内未完成该地块供地手续的，本规划条件告知书和本地块规划条件附图自动失效。



道位。m m 2

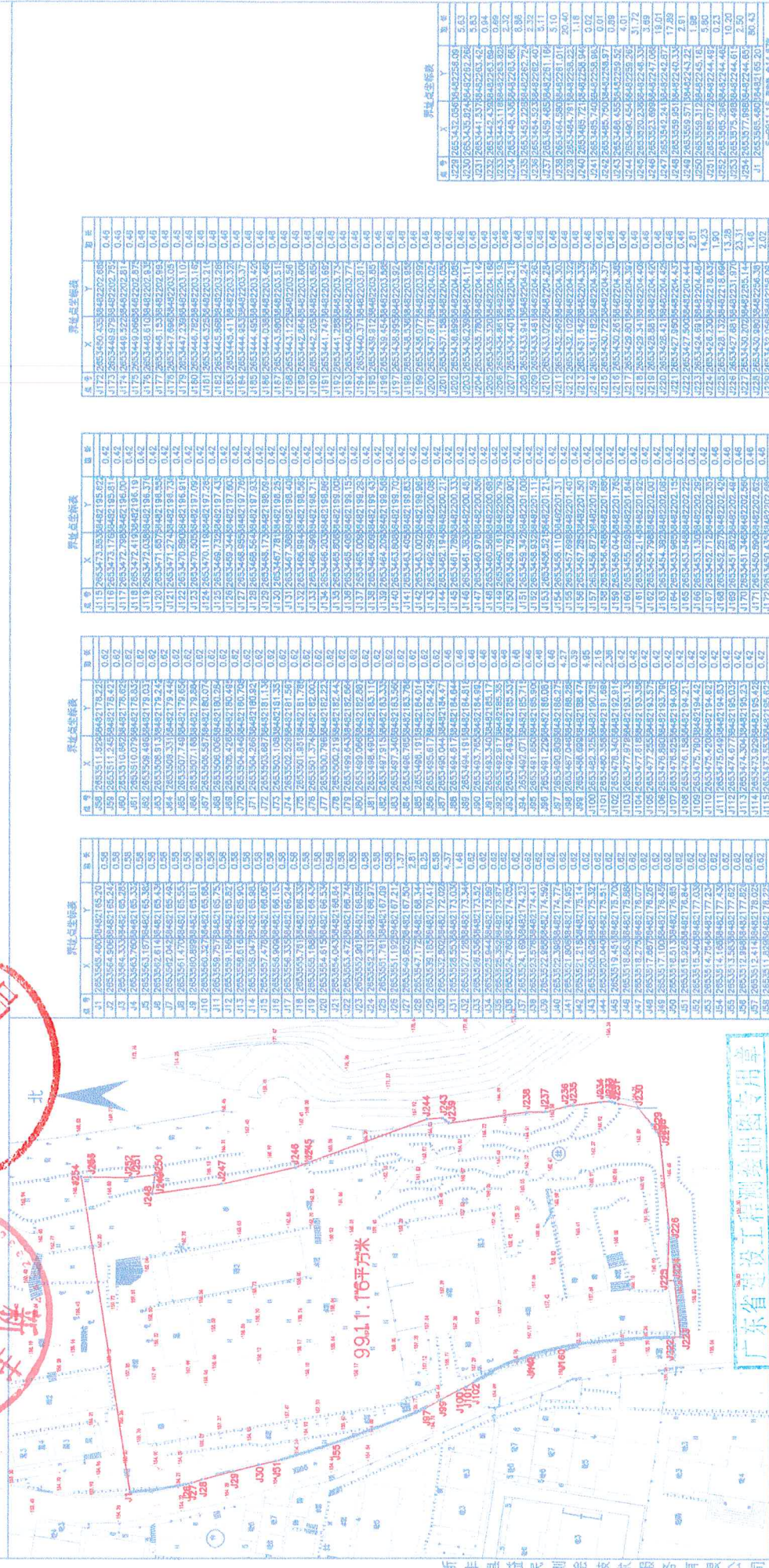
宗地编号: 44023603013GB09389
地籍编号: 26530038482.00

权利人

宗地面积: 9911.16平方米

地址：浙江省温州市瓯海区梧田街道XFT01-03号地块

2



繪圖日期: 2025年4月8日

2000国家大地坐标系

1:1500

中国图书

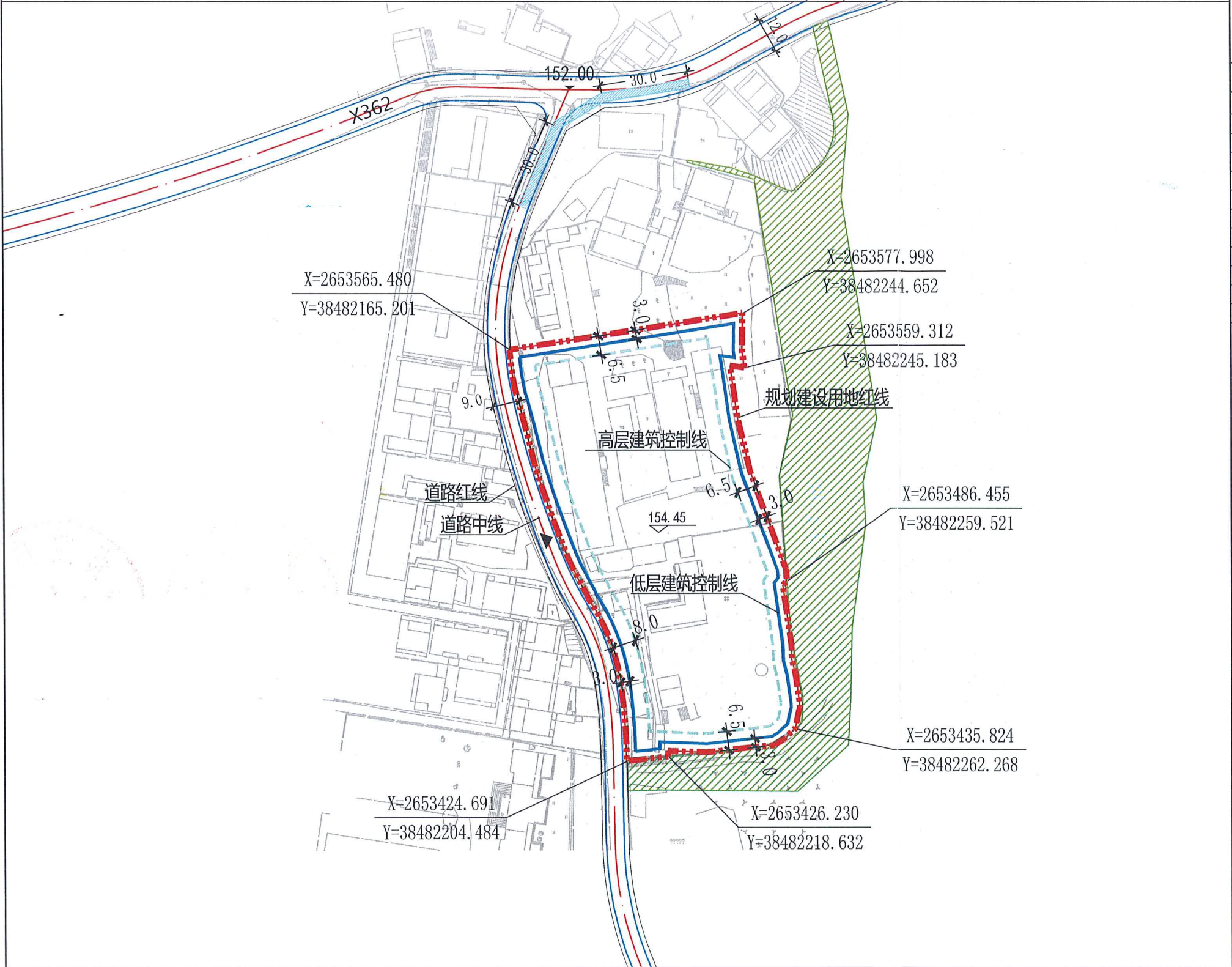
长
30
股
三
股
每

单位名称: 新丰县益民塑胶技术服务有限公司

张其成讲读 73110273

有效期至: 2025年1月17日

新丰县遥田镇XFYT01-03号地块规划条件附图



图例		规划建设用地红线		低层建筑控制线		高层建筑控制线		建议场地标高		坐标标注		护坡
		道路		道路设计标高		禁止开口路段		建议机动车出入口位置		尺寸标注		
主要规划指标	地块编号	规划用地性质	规划建设用地面积 (m²)	容积率 (FAR)	建筑密度 (BD)	绿地率 (GR)	建筑高度 (m)	规划指标说明				
	XFYT01-03	城镇住宅用地 (0701)	9911.16	1.0<FAR≤2.1	≤30%	≥30%	≤54	1) 容积率、建筑密度、绿地率等规划指标以规划建设用地面积为计算基数。 2) 地块内商业 (含公共服务设施配套要求中的商业设施) 计容建筑面积占地块总计容建筑面积的比例为≤15%。 3) 本规划条件中的商业服务业设施用地不得用于建设加油站。				

地块位置示意				 0 15 30 60m 坐标：采用2000国家大地坐标系；高程：采用1985国家高程基准；标注：图中尺寸标注以米为单位。	
	项目位置				
配套设施					
序号	项目名称	数量	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	备注
1	社区公共服务用房	见备注		见备注	1、地块应配置社区公共服务用房, 包括社区卫生服务站、文化活动站、社区卫生服务站等设施, 总建筑面积500㎡ (不计算容积率), 权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。 2、地块应配置综合健身场地, 宜结合建筑设置, 室内人均建筑面积不低于0.1㎡或室外人均用地不低于0.3㎡。 3、地块应配置物业管理用房, 宜按照不低于物业总建筑面积的2%配置物业管理用房, 最低不少于50㎡, 权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。 4、地块应配置养老服务设施, 按照每百户20㎡以上的标准进行配置, 权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。 5、地块应配置托育服务设施, 按照每千人口拥有3岁以下婴幼儿托位数达到5.5个的标准进行配置, 权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。 6、地块应配置便利店, 宜结合商业设施设置, 权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。 7、地块应配置邮件快递送达室, 宜结合物业管理设施设置, 权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。 8、地块应配置人防工程, 按照人防工程有关规定执行, 权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。 9、地块应配置生活垃圾收集点, 宜按照每百户10㎡的标准进行配置, 应采用分类收集。 10、地块应配置公共厕所, 宜结合配套设施及综合健身场地设置, 建筑面积30-80㎡ (不计算容积率)。 11、地块应配置以下规定配建机动车停车位: P 建筑面积>200㎡时按≥1.5车位/P配建; 144㎡<P 建筑面积≤200㎡时按≥1.25车位/P配建; 90㎡<P 建筑面积≤144㎡时按≥0.7车位/P配建; P 建筑面积≤90㎡时按≥0.5车位/P配建。并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位; 充电桩基础设施按照《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》粤发改能源〔2016〕691号规定执行。 12、以上须移交配套设施, 移交标准以各配套设施接收单位意见为准, 各政策文件以行业主管部门最新版本为准。
2	综合健身场地	见备注		见备注	
3	物业管理用房	见备注		见备注	
4	养老服务设施	见备注		见备注	
5	托育服务设施	见备注		见备注	
6	便利店	见备注		见备注	
7	邮件快递送达室	见备注		见备注	
8	防空地下室	见备注		见备注	
9	生活垃圾收集点	见备注		见备注	
10	公共厕所	见备注		见备注	
11	停车位	见备注		见备注	
规划控制要求					
退让及建筑间距	1) 退让距离应符合图示标注要求, 其具体退让距离和建筑间距应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求。				
	2) 建筑物地下室边线不得超出低层建筑控制线且退让规划建设用地红线不应小于5米, 按此退让要求确有困难的, 应采取技术安全措施和有效施工方法, 并经相应施工监理单位审批通过, 并由原设计部门或具有相应资质等级设计单位签字确认后, 其退让距离可适当缩小。				
	3) 当相邻地块为同一权属人时, 相邻地块间的建筑控制线可取消。				
	4) 地块周边有加油站(加气站)、危险化学品、易燃易爆品等, 应按相关规定设置相关安全防护设施。				
道路及工程管线	1) 地块内部路网系统与城市道路系统有机衔接, 确保交通顺畅和交通安全。				
	2) 地块内部路网与城市道路相接处的交接处不应超出规划建设用地红线。				
	3) 工程管线及设施应包括给水、排水、污水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。				
	4) 工程管线应进行地下敷设; 并符合行业主管部门的相关要求; 排水应采用雨、污分流制。				
建筑布局形态及建筑风貌	5) 各类工程管线及设施应与相应的城市市政管线及设施进行衔接, 并达到正常、安全使用要求。				
	6) 地块若需在非城市道路一侧开口, 开口前需征得相关权属人同意。				
	7) 因临路一侧地面宽限制而导致出入口设置受限的, 消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。				
	1) 建筑布置应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素。				
公共空间系统	2) 地块建筑高度应控制在10米以内。				
	3) 建议采用现代建筑风格, 建筑立面设计要简洁大方, 充分利用虚实对比设计手法, 具有时代风貌和地方特色; 临路一侧建筑被楼退让应有致、高低错落, 避免形成单一、连续、呆板的沿街建筑界面, 丰富建筑屋顶及天际轮廓线。				
	4) 综合统筹本地块与周边道路的交通衔接, 确保交通安全和交通顺畅; 若地块周边城市道路建设时涉及港湾式公交站及交叉口宽等的, 地块权属人应予以支持配合。				
	5) 结合建筑物进退、高低错落和广场、建筑小品等综合统筹城市街道空间设置, 为市民提供丰富的开敞公共活动空间。				
提醒事项	1) 应统筹庭院、街道、公园及小广场等公共空间, 形成连续、完整的公共空间系统。				
	2) 应充分合理利用场地内外地形地貌、地质条件, 在地形高差相对较大区域, 可采用台地布局形式, 并结合建设时序综合平衡土石方挖填、防护设施的工程量, 以避免高填、深挖, 地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的, 应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等。				
	3) 绿地及绿化建设应能绿视, 可充分利用原有树木、水体, 采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式, 并结合绿地综合布置园林小品、游乐设施和健身设施, 丰富绿地景观。				
	4) 临道路侧设置的围墙应采用通透式, 且退让城市道路红线不应小于1.5米 (不得超出规划建设用地红线), 该退让空间应作为绿化建设, 地块出入口设置的值班室(门卫室)可超出建筑控制线但不得超出围墙线, 且建筑面积不得大于15㎡。				
	5) 地块周边有山体或水体, 应设置截洪沟和防洪堤等安全防护设施。				
	6) 结合项目实际作好夜景照明和建筑亮化照明, 丰富城市景观。				
	7) 应按相关规定设置无障碍设施, 并与城市无障碍设施相连接。				
	以下各行政主管部门要求属于提醒用地单位遵照执行, 并由相关部门按照各自职能实施监督:				
	1) 项目建设中应按相关行政主管部门要求, 严格保护历史文化遗存和古树名木。				
	2) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的, 在后续编制建筑设计方案环节, 用地单位应征求并满足相关行政主管部门有关规划及限高管控要求。				
	3) 项目建设中涉及制定矿产资源处置方案的, 用地单位应按有关政策规定报请相关行政主管部门审批。				
	4) 地块内土壤存在污染的, 应采取有关规定进行并应达到相关行政主管部门要求。				
	5) 地块周边涉及现状及规划水系, 用地单位编制项目设计方案时涉及具体河道管理退让、护堤工程及其具体建造形式的, 用地单位应征求并满足水务行政主管部门的要求。				
	6) 地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、河涌桥梁、以及隐蔽市政设施需迁改的, 应征求相关行政主管部门意见, 并明确迁改实施主体。				
	7) 地块涉及场地平整、设置防护围挡及建设周边配套设施等基础设施的, 应要求明确实施主体。				
	8) 各项建设除了应符合本规划强制性事项、指导性规划要求以及提醒用地单位遵照执行的事项以外, 未尽要求还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。				
业务号	新规划字第20250003号				
出具机关	新丰县自然资源局				
出具时间	2025年4月14日				
时效	本规划条件从出具时间之日起3年内未完成该地块供地手续的, 本规划条件自动失效。				