绍兴市城市轨道交通上盖物业预留工程

前期审批指导办法（试行）

（征求意见稿）

为加快城市轨道交通建设，顺利推进城市轨道交通上盖物业开发，规范轨道交通以及上盖物业的建设管理与审批，结合我市实际，制定本规定。

一、适用范围

本办法适用于绍兴市城市轨道交通上盖物业预留工程（以下简称预留工程）建设的前期审批工作。

预留工程是指与轨道交通车站及附属设施、车辆基地、隧道区间等密不可分，必须与城市轨道交通工程同步规划、设计、施工，以及需办理前期审批的上盖物业的地上、地下建（构）筑物。

　　二、实施步骤

**（一）实施主体。**轨道交通建设业主为预留工程的实施主体，负责预留工程涉及的相关设计、前期审批和组织实施。

**（二）审批原则。**遵循《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）要求，将预留工程审批，设为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可和竣工验收四个阶段，并施行前三个阶段合并预审，土地出让后再确认的模拟审批机制。

在未确定上盖物业土地受让人前，由轨道交通建设业主先行办理预留工程前期手续，待上盖物业土地受让人明确后，已履行的预审批手续或确认的意见，原则上作为上盖物业项目的审批依据。

**（三）模拟审批**

轨道交通建设业主前期审批时，商自然资源和规划主管部门，开展城市轨道交通预留工程涉及区域的城市设计工作或选址论证工作，初步明确预留工程的开发强度、规划设计条件以及其它控制性技术指标，报市政府（市规管委）批准。涉及控制性详细规划编制（修改）的，由属地自然资源和规划部门启动相关控规编制（修改）及报批程序。

轨道交通建设业主，应根据相关专项规划、控制性详细规划和城市设计等规定，组织编制轨道交通预留工程设计方案（可至初步设计深度）。按项目属地管理原则，由当地自然资源和规划部门，组织发改、建设、交通、电力、公用等有关职能部门（单位）开展方案评审，出具预审意见书或确认意见，并办理预留工程规划许可预审手续。

预留工程与轨道交通工程应同步完成施工图设计，建设行政管理部门实施施工图联合审查并出具预审意见。

预留工程内容纳入城市轨道交通工程，一并招标、同期施工，共同办理招标文件审核和备案、质量安全监督手续和施工许可等预审手续。

在确定设计、施工和监理等单位时，除满足轨道交通相应资质要求外，必须同时具备上盖物涉及的房屋建筑和市政公用工程等相应资质标准。

预留工程完工后，轨道交通建设业主应组织各方责任主体单独进行竣工预验收，编制预验收竣工报告。有关职能部门在收到预验收竣工报告后，实行联合验收，出具预验收结论。

轨道交通建设业主，应规定预留工程建设各方主体，将形成的工程技术资料，提供一份给土地受让人，有关部门和单位应认可该资料是上盖物业开发建设的有机组成部分。

**（四）成本核算。**预留工程建造费用，原则上由轨道交通建设业主先行垫资，经法定程序核算后列入出让土地成本。与轨道工程同步建造上盖物业的建设成本，由土地受让人直接支付给轨道交通建设业主。

　　三、有关审批标准

**（一）绿地率。**与预留工程关联的上盖物业开发，绿地率应满足项目规划提出的指标和《绍兴市城乡规划管理技术规定》要求，确实无法达到时，可在同期建设项目中整体平衡或者缴纳绿化易地建设费。

**（二）消防要求。**预留工程以及与之关联的上盖物业，除必须满足现行的工程建设消防设计和施工要求外，遵照《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（建设部令第51号）规定，其防火可按盖上盖下各成体系进行设计和施工，既满足各自需求，又达到共同防火要求。

**（三）地下空间边界控制。**在确保周边相邻建筑的安全并符合消防、卫生等间距要求的前提下，预留工程的地下空间边界与周边用地、周边建筑、公共道路、公共场地、绿化之间可不退让。必要时，允许超出用地红线与临近地铁车站及附属设施进行地下连接并合理利用；预留工程的地下空间结构顶板覆土深度需综合考虑绿化种植、管线埋设和海绵城市等要求。

**（四）人防设施。**预留工程以及与之关联的上盖物业，因轨道交通开发项目的特殊性，地下空间被轨道交通设施占用，无法满足人防工程配建要求时，可在同期建设项目中整体平衡或者缴纳人防易地建设费。

**（五）海绵城市。**预留工程以及与之关联的上盖物业，原则上应达到省、市海绵城市建设要求，考虑轨道交通建设的特殊性，可在同期建设项目中整体平衡满足技术要求。

**（六）装配式建造。**预留工程以及与之关联的上盖物业，装配式建造相关技术指标应满足现行的政策和标准要求，考虑建设工程的特殊性，无法满足浙江省《装配式建筑评价标准》要求时，可申请组织召开专家咨询会确定装配标准。