

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2021〕80号

泉州市自然资源和规划局关于下达 2020-2号储备用地规划条件的通知

泉州市土地储备中心：

根据市政府用地联席会 2020 年第 3 次会议纪要（泉地联〔2020〕3号）精神，经核对江南新区单元控制性详细规划，现下达 2020-2 号储备用地规划条件如下：

序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	鲤城区江南街道霞洲、锦美社区。东至兴贤路，西至锦美路，南至锦工中路，北临笋江路与兴贤路交叉口（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	商业设施用地、二类居住用地、市政设施用地。	强制性
3	建设内容	建设内容为住宅和商业等配套设施，其中商业设施计容建筑面积 43000-44000 平方米。	强制性

4	用地面积		约 105654.25 平方米 (约合 158.48 亩), 其中可计容用地面积 91673.52 平方米, 市政道路及排洪渠等市政设施用地 13980.73 平方米 (不计入容积率计算基数)。	强制性
5	规划指标 (按可计容用地面积核算)	容积率	≤2.5, >1.0	强制性
		建筑密度	≤35%	限制性
		绿地率	≥30%	限制性
		建筑高度	建筑高度控制在 80 米以下, 局部可突破至 100 米 (超 80 米建筑的计容建筑面积占总计容建筑面积比例不大于 15%)。单独建设的商业建筑高度 20 米以上。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	用地内的 18 米宽规划市政道路、16 米宽排洪渠应与周边市政道路、桥梁、市政管线及排洪渠等市政设施做好衔接, 应保证地块内道路与兴贤路的联通。道路与排洪渠 (及两侧 10 米宽的公共绿地和便道) 建成后不得封闭管理, 应作为城市公共配套设施对外开放并移交政府相关部门管理。道路两侧地块的地下空间在不影响 18 米宽规划道路及周边市政设施建设的前提下可设置联通通道 (不得设置停车位)。	强制性
		主要机动车出入口	出入口设计结合交通影响评价统一设计。	限制性
		停车配建标准	按照《泉州市城市规划管理技术规定》执行。	限制性
		交通组织	应编制交通影响评价报告, 合理布局和组织交通系统。	限制性
			地块出入口、场地环境、内部道路设计应与四周用地、道路相互衔接。	指导性
		城市生态环境要求	应对绿地和建筑的形体、色调及空间布局进行严格的控制, 临路应以绿篱或通透式围墙与道路相隔, 不得设置封闭式围墙。要求结合片区绿化美化设计, 做好片区主出入口及片区建筑的景观设计。 用地内邻 16 米宽排洪渠两侧应预留不少于 10 米宽的公共绿化带 (含便道)。	限制性
7	公共配套设施规划要求	社区管理服务用房	建筑面积 1000 平方米 (含社区用房、居民文体活动用房、社区党群活动中心等功能)。	强制性
		社区医疗服务站、居家养老服务站	合计建筑面积不少于 900 平方米, 其中居家养老服务站建筑面积不少于 400 平方米且应满足不少于 40 平方米/百户的配建标准, 老年活动中心 300 平方米; 配套居家养老服务设施的室外活动场地不少于 400 平方米, 其他室外活动场地不少于 1000 平方米。	
		幼儿园	配置不少于 15 班规模的独立占地幼儿园 1 处 (用地面积不少于 6750 平方米, 建筑面积不少于 6133.5 平方米)。	

		其他	公厕1处, 建筑面积不小于100平方米, 垃圾收集点、再生资源回收点、公共停车场、社区投递终端点等其他公用设施按相关规范规定配置。		
8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让 建筑退让西侧用地红线不少于10米, 且满足退让西侧市政排洪渠绿化带东侧边线不少于7米; 退让东侧用地红线不少于15米; 退让南侧用地红线不少于15米。以上退让同时应满足相邻用地消防、日照等要求。	限制性	
			地下退让 地下空间退让不少于地上建筑退让的一半且不少于5米(地块内排洪渠及两侧10米宽防护绿地的地下空间不得占用)。		
		建筑形态与风格		建筑设计应在外饰材料、色彩、风格符号等方面体现泉州传统建筑文化的传承, 采用和地方传统特色结合的方法, 并与周边环境相协调。	指导性
		第五立面(建筑屋顶形式)		采用坡屋顶或坡屋顶意向。	指导性
9	其它要求	用地中标单位应提交2个以上设计方案供比选。			
		物业管理用房的建筑面积指标应符合《福建省物业管理条例》规定, 且建筑面积不小于100平方米。			
		第7项目公共配套设施规划应符合泉政办(2020)48号、泉政办(2017)161号要求, 并相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方, 与项目主体建筑同时设计、同时建设, 无偿将产权、使用权移交给政府有权机构。			
		按绿色建筑标准进行规划设计, 并符合省、市装配式建筑有关要求。			
		本项目涉及的消防、人防、抗震、环保、电力、电讯、给排水等事项应与相关部门配合, 按规范组织市政专项设计。并应同步建设机动车及电动自行车充电桩或预留充电桩建设位置, 同步建设各类通信基础设施。透水率等应符合泉州市中心城区海绵城市建设要求。			
参照江南新区单元控规以及周边城市道路的竖向标高设计。					

本规划条件按规定纳入土地出让合同后, 与土地合同一并生效。规划设计要求中的强制性要求不得擅自变更, 如因国家政策调整、重大基础设施建设等确需变更的, 按照相关程序执行。

泉州市自然资源和规划局

2021年6月17日

泉州市自然资源和规划局办公室

2021年6月18日印发

