

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2021〕22号

泉州市自然资源和规划局关于 下达 2020-5 号储备用地规划条件的通知

泉州市土地储备中心：

你单位《关于申请下达 2020-5 号储备用地规划手续的报告》（泉土储函〔2021〕4号）收悉。根据《泉州市人民政府关于北峰片区 350501-09-B、350501-10-B 基本单元（局部地块）控规动态维护及地块指标深化的批复》（泉政函〔2020〕81号），结合北峰片区控规，现下达该宗地规划条件如下：

序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	丰泽区北峰街道，规划 70 米宽站前南北大道东侧。东至规划 18 米宽道路，南至规划 15 米宽道路，北至规划纬三路。（详见红线图）。	强制性

2	用地性质		二类居住用地、商业用地。	强制性
3	建设内容		建设内容为住宅及商业等配套设施，其中配套商业设施18500-19000平方米，结合社区服务中心集中配置，不得布置在临站前南北大道一侧。	强制性
4	用地面积		总用地面积约49410平方米（合74.1亩）。	强制性
5	规划指标	容积率	>1.0, ≤3.3	强制性
		建筑密度	≤28%	限制性
		绿地率	≥30%	限制性
		建筑高度	60米以下，部分建筑高度可突破至80米（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%）。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	——	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。原则上应设置于地块东侧支路、北侧纬三路上。	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	加强环境绿化设计，适当增加绿化面积，营造一些小型广场或绿化空间，提升环境品质，创建环境优美的人居环境空间，保持区域绿色、生态的田园特色。临马落山的建筑界面应适当降低开发强度，与《泉州市“四山两江”保护规划》做好衔接。	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700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500平方米，其中居家养老服务驿站建筑面积不少于300平方米且应满足不少于20平方米/百户的配建标准；室外活动场地不少于1000平方米和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	公厕1处，建筑面积不小于80平方米，垃圾收集点、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	限制性
		地下退让	地上建筑退让：退让西侧用地红线不少于7米；退让东侧、南侧及北侧用地红线：低层建筑不少于6米、多层建筑不少于8米；高层住宅建筑退让东侧、北侧用地红线不少于15米，退让南侧用地红线不少于12米；以上建筑退让应同时满足相邻地块的日照、通风、采光等要求。 地下建筑退让道路红线的距离宜不少于地上建筑退让距离的1/2，且不小于5米。	

	建筑形态与风格	建筑造型美观，既要有闽南建筑的特色又要体现现代建筑风格和个性，同时与周边建筑风格和环境相协调。在空间上与城市建设相融合，主体建筑天际轮廓线应与背景山体配合形成起伏变化的城市天际线效果，并构成统一、富有韵律的整体空间。	指导性
	第五立面（建筑屋顶形式）	红瓦坡屋顶为主。	指导性
	建筑色彩	以砖红色为主色，搭配灰白色形式辅助色。	指导性
	立面形式	多层建筑应注意立面细部处理，注重处理好南北大道沿线立面效果。	指导性
9	其它要求	<p>用地中标单位应提交 2 个以上设计方案供比选。</p> <p>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。</p> <p>参照北峰片区单元控规以及周边城市道路的竖向标高设计。</p> <p>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。 配套幼儿园功能纳入周边地块统筹配套。</p> <p>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。</p> <p>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和非机动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。</p>	

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。规划条件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 2 月 8 日

泉州市自然资源和规划局办公室

2021 年 2 月 9 日印发

