

泉州市自然资源和规划局

泉资规函〔2019〕588号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2019-9 号储备用地规划条件的函

泉州市土地储备中心：

根据市政府用地联席会 2015 年第 3 次会议纪要（泉地联〔2015〕3 号）精神和市政府关于北峰片区控制性详细规划 A09-A12 及 A22-01 地块（北峰霞美棚户区改造龙兴小区）规划调整的批复（泉政函〔2015〕114 号），并结合用地现状情况，现下达该宗用地规划条件如下：

序号	规划指标		规划设计要求	备注
1	用地位置		该用地位于北峰街道霞美社区，紧邻现状普贤路（详见红线图）	强制性
2	用地性质		二类居住用地。建设内容为住宅、商业及相关公共配套设施。其中，商业计容建筑面积不高于总计容建筑面积的 10%（面积比例误差控制在 0.5% 以内）。	强制性
3	用地面积		总用地面积约 26173.73 平方米（合 39.26 亩）。	强制性
4	规划指标	容积率	$>1.0, \leq 2.5$	强制性
		建筑密度	$\leq 30\%$	限制性
		绿地率	$\geq 35\%$	限制性
		建筑高度	80 米以下。	限制性

5	市政规划要求	市政配套设施		——	——
		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, 可按规范沿地块东、西侧设置。	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
6	公共配套设施规划要求	社区管理服务用房		建筑面积 600 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 300 平方米, 其中居家养老服务建筑面积不少于 100 平方米且应满足 20 平方米/百户的配建标准。	
		幼儿园 (幼托) 设施		与地块南侧的规划幼儿园统筹使用。	
		其他		地块南部应建设一条不少于 15 米宽的景观明渠, 具体线形应与地块东侧北峰霞美棚户区改造龙兴小区二期项目 A 地块内设置的景观明渠及周边进行有效衔接, 水体形态可结合具体项目设计方案进行优化, 水渠两侧应预留不少于 10 米宽的公共绿化带。 一类公厕一座 (不少于 12 个蹲位, 计容面积不小于 80 平方米)、垃圾收集点等公用设施。	
7	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	退让西侧用地红线不少于 15 米, 同时满足退让西侧电力高压线的外导线不少于 20 米。退让东侧用地红线次要朝向不少于 9 米、主要朝向不少于 15 米。退让北侧用地红线次要朝向不少于 7 米、主要朝向不少于 15 米。退让地块南部景观明渠北岸绿化带的北侧边线次要朝向不少于 7 米、主要朝向不少于 15 米。上述退让应同时符合电力走廊的保护管理要求。	限制性
			地下退让	地下建筑退让东侧、西侧用地红线距离应不少于地上建筑退让距离的 1/2, 且不小于 5 米; 退让北侧用地红线应不少于 5 米; 退让南部设置的景观水渠边线不少于 15 米。上述退让应同时符合电力走廊的保护管理要求。	

		建筑形态与风格	建筑造型美观，既要有现代居住建筑风格和个性，也要构成统一、富有韵律的整体空间，体型、风格和色彩应体现泉州新时代、新城区的城市面貌，具有鲜明的标志性，并与周边区域建筑布局、风格和环境相协调。 以主要街道为视点，主体建筑天际轮廓线应与背景山体配合形成起伏变化、错落有致的城市天际线效果。	指导性
		第五立面（建筑屋顶形式）	宜采用坡屋顶形式。	——
		建筑色彩设计	应参照《泉州市西华洋滞洪区及周边区域城市设计》进行建筑方案设计。	——
		立面形式	高层建筑应注意立面细部处理。地块南、北侧滨水区域的建筑立面应采用封闭阳台等公建化立面处理手法。	——
8	其它要求		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。	
			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。	
			第6项目公共配套设施规划应符合泉政办〔2016〕95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，按规范组织设计。并应同步建设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。	

本规划条件按规定纳入土地出让合同后，与土地出让合同一并生效，同时原泉州市城乡规划局于2015年12月31日印发的泉规函〔2015〕550号文作废。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

2019年7月23日

宗地图

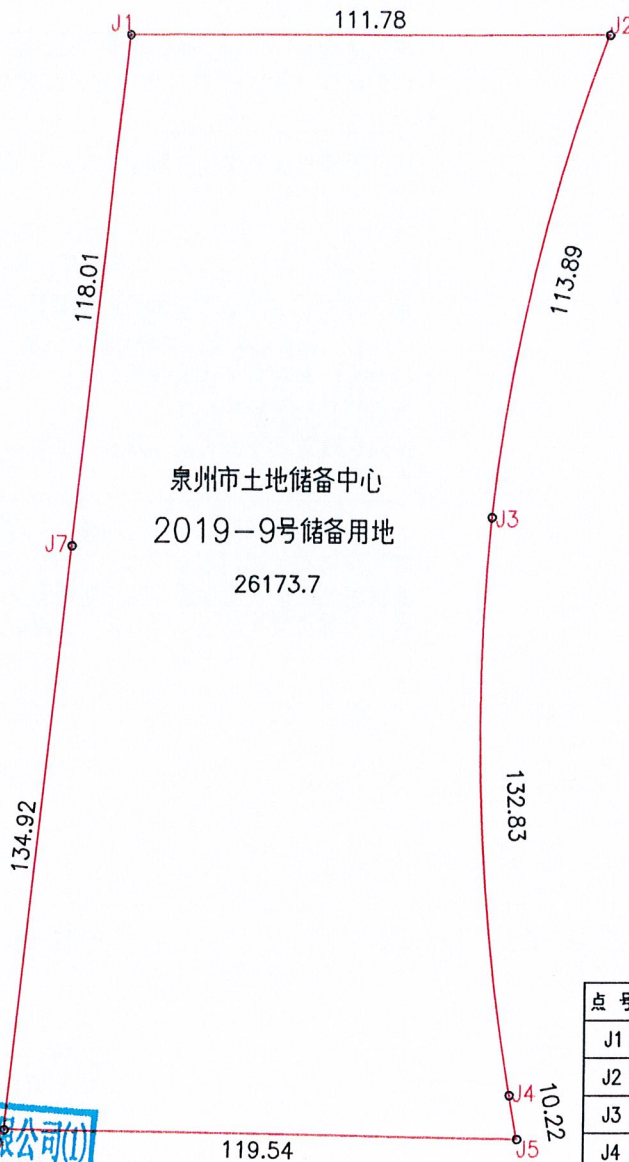
单位: m.m²

土地使用权人: 泉州市土地储备中心

不动产单元号:

宗地面积: 26173.7

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2763341.43	40354021.399	111.78
J2	2763341.898	40354133.182	113.89
J3	2763231.101	40354106.799	132.83
J4	2763098.393	40354112.376	10.22
J5	2763088.336	40354114.212	119.54
J6	2763089.912	40353994.68	134.92
J7	2763224.088	40354008.832	118.01
J1	2763341.43	40354021.399	
S=26173.7 平方米 合39.2606亩			

泉州市自然资源咨询服务中心有限公司(1)
测绘资质: 丙级
证书编号: 丙测资字3520170
发证机关: 福建省测绘地理信息局

CGCS2000坐标系, L=120°

绘图日期:

2019年8月6日

审核日期:

1:1800

绘图员: 陈彬阆

审核员: 吴英俊

泉州市自然资源咨询服务中心有限公司