

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2021〕157号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2021-8 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 2021 年第 2 次会议纪要（泉地联〔2021〕2 号）精神，经核对城东片区单元控制性详细规划，现下达 2021-8 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	丰泽区华大街道通源街北侧，盲聋哑学校东侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	二类居住、商务金融（办公）用地及道路、绿地等配套设施。	强制性

3	建设内容		用地内的 18 米宽规划道路北侧用地建设内容为租赁住房及配套设施、公园, 18 米宽规划道路南侧建设内容为知创产业园办公场所。其中知创产业园办公场所的计容建筑面积为 2.34 万平方米 (误差不得超过±0.5%), 其余为保障性租赁住房及配套设施。	强制性
4	用地面积		约 30450.2 平方米 (约合 45.68 亩), 其中可计容用地面积 25195.9 平方米, 城镇道路用地 2218.3 平方米、公园绿地 3036 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	≤2.0, >1.0	强制性
		建筑密度	≤28%	限制性
		绿地率	≥30%	限制性
		建筑高度	建筑高度控制在 30 米以下, 并符合清源山保护规划要求, 与周边现状相协调。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	用地内的 18 米宽规划市政道路应与周边市政道路等市政设施做好衔接和联通。道路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无偿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)。 应在用地内的 18 米宽规划道路北侧布置独立占地面积不少于 3036 平方米的公园绿地对外开放, 同步建设并无偿移交政府相关部门管理。	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。	限制性

7	公共配套设施规划要求	社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站		配置建筑面积不少于5500平方米的社区公共服务中心(含社区用房、文化活动站、青少年活动室、图书室、书店、社区党群活动中心等功能)。其中居家养老服务站建筑面积不少于300平方米且应满足不少于20平方米/百户的配建标准;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。	强制性
		幼儿园		应在用地内的18米宽规划道路北侧配置不少于12班规模的独立占地幼儿园1处(用地面积不少于5385平方米,建筑面积不少于4004平方米)。	
		其他		垃圾收集点、再生资源回收点、公共停车位、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	建筑退让西侧规划30米宽道路红线不少于12米;退让北侧规划18米宽道路红线不少于10米,退让南侧通源街道路红线不少于40米(其中30米为公共绿地),退让东侧用地红线不少于6米。建筑退让用地内18米宽规划道路红线不少于10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(地块南侧临通源街的30米宽规划绿地的地下空间不得占用)。	
		建筑形态与风格		建筑风格应具有泉州地方建筑特色,建筑轮廓应高低错落,与周围环境协调统一。	指导性
		第五立面(建筑屋顶形式)		应符合清源山保护规划要求并与周边现状相协调。	指导性
		立面形式		——	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。地块内的宫庙建筑可纳入方案,结合公园等开放空间统筹设计。			
		物业管理用房的建筑面积指标应符合《泉州市城市规划管理技术规定》要求,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。应组织海绵城市专项设计,透水率等应符合泉州市中心城区海绵城市建设要求。			
		参照城东片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9月30日



泉州市自然资源和规划局办公室

2021年10月8日印发
