

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2021〕174号

泉州市自然资源和规划局 关于重新下达 2021-1 号储备用地规划条件的通知

泉州市土地储备中心：

根据《泉州市人民政府关于鲤城区江南新区站前大道（鲤城段）以西、繁荣大道以北用地修建性详细规划的批复》（泉政函〔2021〕74号）精神，经核对江南新区单元控制性详细规划，现重新下达 2021-1 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	鲤城区江南新区站前南北大道西侧，繁荣大道北侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	二类城镇住宅用地及城镇社区服务设施用地、商业用地、城镇道路用地、防护绿地。	强制性

3	建设内容		建设内容为住宅和商业等配套设施。商业设施计容建筑面积115000平方米（误差不超过±600平方米），其中整体经营大型商场计容建筑面积80000平方米（误差不超过±400平方米）。	强制性
4	用地面积		约104633.76平方米（约合157亩），其中可计容用地面积99340.17平方米，城镇道路用地5293.59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	≤2.3, >1.0	强制性
		建筑密度	≤40%	限制性
		绿地率	≥30%	限制性
		建筑高度	100米以下，住宅建筑高度不高于80米。	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。用地东侧沿站前大道红线退让20米宽防护绿地、南侧沿繁荣大道红线退让15米宽防护绿地以及地块内18米宽规划市政道路建成后不得封闭管理，现状已建人行道应予以保留，作为城市公共配套设施对外开放。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。	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800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，其中居家养老服务站建筑面积不少于300平方米且应满足不少于40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。	
		幼儿园	配置不少于9班规模的独立占地幼儿园1处（用地面积不少于4050平方米，建筑面积不少于3510平方米）。	

		其他	公厕2处,合计建筑面积不少于100平方米。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。 配套建筑面积5000平方米的电信营业网点,与商业设施统筹建设,建成后无偿移交给鲤城区政府指定单位。		
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9米;退让东侧用地红线不少于27米(其中20米为防护绿地);退让南侧繁荣大道红线不少于35米(其中15米为防护绿地);退让北侧用地红线不少于12米。建筑退让用地内18米规划支路道路红线不少于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(地块南侧、东侧的20米宽规划防护绿地的地下空间不得占用)。	
		建筑风貌要求	沿站前大道(鲤城段)应布置大型集中商业和公共建筑,加强城市风貌管控,塑造景观特色,同时注意交通组织影响,住宅部分不得设置底层商铺。	限制性	
		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。应以点式为主,不宜有过多的板式高层建筑,做到板点结合。	指导性	
		第五立面(建筑屋顶形式)	南北大道为重要的景观廊道,建议采用坡屋顶的形式。	指导性	
		立面形式	高层建筑应注意立面细部处理。注重处理好站前南北大道、繁荣大道沿线立面效果。	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《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，原泉资规〔2021〕94号同时作废。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11月2日



泉州市自然资源和规划局办公室

2021年11月5日印发
