

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2023〕102号

泉州市自然资源和规划局 关于重新下达 2022-T06 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 2022 年第 5 次会议纪要（〔2022〕82 号）精神，经核对泉州台商投资区海江片区单元控制性详细规划，现重新下达 2022-T06 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	泉州台商投资区洛阳镇白沙一村、白沙二村，东至规划 20 米的江春路，西至规划 30 米的江冬路，南至 72 米的東西大道，北至规划 24 米的开发街（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	二类居住用地、防护绿地。	强制性
3	用地面积	约 50038.76 平方米（约合 75 亩），其中居住用地 45138.56 平方米，配套防护绿地 4900.20 平方米（防护绿地不计入下列规划指标的计算基数）（2000 坐标 118 度 30 分）。	强制性
4	建设内容	住宅及配套设施。	强制性

5	规划指标（按可计容用地面积核算）	容积率	$>1.0, \leq 2.9$	强制性
		建筑密度	$\leq 20\%$	限制性
		绿地率	$\geq 35\%$	限制性
		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	用地南侧不少于 26 米宽防护绿地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。	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	建筑面积不少于 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 550 平方米，其中居家养老服务站单处用房建筑面积不少于 400 平方米且应满足不少于 40 平方米/百户的配建标准；居家养老服务设施的室外活动场地不少于 400 平方米，其他室内活动（健身）设施用房按照不低于人均 0.1 平方米标准、室外活动（健身）场地按照不低于人均 0.3 平方米标准配套。	
		幼儿园	幼儿园纳入周边地块统筹配套，按泉台管函（2023）7 号文执行。	
		托育服务设施	按照每千人不少于 10 个托位规划建设托育服务设施，并与住宅同步验收、同步交付使用。	
		其他	结合小区建设规模及周边基础设施建设条件，根据《泉州市城市规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计规范》合理规划建设各项配套服务设施，并在方案报建前征求各相关部门的意见，按相关规范组织设计。	

8	建筑设计及风貌要求	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6米；退让东侧用地红线不少于6米；退让南侧规划绿化带的北侧界线不少于7米；退让北侧用地红线不少于13米；同时满足控规及《泉州市城市规划管理技术规定》等要求。 地下退让 东、西、北侧地下空间退让用地红线不少于4米，南侧地下空间退让至居住用地与公共绿地的绿地线。（地块南侧不少于26米宽的防护绿地的地下空间不得占用）。	限制性
		建筑间距及与相邻地块建筑退让要求	按国家建筑设计规范执行，并满足《泉州市城市规划管理技术规定》及相关的日照、抗震、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。	限制性
		建筑风貌要求	1. 沿东西大道两侧应加强城市风貌管控，塑造景观特色，应设封闭式阳台，按公建式立面设计，并科学做好交通组织。 2. 建筑色彩与风格应与周边建筑环境、自然环境相协调，同时参照《泉州台商投资区海江片区城市设计》和《泉州台商投资区建筑色彩与建筑风格专项规划》要求，注意城市轮廓线的变化，并考虑沿街景观和夜景效果。 3. 应按照《泉州台商投资区管理委员会关于印发泉州台商投资区夜景工程实施方案的通知（泉台管〔2021〕9号）》文有关规定，项目应设计夜景工程规划建设专篇，并送市政主管部门审批。项目夜景工程应与项目实施同步规划设计、同步建设、同步验收、同步投入使用。 4. 提交建筑方案文本深度应满足《泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于规范建筑方案设计文本的内容和深度等有关规定》（泉台规〔2014〕47号）和《泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于〈规范建筑方案设计文本的内容和深度等有关规定〉的补充规定》（泉台规〔2015〕40号）要求，立面方案应按照《泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于规范我区建筑立面规划管理制度的通知》（泉台规〔2015〕70号）要求执行。	限制性
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。	
			应按照《福建省公安厅、福建省住房和城乡建设厅关于全省推广开展智慧安防小区建设的指导意见》（闽公综〔2019〕306号）有关规定，在物业小区内同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用智慧安防系统。	
			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、使用权移交政府有权机构。	
			按绿色建筑标准进行设计，并符合省、市、区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、文保、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。	
			参照海江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，原泉资规〔2022〕168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

2023年6月9日



泉州市自然资源和规划局办公室

2023年6月9日印发
