

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2024〕159号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2023-25 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 2024 年第 3 次会议纪要（泉地联〔2023〕3 号）精神，结合《泉州市江南新区控制性详细规划修编》，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	位于繁荣大道北侧，泉州通政小学田中校区东侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	二类城镇住宅用地。	强制性
3	建设内容	住宅及配套公共服务设施。	强制性
4	用地面积	约 17757.89 平方米（约合 26.63 亩）。	强制性

5	规划指标	容积率	≤2.6, >1.0	强制性	
		建筑密度	≤20%	限制性	
		绿地率	≥30%	限制性	
		建筑高度	60 米以下,部分建筑可突破至 80 米。	限制性	
6	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。	限制性	
		停车配建标准	按照《泉州市城市规划管理技术规定》和交通影响评价结论统筹配置。	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,做好居住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(党建+邻里中心)规划要求	社区管理服务用房	与周边地块统筹使用。	指导性	
		社区医疗服务站、居家养老服务站	社区医疗服务站与周边地块统筹使用。居家养老服务站单处建筑面积不少于 400 平方米且应满足不少于 40 平方米/百户的配建标准;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	结合周边地块统筹使用。	指导性	
		其他	公厕 1 处,建筑面积不少于 60 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。	强制性	
8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让北侧用地红线不少于 12 米;退让西侧用地红线不少于 9 米;退让东侧、南侧用地红线不少于 12 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		
		建筑风貌要求	沿繁荣大道应加强城市风貌管控,塑造景观特色,同时注意交通组织影响。	限制性	
		建筑形态与风格	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	
		立面形式	高层建筑应注意立面细部处理。	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。
		地块内建筑退让应空间应服从周边市政道路交通组织安排，预留和提供城市道路设置交叉口展宽、港湾式公交停靠站等交通设施的用地空间。
		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。
		按照闽公综〔2019〕306 号文件有关规定，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。
		第 7 项目公共配套服务设施规划应符合泉政办〔2020〕48 号、闽民养老〔2021〕140 号文件要求，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；同时可考虑按照我市开展立体生态住宅试点实施方案相关要求进行设计。
		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。
		参照江南新区控制性详细规划修编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
 2024 年 5 月 27 日

