

泉州市城乡规划局

泉规函〔2015〕550号

泉州市城乡规划局 关于下达 2015-16 号储备用地规划条件的函

泉州市土地储备中心：

你单位《关于申请办理 2015-16 号储备用地规划手续的报告》（泉土储〔2015〕162 号）文收悉。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）精神及市政府关于北峰片区控制性详细规划 A09—A12 及 A22—01 地块（北峰霞美棚户区龙兴小区）规划调整的批复（泉政函〔2015〕114 号），经研究，现下达 2015-16 号储备用地规划条件如下：

一、区位条件

该项目用地位于北峰街道霞美社区，站前南北大道西侧，紧邻现状普贤路，总用地面积约 28421.57 平方米。该项目用地区位条件优越，交通较便利。

二、用地性质及建设内容

用地性质为居住用地。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超过计容总建筑面积的 10%（面积比例误差控制在 0.5 个百分点以内）。

三、规划设计要点

1. 建筑密度： $\leq 30\%$ 。

2. 容积率： > 1.0 ， ≤ 2.5 。

3. 绿地率： $\geq 35\%$ 。

4. 建筑高度： ≤ 80 米，建筑天际线应错落有致。

5. 建筑间距：建筑间距及相邻地块建筑退让应满足日照和消防等相关规范要求。

6. 空间退让：建筑红线退让西侧用地界线（临规划道路）不少于 15 米，退让东侧用地界线（临规划道路）不少于 10 米，退让北侧用地界线不少于 5 米，退让用地南部设置的景观水渠边线不少于 15 米。地下室退让东侧、西侧用地界线（临规划道路）最小退距应为地上建筑退让的一半且不少于 5 米，退让北侧用地界线不少于 5 米，退让用地南部设置的景观水渠边线不少于 15 米。

7. 公共设施配置要求：地块南部应设置一条不少于 15 米宽的景观明渠，具体线型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 米宽的公共绿地。应设置社区服务站一处，计容建筑面积不少于 200 平方米；社区卫生服务中心一处，计容建筑面积不少于 150 平方米；社区文化活动中心一处，计容建筑面积不少于 200 平方米；养老服务设施用房一处，计容建筑面积不少于 200

平方米，同时配套养老服务设施的室外活动场地面积 300 平方米以上；青少年活动室一处，计容建筑面积不少于 150 平方米；地块西侧沿规划道路设置公交停靠站一处，符合相关规范要求；对外开放的一类公厕一座（不少于 12 个蹲位，计容建筑面积不小于 80 平方米）。上述公共配套设施应由建设单位与项目主体建筑同时设计、同时建设，并无偿将产权、使用权移交给政府有权机构。小区应配设环卫设施。

8. 停车场（库）：参照《泉州市城市规划管理技术规定》关于停车泊位设置指标的规定。

9. 地坪标高：参照《泉州市北峰片区单元控制性详细规划》规定的竖向标高。

四、交通设置

可以沿东、西侧规划城市道路按相关规范设置主要出入口。

五、城市设计要求

要求小区布局合理，建筑造型美观新颖，既要有现代居住建筑的个性，也要构成统一、富有韵律的整体空间，体型、风格和色彩应与体现泉州新时代、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相协调。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。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的城市天际线效果，应注意建筑的第五立面景观。在拟建小区集中绿地

位置利用地形，营造出宜人的小区绿化休闲环境。商业设施宜相对集中布置，形成生活活动中心。

六、其他要求

1. 本建设项目涉及市政设施应符合有关专业规范要求 and 北峰片区单元控制性详细规划。

2. 建筑、道路均应符合无障碍通行的设计标准。

3. 应编制交通影响评价。

4. 本规划条件未尽事宜，应按《泉州市城市规划管理技术规定》的相关要求执行。



2015年12月31日