

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2022〕227号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2022-38 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 6 次会议纪要(〔2022〕102 号)精神，经核对城东片区单元控制性详细规划，现下达 2022-38 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	城东至北峰快速通道北侧，安吉路南段西侧，东星路南侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	城镇住宅用地。	强制性
3	用地面积	总用地面积约 62553.6 平方米（约合 93.8 亩）。	强制性

4	建设内容		建设内容为住宅及商业等配套设施，其中商业设施计容建筑面积 5500 平方米（误差不超过±100平方米）。	强制性
5	规划指标（按容积率核算）	容积率	≤2.9，>1.0	强制性
		建筑密度	≤18%	限制性
		绿地率	≥35%	限制性
		建筑高度	≤100 米	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	沿城东至北峰快速通道设置 35 米防护绿带，沿安吉路设置 30 米防护绿带，建成后不得封闭管理，应对外开放。	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
7	公共服务设施要求	社区管理服务用房	建筑面积 600 平方米（含社区用房、居民文体活动用房、“党建+”邻里中心等功能）。	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，其中居家养老服务驿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；配套居家养老服务设施的室外活动场地不少于 400 平方米，其他室外活动场地人均用地不低于 0.3 平方米。	
		其他	按照每千人不少于 10 个托位规划建设托育服务设施。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。全民健身场地设施按泉政文〔2021〕63 号文要求配置。	

8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让东侧安吉路道路红线不少于 37 米（其中 30 米为公共绿地），退让南侧城东至北峰快速通道道路红线不少于 42 米（其中 35 米为公共绿地）且退让快速通道上部结构外边线不少于 50 米。建筑退让西北侧北渠外延不少于 50 米，退让东北侧玉兰渠外延不少于 10 米，且退让北侧用地红线不少于 7 米。退让北侧东星路道路红线不少于 12 米，退让其他侧用地红线不少于 7 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。（地块南侧临城东至北峰快速通道的 35 米宽规划绿地及东侧临安吉路的 30 米宽规划绿地的地下空间不得占用）。	
		建筑形态与风格		建筑造型美观，既要有闽南建筑的特色又要体现现代建筑风格和个性，同时与周边建筑风格和环境影响相协调。整体建筑高度要高低错落，形成丰富的天际线效果。不宜有过多的板式高层建筑，做到板点结合。	指导性
		建筑风貌要求		——	——
		第五立面（建筑屋顶形式）		——	——
		立面形式		高层建筑应注意立面细部处理。注重处理好临福厦高速、城东至北峰快速通道的立面效果。	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 号文要求，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。			
		场地竖向按城东片区单元控规以及周边城市道路的竖向标高设计。			
		应符合泉政办明传〔2021〕75 号文要求。			

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。同时，原泉州市城乡规划局于 2008 年 8 月 26 日印发的泉规函〔2018〕219 号文作废。

泉州市自然资源和规划局

2022 年 10 月 26 日

泉州市自然资源和规划局办公室

2022 年 10 月 27 日印发
