

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2025〕300号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2024-37 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 5 次会议纪要》（泉地联〔2024〕5 号）《泉州市地价委员会 2025 年第 7 次成员会议纪要》（〔2025〕136 号）精神，经核对《泉州历史文化名城保护规划》《泉州市 350501-06-E-25 地块（红梅新村危旧房屋更新改造项目）控制性详细规划》，现下达该用地规划条件如下：

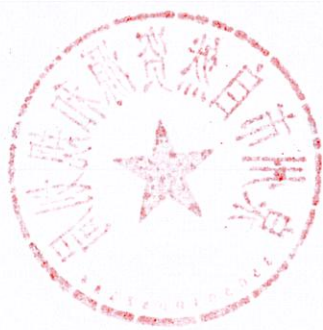
序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	位于古城片区东北部、崇福路以西（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	城镇住宅用地。	强制性
3	用地面积	总用地面积约 58380.86 平方米。	强制性
4	建设内容	住宅及其配套设施（其中商业计容建筑面积不少于 2000 平方米）。	强制性

5	规划指标（按可计容用地面积核算）	容积率		≤1.55，>1.0	强制性
		建筑密度		≤40%	限制性
		绿地率		≥20%	限制性
		建筑高度		≤18米（涉及原高度保护区、10米檐口高度控制区、13米檐口高度控制区、高度只减不增控制区，遵循相应控制要求）	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》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。地块建筑退让空间应服从周边市政道路交通组织安排。		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，做好主出入口及建筑的景观设计。	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400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450平方米，其中居家养老服务站点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	建筑退让按照地块控制性详细规划执行，西侧建筑退让执节巷应按照二类历史街巷的保护要求进行退让，同时应满足相邻用地消防、日照等要求。	限制性
			地下退让	地下空间退让用地红线不少于4米。	
		建筑形态与风格		建筑设计应在外饰材料、色彩、风格符号等方面体现泉州传统建筑文化的传承，并与周边环境相协调。	指导性
		建筑色彩		老城区主色彩。	限制性
		第五立面（建筑屋顶形式）		——	——
		立面形式		注重处理好临崇福寺的建筑立面效果。	指导性

9	其它要求	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。
		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。
		西侧执节巷及相邻建筑应结合街巷整治进行开发建设，执节巷建设完成后移交政府有权部门作为市政道路使用，不得封闭或设置进出杆等方式作为小区道路使用。
		按绿色建筑标准进行设计。
		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。
		场地竖向按地块控制性详细规划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办公室

2025 年 12 月 9 日印发
