

永春县自然资源局文件

永自然资规〔2023〕17号

永春县自然资源局关于下达 永春县 2023-59 号地块用地规划条件的通知

永春县土地收购储备服务中心：

永春县 2023-59 号地块选址于永春县蓬壶镇壶南村，根据《永春县蓬壶镇城南片区 350525-104-C-06 及周边地块控制性详细规划动态维护》，结合项目性质与区位条件，现就永春县 2023-59 号地块用地规划条件明确如下：

项目		规划设计要求	备注
建设用地情况	地块编号	永春县 2023-59 号地块	
	具体位置	蓬壶镇壶南村，用地东至山体，西至道路，南至民房，北至民房（详见附图）	
	用地面积	10348 平方米	
	用地性质	城镇住宅用地、商业用地	
	建设内容	住宅建筑及相应的配套服务设施等。其中商业设施建	

		筑面积占计容建筑面积比例不超过 10%。			
建设 用地 强度 控制	建筑密度	≤ 50%			
	容积率	> 1.0 且 ≤ 6.0			
	绿地率	≥ 15%			
	建筑限高	≤ 80 米			
建筑 及空 间设 计要 求	建筑退让控制	新建建筑退让最小距离应同时满足《福建省城市规划管理技术规定》中退让建设用地红线、退让道路红线和建筑间距的最大控制要求；建筑物地下部分退让用地红线不少于 4 米。			
	建筑间距	用地内建筑间距以及与用地外已建建筑间距应满足《福建省城市规划管理技术规定》中建筑间的最小间距控制要求，同时必须符合日照、消防、抗震安全、环境保护的要求，并综合考虑通风、视觉卫生、工程管线敷设等方面的要求。应委托具有相应资质单位出具日照分析复核报告。			
	建筑空间布局	建筑布局朝向应充分考虑节能减排的要求，尽可能便于自然采光、通风，减少建筑能耗；地块内建筑群体的组合应强调整体性和连续性，整体形成层次丰富的景深关系及高低错落、起伏有致的天际线形态。			
	建筑形态	应充分考虑人的舒适性与方便性，创造连续的视线吸引点，注重建筑向山、向水开敞、通透，塑造独具特色的建筑形态，建筑最大连续面宽的投影不宜大于 60 米。			
	阳台形式	阳台排水管应接至污水管网，空调外机应隐蔽设计。			
	公共开放空间	应注重室外空间的美化绿化设计，创造一个良好的居住环境。绿化工程应同步设计、同步建设、同步验收。			
	地块总体布局、建筑单体设计等除了须满足上述要求外，还须与周边建筑环境、自然环境相协调，符合控规及《福建省城市规划管理技术规定》要求，综合考虑沿路景观和夜景效果，夜景工程与建筑主体同步设计、同步施工。				
公共 服务 设施 配置	项目	配套标准	最小规模		
			用地面积	建筑 面积	
	社区卫生室	建筑面积 ≥ 15 m²/千人	-	15 m²	

要求	文体活动室	建筑面积 $\geq 100 \text{ m}^2$ /千人	-	200 m^2	
	文体活动场地	用地面积 $\geq 150 \text{ m}^2$ /千人	300 m^2	-	
	公园绿地	应结合住宅建筑布局设置集中绿地和宅旁绿地,集中绿地面积 $\geq 500 \text{ m}^2$ /千人,宽度 ≥ 8 米,在标准的建筑日照阴影线范围外的集中绿地面积不少于三分之一,其中应设置老年人、儿童活动场所。	-	-	
	物业管理用房	按不少于总建筑面积 2‰配置。	-	100 m^2	
	居家养老服务点	建筑面积 $\geq 30 \text{ m}^2$ /百户	-	400 m^2	
	公共厕所环卫设施	鼓励和推广附属式公共厕所,有方便的对外出口。应配建一座建筑面积不少于 50 m^2 的垃圾运转房,生活垃圾收集点服务半径不宜超过 70m。	-	30-60 m^2	
	配电室	符合供电部门要求,尽可能与其他建筑合建。	-	50-120 m^2	
	通信接入机房	可附设在其他建筑内(含广电在内的小区通信综合接入设施用房,用于设置固定通信、移动通信、有线电视等接入网设备)。	-	-	
	社区终端共同配送站	每个社区至少应设 1 处代收服务店。可与物业或店铺合作,有条件宜设自提柜。	-	-	
	智慧安防	依据《关于在全市推广开展智慧安防小区建设的指导意见》(泉公综〔2020〕359号),采用智慧安防小区建设模式。			
	商业服务	商业部分若将来可能作为餐饮业使用的,在建筑方案设计时应设计配套的排烟管道,并在单体设计方案中注明“商业(餐饮)”,排烟措施影响	-	100 m^2	

			到建筑外立面的，应在立面效果图中予以体现。			
			小区人数按户均 3.5 人计算；非独立占地的社区公共服务设施宜集中设置，且宜设置在位置明显、交通便利、方便群众办事的地方，并与主体建设项目同步设计、同步施工、同步验收。			
交通组织要求	交通影响评价		方案报批时应提交交通影响评价报告。			
	出入口		西侧			
	停车泊位	机动车位	按照交通影响评价确定停车位配建指标，应将停车位中的 10%作为公共停车位，不得出售，并宜在地面设置。配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件。			
		非机动车位	同步规划、同步设计、同步建设电动自行车等非机动车库，或在室外预留空间供电动自行车集中停放，并同步设置具备定时充电、自动断电、故障报警灯等功能的智能充电控制设施。			
市政工程要求	竖向设计		参照控规及周边道路竖向标高并结合场地地形和项目特点，按规范要求编制竖向设计。			
	消防		满足消防要求。			
	电力、电信、给水、排水、燃气		与城市管网衔接，按项目特点和规范要求做好规划设计，场地内现有排水渠应按规范建设并满足排水要求。			
	防灾(地质灾害)		做好场地防灾设计，对高度超过 7m 以上的超高挡土墙，应委托有资质的单位进行论证，经论证符合地质安全要求的方可采用。			
	其他		应根据有关部门要求，按相关规范组织设计并落实各项市政配套设施，做好竖向设计和各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。			
其他规划管理要求	方案评审时应提交不少于两个总平方案供比选，建筑风格与立面效果不少于三个（按推荐总平方案），提交建筑方案文本深度应满足《永春县建筑工程建设许可阶段报建图纸编制内容及深度规定》要求。					
	本项目设计的人防、防洪、抗震、环保、文物保护、水利等设施建设均应根据有关部门要求，按相关规范组织设计，并按有关部门要求开展相关影响评价。					

符合国家、省、市及相关部门关于绿色节能、海绵城市、装配式建筑等建设管理的相关文件要求。
该项目建设工程规划许可实行审批制。
未尽事宜根据控规和《福建省城市规划管理技术规定》《泉州市人民政府办公室转发泉州市住房和城乡建设局泉州市自然资源和规划局关于加强新建商品住宅及商办类建筑建设管理的通知》。若建筑设计方案报批前，有关法律法规和技术规定有调整的，应按新的规定要求进行规划设计。
本规划条件附图壹份，图文一体方为有效文件。
本规划条件有效期叁年（自发文之日起算），逾期未办理土地出让手续的，本规划条件自动作废。

附件：永春县 2023-59 号地块用地红线图



抄 送：县纪委监委，永春生态环境局，县发改局、财政局、住建局、城市管理局、应急局、工信商务局，蓬壶镇政府，县有关领导。

永春县自然资源局

2023 年 5 月 24 日印发

附件：永春县2023-59号地块用地红线图

