

# 永春县自然资源局文件

永自然资规〔2024〕7号

## 永春县自然资源局关于下达永春县 2024-16 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 2024-16 号地块选址于永春县石鼓镇桃联社区，根据《永春县城西片区 350525-05-F-05 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 2024-16 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 2024-16 号地块	
	具体位置	永春县石鼓镇桃联社区（详见附图）	
	用地面积	3349 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	建筑密度	≤ 35%	

用地 强度 控制	容积率	$>1.0$ 且 $\leq 3.5$			
	绿地率	$\geq 10\%$			
	建筑限高	$\leq 50$ 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 要求	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 $\geq 15\text{ m}^2/\text{千人}$	—	30 $\text{m}^2$	
	文体活动室	建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2/\text{千人}$	—	200 $\text{m}^2$	
文体活动场	用地面积 $\geq 150\text{ m}^2/\text{千人}$	300 $\text{m}^2$	—		

地				
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 $\geq 500\text{ m}^2/\text{千人}$ ,宽度 $\geq 8$ 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 $\text{m}^2$	
居家养老服务点	建筑面积 $\geq 70\text{ m}^2/\text{千人}$	-	400 $\text{m}^2$	
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 $\text{m}^2$ 的垃圾运转房,生活垃圾收集点服务半径不宜超过70m。	-	30-60 $\text{m}^2$	
配电室	符合供电部门要求,尽可能与其他建筑合建。	-	50-120 $\text{m}^2$	
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〔2022〕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)”及专用烟道位置,排烟措施影响到建筑外立面的,应在立面效果图中予以体现。	-	100 $\text{m}^2$	



	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、北侧	
	停车位	机动车位	按照《福建省城市规划管理技术规定》执行，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》执行。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 2024-16 号地块用地红线图



抄 送：县纪委监委、县发改局、财政局、住建局、城市管理局、

应急局，永春生态环境局，石鼓镇人民政府，县有关领导。

永春县自然资源局

2024 年 6 月 5 日印发



永春县2024-16号地块用地红线图

建设用地红线

水泥

砖

塘

龙眼

混6

混3

混2

混1

混4

混5

混6

混7

混8

混9

混10

混11

混12

混13

混14

混15

混16

混17

混18

混19

混20

混21

混22

混23

混24

混25

混26

混27

混28

混29

混30

混31

混32

混33

混34

混35

混36

混37

混38

混39

混40

混41

混42

混43

混44

混45

混46

混47

混48

混49

混50

混51

混52

混53

混54

混55

混56

混57

混58

混59

混60

混61

混62

混63

混64

混65

混66

混67

混68

混69

混70

混71

混72

混73

混74

混75

混76

混77

混78

混79

混80

混81

混82

混83

混84

混85

混86

混87

混88

混89

混90

混91

混92

混93

混94

混95

混96

混97

混98

混99

混100

混101

混102

混103

混104

混105

混106

混107

混108

混109

混110

混111

混112

混113

混114

混115

混116

混117

混118

混119

混120

混121

混122

混123

混124

混125

混126

混127

混128

混129

混130

混131

混132

混133

混134

混135

混136

混137

混138

混139

混140

混141

混142

混143

混144

混145

混146

混147

混148

混149

混150

混151

混152

混153

混154

混155

混156

混157

混158

混159

混160

混161

混162

混163

混164

混165

混166

混167

混168

混169

混170

混171

混172

混173

混174

混175

混176

混177

混178

混179

混180

混181

混182

混183

混184

混185

混186

混187

混188

混189

混190

混191

混192

混193

混194

混195

混196

混197

混198

混199

混200

混201

混202

混203

混204

混205

混206

混207

混208

混209

混210

混211

混212

混213

混214

混215

混216

混217

混218

混219

混220

混221

混222

混223

混224

混225

混226

混227

混228

混229

混230

混231

混232

混233

混234

混235

混236

混237

混238

混239

混240

混241

混242

混243

混244

混245

混246

混247

混248

混249

混250

混251

混252

混253

混254

混255

混256

混257

混258

混259

混260

混261

混262

混263

混264

混265

混266

混267

混268

混269

混270

混271

混272

混273

混274

混275

混276

混277

混278

混279

混280

混281

混282

混283

混284

混285

混286

混287

混288

混289

混290

混291

混292

混293

混294

混295

混296

混297

混298

混299

混300

混301

混302

混303

混304

混305

混306

混307

混308

混309

混310

混311

混312

混313

混314

混315

混316

混317

混318

混319

混320

混321

混322

混323

混324

混325

混326

混327

混328

混329

混330

混331

混332

混333

混334

混335

混336

混337

混338

混339

混340

混341

混342

混343

混344

混345

混346

混347

混348

混349

混350

混351

混352

混353

混354

混355

混356

混357

混358

混359

混360

混361

混362

混363

混364

混365

混366

混367

混368

混369

混370

混371

混372

混373

混374

混375

混376

混377

混378

混379

混380

混381

混382

混383

混384

混385

混386

混387

混388

混389

混390

混391

混392

混393

混394

混395

混396

混397

混398

混399

混400

混401

混402

混4