

惠安县住房和城乡建设局文件

惠住建〔2019〕125号

惠安县土地收购储备中心 紫山镇紫山村储备地块规划设计条件

一、地块位置：紫山镇紫山村（具体位置详见用地规划红线图）。

二、用地面积：8322.4（合12.5亩）。

三、地块性质：住宅用地（住宅楼底商计容建筑面积不大于总计容建筑面积的百分之十）。

四、土地使用强度：建筑密度 $\leq 32\%$ ， $1.5 \leq$ 容积率 ≤ 1.8 ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

五、主要出入口方向：南、西。

六、建设要求：

1. 围墙退让用地红线不得小于1米，且其基础不得超过用地红线范围；各侧建构筑物主要朝向退让用地红线距离：低层不小于6米，多层、中高层不小于9米，高层按相关规定增加退距；

次要朝向退让用地红线距离：低层不小于 4 米，多层、中高层不小于 6 米，高层不小于 9 米；地下工程退让用地红线最小距离不宜小于 4 米且围护桩、自用管线和施工期间操作面不得超过用地红线；且建筑退让相邻地块边界距离根据实际拟建建筑状态按日照、防火及抗震防灾等相关技术规范要求退让。

2. 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，同时应满足日照、消防、抗震安全、视觉卫生等相关规范和技术规定的要求。

3. 建筑立面及景观设计要求：建筑立面设计要根据《惠安县雕艺文化和闽南建筑特色融入城市建设的指导意见》的要求，在立面设计中融合惠安雕艺和闽南建筑特色元素，又要体现现代建筑风格 and 个性，同时与周边环境相协调：沿街建筑立面必须进行夜景工程设计，夜景工程应与主体工程同步设计、同步施工、同步竣工验收。沿街阳台应封闭处理，空调机板应隐形设计，广告牌应统一设置。

4. 建构筑物高度：≤60m。

5. 机动车及非机动车停车场（库）设置，按照《福建省城市规划管理技术规定》规定执行。机动车应尽量利用地下空间设置停车场（库）。配建的停车位中应包含不低于总数 5% 的公共停车泊位。新能源汽车充电桩按规定同步建设或预留建设条件，并建设管理系统与公安联网。停车泊位必须与主体建筑同步设计，同步施工，同步竣工验收。摩托车、电动摩托车应单独设置停车场（库），不得与小型汽车混用。

6. 室内外地坪标高按照城市规划，结合周边道路及已建区域

的竖向标高合理确定。

7. 地块周边及内部必须进行绿化，绿化应和主体工程同步设计、同步施工、同步竣工验收。

8. 无障碍设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步交付使用。

9. 商业店铺应同步设计建设排油烟设施和管道。

七、其他要求：

1. 配套要求：

(1) 物业管理用房配置：建筑面积 10 万 m^2 以下按照总建筑面积的 4‰—6‰ 配置，但不少于 50 m^2 ，且不大于总建筑面积 6‰ 配置；

(2) 健身活动配置：应按室内人均建筑面积不低于 0.1 m^2 或室外人均用地不低于 0.3 m^2 进行配套建设社区群众健身相关设施；

(3) 养老服务点配置，应按每千人建筑面积不少于 70 m^2 或每百户不少于 20 m^2 配置社区居家养老服务用房，应与主体工程同步建设后无偿移交给属地镇政府或相关部门；

(4) 其他公共设施配套按有关技术规范要求执行。各项配套设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收后交付使用。

2. 本项目设计时应委托具有相应资质单位出具日照分析报告。

3. 本项目建筑立面设计方案应组织专家进行专项审查，经评审同意后方可进行施工。

4. 本规划设计条件是审查设计方案的依据。

5. 本项目涉及消防、环保、安全、人防、抗震、建筑节能、

配套综合管道等应按各专业技术规范要求执行。

6. 其余未尽事宜均应遵照有关国家法律法规及省、市、县相

关规定执行。

7. 原惠住建〔2017〕282号文同时作废。

附件：惠安县土地收购储备中心紫山镇紫山村储备地块地形

图

