

惠安县自然资源局文件

惠自然资〔2023〕76号

惠安县自然资源局关于下达 惠安县 2023 拍-7 号储备用地规划条件的通知

惠安县自然资源收购储备中心：

根据《惠安城南新区控制性详细规划（调整）》、《惠安县城 2022 年度控规动态维护及局部地块控规图则》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》和省、市相关技术规定，现下达该项目用地规划条件如下：

序号	规划指标		规划设计要求	备注
1	用地位置		该用地位于城南新区（详见红线图）。	强制性
2	用地性质		二类城镇住宅、商务金融、零售商业。	强制性
3	用地面积		总用地面积 21198 平方米（合 31.80 亩）。	强制性
4	建设内容		建设内容为住宅、商铺、商场、超市、办公及相关公共配套设施。商业服务业计容建筑面积占总计容建筑面积的比例约 40%；其中，零售商业计容建筑面积占总计容建筑面积的比例约 8%（面积比例误差控制在 0.5% 以内）。	强制性
5	规划指标	容积率	$>1.0, \leq 2.6$	强制性
		建筑密度	$\leq 40\%$	限制性
		绿地率	$\geq 30\%$	限制性

		建筑高度	建筑物高度必须满足惠安机场净空高度控制要求（土地使用权竞得者应自行负责向军事部门申请建设高度）。		限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	——		强制性
		主要机动车出入口	东侧、北侧		限制性
		停车配建标准	按照《福建省城市规划管理技术规定》执行，并充分利用地下空间设置停车场（库）。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，同时住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，并建设管理系统与公安机关联网。非机动车应统一设置充电区。		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
		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。		限制性
7	公共配套设施规划要求	社区综合服务设施	按照每百户不低于 30 平方米的标准配建		强制性
		居家养老服务用房	按照每百户不少于 30 平方米的标准配建		
		物业管理用房	按照《福建省物业管理条例》规定配建		
		幼儿园（幼托）设施	——		
		其它	按有关规范要求合理规划布置给水、排水、供电、消防、垃圾收集点、公厕、健身活动场所等配套设施。公共配套设施规划应参照泉政办〔2020〕48 号要求，相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收，居家养老服务用房竣工验收后无偿移交相关部门开展相关服务。		
8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建、构筑物退让城市规划道路红线低层不小于 6m、多层不小于 8m、高层不小于 12m；退让世纪大道与南环城路道路交叉口道路切点连线垂直距离均不小于 20m；退让规划用地红线主要朝向低层不小于 6m、多层不小于 9m、高层不小于 12m，次要朝向低层不小于 4m、多层不小于 6m、高层不小于 9m，同时建筑间距应满足《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，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；围墙退让规划用地红线不得小于 1m，且其基础不得超过规划用地红线范围。	限制性

		地下退让	地下工程退让规划用地红线不小于 4m 且围护桩、自用管线和施工期间操作面不得超过用地红线。	
		建筑立面及景观设计 要求	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》，立面风格充分融入雕艺文化。建筑的体量、高度、材料、色彩应符合城市规划要求，沿街建筑应具有良好的轮廓线，并与周围环境相协调。沿街建筑立面必须进行夜景工程设计，地块周边及内部必须进行园林景观绿化设计，景观绿化应充分结合雕塑、建筑小品以及休闲活动空间等设置，夜景工程和园林景观绿化工程应和主体工程同步设计、建设。 沿街阳台应进行封闭处理；空调机板、门窗防护设施应统一隐形设计；空调冷凝水统一收集排放；商业店铺应同步设计建设排油烟设施和管道；阳台雨水应排入污水管网。	指导性
		其它	按照泉政办明传（2021）75 号文规定执行。	
9	其它要求	<p>参照《城南新区控制性详细规划（调整）》要求以及周边城市道路及已建区域的竖向标高。</p> <p>应委托具有相应资质单位出具日照分析复核报告。</p> <p>智慧安防系统建设纳入住宅小区工程统一建设，同步设计、同步施工、同步验收。</p> <p>装配式建筑面积占比按照泉建规（2022）3 号规定执行，装配式建筑认定应当符合国家和省上的相关认定标准。</p> <p>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。</p> <p>场地内道路、环卫设施以及各项综合管线等设施应根据其实际用途，按相关标准规范要求合理配置。</p> <p>各项配套设施须按其对应的级别标准配置，配套方案必须与规划方案同时报批。</p> <p>本项目涉及消防、环保、人防、抗震、建筑节能、绿色建筑、配套综合管道等应按各专业技术规范要求执行。</p> <p>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。</p>		

注：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。规划条件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。



