

# 惠安县自然资源局文件

惠自然资〔2024〕274号

## 惠安县自然资源局关于下达惠安县 2024 拍-5 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《惠安县域 2024 年上半年度局部地块控规》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》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		二类城镇住宅用地	强制性
3	用地面积		总用地面积 13257 平方米（合 19.89 亩）。	强制性
4	建设内容		建设内容为住宅、商铺及相关公共配套设施。商业服务业计容建筑面积控制在总计容建筑面积的 10% 以内。	强制性
5	规划指标	容积率	$>1.0, \leq 2.2$	强制性
		建筑密度	$\leq 25\%$	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主动及时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		西南侧、西北侧	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 10m；退让后厝路与规划二路道路交叉口道路切点连线垂直距离均不小于 10m；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
		建设品质要求	按照泉政办明传（2021）75 号文规定执行。	限制性
9	其它要求	<p>参照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。同时可考虑按照《惠安县开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》相关要求设计。</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。

惠安县自然资源局

2024 年 7 月 25 日

