

惠安县自然资源局文件

惠自然资〔2025〕130号

惠安县自然资源局关于下达惠安县 2025 拍-8 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 2023 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		该用地位于惠兴街与建设南街交叉口西南侧（详见红线图）。	强制性
2	用地性质		二类城镇住宅用地、商业用地、商务金融用地、城镇道路用地	强制性
3	用地面积		总用地面积 23495 平方米（合 35.24 亩），其中道路用地面积 2083 平方米（合 3.13 亩）。	强制性
4	建设内容		建设内容为住宅、商铺、商场、办公及相关公共配套设施。其中，商业和商务金融计容建筑面积占总计容建筑面积的比例分别约 9%、5%。	强制性
5	规划指标	容积率	$>1.1, \leq 4.3$ （扣除城镇道路用地）	强制性
		建筑密度	$\leq 45\%$ （扣除城镇道路用地）	限制性
		绿地率	$\geq 25\%$ （扣除城镇道路用地）	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	充分利用红线内道路强化两个地块联合开发，建成后对现有次干道进行恢复，并无偿移交市政主管部门。	强制性
		主要机动车出入口	结合控规统筹规划设计	限制性
		停车配建标准	按照省、市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，其中电动自行车停放充电场所配建标准还应满足《福建省建设项目配建电动自行车停放充电场所规划管控导则（试行）》相关规定。	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，且单处用房建筑面积不少于 400 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	各侧建（构）筑物退让用地红线、道路红线按《福建省城市规划管理技术规定》、控规和指挥部审定方案执行，其中东侧地块退让南侧规划用地红线9米作为建设接驳石灵街及建设南街的道路用地，不得封闭；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		方案阶段根据指挥部审定方案执行，施工图深化时应根据《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》，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。	
9	其它要求			参照周边城市道路及已建区域的竖向标高。 应委托具有相应资质单位出具日照分析复核报告。 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。 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。 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。 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。 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。 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。	

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。

