

# 泉州市城乡规划局台商投资区规划分局文件

泉台规〔2021〕91号

## 泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于 下达 S2021-08 号地块规划条件的通知

泉州市国土资源局台商投资区分局：

贵单位泉台国土函〔2021〕12号文收悉。根据我区2021年第4次用地联席会议纪要精神和《泉州台商投资区总体规划》、《泉州台商投资区惠南片区单元控制性详细规划》，现下达地块规划条件如下：

地块编号		S2021-08 号地块
建设 用地 情况	用地 位置	泉州台商投资区东园镇，北至规划 36 米的亚艺街，西至规划绿地、渠道，南至绿地、渠道，东至规划 50 米的杏秀路。  (详见附件)
	用地 面积	总面积约 87436 平方米(约合 131.2 亩),其中 S2021-08-1 地块 33019 平方米, S2021-08-2 地块 6797 平方米, 配套公园绿地 4328 平方米, 道路 A 地块 78 平方米, S2021-08-3 地块 42365 平方米, 配套防护绿地 685 平方米, 道路 B 地块 165 平方米 (2000 坐标)
	用地 面积	总面积约 87401 平方米(约合 131.1 亩),其中 S2021-08-1 地块 33006 平方米, S2021-08-2 地块 6793 平方米, 配套公园绿地 4327 平方米, 道路 A 地块 78 平方米, S2021-08-3 地块 42347 平方米, 配套防护绿地 685 平方米, 道路 B 地块 165 平方米 (54 坐标)

	用地性质	S2021-08-1 地块: 零售商业用地、商务用地; S2021-08-2 地块: 零售商业用地; S2021-08-3 地块: 零售商业用地、旅馆用地; 公园绿地、防护绿地、城市道路用地					
	其他建设内容	S2021-08-1 地块计容建筑面积: 66012 平方米以下 (其中不可分割销售的零售商业用地计容建筑面积不少于 26%, 其余为可分割销售的商务用地); S2021-08-2 地块计容建筑面积: 4755 平方米以下; S2021-08-3 地块计容建筑面积: 93163 平方米以下 (其中不可分割销售的零售商业用地计容建筑面积不少于 30%, 不可分割的旅馆用地计容建筑面积不少于 17%, 其余为可分割销售的旅馆用地) (54 坐标)					
建设用地强度要求	主要经济技术指标	建筑密度 (%)	< 30			容积率	< 1.876
		建筑限高 (m)	S2021-08-1 地块	40		绿地率 (%)	≥35
			S2021-08-2 地块	24			
			S2021-08-3 地块	40 (局部限高 80)			
	同时应满足控规及《泉州市城市规划管理技术规定》等要求						
	建筑退用地红线最小距离 (m)	地上	S2021-08-1 地块	北	>15	西	>7
				南	>7	东	>12
			S2021-08-2 地块	北	>7	西	>7
				南	>7	东	>7
			S2021-08-3 地块	北	>15	西	>15
南				>7	东	>7	
同时满足控规及《泉州市城市规划管理技术规定》等要求。							
	地下	符合《泉州市城市规划管理技术规定》要求。					
	建筑间距及与相邻地块建筑退让 (m)	按国家建筑设计规范执行, 并满足《泉州市城市规划管理技术规定》及相关的日照、抗震、消防、卫生、环境保护、视觉干扰、防灾、通风、工程管线敷设和建筑保护等要求。					

	公园绿地、防护绿地、城市道路用地只能用于绿化和道路，不能有建筑物，应满足国家相关规范要求，对沿路一侧确需建设围墙，须采取通透式围墙，且退让满足相关规定要求。地块设计在满足上述建设用地强度控制要求的前提下，同时应满足控规及《泉州市城市规划管理技术规定》要求。	
交通组织规划要求	交评	根据《泉州市自然资源和规划局关于进一步规范建设项目交通影响评价工作的通知》(泉资规〔2019〕138号)文件的要求按需组织编制交通影响专项评价。
	出入口	其设置满足国家、省、市相关规范的要求。
	停车泊位	符合《泉州市城市规划管理技术规定》要求。
市政工程设计要求	竖向设计	参照惠南片区单元控制性详细规划以及周边市政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，同时要配套建设雨水收集利用设施。
	防灾(地质灾害)	做好场地防灾规划。
	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，做好竖向设计及各类工程管线规划，并纳入城市管网体系。
城市景观及色彩要求	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 应尽量甄选水平、等级高的设计单位，以保证建筑方案品质。</li> <li>2. 建筑色彩与风格应与周边建筑环境、自然环境相协调，同时建议参照《泉州台商投资区建筑色彩与建筑风格专项规划》要求，满足控规、城市设计并考虑沿街景观和夜景效果。</li> <li>3. 应按照《泉州台商投资区管理委员会关于印发泉州台商投资区夜景工程实施方案的通知》(泉台管〔2021〕9号)文有关规定，项目应设计夜景工程规划建设专篇，并送市政主管部门审批。项目夜景工程应与项目实施同步规划设计、同步建设、同步验收、同步投入使用。</li> <li>4. 提交建筑方案文本深度应满足《泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于规范建筑方案设计文本的内容和深度等有关规定》(泉台规〔2014〕47号)和《泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于&lt;规范建筑方案设计文本的内容和深度等有关规定&gt;的补充规定》</li> </ol>	

	(泉台规〔2015〕40号)要求,立面方案应按照《泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于规范我区建筑立面规划管理制度的通知》(泉台规〔2015〕70号)要求执行。
其它	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本项目涉及的人防、防洪、抗震、环保、文保及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。</li> <li>2. 符合国家、省、市及相关部门关于绿色节能、海绵城市、公建等的建设管理的相关文件要求。</li> <li>3. 未详尽事宜根据控规、《福建省城市规划管理技术规定》及本市有关规划管理技术规定执行。</li> </ol>

注:本《用地规划条件》由泉州市城乡规划局台商投资区规划分局负责具体解释。

泉州市城乡规划局台商投资区规划分局

2021年10月20日



抄送: 区党工委办公室、区科技经济发展局, 东园镇人民政府。

泉州市城乡规划局台商投资区规划分局

2021年10月20日印发

