

泉州市城乡规划局台商投资区规划分局文件

泉台规〔2021〕84号

泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于 下达 S2020-16 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：

你单位泉台国土函〔2020〕31号文收悉。根据我区2020年第6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》，现重新下达地块规划条件如下：

地块编号		S2020-16号地块	
建设 用地 情况	具体 位置	泉州台商投资区张坂镇，北侧为福建万宝龙科技发展有限公司用地，西至规划32米的张经四路，南至规划50米的滨湖南路，东至规划15米的支路。 (详见附件)	
	用地 面积	约59511平方米(约89.26亩)，其中商住用地50808平方米，幼托用地4072平方米，配套防护绿地4631平方米(2000坐标系)	用地 性质
	约59489平方米(约89.23亩)，其中商住用地50788平方米，幼托用地		

		4071 平方米, 配套防护绿地 4630 平方米 (54 坐标系)				
建设 用地 强度 要求	主要 经济 技术 指标	建筑密度 (%)	<30	容积率	≤2.47, 且 >1.0	
		建筑限高 (m)	80	绿地率 (%)	≥30	
	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	北	>27	西	>15
			南	>27	东	>12
		建筑退南侧用地红线不少于 27 米 (其中退规划道路红线一侧不少于 20 米为防护绿地); 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。					
防护绿地不得占用, 只能用于绿化, 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《泉州市城乡规划局台商投资区规划分局关于印发建设项目交通影响评价试行规定的通知》(泉台规〔2012〕78号)、《泉州市城乡规划局关于泉州市建设项目开展交通影响评价管理办法》文件的要求按需组织编制交通影响专项评价。				
	出入口	主出入口宜设置在北侧和西侧, 同时应满足国家、省、市相关规范的要求。				
	停车泊位	停车位数量需符合《泉州市城市规划管理技术规定》要求, 且地下停车室净高大于 4.2 米为预留加装机械式停车留足空间同时满足现行《机械式停车库工程技术规范》等相关规范的要求; 应将停车位中 10%作为公共停车位不得出售, 并宜在地面设置。				

	类别	项目	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)
公建 配套 要求	教育设施	幼儿园(不少于12个班)	按主管部门相关规范执行	按主管部门相关规范执行
	医疗卫生及社会福利保障设施	卫生服务站	——	>220
		社区居家养老服务用房	——	按每百户不低于20m ² 建筑面积的标准配建且不低于200m ²
	结合小区建设规模及周边基础设施建设条件,根据《泉州市城市规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计规范》合理规划建设各项配套服务设施,并在方案报建前征求各相关主管部门的意见,按相关规范组织设计。			
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"> 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。 2. 建筑色彩与风格应与周边建筑环境、自然环境相协调,同时参照《泉州台商投资区建筑色彩与建筑风格专项规划》要求,并考虑沿街景观和夜景效果。 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。 			

求	<p>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〈规范建筑方案设计文本的内容和深度等有关规定〉的补充规定》(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。</p>
其它	<p>1. 须严控执行《泉州台商投资区管理委员会办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》(泉台管办〔2017〕275号)及泉州市装配式建筑相关规定。</p> <p>2. 该地块建设项目公共配套设施用房应结合设计配置民俗活动用房(即白事用房),白事用房的建筑面积不少于300平方米,其设计位置应相对隐蔽,且有独立的出入口;红喜事用房的建筑面积可结合项目实际情况进行配置。</p> <p>3. 应按照《福建省公安厅、福建省住房和城乡建设厅关于全省推广开展智慧安防小区建设的指导意见》(闽公综〔2019〕306号)有关规定,在物业小区内同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用智慧安防系统。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 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。</p>

注: 1.原我局核发的(泉台规[2020]89号)同时作废。

2.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

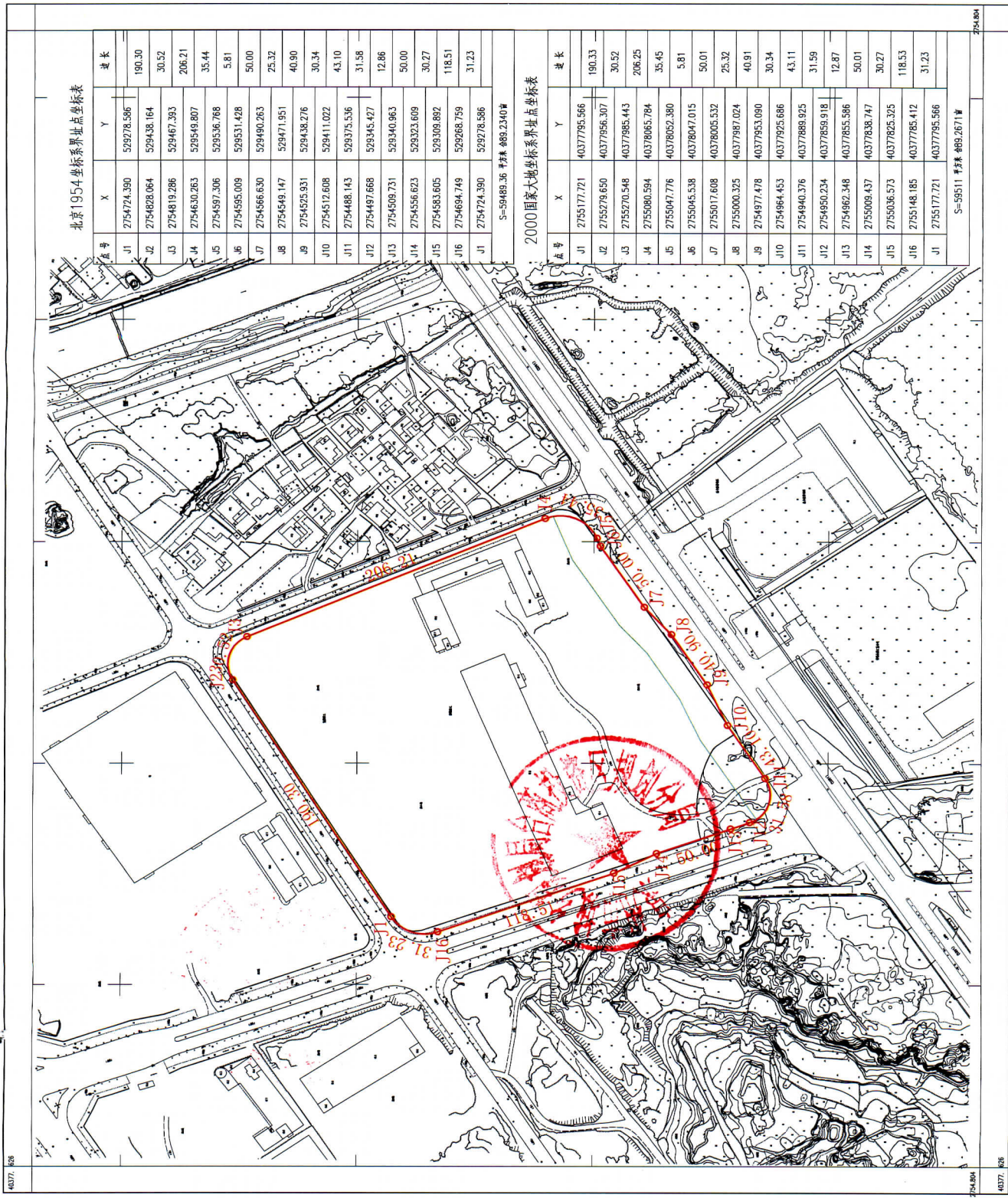
2021年10月13日

抄送: 区党工委办公室、区科技经济发展局、区教育文体旅游局、区民生保障局, 张坂镇人民政府。

泉州市城乡规划局台商投资区规划分局

2021年10月13日印发

SZ020-16号地块规划红线图
2754.8-40377.6



北京1954坐标系界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2754724.390	5292785.586	190.30
J2	2754828.064	529438.164	30.52
J3	2754819.286	529467.393	206.21
J4	2754630.263	529549.807	35.44
J5	275497.306	529536.768	5.81
J6	275495.009	529531.428	50.00
J7	2754566.630	529490.263	25.32
J8	2754549.147	529471.951	40.90
J9	2754525.931	529438.276	30.34
J10	2754512.608	529411.022	43.10
J11	2754488.143	529375.536	31.58
J12	2754497.668	529345.427	12.86
J13	2754508.731	529340.963	50.00
J14	2754556.623	529323.609	30.27
J15	2754563.605	529309.892	118.51
J16	2754684.749	529268.759	31.23
J17	2754724.390	5292785.586	

S=59489.36 平方米 888.2340亩

2000国家大地坐标系界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2755177.721	4037795.566	190.33
J2	2755278.650	4037956.307	30.52
J3	2755270.548	4037985.443	206.25
J4	2755080.594	4037806.784	35.45
J5	2755047.776	4037805.380	5.81
J6	2755045.538	4037804.015	50.01
J7	2755017.608	4037800.532	25.32
J8	2755000.325	4037987.024	40.91
J9	2754977.478	4037953.090	30.34
J10	2754964.453	4037925.686	43.11
J11	2754940.376	4037888.925	31.59
J12	2754950.234	4037859.918	12.87
J13	2754962.348	4037855.586	50.01
J14	2755008.437	4037838.747	30.27
J15	2755038.573	4037825.325	118.53
J16	2755148.185	4037785.412	31.23
J17	2755177.721	4037795.566	

S=59511.17平方米 889.2671亩

2010年1-6月编制 2010年7月编制
2000国家大地坐标系 中央子午线120°
1985国家高程基准 等高距40.5米
2007年制图式

1:1500

编制人: 张德会
审核人: 王艺芬
绘图人: 郭海鹏

40377.6

40377.6

规划红线图