

莆田市荔城区自然资源局

荔自然资审〔2024〕11号

莆田市荔城区自然资源局关于莆田市荔城区城东分区单元350304-04-B-12地块（绶溪片区地块三-C安置房）规划条件的函

莆田市荔城区拱辰街道办事处：

根据《莆田市荔城区城东分区单元(350304-04)控制性详细规划》（莆政综〔2021〕51号）、莆田市住房和城乡建设局出具的《关于绶溪片区地块三-C安置房地块住宅性质的说明》及莆田市荔城区拱辰街道办事处的申请，现将莆田市荔城区城东分区单元350304-04-B-12地块（绶溪片区地块三-C安置房）规划条件函告如下：

序号	类别	规划设计要求	备注
1	用地位置	位于莆田市荔城区城东分区单元控规范围内，四至：东至镇海北街、南至西庚二路、西至西庚一街，北至八二一北路绿化控制带，具体详见用地红线图。	
2	用地性质	城镇住宅、幼儿园用地	
3	总用地面积	约28778.23 m ² （以实测为准）	
4	容积率	>1.0且≤4.4	
	幼儿园	设置一所15班幼儿园，用地面积≥6300 m ² ，计容建筑面积≥5004 m ² 。	

5	建筑密度		≤28%		
6	绿地率		≥25%		
7	建筑高度控制		建筑高度<100米,其中住宅建筑层数≥5层(底层架空则应≥6层)。		
8	建筑退让要求	退让用地红线	地上建筑	应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017年版)要求。	
		退让用地红线	地下室	应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017年版)要求。	
		退让道路红线		应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017年版)要求。	
		退让绿化控制线		应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017年版)要求。	
9	建筑间距		应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017年版)要求。		
10	日照要求		应符合《莆田市自然资源局关于印发<莆田市建筑工程日照分析技术管理规则>的通知》(莆自然资规发〔2022〕3号)的要求。		
11	公共配套设施规划要求	幼儿园	设置一所15班幼儿园,用地面积≥6300m²,计容建筑面积≥5004m²。		
		托育设施	按每千人口不少于10个托位,每个托位按人均使用面积不低于6m²的标准设置。		
		社区卫生室	计容建筑面积≥15m²/千人,且≥30m²。		
		文体活动室	计容建筑面积≥100m²/千人,且≥200m²。		
		居家养老服务点	按每百户≥30m²,不足百户按百户计,且≥400m²。		
		文体活动场地	用地面积≥150m²/千人,且≥300m²。		
		生活垃圾分类屋	建设标准按照莆分类办〔2020〕2号文件执行。		
		物业管理用房	按《福建省物业管理条例》(2019版)规定配置。		
		通信接入机房	计容建筑面积≥100m²。		

		社区终端 共用配送站	可与物业或店铺合设或设置自提柜。	
		其他要求	社区卫生室、文体活动室、居家养老服务点应集中设置。 上述配套设施面积均为净面积不含公摊。	
12	道路 交通 设施 规划 要求	停车位及 充电设施	应按《福建省城市规划管理技术规定》(2017年版)的要求 配建停车位。电动汽车充电停车位配建标准应符合《福建省 电动汽车充电基础设施建设技术规程》的要求。非机动 车需建设充电基础设施且不低于非机动车数量的50%。	
		主要出入口	主要出入口可设置在西庚一街、西庚二路、镇海北街,禁 止在八二一北街一侧设置出入口;机动车出入口应满足《福 建省城市规划管理技术规定》(2017年版)要求。	
		竖向设计要求	场地竖向设计标高应与《莆田市荔城区城东分区单元 (350304-04)控制性详细规划》及周边现状道路衔接。	
13	公用 设施 规划 要求	市政管线接入口	应按《莆田市荔城区城东分区单元(350304-04)控制性详 细规划》及各相关专业规范的要求,做好与污水管网等市 政管线的近远期衔接,确保污水纳管收集排放。	
		其他要求	本项目地块内其他市政配建设施配置等应符合有关规定的 要求。	
14	城市 设计 要求	幼儿园布局	临幼儿园主出入口应设置家长接送区,对公众开放使用。	
		建筑风格及色彩	建筑风格以现代风格为主,居住建筑采用浅暖色调,不应 使用深色冷色。建筑高度、风格和色彩等应与周边环境及 整体景观相协调。	
		建筑面宽	居住建筑最大连续展开面宽不应大于60米。	
		建筑立面	强调虚实对比,建筑实墙面占立面50%以上,居住建筑沿 八二一北路一侧应公建化处理,阳台应封闭。	
		建筑平面	住宅建筑内部原则上不宜设置内天井,确需设置,内天井 进深应 $>1.8\text{m}$ 且 $\leq 2.1\text{m}$ 。天井长边应对外通透设计,作为 2户及以上住户共同使用和功能空间采光通风的唯一来源。	

		且对外不得设置围护结构。沿内天井周边设置的附属构筑物均按其全部水平投影面积计入计容建筑面积。	
15	地下空间开发利用	地下空间开发利用按有关规定要求进行控制。	
16	其它规划要求	在工程建设过程中若发现有地下埋藏文物，应保护现场，并按有关程序及时上报处理。	
		新建住宅小区应按照《转发福建省平安建设领导小组办公室等部门关于加快推进智能安防小区建设工作的通知》（莆平安办〔2023〕1号）要求建设智能安防设施，并与小区建设同步设计、同步施工、同步验收。	
		该项目在建设工程规划许可阶段需一并提供管线综合图（含雨水、污水管线等）。	
		该项目配套管线（雨水、污水管线等）需纳入竣工规划条件核实。	
		建筑高度、容积率按《福建省城市规划管理技术规定》（2017版）进行计算。	
		本规划条件未提及的，应符合有关法律、法规、规章规定以及规划强制性内容的要求。	
		本项目规划条件出具后超过一年国有土地使用权仍未出让的，则本规划条件自行失效。	
		本项目办理建设工程规划许可证采用审批制。	
		附件：用地红线图。	



莆田市荔城区自然资源局

2024年11月25日 印发