

莆田市荔城区自然资源局

荔自然资审〔2025〕15号

莆田市荔城区自然资源局关于莆田市玉湖分区单元 350304-09-F-14 地块(玉湖新城古山 D 区安置房)规划条件的函

莆田市荔城区镇海街道办事处：

根据《莆田市人民政府关于莆田市玉湖分区单元（350304-09）A-01 等地块详细规划》（莆政土〔2025〕176号）、荔城区住房与城乡建设局与荔城区镇海街道办事处关于《关于玉湖新城古山 D 区安置房地块住宅性质的说明》及荔城区镇海街道办事处的申请，现将莆田市玉湖分区单元 350304-09-F-14 地块(玉湖新城古山 D 区安置房)规划条件函告如下：

序号		规划设计要求	备注
1	用地位置	位于莆田市玉湖片区控规范围内，四至：东至文安路、南至武定路、西至古荔路、北至河道绿化控制带，具体详见用地红线图。	
2	用地性质	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地	
3	总用地面积	约 22845 m ² （以实测为准）	
4	容积率	>1.0 且 ≤4.2	

5	建筑密度		$\leq 28\%$	
6	绿地率		$\geq 30\%$	
7	建筑高度控制		建筑高度 ≤ 100 米	
8	建筑退让要求	退让用地	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。
		红线要求	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	老年人日间照料中心		计容建筑面积 $\geq 30 \text{ m}^2/\text{百户}$, 且 $\geq 400 \text{ m}^2$ 。
		托育所		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 6 m^2 的标准设置, 且 $\geq 360 \text{ m}^2$ 。
		快递服务用房		计容建筑面积 $\geq 80 \text{ m}^2$ 。
		再生资源回收站		计容建筑面积 $\geq 30 \text{ m}^2$ 。
		5G 基站		1 座
		垃圾分类屋(亭)		建设标准按照莆分类办〔2020〕2 号文件执行。
		街道综合服务中心		计容建筑面积 1000-2000 m^2 。

	配套设施	综合通信机房	计容建筑面积 $\geq 40\text{ m}^2$	
		文体活动室	计容建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2/\text{千人}$ ，且 $\geq 200\text{ m}^2$ 。	
		社区卫生室	计容建筑面积 $\geq 15\text{ m}^2/\text{千人}$ ，且 $\geq 30\text{ m}^2$ 。	
		文体活动场地	用地面积 $\geq 150\text{ m}^2/\text{千人}$ ，且 $\geq 300\text{ m}^2$ 。	
		物业管理用房	按《福建省物业管理条例》（2019 版）规定配置。	
		通讯接入机房	地上计容建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2$ 。	
		社区终端 共同配送站	可与物业合设，或设置自提柜。	
		其他要求	上述配套设施面积均为净面积不含公摊。居家养老服务照料中心、社区卫生室、文体活动室、托育设施应集中设置。	
		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。	
12	道路交通设施规划要求	机动车 出入口方位	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%。	
			机动车出入口设置可在东侧、西侧、南侧，且应符合《福建省城市规划管理技术规定》（2017 年版）的要求。	
		竖向设计要求	场地竖向设计标高应与《莆田市玉湖分区单元（350304-09）控制性详细规划》（修编）、《莆田市人民政府关于莆田市玉湖分区单元（350304-09）A-01 等地块详细规划》及周边现状道路相衔接。	
		市政管线接入口	应按《莆田市玉湖分区单元（350304-09）控制性详细规划》（修编）、《莆田市人民政府关于莆田市玉湖分	

			区单元(350304-09)A-01等地块详细规划》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	其他市政配建设施配置等应符合有关规定的要求。	
		建筑形态	采用矩形平面,住宅建筑檐口高度54-100m,面宽 ≤ 60 m,进深 ≤ 24 m。	
13	城市设计要求	立面形式	建筑应采用现代风格的设计手法,强调简洁流畅的立面线条和轻盈通透的建筑体量。	
		色彩、风格引导及材质	建筑色彩融合自然,采用明快淡雅的浅色、亮色或白色,选取高明度,低彩度区间。	
		总体要求	相邻建筑应选取近色相,并减少明度、彩度差异。	
14	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。	
15	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，尚应符合有关法律、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
2025年9月24日



莆田市荔城区自然资源局

2025年9月24日印发