

莆田市荔城区自然资源局

荔自然资审〔2025〕7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-D-11-A地块（绶溪片区-地块十二安置房）规划条件的函

荔城区人民政府拱辰街道办事处：

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关于绶溪片区安置房地块性质说明的函》（莆建园〔2025〕57号）、《关于落实绶溪片区地块十二安置房项目开发建设相关事宜的备忘录》精神以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-D-11-A地块（绶溪片区地块十二安置房）规划条件函告如下：

序号	类目	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：东至海丰北街、南至公园绿地、西至延寿北街，北至南郊路，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 47128 m ² （以实测为准）	

4	容积率			>1.0 且 ≤ 3.7		
5	建筑密度			$\leq 28\%$		
6	绿地率			$\geq 20\%$		
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	退让用地红线要求	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。		
			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	党建+邻里中心	党建活动室	计容面积 200-300 m ² 。		
			社区服务站	计容面积 1300 m ² 。		
			居家养老服务站	计容面积 ≥ 400 m ² 且符合按每百户 ≥ 30 m ² , 不足百户按百户计。		
			健身活动室	计容面积 ≥ 919 m ² 。		
			社区卫生服务站	计容面积 150-220 m ² 且符合计容建筑面积 ≥ 15 m ² /千人。		
			托育服务设施	计容面积 ≥ 254 m ² 且符合按每千人口不少于 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。		
			邻里设施	计容面积 2000-2450 m ² 。		
			回收网点	计容面积 ≥ 30 m ² 。		

		社区终端公共配送站	可与物业合设或设置自提柜。	
		垃圾分类屋（亭）	3处、计容面积 $\geq 15 \text{ m}^2$ /处。	
		5G基站	2处。	
		环网单元	计容面积 $\geq 150 \text{ m}^2$ 。	
		文体活动室	计容建筑面积 $\geq 100 \text{ m}^2$ /千人，且 $\geq 200 \text{ m}^2$ 。	
		文体活动场地	用地面积 $\geq 150 \text{ m}^2$ /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。	
		通信接入机房	计容建筑面积 $\geq 100 \text{ m}^2$ 。	
		其他要求	社区卫生服务站、健身活动室、文体活动室、居家养老服务站应集中设置。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南郊路、海丰北街；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》及周边现状道路相衔接。	
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	建筑色彩及风貌	现代风格为主导，突出浅黄、浅灰搭配的城市主色调，展现人文与时尚的现代都市形象。单体建筑不应大面积使用饱和度高的颜色。相邻建筑可采用类似色相对比及类似明度对比的手法协调色彩。建筑风格以新中式（莆仙风格）和现代风格为主，禁止采用欧式、美式、地中海式、法式等建筑风格。	
		建筑第五立面	低层、多层建筑应采用坡屋顶形式或屋顶绿化，若采用坡屋顶，屋顶色彩应协调统一，具体颜色在控规界定。	
		景观廊道、天际线控制及高低关系	建筑布局重考虑滨溪景观带景观特色，优化和控制地块内部的视线穿透性，从而提升整体的空间感受和景观效果，形成透过建筑串联城市居住区荔林水乡的景观廊道。控制建筑高度形成高低起伏、错落有致的天际线界面。延寿溪两侧应形成由近及远。由低到高的高度变化，凸显滨水地区的景观共享性、避免高层建筑对于滨水景观的遮挡。海丰北街两侧建筑的高度应有起伏变化。整体有序，形成高低错落富有韵律的城市天际轮廓线。控制建筑高度形成高低起伏、错落有致的天际线界面。沿街连续三栋高层建筑不得等高，且高差不少于2层。	
	其他设计 要求	建筑面宽	高层居住建筑最大连续展开面宽不应大于60米。	
		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，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4月8日



莆田市荔城区自然资源局

2025年4月8日印发