

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2024〕194号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2024-33-1 号储备用地规划条件的通知

泉州市土地储备中心：

根据市政府用地联席会 2023 年第 4 次会议纪要（泉地联〔2023〕4 号）精神，经核对东海组团单元控制性详细规划和《泉州市人民政府关于泉州东海组团 350501-17-F 基本单元（科创商务中心地块）控规调整的批复》（泉政函〔2022〕43 号），现下达用地规划条件如下：

| 序号 | 规划指标 | 规划设计要求 | 备注 |
|----|------|--|-----|
| 1 | 用地位置 | 泉州市丰泽区东海组团，北临滨海街，西至泉宁路，东至府西路，南侧为住宅地块（详见用地红线图）。 | 强制性 |
| 2 | 用地性质 | 商业、商务金融和旅馆用地。 | 强制性 |
| 3 | 用地面积 | 用地面积 67792.18 平方米（约合 101.69 亩）。 | 强制性 |

| | | | | | |
|---|--------|----------|---|--|-----|
| 4 | 建设内容 | | 以商业、商务金融为主导，建设高端酒店及其配套设施。其中，商业约10万平方米（商业街区约1万平方米）、高端星级酒店不少于3.8万平方米、其它为高档写字楼（上述面积为计容建筑面积，面积误差±100平方米）。 | 强制性 | |
| 5 | 规划指标 | 容积率 | ≤3.1 | 强制性 | |
| | | 建筑密度 | ≤50% | 限制性 | |
| | | 绿地率 | ≥10% | 限制性 | |
| | | 建筑高度 | 控制在150米以下，并满足航空限高要求。 | 限制性 | |
| 6 | 市政规划要求 | 市政配套设施 | 项目地下空间应统一开发建设，配建公交首末站（2条及以上公交线路需要的公交停车位和站务管理用房）；配套垃圾收集站，建筑面积不少于500平方米，并满足相关垃圾转运相关要求。邮政通信用房建筑面积4000平方米，应设置独立出入口。 | 强制性 | |
| | | 主要机动车出入口 | 出入口设计结合交通影响评价统一设计。 | 限制性 | |
| | | 停车配建标准 | 按照《泉州市城市规划管理技术规定》结合交通影响评价统筹配置，同步规划电动车集中停放场所。 | 限制性 | |
| | | 交通组织 | 应编制交通影响评价报告，合理布局和组织交通系统。地块应采用开放式的内部道路，同时，出入口、场地环境、内部道路设计与四周用地、道路相互衔接。 | 指导性 | |
| | | 城市生态环境要求 | 加强环境绿化设计，适当增加绿化面积，建设用地面积约5亩的街头绿地公园对外开放，创建环境优美的生态环境。 | 指导性 | |
| 7 | 建筑设计要求 | 退让用地红线要求 | 地上建筑退让 | 北侧退让临滨海街用地红线不少于20米，东侧退让临府西路用地红线不少于30米，西侧退让临泉宁路用地红线不少于25米，东南侧退让支路不少于5米，退让其它用地界限不少于5米。 | 限制性 |
| | | | 地下退让 | 地下空间退让应不少于5米。地下可与周边住宅、公共文化中心和小学地块连通，整体开挖，共建共享时，不作退让要求。 | |
| | | 建筑形态与风格 | 要符合中心商务区标准。建筑造型、风格应充分体现现代气息，打造鲜明的区域标志性建筑。建筑主体外观应设LED夜景工程。 | 指导性 | |
| | | 建筑风貌要求 | 与周边建筑风格和環境相协调，展示现代都市型的城市面貌。注意控制面宽长度，保持景观视线的通透性。 | 限制性的 | |
| | | 立面形式 | 应整体采用公建化立面，美观新颖、简洁现代。 | 指导性 | |

| | | |
|---|------|---|
| 8 | 其它要求 | 参照东海组团控规以及周边城市道路的竖向标高设计。应提交不少于两个设计单位的方案，开展方案比选。 |
| | | 本项目涉及的消防、人防、抗震、环保、电力、电讯、给排水等事项应与相关部门配合，按规范组织市政配套和海绵城市设计。并应同步建设充电桩或预留充电桩建设位置。透水率等应符合中心市区海绵城市建设的要求。 |
| | | 公交停车场所、垃圾转运站、邮政通信用房应移交给政府有权机构使用管理。 |
| | | 按绿色建筑标准进行规划设计，并符合省、市装配式建筑和智能安防楼宇建设有关要求。 |

本规划条件按规定纳入土地出让合同后，与土地合同一并生效。规划设计要求中的强制性要求不得擅自变更，如因国家政策调整、重大基础设施建设等确需变更的，按照相关程序执行。

泉州市自然资源和规划局

2024年7月2日



