

永安市住房和城乡建设局
国有土地使用权燕新分巷地块规划条件

永住建规[2012]条字3-1号

永安市土地收购储备中心:

依据你单位《关于提供燕新分巷地块规划条件的报告》申请,根据永安市城市总体规划要求,同意该地块按下列规划条件进行设计:

一、建设位置:燕新分巷(具体位置详见规划用地范围红线图)。

二、规划总用地面积约:6552平方米,

其中:规划建设用地面积约:6075.7 m²;

代拨城市道路用地面积约:476.3 m²。

三、用地性质:住宅用地—城镇住宅用地。

商服用地—住宿餐饮、商务金融、批发零售、
其他商服用地。

地块商服建筑面积占计容建筑面积的比例 $\leq 8\%$ 。

四、规划设计控制指标(按规划建设用地面积计算):

4.1、容积率 ≤ 1.8 且 ≥ 1.0 (架空层建筑面积单列计算,不计入容积率控制指标,产权归全体业主所有;商服性质的地下室建筑面积应计入容积率,其它地下室建筑面积不计入容积率,地下室作为公共使用部分的,其产权归全体业主所有)。

4.2、建筑密度 $\leq 30\%$ 。

4.3、绿地率 $\geq 25\%$ 。

4.4、建筑限高：

4.4.1、以国家高程 178.0 米为起算基点，至地块范围内建筑物、构筑物最高点的高度 ≤ 58 米（即国家高程 ≤ 236.0 米），地下室室内地面国家高程 ≥ 169.0 米。

4.5、停车泊位：

地块范围内按计容建筑面积 12 个/1000 m^2 设置小车停车泊位，架空层及地面停车泊位只能作为公共停车泊位，且公共停车泊位个数为总停车泊位数的 15%，不得销售。停车库可设置机械停车库。

公共停车泊位、专用停车泊位应在总平面图及建筑平面图上分类标示。

五、住宅建筑日照间距要求：

5.1、层数 ≤ 9 层的建筑间距 $\geq 1: 1.0H$ 。

5.2、层数 10~12 层的建筑：建筑间距 \geq 大寒日日照 3 小时的日照间距要求，且满足 $\geq 1:0.5H$ 及 ≥ 25 米。

5.3、层数 > 12 层的建筑：建筑间距 \geq 大寒日日照 3 小时的日照间距要求，且满足 $\geq 1:0.5H$ 及 ≥ 33 米。

新建建筑与地块周边住宅建筑日照间距 \geq 大寒日日照 3 小时。

六、建筑（含地下室与构筑物）退让要求：

北侧：建筑退用地红线 ≥ 8 米，同时满足与地块北侧建筑日

照控制线上国家高程 168.0 米处的住宅建筑日照间距 \geq 大寒日日照 3 小时。

沿东侧规划道路：低层建筑退规划道路边线 ≥ 2 米、多层建筑退规划道路边线 ≥ 4 米、高层建筑退规划道路边线 ≥ 6 米。

其余各侧建筑退用地红线 ≥ 6 米。

地块范围内建筑退让用地红线应同时满足日照、消防及挡墙建设要求。

七、建筑设计要求：

7.1、层数 ≤ 12 层的建筑，建筑面宽 ≤ 60 米；层数 > 12 层的建筑，建筑面宽 ≤ 45 米。

7.2、主体建筑不得平行于东侧规划城市道路布置。

7.3、套型建筑面积 120 m^2 以下以 90 m^2 左右的住宅面积所占比重，必须达到住宅总面积 70% 以上。

7.4、除建筑一层及顶层外，其余各层不得设置跃层式住宅套房。

7.5、排水应采用雨污分流制，雨污水分别排入城市雨污管网。

7.6、沿街住宅建筑阳台应设置为封闭阳台，封闭阳台按投影面积的一半计入容积率控制指标；沿街住宅窗户应设置内置式卷帘防盗网。

7.7、建筑设计时不得将配电设施设置在地下室及室外，并在规划建设用地范围内适当位置预留电缆分接箱和环网柜及其它电力、电信设施用地。

八、城市设计要求：

8.1、现代建筑风格、色彩明快，规划方案应考虑建筑群体的空间布局及景观环境设计。

8.2、屋面原则上采用坡屋面，屋面坡度 ≤ 40 度。

8.3、建筑外墙上的空调机及管线应隐蔽设置，装饰遮挡。

8.4、商业广告牌应纳入建筑整体进行设计及施工，并统一制作门面招牌。

九、地块竞得者应在红线范围内建设宽度 ≥ 6 米通往西侧地块的车行道，并与周边地块共同使用不得封闭，在上述道路未达到通行条件前，应确保地块内现有道路畅通。

十、地块范围内土石方开挖及建筑施工时应采取有效措施确保地块周边建筑使用安全。

十一、本项目必须按《福建省物业管理条例》第三十三条规定配置物业管理用房。

十二、本项目必须按人防部门要求建设人防工程。

十三、本项目应符合国家、省、市有关法律、法规标准和规范等要求。容积率计算按闽建规（2008）14号文执行，建筑层高和面积等有关设计问题按闽建设（2007）18号文执行。

十四、本条件为本项目修建性详细规划审批的依据。

附：规划用地范围红线图一份。

