

永安市自然资源局

国有土地使用权马夷口 B-03 号地块规划条件

永自然资规〔2020〕条字 8—1 号

永安市土地收购储备中心：

依据你单位《关于提供马夷口 B-03 号地块规划条件的报告》申请，根据马夷口市政道路周边地块控制性详细规划和 2020 年第 8 次规委会会议精神，同意马夷口 B-03 地块开发建设按下列规划条件进行设计：

一、建设位置：马夷口路沿线西侧（具体位置详见规划用地范围红线图）。

二、用地性质：

商服用地—商务金融、零售商业、其他商服。

住宅用地—城镇住宅用地。

商服建筑面积占计容建筑面积的比例 \leq 15%。

三、总用地面积约：45536 平方米。

四、建筑容量控制指标(按规划建设用地面积计算)：

4.1、容积率 \leq 1.8 且 $>$ 1.0 。

4.1.1、地下室建筑面积单列计算，不计入容积率控制指标。

4.1.2、结合民用建筑修建的地下人防工程，属人防专用设施范围的，所有权登记为全体业主。

4.1.3、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。

4.2、建筑密度 \leq 25%。

4.3、绿地率 $\geq 30\%$ 。

五、公共服务设施：本项目必须按《福建省物业管理条例》规定配置物业管理用房。

六、建筑间距控制要求：

6.1、建筑间距应符合《福建省城市规划管理技术规定》要求。

6.2、新建住宅建筑之间、新建建筑与地块周边住宅建筑日照间距均应满足 \geq 大寒日日照3小时。

七、建筑（含构筑物）退让要求：

7.1、沿马夷口路：低层建筑退用地红线 ≥ 6 米、多层建筑退用地红线 ≥ 8 米、高层建筑退用地红线 ≥ 10 米。

7.2、沿东南侧规划城市道路：低层、多层建筑退用地红线 ≥ 8 米、高层建筑退用地红线 ≥ 10 米。

7.3、南侧：低层、多层建筑退用地红线 ≥ 10 米、高层建筑退用地红线 ≥ 15 米。

7.4、西北侧：低层建筑退用地红线 ≥ 8 米、多层建筑退用地红线 ≥ 12 米、高层建筑退用地红线 ≥ 15 米。

7.4、西侧：建筑退用地红线 ≥ 8 米。

7.5、地下室：沿城市道路侧与低层建筑退让一致，其余各侧退用地红线 ≥ 5 米。

7.6、地块范围内建筑（含地下室及构筑物）退让用地红线应同时满足消防、挡墙建设、放坡及工程管线敷设等要求。

7.7、临城市道路建筑应将临道路一侧建筑退让空间作为城市公共空间的延伸，供公众无偿使用。建筑退让空间范围内不宜设置实体

围墙及停车位。

八、建筑高度与层高控制：

8.1、建筑限高：以国家高程 182.0 米为起算基点，至地块范围内建筑物、构筑物最高点的高度 ≤ 86 米（即国家高程 ≤ 268.0 米）；地下室室内地面国家高程 ≥ 170.0 米。

8.2、一般商服用房底层层高 ≤ 5.6 米，其他用房各层层高按《福建省城市规划管理技术规定》执行。

九、建筑与城市景观要求：

9.1、规划方案应考虑建筑群体的空间布局及景观环境进行设计。

9.2、建筑立面上的附属设施应统一美化处理，沿街住宅建筑若设置阳台应封闭设计。

9.3、多层、中高层住宅建筑最大连续面宽的投影 ≤ 80 米；高层住宅建筑最大连续面宽的投影 ≤ 50 米。

9.4、建筑外墙上的空调机及管线应隐蔽设置，装饰遮挡。

9.5、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。

9.6、项目建设应符合智慧安防小区的要求,具体按明委政（2019）52 号要求执行。

9.7、地块竞得者对挡墙、护坡进行设计时应考虑景观要求。

十、停车设施：

10.1、商业建筑：按 0.6 个/100 m^2 设置小车停车泊位，8 个/100 m^2 设置非机动车车位。

10.2、住宅建筑：

每户建筑面积 $>150\text{ m}^2$ 按 1.5 个/户设置小型汽车停车泊位，1 个/户设置非机动车车位。

每户建筑面积 $90\sim 150\text{ m}^2$ 按 1.2 个/户设置小型汽车停车泊位，1 个/户设置非机动车车位。

每户建筑面积 $45\sim 90\text{ m}^2$ 按 0.8 个/户设置小型汽车停车泊位，2 个/户设置非机动车车位。

每户建筑面积 $<45\text{ m}^2$ 按 0.5 个/户设置小型汽车停车泊位，2 个/户设置非机动车车位。

10.3、新建住宅配建停车位应 100%预留建设充电设施安装条件且须配建不低于总数 3%的新能源电动汽车充电设施。

十一、排水应采用雨污分流制，雨污水分别排入城市雨污管网。

十二、本项目必须按《福建省人民防空条例》规定建设人防工程。

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。

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。

2020 年 11 月 日