永泰县沙浮棚户区改造项目规划设计条件

一、规划依据

根据《福建省城市规划管理技术规定（2017）》、《福州市城市规划管理技术规定（2016）》、《福州市永泰县城市总体规划（2012-2020）》、《永泰县沙浮片区棚户区改造地块城市设计》以及县城市规划委员会2016年第3次工作会议、2018年沙浮规划设计方案专家评审会、县城乡规划委员会2020年第六次工作会议精神、县城乡规划委员会2020年第七次工作会议精神及相关法规、规定。

二、项目概况

1.工程地点：永泰县樟城镇（具体范围详见附图）；

2.总用地面积：42357平方米，其中计容建设用地面积（不含天后宫）：38677平方米，天后宫面积556平方米，代征道路面积509平方米，代征防洪岸线外用地2615平方米。

三、规划技术指标

1.用地性质：商住混合用地（RB）；

2.计容建设用地面积：38677平方米；

3.容积率：1.0以上，4.3以下（含4.3）；

4.建筑密度：50%以下（含50%）；

5.绿地率：10%以上（含10%）；

6.建筑限高：100米以下（含100米，限高为建筑总高度，高层建筑单栋连续面宽不得超过60米）；

7.商业建筑面积占计容建筑面积的35%以下（含35%）,地下商业面积计入容积率；

四、其他规划设计条件：

1、项目设计应依照《福建省城市规划管理技术规定》（2017年）执行,具体适用范围按各详细条文执行。

2、规划布局要因地制宜，建筑设计要新颖大方，建筑景观应与周边环境相协调，突出永泰当地特色。地块内天后宫应原址保留，保护修复由文物主管部门负责组织实施。新建建筑和天后宫建筑间的间距退距需要按照相关技术规定进行退让。

3、建筑间距均需满足消防、抗震、安全的要求，并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线等的要求。

4、日照要求：

（1）开发用地内部住宅建筑应满足大寒日满窗日照一个小时以上(含一个小时)。

（2）对开发用地外部受到影响的住宅建筑应满足大寒日满窗日照一个小时以上(含一个小时)。

5、沿城市道路及大樟溪边布置的建筑立面应按封闭式阳台进行设计，所有建筑外立面必须考虑建设相对封闭的空调搁板和空调排水系统。

6、建筑红线退让及间距控制：建筑道路红线退让、建筑间距控制和道路交叉口部位建筑红线退让应按照《福建省城市规划管理技术规定》（2017年）要求执行，建筑间距以结构主体外墙处计算。

五、配套设施设置要求（地面建筑计入容积率）

1、公安监控用房不得小于100平方米，且面积和小区监控设施设计方案应报送公安部门审查，产权归公安部门所有，由建设，建成后无偿移交公安部门。物业管理用房（含物业管理办公、值班门卫、收发、保安、保洁等）按《福建省物业管理条例》等有关规定设置。以上设施应布置在建筑物一、二层，并有明显出入口标识。

2、社区综合服务设施：社区工作用房设置一处700平方米，以上设施应布置在建筑物一、二层，并有明显出入口标识。产权归社区、街道或居委会所有，由建设单位建成后无偿移交相关部门。

3、体育设施：健身活动室至少设置一处，建筑面积不小于500平方米，且每千人建筑面积不少于60平方米；多功能广场和建身路径至少设置一处，用地面积不少于500平方米以上，且每千人用地面积不少于100平方米，可考虑绿地统景观空间统筹设置。

4、养老设施：一处，建筑面积不得小于200平方米,且每千人建筑面积不少于70平方米。

5、医疗卫生设施：设社区卫生服务站一处，建筑面积不得小于150平方米，应布置在建筑物一层，并有明显出入口标识。产权归卫生管理部门所有，由建设，建成后无偿移交相关部门。

6、环卫设施：设公厕一处，建筑面积大于等于60平方米，宜对外开放，需有明显出入口标识，同时应配置无障碍设施；环卫工人作息站设置一处，建筑面积不小于15平方米；垃圾收集点按70米半径设置一处，垃圾收集筒和果皮箱应合理安排，宜采用分类收集；设垃圾收集间一处，建筑面积不小于15平方米。

7、避灾点：设置一处，容量不小于100人/处，允许容纳的避灾人员人均面积不小于2平方米。

8、地块内应按相关法律、法规、规范、标准等配建人防、消防、广电、供水、供电、燃气、邮政信报箱、通信配套等设施。

9.按照每300-500户原则设置一个固定垃圾分类精品屋，占地面积30平方米以上，垃圾分类屋应具备垃圾分类投点、洗手池、洗桶池、工具间等功能区、通水通电、通信摄像头等功能。

六、停车泊位配建标准：

1. 考虑到该项目为棚户区改造项目，用地紧张，开发难度高，停车泊位按照《福建省城市规划管理技术规定》（2017年）要求上适当折减，折减系数为70%。

2.停车场地设置应方便居民使用，服务半径合理，停车泊位按标准车位设置，标明车位数量、停放形式、车辆流线、出入口等内容。公共周转车位在总平面阶段须明确标注。

3.机动车公共周转车位按总停车泊位数的20%预留，并在图件中予以标示。地面（含架空层、停车楼）停车泊位和非机动车停车场地（库）均作为公共周转车位，公共周转车位建成后无偿移交所在小区业主委员会。地下停车泊位除人防工程和公共周转车位外的，按《物权法》有关规定处理。

七、其它配套设施：

按照《城市居住区规划设计规范》等有关规定设置。所有配套设施应同步规划、建设和投入使用。

八、小区配套设施用房

小区配套设施用房由开发投资建设，在小区竣工验收合格后按有关规定一并交付使用。公共周转车位、物业管理用房等设施的产权归小区全体业主所有，房屋所有权证附记栏应记载“小区配套用房，不得改变使用性质”。公安监控用房、医疗卫生用房、社区居委会用房产权应移交给政府指定部门，公厕产权应移交环卫部门。

九、建筑景观及绿化设计要求

1、项目用地规划建设应确保经济、合理、有效的利用土地和空间资源，提高居住生活环境质量，创造良好的城市空间形态。

2、绿地设置及面积计算按《城市居住区规划设计规范》要求执行，绿化应按规范要求进行专项设计，需提供绿化布置平面图，标明每块绿地的面积、绿化品种、规格等。绿地鼓励种植高大乔木提高绿化覆盖面积。

3、建筑立面设计时应考虑当地建筑特色，同时应考虑空调及其它建筑设备安装位置。

4、建筑屋顶设置的太阳能设施、水箱、冷却塔、电梯间等设备间或构筑物等应作建筑形式处理，结合屋顶形式统一设计。

5、沿城市道路和大樟溪的建筑阳台应采用封闭式，窗体的材质、选型及相应防盗设施应与建筑外立面设计结合考虑。

6、夜景灯光设施应与主体建筑同步设计、同步施工、同时交付使用。

7、建筑立面设计应充分考虑户外广告设置，户外广告不得破坏城市风貌、建筑景观和影响市容市貌，并符合相关法律法规要求。

十、竖向及市政管线设计要求

1、排水体制采用雨污分流制，污水应处理达标后排放。

2、建筑水、电、燃气管等管线入户要求和配电房、电话交接间、有线电视终端机房等按国家标准和行业部门要求配置。

3、用地竖向按周边城市路网控制，同时与防洪岸线标高要求进行设计。

本项目建设在满足上述规划设计条件外，还须符合国家、省、市有关法律、法规、标准和规范等要求。

附： 规划设计条件附图