

三明市沙县区自然资源局

沙自然资规条〔2025〕16号

三明市沙县区自然资源局 规划设计条件通知书

经研究，同意三明市沙县区 350427-03-B-08-03 地块按下列规划设计条件进行设计。

一、用地情况

1.1 规划用地面积：34998 平方米。

二、土地使用性质

2.1 用地性质：商业服务业用地-商业用地、商务金融用地（0901、0902）

三、土地使用强度（以规划面积 34998 平方米为计算基数）

容积率： ≤ 2.5 且 > 1.0 ，（该指标包含地块内除底层架空以外地上所有的建筑面积；商业用地建筑面积不得超过总建筑面积的 55%；地下建筑面积单列，地下建筑面积 ≥ 14000 平方米，地下室仅作为停车、人防和消防等设备用房。

建筑密度： $\leq 25\%$ ；

绿地率： $\geq 30\%$ 。

四、设计要求

4.1 建筑必须布置在建筑基础退距线范围内，同时必须满足相关规范要求。

4.2 场地标高为 1985 国家高程 140.50 米至 142.500 米（设计

和建设时不得超出），建筑高度不大于 80 米。

4.3 建筑设计需满足《福建省城市规划管理技术规定》的要求。

4.4 地块内所有建筑的层高设计不得低于 2.2 米(斜屋面除外)。

4.5 该地块应统筹考虑信息通信基础设施建设要求，在建筑顶层预留不少于 2 处信息通讯基站的位置。

五、道路交通要求

5.1 规划设计中交通出入口设计须满足国家相关规范要求，同时应充分考虑道路交通组织，合理组织人流、车流，避免人流、车流互相干扰。

5.2 停车位布置应考虑人流、车流方向。机动车停车位和非机动车停车位须满足《福建省城市规划管理技术规定》的要求。机动车停车位以小型汽车为标准当量表示，机动车停车位和非机动车停车位须设计在出让红线范围内，地块内停车位数量的 80% 须设置在地下室，地块内配建的机动车停车位应按 100% 预留配电线路通道和充电设备位置，并适当预留相关变配电设备设置条件。电动自行车充电车位原则上按不少于非机动车车位总数 50% 配置。

六、城市设计要求

6.1 该地块建筑设计必须充分考虑道路沿街城市景观。沿街建筑体量、高度、材料、色彩需与周围环境相协调。

6.2 遵从海绵城市建设的相关规范要求，考虑地块内设置可透水铺装、下沉式绿地等设施，地块年径流总量控制率不小于 75%。

6.3 景观方案须专项报批。

七、市政要求

7.1 该地块建设要实行雨污分流，管线下地，并设室内配电房（配电房应符合相关规定）。

7.2 地块内必须设置统一的信报箱。

7.3 地块内必须按《福建省物业管理条例》规定配置物业管理用房且不少于 175 平方米。

7.4 地块内须实行电子化物业管理，防盗监控及电子防盗安全门等防范设施方案与建设应经区公安主管部门审批与验收。

7.5 竞得人须自行负责出让红线内包含挡墙、护坡、照明等所有建设工程。

7.6 地块内应根据垃圾分类要求设置垃圾分捡设施，垃圾分捡设施应符合环卫部门要求。

7.7 该地块须在红线内按需要设置一处电信邮政分局，电信邮政分局应有方便对外的出入口。

八、其他要求

8.1 该地块须按相关要求完成出让红线内的道路（含地下管网）、停车场、绿化、夜景（建筑轮廓）、小品等项目建设，并与周边道路、管线等设施相衔接。

8.2 该地块须在出让红线内设置一处建筑面积不少于 600 平方米的社区综合服务站（沿地块外围应方便对外）。

8.3 该地块须在出让红线内设置总建筑面积不少于 300 平方米的文化健身活动室，同时该地块在出让红线内设置一处面积不少于 400 平方米的户外活动场所。

8.4 该地块须在出让红线内设置不少于 1 处社区终端共同配送站，总计建筑面积不少于 40 平方米。

8.5 该地块须在出让红线内相对独立的位置设置不少于两处

电动自行车充电场所，每处用地面积 ≥ 35 平方米。

九、遵守事项

9.1 竞得人须按本规划设计要求委托具有承担本工程设计资格的设计单位进行规划及建筑方案设计，并报送规划设计平面图及效果图（须委托三家设计单位各提供一个对比方案）。

9.2 本通知所列规划设计条件是我局审批的依据。

9.3 本通知书附出让红线一份。

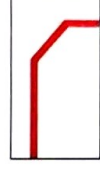
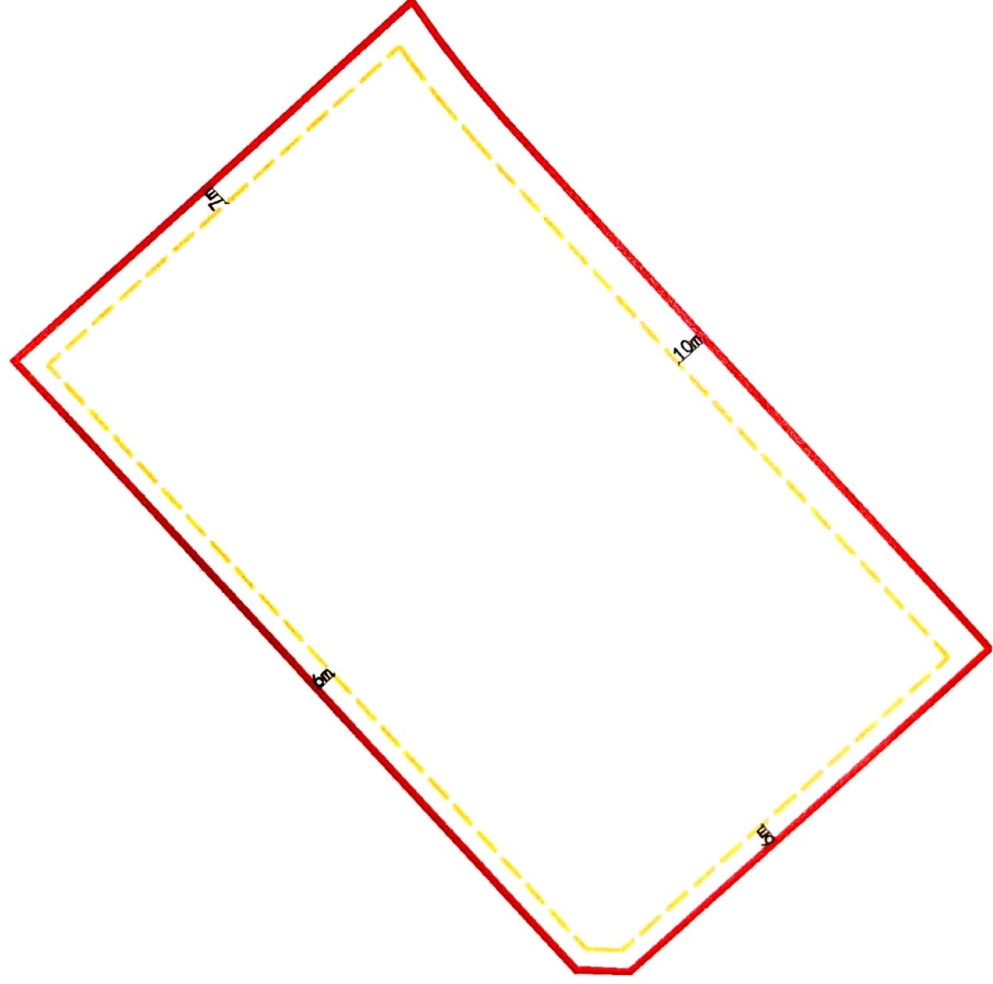
9.4 本地块的规划和建设必须符合《福建省城市规划管理技术规定》和其他相关法律法规。

三明市沙县区自然资源局

2025年9月30日



三明市沙县区350427-03-B-08-03地块用地红线



用地红线



建筑基础退距