

三明市自然资源局文件

明自然资〔2022〕2号

三明市自然资源局关于印发 《三明市城市规划管理技术规定（暂行）》 修订内容的通知

各县（市、区）人民政府，市直各有关单位：

《三明市城市规划管理技术规定（暂行）》修订内容已经市政府批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

（此件主动公开）

三明市自然资源局
2022年4月7日



附件

《三明市城市规划管理技术规定（暂行）》修订内容

为保障《三明市城市规划管理技术规定（暂行）》有效实施，加强三明市城市规划、建设和管理，不断提升我市城市规划管理水平，特对《三明市城市规划管理技术规定（暂行）》做如下修订：

一、第四条调整为：报送规划审批的建筑面积按《福建省城市规划管理技术规定》执行。建设单位在方案审批时应提供建筑面积与计容建筑面积的差异比对表。业主提交的房产预售图应与规划审批图一致。

二、第五条调整为：删除“社区用房建成后无偿移交街道”“养老服务用房建成后无偿移交街道”；健身活动室补充“健身活动室应设置于地面以上，有自然通风、采光和对外独立的出入口。除出让要求配套建设的健身活动室外，另外在地下一层建设室内游泳池等小区公共活动设施，归小区业主共有的，不计入容积率计算”；补充“（5）婴幼儿照护服务用房 以社区为单位配置婴幼儿照护服务用房，建筑面积不小于200平方米，为0-3岁婴幼儿提供安全可靠的托育服务。可以结合社区综合服务站、社区卫生服务站、住宅楼、企事业单位办公楼、幼儿园等建设托儿所等婴幼儿照护服务设施”。

三、第六条调整为：2.新建住宅小区地下室顶板覆土深度应

按相关规定大于 0.6 米，覆土深度达 0.6 米~1 米的按 50%计入绿地面积，1 米以上的全计入绿地面积。满足屋面种植要求的裙楼屋顶如对外开放供公共使用，可计入绿地面积。

四、第九条调整为：1. 新建城区平行或垂直布置的住宅建筑之间以及住宅建筑山墙之间的最小间距除满足日照要求外，还应符合附表一规定。

附表一：低、多、中高层山墙无窗间距按消防间距要求控制。

五、第十条调整为：删除“1. 建设项目的大门应综合考虑门岗、值班室等功能，大门及围墙应满足退道路红线要求”条款。

六、第十五条调整为：3. 沿城市主干路、临沙溪河以及重要界面的居住建筑外立面应采用公建化形式，不得设置开敞式阳台，建筑沿街立面不得设置烟囱。

七、第十七条调整为：3. 非临街的高层住宅底层应设置架空层作为公共空间使用，并标注架空公共使用功能。除了物业、电梯、楼梯、门厅、门卫、信报间等各类公共用房外，应全部架空，不得围合，不得增设夹层。架空层高度不小于 3.6 米，不大于 5.0 米，该部分计入层数，其高度计入计算建筑间距的建筑高度。架空部分占所在层投影面积不少于 30%，否则应按架空走道计算建筑面积，并计入容积率。公共建筑对外开放的公共架空活动空间可以不计入容积率。

八、第二十二条调整为：2. 位于城市重要区域、滨水、临山及临城市主干路的建设项目，建筑的高宽比应按城市设计要求进

行控制。

九、第二十三条调整为：1. 城市商业区或临水主要节点的高层建筑群的天际线轮廓线应有变化，应按城市设计要求进行控制，以塑造城市现代风貌，营造城市蓬勃生机。

十、第三十条调整为：2. 住宅配建机动车停车泊位数不少于 1.0 个/100 平方米计容建筑面积，其中非机械停车位不宜少于 0.7 个/100 平方米计容建筑面积。配套建设机械停车位的应集中成片设计，根据开发建设需求，竣工核实时可暂不摆放设备，需在销售中予以明确；3. 工厂、仓储、物流项目生产性用房按行业标准配建机动车停车位，非生产性用房不低于 0.6 个/100 平方米建筑面积配建标准机动车停车位；4. 新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件，建设充电设施的非固定产权停车泊位不应低于总车位的 20%。

十一、以上规定从印发之日起施行。