

福清市自然资源和规划局文件

融自然综〔2021〕533号

福清市自然资源和规划局关于 建筑方案审查有关规定（试行）

为进一步规范建筑设计方案审查工作，保证城市规划管理公平、公正，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），结合我市实际及近期出台的《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》，经我局研究，对《福清市自然资源和规划局关于建筑方案审查有关规定（试行）》（融自然综〔2020〕349号）结合进行调整，明确以下规定：

一、根据《福清市人民政府关于印发国有建设用地使用

权出让地块规划技术指标使用管理规定的通知》（融政综〔2017〕339号）文件，同一产权人取得的多宗连片的出让地块（含经营性用地和工业、工业仓储用地），若各相邻地块的土地用途、建筑形式相同（如同属集中商业、普通商业、高层住宅、多层住宅等），在不改变各地块规划指标且满足通行需求及消防要求的情况下，可以将相邻地块通道、间距、退距统筹使用，但其它规划技术指标不能统筹。

二、关于联体式住宅建设要求

（一）规划条件函或土地出让合同中约定建设公寓式住宅的项目，不得设置联体式住宅。

（二）城区范围内项目建设联体住宅按以下要求控制：

1. 用地面积（由联体住宅边线连接后形成的闭合范围外扩6米，若联体式住宅临用地红线则无论是否超过或不足6米均计算至用地红线处）不超过项目总用地面积的40%。

2. 地块容积率下限低于1.6（含1.6）的项目不受上述比例限制。地块若因道路、河道、山体等原因或在出让时有明确分割界限对整宗用地进行分块的，虽整宗地块统筹容积率超过1.6但若规划条件或土地出让合同中允许其中单一地块容积率下限低于1.6时，则该单一用地内联体式住宅用地比例不受上述比例限制。

3. 建筑占地面积不得小于300平方米，面宽不得小于30米。

4. 联体住宅建筑层数不得低于4层,联体住宅连接体1-3层进深不得小于主体建筑进深的三分之二,四层建筑面积不低于建筑投影面积的二分之一。联体式住宅至少应达到2户(含)以上。

5. 规划条件函或土地出让合同中约定允许建设联体式住宅的仅需满足上述第4点限制。确因地形地貌问题,允许局部建筑占地面积应大于150 m²,面宽应大于15米;该部分建筑面积不超过联排住宅建筑总面积20%。

(三) 非城区范围内项目若未明确要求建设公寓式住宅的项目,允许建设联体式住宅,用地比例不受限制,但应满足上述第(二)点中第4点要求。

(四) 农村住宅小区、安置区参照村民建房要求执行。

三、住宅建筑原则上不设结构板。建筑凹口、开洞处如有抗震要求的,可采用连梁拉结;若无采光通风等要求、套内房与房之间不设凹口、框架或结构板。确需设置结构板的,应在两面结构承重墙(不得开门或设置窗口)之间设置,单块宽度不大于2米,两块间距不小于1米。

四、建筑屋顶确因景观设计需要设置构架,应考虑合理、美观、适宜、协调,且不得改为它用。多层住宅建筑屋顶构架投影面积不超过建筑投影面积的八分之一,四周围护墙应为通透式,构架最高点高度不得超过2.2米(局部最高点不超3米);高层住宅屋顶构架投影面积不超过屋顶总面积的

一半，四周围护墙应为通透式，构架最高点高度不得超过4米（局部最高点不超6米）。非住宅建筑屋顶构架或女儿墙高度原则按三类控制，其中24米以下按不超过4.5米控制，24米至100米按不超过6米控制，100米以上不限构架高度；工业、仓储项目中低多层生产性用房屋面构架不超过2.2米。

五、本规定发布之日起，新申请建筑设计方案（含已批未建申请调整）项目参照实施，原《福清市自然资源和规划局关于建筑方案审查有关规定（试行）》（融自然综〔2020〕349号）作废。

福清市自然资源和规划局

2021年4月27日



（联系人：何小妹 手机：18750750334）

福清市自然资源和规划局办公室

2021年4月27日印发
