**附件**

**福清市江镜镇镇区控制性详细规划局部地块动态维护报告**

**主要内容及规划图纸**

**一、主要内容**

**1、项目概况**

项目地块位于福清市江镜镇镇区北侧，350181-50-A基本单元内。距离江镜镇政府3km，北至规划支一路、南至规划次三路、西至规划次二路、东至规划支三路，周边生态景观环境优越，交通便利，是江镜镇新城拓展片区的重要组成部分。

涉及拟调整地块4块，面积7.82公顷，涉及原地块标号如下。地块1：350181-50-A-01、地块2：350181-50-A-03、地块3：350181-50-A-07、地块4：350181-50-A-08。

**2、调整必要性**

（1）农业研学中心建设必要性

江镜镇是福清市传统农业大镇，素有“龙高粮仓”的美誉。全镇重点发展现代高效农业，而高效农业的发展离不开“产业园+农旅结合”的创新模式。

1）一二三产深度融合，实施创新驱动发展战略；

2）知行结合创新教育，提升新时代中小学生综合文化素养；

3）加强农业科技推广，全面提升农业生产力水平；

（2）江镜镇第二中心小学建设必要性

依据《南宵村村庄规划》和《江镜镇镇区控制性详细规划》，规划人口约2万人。原控规方案江镜镇第二中心小学（1.83ha，24班）可服务1.2万人。（16.9㎡/人，生均用地标准偏低）南宵小学、下和洋小学及华塘小学共计23班，可服务1.2万人。生均标准偏低将导致活动场地、食堂、校舍等校内设施配比不足，不利于学生身心健康，制约教育现代化的实现。

**3、规划调整方案**

（1）调整后用地性质

350181-50-A-01（R2B）调整为商住混合用地（R2B）与科研用地（A35）；

350181-50-A-03（R2）调整为居住用地（R2，附设一所9班幼儿园）；

350181-50-A-07（R22）和350181-50-A-08（A33）调整为中小学用地（A33）；

（2）调整后开发强度

358181-50-A-01（商住混合用地）面积为1.24公顷，容积率1.6，建筑密度≤32%，绿地率≥30%，建筑限高为27米。

358181-50-A-03（二类居住用地）面积为2.67公顷，容积率2.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑限高为36米，并附设一所9班幼儿园。

358181-50-A-07（科研用地）面积为1.41公顷，容积率0.8-1.2，建筑密度≤30%，绿地率≥25%，建筑限高为27米。

358181-50-A-08（中小学用地）面积为2.50公顷，容积率0.8，建筑密度≤35%。绿地率≥30%、建筑限高为24米。

**4、调整可行性分析**

（1）功能调整合理性

1）符合“乡村振兴战略”“中小学生研学发展”等有关要求。

2）符合“以人为核心的新型城镇化”建设要求

3）符合土地利用复合化

（2）开发强度指标合理性

调整后指标符合《福建省城市规划管理技术规定》《城市居住区规划设计标准》《福建省城市控制性详细规划编制导则》等要求。

（3）开发容量合理性

调整后开发总量下降1.62万㎡，居住建筑总量下降3.85万㎡，公服设施建筑总量增加0.54万㎡。

（4）配套设施合理性

1）教育设施

调整后，50-A基本单元内幼儿园共15班，小学24班，满足50-A基本单元教育配套要求。

2）市政公用设施

给水工程。地块调整后，用水量减少52m³/d ，不影响龙田水厂对控规的用水总量供给，对供水设施无影响。

污水工程。地块调整后，平均日旱流污水量减少35m³/d，不影响蓝色经济产业园污水处理厂污水处理能力。

电力工程。地块调整后，用电量减少282kW ，用地负荷降低，不影响110kV前张变和110kV苍底变供电能力。

通信工程。地块调整后，固话、宽带用户数减少91个。移动通信用户减少630个卡号，有线电视用户减少206端。不影响通信设施能力。

**二、规划图纸**

**1、地块图则**

****