

附件：

**《福清市上迳镇镇区及渔溪河北岸控制性详细规划局
部地段动态维护》**

一、主要内容

1、规划范围

本次规划范围位于福清市上迳镇镇区及渔溪河北岸控制性详细规划范围内，规划范围总面积 9.35 公顷。拟调整地块位于福清市上迳镇镇区西侧，地块东临 G324，西靠天马科技，北至诚达制鞋，南抵必兴吸塑及村庄空地。

2、用地性质调整

地块用地性质分类和代码参照最新《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》标准进行调整。

原控规 SJ-A-34 原 R31 三类住宅用地（保留村庄地块）用地性质变更为 0703 农村宅基地；SJ-A-35 原 M2 二类工业用地用地性质变更为 100102 二类工业用地，SJ-A-37/SJ-A-38 原 G1 公园绿地合并为 SJ-A-38，用地性质变更为 1401 公园绿地；SJ-A-34 地块（三类居住用地 R31）局部用地性质调整为 SJ-A-37 文化用地(0803)。

3、地块控制指标

调整后 SJ-A-34 地块（农村宅基地）用地面积 5.74 公顷，保留原控制指标；SJ-A-35 地块（二类工业用地）用地面积 3.21 公顷，容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 38-45%，建筑系数 40-60%，绿地率 15-20%，建筑限高 24 米；SJ-A-37 地块（文

化用地)用地面积 0.15 公顷,容积率 ≤ 1.2 ,建筑密度 $\leq 40\%$,绿地率 $\geq 20\%$,建筑限高 15 米; SJ-A-38 地块(公园绿地)用地面积 0.24 公顷,绿地率指标 $\geq 70\%$ 。

表:调整后地块相关用地指标

地块编号	用地代号	用地名称	地块面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
SJ-A-34	0703	农村宅基地	57425	—	—	—	—	—
SJ-A-35	100102	二类工业用地	32103	1.8	38-45	40-60	15-20	24
SJ-A-37	0803	文化用地	1502	1.2	40	—	20	15
SJ-A-38	1401	公园绿地	2423	—	—	—	70	—

4、功能合理性

本次岭胶村西山文化活动中心项目的用地调整,符合 2024 年《中共中央国务院关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》的相关指引方向。本次岭胶村西山文化活动中心项目的必要调整,为项目落地建设提供了便利,有助于完善农村公共服务体系,健全农村养老服务体系,繁荣发展乡村文化,促进群众性文体活动健康发展。

同时拟调整场地涉及的项目主要包括岭胶村西山文化活动中心、村民宅基地、必兴吸塑三个项目,经本次调整后,三个项目建设在用地性质、相关指标等土地报批必要内容均符合相关规划。

5、开发强度合理性

用地指标符合《福建省工业项目建设用地控制指标》、《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城市规划管理技

术规定》、《社区生活圈规划技术指南》报批稿、《城市居住区规划设计标准》等。

