**附件**

**福清市东张镇中心幼儿园及周边地块（29-A-14、29-A-16）控规调整论证报告主要内容及规划图纸**

**一、主要内容**

**1、项目概况**

**项目区位：**拟调整地块位于福清市东张镇区西北部先锋村原工业区内。

**规划范围：**东靠清华北路，西抵先锋村小溪，北至规划东张镇卫生院，南邻现状宅基地，含A-14（公共管理与公共服务设施用地，用地面积0.66公顷/9.9亩）及A-16 （服务设施用地，用地面积为0.80公顷/12亩）两个地块。

**2、调整必要性**

**1）近期建设需要**

现状东张中心幼儿园位于东张中心小学内，属校中园，共用校门及通道，经常造成道路交通拥堵，存在诸多问题 ，用地局促且周边无扩展空间,生均建筑面积约为2.9平方米，不符合幼儿园相关办学要求，亟需选址新建独立幼儿园，以满足东张镇近期办学建设需要。

**2）原规划用地征地难以协调**

原规划东张中心幼儿园选址于A-16 地块，该地块属于近年已批用地，用途为工业用地，目前幼儿园建设已提上议程，但在实际的征地过程中，出现用地权属方难以协调的问题，征地存在实际困难，鉴于幼儿园近期建设的迫切需求，亟需重新选址用地建设。

**3、规划调整方案**

**1)用地性质调整**

A-14地块：由公共管理与公共服务设施用地调为幼儿园用地（080404）

A-16地块：由服务设施用地调为文化用地（0803）。

**2)控制指标调整**

A-14地块：用地面积不变，容积率0-3改为0.6-1.0，建筑密度由40%调为20-35%，绿地率30%不变，建筑限高45m调为24m ，同时，办学规模由原24班调整为18班；

A-16地块：用地面积不变，容积率0-0.6上调到≤2.5，建筑密度由20-35%调为40%，绿地率30%不变，建筑限高24m调为45m。

**4、调整可行性分析**

1、项目属于乡镇重要公益性公服配套设施，关系国计民生的民生工程，具备规划调整的前提。

2、项目建设具有紧迫性、必要性，是乡镇发展的迫切需要;将改善东张镇教育基础设施，满足人民群众对优质教育资源的需求。

3、项目位于城镇主要道路边，建设交通方便，满足通行需求，对片区交通无影响。

4、项目调整前后人口总量不变，建设总量不增加，未对公共设施和市政设施产生新增负荷。

5、项目调整，不降低五线管控要求。

6、拟建建(构)筑物范围内无高压电线、通讯电缆通过，地下无管道通过。项目所需的给水排水设施可以排入市政网管。

**本次调整符合地方管理规定、地方发展诉求,调整工作合法、合规、合理,是规划实施的具体体现，对东张镇的公服设施配套完善具有积极作用。**

**二、规划图纸**

**1、地块图则**

