

附件

福清市镜洋镇镇区及北部片区控制性详细规划

局部地块动态维护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 25-B 基本单元内，金井路南侧，G104 国道西侧，周边商服设施配套齐全，交通便利，是镜洋镇宜居生活区的重要组成部分。

拟调整地块面积共 4 块，总用地面积 1.76 公顷，涉及原地块编号 350181-25-B-02 、 350181-25-B-22 、 350181-25-B-28、350181-25-B-29。

2、调整必要性

镇区呈现较为明显的生活组团居中，产业组团分置南、北部的格局。现状 G104 国道、南刘路、西番路及镜洋路沿线均分布着较多的商服设施，各社区、住区均有基本的商服配套设施，便捷性覆盖度较为完善。整体商业服务业发展趋于饱和，同质化竞争激烈，商住用地需求减弱，用地出让压力较大，土地资源浪费严重。

镇区居民住宅更新换代需求迫切，整合低效用地及其空间分布，节约集约利用土地，优化用地结构，提升镇区居住品质，扎实有序推进城市更新势在必行。

3、规划调整方案

(1) 调整后用地性质

350181-25-B-02 (商住混合用地) 调整为 350181-25-B-02 (二类居住用地)。350181-25-B-22 (商住混合用地) 调整为 350181-25-B-22 (二类居住用地)。350181-25-B-28 (商住混合用地) 和 350181-25-B-29 (二类居住用地) 调整为 350181-25-B-29 (二类居住用地)

(2) 调整后开发强度

350181-25-B-02 (二类居住用地): 容积率不大于 1.6, 建筑密度不大于 32%, 绿地率不低于 30%, 建筑高度不大于 27 米。

350181-25-B-22 (二类居住用地): 容积率不大于 1.6, 建筑密度不大于 32%, 绿地率不低于 30%, 建筑高度不大于 27 米

350181-25-B-29 (二类居住用地): 容积率不大于 1.6, 建筑密度不大于 32%, 绿地率不低于 30%, 建筑高度不大于 27 米

4、调整可行性分析

(1) 功能调整合理性

- 1) 符合“加快推进新型城市建设”建设要求;
- 2) 优化功能布局和供给结构, 缓解土地出让压力

(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》《福建省城市控制性详细规划编制导则》《城市居住区规划设计

标准》等相关政策文件要求。

(3) 开发容量合理性

调整后开发总量下降 1.07 万 m²。

(4) 配套设施合理性

1) 教育设施

调整后地块人口规模增加，经测算原规划镜洋中心幼儿园 9 班，镜洋中心小学 36 班，良镇中学 36 班可满足新增人口就学需求。

2) 医疗设施

调整后地块人口规模增加，经测算原规划镇卫生院近期 50 床位可满足新增人口使用需求。

3) 市政公用设施

给水工程。地块调整后，用水量减少 20.85m³/d，供水主要由乌江水厂供给，可满足本区用水需求。给水管网规划管径 DN150-DN300，能满足调整后用水量。

污水工程。地块调整后，污水量也随之减少 9m³/d，规划纳入融侨南污水厂集中处理，能满足调整后平均日污水量。

电力工程。地块调整后，用电量减少 301kW，不会增加用电负荷。

通信工程。地块调整后，移动电话增加 150 部，宽带减少 82 个。周边通信设施可承载地块调整后的通信用户。

二、规划图纸

1、地块图则

