**附件**

**福清市东张镇先锋村文化综合服务中心及周边地块（29-A-113、 29-A-116）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中南部先锋村部西侧。

**规划范围：**东靠先锋村部、玉井庙，西抵清华南路，北至玉井东街，南邻大金湖酒店，含A-113（商住混合用地，用地面积0.20公顷/3.0亩）及A-116 （二类住宅用地，用地面积为1.32公顷/19.8亩）两个地块。

**2、调整必要性**

**1）满足群众文化活动及近期建设需要**

现状先锋文化中心位于镇区北端，远离先锋居民点集中区，距离核心区超过1公里，使用不便，满足不了居民文化活动需求，拟结合村部西侧集体资产用地建设先锋综合文化活动中心；村委已计划于近期进行项目报建，同时已完成初步方案设计，近期建设需求迫切。

**2）盘活闲置集体资产**

用地现状为一栋老式建筑，建筑老旧存在安全隐患，除沿街店面外其余建筑空间均闲置，选址位置地处东张镇区中心、城镇沿街主干道旁，区位交通优越，土地利用价值高，结合危房改造可有效盘活该闲置集体资产。

**3、规划调整方案**

**1)用地性质调整**

A-113地块：拆分成两个地块，其中邻先锋村西侧用地局部调整为文化活动用地（080302），剩余用地性质保持不变

A-116地块：保持二类住宅用地性质不变。

**2)控制指标调整**

A-113-01地块：用地面积扣减调出的文化活动用地等，其余指标保持不变；

A-113-02地块：用地面积394㎡， 容积率1.8保持不变，建筑密度不高于60%，绿地率不低于10%，建筑限高30m保持不变。

A-116地块：用地面积增补吸纳原A-113拆分后的碎地面积，其余控制指标保持不变。

**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，是镇村发展的迫切需要;将改善东张镇公共服务设施配套，满足人民群众对文化活动的需求。

3、项目紧靠城镇主要道路，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**

