

附件：《福清市洪宽工业区控制性详细规划修编局部地段控规调整论证报告》

一、主要内容

1、规划范围

项目位于福清市阳下街道洪宽工业区，距离市政府 9 公里，距离阳下收费站 3 公里，距离宏路收费站 13 公里，距离福清站 16 公里，距离福清西站 19 公里，涉及 350181-11-D、350181-11-E 两个基本单元。

涉及拟调整地块 11 块，面积 22 公顷，涉及原地块编号为：11-D-49、11-D-50、11-D-51、11-D-52、11-D-53、11-D-93、11-E-02、11-E-03、11-E-04、11-E-05、11-E-07。

2、用地性质调整

地块用地性质分类和代码均采用国标《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年 11 月），原控规（《福清市洪宽工业区控制性详细规划修编》）中地块经调整后，11-D-49、11-D-50 用地性质为公园绿地（1401）；11-D-51、11-D-52 用地性质为水工设施用地（1311）；11-D-53-01、11-E-07 用地性质为二类工业用地（100102）；11-D-53-02 用地性质为消防用地（1310）；11-D-93 用地性质为河流水面（1701）；11-E-02 用地性质为供电用地（1303）。

3、地块控制指标

调整后的 11-D-49、11-D-50 为公园绿地，指标均为：

容积率 ≤ 0.1 、建筑密度 $\leq 5\%$ ，绿地率 $\geq 65\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米；调整后的 11-D-53-01、11-E-07 为二类工业用地，指标均为：1 $\leq$ 容积率 ≤ 3 、建筑系数 $\geq 40\%$ ，10% $\leq$ 绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 36 米；调整后的 11-D-53-02 为消防用地，指标为：0.1 $\leq$ 容积率 ≤ 0.5 、建筑密度 $\leq 25\%$ ，25% $\leq$ 绿地率，建筑高度 ≤ 24 米；调整后的 11-E-02 为供电用地，指标为：0.2 $\leq$ 容积率 ≤ 1.2 、5 $\leq$ 建筑密度 $\leq 20\%$ ，10 $\leq$ 绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 18 米。

调整后地块控制指标一览表

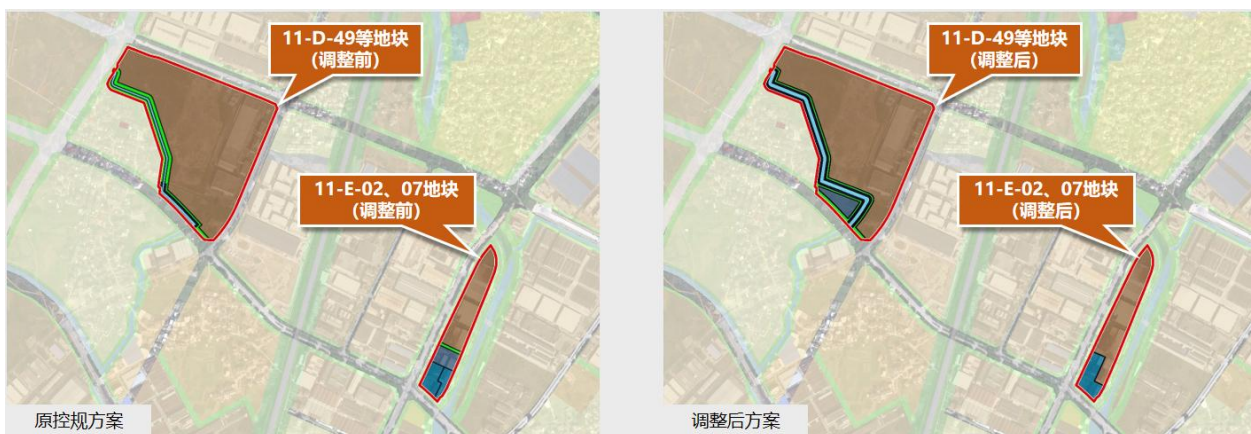
地块编号	用地用海分类名称	用地用海分类代码	地块面积(m ²)	建筑容量(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑系数(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	配套设施	配套设施规模(m ²)	可混合的用地用海分类名称	可混合的用地用海分类代码	混合用地比例(%)	出入口方向	备注
11-D-49	公园绿地	140100	7074.93	707	0.1	5	-	12	65	-	-	-	-	-	-	-
11-D-50	公园绿地	140100	6147.06	615	0.1	5	-	12	65	-	-	-	-	-	-	-
11-D-51	水工设施用地	131100	3590.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11-D-52	水工设施用地	131100	3800.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11-D-53-01	二类工业用地	100102	145515.54	145516-436547	1-3	-	40	36	10-20	-	-	-	-	-	N/E	-
11-D-53-02	消防用地	131000	5326.11	533-2663	0.1-0.5	25	-	24	25	-	-	-	-	-	S	-
11-D-93	河流水面	170100	11197.55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11-E-02	供电用地	130300	8472.51	1695-10167	0.2-1.2	5-20	-	18	10-20	-	-	-	-	-	W	-
11-E-07	二类工业用地	100102	30686.03	30686-92058	1-3	-	40	36	10-20	-	-	-	-	-	W	-

4、开发强度合理性

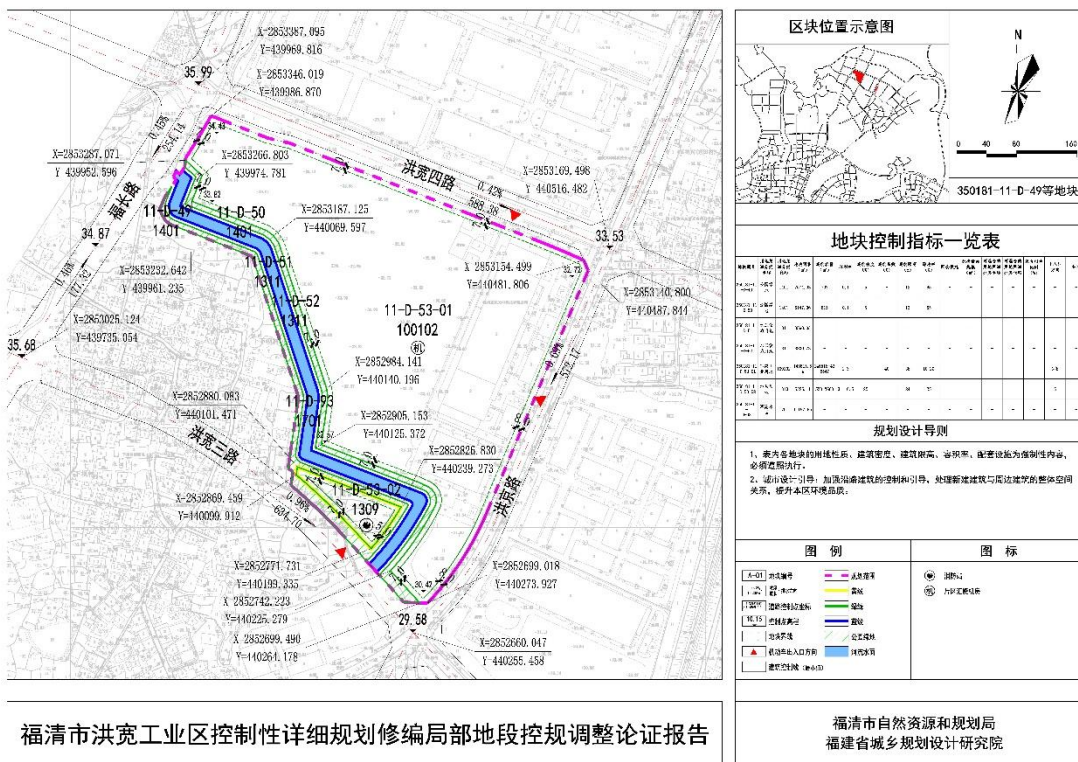
用地指标符合《福建省城市规划管理技术规定》《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》等。

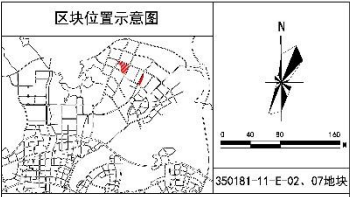
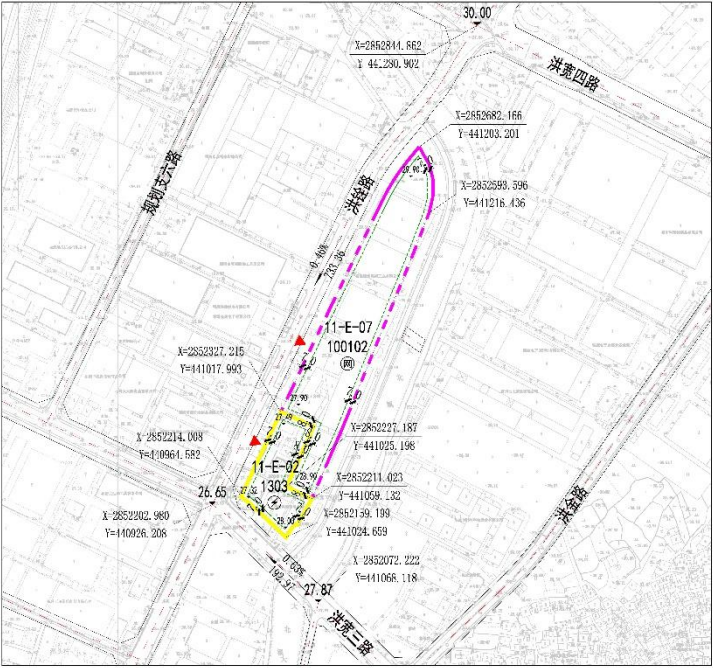
二、规划图纸

1、调整土地使用规划图



2、地块图则





地块控制指标一览表									
用地名称	用地代码	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位	备注
11-E-02	11-E-02	工业用地	100102	1.0	30%	24m	20%	10	
11-E-07	11-E-07	工业用地	100102	1.0	30%	24m	20%	10	

规划设计导则									
1、区内各地块的用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率、配套设施等为强制性内容，必须遵照执行。									
2、规划引导：在工业用地建筑的控制和引导，处理新建建筑与周边建筑的整体空间关系，提升本区环境品质。									

图例					图标				
用地性质	用地代码	用地名称	用地面积	容积率	建筑密度	建筑高度	绿地率	停车位	备注
工业用地	11-E-02	工业用地	100102	1.0	30%	24m	20%	10	
工业用地	11-E-07	工业用地	100102	1.0	30%	24m	20%	10	

福清市洪宽工业区控制性详细规划修编局部地段控规调整论证报告

福清市自然资源和规划局
福建省城乡规划设计研究院