

连江县贵安东雁片区F01-3/01地块 规划调整论证（公示稿）

委托单位：连江县贵安温泉旅游区管理委员会
编制单位：重庆何方城市规划设计有限公司
编制时间：2020年08月

城乡规划编制资质证书

证书编号 [建]城规编 (161367)

证书等级 甲级

单位名称 重庆何方城市规划设计有限公司

承担业务范围 业务范围不受限制

发证机关



(有效期限: 自 2016年 2月 25日至2019年12月30日)

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

项目名称: 连江县贵安东雁片区F01-3/01地块
规划调整论证

委托单位: 连江县贵安温泉旅游区管理委员会

编制单位: 重庆何方城市规划设计有限公司

规划资质等级: 甲级

证书编号: [建]城规编 (161367)

审 定: 何继光 / 院长

项目负责: 高 东 / 注册规划师

编制人员: 陈 展 / 城乡规划师

陈丽雄 / 城乡规划师

游 翔 / 给排水工程师

陈永和 / 电气工程师

目录

- 一. 调整诉求及方案
 - 二. 方案可行性分析
 - 三. 结论及建议
- 附件



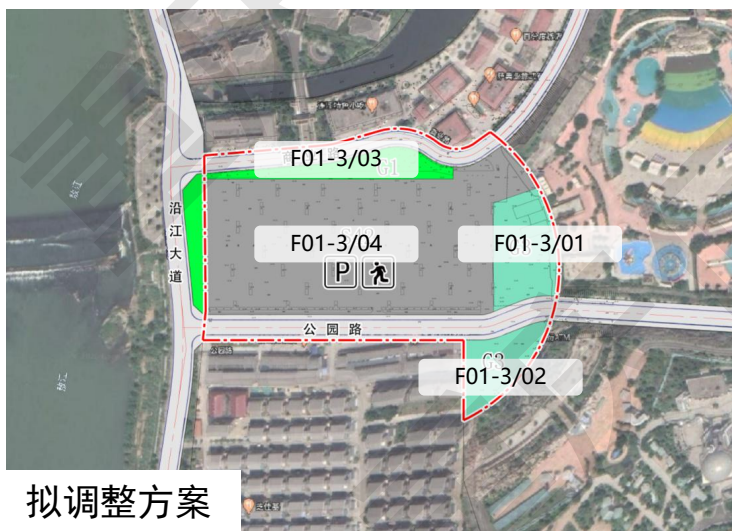
一、调整诉求及方案

(一) 调整诉求

规划区为广场用地，占地约6.31公顷（94.64亩），根据省国土资源部门规定，小城市和建制镇广场项目用地不得超过15亩。根据文件要求及实际情况，将地块划分为广场用地、社会停车场、公园绿地和道路等，明确其用地规模。

(二) 调整方案

本次规划调整延伸商业路和公园路，联通沿江大道，其中水世界广场0.58公顷，欢乐谷广场0.4公顷，公园绿地0.38公顷，社会停车场3.66公顷。



拟调整方案

国土资源部 国家发展和改革委员会
关于发布实施《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》的通知

三、城市游憩集会广场项目
用地面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 1 公顷，中等城市 2 公顷，大城市 3 公顷，200 万人口以上特大城市 5 公顷

原方案					
地块编码	用地性质	用地面积 (m)	容积率	配套公共服务设施	备注
F01-3/01	广场用地	63091.40	—	社会停车场、应急避难场所	入口广场

拟调整方案								
地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
F01-3/01	G3	5795.74	—	—	—	35	—	入口广场
F01-3/02	G3	4013.05	—	—	—	35	—	入口广场
F01-3/03	G1	3765.37	—	—	—	70	—	
F01-3/04	S42	36644.69	—	—	—	10	—	社会停车场 (1200停车位)、应急避难场所
—	S1	12872.55	—	—	—	—	—	市政道路
合计		63091.40						

二、调整可行性分析

(一) 符合动态维护条件要求

《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》第二十三条，分单元和地块两个层次编制控规的，经评估，控规的内容无法实施，确需进行局部、技术性调整优化，且尚未达到控规修改情形的，可以实施控规动态维护。

项目对地块进行调整优化，确定用地性质及开发强度，尚未达到控规修改情形，符合控规动态维护内容要求，未降低单元控规确定的“五线”、“三大设施”及社区服务设施用地等控制要求。



第二十三条 分单元和地块两个层次编制控规的，经评估，控规的内容无法实施，确需进行局部、技术性调整优化，且尚未达到控规修改情形的，可以实施控规动态维护。

控规动态维护应当符合以下要求：

（一）不得降低或者更改单元控规确定的“五线”、“三大设施”及社区服务设施用地等控制要求；

（二）地块控规的维护应遵循“有增有减、总量控制”的原则，确保规划控制指标在本单元控规范围内各地块之间的综合平

二、调整可行性分析

(二) 用地及指标可行性分析

(1) 停车需求预测

随着城市经济发展，机动车发展迅猛，停车难成为普遍现象。贵安温泉度假区作为旅游度假区，停车供求矛盾更为尖锐。

本区停车需求利用实际调查的停车周转率进行预测。现状贵安欢乐世界和水世界高峰小时出行率为2.5 人次/百平方米，用地建筑面积为173168.39平方米，则高峰小时交通生成为4330人次/h。其中选择私家车出行的比例为72%，平均每辆车载客按2人算，则高峰小时私家车出行量为1560辆。停车周转率可按每小时平均周转1次/车位计算，则停车需求为1560个。由于该项目位于贵安新天地园区内，停车局部分流，所以停车需求可以相应的进行折减，折减系数取0.8。因此，预测本区停车需求为1250个。由于紧邻商业用地及居住用地，本区预留150个停车位服务于居民。

综上，本区应设置不少于1400个停车位，用地面积不少于3.5公顷。

(2) 广场与社会停车场用地具有兼容性，由于广场项目用地不得超过15亩，因此将原用地性质细化，独立设置社会停车场用地。

常用土地用途混合使用指引 表 1

用地类别	鼓励混合使用的用地类别	视情况可混合使用的用地类别
二类居住用地 (R2)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A22)
公共管理与公共服务设施用地 (A)		社会停车场用地 (S42)
商业服务业用地 (B)	社会停车场用地 (S42)	
商业用地 (B1)	二类居住用地 (R2) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
商务用地 (B2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
城市轨道交通站点用地 (S2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
交通枢纽用地 (S3)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	二类居住用地 (R2) 行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
公共交通场站用地 (S41)		商业用地 (B1) 商务用地 (B2)
公园绿地 (G1) 广场用地 (G3)		商业用地 (B1) 社会停车场用地 (S42)

二、调整可行性分析

(二) 用地及指标可行性分析

(3) 拟调整地块用地指标按照省市相关技术规定进行控制。符合省市相关规定，用地调整具备可行性。

第十二条 综合公园每处用地面积不应小于 6 公顷；社区公园每处用地面积不应小于 0.4 公顷；带状、绿地公园每处用地面积不应小于 0.04 公顷，宽度不宜小于 8 米；街头（旁）绿地每处用地面积不应小于 0.02 公顷。

第十八条 公共广场用地内宜种植高大乔木，集中成片绿地不应小于广场总面积的 25%，并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集散广场绿化应选择具有地域特色的树种，集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%。

3、公共广场绿地率不应小于 35%，鼓励集中成片并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%；

原控规方案

地块编码	用地性质	用地面积 (m)	容积率	配套公共服务设施	备注
F01-3/01	广场用地	63091.40	—	社会停车场、应急避难场所	入口广场

拟调整方案

地块编号	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
F01-3/01	G3	5795.74	—	—	—	35	—	入口广场
F01-3/02	G3	4013.05	—	—	—	35	—	入口广场
F01-3/03	G1	3765.37	—	—	—	70	—	
F01-3/04	S42	36644.69	—	—	—	10	—	社会停车场 (1400停车位)、应急避难场所
—	S1	12872.55	—	—	—	—	—	市政道路
合计		63091.40						

二、调整可行性分析

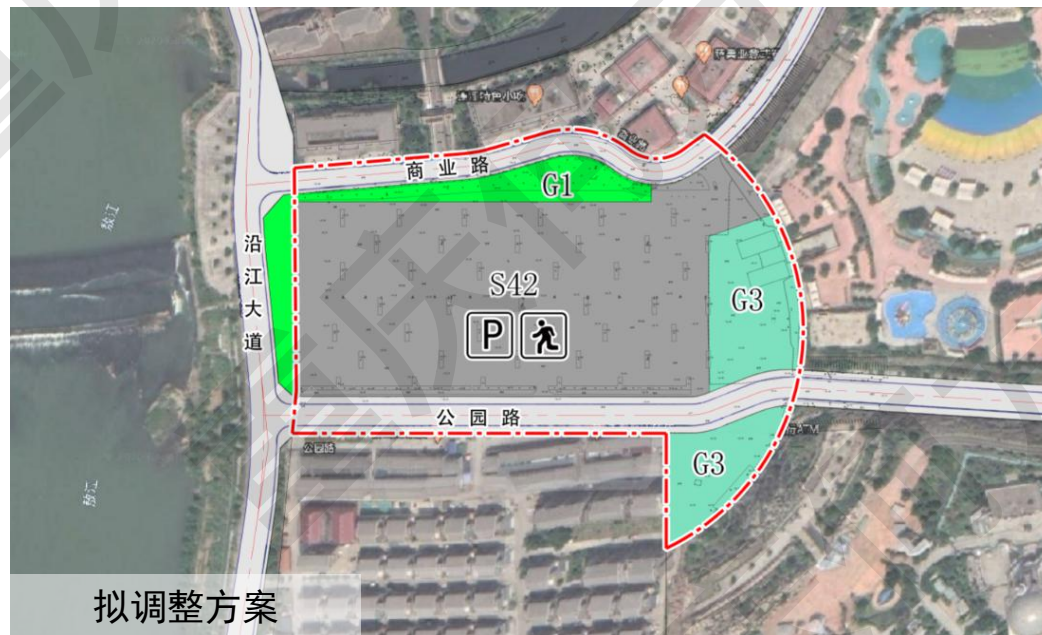
(四) “三大设施”及“五线”可行性分析

“三大设施”：

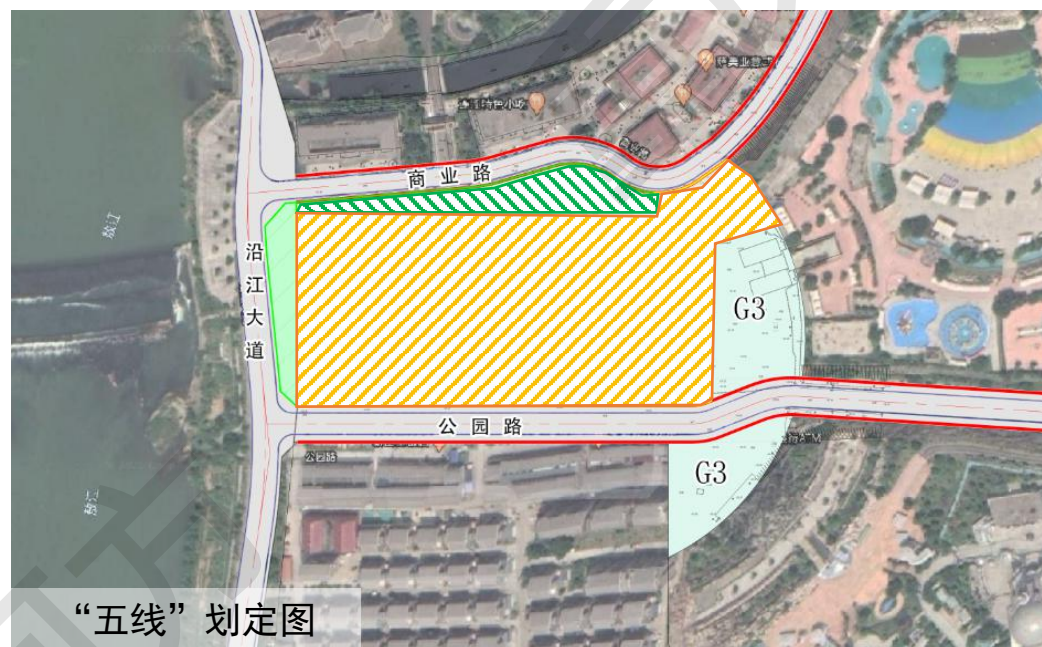
规划将原广场用地调整为广场、公园、社会停车场和市政道路，增加道路与交通设施，不涉及公共管理与公共服务设施和公用设施规模的变化，所以规划调整可行。

“五线”：

规划不涉及城市蓝线和城市紫线，规划调整将商业路、公园路与沿江大道贯通，并增加了公园绿地、社会停车场，即增加城市红线、城市绿线、城市黄线，故所以规划调整可行。



拟调整方案



“五线”划定图

二、调整可行性分析

(五) 交通可行性分析

规划区位于贵安水世界入口处，距福州约30公里，距连江县城约10公里，距福州长乐机场约70公里。

东雁片区道路布局顺应自然山地地形，形成自由式格局的道路网络。商业街、世纪金源大道和欢乐大道三条干路平行等高线布置，形成联系规划区南北的主要道路；公园路、芳园路、翠园路和雅园路以海峡历史文化街为核心向外呈放射状布置，成为联系三条南北主通道和不同高程用地与规划区公共核心的主要道路；贵康路和江滨路从规划区东侧和南侧边缘穿过，是规划区对外联系的主通道。

从《贵安演艺儿童世界及奥特莱斯项目交通影响评价》中可以发现，公园路和商业路虽然连接广场，但其仍承担着本片区与外界的联通功能，随着演艺儿童世界及奥特莱斯项目的建设，其作用也更加明显，服务水平也在可接受范围内。

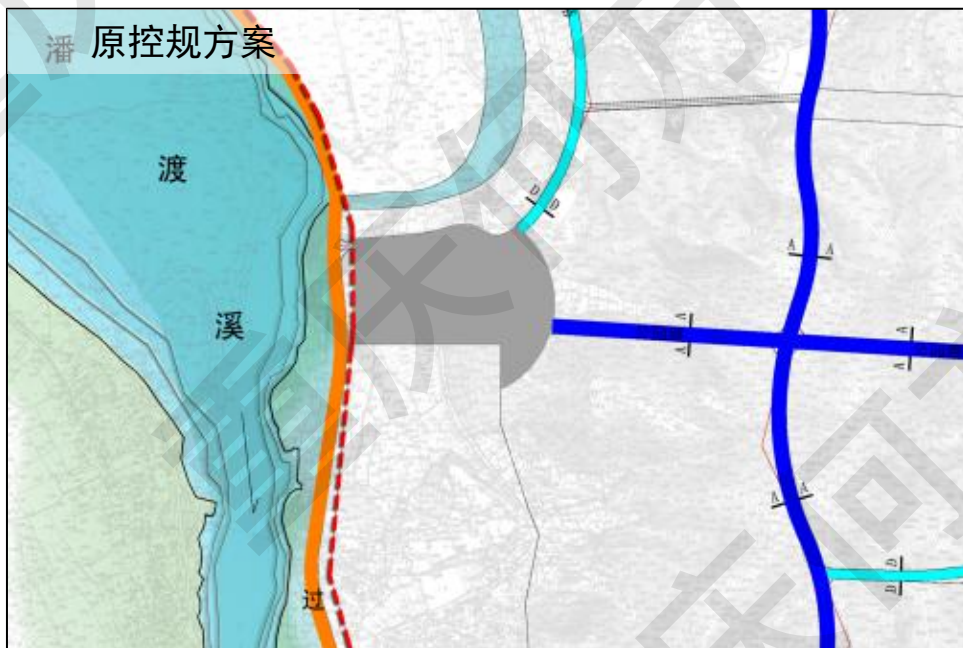


表 1-4 项目建成 2017 年前后主要路段高峰小时交通量及交通负荷 (pcu/h)

路段名称	无项目 高峰小 时交通 量	权重 系数	路段分 配交通 量	项目建 成后高 峰小时 交通量	分配前 V/C	无项目 服务水 平	分配后 V/C	建成后 服务水 平
X133 (高 速出口)	2532	0.14	505	3037	0.75	C	0.90	E
世纪金源 大道	850	0.17	477	1324	0.47	B	0.72	C
欢乐大道	472	0.29	796	1268	0.24	A	0.65	C
贵江路	94	0.07	338	432	0.21	A	0.88	D
商业路	380	0.05	114	494	0.58	B	0.75	C
公园路	316	0.06	164	480	0.48	B	0.73	C
沁园路	138	0.07	207	345	0.25	A	0.61	C
芳园路	203	0.06	182	383	0.35	A	0.61	C
翠园路	435	0.09	156	591	0.38	A	0.52	B

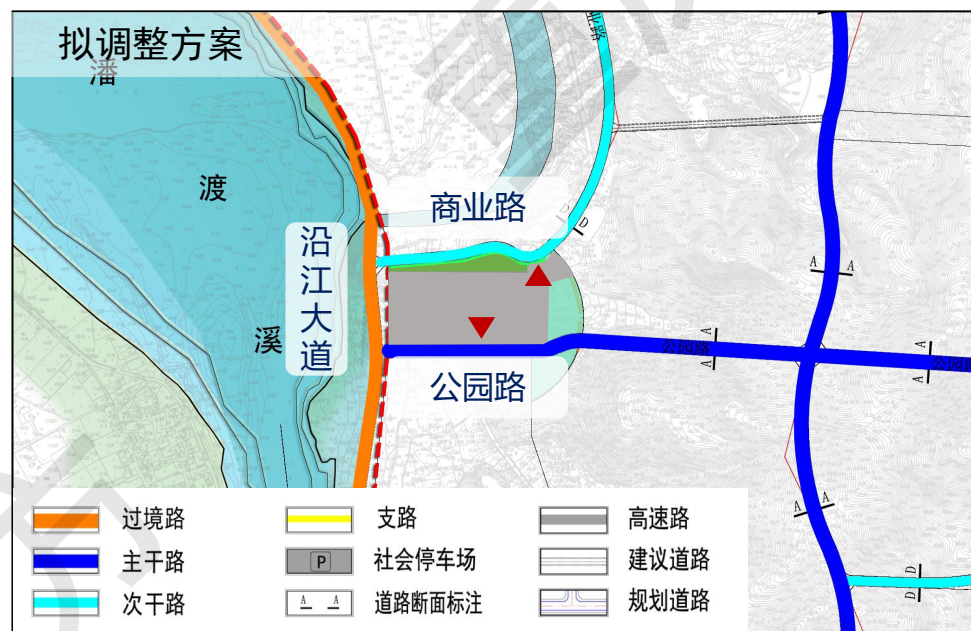
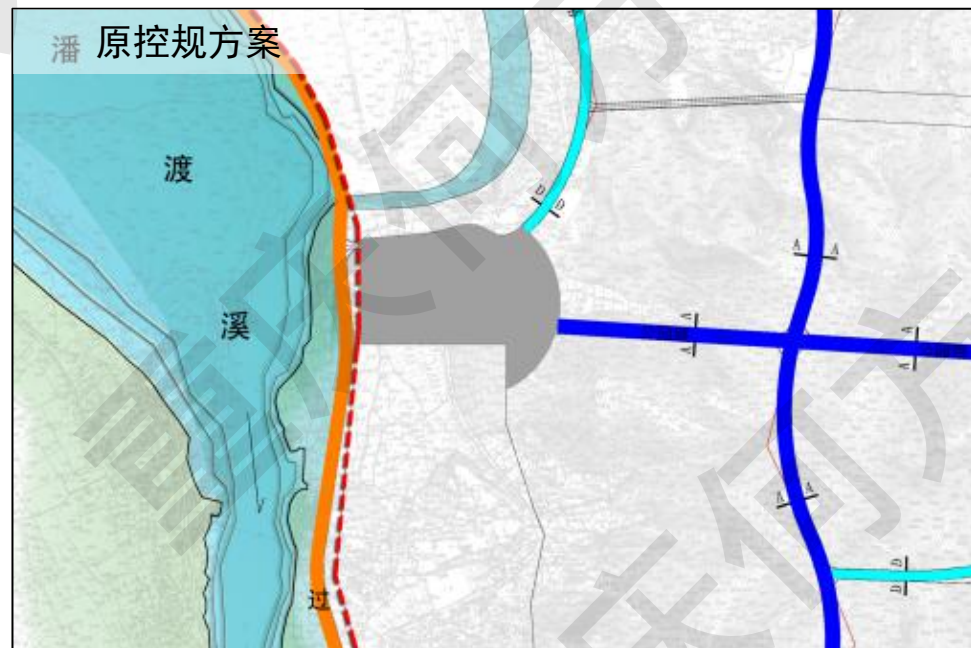
二、调整可行性分析

(五) 交通可行性分析

规划调整使公园路、商业路与沿江大道联通，交通网趋于完善。规划调整疏通城市道路，进一步明确用地边界，未引起路网大幅度变化，不影响交通流。

规划区社会停车场规模较大，宜设置两个出入口，分别靠商业路和公园路；高峰期应组织好出入口关系，一进一出，有序出入。

此外，沿江大道——欢乐大道——贵安新天地园区的线路，高速站出口可对沿江大道上的车流通过欢乐大道或世纪金源大道进行分流，在分流点处设置相应的旅游指路标牌；应提高公园路与欢乐大道、世纪金源大道交叉口的通行能力，应设置信控配时控制方案，完善交叉口标志标线，增强交叉口和路段通行能力。



二、调整可行性分析

(六) 社会经济效益分析

(1) 随着城市经济发展，汽车进入家庭的步伐加快，城市机动车发展迅猛，使得停车供求矛盾日益尖锐，本项目的实施，有效缓解停车位不足这一问题。

(2) 项目实施有助于改善贵安欢乐世界及周边的交通和停车环境，大大提升贵安东雁片区的服务水平和服务质量，而且开阔的空间提高了片区的环境档次。



三、结论及建议

(一) 结论

- 1、项目对地块进行调整优化，确定用地性质及规划条件，尚未达到控规修改情形，符合控规动态维护内容要求。
- 2、本次规划规划调整按照省市相关技术规定进行控制，用地调整具备可行性。

拟调整方案								
地块编号	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
F01-3/01	G3	5795.74	—	—	—	35	—	入口广场
F01-3/02	G3	4013.05	—	—	—	35	—	入口广场
F01-3/03	G1	3765.37	—	—	—	70	—	
F01-3/04	S42	36644.69	—	—	—	10	—	社会停车场 (1400停车位)、 应急避难场所
—	S1	12872.55	—	—	—	—	—	市政道路

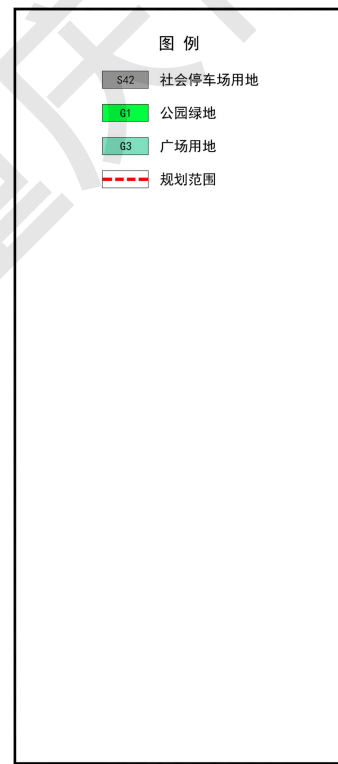
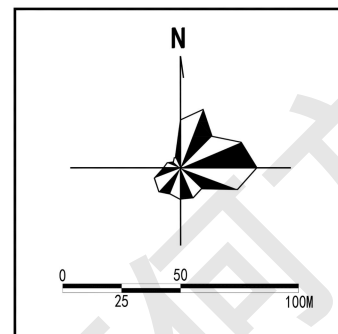
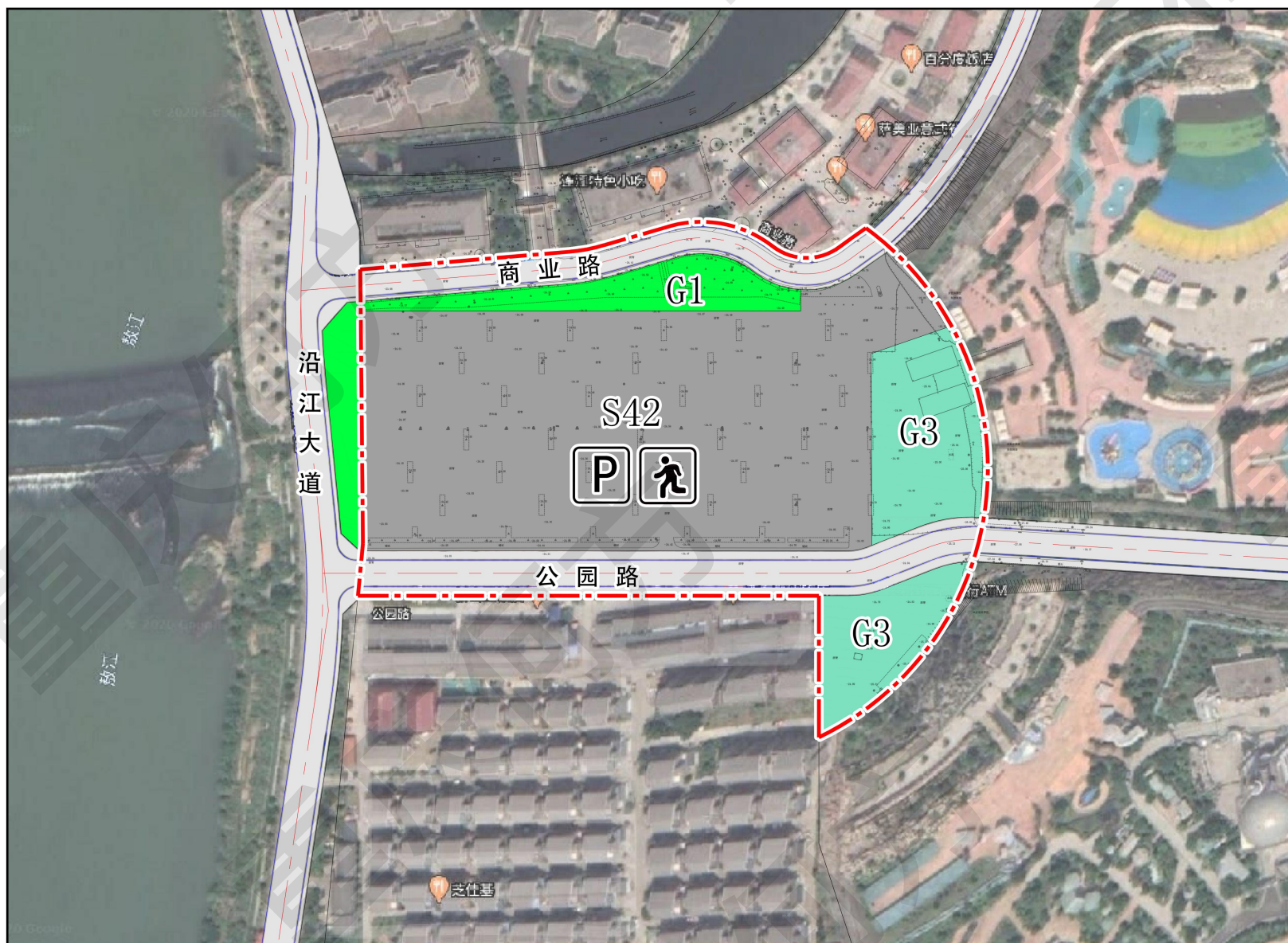
- 3、本规划调整未涉及人口规模改动，社区级及以上配套设施规模按照原控制性详细规划配置可满足配套需求。规划调整对基础设施配套需求微小，调整后可维持原控规基础设施建设标准。
- 4、规划调整增加了道路与交通设施，增加城市红线、城市绿线、城市黄线规模，促进城市发展和生态建设。
- 5、规划调整未引起片区路网大幅度变化，不影响交通流。
- 6、规划调整具有一定的社会效益，有助于改善交通和停车环境，提升片区服务水平、服务质量及环境档次。

(二) 建议

- 1、建议将本次规划地块纳入新一轮福州市国土空间规划、连江县国土空间规划中，具体审批及建设应根据城乡规划法及自然资源部发布的相关文件等法律法规执行。
- 2、本次规划地块项目在建设前需征求相关部门意见，无异议后，按程序**报请连江县人民政府批复**，并在遵守土地管理、自然资源和环境保护等法律、法规的规定基础上开发建设；并将调整后的指标纳入贵安温泉旅游区东雁片区控制性详细规划。

连江县贵安东雁片区F01-3/01地块规划调整论证

——土地利用规划图



贵安温泉旅游区东雁片区用地布局

