

连江贵安核心区福飞路以北350122-GA-A-14地块 规划调整论证报告

公示成果

委托单位：连江县贵安温泉旅游区管理委员会

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

时 间：2023.02

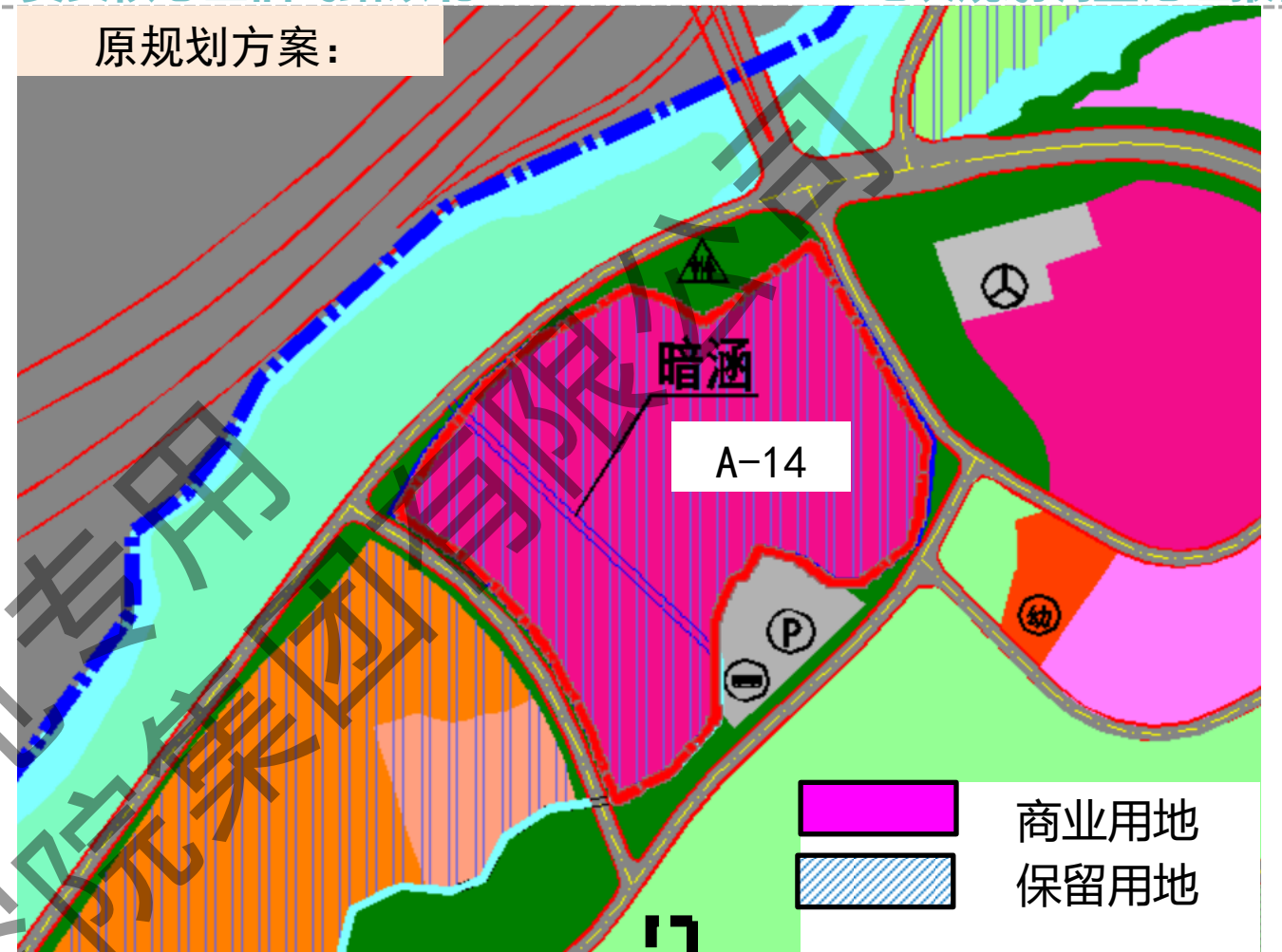
目 录

- 一. 项目背景
- 二. 项目概况
- 三. 相关规划对接
- 四. 调整诉求
- 五. 可行性分析
- 六. 结论与建议

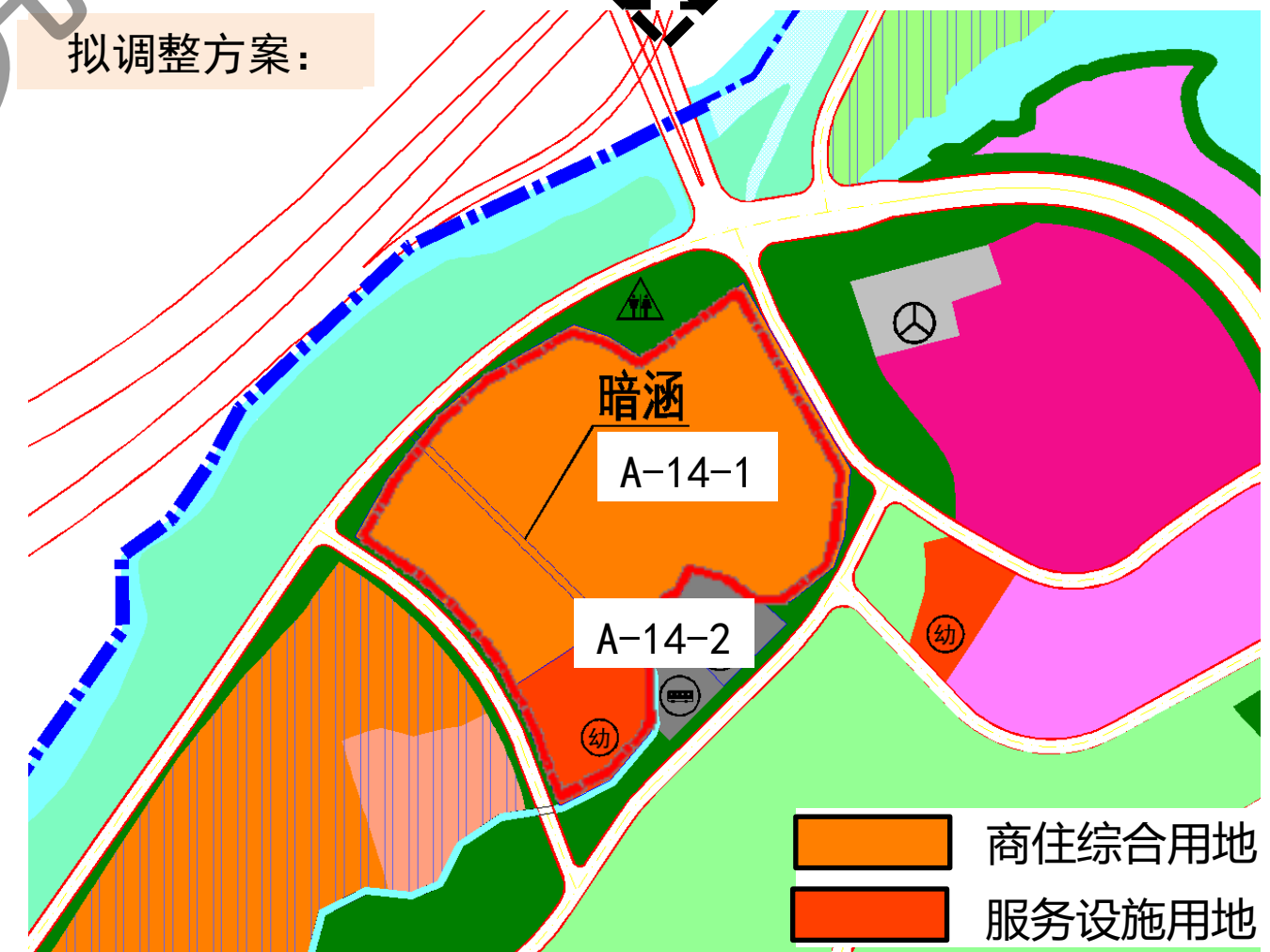
一、项目背景

根据连江县全面盘活存量用地工作部署，贵安温泉旅游区管理委员会落实优先启动已批、已供成熟地块建设要求，推动贵安高尔夫西南侧区域，即A-14地块开发建设。2013年10月17日，该地块通过“招拍挂”出让（连地挂牌[2013]50号），土地用途为住宿餐饮及其它商服用地；2021年5月27日县政府对该地块进行了收储，变更土地用途为商业用地。并纳入《连江贵安核心区福飞路以350122-GA-A单元控制性详细规划》，用地性质为商业用地，作为保留用地。

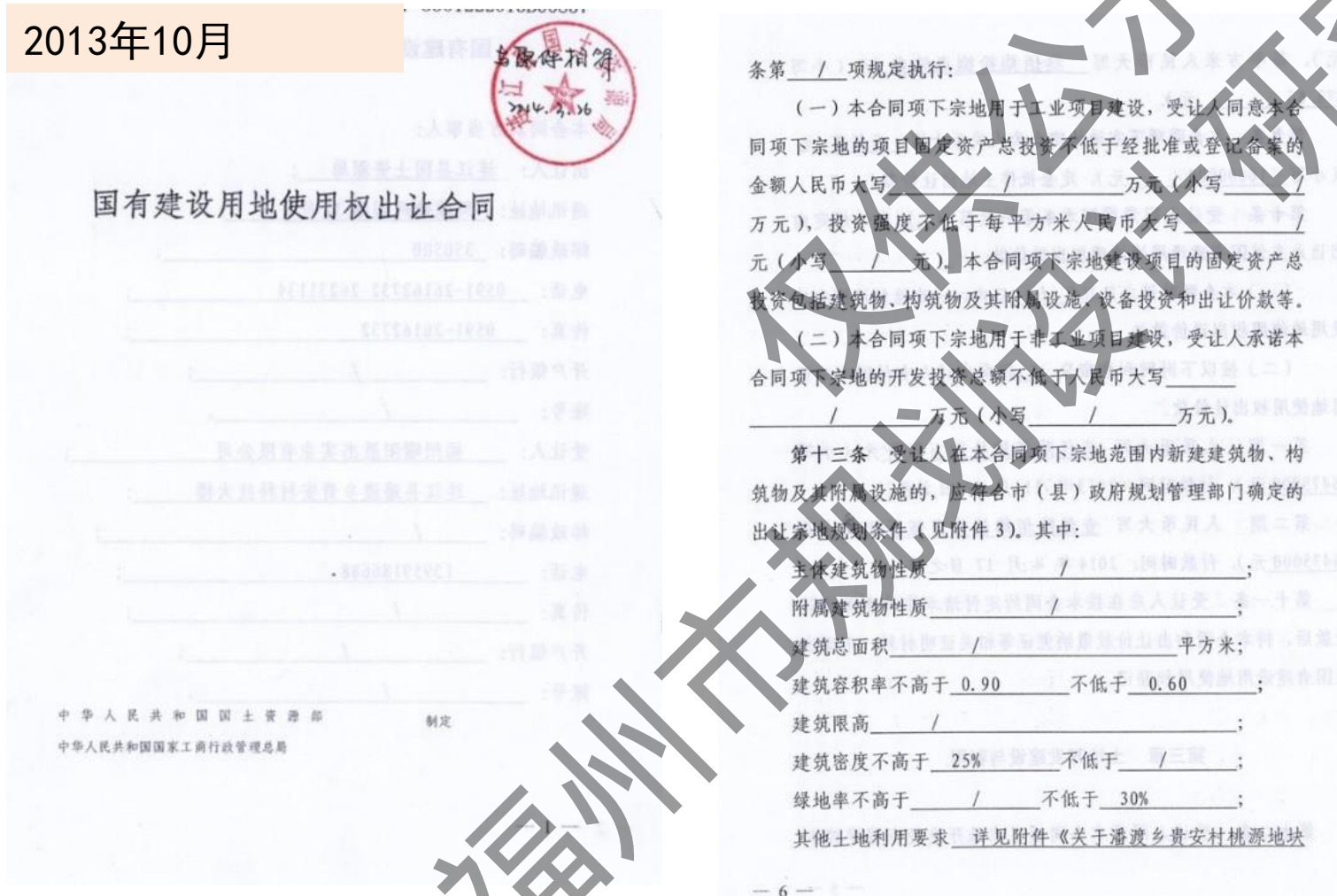
原规划方案：



拟调整方案：



2013年10月



一、项目背景

为了加快贵安旅游度假区发展，解决贵安温泉度假区内的商业、酒店等过剩问题，盘活存量用地，提升土地利用效率。贵安温泉旅游区管理委员会向县政府提出启动A-14地块规划调整程序的申请，经县政府专题会议研究，原则同意启动350122-GA-A-14地块规划调整论证程序。

福州市规划设计研究院集团有限公司
仅供公示浏览专用

二、项目概况

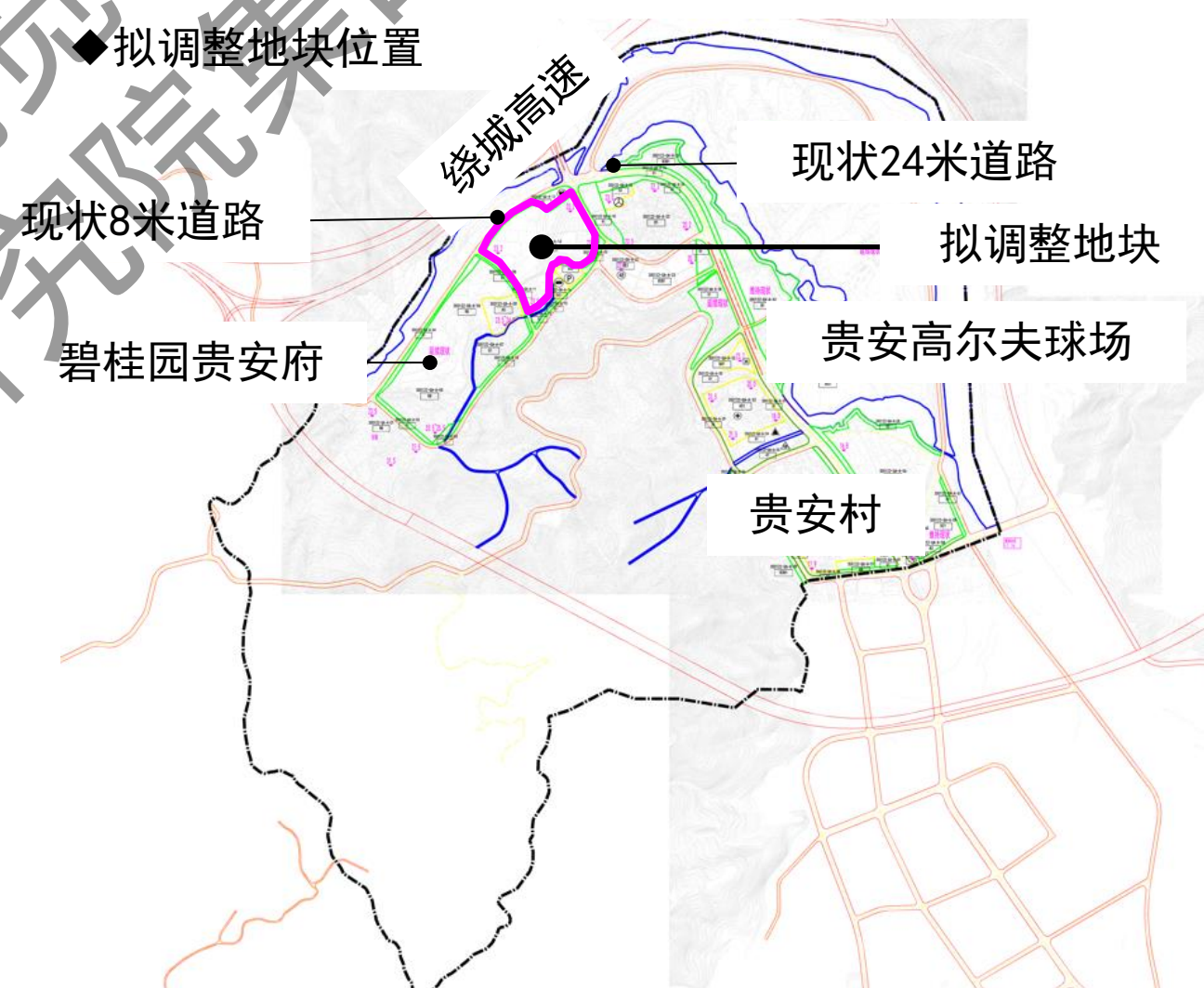
2.1 区位

拟调整地块位于连江贵安核心区中部，北邻现状8米道路，距现状绕城高速潘渡出入口约2公里，整体区位条件优越。

◆ 350122-GA-A单元在贵安核心区位置



◆ 拟调整地块位置



福州市规划设计研究院有限公司

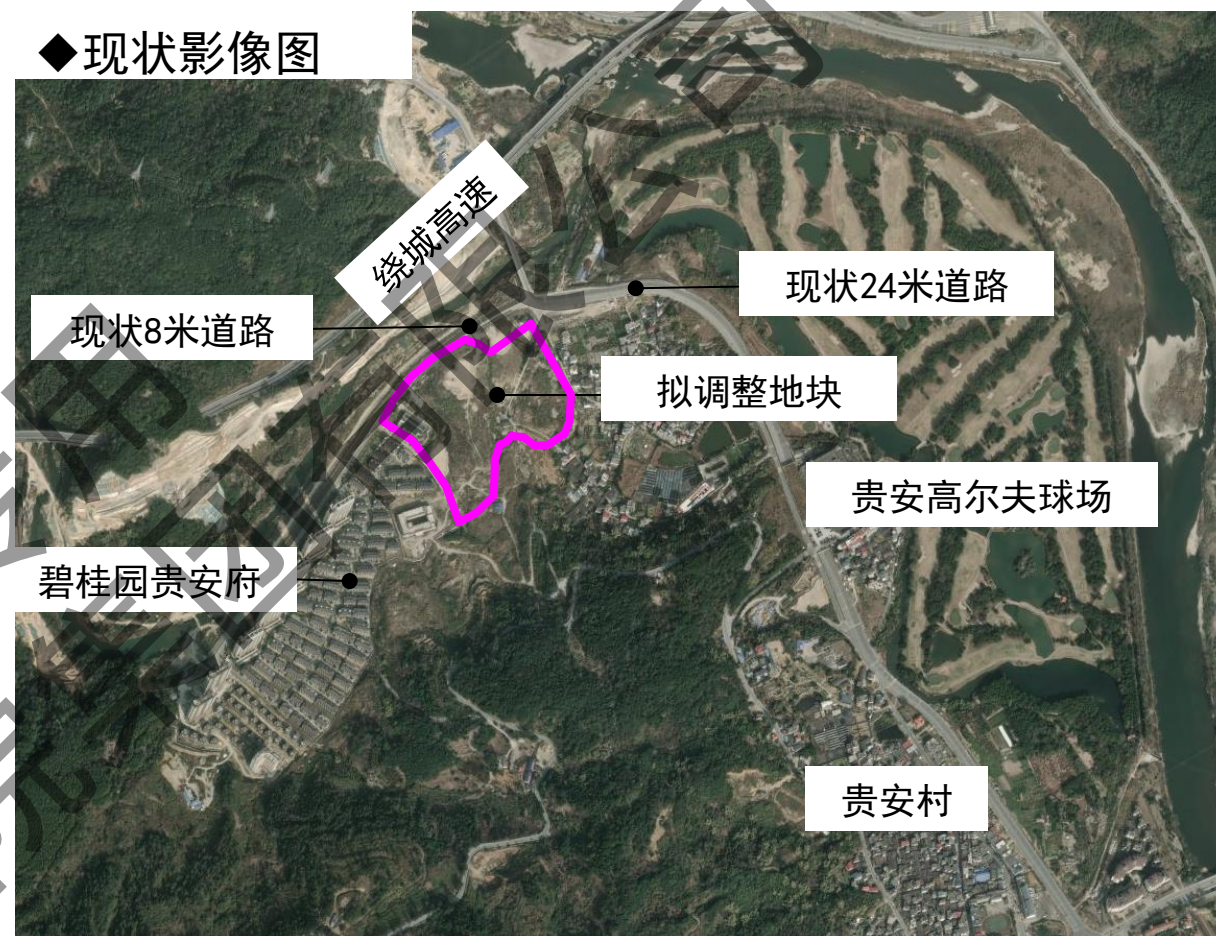
二、项目概况

2.2 现状用地情况

拟调整地块面积约8.07公顷（约121.08亩），地块内西南侧为已建临时售楼部，目前用地未开发建设，地块总体地势平坦，开发条件成熟。

拟调整地块北临现状8米道路，东接现状村道，西南侧为现状商住用地（碧桂园贵安府），地块周边交通便捷。

◆现状影像图



三、相关规划对接

3.1 《连江贵安核心区福飞路以北350122-GA-A单元控制性详细规划》

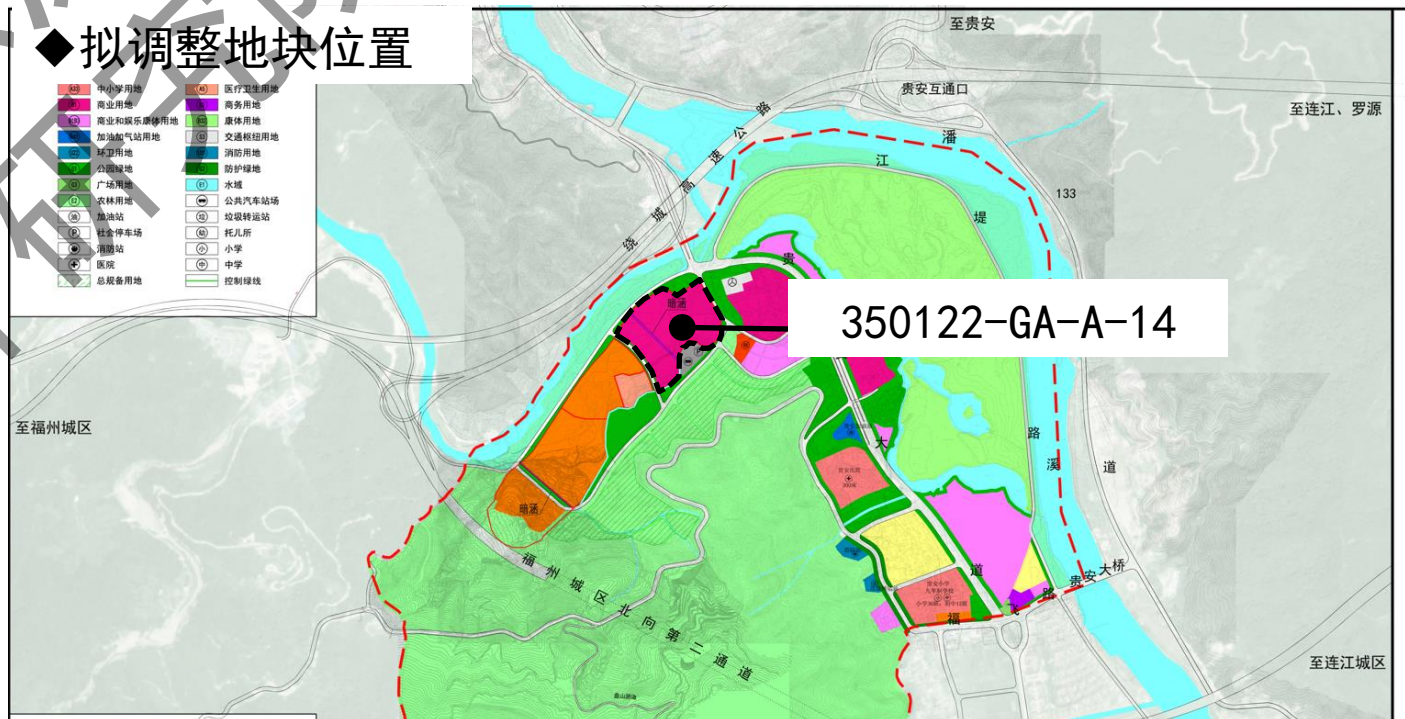
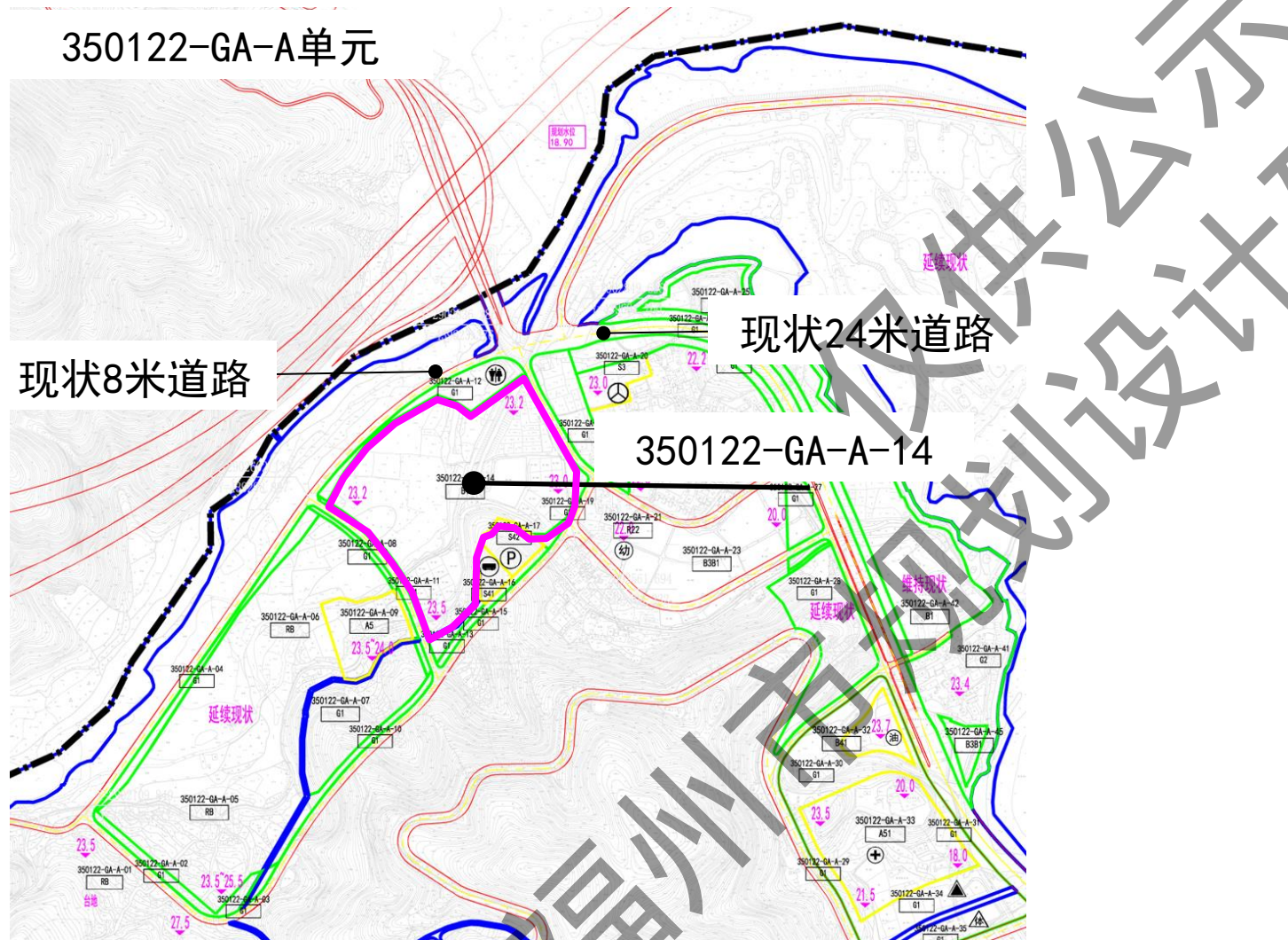
功能定位：集高尔夫、温泉宾馆、养生疗养、娱乐康体等多功能为一体的综合旅游度假区。

规划人口：规划人口0.42万人。

规划指标：拟调整地块位于控规A基本单元（350122-GA-A）内，具体内容如下：

原控规指标

地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	人口 (人)	备注
A-14	商业用地 (B1)	80722	-	-	-	-	-	-	保留用地



(350122-GA-A) 单元指标总表

主导功能	居住、康体、旅游		
总用地面积 (公顷)	469.68	城市建设用地面积 (公顷)	205.47
居住用地面积 (公顷)	16.77	商服设施用地面积 (公顷)	93.97
居住建筑面积 (万平方米)	20.11	商服设施建筑面积 (万平方米)	114.51
居住平均容积率	1.20	商服设施平均容积率	1.14
总人口 (万人)	0.42	总绿地面积 (公顷)	25.75

连江贵安核心区福飞路以北350122-GA-A单元控制性详细规划
土地利用规划图

三、相关规划对接

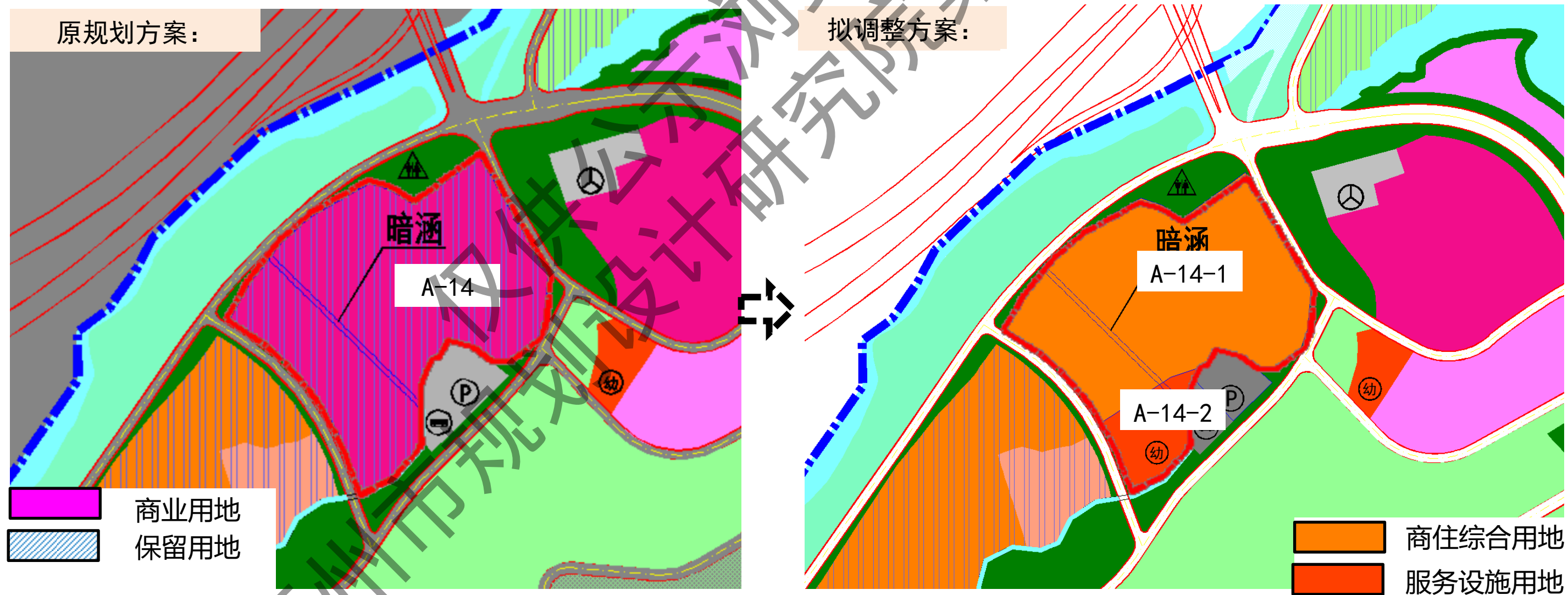
3.2 总结

相关规划	功能定位	备注
《连江贵安核心区福飞路以北350122-GA-A单元控制性详细规划》	集高尔夫、温泉宾馆、养生疗养、娱乐康体等多功能为一体的综合旅游度假区。	拟调整地块性质与指标调整不改变控规功能定位。

四、调整诉求

4.1 用地性质调整

- 1、结合用地报批关于单独地块用地规模不小于105亩指标要求，将原控规A-14地块调整为A-14-1和A-14-2两个地块，其中A-14-1 地块用地面积约7公顷（105亩）；
- 2、将原控规A-14地块用地性质由商业用地调整为商住综合用地和服务设施用地，A-14-2地块规划12班私立幼儿园,面向全县提供幼儿教育服务；
- 3、规划保留原控规预留暗涵线位。



四、调整诉求

4.2 用地指标调整

原控规指标									
地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	人口 (人)	备注
A-14	商业用地 (B1)	80722	-	-	-	-	-	-	

拟调整后控规指标									
地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	人口 (人)	备注
A-14-1	商住综合用地 (RB)	70081	105122	25	1.5	35	45	2020	商业用地比例按≤10%控制
A-14-2	服务设施用地 (R22)	10641	8512	25	0.8	30	12	-	规划12班私立幼儿园,面向全县提供幼儿教育服务

五、可行性分析

5.1 用地开发强度可行性分析

开发强度符合《福建省城市规划技术管理规定》、《福州市城市规划技术管理规定》等相关要求，结合原控规的功能定位，具体建议指标如下表：

拟调整后控规指标									
地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	人口 (人)	备注
A-14-1	商住综合用地 (RB)	70081	105122	25	1.5	35	45	2020	商业用地比例按 ≤10%控制
A-14-2	服务设施用地 (R22)	10641	8512	25	0.8	30	12	-	规划12班私立幼儿园,面向全县提供幼儿教育服务

福建省、福州市城市规划技术管理规定相关要求：

住宅、商业、办公、旅馆建筑容量控制指标 表 2

建筑类型	用地面积 指标	30000 m ² 以下		30000~80000 m ²		大于 80000 m ²	
		FAR	D(%)	FAR	D(%)	FAR	D(%)
住宅建筑	1~3层	1.1	40	1.1	40	1.1	38
	4~6层	1.8	32	1.6	30	1.6	30
	7~9层	2.2	30	2.0	28	1.8	28
	10~18层	2.6	25	2.4	23	2.2	22
	19层以上	3.0	20	2.9	20	2.8	18
办公建筑 旅馆建筑	24m以下	2.2	45	2.1	42	2.0	40
	24m~50m	3.3	40	3.2	38	3.0	35
	50m以上	5.0	35	4.8	35	4.6	35
商业建筑	24m以下	2.5	55	2.3	50	2.2	50
	24m~50m	3.8	50	3.5	45	3.3	40
	50m以上	5.2	40	4.8	40	4.5	38

建筑	用地面积 指标	10000m ² 以下		10000m ² ~20000m ²		20000m ² ~50000m ²	
		FAR	D(%)	FAR	D(%)	FAR	D(%)
住宅建筑	4~6层	1.9	32	1.8	30	1.7	30
	7~9层	2.4	30	2.3	28	2.2	28
	10~18层	3.0	23	2.8	22	2.6	20
	19层以上	3.6	20	3.5	20	3.4	18
办公建筑、 旅馆建筑	24m以下	2.3	45	2.2	45	2.1	42
	24m~50m	3.3	40	3.3	40	3.2	38
	50m以上	5.0	35	5.0	35	4.8	35
商业建筑	24m以下	2.5	55	2.4	55	2.3	50
	24m~50m	3.8	50	3.8	50	3.5	45
	50m以上	5.2	40	5.2	40	4.8	40

第十四条 各类建设项目应当按照国家规定和园林绿化规划留足绿化用地，其绿地率按下列比例确定。

1、建设项目（除市政公用项目、工业仓储项目外）位于三环路以内的≥30%；位于三环路以外城区的≥35%；

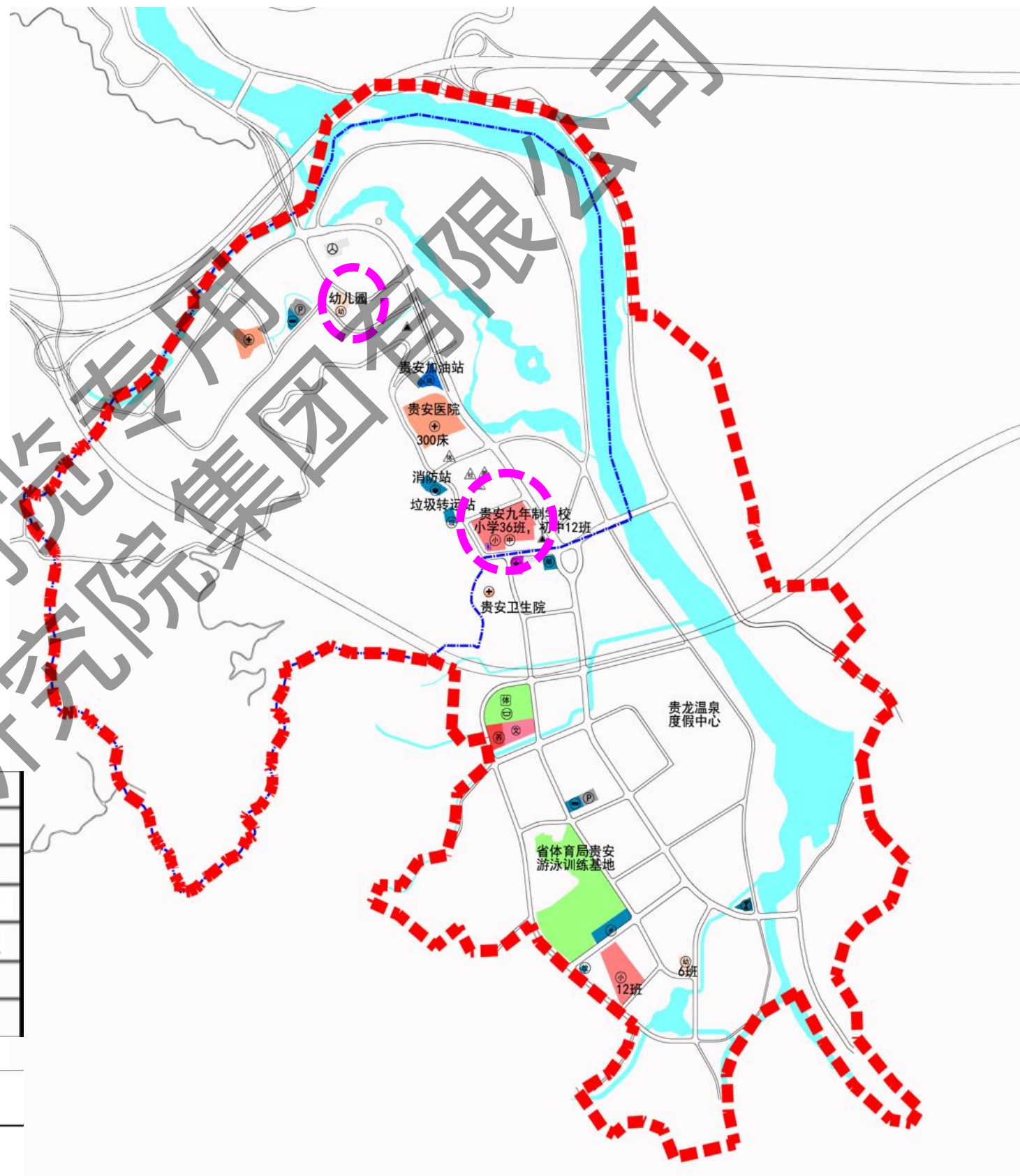
五、可行性分析

5.2 公共配套设施可行性

方案调整后，建筑面积为105122m²，其中居住建筑面积按90%计，则居住建筑面积94610m²，增加人口约2020人。

街道级公共及公用配套设施可依托原有配套设施统筹解决。

方案调整后，A基本单元规划总人口为0.62万人，需规划幼儿园8班、小学12班、中学6班；小学和中学可依托原控规贵安九年制学校36班小学和12班初中统筹解决；幼儿园结合地块内规划12班私立幼儿园解决。



(350122-GA-A) 单元指标总表

主导功能	居住、康体、旅游		
总用地面积 (公顷)	469.68	城市建设用地面积 (公顷)	205.47
居住用地面积 (公顷)	16.77	商服设施用地面积 (公顷)	93.97
居住建筑面积 (万平方米)	20.11	商服设施建筑面积 (万平方	114.51
居住平均容积率	1.20	商服设施平均容积率	1.14
总人口 (万人)	0.42	总绿地面积 (公顷)	25.75

街道级及以上级别公共管理与公共服务设施一览表

设施类别	数量 (个)	名称	用地代码	用地面积 (h.m ²)	建筑面积 (m ²)	所属地块	控制方式	备注
医疗卫生设施	1	贵安医院	A5	3.57	35681	A-33	实位控制	新建
	1	医疗养生用地	A5	1.19	-	A-09	实位控制	保留
教育设施	1	贵安九年制学校	A33	3.62	25311	A-50	实位控制	新建

五、可行性分析

5.3 交通可行性

拟调整地块位于连江贵安核心区中部，北接现状8米道路，东接现状村道，距现状绕城高速潘渡出入口约2公里，交通便捷。

拟调整方案不改变原控规主要出入口位置，不降低地块交通服务能力，拟调整方案具有可行性。



五、可行性分析

5.4 五线可行性

道路红线：拟调整地块不涉及道路红线控制要求。

城市黄线：拟调整地块不涉及城市黄线控制要求。

城市绿线：拟调整地块不涉及城市绿线控制要求。

城市蓝线：规划保留原控规预留暗涵线位。

城市紫线：拟调整地块内未涉及紫线控制要求。

拟调整方案：



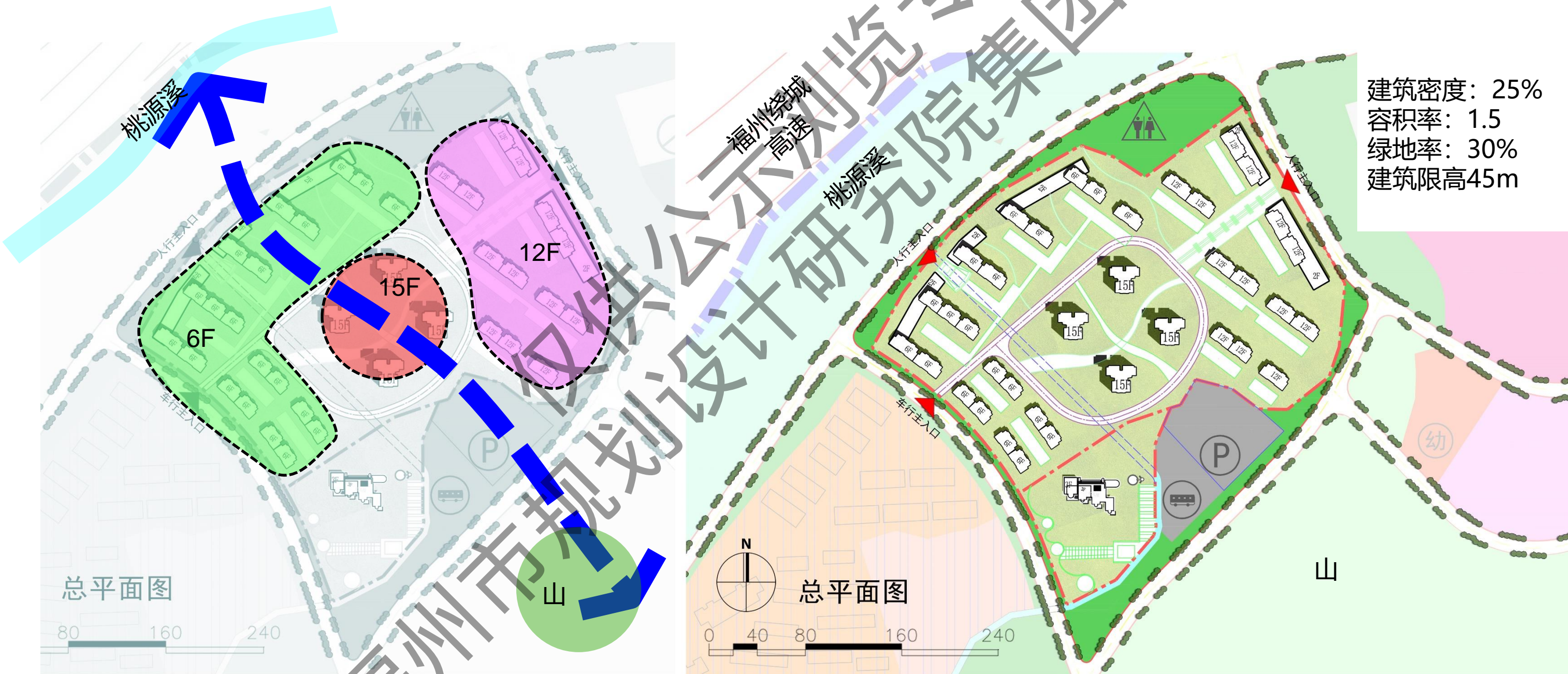
图 例

- 道路红线
- 蓝线
- 黄线
- 绿线
- 紫线

五、可行性分析

5.5 景观风貌可行性

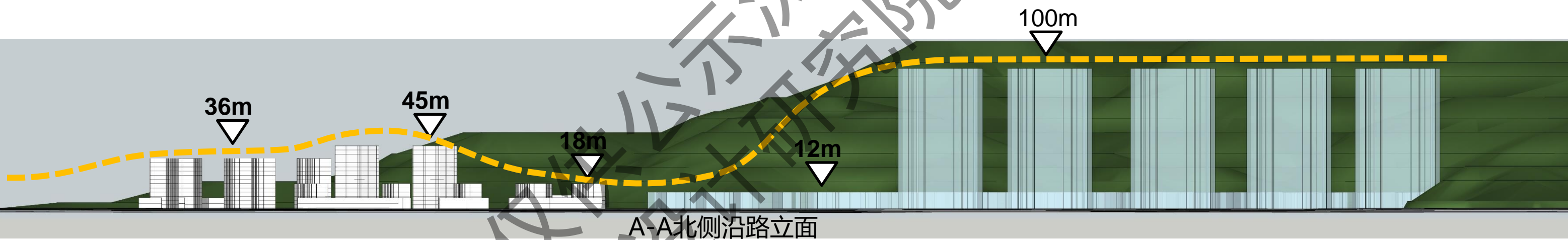
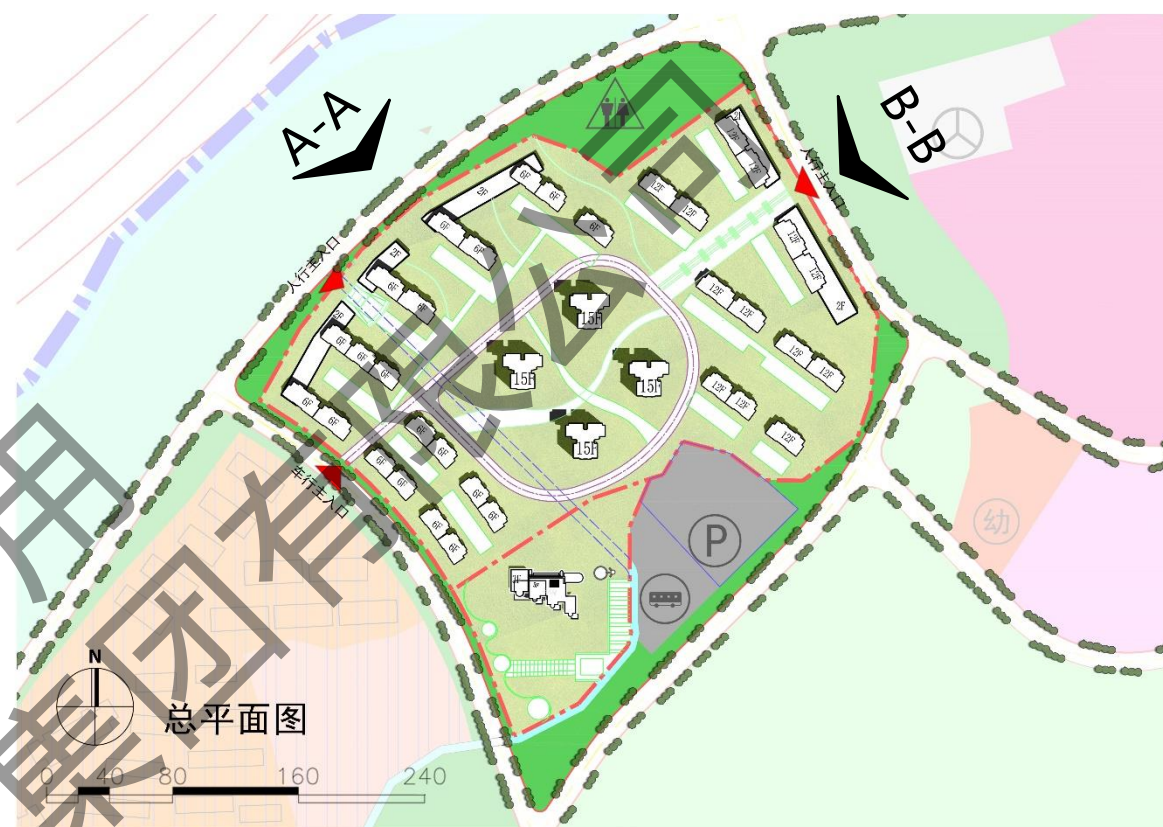
拟调整区域北侧紧邻桃源溪，与现状福州绕城高速直线距离近165米，南靠山体，是城市对外门户的重要山水界面。拟调整方案在总平面模拟上建议，北侧沿路布置多层建筑，沿道路布置避免遮挡山水通廊；拟调整区域中部及东部布置高层建筑，建筑高度控制在45米以下，保证主要界面的城市天际线。



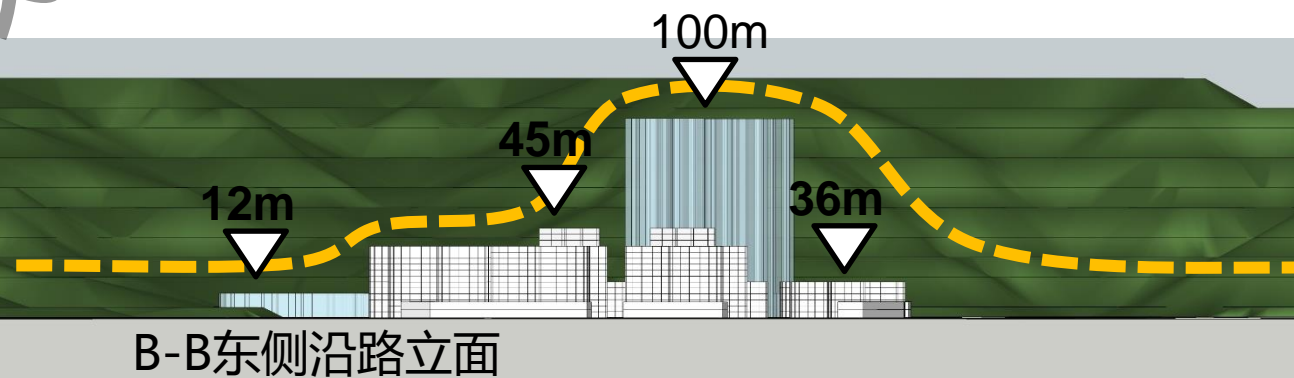
五、可行性分析

5.5 景观风貌可行性

拟调整区域北侧邻近桃源溪、福州绕城高速，为保证城市对外门户的重要界面，拟调整方案沿北侧道路布置，避免遮挡山水之间的视觉通廊，拟调整地块与西侧现状住宅接壤区域布置6层住宅，保证沿路立面的整体韵律。



A-A 北侧沿路立面

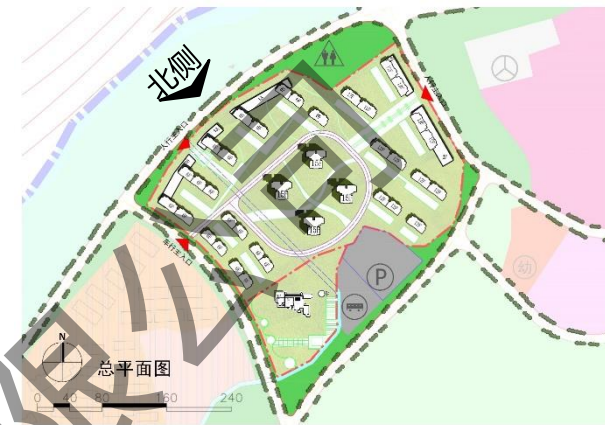


B-B 东侧沿路立面

五、可行性分析

5.5 景观风貌可行性

北侧沿路视角



五、可行性分析

5.5 景观风貌可行性

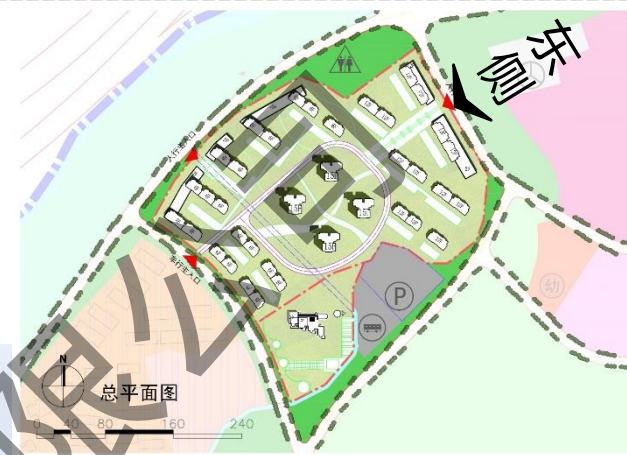
西侧沿路视角



五、可行性分析

5.5 景观风貌可行性

东侧沿路视角



五、可行性分析

5.6 市政设施可行性

1. 给水工程（《连江贵安核心区福飞路以北350122-GA-A单元控制性详细规划》）

规划：规划本区域由塘坂水厂和贵安水厂联合供水。塘坂水厂水源为塘坂水库，现状规模为3万m³/d，远期规模为4万m³/d；贵安水厂水源为西溪水库，规模为1.2万m³/d。水量水压能满足规划区要求。

拟调整区域用水由塘坂水厂和贵安水厂联合供水，塘坂水厂远期扩大水厂规模至约4万m³/d，塘坂水厂和贵安水厂高程均高于地块，基本能满足规划区水压要求

拟调整方案调整后用水量无明显增加；原控规给水工程规划可满足拟调整方案需求。



原控规				拟调整方案			
用地性质	面积 hm ²	用水指标 (m ³ /hm ² *d)	用水量 (m ³ /d)	用地性质	面积 hm ²	用水指标 (m ³ /hm ² *d)	用水量 (m ³ /d)
商业用地	8.07	50	403.5	商住综合用地	7.01	60	420.6
				服务设施用地	1.06	50	53.0
合计			403.5	合计			473.6

五、可行性分析

5.6 市政设施可行性

2.雨水工程（《连江贵安核心区福飞路以北350122-GA-A单元控制性详细规划》）

规划：区内雨水经支管汇集后，汇入市政雨水管（最小管径d600），再就近排入规划河道。

拟调整地块雨水管可接入西侧市政雨水管网，原控规雨水工程规划可满足拟调整方案需求。



五、可行性分析

5.6 市政设施可行性

3.污水工程（《连江贵安核心区福飞路以350122-GA-A单元控制性详细规划》）

规划：拟调整地块污水量按平均日生活生产用水量的90%计，给水日变化系数取1.4，**预测日污水量约259.4m³/d**，拟调整地块周边污水管网，最后汇集至连江污水处理厂。

拟调整地块调整后预测日污水量无明显增加。拟调整地块可直接就近接入北侧及西侧污水管网。



五、可行性分析

5.6 市政设施可行性

4.电力工程（《连江贵安核心区福飞路以北350122-GA-A单元控制性详细规划》）

规划：规划区10KV电源主要引自110KV贵安变。

拟调整地块预测用电量9686.6KW，调整后用电量减少至7869.2KW，用电量明显降低。拟调整地块可就近接入地块四周电力管网。

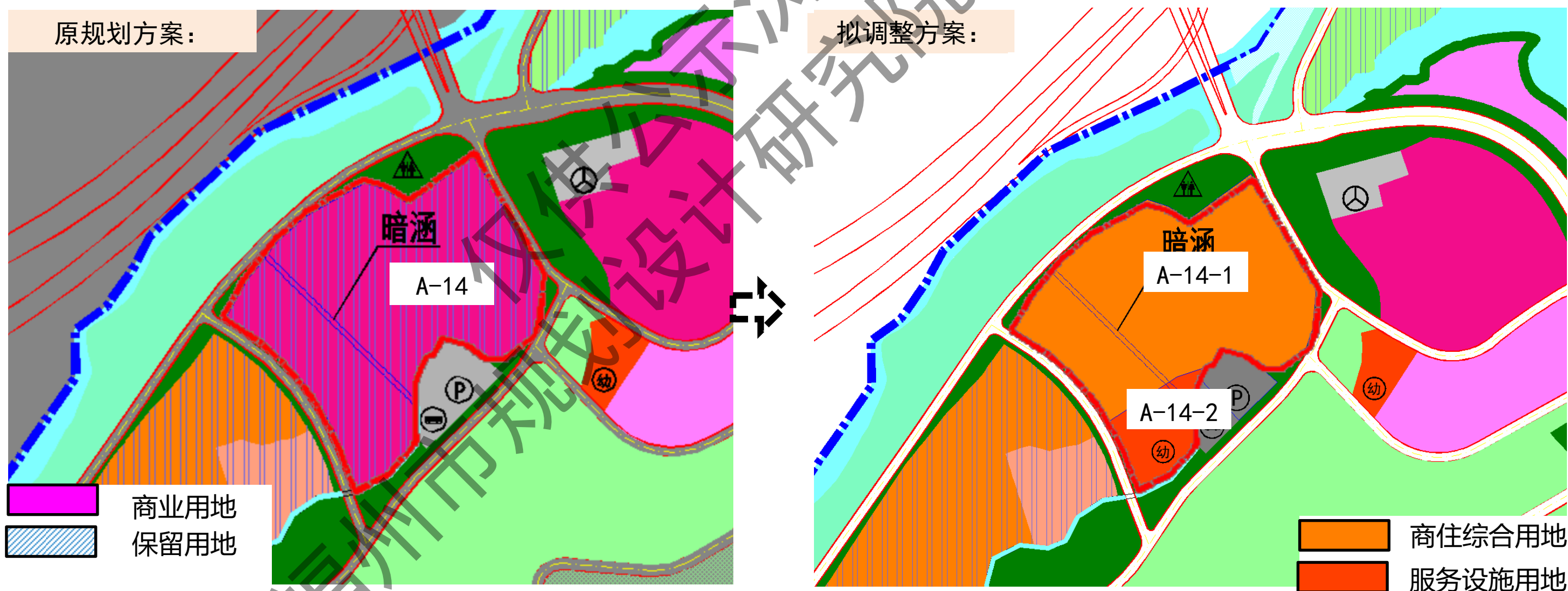
原控规				拟调整方案			
用地性质	建筑面积m ²	负荷密度(W/m ²)	用电量KW	用地性质	建筑面积m ²	负荷密度(W/m ²)	用电量KW
商业用地	121083	80	9686.6	商住综合用地	105121	70	7358.5
				服务设施用地	8512	60	510.7
合计			9686.6	合计			7869.2



六、结论与建议

6.1 结论

- 1、拟调整地块指标可行：**符合福建省、福州市城市规划技术管理规定有关要求。
 - 2、拟调整方案公共配套设施可行：**方案调整后，A基本单元规划总人口为0.58万人，需规划幼儿园8班、小学11班、中学5班；小学和中学可依托原控规贵安九年制学校36班小学和12班初中统筹解决；幼儿园结合地块内规划12班私立幼儿园解决。
 - 3、市政配套设施：**原控规市政规划方案可满足拟调整方案的诉求。
 - 4、拟调整地块“五线”：**拟调整地块不涉及“五线”控制要求。
- 综上所述，**用地指标调整具有可行性。**



六、结论与建议

6.2 建议

1. 用地指标建议

拟调整后控规指标									
地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑密度 (%)	容积率	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	人口 (人)	备注
A-14-1	商住综合用地 (RB)	70081	105122	25	1.5	35	45	2020	商业用地比例按≤10%控制
A-14-2	服务设施用地 (R22)	10641	8512	25	0.8	30	12	-	规划12班私立幼儿园,面向全县提供幼儿教育服务