

附件:

# 永泰文旅创客星工坊项目控规 调整论证报告公示稿

## (一) 调整范围

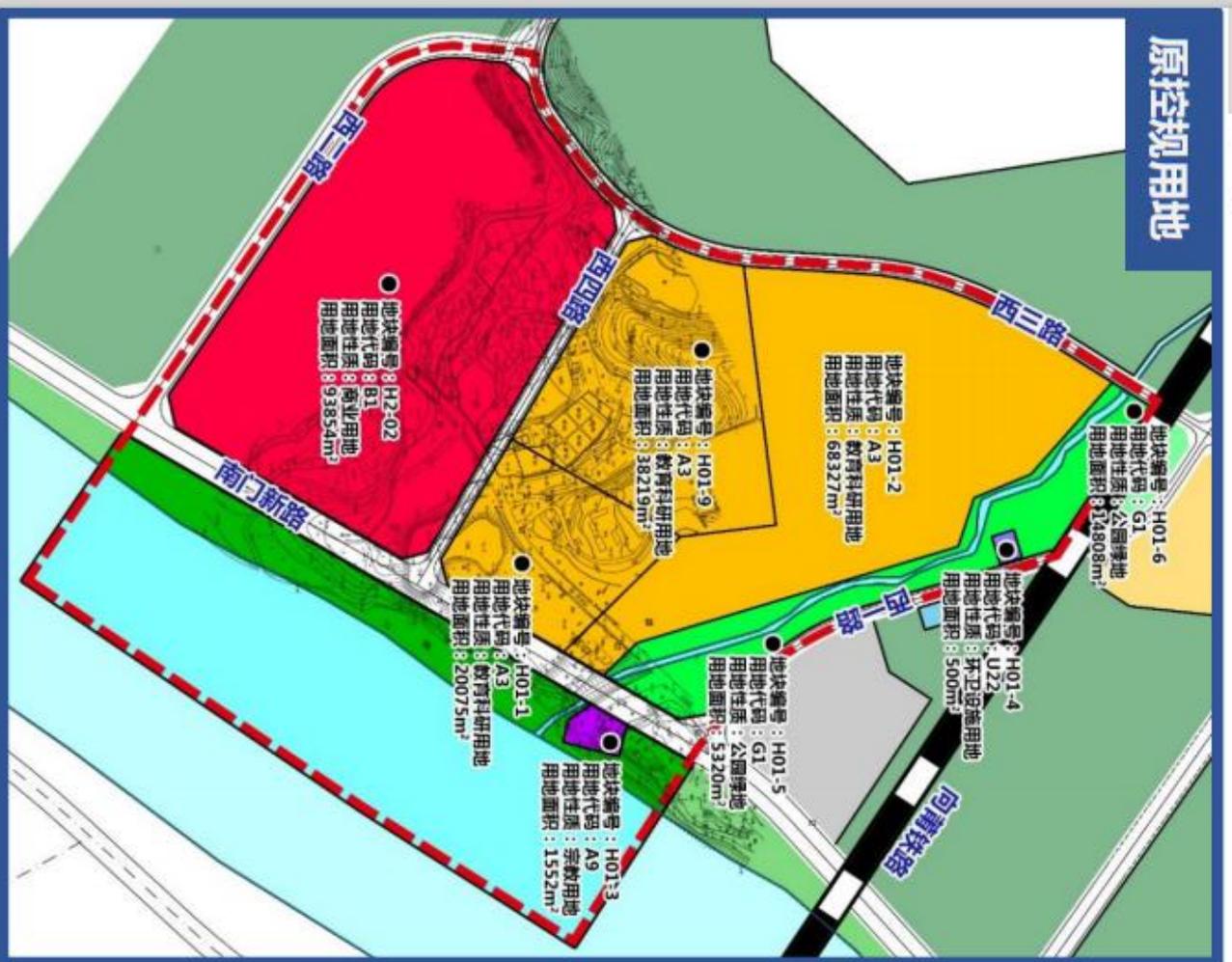
本次调整地块隶属于《永泰县城西片区控制性详细规划》，主要涉及原控规H组团的H01、H02地块。调整地块北至原控规向莆铁路，东至原控规大樟溪侧边界线，西侧至原控规西二路，南至原控规西三路，总调整范围37.55公顷。

## (二) 调整的主要内容

1. 根据永泰县城西片区实际建设情况，对接永泰县城西大道施工图，对原控规道路线型进行调整；对接国土空间相关管控内容，与饮用水水源保护区、生态公益林、水利蓝线等内容进行对接，生态优先；根据水利部门要求，对现状排洪河道进行保留，预留8米宽排水沟渠；根据建设的实际情况和需要，对H01、H-02内地块进行调整优化，安排文旅创客星工坊项目用地，具体用地调整如下：将原H01-9用地并入H01-2地块为远期永泰城建学校发展预留空间，H01-1地块党校用地被县城西大道分割，党校用地另行选址，将H01-1地块调整为商业用地，用于永泰文旅星工坊项目建设，H02-2地块被城西大道分割，且原控规部分用地涉及饮用水水源一二级保护区，故进行调整，形成H02-2-1（商业用地）、H02-2-2（公园绿地）、H02-2-3（社会停车场用地）。

2. 地块H01-1-1主要规划技术指标：用地性质为商业用地，用地面积7954平方米，容积率 $\leq 1.2$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 24$ 米。

## 原控制用地



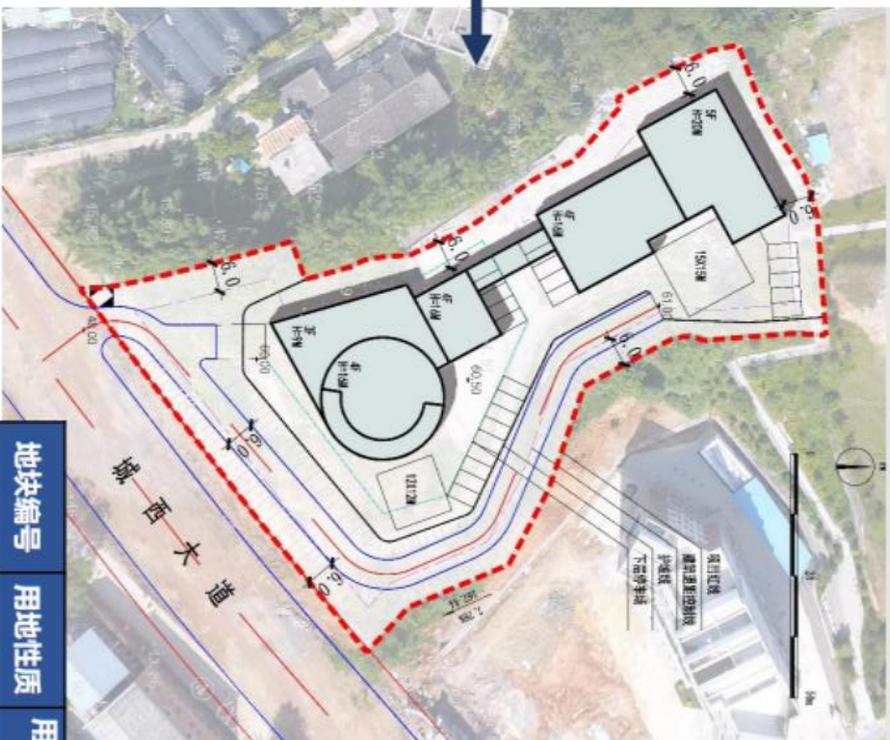
## 拟调整用地



## 拟调整方案



H01-1-1 星工坊项目地块模拟方案及指标 (模拟指标+控制指标) :



**项目设计业态内容:**  
 结合项目定位、服务对象。建筑生态主要为文旅及相关配套商业功能建筑。

项目模拟指标		B1
用地性质		商业用地
用地面积 (m <sup>2</sup> )		7954
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计容 (地上)	7900
	不计容 (地下)	1700
建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )		1943
建筑密度 (%)		24.4
容积率		1.0
绿地率 (%)		33
建筑高度 (m)		20
停车数 (个)		50

### 星工坊地块控制指标

地块编号	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
H01-1-1	B1	7954	1.2	40	35	24