

附件：

永泰县城南片区 C3、C8 地块控规调整 论证报告公示稿

一、项目背景

为加快推进县重点民生基础设施项目——马洋大桥征地拆迁工作和提高 C3 居住地块（南环东路与南环西路交叉口地块）土地利用集约性、经济性，根据县委、县政府统一部署，计划将银场加油站搬迁至南城区 C8 地块内，为合理优化调整用地布局和 C3 地块控制指标。

二、控规调整主要内容

（一）调整范围

本次调整地块隶属于《永泰县城南片区控制性详细规划》中的 B 组团，涉及调整研究范围位于永泰县城南片区，北至温泉路、南环西路、西至大汤西路、东至南环东路，涉及调整研究范围用地面积：845.7 公顷，主要调整的用地面积为 12.7 公顷。

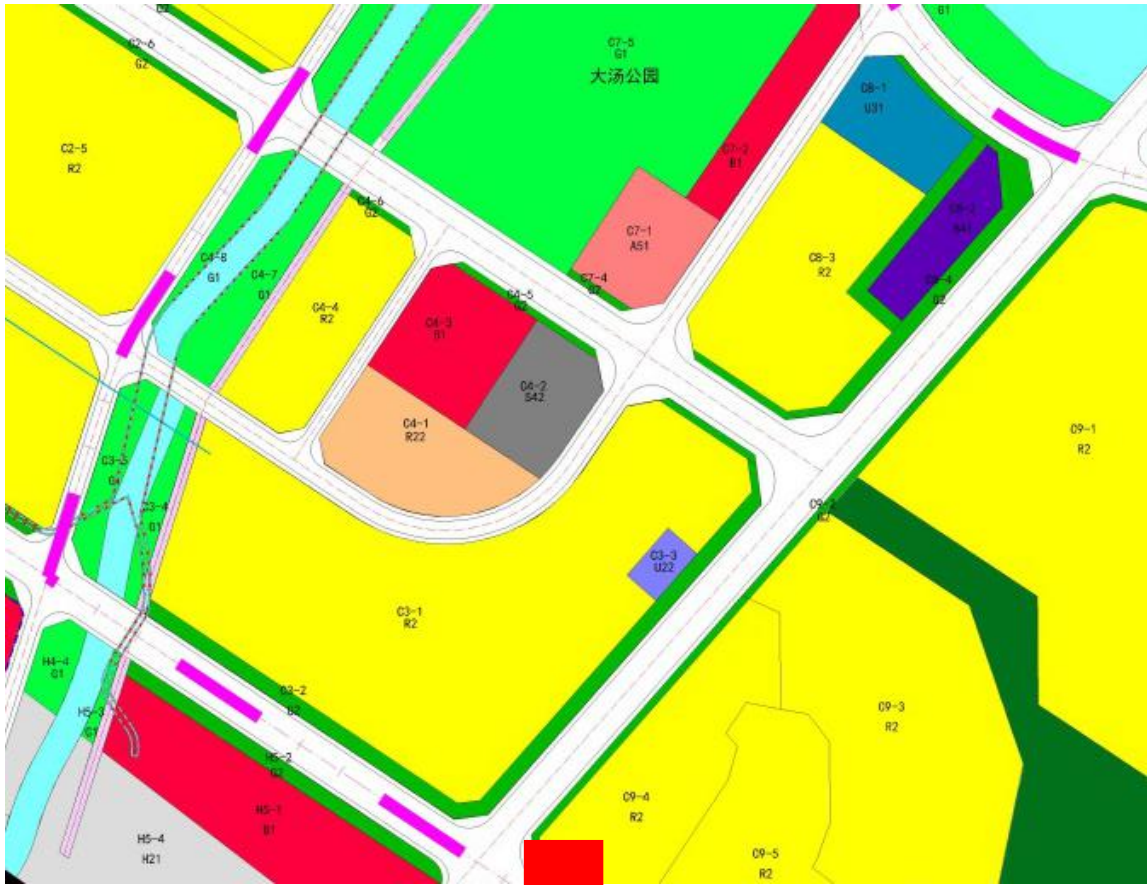
（二）调整的主要内容

1. 依据南城区排洪工程一期、二期选址及建设施工图优化调整南环东路沿线沟渠及绿化带宽度，依据不可以移动文物点祖师殿保护范围，调整 C8-2 地块（B41）部分用地为宗教设施用地（A9），同时结合文物点保护范围外扩 10 米调整为公园绿地（G1），优化调整加油站用地（B41）位置及布局，沿温泉路南侧部分消防站用地（U31）和加油站用地（B41）调整商业用地（B1），消防站整体南移约 35 米，垃圾转运站用地（U22）调整为社会停车场用地（S41），C3-3 地块由垃

圾转运站（U22）调整为社会停车场用地（S42），结合社区服务设施调整部分 C4-4 地块居住用地（R2）作为垃圾转运站（U22）；

2. 本次拟调整 C3、C8 地块用地面积变化：居住用地（R2）面积由 74786 平方米调整为 64297 平方米，垃圾转运站用地（U22）由 1040 平方米增加至 1827 平方米，公园绿地（G1）面积由 4185 平方米调整为 9796 平方米，消防站用地（U31）由 4748 平方米调整为 5390 平方米，加油站（B41）用地面积由 3691 平方米调整为 1942 平方米，增加了 4471 平方米的商业用地（B1），社会停车场用地面积由 5150 平方米增加至 6190 平方米；

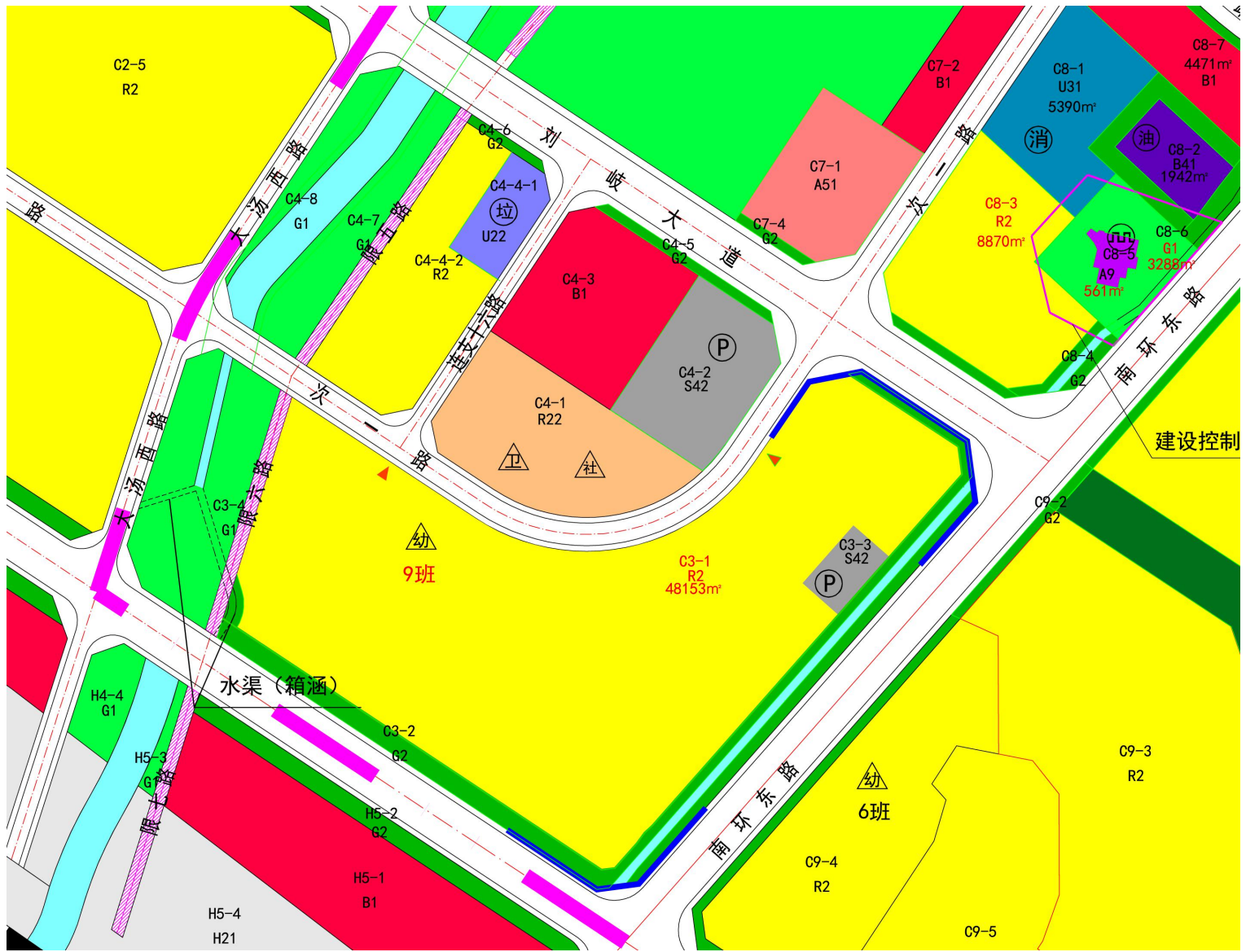
3. 调整后的主要控制指标：C3-1 地块（R2）用地面积为 48153 平方米， $1.0 < \text{容积率} \leq 2.8$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 80 米，绿地率 $\geq 30\%$ ，配建 9 班幼儿园（要求独立用地 4200 平方米）；C8-1 消防站地块（U31）用地面积 5390 平方米，容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑限高 20 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；C8-2 加油站地块（B41）用地面积 1942 平方米，容积率 ≤ 0.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑限高 12 米，绿地率 $\geq 25\%$ ；C8-3 居住地块（R21）用地面积 8841 平方米， $1.0 < \text{容积率} \leq 1.5$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 24 米，绿地率 $\geq 30\%$ ；C8-7 商业地块（B1）用地面积 4471 平方米，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑限高 24 米，绿地率 $\geq 30\%$ ；C4-2-2 居住地块 7302 平方米，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高 36 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。





调整后主要地块规划指标表

| 地块号码 | 用地编码 | 用地代码 | 用地面积 m2 | 容积率 | 建筑密度 % | 建筑高度 M | 绿地率% | 备注 |
|------|------|------|------------|-----|-----------|-----------|------|-----|
| 地块一 | C8-1 | U31 | 5390 | 1 | 40 | 20 | 25 | 消防站 |
| | C8-2 | B41 | 1942 | 0.5 | 40 | 12 | 25 | 加油站 |
| | C8-3 | R21 | 8841 | 1.5 | 25 | 24 | 30 | |
| | C8-7 | B1 | 4471 | 2 | 35 | 24 | 30 | 商业 |



调整后主要地块规划指标表

| 地块号 | 用地编码 | 用地代码 | 用地面积 m ² | 容积率 | 建筑密度% | 建筑高度 M | 绿地率% | 备注 |
|-----|--------|------|------------------------|-----|-------|-----------|------|-------|
| 地块二 | C3-1 | R21 | 48153 | 2.8 | 25 | 80 | 30 | 9班幼儿园 |
| | C3-3 | S42 | 1040 | - | - | - | - | |
| | C4-4-1 | U22 | 1827 | 1.0 | 30 | 24 | 25 | |
| | C4-4-2 | R21 | 7302 | 2.5 | 30 | 36 | 30 | |