《闽清县梅溪北岸及天行片猴山周边地块控制性详细规划（修编）》

修编主要内容：

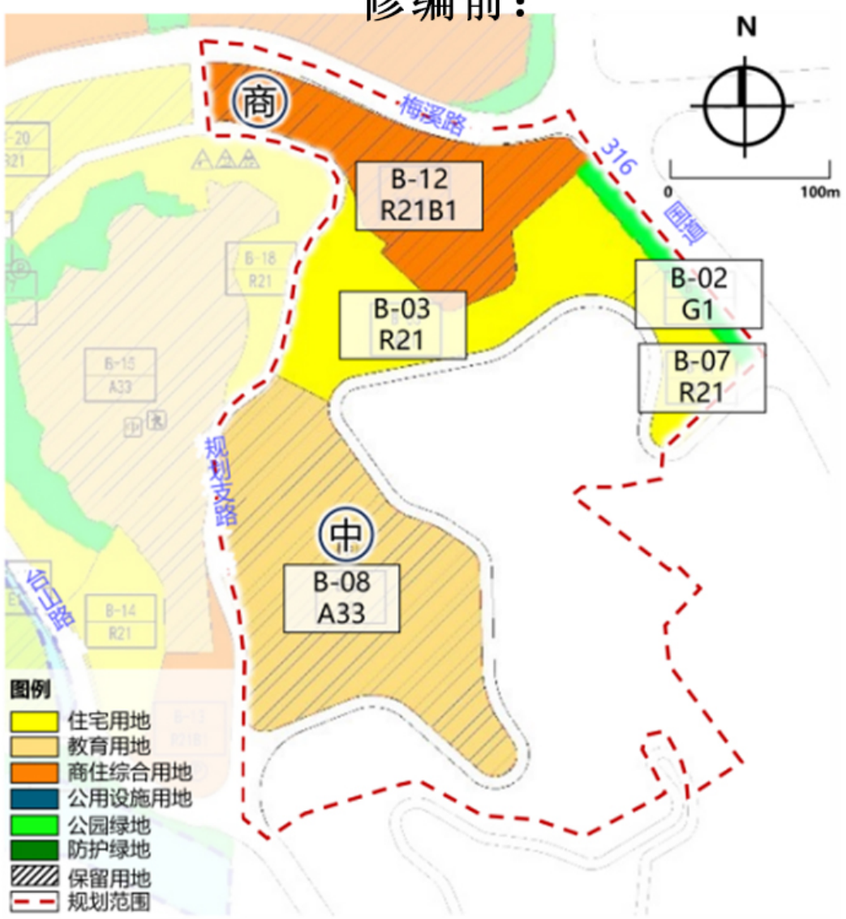
1.单元边界调整：为保障土地的集约节约利用水平，并保证水口集团土地权属边界完整性，本次修编对350124-MXB-B基本单元边界进行优化调整。

2.地块边界调整：（1）依据水口集团土地出让边界，将原控规B-03、B-07、B-08地块边界进行优化调整。（2）依据水口集团诉求及县政府会议纪要要求，分割出B-26地块。（3）落实原B-02地块现状建设情况，并将B-02、B-03、B-07地块进行合并及优化调整边界。

3.规划指标调整：依据地块建设情况及未来发展诉求，对B-02、B-03、B-26等地块指标进行优化调整。

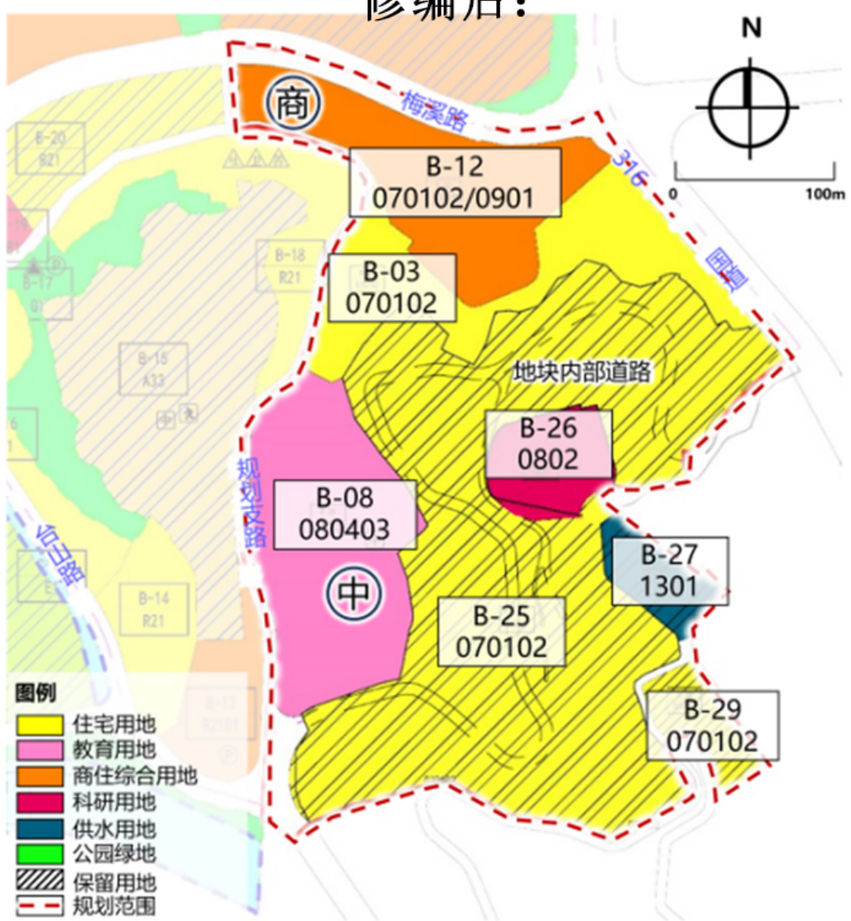
4.路网调整：本次修编根据道路实际使用及土地权属情况，将1条原控规规划支路调整为地块内部道路，且B-03、B-25、B-26地块为同一业主，可共同使用该道路。

修编前：

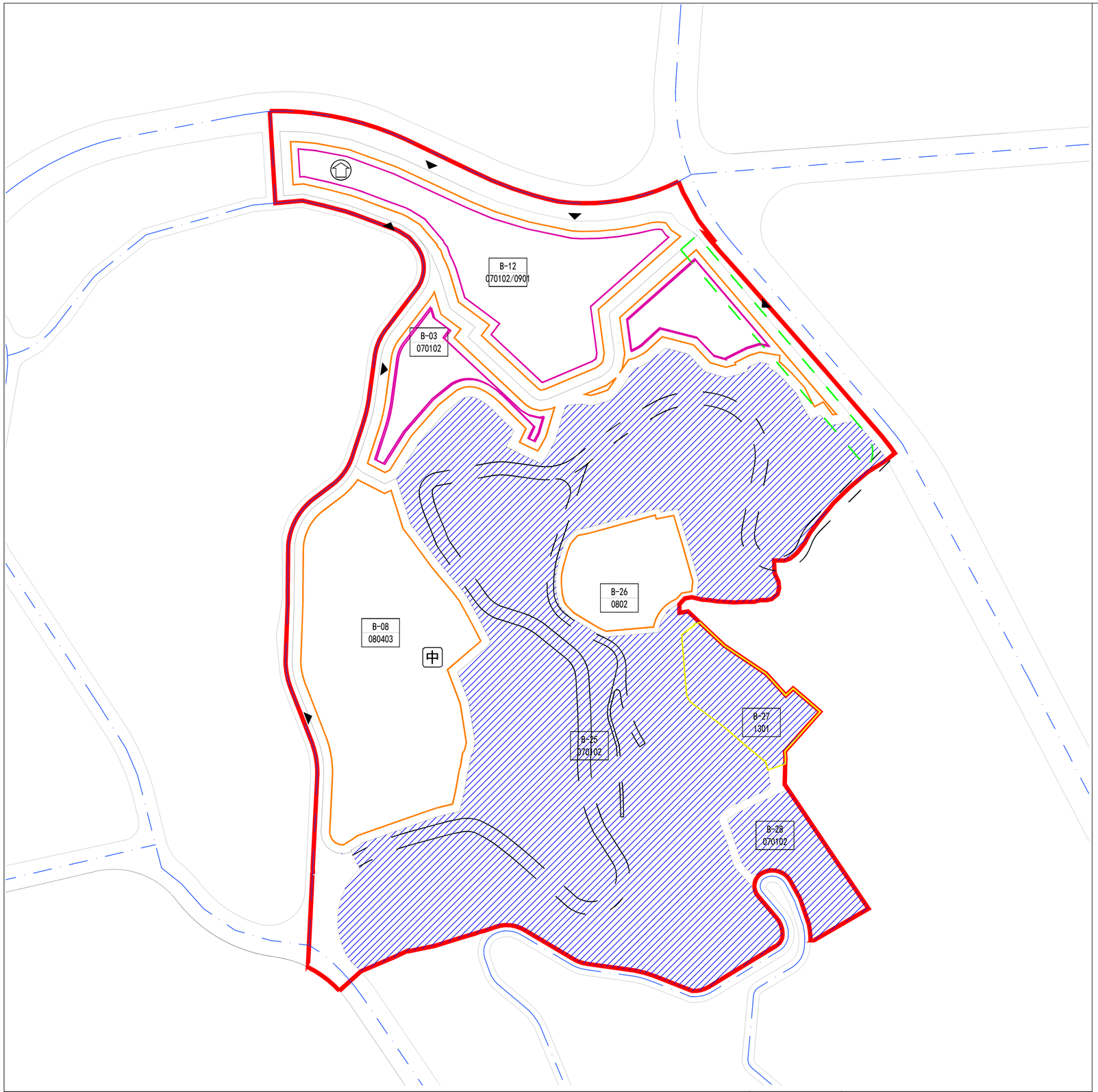


地块编号	用地代号	用地名称	总用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	备注
B-02	G1	公园绿地	2902	0.1	5	90	12	
B-03	R21	二类住宅用地	19905	1.5	26	30	24	
B-07	R21	二类住宅用地	5731	1.2	26	30	24	
B-08	A33	中小学用地	37320	0.8	25	30	24	避灾点
B-12	R21B1	商住综合用地	20439	2.8	30	30	80	邻里商业

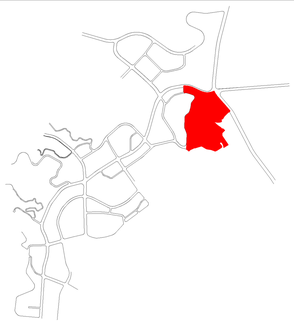
修编后：



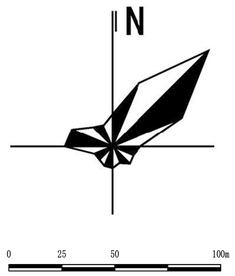
地块编号	用地代号	用地名称	总用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	备注
B-03	070102	二类住宅用地	17538	1.2	26	30	24	
B-08	080403	中小学用地	24978	0.8	25	30	24	避灾点
B-12	070102/0901	商住综合用地	20439	2.8	30	30	80	邻里商业
B-25	070102	二类住宅用地	84420	-	-	-	-	现状保留
B-26	0802	科研用地	6576	1.3	40	25	24	
B-27	1301	供水用地	4537	-	-	-	-	现状保留
B-28	070102	二类住宅用地	4411	-	-	-	-	现状保留



位置图



比例尺



地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地名称	总用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高(m)	备注
B-03	070102	二类住宅用地	17538	1.8	32	30	54	
B-08	080403	中小学用地	24978	0.8	25	30	24	避灾点
B-12	070102/0901	商住综合用地	20439	2.8	30	30	80	邻里商业
B-25	070102	二类住宅用地	84420	1.8	30	30	36	
B-26	0802	科研用地	6576	1.3	40	25	24	
B-27	1301	供水用地	4537	0.5	40	15	12	
B-28	070102	二类住宅用地	4411	1.8	32	30	18	

通　　则

1、规划依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（2023年版）》制定地块用地分类名称和分类代码。

2、本图则各类用地建筑后退用地红线、建筑后退道路红线和建筑退让交叉口距离应符合《福建省城市规划管理技术规定(2017)》和其他相关规范规定。

3、远期控制绿线范围内用地近期以保留现状为主，远期可逐步开放给市民使用，并允许必要的市政管网建设使用。地块内新建建筑退距以绿地控制线为准。

4、在地块图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业、仓储用地建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业、仓储用地建筑面积为上限控制，总绿地面积为下限控制。

5、规划建设项目配建停车位参照《福州市停车场建设和管理办法》(2021年)相关规定执行。

6、本次规划用地面积最终以实际勘测定界面积为准。

7、本次规划需结合地块内部道路、国道316及梅溪路，设置主要消防通道，以满足地块内部消防要求。

7、为了确保项目的顺利进行，后续地块在正式开展建设工作之前，需提前做好工程设计方案的综合评估工作。

图例

- B-03 地块编码
- 070102 用地性质代码
- 规划调整范围
- 道路中心线
- 道路红线
- 地块内部道路
- 保留用地
- 建议开口位置
- 规划黄线
- 远期控制绿线
- 多层退距线
- 高层退距线
- 商业邻里中心
- 中 中学

闽清县闽清县梅溪北岸及天行片猴山周边地块控制性详细规划（修编）

编制单位	福州市规划设计研究院集团有限公司
编制时间	年　月　日