



AN XI XIAN CHA BO YUAN PIAN QU
KONG ZHI XING XIANG XI GUI HUA E JI BEN DAN YUAN TIAO HENG LUN ZHENG

安溪县茶博园片区控制性详细规划E基本单元调整论证

| 成果稿

上海开艺设计集团有限公司
二〇二二年六月

项目名称：安溪县茶博园片区控制性详细规划E基本单元调整论证

委托单位：安溪县参内镇人民政府

设计单位：上海开艺设计集团有限公司

证书编号：[建]城规编第（171393）

资质等级：甲级

编制时间：2022年06月

主要编制人员名单：

项目负责：杨青玲 高级工程师

规划设计：郭小王、施自力、张建华、许振胜、郭诗婷



城乡规划编制资质证书

（副本）

证书编号：自资规甲字 21310364

证书等级：甲级

单位名称：上海开艺设计集团有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91310000746188214U

有效期限：自 2021 年 11 月 26 日至 2022 年 12 月 31 日

发证机关

2021 年 11 月 26 日



中华人民共和国自然资源部印制

安溪县茶博园片区控制性详细规划 E 基本单元调整论证函审会会议纪要

2022年5月12日，安溪县自然资源局召开线上《安溪县茶博园片区控制性详细规划 E 基本单元调整论证》函审会，会议邀请了康景忠、王敏和郑建明三位专家组成线上专家函审小组，并征求县直及参内镇等部门进行函审，方案经过认真审查研究后，形成如下会议纪要：

一、总体评价

提交评审的《安溪县茶博园片区控制性详细规划 E 基本单元调整论证》编制指导思想明确，思路清晰，基础资料收集详实，成果内容较规范，基本达到相关国家政策和规范的编制要求，原则给予通过。

二、深化及完善的意见和建议

1. 加强上位及相关规划分析，补充地块原控规实施执行情况说明分析；并对调整理由、必要性、可行性、科学性分析进一步阐述。
2. 进一步加强现状调查分析，对规划区现状用地、建设情况等要素进行分析。
3. 加强对调整后的开发强度、人口规模、公共设施变化对比分析。通过列表比对单元控规“五线控制”、“三大设施”等强制性内容。
4. 明确调整公共设施的类型、等级、规模、服务半径，统筹

单元北侧 D 单元置换相关内容。

5. 补充《城市居住区规划设计标注 GB51080-2018》核实各项指标参数，同时校核绿地、水系、社区公共配套设施配置等内容，强化调整依据及说明。

6. 调整前后绿化用地等开敞空间规模减少较多，建议适当保留部分绿化用地，与整个片区公园绿地保持对应关系，尽量确保绿地面积不减少，符合相关规定。

7. 结合整个参洋片区水利专项规划，对水系调整进一步补充说明。

8. 补充城市设计指引及管控要求，明确临主干道天际轮廓线、建筑风格、色彩、材料及城市视线通廊管控要求。

9. 完善停车位、退让控制、建筑设计等强制性、限制性、指导下规划控制内容，同时对市政设施、公共配套、交通影响进一步分析评估。

10. 该项目所涉及的消防、给排水、电力、通讯、环保、人防等工程设施方面的设计，应按相关部门的意见进行修改并满足相关标准规范要求。

附：专家及部门意见



会议纪要意见回复

会议纪要意见	回复意见
1.加强上位及相关规划分析，补充地块原控规实施执行情况说明分析；并对调整理由、必要性、可行性、科学性分析进一步阐述。	采纳。相关规划深化原控规规划编制状态情况说明；完善调整理由说明；相关规划方面补充水渠建设实施情况，详见P11、P14、P17、18。
2.进一步加强现状调查分析，对规划区现状用地、建设情况等要素进行分析。	采纳。现状分析补充水渠建设现状资料，详见P9。
3.加强对调整后的开发强度、人口规模、公共设施变化对比分析。通过列表比对单元控规“五线控制”、“三大设施”等强制性内容。	采纳。在原有基本单元数据校核比对的基础上，补充调整单元开发强度及其他强制性内容变化分析。详见P24。
4.明确调整公共设施的类型、等级、规模、服务半径，统筹单元北侧D单元置换相关内容。	采纳。增加对体育设施、行政办公用地、养老设施等公共服务设施等级的说明；新增幼儿园、养老设施一处，完善区域服务半径需求，详见P29、P30、P35。补充单元北侧D单元置换工作相关资料，详见P14、P36、P57。
5.补充《城市居住区规划设计标准GB51080-2018》核实各项指标参数，同时校核绿地、水系、社区公共配套设施配置等内容，强化调整依据及说明。	采纳。补充《城市居住区设计标准GB51080-2018》各项指标校核的落实情况，并提出相应要求。详见P15、P42。
6.调整前后绿化用地等开敞空间规模减少较多，建议适当保留部分绿化用地，与整个片区公园绿地保持对应关系，尽量确保绿地面积不减少，符合相关规定。	采纳。校核茶博园片区控规人均绿地指标，统筹区域，深化绿地指标变化分析及说明。详见P39。
7.结合整个参洋片区水利专项规划，对水系调整进一步补充说明。	采纳。补充水系调整相关资料及现状建设情况；对水系调整进一步补充论证说明。详见P9、P39。
8.补充城市设计指引及管控要求,明确临主干道天际轮廓线、建筑风格、色彩、材料及城市视线通廊管控要求。	采纳。补充天际轮廓线、建筑风格、色彩相关城市设计指引及管控要求。详见P42。
9.完善停车位、退让控制、建筑设计等强制性、限制性、指导下规划控制内容，同时对市政设施、公共配套、交通影响进一步分析评估。	采纳。补充停车位及其他需补充的控制要求。详见P42。
10.该项目所涉及的消防、给排水、电力、通讯、环保、人防等工程设施方面的设计，应按相关部门的意见进行修改并满足相关标准规范要求。	采纳。补充给排水、电力、通讯、环保、人防工程设施方面设计要求。详见P42。

目录 | Content

01 项目概况

1.1 项目背景	P05
1.2 拟调整内容	P06
1.3 单元现状概况	P08
1.4 上位及相关规划解读	P10

02 调整原因及策略

2.1 调整原因	P17
2.2 调整策略	P18

03 可行性论证

3.1 论证思路	P20
3.2 调整依据	P21
3.3 方案整体合理性分析	P23
3.4 居住及商业用地调整	P25
3.5 公共服务设施调整	P29
3.6 道路调整	P37
3.7 其他优化与调整	P39
3.8 实施管控要求	P42

04 论证结论

3.1 论证结论	P44
3.2 调整单元图则	P48
3.3 调整单元地块图则	P50

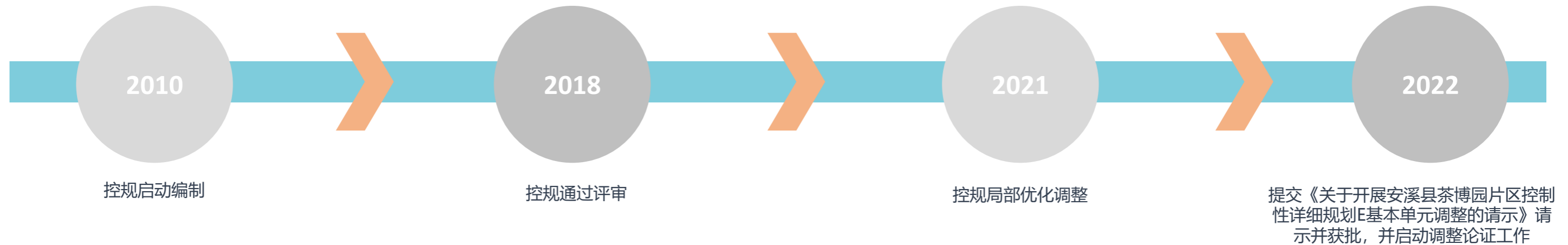
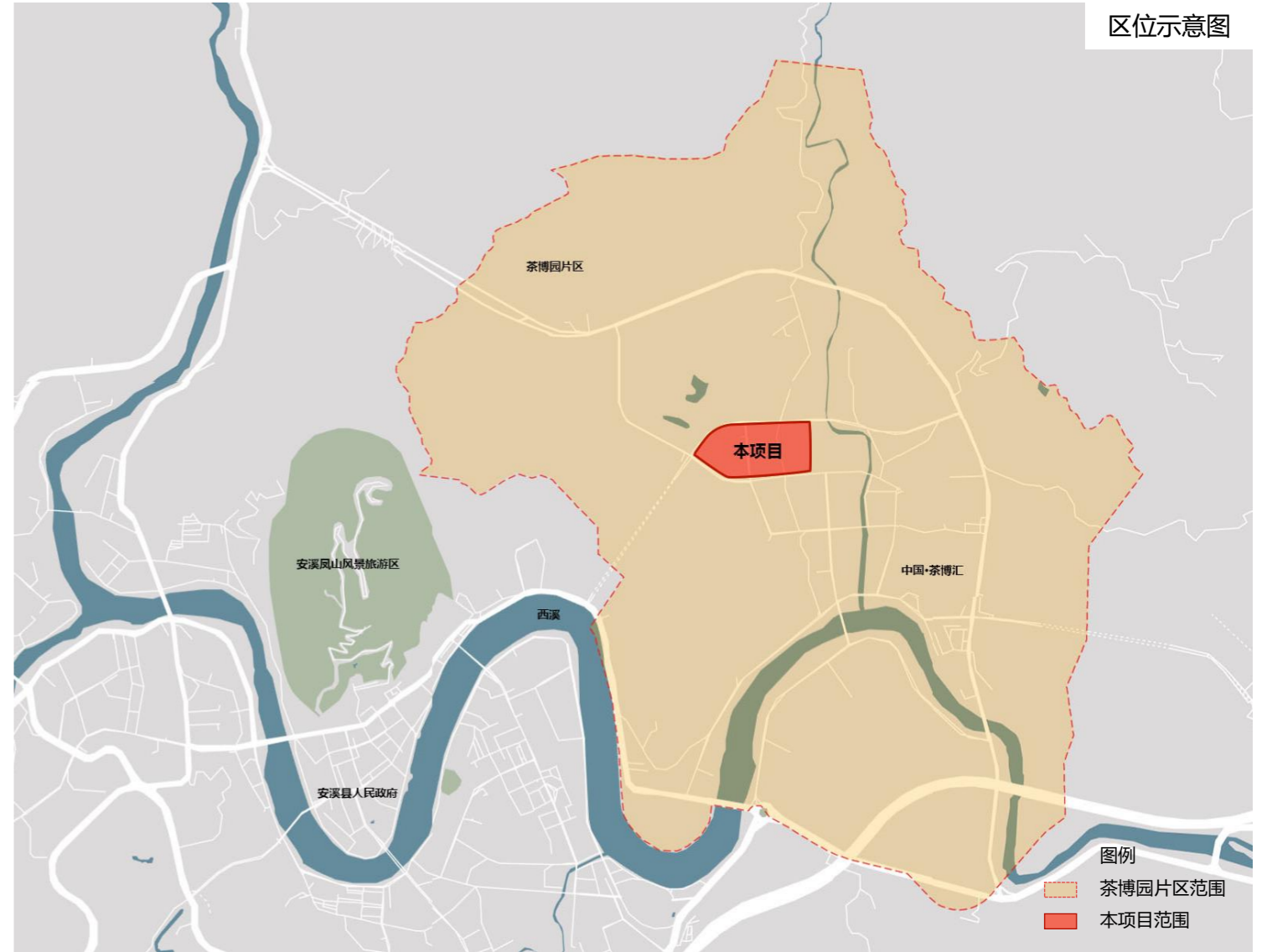
附录

P53

01 项目概况

1.1 项目背景

- 2010年** 《安溪县茶博园片区控制性详细规划》启动编制（以下或简称“原控规”）。
- 2018年** 《安溪县茶博园片区控制性详细规划》通过方案技术评审。
- 2021年** 原控规局部优化调整。其中包括E单元依据《安溪县参内乡参洋片区防洪排涝规划》（2021年3月批复）大厝溪干流防洪排涝方案，对规划进行相应更新调整。原控规目前尚未批复。
- 2022年** 县政府刘永强县长带领县直有关单位负责人到参内镇现场办公，要求按照“项目攻坚2022”部署要求，全速推进包括调整单元安置地块在内的项目建设（详见附录一）。
- 2022年** 由于安置、实际落地等现实问题，各方诉求难于协调，因此参内镇政府向安溪县政府提交《关于对安溪县茶博园片区控制性详细规划E单元调整论证的函》（详见附录二），同意依程序开展论证工作。
- 2022年** 经安溪县自然资源局和安溪县政府同意，受参内镇政府委托，我司开始着手编制《安溪县茶博园片区控制性详细规划E基本单元调整论证》报告。



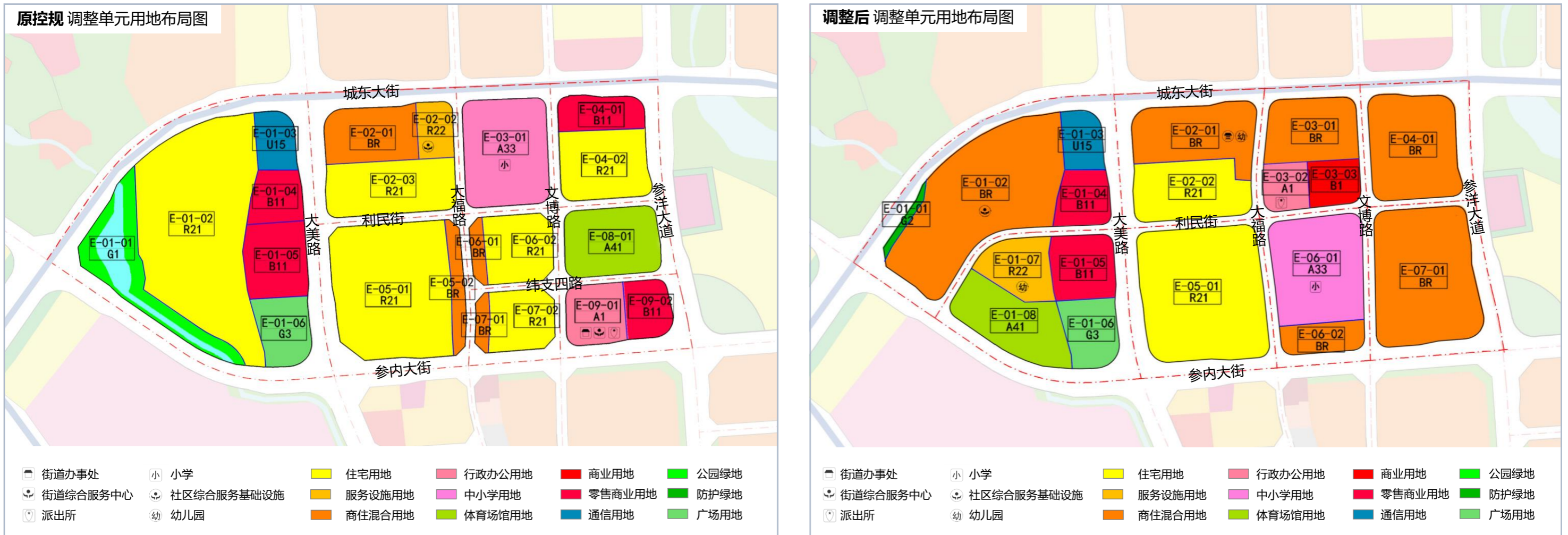
1.2 拟调整内容

《安溪县茶博园片区控制性详细规划》尚未批复，出于对控规成果编制严谨性的考虑，经协调决定进行本次调整论证，本次调整论证以当前可追溯的最新公开版（评审版）为论证对象，要求按照局部调整论证对E基本单元进行优化后，将成果纳入原控规成果，并按程序报批。

本次调整结合控规原设计意图及项目实际落地需求，吸纳利害关系人部分合理诉求，对E基本单元内用地布局、配套设施等内容进行统筹优化调整，涉及用地性质变更及相关指标的调整，在满足规划准则的前提下，尽可能适应落地需求。

编码及道路名称说明：本次调整系统单元内各项因素进行的优化调整，编码变更情况较为复杂，因此采用规范化更新、重新梳理的方式进行调整，为避免混淆，后续论证涉及编码表述将区分新旧编码，特此说明；茶博园片区道路路名已更新，且与原控规存在差异，后续论证涉及道路名称，均以镇提供道路名称为准，未更新路名的道路采用原控规路名（详见附录三）。

调整前后用地对比图



1.2 拟调整内容

拟调整内容如下：

(1) 用地性质变更或置换调整：

- ① 居住及商业用地性质调整：原控规部分居住用地调整为商业与居住混合用地（后或简称“商住混合用地”）；统筹调整大福路东侧商业用地布局。
- ② 公共服务设施用地置换及设施位置置换：统筹置换体育场馆用地、行政办公用地、中小学用地、服务设施用地（幼儿园）；调整社区级综合服务中心位置；新增幼儿园及社区级养老服务设施各一处。

(2) 指标参数控制与调整：部分居住类用地、商业用地、教育设施用地、行政办公用地等用地容积率、高度、建筑密度、绿地率等指标依据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》标准进行相应调整。

(3) 关联调整

- ① **道路调整：**根据实际需要增减部分道路，调整部分道路线形。
- ② **防洪排涝规划更新调整：**根据最新批复沟渠防洪排涝方案调整相关防护绿地及居住类用地。
- ③ **其他同步调整：**地块线、地块编码、建筑退让、地块开口等按《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》落实。

1.3 单元现状概况

1.3.1 项目区位及周边概况

本项目位于茶博园片区E单元，属片区中心区域，涉及大厝村与美塘村两个村庄；交通方面，片区主要依托东二环路、岩岭隧道、河滨北路、城东大街，交通便利，与安溪县城连接紧密，区位优势明显。

茶博园片区作为新城，目前片区南侧、西溪以北已基本建成，以居住、商业、教育项目为主，城市建设初具规模，设施相对完善，生活便利。调整单元除南侧建成区外，周边的建设开发量较少，多以农田、村庄为主。

已建成项目：

教育设施：调整单元周边已建成高校1所，中学1所，小学1所。其中，福建农林大学（安溪校区）位于调整单元以东，安溪第十二小学、安溪一中城东校位于调整单元南侧。

大型商业设施：茶博汇、万达广场等，建成区商业条件优越，调整单元区位邻近，使用便利。

住宅区：调整单元周边建成楼盘包括万达华府、阳光城、新安小区等，主要分布于单元以南，均以高层住宅为主。



片区现状



现状村庄



现状幼儿园



现状小学



茶博汇

- 图例
- 学校
 - 商业设施
 - 景区
 - 汽车站
 - 对外交通
 - 主干路
 - 次干路

1.3 单元现状概况

1.3.2 调整单元现状情况

(1) 地形地貌

调整单元内地势总体平缓，村庄建设主要集中于西侧用地。单元西南侧防洪排涝渠沿城东大街、参内大街以暗区形式已完成施工（详见附录四）。

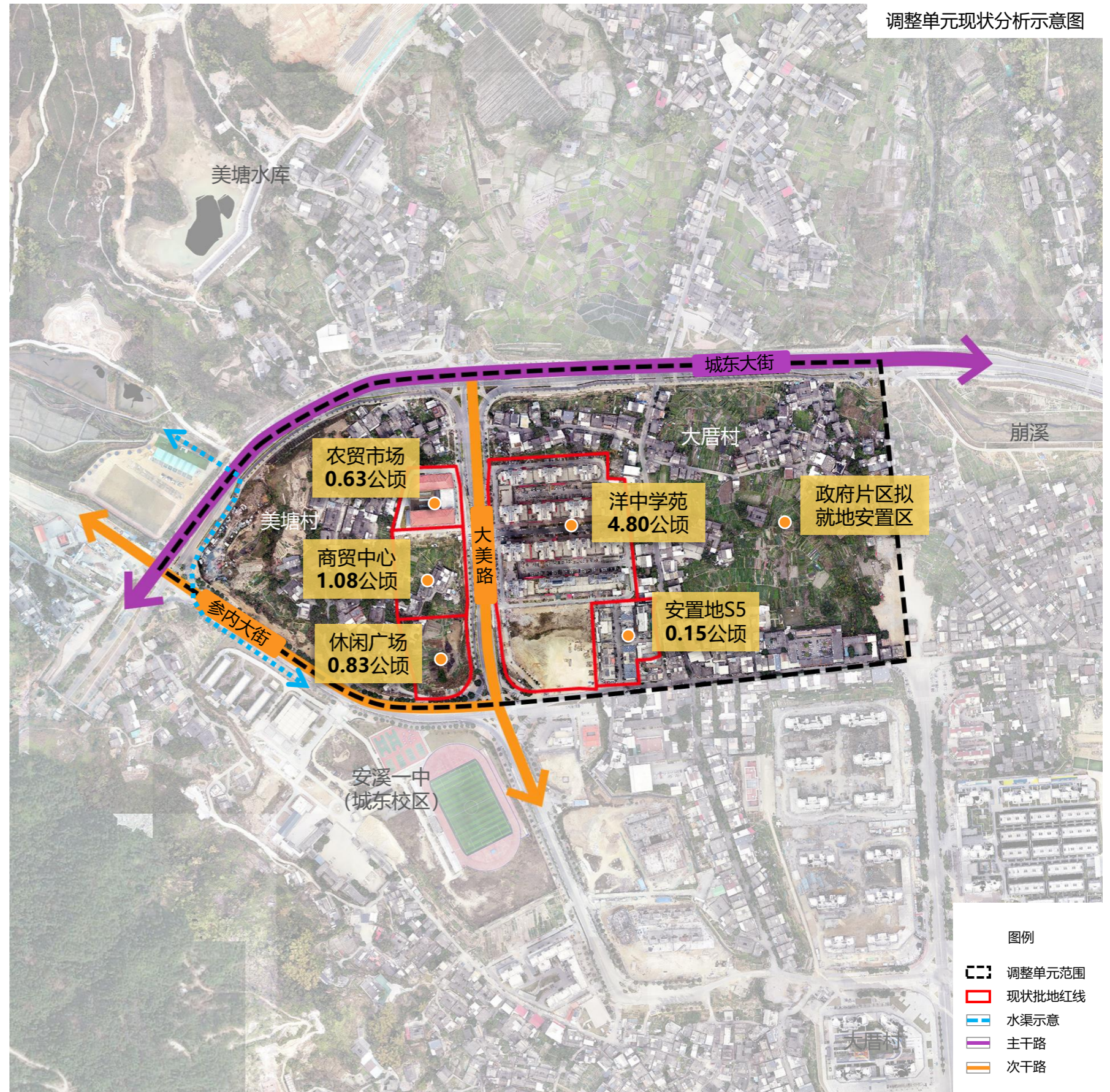
(2) 建设情况

已批已建项目共2处。其中，安置地洋中学苑安置用地约4.80公顷（占地72.02亩），现状以住宅为主，底层多为在营商铺；农贸市场用地约0.63公顷（9.5亩），现暂作为参内镇政府使用（详见附录五）。

已批未建项目共3处。其中商贸中心约1.08公顷（16.26亩）、休闲广场约0.83公顷（12.44亩）、安置地（S5）约0.15公顷（2.23亩）。

(3) 道路交通

调整单元北侧为片区主干道城东大街，南侧为次干道参内大街，单元内纵向道路已建成次干道大美路。



1.4 上位及相关规划解读

1.4.1 上位规划管控要求

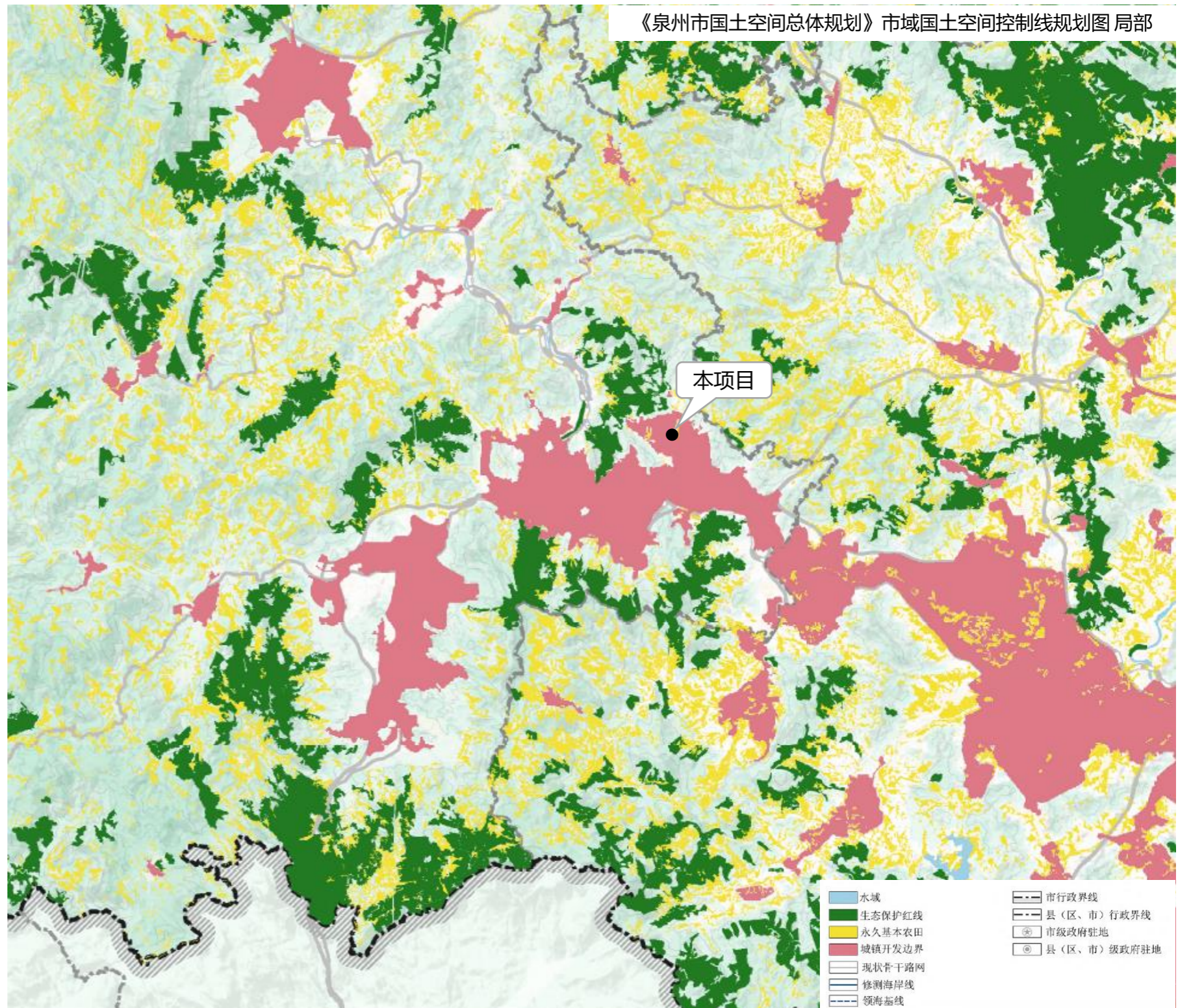
| 泉州市国土空间总体规划（在编）

管控要求：根据现有国土空间资料，本次调整范围属三区三线控制的建设用地范围。

| 安溪县国土空间总体规划（在编）

战略目标：中国茶都，山水智城——“茶都智城”；
四大分目标：中国茶叶之都、闽西南创意智造高地、生态文化旅游胜、宜居幸福家。其中，宜居幸福家指的是按需配套教育、卫生、社会福利、文化和体育等公共服务设施配置，建立健全全民覆盖、普惠共享、因地制宜、城乡一体、满足高品质生活需求的基本公共服务体系；打造活力与包容的“一刻钟社区服务圈”；高标准建设绿色市政基础设施和安全韧性城市；实施乡村振兴战略，建设美丽乡村。将安溪建设成具有吸引力的宜居幸福家园。

解读：国土空间规划已将调整单元所在范围用地纳入城镇开发边界，且为建设用地。



1.4 上位及相关规划解读

1.4.2 原规划管控要求 | 安溪县茶博园片区控制性详细规划 (评审稿)

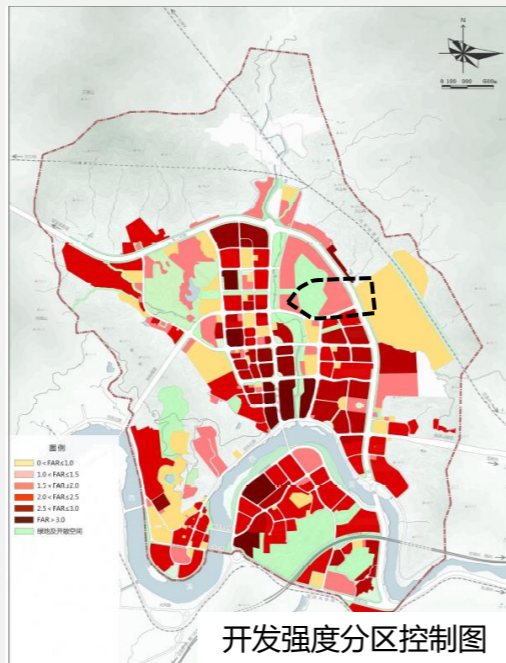
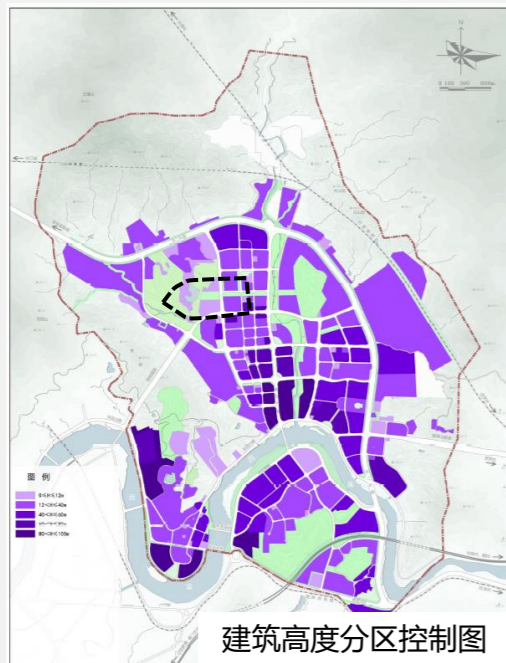
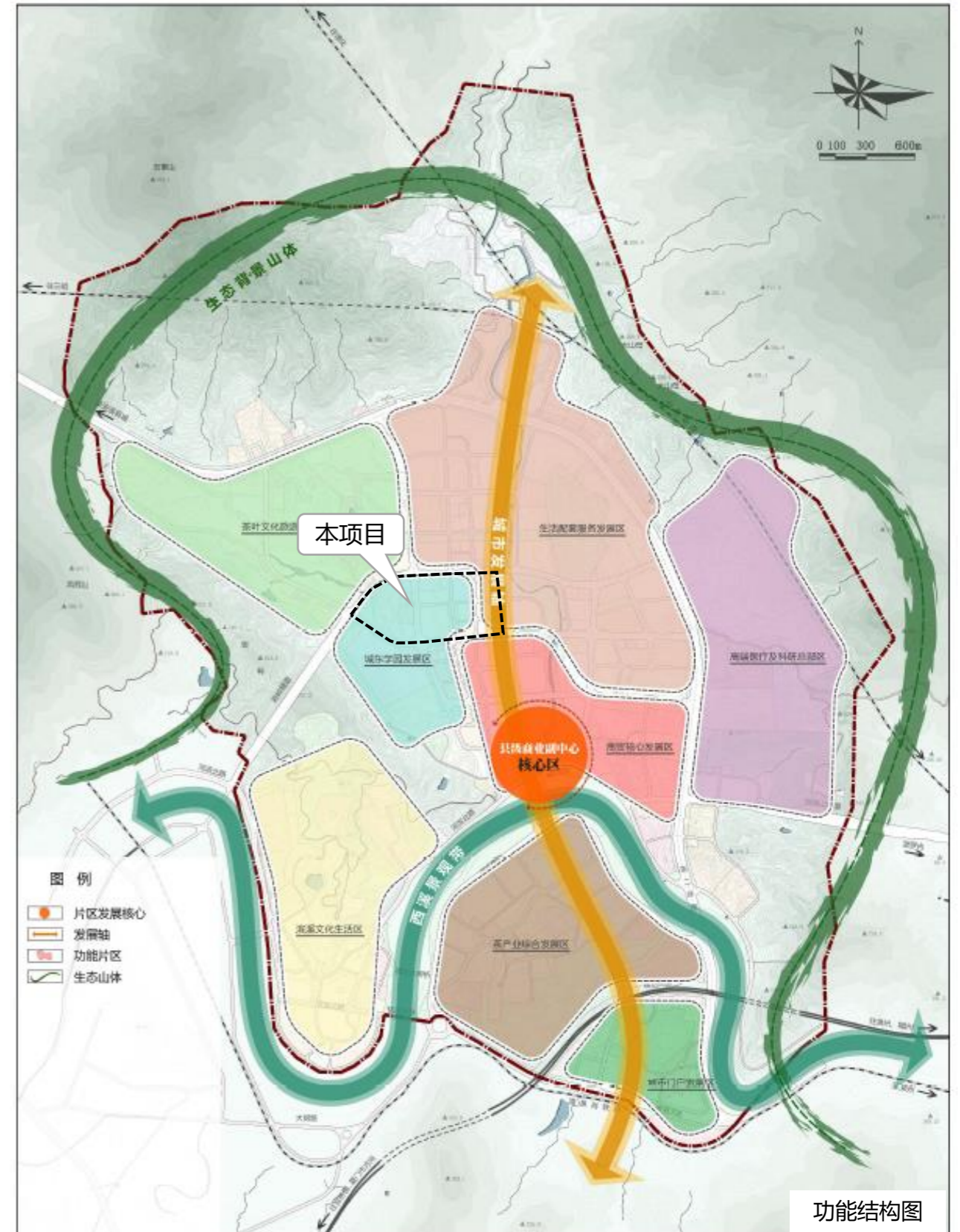
规划编制状态说明: 该规划于2018年通过评审, 但由于各种现实原因, 工作推进暂停, 控规方案未定, 目前处于未批状态。

片区定位: 安溪县茶文化展示服务中心、品质生态宜居新区。

规划结构: 空间布局总体上以茶山为背景, 以水系为纽带, 有机联系各个主要城市功能区, 形成“一核、一轴、一带、多片区”的空间结构。

一核指万达和茶博会构成的县级商业副中心, 作为整个片区乃至县城的商业服务副中心; 一轴指的是沿参内大街南北向城市发展轴。一带指的是沿西溪景观带; 多片区: 茶叶观光旅游服务区、生活配套服务区、城东学园区、商贸核心区、高端医疗科研总部区、滨溪文化生活区、茶产业综合发展区和城市门户发展区。

解读: 本次调整单元即茶博园片区E基本单元, 位于茶博园片区核心区西北侧城东学园区发展区, 临近茶博园片区商贸核心发展区, 处于相对重要的区位, 整体开发强度及建筑限高略低于商贸核心发展区。目前商贸核心发展区已基本完成开发建设, 调整单元是下一步发展的重点地段。本次调整应统筹区域, 不应改变原控规规划意图, 保持单元在片区中的定位不变, 开发强度和高度控致方向上与规划结构保持一致。



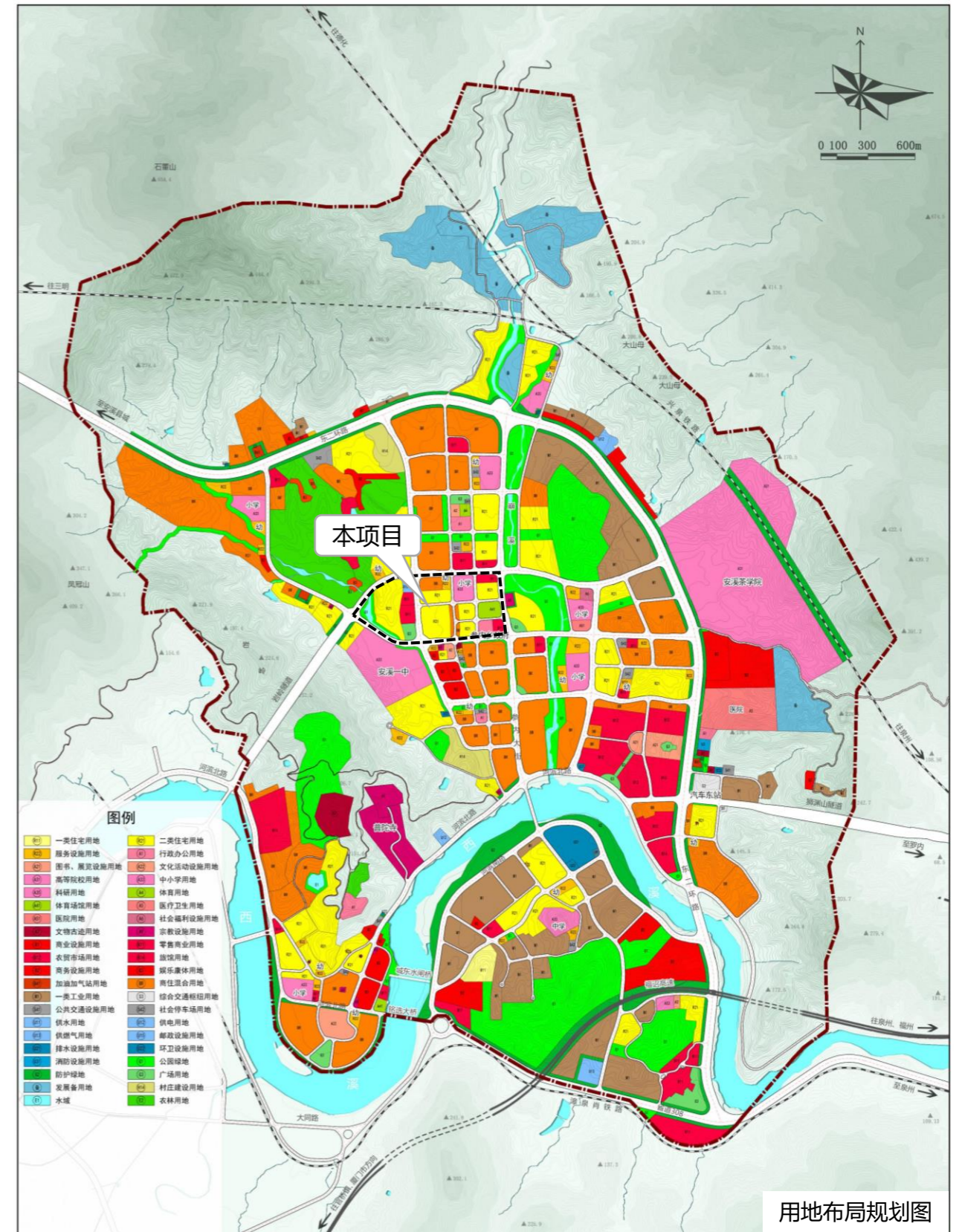
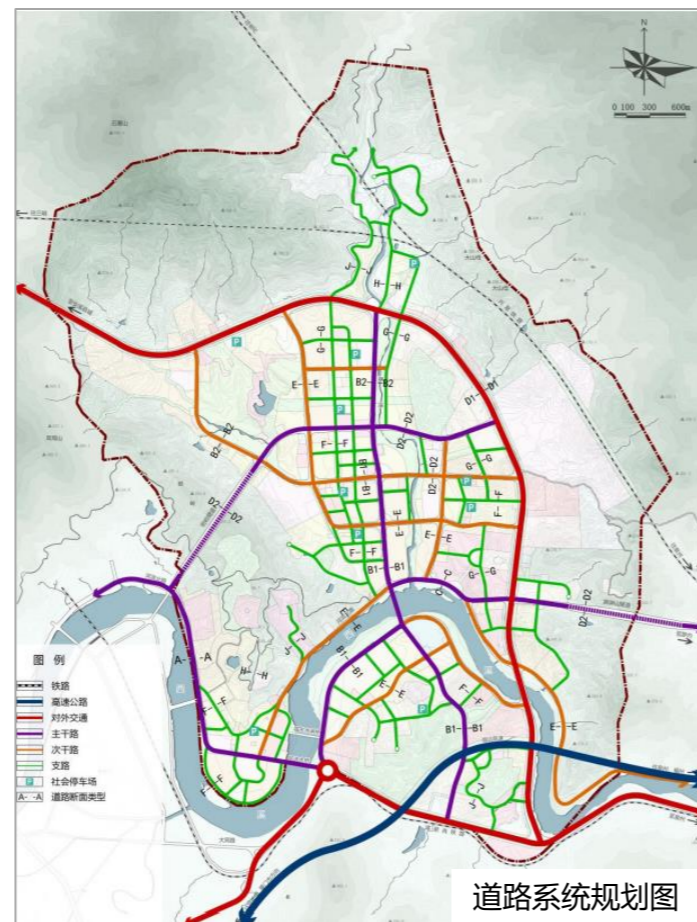
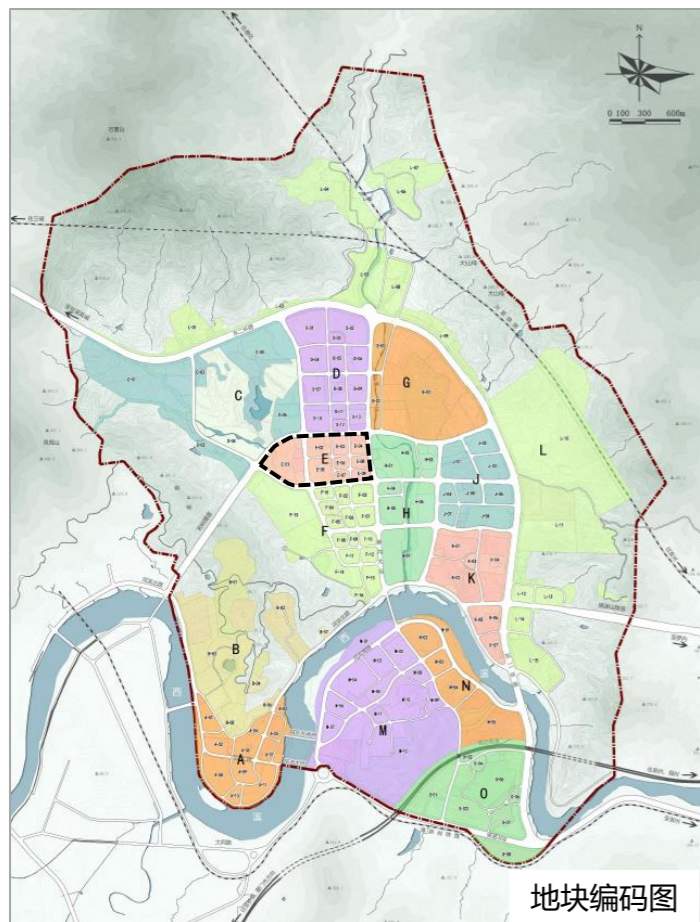
1.4 上位及相关规划解读

1.4.2 原规划管控要求 | 安溪县茶博园片区控制性详细规划（评审稿）

分区单元控制：茶博园片区作为一个分区单元，用地主导性质为居住、教育和文化。总用地面积1086公顷，人口总量13.1万人。总用地面积1149公顷。净用地面积960公顷，人口毛密度123人/公顷，居住建筑总量637.9万平方米，平均净容积率2.53，总绿地面积220公顷。

特殊控制：保障崩溪至西溪的滨水绿带景观视线廊道；美塘水库参内公园至参内山公园的绿带景观视线廊道不得缩减。

解读：本次调整单元即茶博园片区E单元应统筹分区单元指标，确保调整后指标合理，配套符合标准。同时，调整单元位于崩溪以西、美塘水库东南侧，应严格执行景观视线廊道控制要求，注重景观轴线两侧景观的塑造。



1.4 上位及相关规划解读

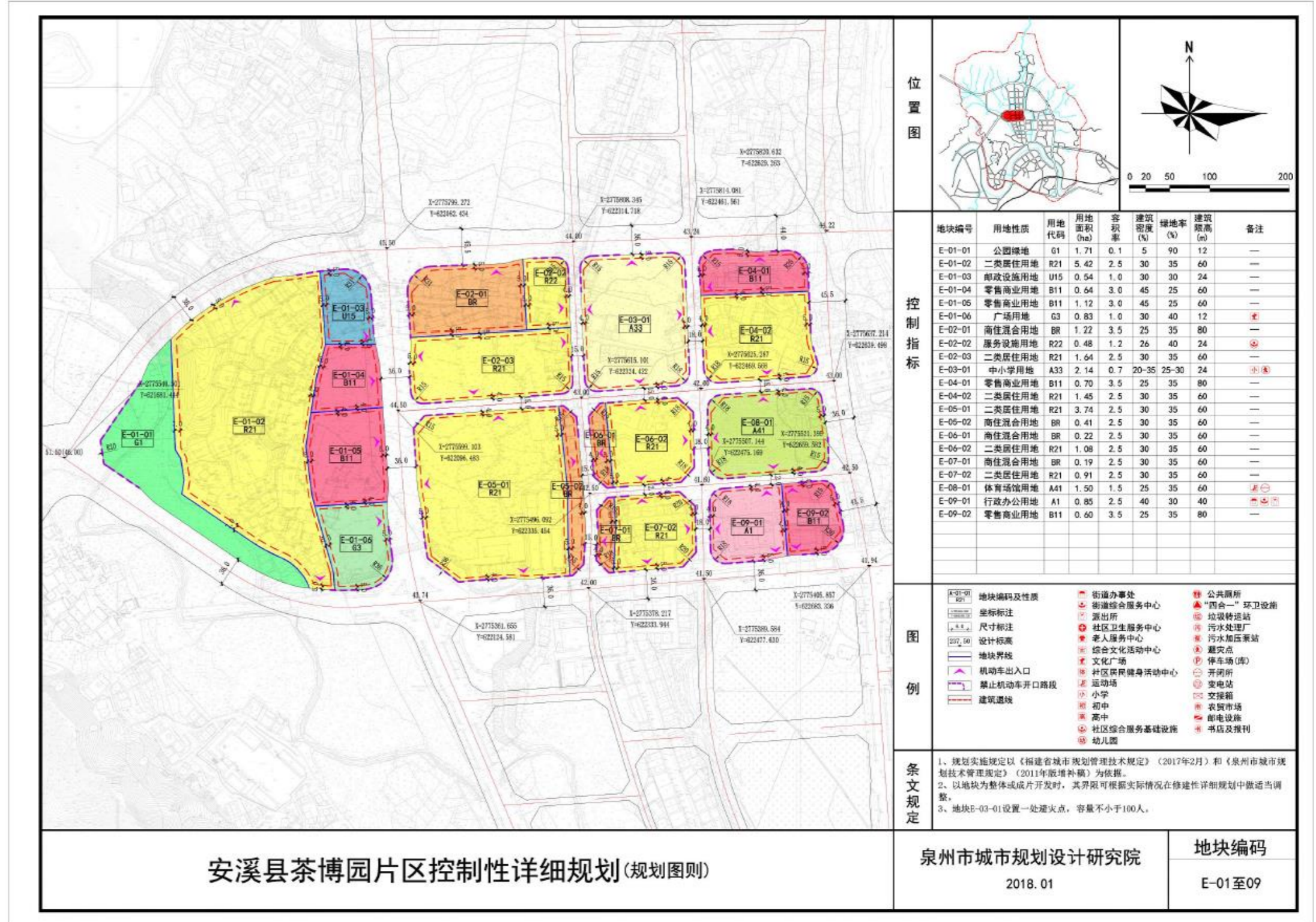
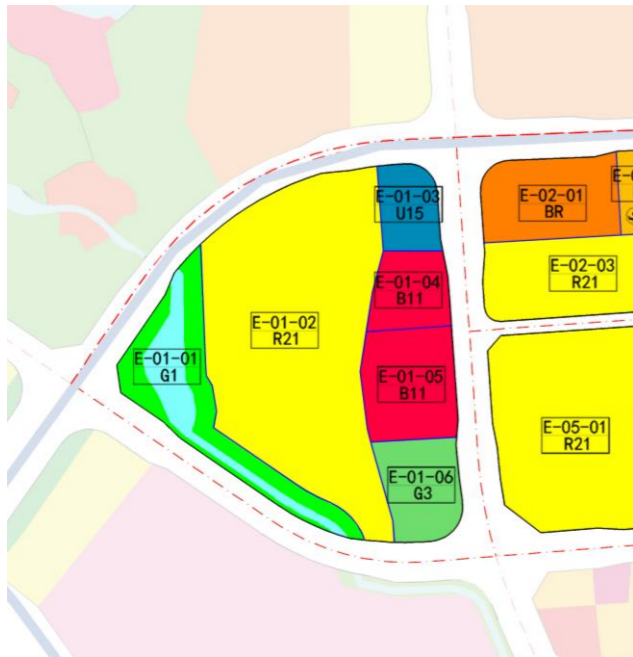
1.4.2 原规划管控要求 | 安溪县茶博园片区控制性详细规划 (评审稿)

地块图则说明：原控规未对基本单元主导功能、容量等做出说明。

根据功能分区及用地布局可知，调整单元主导功能为居住功能。

经推算，原控规E单元总用地面积约36.76公顷，净用地面积约27公顷，建筑总量约60万平方米，居住用地15公顷，按人均45平方米推算，规划人口约0.90万人。

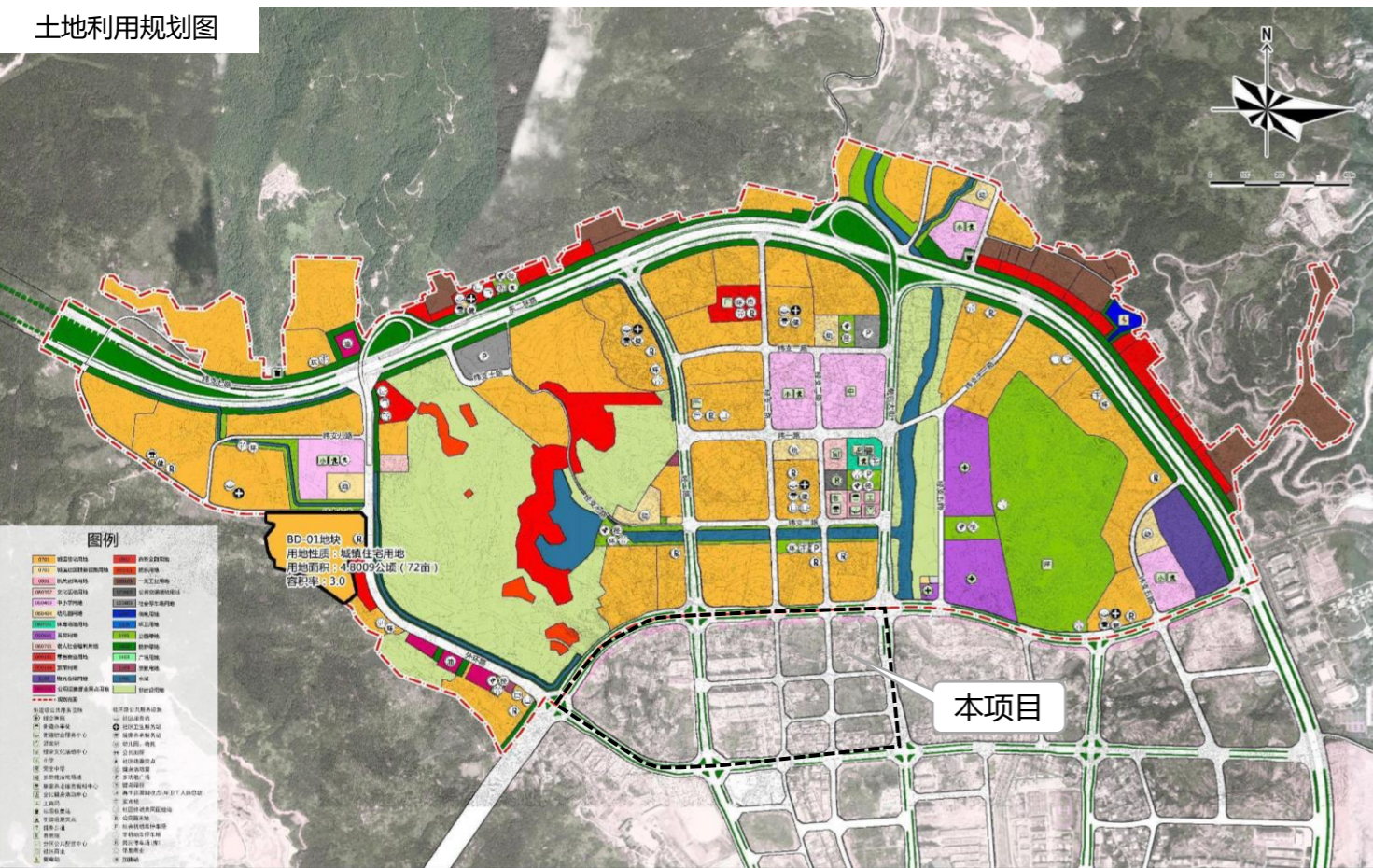
注：由于编制时间差异，图则与总图未同步更新，单元西侧水系未纳入图则管控。



1.4 上位及相关规划解读

1.4.3 相关规划解读

| 安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划（已报批）



参内镇城东大街（学院路）以北片区位于茶博园片区最北部，控规包含C、D、G3个基本单元，主要承担居住、医疗、教育等功能。

调整单元北侧的D单元D2-09、D-10地块原建设项目取消后，镇政府计划将镇政府功能调至该地块，与本次调整单元关联，目前相关内容已纳入《安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划》，该规划已获批，相关地块情况详见附录六。

| 安溪县参内乡参洋片区防洪排涝规划（已报批）



原控规E单元西侧用地规划涉及防洪排涝水渠规划，但原控规评审稿是将该规划中间成果纳入规划考量，该规划于2021年报批（详见附件四），报批稿与中间成果稿发生变更，且已完成部分建设工程，对水渠周边用地造成影响，鉴于此，调整应根据《安溪县参内乡参洋片区防洪排涝规划》报批稿对相关内容进行调整。

1.4 上位及相关规划解读

1.4.3 业主提供的参考方案解读

(1) 方案简介

参考方案涉及调整单元东侧部分用地，其中商住用地5处，行政办公用地1处，商业用地1处。

地块编码	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	最高建筑高度 (m)	机动车车位数 (部)
E-02-01	16900	65165	50700	3.00	30	30	79.8	453
E-03-01	13500	55945	40500	3.00	30	30	70.8	434
E-03-02-A	4955	18295	14865	3.00	30	40	50	117
E-03-02-B	5492	23091	16476	3.00	20	45	50	189
E-04-01	21200	86294	63600	3.00	30	30	70.8	650
E-06-01	22500	22500	19800	0.87	30	20	19.2	43 (非机动车停车数327)
E-06-02	5900	23195	17700	3.00	30	30	34.8	192
E-07-01	31700	117875	91930	2.90	30	30	76.8	807

(2) 对该方案的评价与解读

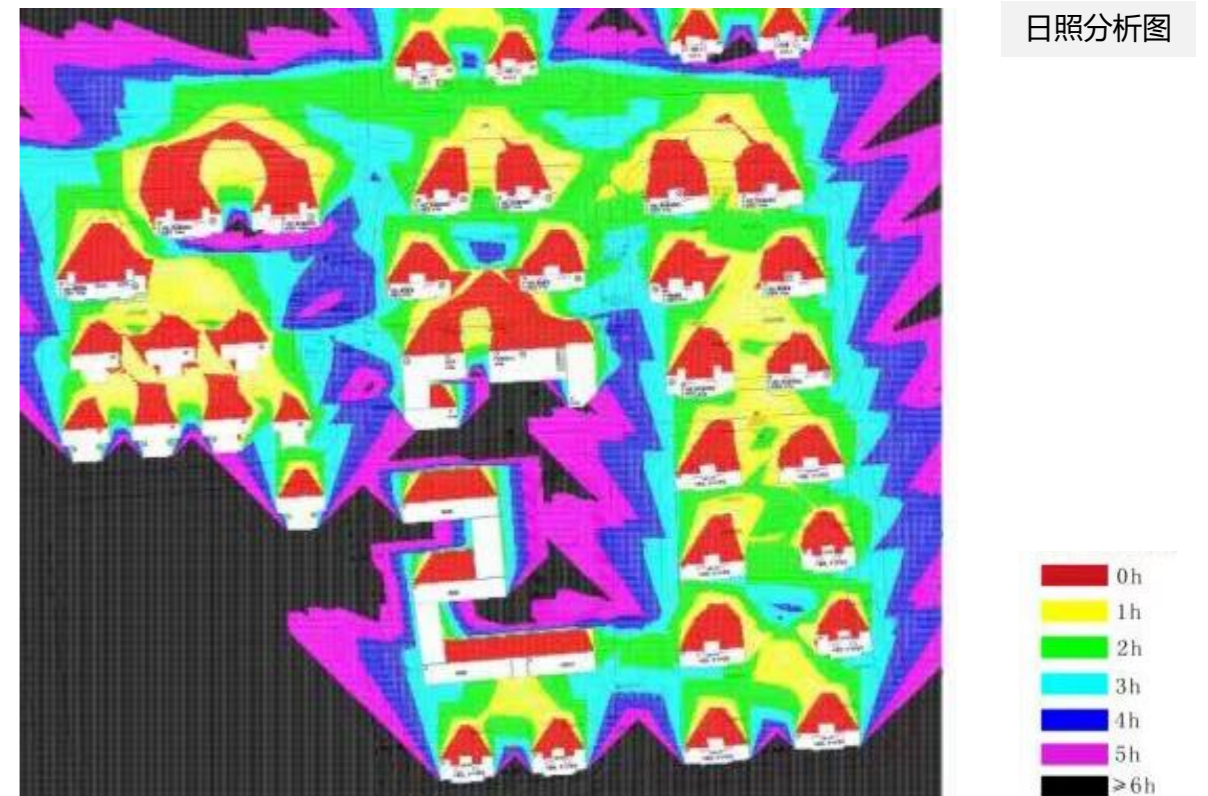
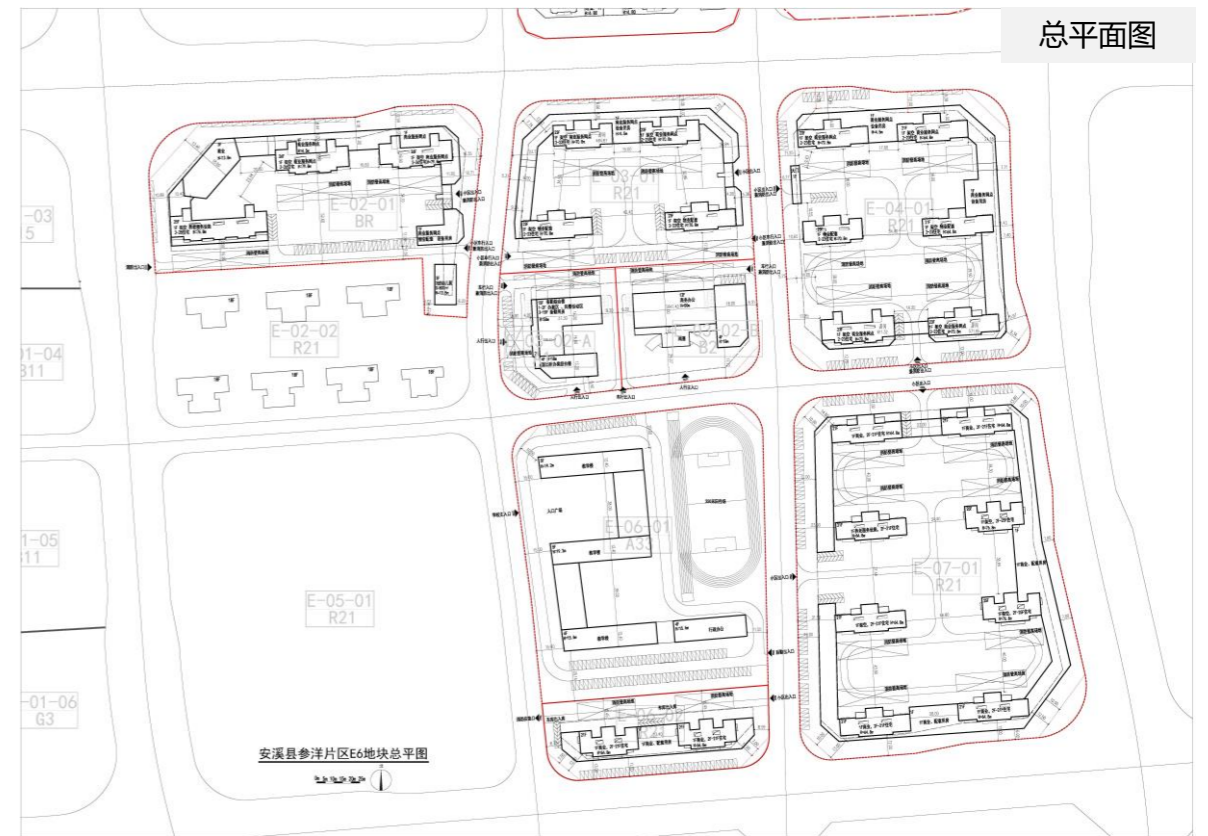
① 该拟建方案与原控规相比，在功能存、地块切分等方面存在差异，如调整小学位置、减少体育场馆用地、幼儿园用地，对行政办公及商业设施进行了整合调整。

② 该方案容积率、建筑系数、绿地率、日照、消防等基本满足《福建省城市规划管理技术规定》（2017年）的相关规定。

③ 部分建筑退让、出入口有待修正，后续设计应按《福建省城市规划管理技术规定》（2017年）、相关法定规划落实。

④ 方案基本满足《城市居住区设计标准GB51080-2018》，后续设计应按《城市居住区设计标准GB51080-2018》深化各项内容。

⑤ 该方案对调整单元东侧部分地块内的用地功能布局与建筑空间组合进行了详细设计，反映了业主单位调整的意图，也是本次调整论证合理性论证的参考。



02 调整原因及策略

2.1 调整原因

从实际诉求与原控规的矛盾、原控规自身存在的问题进行分析，梳理本次调整的各方面原因，并对相应的调整方向及策略做出说明。

2.1.1 重点项目难以落实

实际诉求：

1. 居住总量满足安置，且居住总量有余量出让，满足市场需求，提升社会效益；

政府片就地安置需求：根据镇政府提供数据，安置量在9-14.6万平方米左右
安溪一中安置需求：安置于美塘村用地（“三角地”），安置量在2.5-3.4万平方米

2. 公共服务设施用地置换出拟批范围，利于成片开发出让；
3. 优化道路、用地形状，以降低项目落地难度。

与控规比对：

1. 原控规调整单元内居住建筑总量约40.62公顷，政府片区就地安置范围内居住总量约13.66公顷，基本满足安置需求，但余量较少。街道级公共服务设施用地位于拟成片开发重点项目范围内，现实情况难以协调落地；

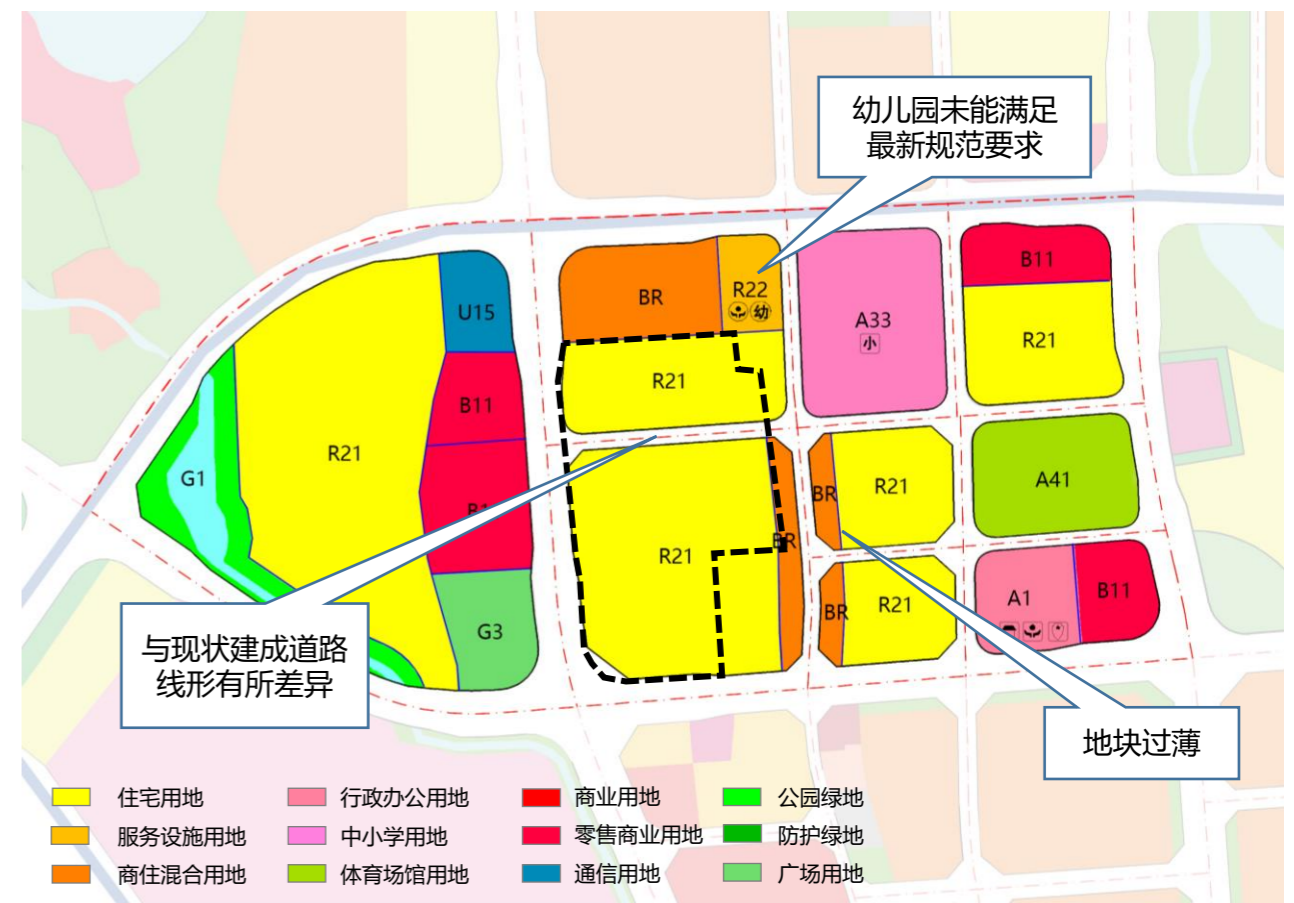
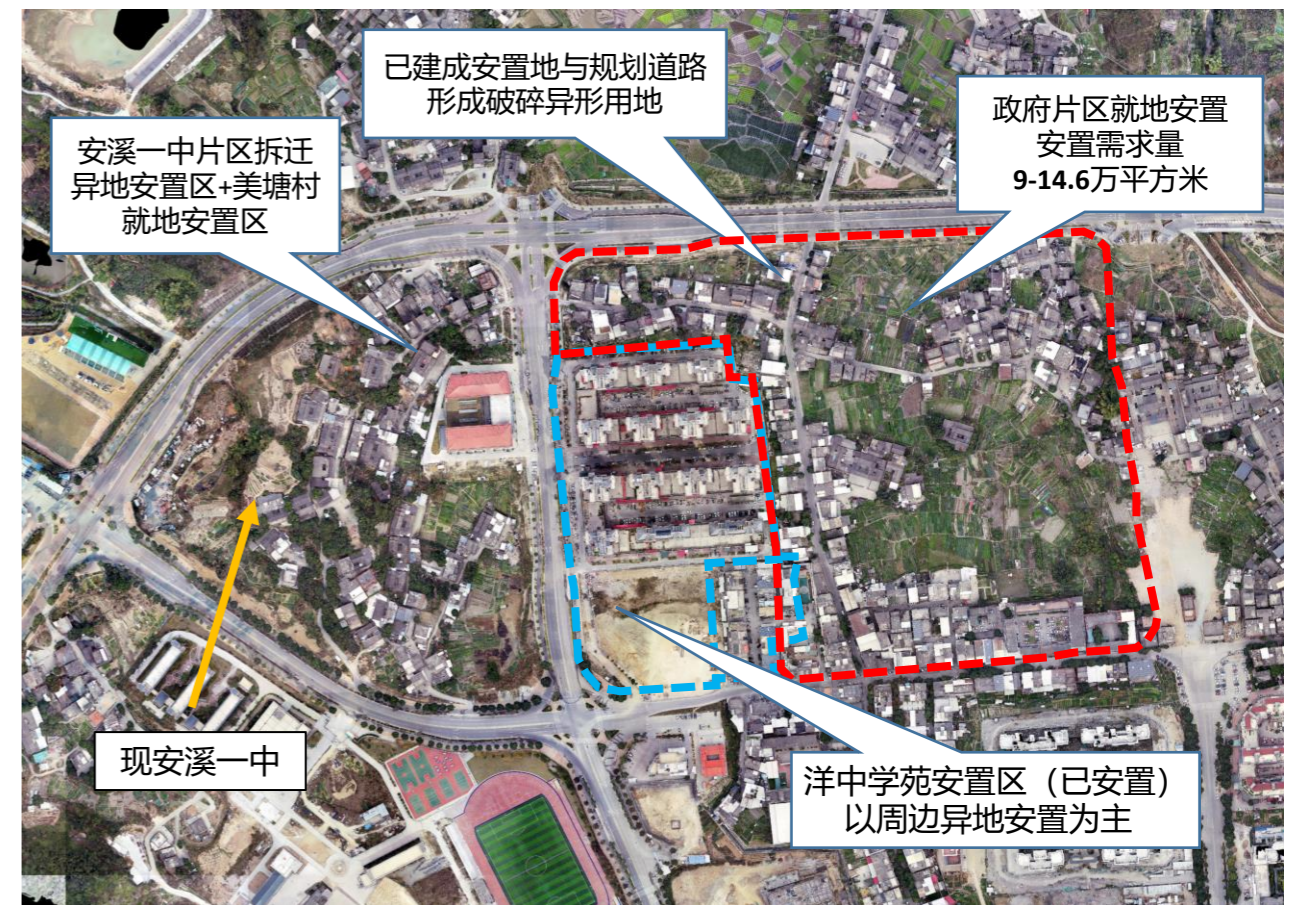
2. 调整单元内已批范围受到农田制约，形状与原控规不一致，若继续根据原控规用地范围落实，则易产生异形用地，且面积较小，利用率较低，落地难度较大。

2.1.2 控规动态更新及自我完善

1. 原控规于2010年起编制，期间规划管理规则发生较大变化，存在一定历史遗留问题，其中包括：（1）商住用地容积率过高，不符合规范；（2）规划大福路两侧商住用地地块偏薄，无法满足建筑退线等规范要求，难以利用，有待优化；（3）调整单元内，原控规规划幼儿园设施规模未能满足最新规范要求。

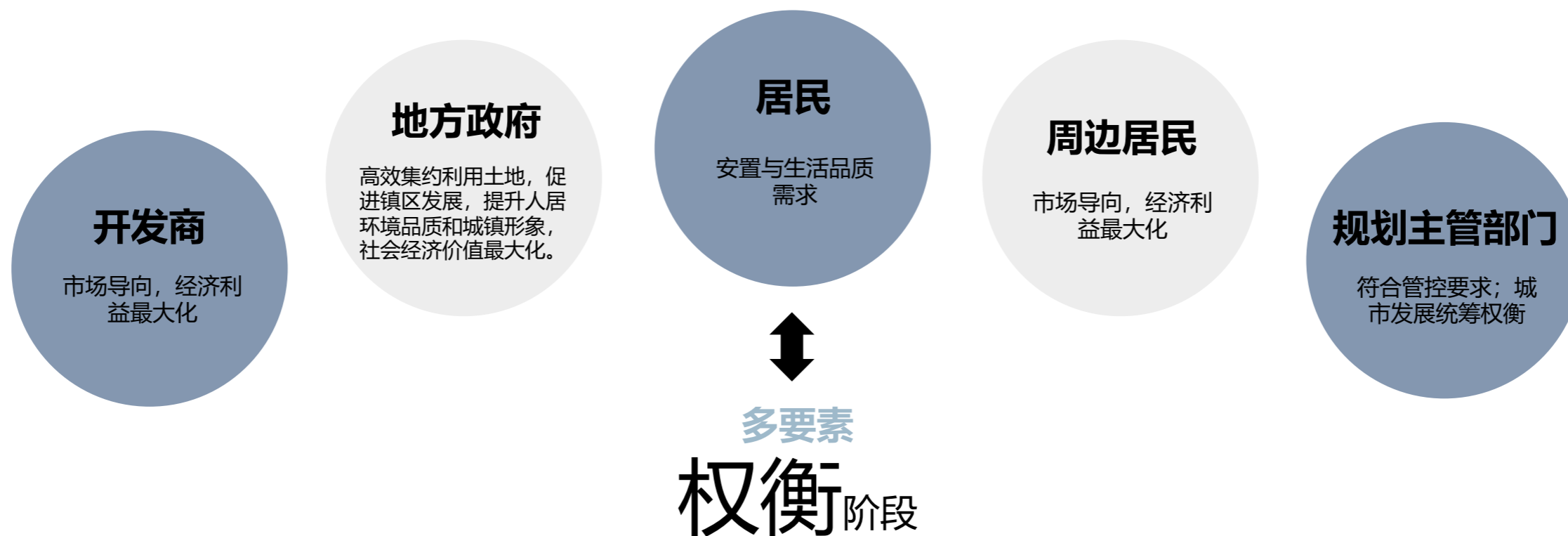
2. 原控规编制历经12年，现状信息发生变更，部分路网建成，路名已完成更新，与原规划存在一定差异。

3. 控规评审后，根据最新批复的《安溪县参内乡参洋片区防洪排涝规划》已做出相应的修改，应纳入本次调整。



2.2 调整策略

本次调整涉及多要素权衡，调整旨在协调多方利益与诉求，在遵守法律法规、规划调整原则的基础上，从保障公共利益、提高规划弹性的角度出发，协调重点项目落地与规划管控的现实问题。对应主要矛盾点，本次调整提出解决思路及相应优化内容如下：



待解决的问题： 1. 缓解安置压力，提升社会经济价值；2. 作为片区核心区周边单元，从市场、规划定位等方面，处于较重要、集约利用的重要地段，原控规开发强度偏低，土地利用效率偏低；3. 原配套设施选址与成片开发重点项目矛盾，难以协调，影响项目落地；4. 控规动态更新、自我完善类问题有待解决；5. 控规未批，建设项目无法落实。

解决思路： 整体统筹优化规划，吸纳合理诉求。经协调，适当提升居住容积率，在人口增加的情况下校核并完善配套设施，考虑到项目落地难度的影响，设施位置应统筹区域、整个基本单元，进行合理等量置换。调整后方案应在延续原规划意图的同时缓解矛盾，在不影响周边和内部的前提下提升尽可能满足安置及出让需求，促进重点项目落地。

涉及调整范畴：

用地性质、用地指标、用地布局、支路、单元建设总量

调整策略：

- 契合落地与管理：** 路网修改、居住容量上调、公共服务设施位置调整
- 保障公共利益，优化与协调公共服务设施：** 基础教育设施规模提升、吸纳合理的公服位置调整诉求
- 修正相关细节：** 如交叉口修正，道路倒角规范化、道路等级宽度规范化

03 可行性论证

3.1 论证思路

3.1.1 总体思路

本次调整的可行性论证从是否符合调整依据、调整方案是否可行两大方向进行论证。调整依据分析本次调整落实法律、政策在控规调整方面要求的情况；调整方案可行性分析从总体布局入手，论证调整方案的总体布局合理性，包括用地布局、道路规划、配套设施布局合理性分析，以及与原控规意图对比、总量校核。其次，分别对居住及商业用地、公共服务设施、道路，以及其他调整内容进行可行性论证，从技术指标层面分析各调整内容的技术可行性，从规划原理、社会经济效益等方面论述选址合理性等情况，综合本次调整对区域发展、对地块周边，交通、市政、消防等方面的影响情况，从而得出本次调整论证的论证结论。



3.2 调整依据分析

3.2.1 符合法律法规

① 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年）（摘录）

第四十八条修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

【解读】本次调整论证是依照法律程序进行，请示与审批流程符合程序，论证过程征求利害关系人意见，符合法律关于控规修改的规定。

② 福建省实施《中华人民共和国城乡规划法》办法（摘录）

第五条制定、实施和修改城乡规划，应当适应本地区城乡经济社会发展要求，遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，执行国家和本省有关城乡规划的标准和规范，履行法定程序，并符合经依法批准的上一层级城乡规划。

第三十五条建设单位或者个人不得擅自变更规划条件，确需变更的，应当按照以下程序进行：

- a. 依法向城乡规划主管部门提出变更申请，说明变更内容和依据；
- b. 城乡规划主管部门应当在审批前组织专家对变更的必要性进行论证，并通过当地政府网站或者主要报刊公示，采用多种形式征求利害关系人的意见，必要时组织听证；

c. 城乡规划主管部门应当及时将变更后的规划条件在当地政府网站或者主要报刊公示，同时通报同级土地主管部门。

变更用地性质、容积率的，城乡规划主管部门应当报请同级人民政府批准。变更内容不符合控制性详细规划的，不得批准。

第五十二条除下列情形之外，城乡规划组织编制机关不得修改城市、镇控制性详细规划：

- a. 总体规划发生变更，确需修改的；
- b. 基础设施、公共服务设施等规划内容存在明显缺陷，确需修改的；
- c. 经评估，原控制性详细规划确需修改的。

修改后的控制性详细规划，应当按照《中华人民共和国城乡规划法》规定的审批程序报批。

【解读】本次调整符合本地区经济发展社会要求，有利于重要安置项目落地，调整方案内容及程序均符合法规关于控规修改的规定。

3.2 调整依据分析

3.2.2 符合政策导向

《土地征收成片开发标准（试行）》（摘录）

县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准。

解读：新修正的《土地管理法》按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，在充分总结33个试点成功经验的基础上，首次通过列举方式对土地征收的公共利益进行界定，明确：军事和外交，能源、交通、水利等基础设施，科技、教育等社会公共事业，扶贫搬迁和保障性安居工程，确属必需的，可以征收农民集体所有土地。同时，考虑到我国正处于工业化、城镇化快速推进的时期，为了满足城市发展用地需求，规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。

国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见 国土资发〔2014〕119号（摘录）

土地节约集约利用是生态文明建设的根本之策，是新型城镇化的战略选择。党中央、国务院高度重视土地节约集约利用，针对我国经济发展进入新常态，处于经济增长换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”的阶段特征，对大力推进节约集约用地提出了新要求。近年来，各地采取措施推进土地节约集约利用，取得了积极进展，但是，土地粗放利用状况没有根本改变，建设用地低效闲置现象仍较普遍。为了深入贯彻落实党中央、国务院的决策部署，切实解决土地粗放利用和浪费问题，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变，推动生态文明建设和新型城镇化，提出如下指导意见。

解读：在严格用地规模管控的背景下，乡镇新区建设可建设用地紧缩，后续城镇开发模式向强化城镇建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，适当提高区域平均容积率，优化城市内部用地结构转变，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力是未来发展的趋势。各类有偿使用的土地供应应当充分贯彻市场配置原则，容积率的选择也应考虑市场因素，以促进合理的土地集约利用。

节约集约利用土地规定

（2014年5月22日国土资源部令第61号公布 根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会议《自然资源部关于第一批废止和修改的部门规章的决定》修正）

第一章 总则

第一条 为贯彻十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地的基本国策，落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，提升土地资源对经济社会发展的承载能力，促进生态文明建设，根据《中华人民共和国土地管理法》和《国务院关于促进节约集约用地的通知》，制定本规定。

第二条 本规定所称节约集约利用土地，是指通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。

第三条 土地管理和利用应当遵循下列原则：

- （一）坚持节约优先的原则，各项建设少占地、不占或者少占耕地，珍惜和合理利用每一寸土地；
- （二）坚持合理使用的原则，严控总量、盘活存量、

优化结构、提高效率；

（三）坚持市场配置的原则，妥善处理政府与市场的关系，充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用；

（四）坚持改革创新的原则，探索土地管理新机制，创新节约集约用地新模式。

第四条 县级以上地方自然资源主管部门应当加强与发展改革、财政、环境保护等部门的沟通协调，将土地节约集约利用的目标和政策措施纳入地方经济社会发展总体框架、相关规划和考核评价体系。

第五条

自然资源主管部门应当建立节约集约用地制度，开展节约集约用地活动，组织制定节地标准体系和相关标准规范，探索节约集约用地新机制，鼓励采用节约集约用地新技术和新模式，促进土地利用效率的提高。

第六条 在节约集约用地方面成效显著的市、县人民政府，由自然资源部按照有关规定给予表彰和奖励。

第九条 自然资源主管部门应当通过规划、计划、用地标准、市场引导等手段，有效控制特大城市新增建设用地规模，适度增加集约用地程度高、发展潜力大的地区和中小城市、县城建设用地供给，合理保障民生用地需求。

3.3 方案整体合理性分析

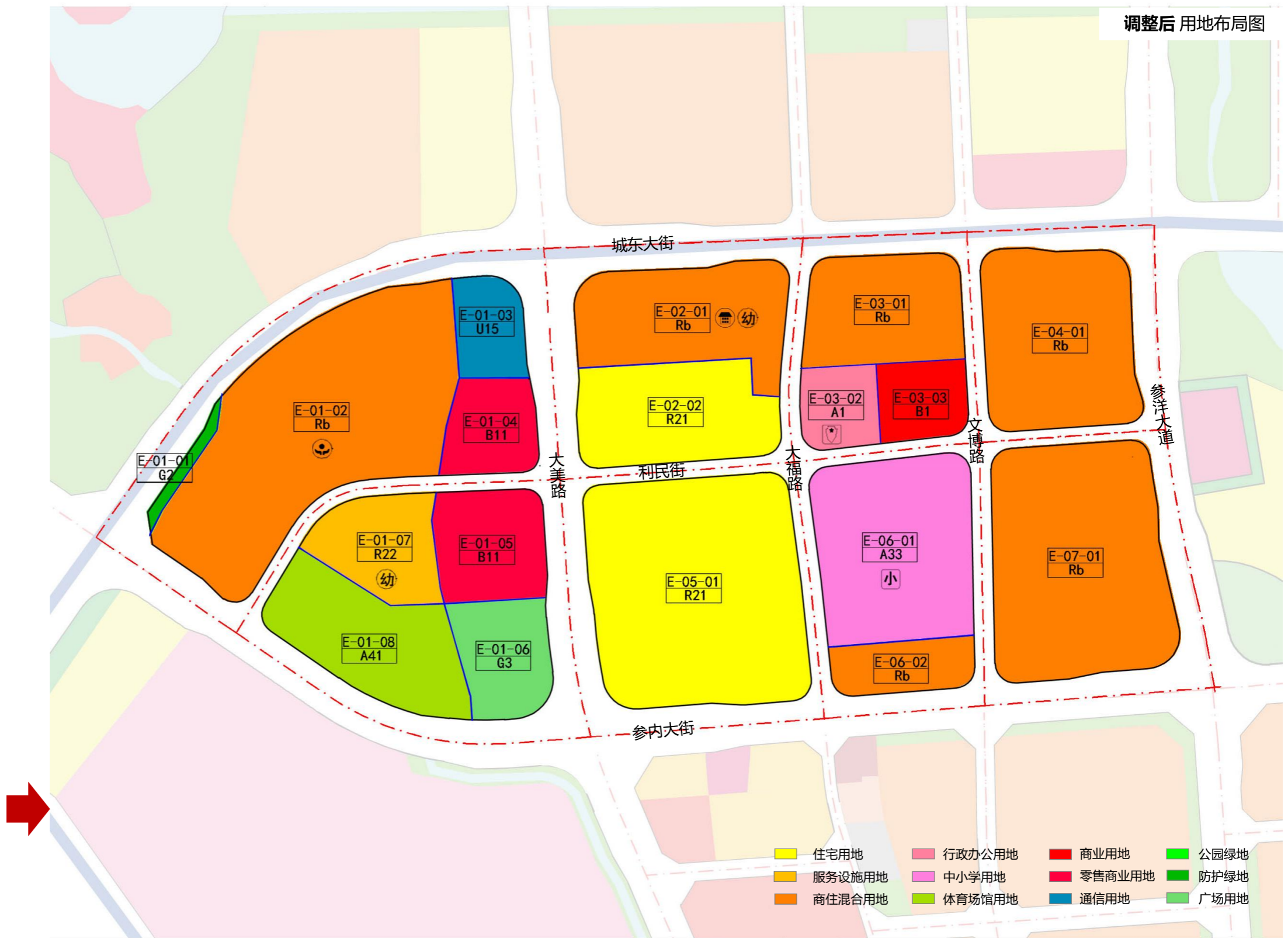
3.3.1 调整方案总体思路

(1) 延续原有规划意图：调整方案统筹调整，不改变调整单元居住主导功能。调整后方案延续原控规规划结构，保持城东学园区的区位特点，保持开发强度不高于核心区。

(2) 用地布局优化：规划布局满足基本的规划原理，满足必要的设施选址要求，包括公共服务设施选址、道路等级与密度、组织关系总体合理。

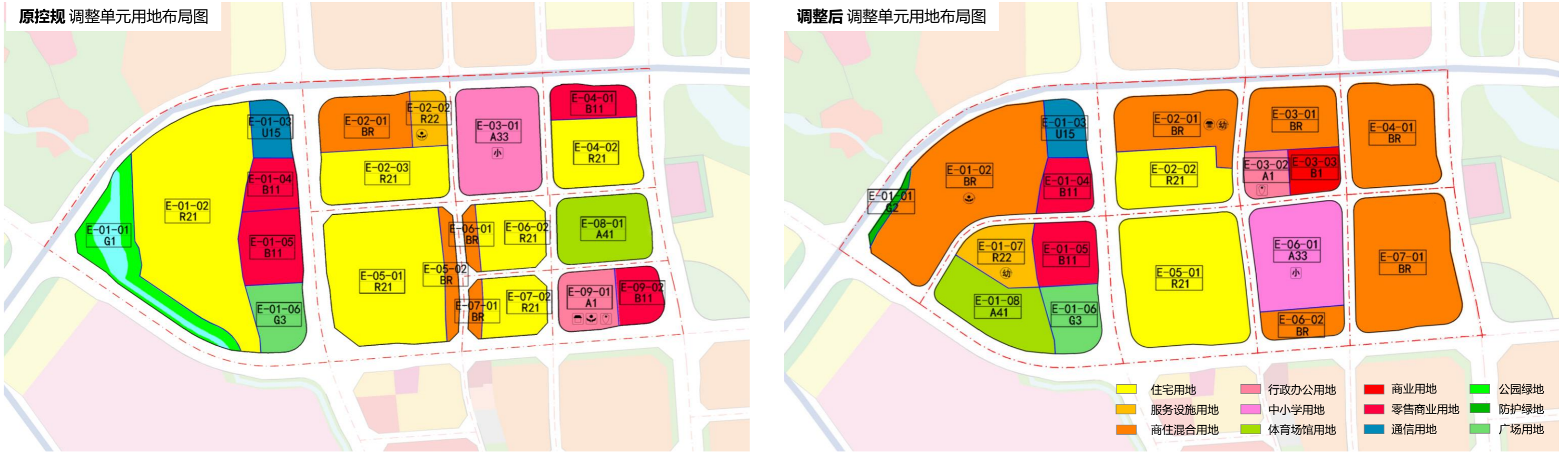
(3) 完善设施：根据调整情况，完善配套设施指标，保障三大设施指标不降低，社区配套满足标准。

(4) 道路协调：动态更新道路现状，提升与用地之间的契合度，根据实际情况做出调整，满足规范。



3.3 方案整体合理性分析

3.3.2 基本单元指标校核



主要指标		原控规	调整方案
建筑总量 (万平方米)		59.72	65
居住建筑总量 (万平方米)		40.62	46
商业建筑总量 (万平方米)		11.01	10
公共服务设施	体育设施用地面积 (公顷)	1.50	1.57
	小学用地面积 (公顷)	2.14	2.25
	幼儿园用地面积 (公顷)	0.45	0.91
规划人口 (万人)		0.90	1.03

(1) 基本单元建筑总量及开发强度：原控规调整单元总建筑面积为60万平方米，调整后，总建筑面积为65万平方米，较调整前增加约5万平方米。原控规调整单元非公益性用地平均净容积率约2.60，调整后提升至2.75。鉴于调整后各类指标符合最新规范要求，且调整的容量控制低于核心区容量控制，适应市场需求和现实情况，调整总量变化相对合理。

(2) 基本单元居住建筑量及人口规模的影响：经推算，原控规调整单元居住建筑量约为41万平方米，人口规模约0.90万人，经调整，调整单元居住建筑量为46万平方米，较原控规增加5万平方米，人口约1.03万人，较原控规增加0.13万人。本次控规调整涉及居住建设量及人口规模的提升，配套设施应满足需求优化调整。

(3) 与原控规相比，调整未减少设施项目，体育设施用地有原控规1.50公顷增加至1.57公顷，小学用地面积由原控规的2.14提升至2.25公顷。调整未降低“三大设施”配置标准。

3.4 居住及商业用地调整

3.4.1 用地布局调整可行性分析

调整内容：除已批已建原控规编码为E-02-03、E-05-01地块外的居住用地均调整为商业与居住混合用地，统筹调整后编码为E-02-01、E-04-01、E-06-02、E-07-01；原控规E-04-01、E-09-02商业用地调整为居住用地，并于调整后编码为E-03-03地块增加商业用地。

(1) 居住用地调整为商住用地

原控规编码E-02-01、E-05-02、E-06-01、E-07-01地块为商住用地。其中E-02-01地块容积率为3.5，根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》，该容积率指标偏高，突破商业与居住混合用地容积率上限。另外3个地块容积率均为2.5，符合标准，但地块厚度仅为20米左右，无法满足最新规范建筑退让标准，难于实施。

本次调整对原控规进行优化，将原控规商住比为2:8的商住用地调整为商业建设量在10%-20%间的商业与居住混合用地，并进行一定地块合并调整（详见地块线及编码调整情况说明），一方面符合市场指引，且与业主诉求相符，另一方面降低部分地块落地难度，利于用地管理及项目落地。

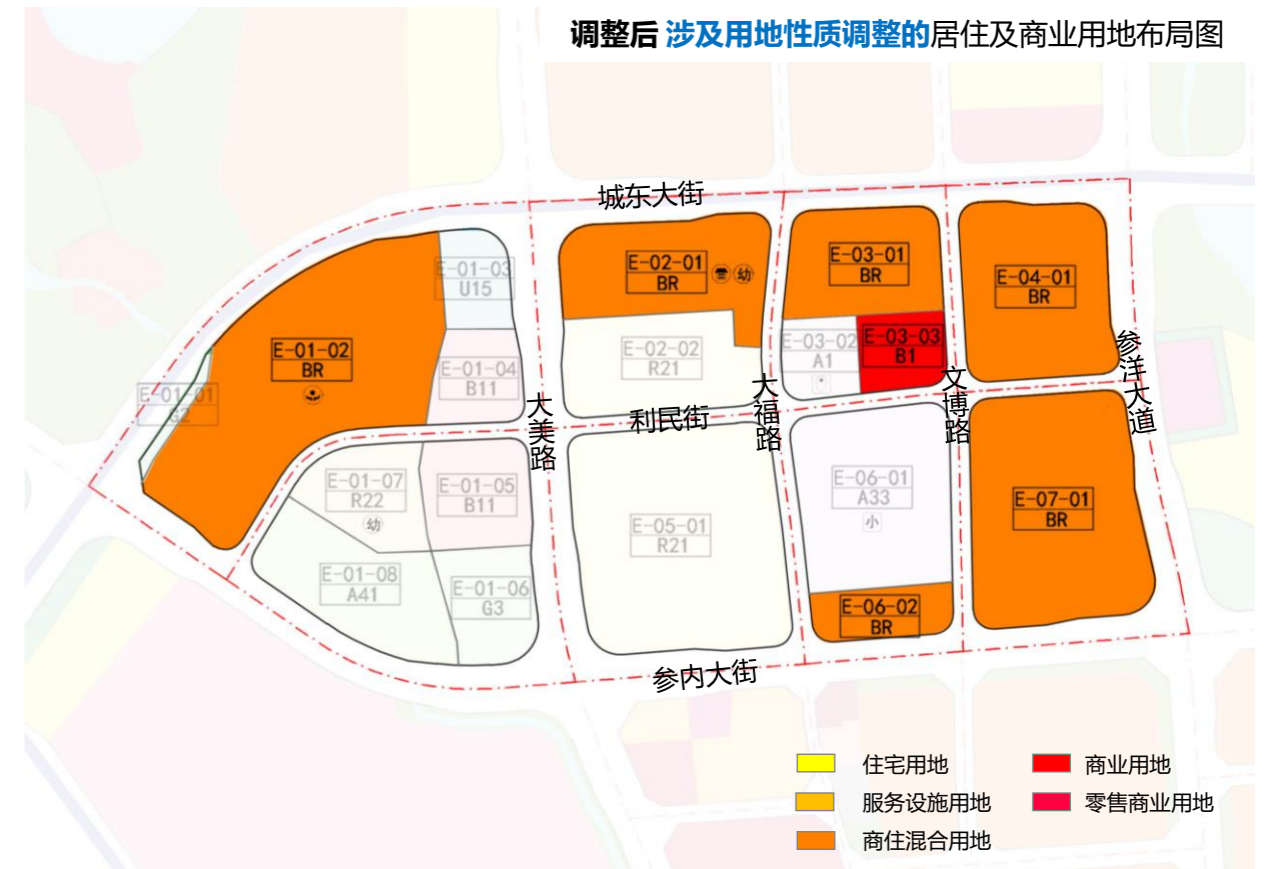
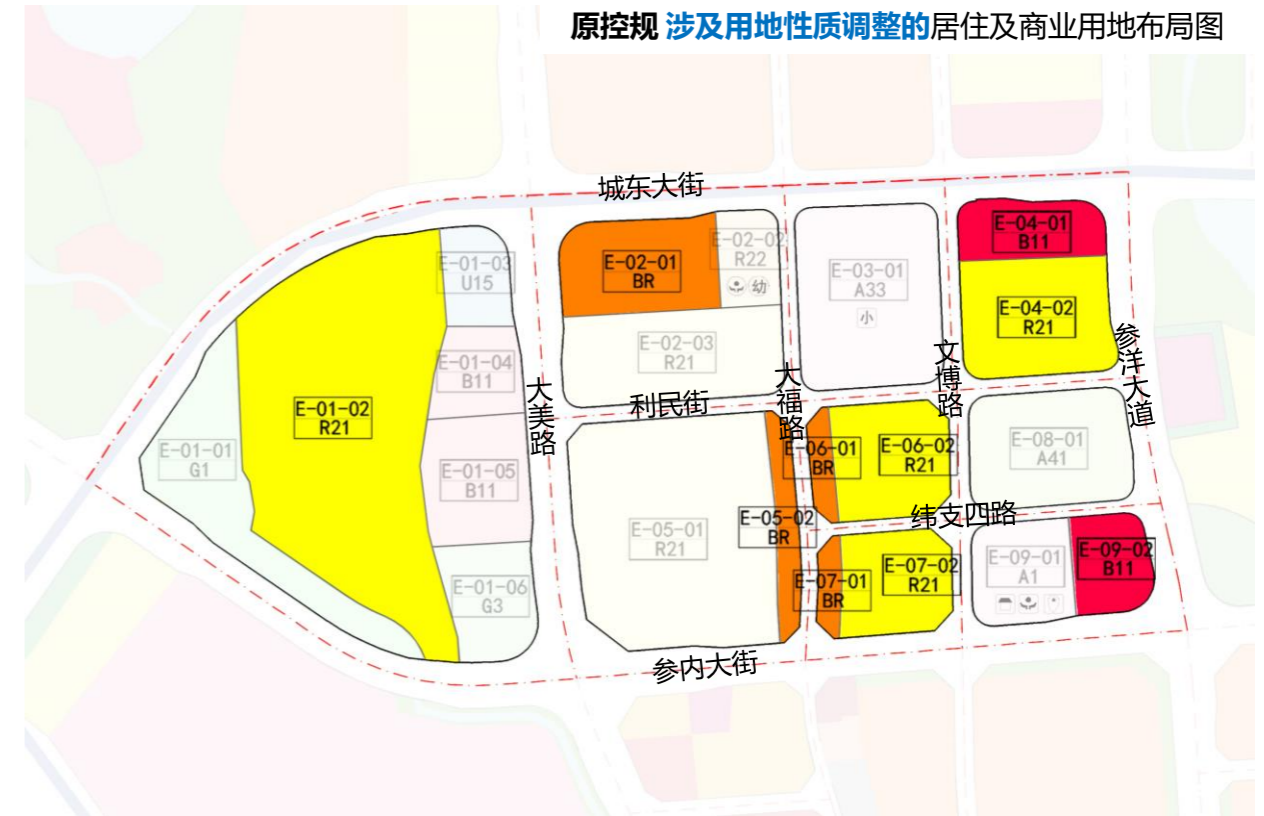
综上所述，本次调整更正了原控规待自我完善的相关问题，且符合市场指引，调整相对合理。

(2) 单元东侧商业用地统筹调整

原控规单元内共有4处商业用地，其中大美路西侧2个商业用地为已批商业地块，用地指标保持不变，参洋大道西侧2个商业地块原控规编码为E-04-01、E-09-02，本次调整将商业统筹调整至调整后编码为E-03-03的地块。商业用地面积由原控规的1.3公顷，降低至0.55公顷，减少的用地均调整为商业与居住混合用地。

本次调整是综合考虑了单元内及周边商业条件、成片开发重点项目范围、业主增加住宅建设的实际诉求，以及其他设施置换等因素进行的调整。调整单元周边商业条件优越，有2处以上大型商业，交通便利，便于调整单元使用；调整单元内现有已批商业用地1.12公顷；经统计，商业与居住混用地10%-20%的商业建设量能够满足安置需求，并留有余量。

综上所述，在保证单元居民日常商业服务需求的前提下，适当降低商业用地规模，将其调整为商业与居住混合用地，具有一定可行性。



3.4 居住及商业用地调整

3.4.2 居住类用地指标参数调整

调整内容：调整后编码为E-07-01的商业与居住混合用地按容积率2.9控制，调整后编码为E-03-01、E-04-01、E-06-02的商业与居住混合用地按容积率上限3.0控制，上述地块以及调整后编码为E-01-02地块高度上限由60米上调至80米、建筑密度上限按30%控制、绿地率下限调整为30%。

技术规范分析

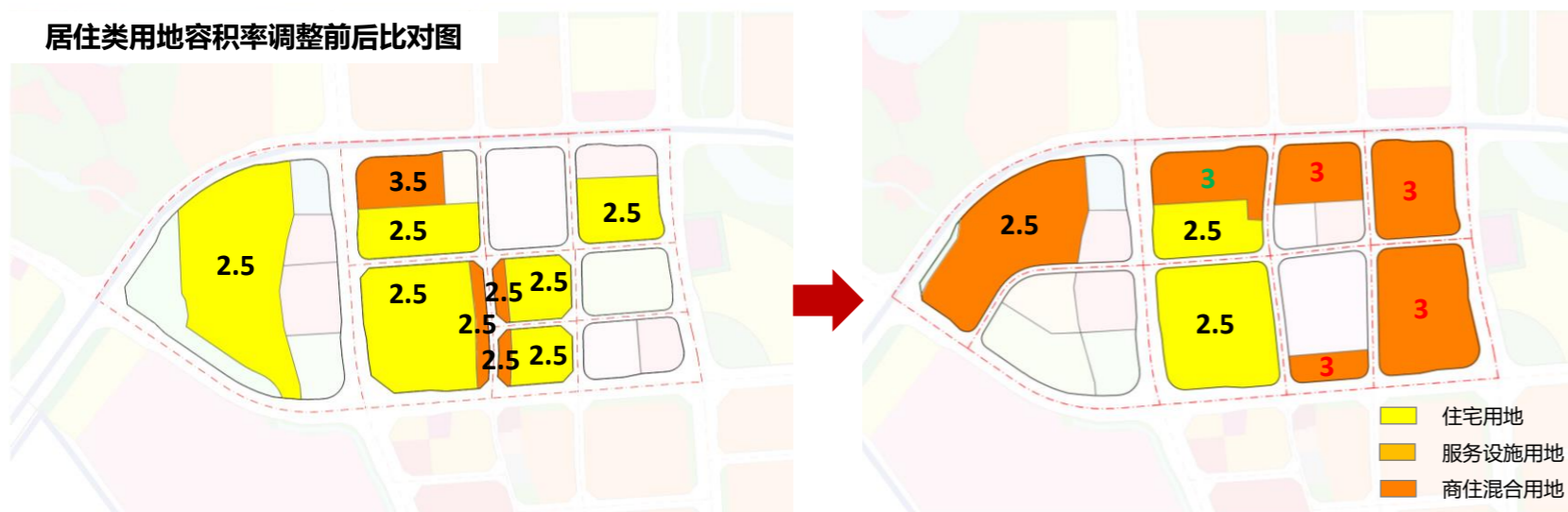
根据《福建省规划管理技术规定（2017年）》，不同层高居住用地采用不同控制指标如下：

10-18层：用地面积在30000-80000平方米的用地，容积率上限2.4；建筑密度20%，高度推算80米以下，绿地率满足新区建设下限30%；

19层以上：用地面积小于30000平方米用地，容积率上限3.0，用地面积在3000-8000平方米的用地，容积率上限2.9；建筑密度20%，高度推算80米以下，绿地率满足新区建设下限30%；

本次居住类用地调整后指标均符合上述规范要求。容积率方面，原控规编码E-02-01地块容积率上限由3.5下调至3.0，解决了原控规指标不符合最新规范的问题，其他商业与居住混合用地容积率在2.5-3.0之间，符合居住建筑控制上限。建筑密度方面，相关规范未对商业与居住用地建筑密度控制做出明确规定，参考业主提供的参考方案，30%的建筑密度指标相对合理，能够满足居住区日照、景观环境的要求。

居住类用地容积率调整前后对比图



《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》

第四条 城市规划建设用地范围内新建、改建、扩建的建设项目，其建筑容量指标按照表2、表3规定执行。

有下列情形之一的，可编制修建性详细规划或城市设计，经论证并按程序报批后确定地块控制指标：

- 1) 城市重要地段、节点的建设项日，城市旧区改建项目；
- 2) 三种以上功能混合且建筑面积10万平方米以上的综合体建设项目；
- 3) 含有建筑高度100米以上商业、办公等超高层公共建筑群的建设项目。

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

注：1、表中“FAR”指容积率（上限）、“D”指建筑密度（上限）；

2、表中住宅建筑层数为住宅平均层数，住宅平均层数为住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值；

3、居住用地建设项目，商业建筑面积占地块总建筑面积10%以下的，按住宅建筑指标控制；

4、几种功能混合开发的，应按建筑面积比例划分和计算用地面积，分别控制；

5、最小单独建设用地面积执行第六、七条规定。

第二十一条 居住用地的绿地率，新区建设不应小于 30%，

旧区改造不宜小于 25%。居住用地内绿地，包括公共绿地、宅旁绿地、配套公建所属绿地和道路绿地。满足当地植树绿化覆土要求、方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，可计入绿地指标。

3.4 居住及商业用地调整

3.4.2 居住类用地指标参数调整

| 政策及市场适应性分析

适应政策及市场需求：在符合规范的前提下，本次居住类用地指标调整符合土地集约利用相关政策，调整容积率考虑到区位因素、市场因素等，指标调整符合市场引导方向，利于经济社会价值的提升。高度指标结合容积率调整做适当提升，同时将绿地率上限调整至30%（部分由35%下调），有利于土地集约利用，为后续设计及实操留有一定弹性，相对合理。

协调矛盾，解决落地难点：调整有利于直接缓解现实落地问题与原规划间矛盾，满足实际需求，促进项目落地。

| 环境品质内外影响分析

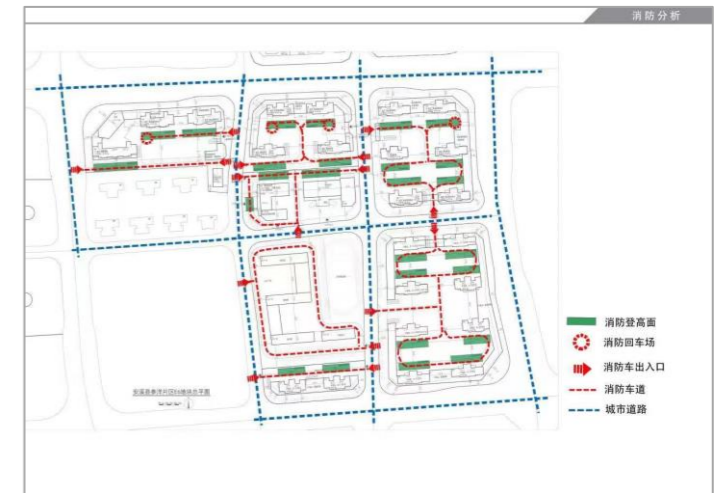
商业与居住混合用地指标的上调可能改变地块建设的形态，造成单元内外日照条件与原控规相比发生一定改变，改变是否符合规范标准，是否对城市风貌、居住品质、公共配套设施产生负面影响，影响是否可控，是否能延续原有景观结构，是居住用地指标上调合理性的重要参考依据之一。

城市形态：调整单元处于高强度开发区周边，调整后单元内建筑高度整体提升，但景观由高向低过渡效果更佳。由业主提供参考方案可见，位于片区重要景观轴一侧的建筑景观，通过合理设计能够较好延续、并实现原控规景观要求。建议后续设计一方面注重建筑高度韵律，同时降低对周边环境品质的影响程度；另一方面注重建筑风格、体量等控制，并满足进一步深化城市形象的要求提高城市形象。

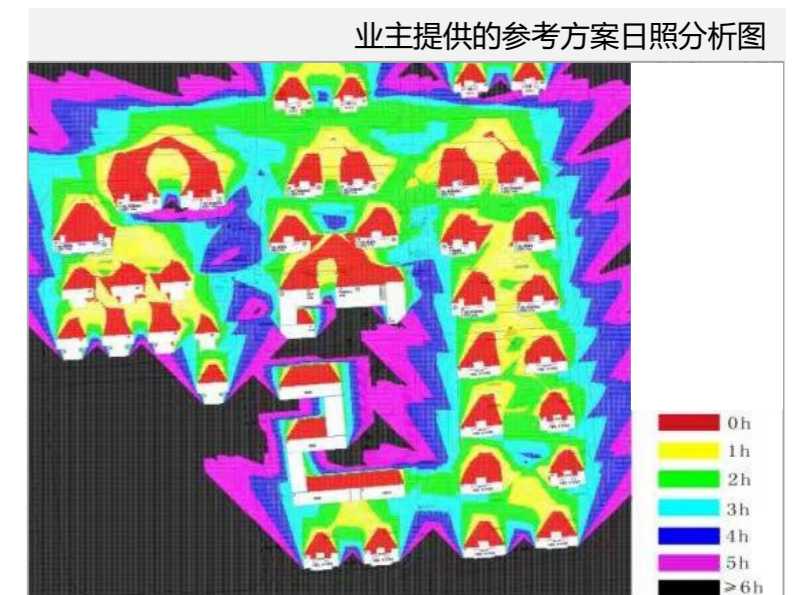
单元内居住品质：业主提供的参考方案建筑间距及退让用地红线基本符合相关技术管理规定，通过合理设计，地块内能够实现较为合理的内部交通组织，满足消防安全、日照，能够提供便利的商业设施，满足必要的社区及配套设施的配置要求（详见下图）。同时，地块内能够打造较好的住区景观，活动空间充足。建议后续设计方案进行详细的专项日照分析，保证日照标准的同时，尽可能降低对周边日照采光的影响大小。



业主提供的参考方案交通分析图



业主提供的参考方案消防分析图



对单元内外日照影响：经调整，居住类用地内居住建筑、公共服务设施能够满足规范日照要求，对调整单元北侧无影响。建议后续建设合理统筹，以降低对现状村庄的影响。（详见右图）。

3.4 居住及商业用地调整

3.4.3 商业用地指标参数控制

调整内容：调整后编码E-03-03商业用地按容积率上限3.0，建筑密度上限45%，绿地率下限20%控制。

上述指标均符合《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》对商业建筑容量控制指标的要求（详见下表）。本次调整对该商业用地指标的设置综合考虑了用地对其北侧商业与居住混合用地的日照影响，参考业主提供的参考方案，为保证地块北侧用地的正常日照条件，该地块建筑高度不宜超过50米。综上所述，本次调整指标合规，综合考虑地块周边影响，本次商业用地的统筹设置具有可行性。

《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》

第四条 城市规划建设用地范围内新建、改建、扩建的建设项目，其建筑容量指标按照表2、表3规定执行。

有下列情形之一，可编制修建性详细规划或城市设计，经论证并按程序报批后确定地块控制指标：

- 1) 城市重要地段、节点的建设项目，城市旧区改建项目；
- 2) 三种以上功能混合且建筑面积10万平方米以上的综合体建设项目；
- 3) 含有建筑高度100米以上商业、办公等超高层公共建筑群的建设项目。

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

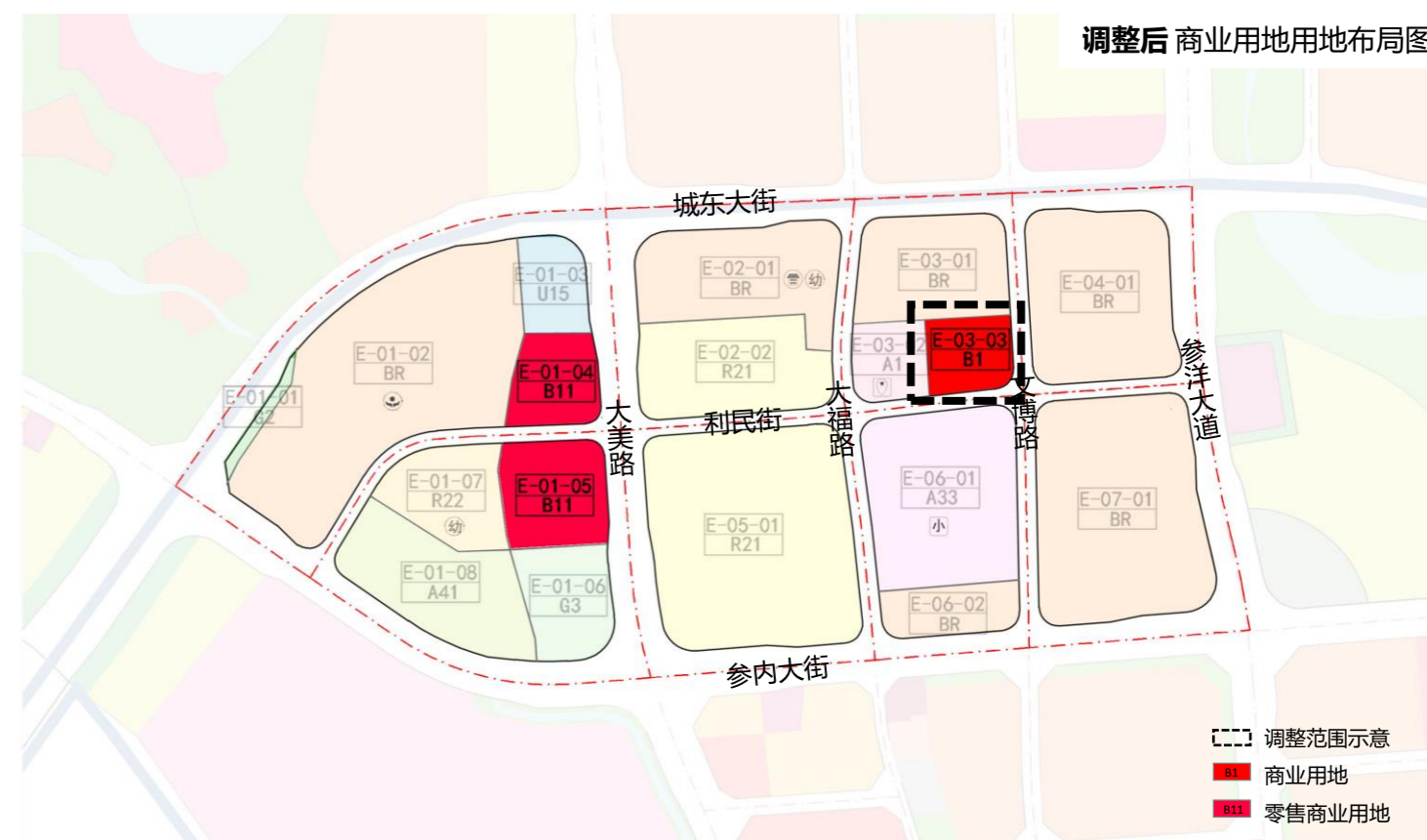
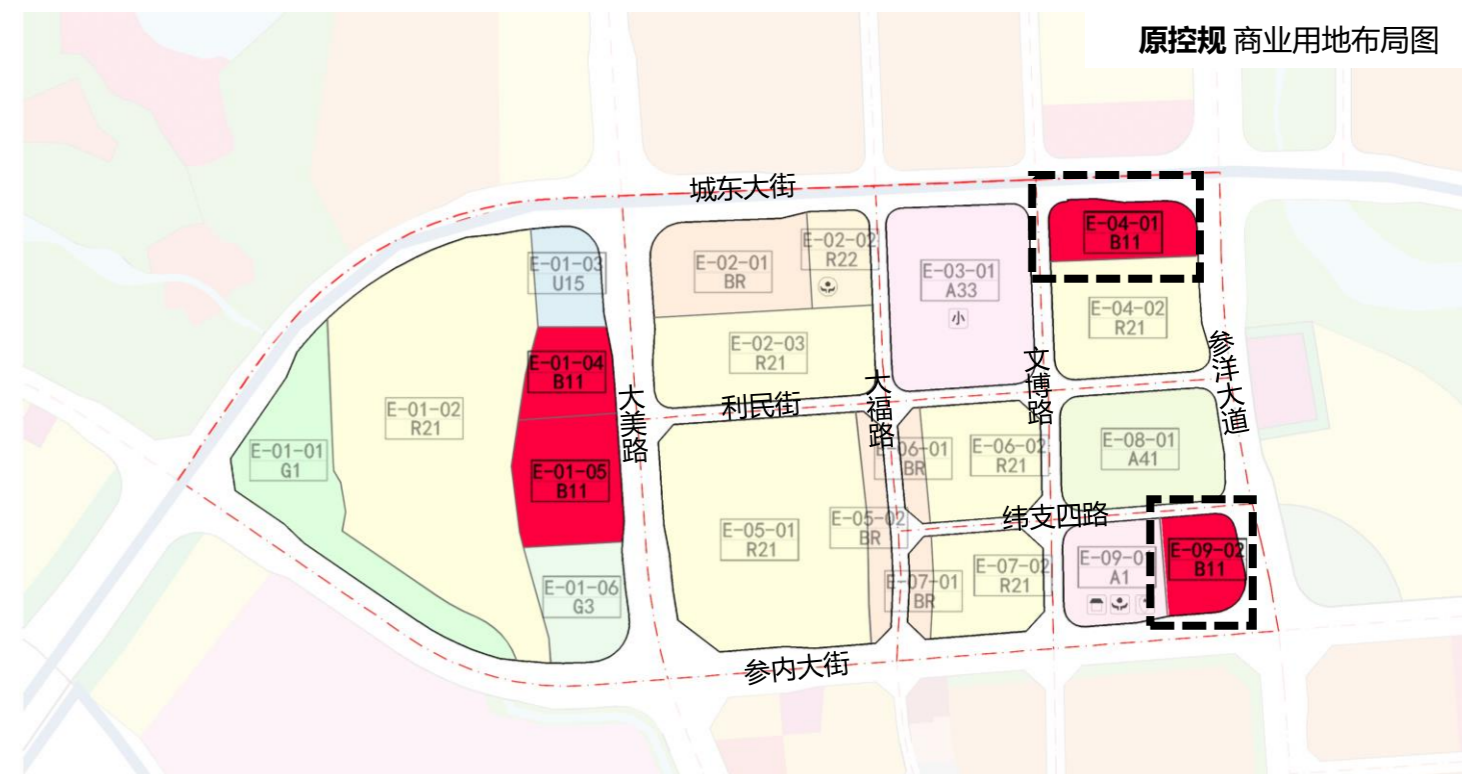
注：1、表中“FAR”指容积率（上限）、“D”指建筑密度（上限）；

2、表中住宅建筑层数为住宅平均层数，住宅平均层数为住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值；

3、居住用地建设项目，商业建筑面积占地块总建筑面积10%以下的，按住宅建筑指标控制；

4、几种功能混合开发的，应按建筑面积比例划分和计算用地面积，分别控制；

5、最小单独建设用地面积执行第六、七条规定。



3.5 公共服务设施调整

3.5.1 社区配套——幼儿园

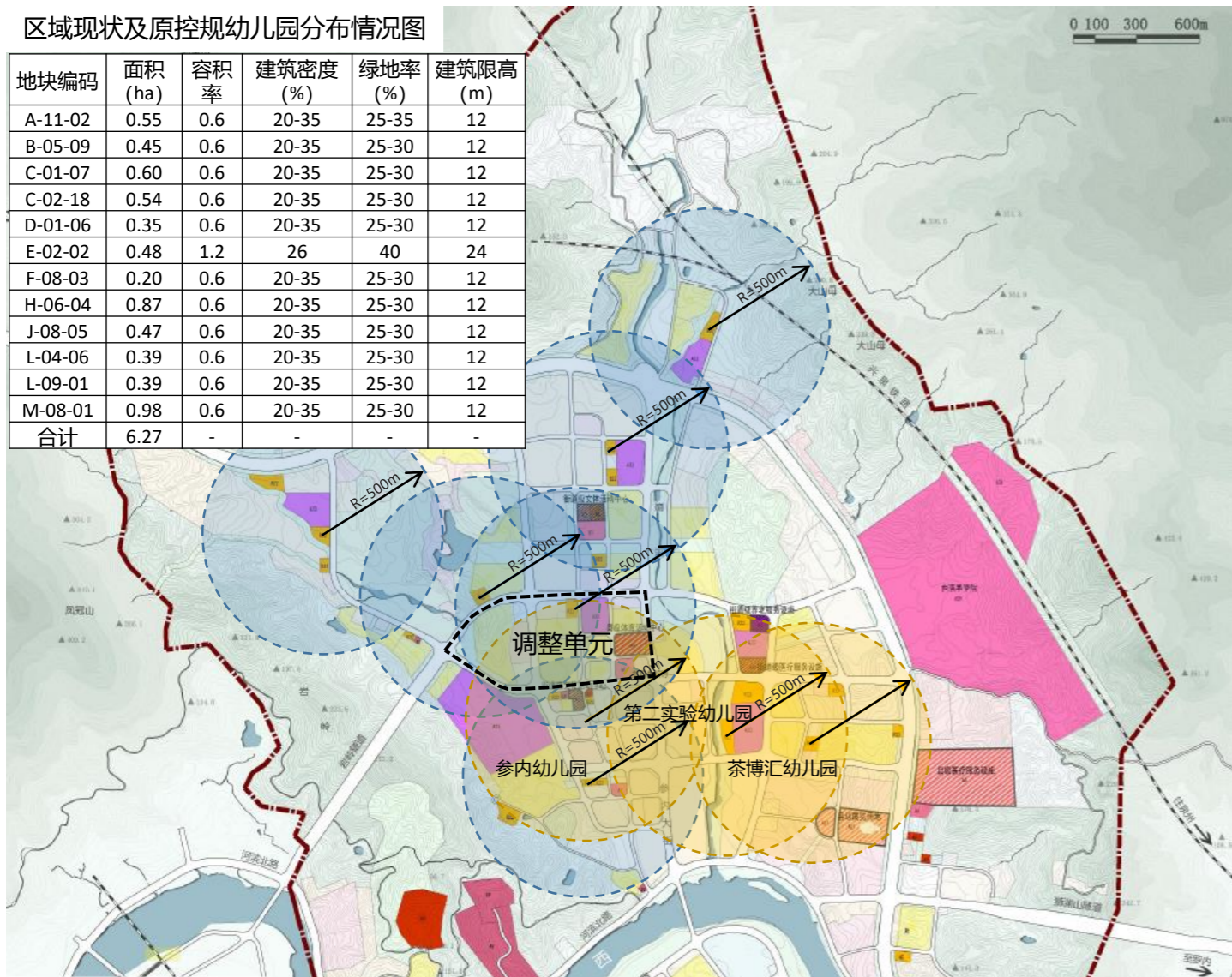
| 幼儿园分布情况

现状：片区有3处幼儿园，均位于调整单元南侧建成区范围内，其中两处（第二实验幼儿园、茶博园幼儿园）与规划一致。

原控规：幼儿园包括现状幼儿园共12个，其中8处位于西溪北岸，调整单元内涉及1处幼儿园。

区域现状及原控规幼儿园分布情况图

地块编码	面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
A-11-02	0.55	0.6	20-35	25-35	12
B-05-09	0.45	0.6	20-35	25-30	12
C-01-07	0.60	0.6	20-35	25-30	12
C-02-18	0.54	0.6	20-35	25-30	12
D-01-06	0.35	0.6	20-35	25-30	12
E-02-02	0.48	1.2	26	40	24
F-08-03	0.20	0.6	20-35	25-30	12
H-06-04	0.87	0.6	20-35	25-30	12
J-08-05	0.47	0.6	20-35	25-30	12
L-04-06	0.39	0.6	20-35	25-30	12
L-09-01	0.39	0.6	20-35	25-30	12
M-08-01	0.98	0.6	20-35	25-30	12
合计	6.27	-	-	-	-

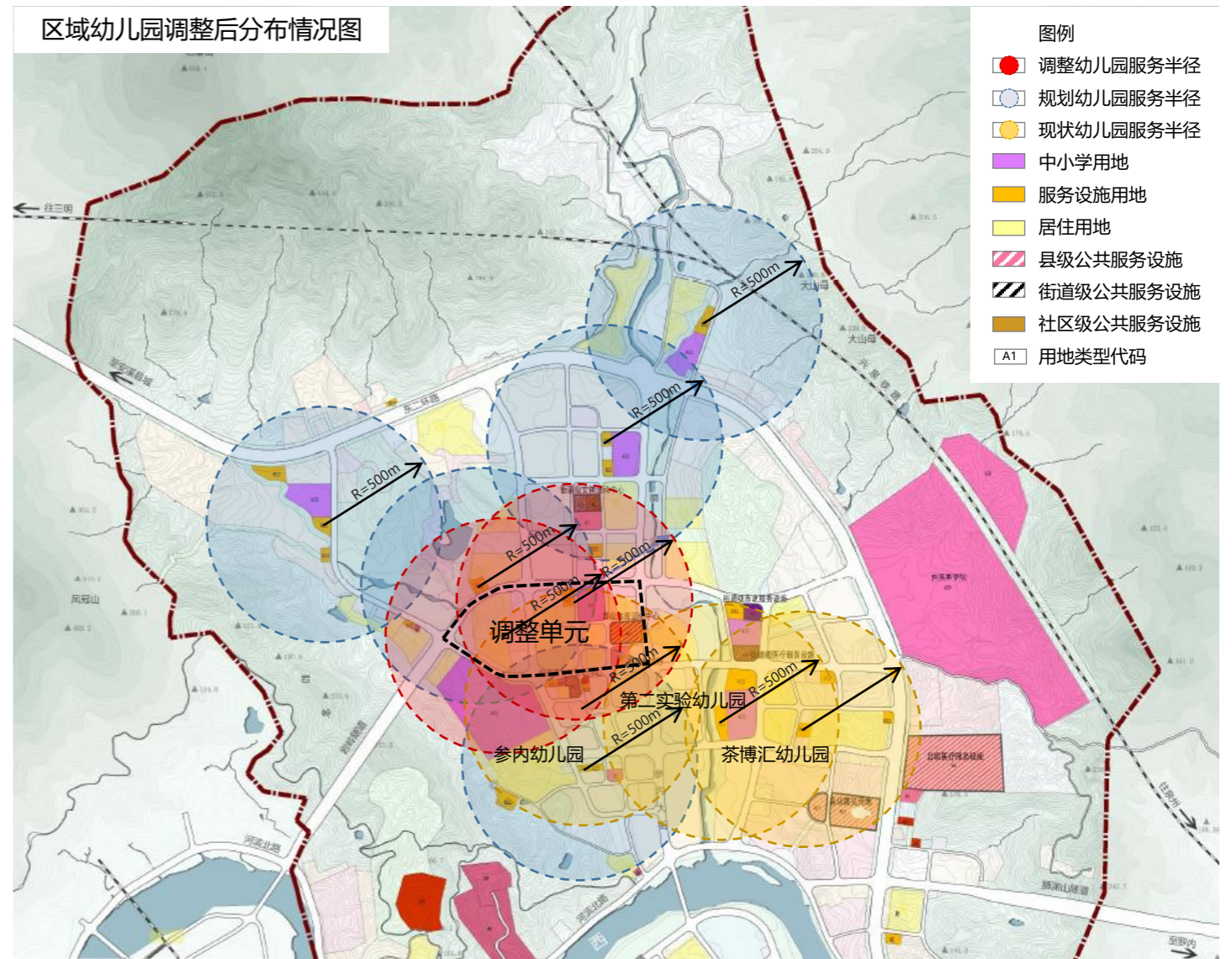


| 原控规幼儿园存在的问题

根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》，幼儿园服务半径宜为300-500米，则原控规规划幼儿园基本满足居住区全覆盖，基本满足片区配置要求。

用地规模：原规划人口0.90万人，根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》40座/千人，30座/班的标准进行推算，调整单元的幼儿园用地规模应大于0.63公顷，原控规幼儿园规划用地面积约0.48公顷，较最新规范要求偏小。

区域幼儿园调整后分布情况图



3.5 公共服务设施调整

3.5.1 社区配套——幼儿园

| 可行性分析

(1) 选址可行性

调整内容：服务设施用地（幼儿园）由原控规编码E-02-02调整至调整后编码为E-01-07地块，即调整后单元西侧商住用地以南。调整后编码E-02-01地块增设幼儿园一处，虚位控制。

本次调整考虑了原控规幼儿园选址暂无法落地的现实情况，用地置换后，区域幼儿园服务覆盖要求基本满足，用地依托调整后向西延伸的利民街支路，能够满足幼儿园疏散及地块开口的需要。结合增设虚位控制幼儿园，调整后幼儿园布局能够满足服务半径要求。综上所述调整幼儿园选址相对合理。

建议后续设计在过街设施等方面进一步优化，提升交通安全。经调整，幼儿园选址南侧、东侧分别为限高60米县级体育场用地、商业设施，后续设计应考虑幼儿园用地日照等要求。



3.5 公共服务设施调整

3.5.1 社区配套——幼儿园

| 可行性分析

(2) 指标可行性

调整内容：幼儿园用地规模由原控规0.48公顷上调至0.91公顷，容积率由原控规1.2调整至0.6-0.8，建筑密度由上限26%调整至20%-35%，绿地率下限由40%调整为30%。

规模：调整单元幼儿园用地规模在0.63公顷以上。

容积率：根据《福建省教育用地控制指标》(试行)，幼儿园容积率应大于等于0.6。

绿地率：根据《福建省教育用地控制指标》(试行)、《福建省城市规划管理技术规定(2017年)》，幼儿园建设用地的绿地率下限应不小于30%。

幼儿园指标调整，依据最新规范落实，满足调整单元需求，调整指标相对合理，在技术上具有可行性。



《福建省城市规划管理技术规定(2017年)》

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
教育	幼托(幼儿园)	原则上每个社区辖区至少应设1所。根据社区规模及拟规划幼儿园的班级数，亦可2~3个社区合设1所幼托(幼儿园)。	16 m ² /座	8.84~14.80 m ² /座	幼托(幼儿园)应按其服务半径均衡分布，服务半径宜为300~500m。 已编制专项规划的城市，可按照经批准的专项规划的千人指标执行。 12班及12班以上的幼儿园容积率宜取0.65，12班以下的幼儿园容积率宜取0.6。 人均用地面积指标根据人均建筑面积指标计算。 办园规模大于12班时，可参照12班的人均面积指标。寄宿制幼儿园可根据有关标准在本表基础上增加人均面积指标。
		≤6班	15 m ² /座	11.65~14.22 m ² /座	
		9班	14 m ² /座	11.12~13.63 m ² /座	
		40座/千人，30座/班。			
		12班			

老年人设施等建设用地的绿地率不应小于35%；新建中小学、幼儿园建设用地的绿地率不应小于30%。

《福建省教育用地控制指标》(试行)

表 2.1 教育用地项目建筑容积率、建筑密度、绿化率指标

教育类别	容积率	建筑密度	绿化率
幼儿园	≥0.6	20%≤35%	≤30%
小学	≥0.7	20%≤35%	≤30%
中学、中职	≥0.8	20%≤35%	≤30%
大学、专门学院、高职、高专	≥0.8	20%≤35%	≤30%

注：大学、专门学院、高职、高专中的体育院校建筑容积率≥0.65。

3.5 公共服务设施调整

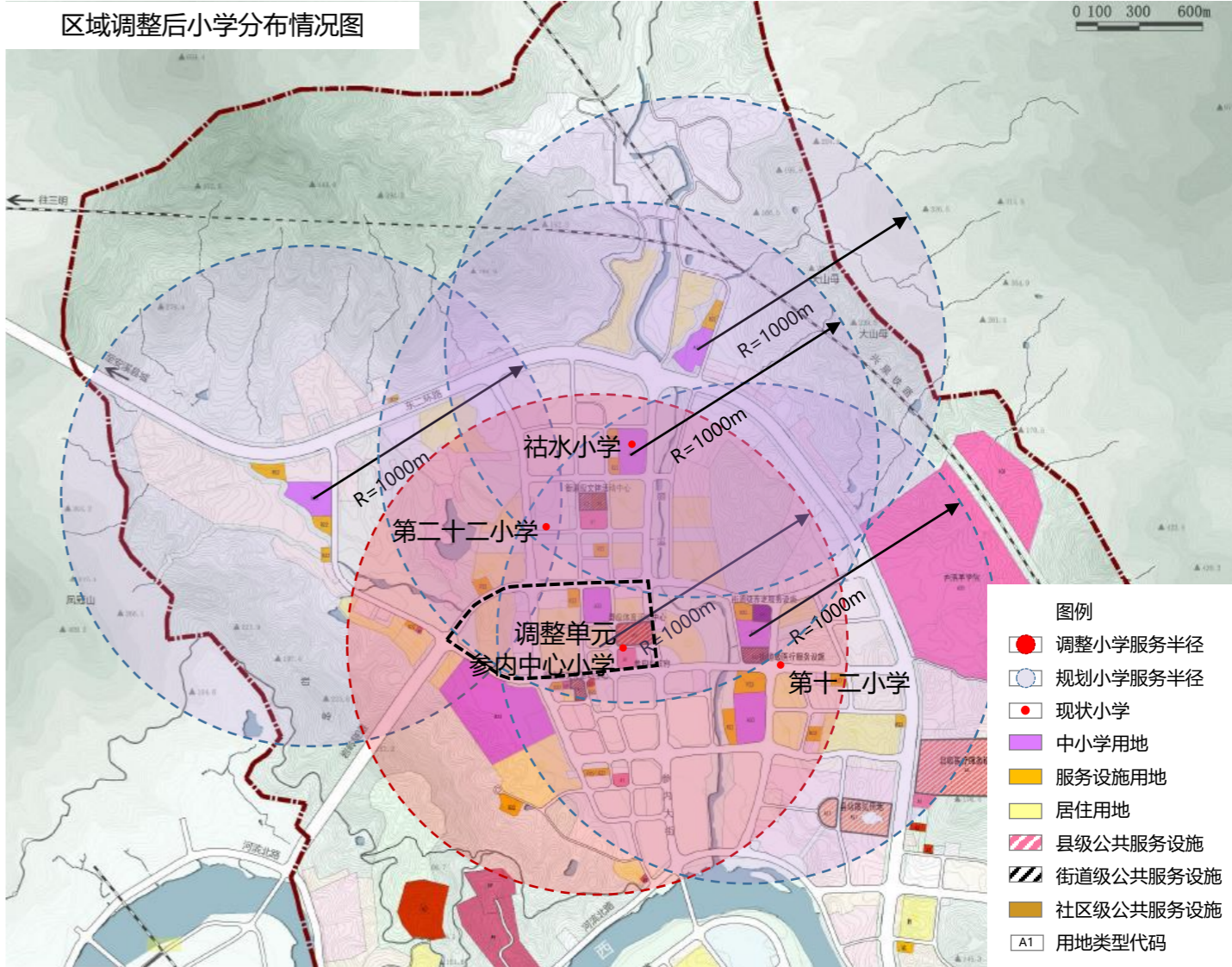
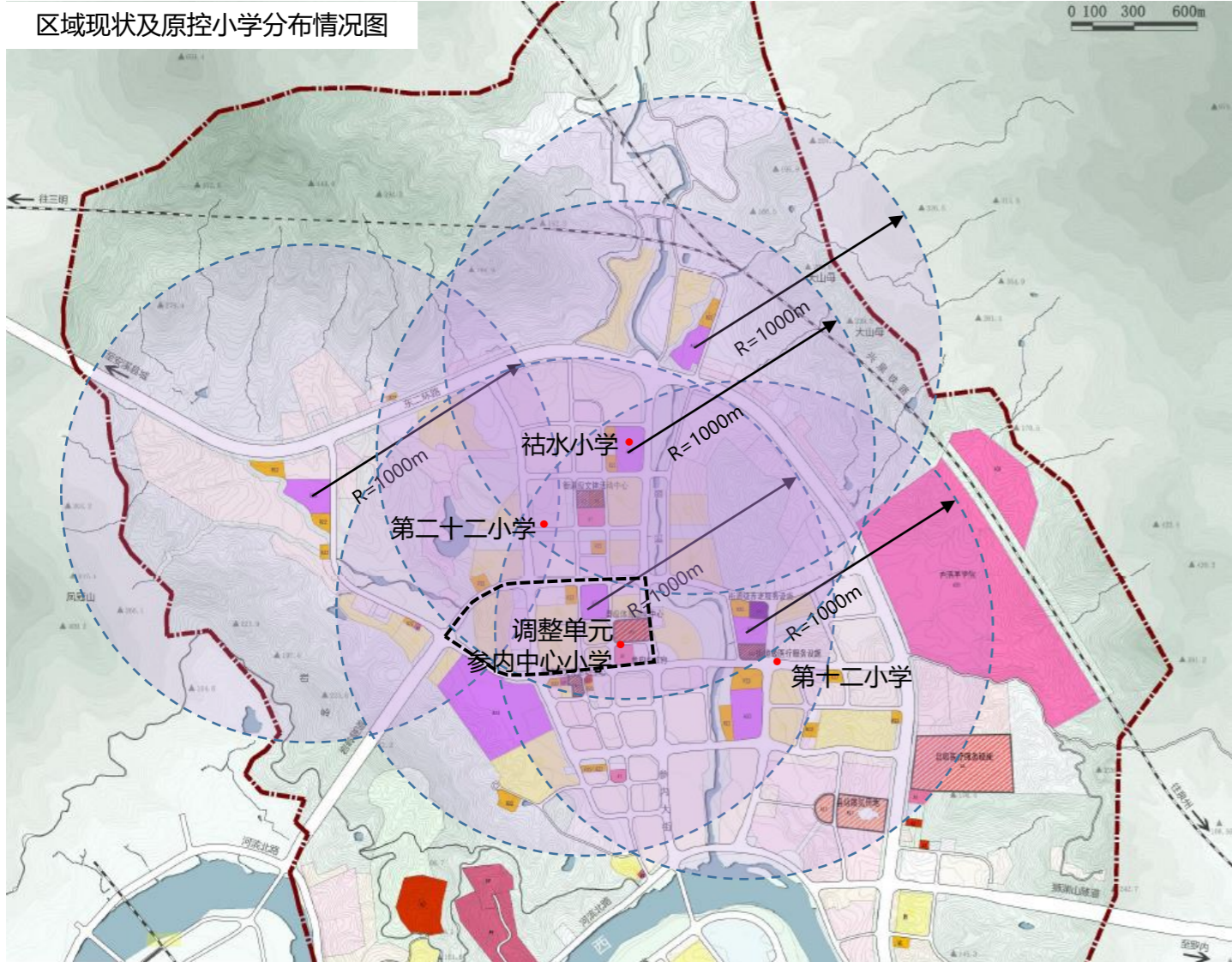
3.5.1 社区配套——小学

| 小学分布情况

片区现状小学共有8处，其中西溪北岸共有小学4处，其中2处分布在调整单元南侧的建成区内，2个分布于北侧村庄内。

原控规规划小学共8处，其中5处位于西溪以北用地，调整单元内涉及规划小学一所。

地块编码	面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
A-02-02	2.47	0.8	30	30	20
C-01-06	2.85	0.7	20-35	25-30	24
D-06-04	2.83	0.7	20-35	25-30	24
E-03-01	2.14	0.7	20-35	25-30	24
H-03-03	1.93	0.7	20-35	25-30	12
H-06-05	3.42	0.7	20-35	25-30	24
L-04-07	2.19	0.7	20-35	25-30	24
O-05-01	1.00	0.7-0.8	20-35	30	24
合计	18.83	-	-	-	-



3.5 公共服务设施调整

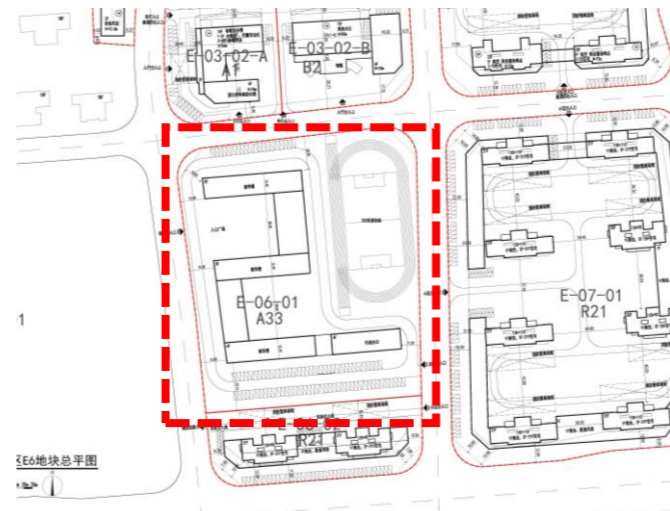
3.5.1 社区配套——小学

| 可行性分析

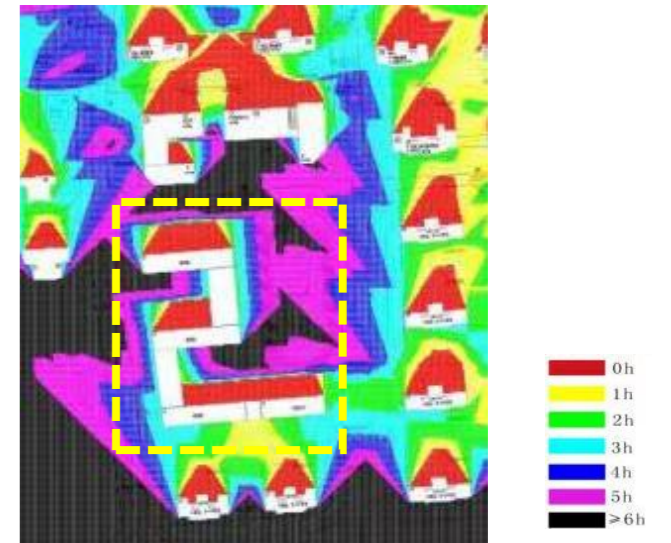
(1) 选址可行性

调整内容：中小学用地由原控规编码E-03-01地块调整至其南侧调整后编码为E-06-01的地块。

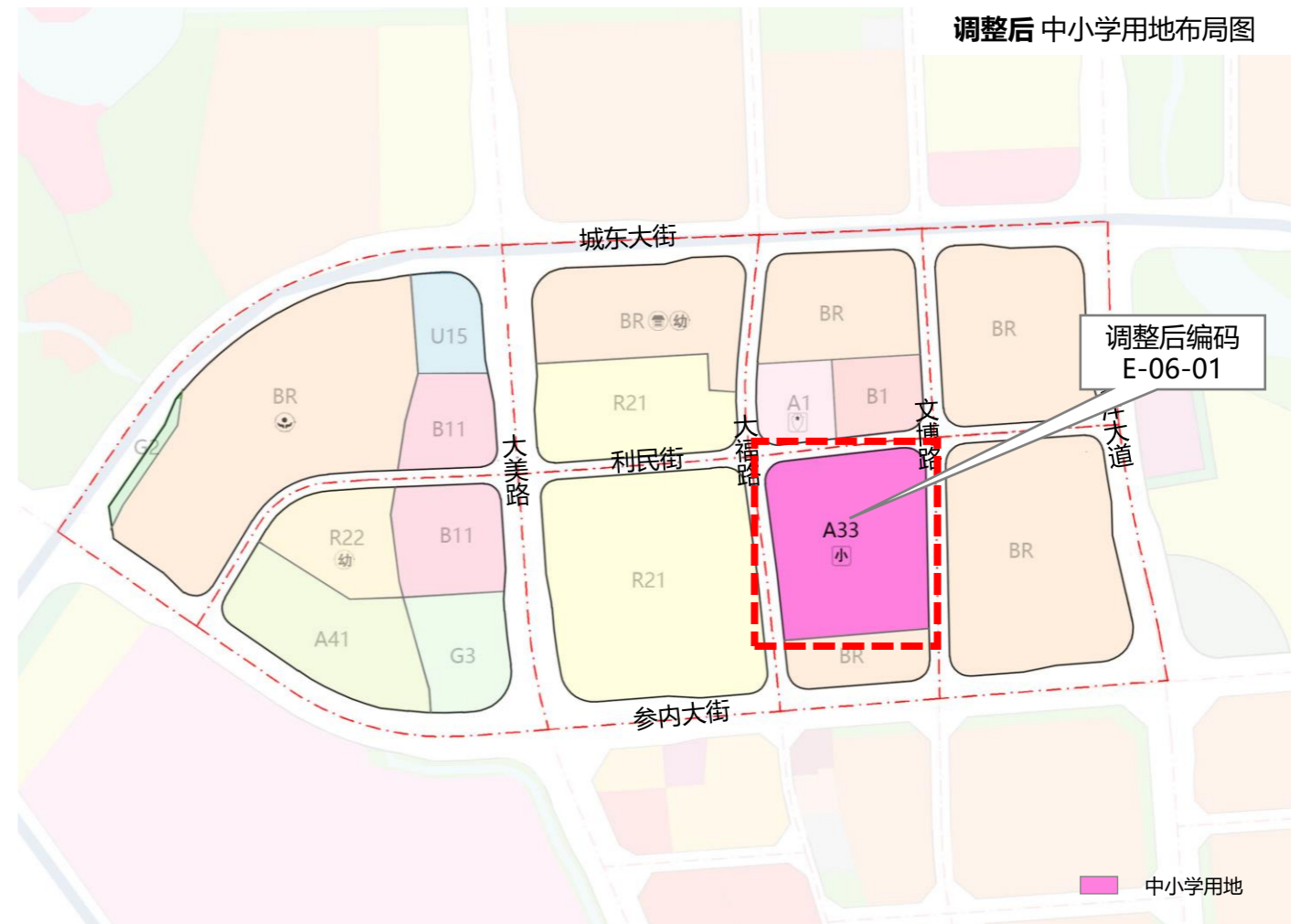
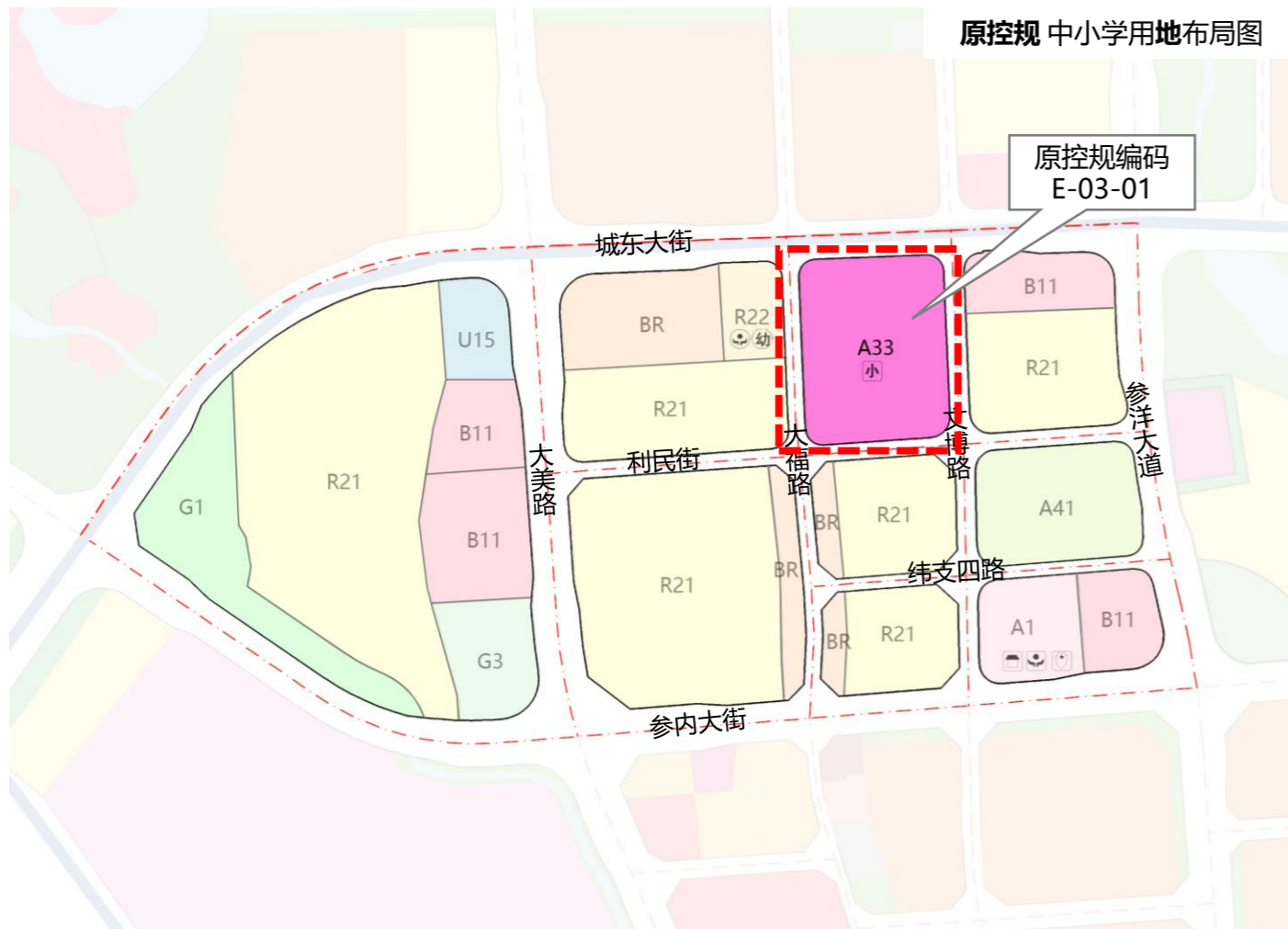
本次小学位置调整后，位于居住片区内部，基本满足区域幼儿园服务覆盖，新选址能够满足小学疏散及地块开口的需要，调整不影响区域小学布局条件，本次小学用地选址相对合理。



业主提供的参考方案—小学及周边情况



业主提供的参考方案—小学对应日照分析图



3.5 公共服务设施调整

3.5.1 社区配套——小学

| 可行性分析

(2) 指标可行

调整内容：中小学用地规模由原控规的2.14公顷调整为2.25公顷，按24班规模配置，容积率由原控规0.7调整为0.7-1.0，绿地率由25-30%调整为30%，其他用地指标不变。

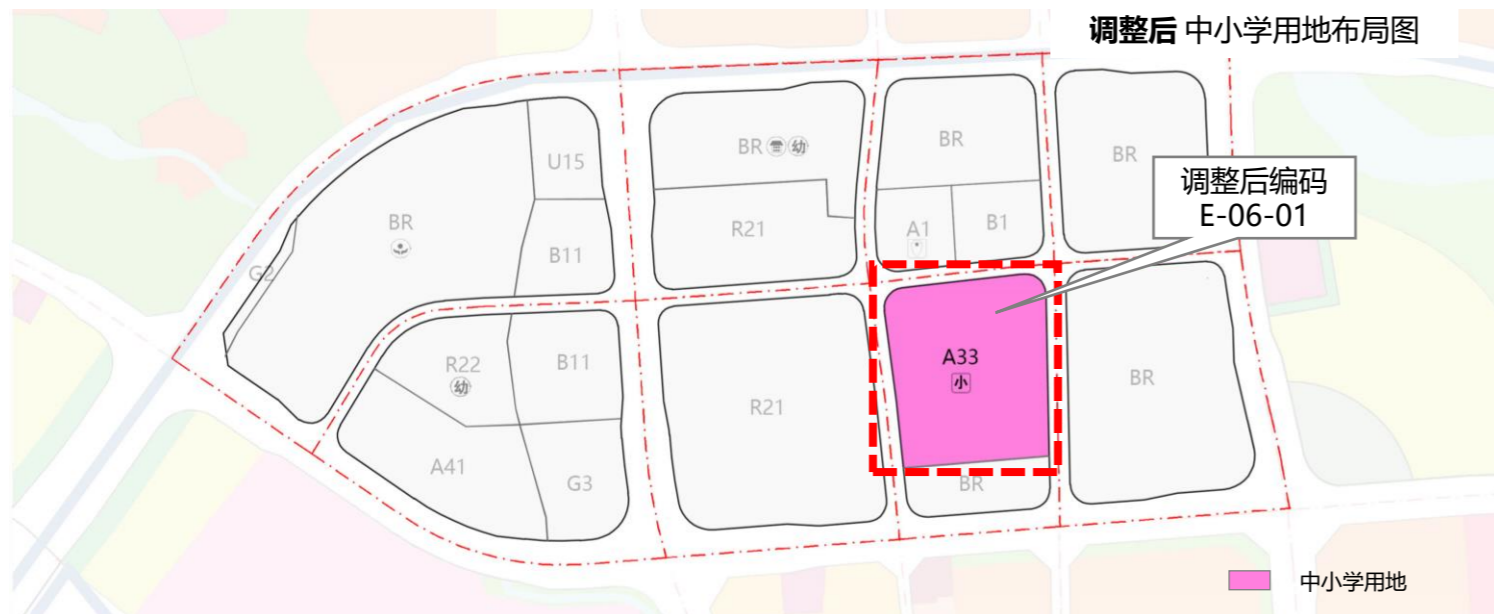
根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》，小学服务半径按800-1000米计，则原控规规划小学基本满足居住区全覆盖，基本满足片区配套设施。

规模：调整后规划人口约1.03万人，根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》84座/千人，45座/班的标准推算，调整单元的幼儿园配置用地面积在1.62-2.22公顷左右。调整后小学用地约2.25公顷，符合技术规范的要求，同时置换面积不低于原控规2.14公顷，具有可行性。

容积率：根据《福建省教育用地控制指标》(试行)，小学容积率应大于等于0.7。

绿地率：根据《福建省教育用地控制指标》(试行)、《福建省城市规划管理技术规定(2018年)》，小学绿地率应不小于30%。

本次调整指标依据最新规范，在技术上可行。



《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》

类别	项目	配套标准	每处设置规模		设置建议
			用地面积	建筑面积	
文化体育	健身路径	每个街道办事处至少应设1处。每千人用地面积不少于250 m²。	—	—	每个街道办事处辖区至少应设1条10件以上器材的健身路径。可配置于综合文化活动中心、全民健身活动中心、文化广场、公园、公共绿地等处。
小学	≤6班	每个街道办事处辖区至少应设1所。1~1.5万人设立1所完全小学。84座/千人,45座/班。	9(15)*~25.8 m²/座	—	服务半径宜为800~1000米，容积率≥0.7，建筑密度20~35%。每校单个校区办学规模原则上不超过2000人。小学用地宜采用高限指标，采用底限指标时，新建城区不得低于15 m²/座，老城区不得低于9 m²/座。已编制专项规划的城市，可按照经批准的专项规划执行。（*：新建城区采用括号内数值。）
	12班		9(15)~24.2 m²/座	—	
	18班		9(15)~21.4 m²/座	—	
	24班		9(15)~20.6 m²/座	—	
	≥30班		9(15)~18.8 m²/座	—	

老年人设施等建设用地的绿地率不应小于35%；新建中小学、幼儿园建设用地的绿地率不应小于30%。

《福建省教育用地控制指标》(试行)

表 2.1 教育用地项目建筑容积率、建筑密度、绿化率指标

教育类别	容积率	建筑密度	绿化率
幼儿园	≥0.6	20%≤35%	≤30%
小学	≥0.7	20%≤35%	≤30%
中学、中职	≥0.8	20%≤35%	≤30%
大学、专门学院、高职、高专	≥0.8	20%≤35%	≤30%

注：大学、专门学院、高职、高专中的体育院校建筑容积率≥0.65。

3.5 公共服务设施调整

3.5.1 社区配套——社区综合服务基础设施

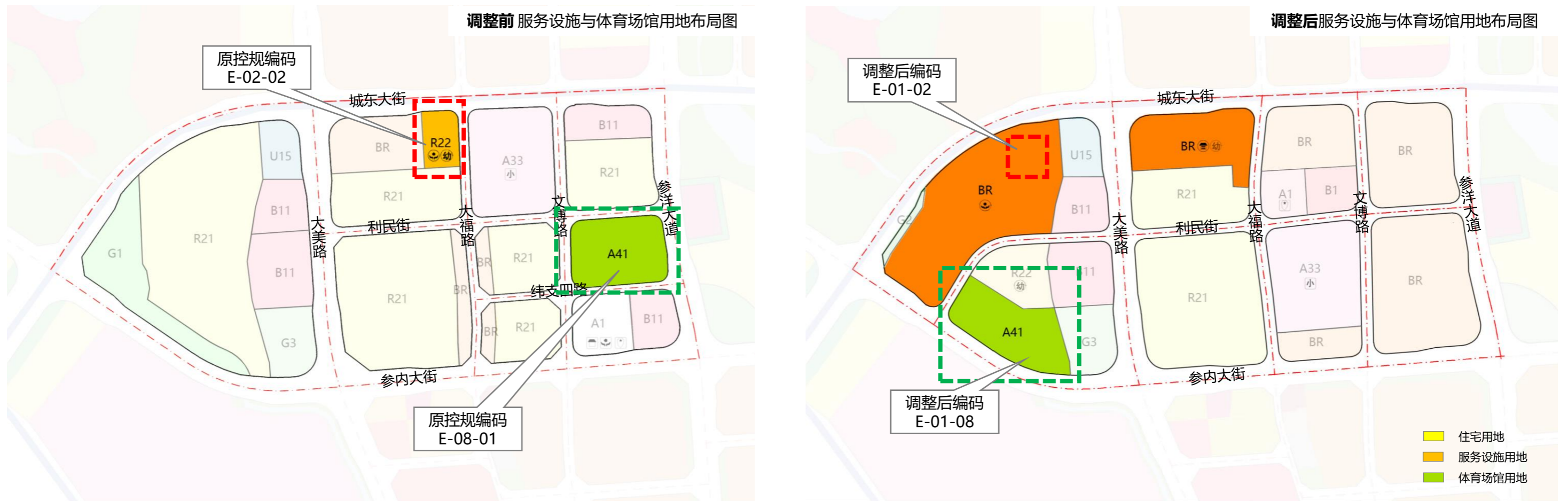
原控规于原规划编码E-02-02服务设施用地设置幼儿园、社区综合服务基础设施，本次调整将社区综合服务基础设施调整至西侧用地（调整后编码为E-01-02），进行虚位控制，解决了原控规用地不足的问题，具有可行性。

3.5.1 社区配套——养老服务设施

本次调整于调整后编码为E-02-01地块增设养老服务设施，采用虚位控制，补充社区级设施缺口，具有可行性。

3.5.2 县级体育场馆用地

原控规编码为E-08-01体育场馆用地与单元西侧用地进行置换，保持面积指标不降低，置换调整后编码为E-01-08。该调整满足调整单元东侧成片居住用地开发的现实诉求，同时，新选址符合体育场馆用地选址原理，位于次干道一侧，结合东侧广场用地，对交通疏散有利。综上所述，调整具有可行性。



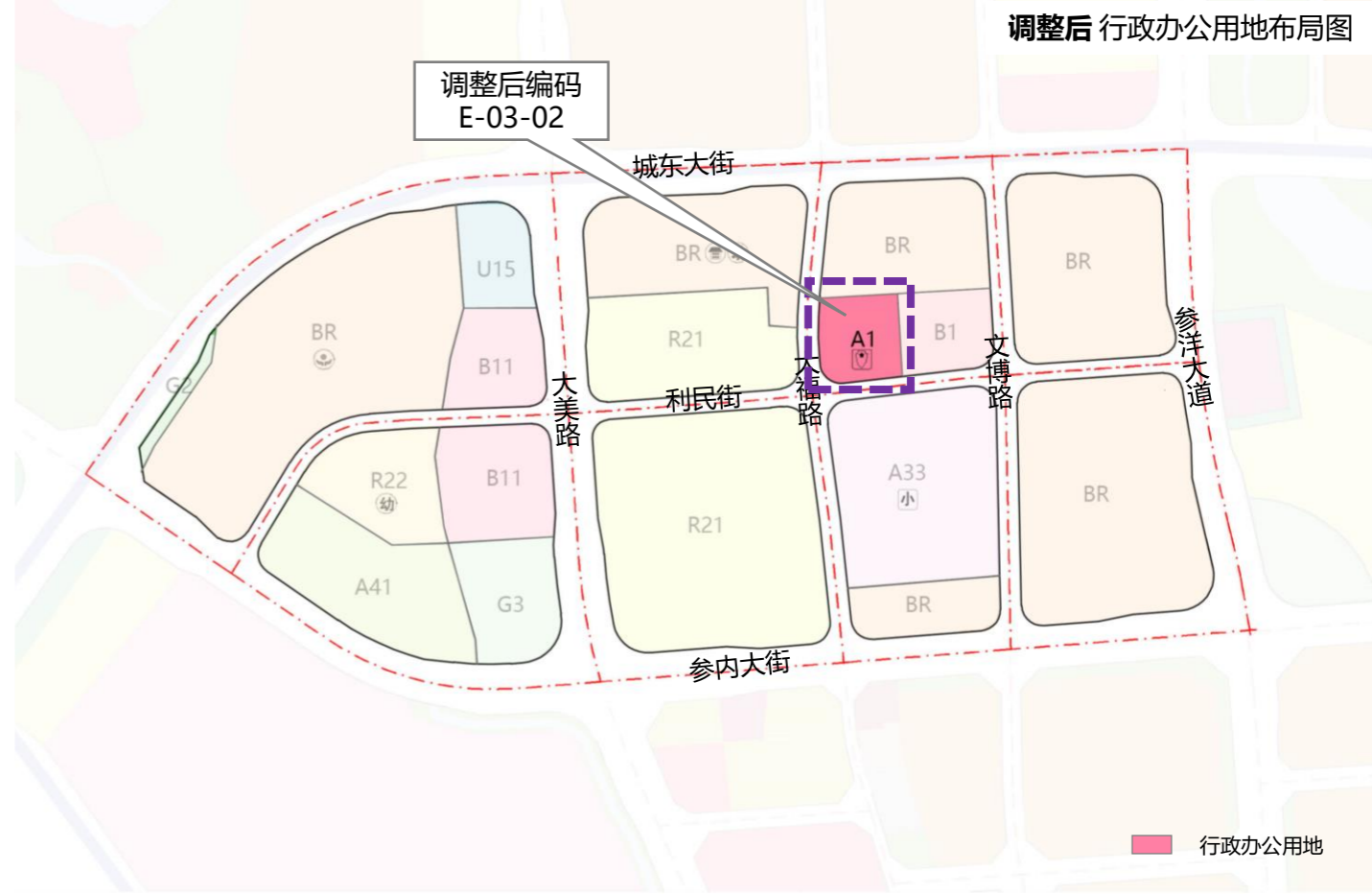
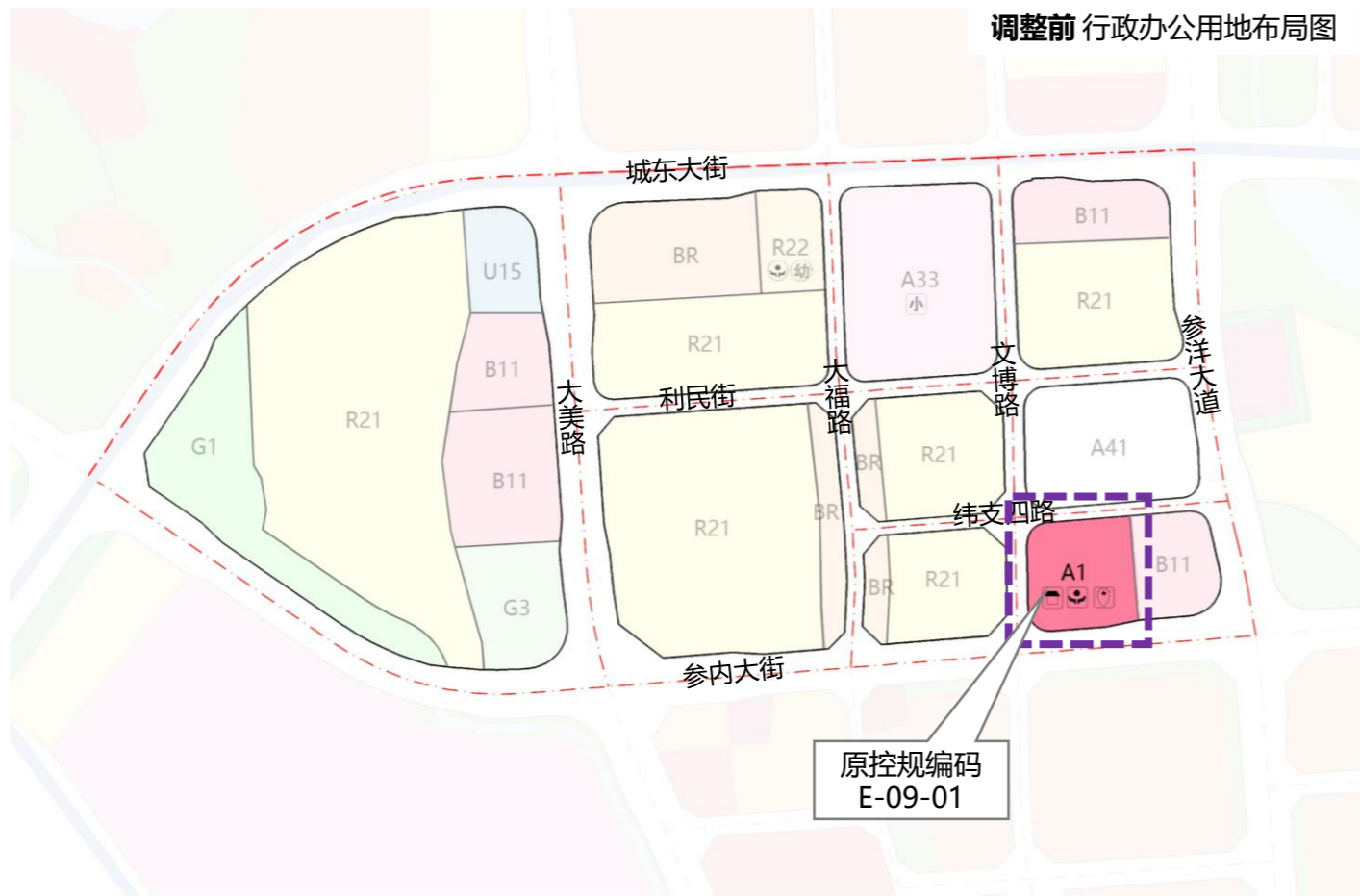
3.5 公共服务设施调整

3.5.3 街道级行政办公用地

原控规编码为E-09-01地块为0.85公顷行政办公用地，主要承担街道级综合服务中心、街道办事处、派出所功能。经调整，行政办公用地置换至调整后编码为E-03-02地块，设施以派出所功能为主，不再承担街道级综合服务中心、街道办事处职能，用地缩减至0.50公顷。其用地指标按容积率上限3.0控制，高度上限由原控规40米上调至50米，符合最新规范要求。

另外，调整统筹了调整单元北侧的D单元关于行政办公用地的调整内容。D单元地块D-09、D-10地块取消原建设项目后，镇政府计划将街道级综合服务中心、街道办事处职能调整至上述地块，置换地块用地面积约0.75公顷。目前，相关修改工作已纳入《安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划》，该规划已获批，D-09、D-10地块图则详见附件六。

该调整是经统筹D单元规划，依据实际情况进行，同时符合调整单元东侧成片居住用地开发的诉求，利于项目落地，置换总面积不低于原控规行政办公用地总面积，调整具有一定可行性。



3.6 道路调整

调整内容：调整单元中部纵向支路大福路线型；单元西侧延伸利民街新增支路；取消单元东南部横向支路纬支四路；调整单元中部横向支路利民街线型依建成现状更新。

技术可行分析

(1) 允许调整的一般范畴：参考控制性详细规划调整管理有关规定，道路调整允许增加规划道路；城市支路在不降低道路等级、不减少车行道数、不降低道路等级、不减少车行道数、不降低可实施性的前提下，调整道路线形、宽度、竖向等；在满足交通组织要求的前提下，因引入大型企业需要将工业仓储用地合并使用，可酌情取消城市支路及以下等级道路。本次调整道路均属于城市支路，且属于允许调整范畴。

(2) 道路密度、间距及开口规范要求：根据《城市综合交通体系规划标准gbt51328-2018》，居住区街区尺度应小于300m，路网密度应大于8km/km²；根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》，机动车开口不得选择在交叉口展宽段或展宽渐变段范围，且主干路上距离平面交叉口不应小于60米，次干路50米、支路30米；建议城市道路网间距：快速路1500-2500米，主干路700-1200，次干路350-500，支路150-250米。调整后方案满足居住区街区尺度小于300m、路网密度的要求；调整新增城市支路，开口避开道路展宽段及展宽渐变段范围，取消、新增支路交叉口均大于30米，符合最新规范对交叉口设置的要求；支路交叉口间距在150-240米之间，支路间距设置较为适宜。

(3) 交通影响评价要求：根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》，规范要求规模大于10万平方米的住宅类项目，要求在建设项目选址阶段或出具规划条件进行交通影响评价。本次住宅项目规模根据后续成片开发情况落实，若超过10万平方米，则应当进行必要的交通影响评价工作。

本次调整涉及道路均属于城市支路级别，调整未降低调整路段道路等级和宽度，不影响原规划道路密度，并综合实际情况适当增加道路密度，同时满足规范要求的居住区街区尺度、道路密度及交叉口间距。建议根据后续工作推进，进行必要的交通影响评价。综上所述，本次道路优化调整方案具有技术可行性。

其他城市控制性详细规划调整管理有关规定

(三) 规划控制线调整

5. 规划道路调整：增加规划道路；城市支路在不降低道路等级、不减少车行道数、不降低可实施性的前提下，调整道路线形、宽度、竖向等；在满足片区交通组织要求的前提下，因引入大型企业需将工业仓储用地合并使用，可酌情取消城市支路及以下等级道路；
6. 地块控制线调整：减少建筑红线退缩距离，调整后符合技术规范，不影响相邻地块日照采光，且满足供电、防洪、水源保护及消防等安全控制要求；
7. 基础设施建设引起的调整：在不影响系统功能、不改变规划控制线等级和走向等基本要求的前提下，因道路、河道、电力高压线等工程实施需要，局部调整地块控制线等规划控制线。

《城市综合交通体系规划标准gbt51328-2018》

12.6 集散道路与支线道路

- 12.6.1 城市集散道路和支线道路系统应保障步行、非机动车和城市街道活动的空间，避免引入大量通过性交通。
- 12.6.2 次干路主要起交通的集散作用，其里程占城市总道路里程的比例宜为5%~15%。
- 12.6.3 城市不同功能地区的集散道路与支线道路密度，应结合用地布局和开发强度综合确定，街区尺度应符合表12.6.3的规定。城市不同功能地区的建筑退线应与街区尺度相协调。

表12.6.3 不同功能区的街区尺度推荐值

类别	街区尺度 (m)		路网密度 (km/km ²)
	长	宽	
居住区	≤300	≤300	≥8
商业区与就业集中的中心区	100~200	100~200	10~20
工业区、物流园区	≤600	≤600	≥4

注：工业区与物流园区的街区尺度根据产业特征确定，对于服务型园区，街区尺度应小于300m，路网密度应大于8km/km²。

福建省城市规划管理技术规定（2017年）

第七十七条 城市道路上机动车开口应符合下列规定：

- 1) 交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于60米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米；
- 2) 建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，开口应选择较低一级城市道路，宜远离交叉口；相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道。

第九十二条 新建重要或大型公共管理与公共服务设施、大规模的住宅建设项目的规划应与区域交通条件相协调，并按要求进行交通影响评价。

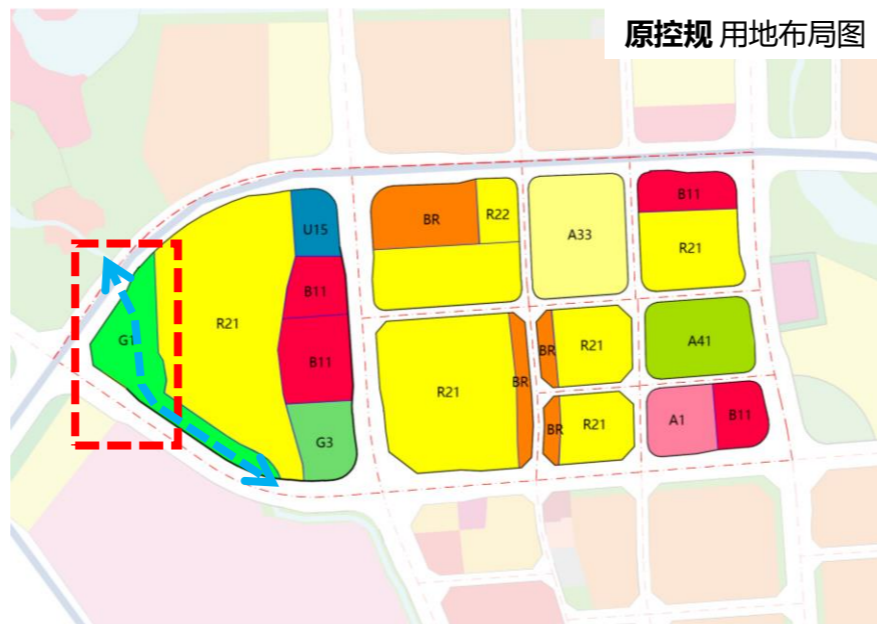
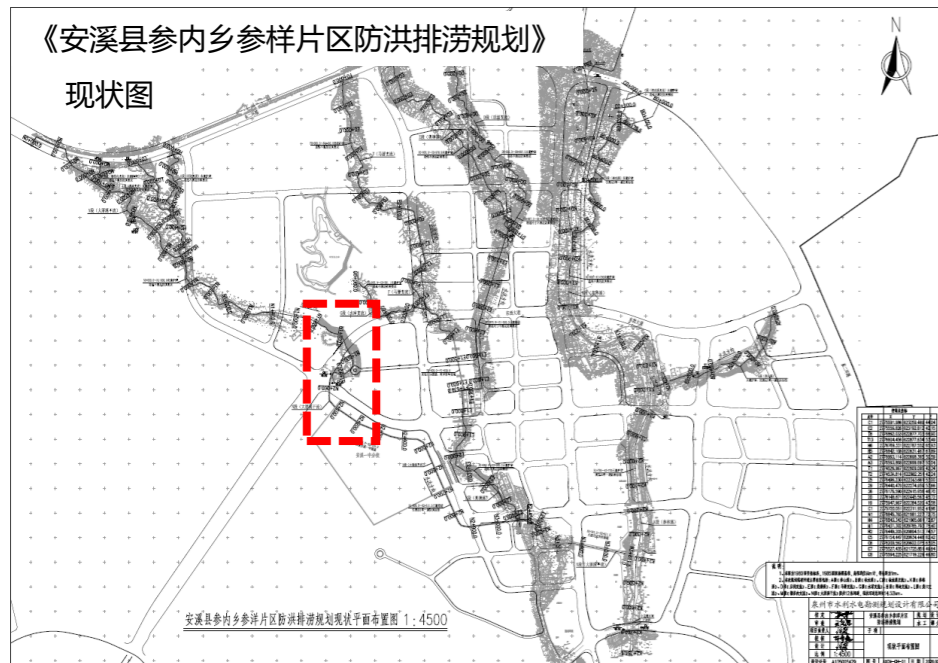
第九十三条 符合下列条件之一的建设项目，应在建设项目选址阶段或出具规划条件前进行交通影响评价：

- 1) 住宅、商业、服务、办公类项目建筑面积大于10万平方米；
- 2) 重要公共管理与公共服务设施类项目；
- 3) 重要交通类项目；
- 4) 城市人民政府城乡规划主管部门认为需要在选址阶段进行交通影响评价的建设项目。

3.7 其他优化与调整

3.7.1 防洪排涝相关用地调整

调整依据水渠变更路线，对绿地范围进行调整，减少公园绿地1.71公顷，增加防护绿地0.14公顷。该调整是考虑了原控规编制历程的现实情况，原控规评审稿是依据《安溪县参内乡参样片区防洪排涝规划》过程稿在水渠两侧设置防护绿地，综合地块形状适当扩大绿地范围作为公园绿地，其主导功能实际上仍以水渠的防护绿地功能为主。原控规评审后历经多轮修改，鉴于《安溪县参内乡参样片区防洪排涝规划》于2021年报批，且调整单元内水渠规划走向较先前发生变更，原规划统筹区域绿地指标，依防洪排涝规划最新方案更新水渠位置，并对水渠周边用地布局做出调整。依据《城市用地分类与规划建设用地标准GB50137-2011》、《国家园林城市系列标准》，茶博园片区属人均建设用地小于105平方米城市，人均公园绿地面积应大于等于8平方米/人。经校核，原控规规划公园绿地面积约126平方米，人均约9.6平方米/人。调整后指标，按茶博园片区增加0.13万人口重新推算，片区人均公园绿地面积约9.4平方米/人，较原控规略有减少，但仍符合国家园林城市绿地建设标准。综上所述调整具有一定可行性，本次调整遂将该修改内容纳入。



国家园林城市系列标准

人均公园绿地面积 (m ² /人)	人均建设用地小于105m ² 的城市	≥8.00m ² /人	考核范围为城市建设区
	人均建设用地大于等于105m ² 的城市	≥9.00m ² /人	

城市用地分类与规划建设用地标准GB50137-2011

3.3 规划人均单项城市建设用地标准

3.3.1 规划人均居住用地指标应符合表 4.3.1 的规定。

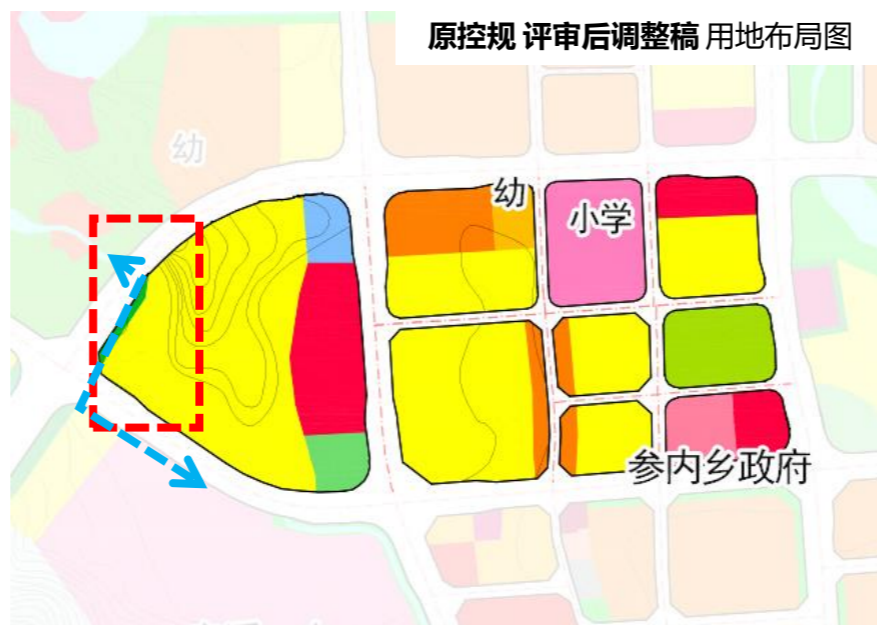
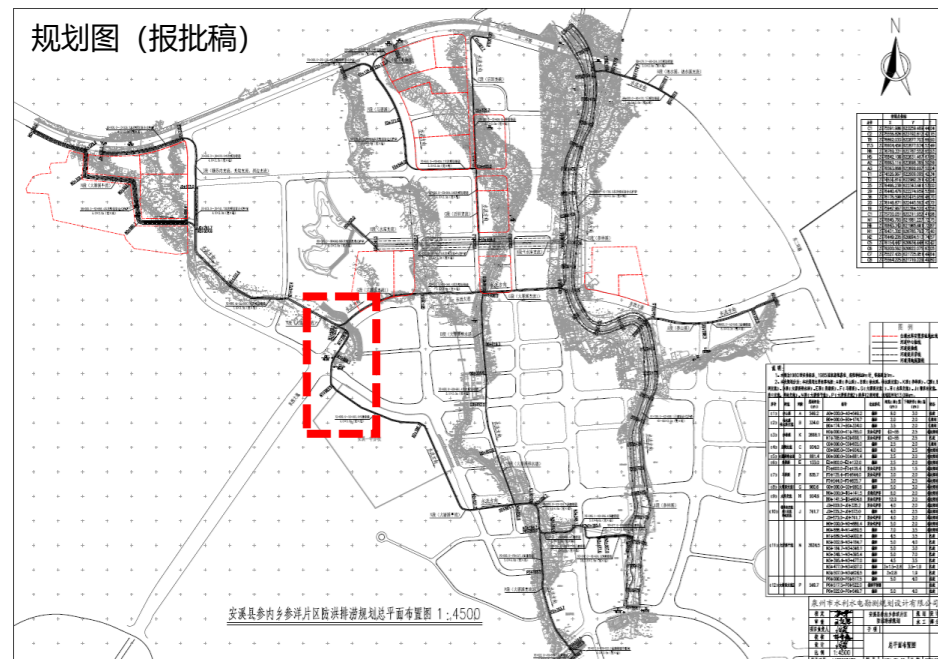
表 4.3.1 人均居住用地面积指标 (m²/人)

建筑气候区划	I、II、VI、VII 气候区	III、IV、V 气候区
人均居住用地面积	28.0 ~ 38.0	23.0 ~ 36.0

3.3.2 规划人均公共管理与公共服务用地面积不应小于 5.5m²/人。

3.3.3 规划人均道路与交通设施用地面积不应小于 12.0m²/人。

3.3.4 规划人均绿地与广场用地面积不应小于 10.0m²/人，其中人均公园绿地面积不应小于 8.0m²/人。



3.7 其他优化与调整

3.7.2 细节联调

除以上调整外，本次调整根据最新相关规范对部分细节进行相应的统筹更新或优化，其中包括地块线、地块代码、建筑退线、地块开口、坐标、道路竖向、道路名称等内容的关联性调整或修正。

(1) 地块形状及用地面积联调

由于大福路道路线形发生变更，导致调整后编码E-02-02、E-05-01地块形状及用地面积指标发生变化，本次调整根据实际调整情况，更新两个地块的用地面积指标，其他指标保持不变，地块同时涉及部分用地性质调整与地块合并（详见下图）。

(2) 建筑退线

本次调整依据建筑退线根据《福建省城市规划管理技术规定（2017）》执行，对单元内建筑退线进行更新。建筑退线是根据地块控制表确定的建筑限高确定的塔楼退线，建筑裙房退线应根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》、《泉州城市规划技术管理规定(2018年)》确定（详见右图）。

福建省城市规划管理技术规定（2017年）

第四十五条 建筑退让道路红线距离：

1) 建筑退让道路红线最小距离应按表8控制，编制城市设计的建筑退让道路红线按已批准的城市设计执行，但不得低于表8要求；

建筑后退道路红线最小距离控制指标 表 8

建筑类型及高度 退让距离 (m)	道路等级		城市类型	
	红线宽度≥30m		红线宽度<30m	
	山地城市	平原城市	山地城市	平原城市
低层建筑	5	6	4	6
多层建筑	6	8	6	8
54米以下的高层住宅	10	12	7	10
50米以下的高层非住宅建筑				
大于54米的高层住宅	10	15	8	12
大于50米的高层非住宅建筑				

2) 临城市道路建筑应将临道路一侧建筑退让空间做为城市公共空间的延伸，建筑退让空间范围内不宜设置实体围墙及停车位；

3) 城市道路交叉口四周的建筑退让按地供相邻道路中较高等级道路的退让距离控制。

第四十二条 民用建筑主要朝向退让建设用地区域最小距离按表7控制。

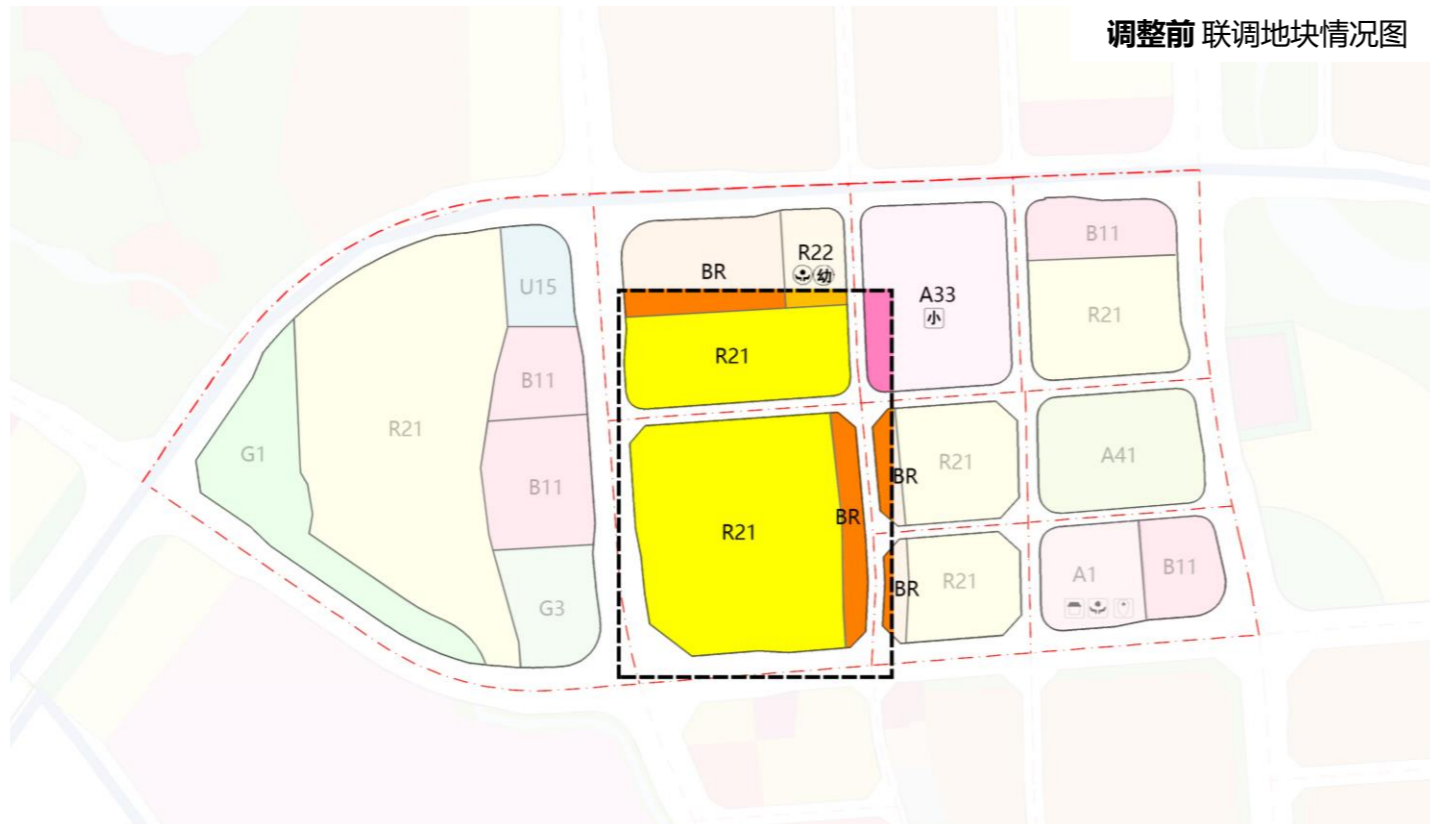
次要朝向高层建筑退让建设用地区域最小距离9米，多层建筑退让建设用地区域最小距离6米，低层建筑退让建设用地区域最小距离4米，同时满足日照、消防及建筑施工安全等要求。如建设用地区域一侧为宽度10米以上绿化带，则该侧建筑退让绿化带最小距离按表7控制。

建筑主要朝向后退建设用地区域最小距离控制指标 表 7

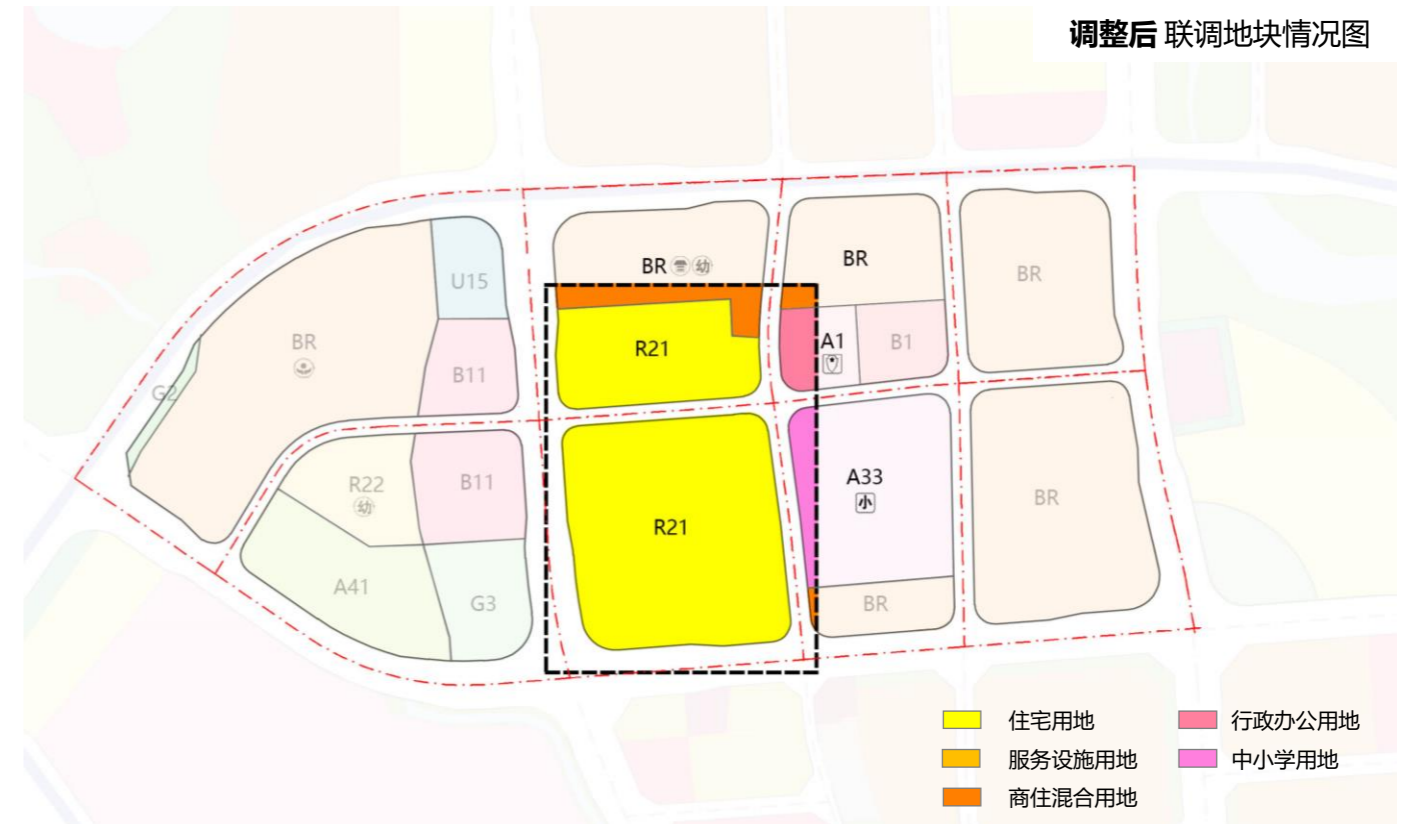
建筑类型及高度 退让距离 (m)	城市类型	
	山地城市	平原城市
低层住宅	5	6
低层非住宅建筑	4	5
多层、中高层住宅	7	9
多层非住宅建筑	6	8
54米以下的高层住宅	10	12
50米以下的高层非住宅建筑	9	10
大于54米的高层住宅	12	15
大于50米的高层非住宅建筑	10	12

注：建筑长宽比大于1.2时，较长一面为建筑主要朝向；建筑长宽比小于等于

调整前 联调地块情况图



调整后 联调地块情况图



3.7 其他优化与调整

3.7.2 细节联调

(3) 地块线及编码调整情况说明

经调整，原控规编码E-01-01及E-01-02地块依据调整用地及新增支路重新划分地块线及地块编码，编码新增2个；原控规编码E-02地块依据现状批地红线进行重新分割，由3块调整为2个地块；原控规E-03-01地块根据调整后用地功能切分为3个地块；原控规编码E-04、E-05、E-07地块分别合并为1个地块；原控规E-06地块经取消支路合并后，依据调整后用地功能切分为2个地块。地块重新合并切分后，依据编码规则重新梳理，形成本次调整单元地块编码（详见下图）。

(4) 其他调整说明

其他调整均按《福建省城市规管理技术规定（2017年）》、《泉州城市规管理技术管理规定(2018年)》落实。

福建省城市规管理技术规定（2017年）

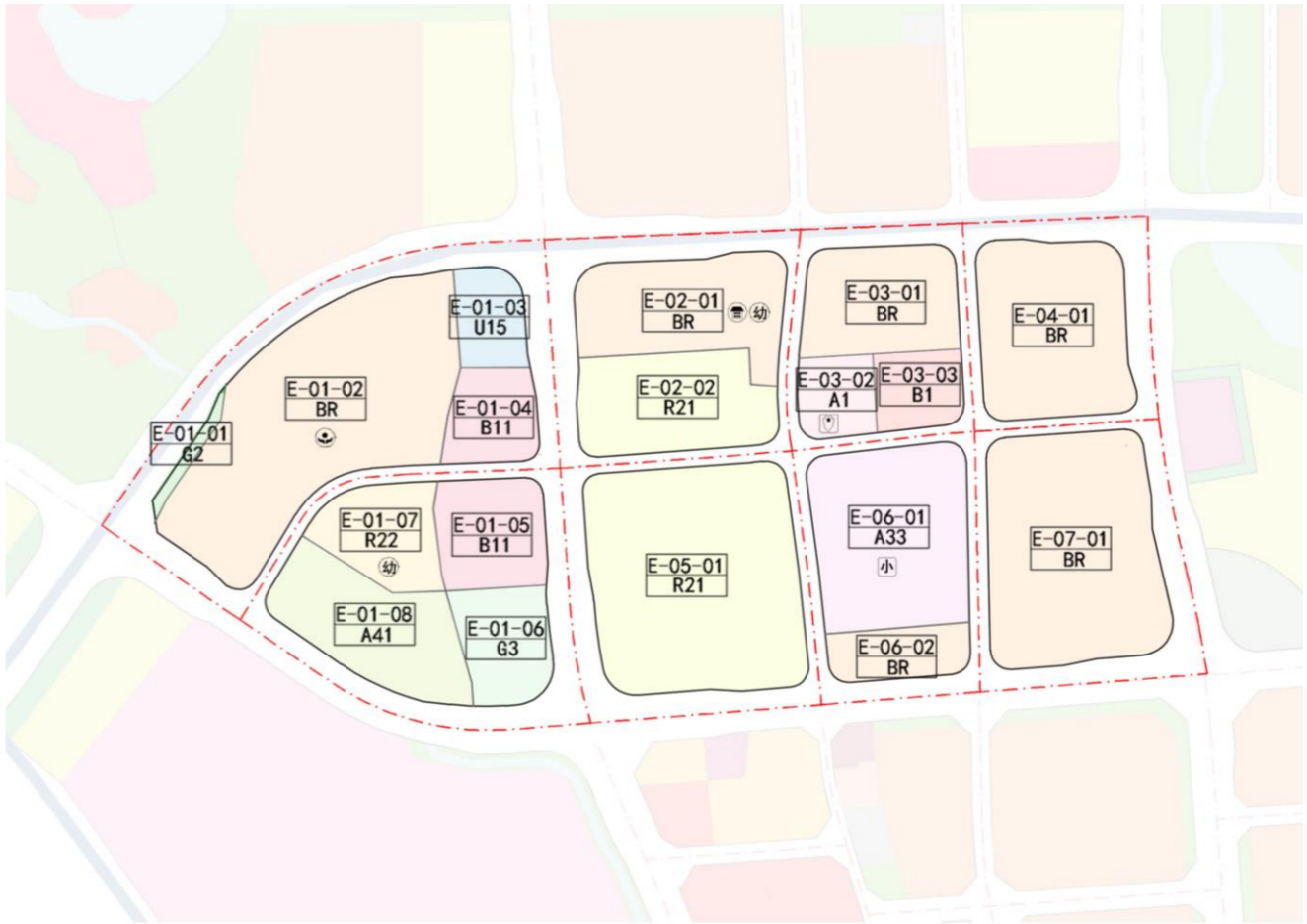
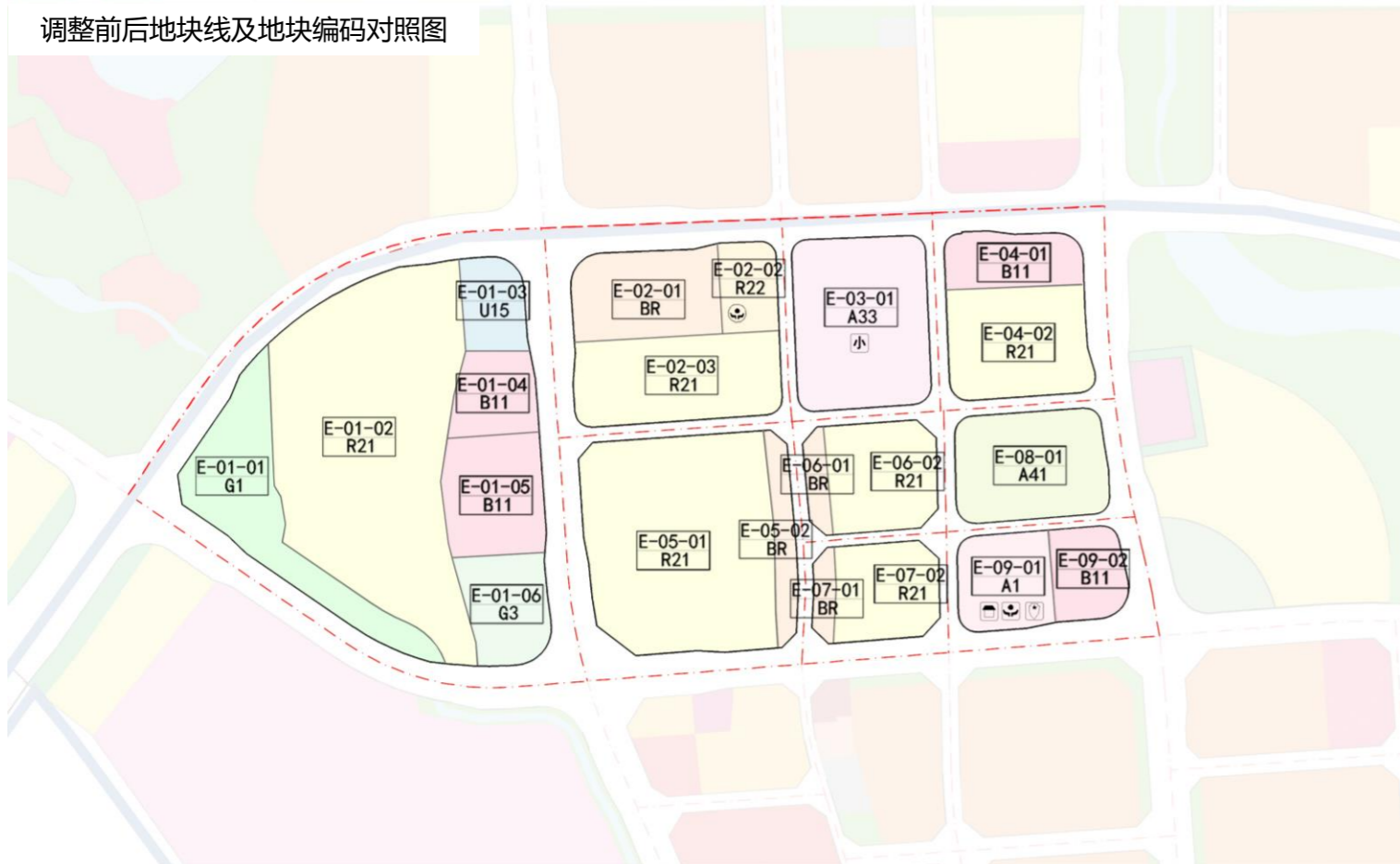
第七十七条 城市道路上机动车开口应符合下列规定：

- 1) 交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于60米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米；
- 2) 建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，开口应选择较低一级城市道路，宜远离交叉口；相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道。

第七十八条 平面交叉口路缘石半径一般按以下要求控制：

主干路10-15米，次干路8-10米，支路5-8米。

调整前后地块线及地块编码对照图



3.8 实施管控要求

| 交通管控要求

本次调整未降低道路等级，道路线型符合规划标准，道路规划相对合理，但作为成片开发项目，根据《福建省城市规划管理技术规定（2017年）》第九十二条、第九十三条规定，大规模住宅建设项目，且建筑面积大于10万平方米，根据《泉州市城市规划管理技术规定（2018年）》第七十条规定，单独报建的学校类建设项目应在建设项目方案报批前进行交通影响评价。建议根据实际情况，根据《泉州市城乡规划局关于泉州市建设项目开展交通影响评价管理办法》文件的要求按需组织编制交通影响专项评价。要求后续设计方案注重在疏散人车流等方面的协调，并符合相关法规，严格按照标准要求，满足交叉口禁止机动车开口路段距离控制要求。

| 市政管控要求

由于调整后总建筑量、调整单元人口有所增加，调整单元的市政配套设施需求总量有一定变化。要求后续设计方案严格执行相关规范标准，在下一阶段建筑设计中，应对给排水、电力、通讯等方面做具体的市政设施容量评估，并提交专家研究确定。

| 日照管控要求

根据《福建省城市规划管理技术规定》（2017年），第三十七条，中小学教室的普通教室、幼儿园的生活活动用房及室外活动场地等必须编制《日照影响分析》；第三十九条，幼儿园生活活动用房冬至日底层满床日照不低于3小时，室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积冬至日日照不少于连续2小时；中小学普通教室冬至日满窗日照不少于2小时，宿舍半数以上的居室，应能获得同住宅建筑相同的日照标准。建议后续设计应满足上述规范标准，并编制必要的《日照影响分析》。

| 消防管控要求

建议在下一步建筑设计时应遵循《建筑设计防火规范（GB50016-2018）》中的相关规定，满足消防相关要求。

| 城市设计指引及景观控制要求

茶博园片区城市设计引导，一是保留既有水系作为开放空间网络架构，二是创造绿色通廊串联山体，融合城市与自然，三是强化中心水体的设计，沿水岸塑造不同城市立面，四是创造不同主题及体验的城市节点。调整单元作为崩溪东侧建设用地，应当注重水网绿地廊道的串联，保障崩溪至西溪的滨水绿带景观视线廊道。建议后续设计注重崩溪两侧建筑界面的优化，丰富重要的天际轮廓线，同时注重与东南侧片区核心区天际线的和谐过渡，打造茶博园特色的居住片区景观风貌。

临主干道天际轮廓线控制、建筑风格、色彩等管控应结合区域特点，遵循原控规指引落实。商务办公建筑以简介现代风格为主，以轻快明朗的色彩构成主色调，住宅建筑风格以简介现代风格为主，采用暖调并利用传统元素点缀立面及屋面。

| 其他管控要求

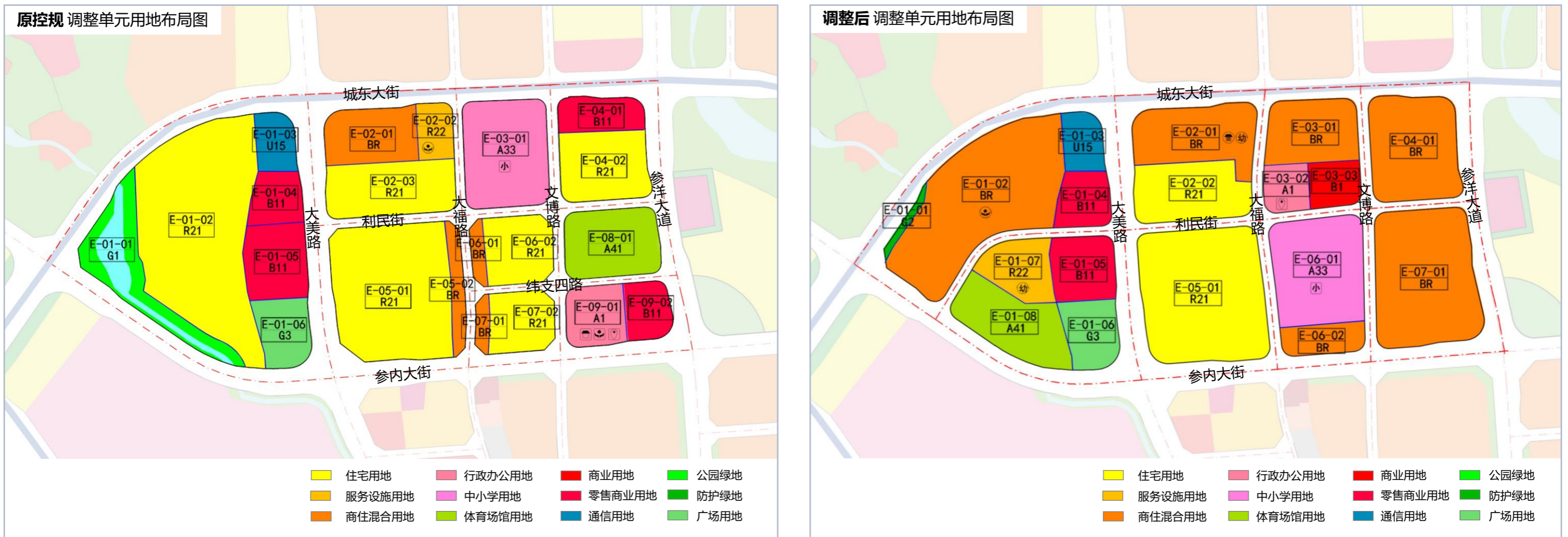
其他管控要求，如停车位、养老设施等配套设施、居住区绿地、环境保护工程、人防工程设施，应遵循《福建省城市规划管理技术规定》、《城市居住区设计标准GB51080-2018》落实，并纳入《安溪茶博园片区控制性详细规划》统筹。

04 论证结论

4.1 论证结论

- (1) 通过上述分析，本次调整依法定程序进行，符合最新的省、市城市规划管理技术规定具有技术可行性。
- (2) 调整不改变原控规规划意图，调整后符合片区规划结构、主导功能、定位等。
- (3) 用地布局优化调整合理，缓解协调现实矛盾的同时，优化了部分原控规历史遗留的问题，并对细节进行优化改善。
- (4) 指标调整契合市场规律，对居住、校园环境品质影响可控，对社会经济利益有正向作用。
- (5) 调整对单元内、单元周边用地的影响可控。
- (6) 后续建设建议：单元后续设计、建设应依法依规进行，做好总平布局研究，进行必要的交通影响评价，满足安全、通风、日照、消防、停车配置、社区配套等规范要求。
- (7) 本次调整依程序报批后，纳入控规成果。
- (8) 附图：见地块编码图对比、调整前后指标对比表、调整单元图则、地块图则

调整前后用地对比图



4.1 论证结论

地块编码图对比 | 原控规



4.1 论证结论

地块编码图对比 | 调整后



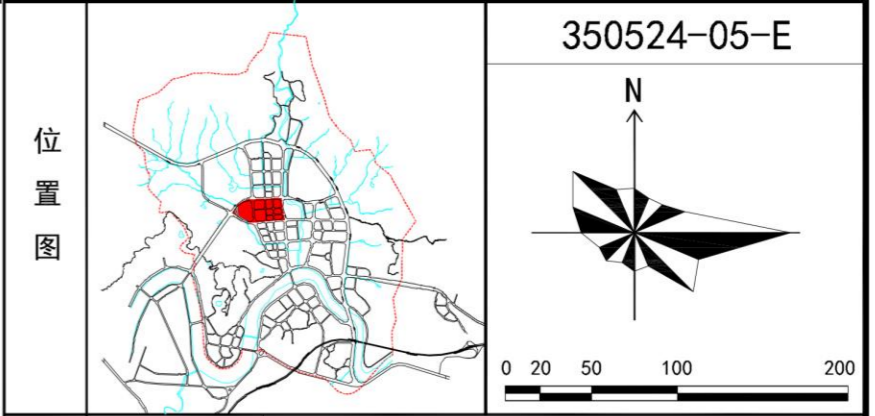
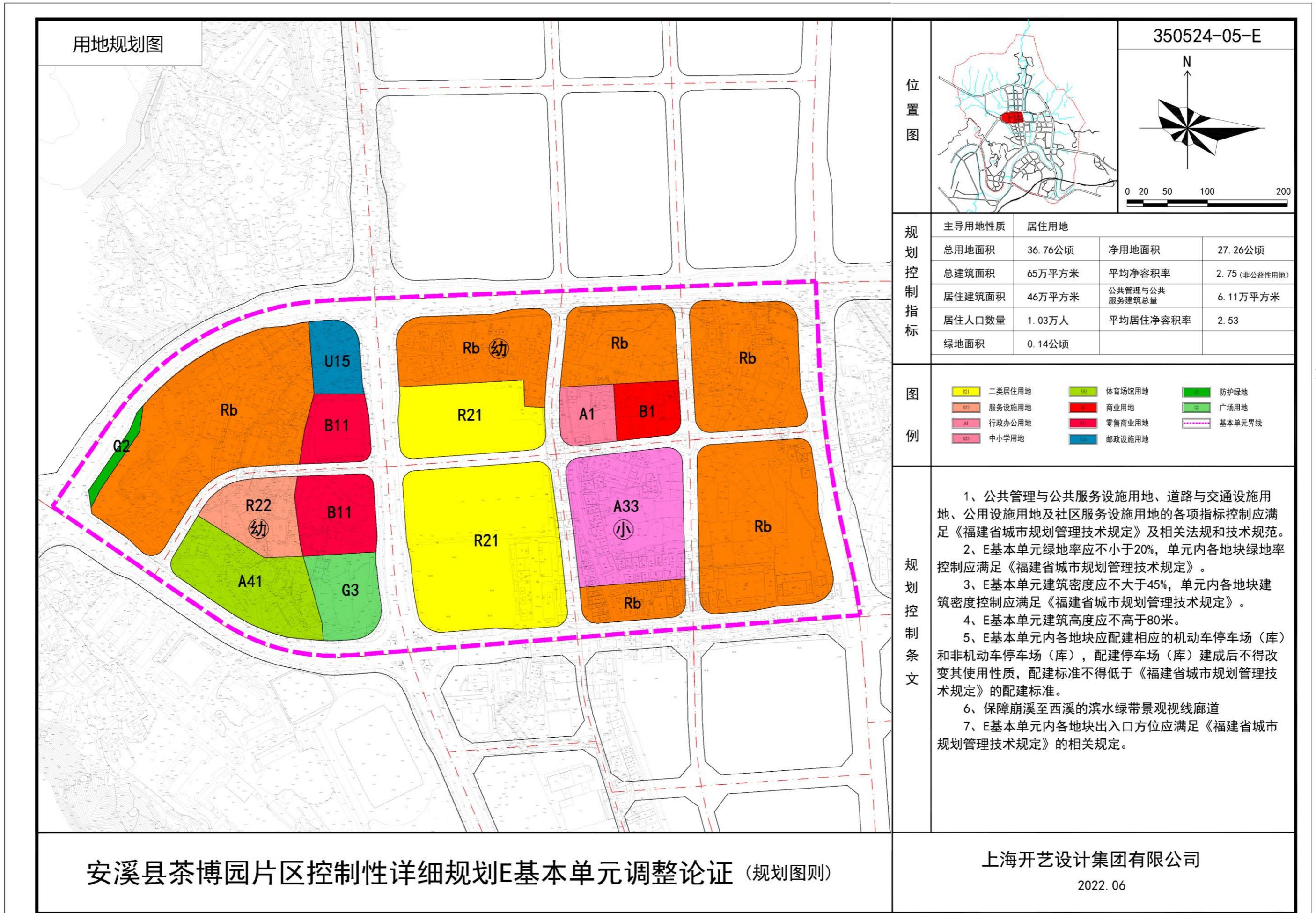
4.1 论证结论

调整前后指标对比表

原控规地块指标表							
地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
E-01-01	G1	公园绿地	1.71	0.1	5	90	12
E-01-02	R21	二类居住用地	5.42	2.5	30	35	60
E-01-03	U15	邮政设施用地	0.54	1.0	30	30	24
E-01-04	B11	零售商业用地	0.64	3.0	45	25	60
E-01-05	B11	零售商业用地	1.12	3.0	45	25	60
E-01-06	G3	广场用地	0.83	1.0	30	40	12
E-02-01	RB	商住混合用地	1.22	3.5	25	35	80
E-02-02	R22	服务设施用地	0.48	1.2	26	40	24
E-02-03	R21	二类居住用地	1.64	2.5	30	35	60
E-03-01	A33	中小学用地	2.14	0.7	20-35	25-30	24
E-04-01	B11	零售商业用地	0.70	3.5	25	35	80
E-04-02	R21	二类居住用地	1.45	2.5	30	35	60
E-05-01	R21	二类居住用地	3.74	2.5	30	35	60
E-05-02	RB	商住混合用地	0.41	2.5	30	35	60
E-06-01	RB	商住混合用地	0.22	2.5	30	35	60
E-06-02	R21	二类居住用地	1.08	2.5	30	35	60
E-07-01	RB	商住混合用地	0.19	2.5	30	35	60
E-07-02	R21	二类居住用地	0.91	2.5	30	35	60
E-08-01	A41	体育场馆用地	1.50	1.5	25	35	60
E-09-01	A1	行政办公用地	0.85	2.5	40	30	40
E-09-02	B11	零售商业用地	0.60	3.5	25	25	80
条文规定							
1、规划实施规定以《福建省城市规划管理技术规定》(2017年2月)和《泉州市城市规划技术管理规定》(2011年版增补稿)为依据。 2、以地块为整体或成片开发时,其界限可根据实际情况在修建性详细规划中做适当调整。 3、地块E-03-01设置一处避灾点,容量不小于100人。							

调整后地块指标表								
地块编码	用地代码	用地用海编码	用地性质	用地面积(ha)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
E-01-01	G2	1402	防护绿地	0.14	0.1	5	90	12
E-01-02	BR	-	商住混合用地	4.15	2.5	30	30	80
E-01-03	U15	1307	邮政用地	0.54	1.0	30	30	24
E-01-04	B11	090101	零售商业用地	0.67	3.0	45	25	60
E-01-05	B11	090101	零售商业用地	0.95	3.0	45	25	60
E-01-06	G3	1403	广场用地	0.83	1.0	30	40	12
E-01-07	R22	080404	幼儿园用地	0.91	0.6-0.8	20-35	40	24
E-01-08	A41	080501	体育场馆用地	1.57	1.5	25	35	60
E-02-01	BR	-	商住混合用地	1.69	3.0	30	30	80
E-02-02	R21	070102	二类城镇住宅用地	1.51	2.5	30	35	60
E-03-01	BR	-	商住混合用地	1.35	3.0	30	30	80
E-03-02	A1	0801	机关团体用地	0.50	3.0	40	30	50
E-03-03	B1	0901	商业用地	0.55	3.0	45	20	50
E-04-01	BR	-	商住混合用地	2.12	3.0	30	30	80
E-05-01	R21	070102	二类城镇住宅用地	3.78	2.5	30	35	60
E-06-01	A33	080403	中小学用地	2.25	0.7-1.0	20-35	30	24
E-06-02	BR	-	商住混合用地	0.59	3.0	30	30	80
E-07-01	BR	-	商住混合用地	3.17	2.9	30	30	80
条文规定								
1、规划实施规定以《福建省城市规划管理技术规定》(2017年2月)和《泉州市城市规划技术管理规定》(2018年)为依据。 2、以地块为整体或成片开发时,其界限可根据实际情况在修建性详细规划中做适当调整。 3、地块E-06-01设置一处避灾点,容量不小于100人。 4、用地性质代码按照国家标准《城市用地分类与规划用地准》(GB50137-2011),《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》202011执行。 5、地块控制指标表中,容积率、建筑密度、建筑限高、建筑面积为上限,绿地率为下限;用地面积为用地红线圈定的面积。 6、建筑退线是根据地块控制表确定的建筑限高确定的塔楼退线,建筑裙房退线应根据《福建省城市规划管理技术规定(2017)》《泉州城市规划技术管理规定(2018)》确定。								

4.2 调整单元图则 | 用地规划图



规划控制指标	主导用地性质	居住用地		
	总用地面积	36.76公顷	净用地面积	27.26公顷
	总建筑面积	65万平方米	平均净容积率	2.75 (非公益性用地)
	居住建筑面积	46万平方米	公共管理与公共服务建筑总量	6.11万平方米
	居住人口数量	1.03万人	平均居住净容积率	2.53
	绿地面积	0.14公顷		

图例	R21	二类居住用地	A41	体育场馆用地	防护绿地	
	R22	服务设施用地	B1	商业用地	G3	广场用地
	A1	行政办公用地	B1	零售商业用地		基本单元界线
	A33	中小学用地	U15	邮政设施用地		

规划控制条文

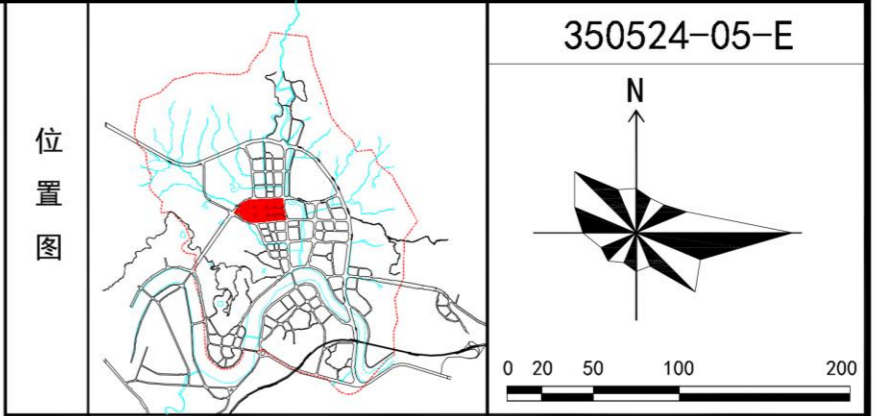
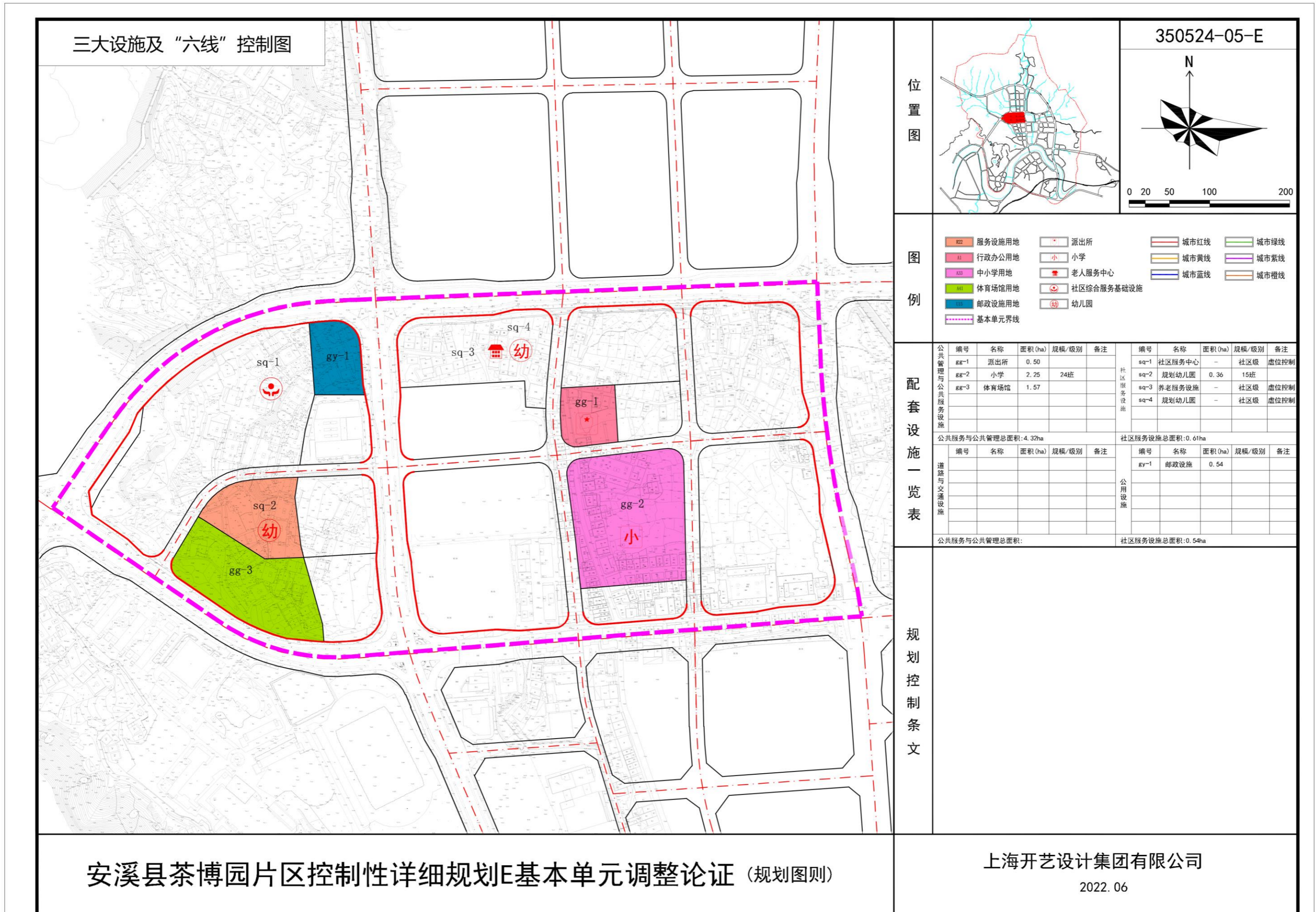
- 1、公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地及社区服务设施用地的各项指标控制应满足《福建省城市规划管理技术规定》及相关法规和技术规范。
- 2、E基本单元绿地率应不小于20%，单元内各地块绿地率控制应满足《福建省城市规划管理技术规定》。
- 3、E基本单元建筑密度应不大于45%，单元内各地块建筑密度控制应满足《福建省城市规划管理技术规定》。
- 4、E基本单元建筑高度应不高于80米。
- 5、E基本单元内各地块应配建相应的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库），配建停车场（库）建成后不得改变其使用性质，配建标准不得低于《福建省城市规划管理技术规定》的配建标准。
- 6、保障崩溪至西溪的滨水绿带景观视线廊道
- 7、E基本单元内各地块出入口方位应满足《福建省城市规划管理技术规定》的相关规定。

安溪县茶博园片区控制性详细规划E基本单元调整论证（规划图则）

上海开艺设计集团有限公司

2022.06

4.2 调整单元图则 | 三大设施及“六线”控制图



配套设施一览表

编号	名称	面积(ha)	规模/级别	备注
gg-1	派出所	0.50		
gg-2	小学	2.25	24班	
gg-3	体育场馆	1.57		
sq-1	社区服务中心	-	社区级	虚位控制
sq-2	规划幼儿园	0.36	15班	
sq-3	养老服务设施	-	社区级	虚位控制
sq-4	规划幼儿园	-	社区级	虚位控制
gy-1	邮政设施	0.54		

公共服务与公共管理总面积: 4.32ha 社区服务设施总面积: 0.61ha

公共服务与公共管理总面积: 社区服务设施总面积: 0.54ha

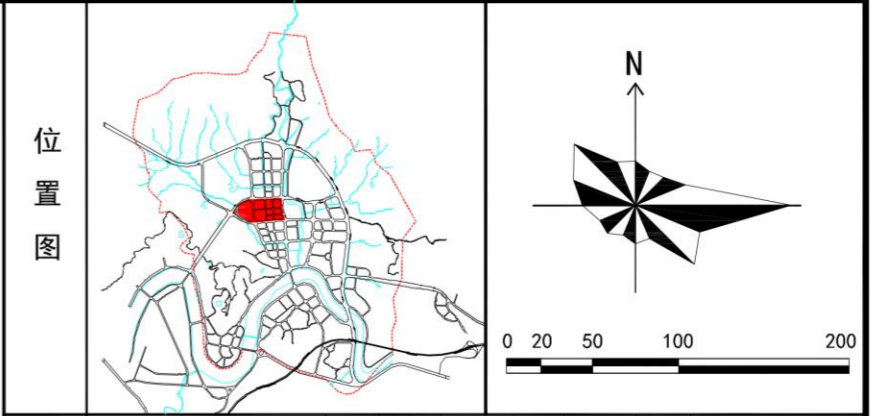
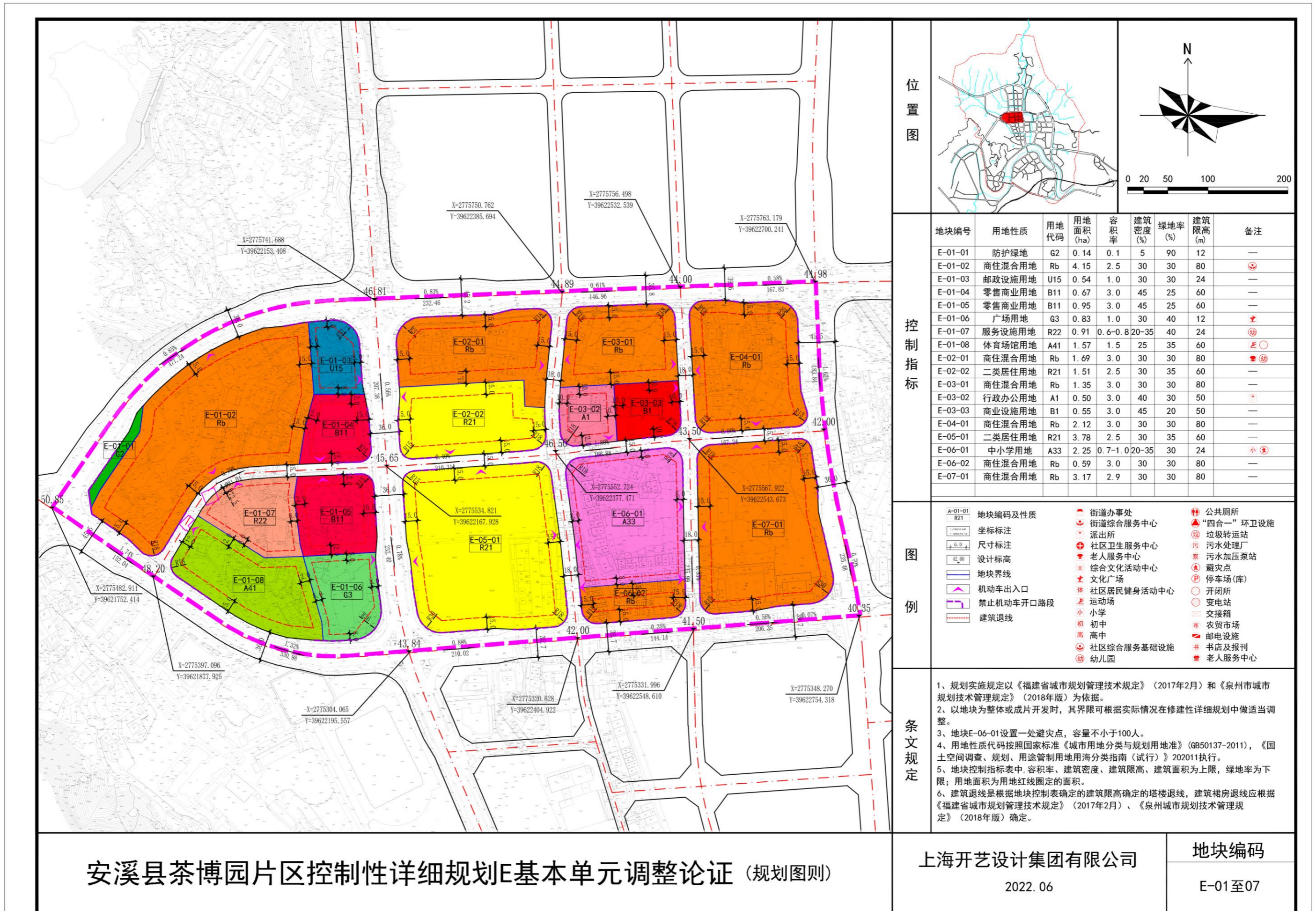
规划控制条文

安溪县茶博园片区控制性详细规划E基本单元调整论证 (规划图则)

上海开艺设计集团有限公司

2022. 06

4.3 调整单元地块图则



地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
E-01-01	防护绿地	G2	0.14	0.1	5	90	12	—
E-01-02	商住混合用地	Rb	4.15	2.5	30	30	80	Ⓢ
E-01-03	邮政设施用地	U15	0.54	1.0	30	30	24	—
E-01-04	零售商业用地	B11	0.67	3.0	45	25	60	—
E-01-05	零售商业用地	B11	0.95	3.0	45	25	60	—
E-01-06	广场用地	G3	0.83	1.0	30	40	12	Ⓢ
E-01-07	服务设施用地	R22	0.91	0.6-0.8	20-35	40	24	Ⓢ
E-01-08	体育场馆用地	A41	1.57	1.5	25	35	60	Ⓢ
E-02-01	商住混合用地	Rb	1.69	3.0	30	30	80	Ⓢ
E-02-02	二类居住用地	R21	1.51	2.5	30	35	60	—
E-03-01	商住混合用地	Rb	1.35	3.0	30	30	80	—
E-03-02	行政办公用地	A1	0.50	3.0	40	30	50	Ⓢ
E-03-03	商业设施用地	B1	0.55	3.0	45	20	50	—
E-04-01	商住混合用地	Rb	2.12	3.0	30	30	80	—
E-05-01	二类居住用地	R21	3.78	2.5	30	35	60	—
E-06-01	中小学用地	A33	2.25	0.7-1.0	20-35	30	24	Ⓢ
E-06-02	商住混合用地	Rb	0.59	3.0	30	30	80	—
E-07-01	商住混合用地	Rb	3.17	2.9	30	30	80	—

图例	
<ul style="list-style-type: none"> 地块编码及性质 坐标标注 尺寸标注 设计标高 地块界线 机动车出入口 禁止机动车开口路段 建筑退线 	<ul style="list-style-type: none"> 街道办事处 街道综合服务中心 派出所 社区卫生服务中心 老人服务中心 综合文化活动中心 文化广场 社区居民健身活动中心 运动场 小学 初中 高中 社区综合服务基础设施 幼儿园 公共厕所 “四合一”环卫设施 垃圾转运站 污水处理厂 污水加压泵站 避灾点 停车场(库) 开闭所 变电站 交接箱 小学 初中 高中 农贸市场 邮电设施 书店及报刊 老人服务中心

条文规定

- 1、规划实施规定以《福建省城市规划管理技术规定》(2017年2月)和《泉州市城市规划管理技术规定》(2018年版)为依据。
- 2、以地块为整体或成片开发时,其界限可根据实际情况在修建性详细规划中做适当调整。
- 3、地块E-06-01设置一处避灾点,容量不小于100人。
- 4、用地性质代码按照国家标准《城市用地分类与规划用地》(GB50137-2011),《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南(试行)》202011执行。
- 5、地块控制指标表中,容积率、建筑密度、建筑限高、建筑面积为上限,绿地率为下限;用地面积为用地红线圈定的面积。
- 6、建筑退线是根据地块控制表确定的建筑限高确定的塔楼退线,建筑裙房退线应根据《福建省城市规划管理技术规定》(2017年2月)、《泉州城市规划管理技术规定》(2018年版)确定。

安溪县茶博园片区控制性详细规划E基本单元调整论证(规划图则)

上海开艺设计集团有限公司
2022.06

地块编码
E-01至07

4.3 调整单元地块图则

用地用海分类对照情况表

一级类		二级类		三级类		面积 (ha)	占比 (%)		
代码	名称	代码	名称	代码	名称				
07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070102	二类城镇住宅用地	5.29	19.40%		
				-	商业与居住混合用地	13.07	47.93%		
08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地	-	-	0.50	1.83%		
				0804	教育用地	080403	中小学用地	2.25	8.25%
						080404	幼儿园用地	0.91	3.34%
				0805	体育用地	080501	体育场馆用地	1.57	5.76%
09	商业服务业用地	0901	商业用地	-	-	2.17	7.96%		
13	公用设施用地	1307	邮政用地	-	-	0.54	1.98%		
14	绿地与开敞空间用地	1402	防护绿地	-	-	0.14	0.51%		
				1403	广场用地	-	-	0.83	3.04%
合计						27.27	100.00%		

地块编码	用地代码	用地用海代码	用地用海名称	用地面积 (ha)
E-01-01	G2	1402	防护绿地	0.14
E-01-02	BR	-	商业与居住混合用地	4.15
E-01-03	U15	1307	邮政用地	0.54
E-01-04	B11	090101	零售商业用地	0.67
E-01-05	B11	090101	零售商业用地	0.95
E-01-06	G3	1403	广场用地	0.83
E-01-07	R22	080404	幼儿园用地	0.91
E-01-08	A41	080501	体育场馆用地	1.57
E-02-01	BR	-	商业与居住混合用地	1.69
E-02-02	R21	070102	二类城镇住宅用地	1.51
E-03-01	BR	-	商业与居住混合用地	1.35
E-03-02	A1	0801	机关团体用地	0.50
E-03-03	B1	0901	商业用地	0.55
E-04-01	BR	-	商业与居住混合用地	2.12
E-05-01	R21	070102	二类城镇住宅用地	3.78
E-06-01	A33	080403	中小学用地	2.25
E-06-02	BR	-	商业与居住混合用地	0.59
E-07-01	BR	-	商业与居住混合用地	3.17
合计				27.27

附录

[目录]

附录一 《安溪县人民政府关于刘永强县长到参内真现场办公的专题会议纪要》

附录二 《关于对安溪县茶博园片区控制性详细规划E单元调整论证的函》

附录三 镇政府最新确认道路名称资料

附录四 《安溪县人民政府关于安溪县参内镇参洋片区防洪排涝规划的批复》

附录五 《关于安溪县参洋片区D-10-1地块建设用地的规划函》

附录六 《安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划》的批复文件及D2-09、D2-10相关图则

附录一 《安溪县人民政府关于刘永强县长到参内镇现场办公的专题会议纪要》

安溪县人民政府
专题会议纪要

〔2022〕4号

安溪县人民政府关于刘永强县长到参内镇
现场办公的专题会议纪要

2022年2月14日下午，县政府刘永强县长在县领导李树明、黄明哲的陪同下，带领县直有关单位负责人到参内镇现场办公，实地考察泰高寨、深垵、罗内大人底、小路尾、田底村、洋乌内、安溪一中城东校区等安置区规划建设及美塘村村部周边改造情况，并在参内镇政府会议室召开座谈会，协调解决有关问题。纪要如下：

会议指出，参内镇是全县经济的重要增长极和项目建设的主战场，要按照“项目攻坚2022”部署要求，全速推进项目建设，

- 1 -

特别是，要加快破解制约瓶颈，高效推进安置区建设，及时回应群众期盼，让人民群众的获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

会议还就相关事项进行逐一明确，请各责任单位、责任人按要求逐条逐项抓好落实。

附件：县政府主要领导到参内镇现场办公明确事项责任分解表

参加会议人员：

刘永强 李树明 黄明哲 白世杰 魏中南 高志强
李森有 白文扁 谢秦楚 王焘宗 刘艺锋 周毅林
廖炳辉 叶火源 杨文武

记 录：刘婉芳

5	关于东三环田底安置区规划建设事宜。	城区开发区管委会负责做好用地手续报批及方案设计等工作。	2022年3月15日前	城区开发区管委会 参内镇	周毅林 杨文武 龚金山	李树明
		由县兴泉铁路有限公司作为业主单位，参内镇政府作为业主代表，启动安置区基础配套设施工程建设。	2022年5月30日前	县兴泉铁路有限公司 参内镇	叶火源 杨文武 龚金山	
		项目建设所需费用由县财政统筹解决。	按工程进度拨付	县财政局	李森有	
		安置区涉及的土方工程等前期费用（约375万元），由县财政据实拨付。	2022年3月15日前	县财政局	李森有	
6	关于东三环洋乌内安置区（整村搬迁）规划建设事宜。	由安溪县兴泉铁路有限公司作为建设业主，参内镇政府作为业主代表，启动基础配套设施工程建设	2022年5月30日前	县兴泉铁路有限公司 参内镇	叶火源 杨文武 龚金山	李树明
7	关于兴泉铁路安置过渡费等遗留问题处置事宜。	县兴铁办负责将相关问题提交县政府常务会议研究。	2022年3月15日前	县兴铁办	廖炳辉	王礼藕
8	关于美塘村村部周边改造事宜。	请李树明副县长牵头，参内镇、县资源局、城区开发区管委会等相关单位配合，抓紧提出改造方案，报县政府。	2022年6月30日前	县资源局 城区开发区管委会 参内镇	白文扁 周毅林 杨文武 龚金山	李树明
9	关于安溪一中城东校区安置区事宜。	请黄明哲副主席牵头，参内镇、县资源局、城区开发区管委会、教育局等相关单位配合，按照“总体规划、分期实施”原则，围绕“6月前启动拆迁、7月底交净地、2023年秋季教学楼交付使用”的目标，抓紧提出规划建设方案，报县政府。	2022年3月30日前	县资源局 城区开发区管委会 县教育局 参内镇	白文扁 周毅林 高志强 杨文武 龚金山	黄明哲

安溪县参内镇人民政府文件

关于对安溪县茶博园片区控制性详细规划 E单元进行调整论证的函

县自然资源局：

安溪县茶博园片区E单元位于参内镇岩岭隧道口、学院路以南、参内大街以北，全域约36.7公顷。根据《安溪县人民政府关于刘永强县长到参内镇现场办公的专题会议纪要》（2022年第4号文件）批示精神，为确保建设项目有序推进，我镇委托上海开艺设计集团有限公司对安溪县茶博园片区E单元控制性详细规划进行调整论证，目前已完成送审稿编制。根据疫情防控工作要求，现特向贵局申请以函审的形式组织召开专家评审会，以确保项目按序推进，请予支持。

特此函告

安溪县参内镇人民政府

2022年4月27日



附录三 镇政府最新确认道路名称资料

中共安溪县委办公室(通知)

关于开展新增道路(街、路、巷)命名及房屋
二维码门牌制作安装专项行动的通知

各乡镇、县直有关单位:

为深入推进“清村、扫楼、补网”专项行动,扎实做好新常态下新冠肺炎疫情防控工作,提升疫情防控、社会治理、公共服务和民生保障水平,根据《安溪县新型冠状病毒感染的肺炎疫情应急指挥部办公室关于开展全县“清村扫楼·攻坚夯基”专项行动的通知》(安防控指办〔2022〕47号)文件精神,经研究,决定在全县范围内开展新增道路(街、路、巷)命名及房屋二维码门牌制作安装专项行动。现将有关事项通知如下:

一、明确职责分工。县公安局、乡镇派出所负责房屋新增、漏编(或丢失、损坏)二维码门牌的摸排、地址标注。县民政局

- 1 -

负责二维码门牌的制作采购,相关乡镇负责二维码门牌的安装及道路(街、路、巷)名称的申报工作。

二、实施源头管理。各乡镇在完成道路(街、路、巷)建设后,由乡镇人民政府提出命名方案,上报县民政局审核。县民政局在接受道路命名申请后,及时组织地名顾问团队进行论证、征求社会公众意见,并报送县政府常务会研究。研究通过后,及时将道路(街、路、巷)名称通知县公安局及相关乡镇、部门。

三、开展专项行动。各乡镇要组织民政、派出所、各村(社区)利用9天时间(4月22日至30日)全面摸排汇总本辖区未命名或新增的道路(街、路、巷)及新增、漏编(或丢失、损坏)的房屋门牌、室牌等信息,并于4月30日前汇总上报需要命名的道路(街、路、巷)名称及需要制作安装二维码门牌的信息。

需要命名的道路(街、路、巷)名称,由乡镇政府报送至县民政局(联系人:郑雄山,联系电话:13959703906,邮箱:13959703906@139.com)。

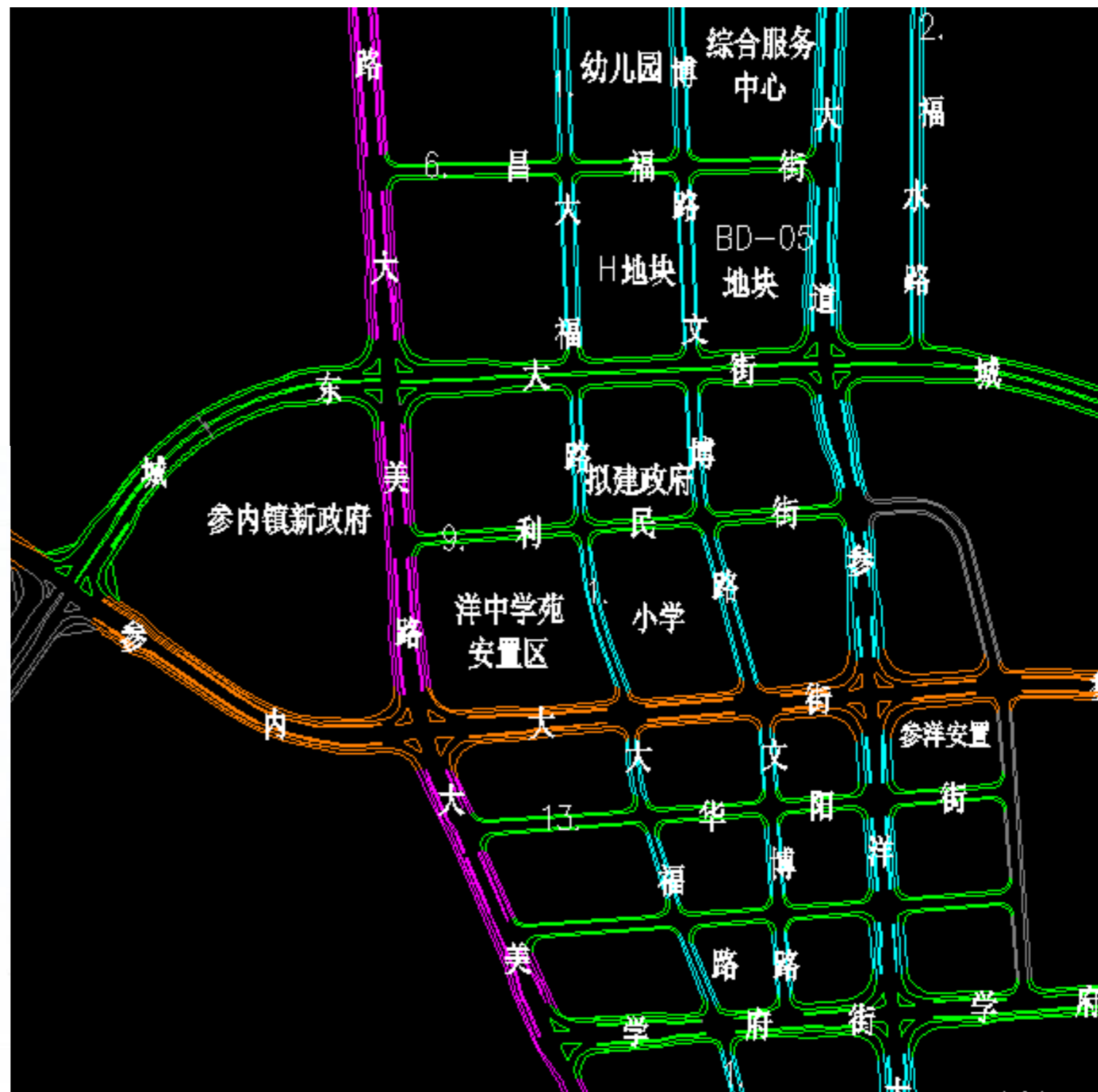
需要制作安装二维码门牌的信息,由乡镇派出所报送至县公安局(联系人:程梦姣,联系电话:15860553775,邮箱:651854964@qq.com)。

四、强化日常维护。各乡镇、各相关部门工作人员在开展日常工作,发现二维码门牌编制错误和漏编(或丢失、损坏),应当及时上报,由相关乡镇统一汇总反馈至乡镇派出所,由乡镇派出所对新增、漏编(或丢失、损坏)门牌生成二维码并报送县

公安局。县公安局对新增、缺失的二维码门牌进行汇总并报送县民政局,由县民政局制作门牌并发放至相关乡镇,由相关乡镇组织安装。

五、抓好组织实施。县公安局、民政局及相关乡镇要密切协同配合,全力抓好新增道路(街、路、巷)命名及房屋二维码门牌制作安装工作,确保地址准确、门牌齐全,为顺利完成“清村扫楼·攻坚夯基”专项行动奠定坚实基础。

- 附件:1、新增道路(街、路、巷)命名及房屋二维码门牌制作安装专项行动领导小组名单
2、安溪县未命名道路(街、路、巷)情况摸排表
3、安溪县道路(街、路、巷)命名流程图



- 2 -

附录四 《安溪县人民政府关于安溪县参内镇参洋片区防洪排涝规划的批复》

安溪县人民政府文件

安政综〔2021〕32号

安溪县人民政府关于安溪县参内镇参洋
片区防洪排涝规划的批复

参内镇政府：

你镇《关于呈报审批安溪县参内镇参洋片区防洪排涝规划的请示》收悉，现批复如下。

一、规划范围

同意规划范围为参内镇参洋片区，即参内镇所辖参山村和美塘村、祐水村部分角落：东至城区东二环路，西至岩岭山，北至城区东二环路，南至西溪防洪岸线。规划面积 5.5 平方公里。

同意规划 12 个河段总长 13.21 公里，其中主河道参林溪规划长度 2.67 公里，大厝溪规划长度 3.87 公里，其余 10 个微小支流总长 6.67 公里。

二、规划标准

(一) 防洪标准

同意参洋片区规划防洪标准为 20 年一遇。

(二) 排涝标准

同意参洋片区规划排涝标准为 10 年一遇。

三、规划方案

同意利用天然河道（参林溪、大厝溪）作为片区主要行洪通道，基本同意整合微小支流（糖苏内支流、美垵支流、圳边支流、马厝支流、美塘溪、后圳支流、祐水溪支流、祐水溪、参山溪、草垵垵水库支流）及新建排洪沟形成整体防洪排涝体系方案。

四、工程布置

同意片区主要河道（参林溪、大厝溪）岸线规划、新建排洪沟走向和汇入口位置等总体布置方案。

基本同意参林溪、大厝溪、参山溪整治方案，建设内容按河道整治要求结合市政景观一并实施。

基本同意规划新建排洪沟采用渠、涵、管综合布置型式，实施阶段根据片区开发实际优化调整。

五、投资估算和资金筹措

投资估算在实施阶段根据相关规程规范执行，资金筹措方案根据片区开发结合产业布局统筹考虑。

六、规划实施

参内镇政府作为参洋片区防洪排涝规划建设实施主体，商有关部门制定科学合理、行之有效的建设方案和资金筹措办法，精心组织，加快推进参洋片区建设发展。



(此件依申请公开)

安溪县人民政府办公室

2021年3月23日印发

附录五 《关于安溪县参洋片区D-10-1地块建设用地的规划函》

安溪县住房和城乡建设局

安建函[2016]65号

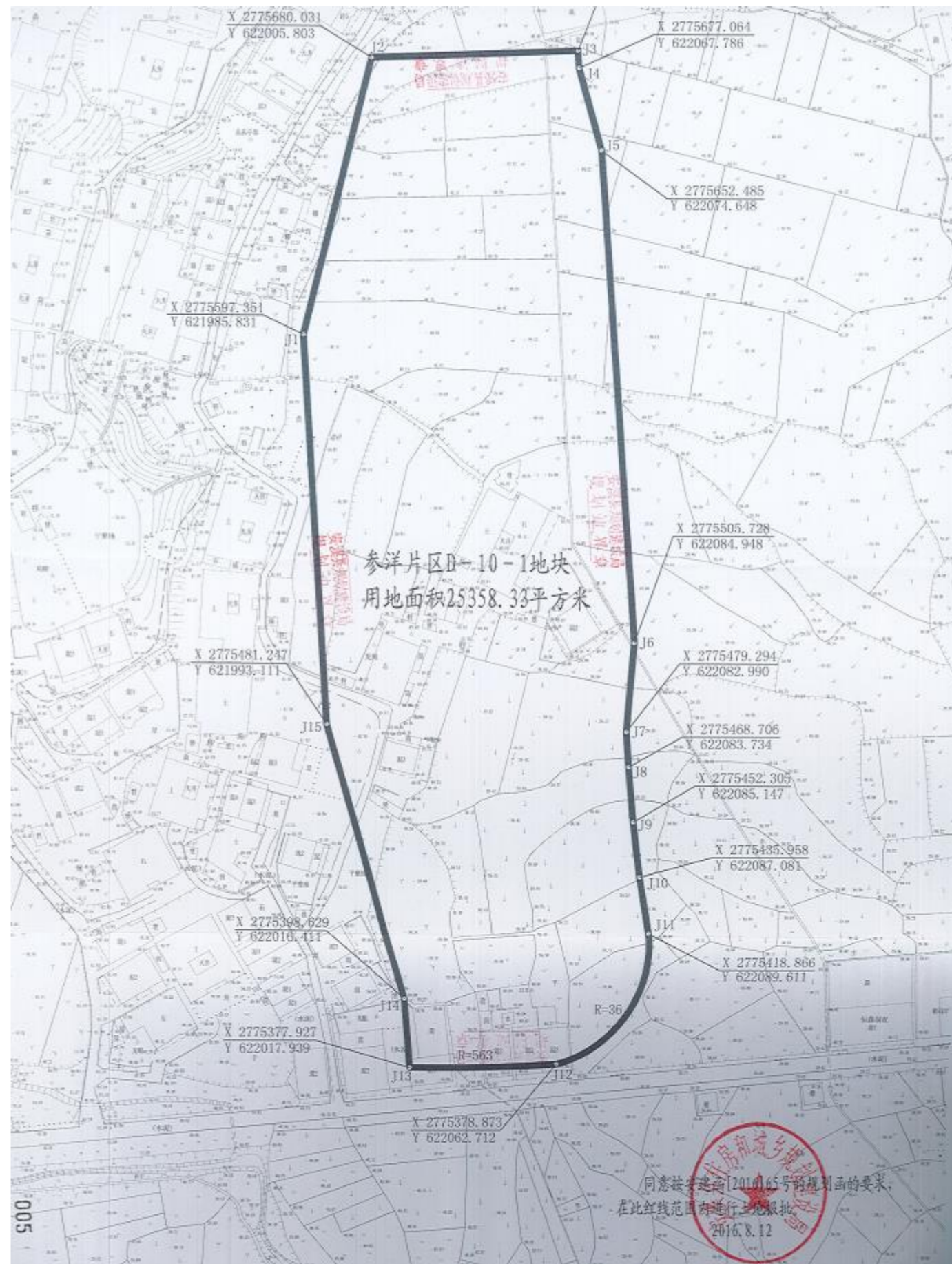
关于安溪县参洋片区D-10-1地块 建设用地的规划函

安溪县土地收购储备中心:

安溪县参洋片区 D-10-1 地块用地位于安溪县参内乡参山村, 规划用地面积 25358.33 平方米 (38.04 亩), 规划用地性质为商住用地, 规划控制指标: $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$, $30\% \leq \text{建筑密度} < 40\%$, $\text{绿地率} \geq 30\%$, 建筑高度控制 60 米以下。

安溪县住房和城乡建设局

2016年8月12日



附录六 《安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划》的批复文件及D2-09、D2-10相关图则

安溪县人民政府文件

安政地〔2021〕39号

安溪县人民政府关于《安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划》的批复

安溪县自然资源局：

你局上报的《关于呈报审批安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划的请示》（安自然资〔2021〕125号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意福建省城乡规划设计研究院编制的《安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划》。

二、用地规模：规划总用地面积 338.55 公顷，其中建设用地范围 278.46 公顷。

三、功能定位：集品质居住、商贸服务和生态休闲为一体的现代宜居生活组团。

四、原则同意规划编制各地块的使用性质、建筑高度、建筑密度、容积率及绿地率等控制指标，并按照国家强制性标准条文及控制性详细规划的要求，留足停车泊位、建筑后退红线距离、建筑间距等，配套各地块的公共设施和基础设施。

五、规划实施中要强化规划管理，严格按照规划要求实施建设管理，规划实施过程中，如有修改或调整，须按规定程序报批。此复。



安溪县人民政府

2021年5月12日

（此件公开发布）

抄送：安溪县白濑水利枢纽工程项目移民安置领导小组综合协调办公室、
安溪县白濑水利枢纽工程参内安置区领导小组办公室，参内镇人民政府。

安溪县人民政府办公室

2021年5月12日印发

附录六 《安溪县参内镇学院路以北片区控制性详细规划》的批复文件及D2-09、D2-10相关图则

