

一、 总则

第一条 规划目的

为指导福州市台江区 350103-SHD-A 管理单元 A-6、A-7、A-29 等地块的城市建设与管理，提出规划管理及相关控制要求，特编制《台江区 350103-SHD-A 管理单元（凤凰新村周边地块）城市设计及控规修编》。

规划文本（下简称：本文本）与图则内容共同构成地块控制性详细规划的法定文件。

第二条 适用范围

本文本适用于台江区 350103-SHD-A 管理单元 A-6、A-7、A-29 等地块，位于台江区西二环、斗池路南侧，工业路北侧，规划范围约 30.65 公顷。

第三条 法律地位

规划地块的土地使用及开发建设活动应遵守本文本

的有关规定。本文本未包括的内容应符合国家、省及市的有关法律、法规、标准和技术规范的相关规定。

二、 用地功能与开发强度

第四条 用地功能

A-6、A-7、A-29 地块为商住综合用地，A-4、A-30 地块为中小学用地。

第五条 用途管控

本文本所确定的土地用途是对未来土地使用的控制和引导，最终土地用途以福州市人民政府批复为准。

第六条 规划规模

商住综合用地规划总用地面积 7.64 公顷，规划总建筑面积 29.75 万平方米，其中住宅建筑面积约 28.65 万平方米，商业建筑面积 0.6 万平方米（配建街道级社区服务中心 800 平方米），幼儿园用地面积不小于 5040 平

方米，规划总人口约为 0.57 万人。

中小学用地规划总用地面积 3.51 公顷，规划总建筑面积 5.17 万平方米，其中中学可建建筑面积 2.82 万平方米，小学可建建筑面积 2.35 万平方米。

第七条 地块开发强度

地块规划指标详见地块指标一览表。

地块指标一览表

地块编码	用地代码	用地面积 (公顷)	容积率 (上限)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高 (米)
A-4	080403	1.57	1.5	35	30	36
A-6	070102+ 0901	3.59	4.59	35	30	100
A-7	070102+ 0901	2.48	3.40	35	30	100
A-29	070102+ 0901	1.63	3.00	35	30	100
A-30	080403	1.88	1.5	35	30	36

容积率、建筑密度、建筑高度为上限控制指标，并

必须符合机场限高、建筑日照、消防、城市景观等方面的要求；绿地率为下限控制指标，同时需满足《福州市园林绿化管理条例》的相关规定。

第八条 地块城市设计

规划地块临近斗池路、工业路和西二环路，以拟建建筑景观与周边现状建筑相协调为管控原则，与历史文化名城景观管控要求做好衔接。建筑限高按 100 米以下控制，地块内建筑群整体呈现“高低错落”的空间形态。

三、 三大设施

第九条 “三大设施”包含公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施三类设施，按照实位、图标两种控制方式。本规划涉及的“三大设施”有街道级社区服务中心、社会停车场和幼儿园，均位于 A-6 地块内，均为图标控制：其中配建街道级社区服务中心建筑面积

为 800 平方米；结合住宅地下空间统筹配建公共停车泊位 50 个；地块南侧配建 12 班幼儿园。本规划确定的“三大设施”数量、规模不得减少或取消，如因专项规划、工程设计和实施建设需要有所调整，应按相关程序进行。

四、重要控制线

第十条 “重要控制线”内容

“重要控制线”包括指城市红线、城市绿线、城市蓝线、城市紫线、城市黄线等“五线”控制内容，及古树名木等要素的保护界限。本规划的“重要控制线”涉及城市红线，未涉及城市绿线、城市蓝线、城市紫线、城市黄线。

第十一条 城市红线控制

规划地块道路红线包括纵一路，道路红线宽度 18 米；纵二路，道路红线北段宽度 18 米、南段宽度 14 米；横

一路，道路红线西段宽度 18 米，东段宽度 10 米按内部单行道控制。

红线范围内不得进行任何与规划功能不相符合的使用。在保持道路方案主体线形、规模、功能基本不变的前提下，允许对部分路口、横断面和交通节点进行微调。

五、附则

第十二条 本规划由福州市土地发展中心委托编制，规划解释权及修订权属于福州市人民政府。

第十三条 本规划自福州市人民政府批准之日起生效。

第十四条 本规划经公示后，由福州市人民政府审批、批准后颁布的法定文件具有法律效力，有关管理部门、建设单位和个人必须遵照规划严格执行。如因特殊原因需作适当调整时，必须按法定程序提出申请和进行修订，

并报原审批机关审批备案。

六、 附录

（一）文件用词说明

- 1、“必须”、“严禁”表示很严格；
- 2、“应”、“不应”或“不得”表示严格；
- 3、“宜”、“不宜”表示允许稍有选择。

（二）名词解释

- 1、地块指街坊内根据产权界线及有关因素划分出的不同使用性质的用地。
- 2、用地性质指土地使用功能和属性，根据用地分类标准确定。
- 3、容积率指一定地块内，地面以上各类计容建筑面积总和与建设用地面积的比值。
- 4、建筑密度指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建

设用地面积的比例。单位： %。

- 5、绿地率指一定地块内各类绿化用地总面积占建设用地面积的比例。单位： %。
- 6、建筑限高指一定地块内设计建筑高度（高度计算规则参见省市相关技术规定）不得高于控制指标的上限。
- 7、道路红线指城市道路用地的规划控制线。
- 8、用地红线指按规定的审批权限批准城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。
- 9、图标控制是指在确保设施功能和规模的前提下，结合相邻地块开发或与其它项目联合建设。