

《闽侯经济技术开发区控制性详细规划提升方案（荆溪片区 350121-JKQ-JX 管理单元北部组团）》规划简介

一、区位与规划范围

区位：闽侯经开区地处福州西郊、闽侯县城北部，距福州市中心 10 公里，涉及甘蔗、荆溪两个街道，紧邻峰福铁路、京台高速，包含铁岭一、二、三期及陈店湖工业园区，其中荆溪片区北部组团位于经开区东部。

规划范围：闽侯经开区南至峰福铁路、北至闽侯县城北部山体、东至石井路、西至闽侯大桥，总用地面积约 9.14 平方公里，其中本次规划的荆溪片区北部组团总用地面积 0.93 平方公里。

二、功能定位

功能定位确定为：依托铁岭三期打造以都市型产业（食品加工、纺织服装、绿色建材、模具制作等）为主导功能的都市型、智能制造产业集聚区。提升改造关口片区，强化土地利用，提升园区整体形象。

三、开发容量与强度控制

规划总用地面积 93.16 公顷（1397 亩），其中城市建设用地规模 87.84 公顷（1317 亩），平均容积率为 1.72，建筑总量为 76.06 万平方米。规划经营性建设用地 44.18 公顷（663 亩），均为工业用地，平均容积率为 1.72，建筑总量为 75.97 万平方米。

规划参照《福州市建筑景观规划管理办法(试行)》、《福州市建筑风貌导则》、《关于进一步完善福州市城市与建筑风貌管控工作的实施意见》进行开发强度和高度控制。严控结构性绿地、整体和谐，

同时突出地标节点景观，打造视觉焦点，形成良好的园区整体形象，园区整体高度控制在 50 米以下。现代都市工业厂房建筑高度控制在 24-50 米，产业服务配套用房建筑高度根据城市设计进行控制。

四、规划布局

荆溪片区规划按照都市型工业示范区与智能制造基地的未来发展战略导向和目标愿景，以保证总规确定的整体结构为前提，以集约节约建设用地为原则，科学布局各类建设用地。

铁岭三期以增量发展为主。规划布局工业用地，完善片区社会停车等配套服务。

提升改造关口片区的村集体自建厂房，规划布局工业用地，提升园区整体形象。

五、道路交通规划

本片区规划形成以主干路为骨架，次干路、支路为补充，功能明晰、等级合理、沟通便捷的道路系统。规划落位闽侯总规战略性通道东西向北环主干道，提升闽侯经开区与闽侯县城、福州市区的快速便捷联系。

完善片区干路体系，一是规划优化调整长龙路线位走向，使其与铁岭北路相连，提升为城市主干路（规划 32 米路幅），进而向南连接闽侯二桥；二是规划贯通石井路，结合关口村集体自建厂房改造和现状道路条件，贯通至铁岭三期连接至长龙路，规划提升至 26 米路幅。同时，完善铁岭三期支路路网，形成片区内道路循环结构。

规划配置 1 处 250 泊位公共停车场，用地控制类，同时与建筑、广场、绿地相结合，充分开发地下或立体停车空间。

六、公示图纸

1、土地利用规划图

