

福州市 350104-CZ-JZJS-011 编制单元福 厦客专东侧片区单元控规草案公示

一、规划范围及功能定位

福厦客专东侧片区位于三江口片区中部，火车南站以东、福厦高速连接线以西，北至城门山，南至环岛路，总面积约 280.58 公顷，其中城镇开发用地面积约 259.81 公顷。该单元将规划打造为集创新产业、优质社区、绿色生态、安全韧性、数字治理为一体的城市门户综合开发示范区。

二、规划结构

福厦客专东侧片区规划形成“两轴、三片区”空间结构。

1. “两轴”。延续城市设计“十”字景观轴线，打造由福州南站至海峡文化艺术中心的横向滨水活力中轴及由清凉山至城门山的纵向公园景观轴线。

2. “三片区”。一是永南路、站后路沿线的创新研发产业区。沿站后路两侧结合高铁站点布局复合功能的产业用地，以商业商务研发为主导功能打造站城一体的产业研发社区；二是站后路以东、永南路以北的宜居生活服务区。布局居住功能主导类用地，将形成以居住生活、公共服务为主的生活服务组团；三是站后路以东、永南路以南的滨水休闲居住区。湖体沿线以居住功能为主，适当混合商业商务与休闲娱乐功能，湖体及其周边为公园绿地、水域水工综合用地，将打造为以绿地休闲、生活居住为主导功能的滨水活力区。湖体形态及面积结合防洪排涝专项规划及专项论证确定。

三、开发容量

本单元可开发经营性用地约 106.97 公顷，结合城市设计及景观风貌，容积率指标采用弹性管控，平均容积率约 2.0-2.3，其中，中心环湖滨水社区容积率约 1.0-1.4，周边居住社区容积率约 2.0-2.6，外围沿站后路和地铁站点周边地块容积率约 4.0-5.0，具体地块指标可在单元内平衡。

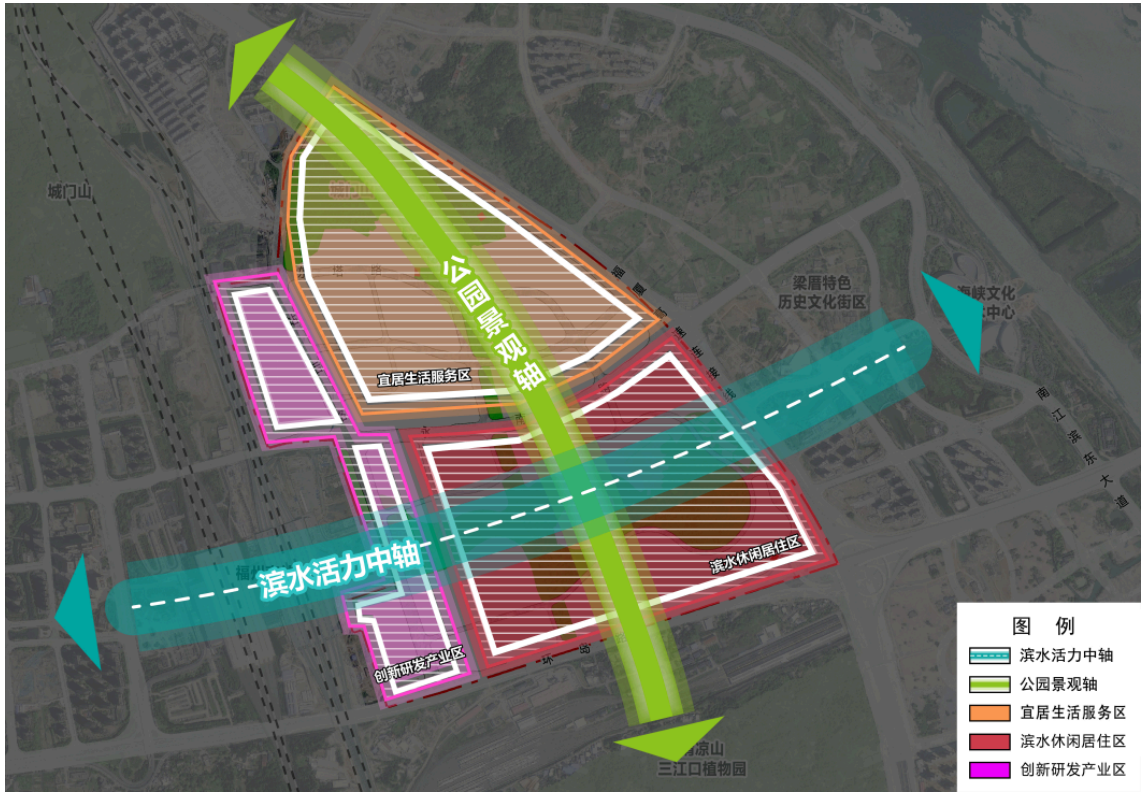
四、配套设施

按照相关专项规划，结合配套标准、人口规模、服务半径等因素，合理设置片区配套设施，具体布局可结合专项论证细化落位，用地及建筑规模满足专项规划要求。具体内容如下：

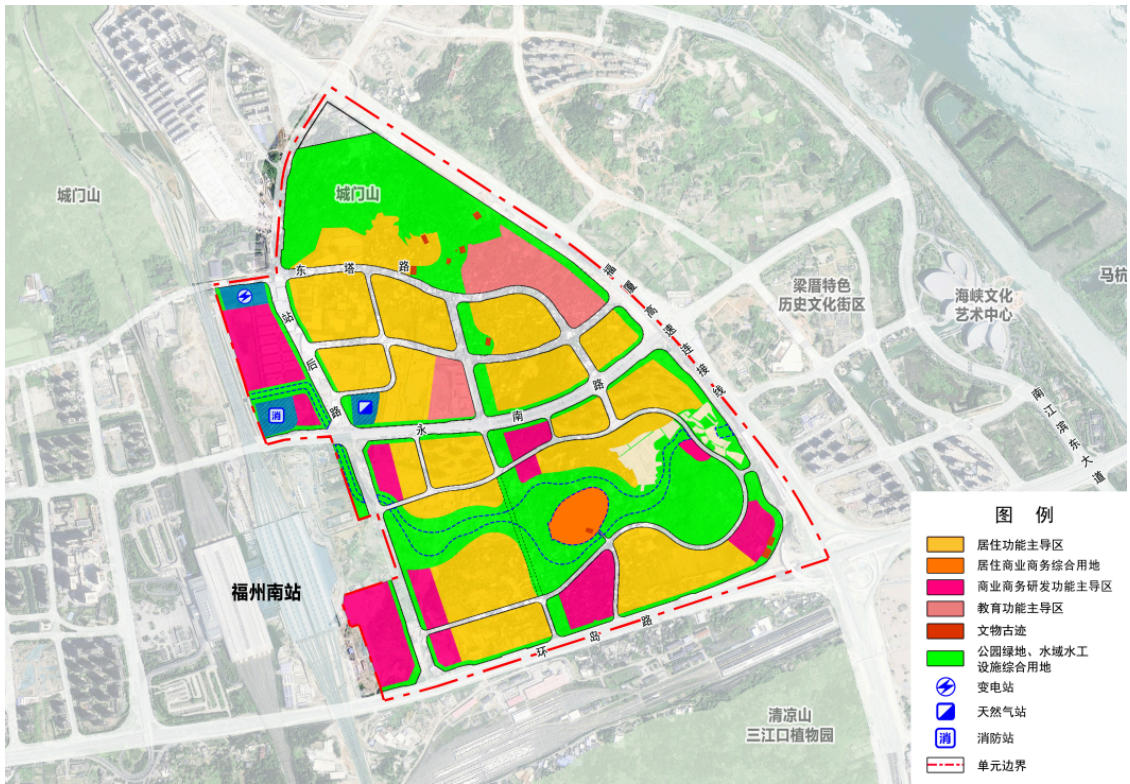
1.为打造十五分钟生活圈，综合考虑行政社区的辖区界线，将福厦客专东侧片区分为南北两个社区，并分别设置 2 处社区服务站、1 处街道级居家养老照料中心、3 所幼儿园、2 处中小学教育用地，并按专项规划要求配建文化、体育设施。

2.片区内规划形成“两条快速路、两条主干路、三条次干路与多条支路”的道路结构。“两条快速路”为环岛路、福厦高速连接线；“两条主干路”为永南路、站后路；“三条次干路”为东塔路、谢安路与安平路，同时，结合交通流线组织，按专项规划及规范配建社会停车场。

3.片区内规划独立占地的变电站、消防站、天然气城门口站各一处。



空间结构图



地块规划指引图