

# 福建省城市控制性详细规划编制导则 (试行)

福建省住房和城乡建设厅

二〇一二年九月

## 编制说明

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《城市规划编制办法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等法律、法规和部门规章及规范性文件，结合福建省城乡规划建设和管理要求，福建省住房和城乡建设厅组织编制了《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》。本导则力求在全省层面规范城市控制性详细规划编制的内容和深度，增强控制性详细规划编制的科学性和可操作性，是各地编制控制性详细规划的重要依据之一。

目前全国城市控制性详细规划的编制处于一个变革时期，不少省市（尤其是特大城市）在控规编制与管理方面进行了多种探索、尝试。根据住房和城乡建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十一条“编制大城市和特大城市的控制性详细规划，可以根据本地实际情况，结合城市空间布局、规划管理要求，以及社区边界、城乡建设要求等，将建设地区划分为若干规划控制单元，组织编制单元规划”，提出了“单元规划”新概念。本导则在遵循国家、省有关法律法规、标准规范基础上，针对福建省实情和城市建设发展需求，结合各市控制性详细规划编制及管理实践，吸纳各地城乡规划主管部门的意见和建议，同时借鉴其他各省市相关成果编制而成。

本导则由省厅印发试行。试行过程中，各使用单位若发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄送至福建省住房和城乡建设厅城乡规划处，以便修订时参考。

联系地址：福建省福州市北大路 242 号 邮编：350001

福建省住房和城乡建设厅

二〇一二年九月

# 福建省住房和城乡建设厅文件

闽建规〔2012〕9号

---

## 福建省住房和城乡建设厅关于印发 《福建省城市控制性详细规划 编制导则（试行）》的通知

各市、县规划（建设）局，平潭综合实验区规划局，各城市规划编制单位：

为加强对全省控制性详细规划编制工作的指导，规范控制性详细规划的制定，省厅组织制订了《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》（以下简称《导则》），现印发给你们，请认真遵照执行，并就有关事项通知如下：

一、认真组织实施。控制性详细规划是城市规划实施管理的

最直接法律依据，是国有土地使用权出让、开发和建设的法定前置条件。省厅在制定《导则》过程中，结合我省城市控规编制、管理实际情况，借鉴了国内现阶段控规编制的经验，多次征求了专家、编制单位和各市县规划管理部门意见。《导则》在控规编制体系、编制方法、成果表达等方面有较大突破，强调“三大设施”和“五线”的用地控制，既体现控规的刚性，又注重控规实施的弹性和可操作性。各地要准确领会和把握《导则》的主要内容，强化城市控规编制和实施，提升城市规划管理水平。

二、结合当地实际。各地要根据《导则》，选择切合当地实际的控规编制体系，加快单元控规的编制、审查和报批工作，实现单元控规在城市规划建设用地范围内的全覆盖。在单元控规指导下，中心区、旧城改造地区、近期建设地区及拟出让地区应优先编制地块控规，以更好地发挥控规在控制和引导城市用地开发建设的指导作用。已编制完成的控规，应按《导则》要求对已有成果进行完善、整合或修编。

三、强化学习培训。省厅将开展《导则》实施的学习培训，各地也要加强对本行政区域城市规划管理、规划设计人员的培训，确保有关工作人员尽快掌握和准确运用《导则》。

四、《导则》自下发之日起施行。各地在实施《导则》过程中，有何问题或意见请函告省厅城乡规划处。联系电话及传真：0591-87610014。

附件：福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）

福建省住房和城乡建设厅文件

福建省住房和城乡建设厅

2012年9月29日



福建省住房和城乡建设厅关于印发  
《福建省城市控制性详细规划  
编制导则（试行）》的通知

各市、县规划（建设）局，平潭综合实验区规划局，各城市规划设计单位：

为加强全省控制性详细规划编制工作的指导，规范控制性详细规划的编制，省厅组织编制了《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》（以下简称《导则》），现印发给你们，请遵照执行。有关事项通知如下：

发布日期：2012年9月29日

发布单位：福建省住房和城乡建设厅

# 目 录

<b>1 总则</b> .....	<b>1</b>
1.1 编制目的 .....	1
1.2 适用范围 .....	1
1.3 编制框架 .....	1
1.4 编制原则 .....	1
1.5 编制要求 .....	2
1.6 成果标准化 .....	2
1.7 动态维护 .....	2
<b>2 编制体系</b> .....	<b>3</b>
2.1 单元控规 .....	3
2.2 地块控规 .....	4
2.3 编码体系 .....	5
2.4 编制时序安排 .....	6
<b>3 控制内容与深度要求</b> .....	<b>7</b>
3.1 单元控规控制内容和深度要求 .....	7
3.2 地块控规控制内容和深度要求 .....	11
<b>4 编制成果</b> .....	<b>14</b>
4.1 成果构成 .....	14
4.2 成果内容 .....	15
4.3 成果形式 .....	21
<b>5 附则</b> .....	<b>22</b>
<b>附录A 福建省行政区划代码</b> .....	<b>23</b>
<b>附录B 用地控制方式指引</b> .....	<b>26</b>
<b>附录C 用地兼容控制指引</b> .....	<b>28</b>
<b>附录D 工业、物流仓储建设项目容量控制指引</b> .....	<b>34</b>
<b>附录E 街道、社区公共服务设施配置指引</b> .....	<b>35</b>

# 1 总则

## 1.1 编制目的

为了加强对全省城市控制性详细规划（以下简称“控规”）编制工作的指导，规范控制性详细规划的制定，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》、《城市规划编制办法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等法律、法规和部门规章及规范性文件，结合福建省城乡规划建设和管理要求，制定本导则。

## 1.2 适用范围

本导则与《福建省城市规划管理技术规定（试行）》、《福建省城市控制性详细规划管理办法》相配套，适用于我省城市、县人民政府所在地镇和其他具备条件的镇控规的编制，其它镇可参照执行。

## 1.3 编制框架

福建省城市控规分为单元控规和地块控规两个层次。

## 1.4 编制原则

编制控规应遵循下列基本原则：

- 1) 依据城市、镇总体规划，落实相关专项规划的内容和要求；
- 2) 以满足规划管理需求为导向，突出城市总体规划的强制性内容，保障公共利益，合理配置基本公共服务设施和市政基础设施；
- 3) 合理控制和引导城市各类开发建设活动，统筹兼顾，处理好局部与整体、近期与长远、需要与可能、经济建设与社会发展、城镇建设与环境保护、现代化建设与历史遗产保护等关系；
- 4) 保护自然与文化资源，加强城市公共开敞空间和景观风貌特色控制和引导，提升城市品质，增强城市魅力；

5) 处理好规划刚性与弹性的关系，提高控规的科学性和可操作性。

### **1.5 编制要求**

编制控规应满足下列基本要求：

1) 应依据城市、镇总体规划和分区规划，落实公共服务设施、道路工程、绿地系统、给水工程、排水工程、电力工程、通信工程、燃气工程、环境卫生、住房建设、防灾减灾、地下空间开发与利用等城市专项规划确定的各类设施建设用地和空间控制要求，明确各项设施配建要求。

2) 应对规划范围内自然资源环境、不同功能房屋建设的数量、质量以及对应的人口分布和可更新改造用地范围、设施配套、地下空间建设、规划审批等情况进行现状调查、分析与评价。

3) 应遵守国家有关标准和技术规范，采用符合国家有关规定的基础资料，不得违反城市、镇总体规划的强制性内容。

4) 鼓励应用规划设计技术（如城市设计、三维模拟、交通影响评估、开发评估等），科学确定控规指标。

### **1.6 成果标准化**

控规成果应符合本导则要求，统一规范成果表达方式和内容，以便进行信息化管理，逐步建立全市（县）统一的“一张图”规划管理平台。

已完成的控规可根据实际情况，对已有成果进行完善、整合或修编。

### **1.7 动态维护**

控规组织编制机关应建立规划动态维护制度，有计划、有组织对控规进行评估和维护。控规动态维护按《福建省城市控制性详细规划管理办法》执行。

## 2 编制体系

福建省城市控规采用总量控制、分层规划的方法，逐级分解总体规划确定的人口、建筑等总量指标，各级各类城市公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施配置等，分层级明确规划实施管理控制要点、要求。

### 2.1 单元控规

#### 2.1.1 单元控规主要任务

单元控规是以单元为平台，对各单元的主导用地属性、整体控制指标（含人口总量、建筑总量等）、“五线”<sup>1</sup>、“三大设施”<sup>2</sup>及社区服务设施进行统筹规划。单元控规应突出“五线”及“三大设施”用地控制要求，指导地块控规的编制。

#### 2.1.2 单元层级划分

单元可分为分区单元和基本单元两级。规划人口规模在十万人以上的市（县），宜划分分区单元和基本单元。规划人口规模在十万人以下的城市（县），可直接划分基本单元。以居住功能为主导的区域，宜采用分区单元——基本单元两级划分的方式；以工业、商业、商务、公园绿地等非居住功能为主导的区域，可根据实际需要选择单元划分方式。

分区单元控规主要是衔接上位规划，指导基本单元控规编制。

#### 2.1.3 单元划定原则

分区单元：

1) 依据城市、镇总体规划，结合街道、社区等行政界线，考虑城市内在功能的关联性和土地使用的可兼容性。

2) 划定以居住功能为主导的分区单元时，应对应适宜的人口规模，综合考虑行政街道及社区的辖区界线、“三大设施”及街道级社区服务设施配置要求。100 万人以上的

<sup>1</sup> “五线”指基础设施用地的控制界线——黄线、各类绿地范围的控制线——绿线、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线——紫线、地表水体保护和控制的地域界线——蓝线和道路用地的边界线——红线。

<sup>2</sup> “三大设施”即公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施。

大城市，分区单元人口规模可控制在 8~12 万人；50 万人以下的中小城市或县城，可控制在 3~5 万人；50~100 万人之间的大城市可视情况选择适宜的分区单元人口规模。一个街道可划分为一个或若干个分区单元。

3) 划定以工业、商业、商务、公园绿地等非居住功能为主导的分区单元时，可视实际情况确定单元规模。

基本单元：

1) 应结合社区的辖区界线、合理的公共设施服务半径，有明确的四至及围合界线（如快速路、主次干道、湖泊沟渠等）。

2) 划定以居住功能为主导的基本单元时，宜对应适宜的人口规模，综合考虑行政社区的辖区界线及社区服务设施配置要求。大中社区的基本单元人口规模可控制在 0.8~1.2 万人，小社区可控制在 0.3~0.5 万人。基本单元可根据用地功能及实际情况，适当增减单元人口规模和用地规模。

3) 划定以工业、商业、商务、公园绿地等非居住功能为主导的基本单元时，可视实际情况确定单元规模。

#### **2.1.4 单元划分要求**

各级城乡规划主管部门应组织开展单元划分工作。单元划分工作可与城市（县城）总体规划编制同步进行，也可单独组织划分。单元范围应互不重叠、无缝衔接，并实现在市区或县城规划建设用地范围内的全覆盖。根据发展变化和实际需要，可对单元作相应调整，但应尽量保持延续性。单元划分方案应纳入城市规划管理系统。

## **2.2 地块控规**

### **2.2.1 地块控规主要任务**

地块控规是以地块为载体，落实单元控规，进一步细化、深化各类用地和设施的定性、定量、定位等控制内容，是地块规划建设管理的依据。地块控规的控制指标不得突破单元控规确定的相关总量控制指标。

### **2.2.2 地块划分原则**

1) 保证城市支路网整体性，地块用地性质的完整性，与土地使用权属和基层行政界线相协调，满足规划实施管理和分期、分块建设要求。

2) 宜以完整的住宅街坊为规划住宅地块，或将一个住宅街坊细分为多个地块。旧区住宅地块规模以 2-4 公顷为宜。

工业地块的规模应依据相关产业门类生产需要确定，一般不超过 12 公顷，每个工业街区可细分为多个地块。

3) 可根据开发方式和管理需要，在原基本单元范围内，对地块进行合并、细分或切分。

### 2.3 编码体系

为了加强全省控规成果的统一管理，适应城乡规划信息化管理需要，对各级城市（县）控规制定编码体系。编码体系在单元划分时一并确定。

编码体系由四级 11 位码构成，城区码-分区单元码-基本单元码-地块码。如：350102-01-A-01，福建省福州市鼓楼区-01 号分区单元 -A 基本单元 -01 号地块；350521-01-A-01，福建省泉州市惠安县-01 号分区单元 -A 基本单元 -01 号地块。

各地城乡规划主管部门可根据实际情况对分区单元以下（第 9 位及以下）层次编码进行适当简化或扩展。

1) 城区码：6 位代码，采用福建省行政区划代码（县级及以上）。如：福建省福州市鼓楼区，其行政区划代码为 350102；福建省泉州市惠安县，其行政区划代码为 350521。具体编码按附录 A（福建省行政区划代码）执行。

2) 分区单元码：2 位代码，00~99 作为代码。若该城区采用直接划分基本单元的方式，分区单元码统一为 00。

3) 基本单元码：1 位代码，A~Z 作为代码。若该单元采用仅划分至分区单元的方式，基本单元码统一为 Z。

4) 地块码：2 位代码，01~99 作为代码。

## 2.4 编制时序安排

控规组织编制机关应当先完成当地单元控规的编制、审查和报批工作。中心区、旧城改造地区、近期建设地区及拟进行土地储备或者土地出让地区宜优先编制地块控规。土地出让前应编制地块控规。

## 3 控制内容与深度要求

### 3.1 单元控规

#### 3.1.1 分区单元层次

分区单元控规控制内容包括“五线”及“三大设施”用地、使用功能、容量和开发强度控制，以及对城市空间、景观风貌、交通等特殊控制要求。控制方式表述参照附录 B（用地控制方式指引）。

##### 3.1.1.1 使用功能控制

确定分区单元的主导功能，主导功能标注参照城市用地类别名称，如居住、工业、商业、商务、公园绿地、商住混合、商业商务混合、物流仓储、特殊用地等。用地分类和代码应执行《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），并参照附录 C（用地兼容控制指引）有关规定，以中类为主、小类为辅，公共管理与公共服务、公用设施细分到小类。分区单元用地构成应形成一览表，明确各类用地在建设用地上所占的比例。

##### 3.1.1.2 “五线”及“三大设施”用地控制

确定“五线”线位，并明确其控制要求。在空间上明确“三大设施”用地具体位置、规模和边界，提出控制要求，用地类别应划分至小类。

##### 3.1.1.3 容量及开发强度控制

以居住为主导功能的分区单元，确定居住人口数量和人口毛密度、净用地面积<sup>3</sup>、居住建筑总量、平均净容积率、密度分区、绿地面积指标等。

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《福建省城市规划管理技术规定（试行）》第六条执行。

工业、物流仓储建设项目建筑容量控制指标按附录 D（工业、物流仓储建设项目容量控制指引）执行。

---

<sup>3</sup> 净用地面积是指单元内各地块净用地面积之和。

#### 3.1.1.4 特殊控制要求

依据相关规划，结合分区单元的特征要素，如建筑物、街巷格局、整体风貌、历史文化要素、自然风景要素，对特定意图区提出控制要求。

##### 1) 景观风貌控制

落实城市总体规划、相关专项规划中对本分区单元城市设计的控制和引导要求，引导空间景观体系的构建，包含确定景观风貌节点、划定景观廊道、引导城市色彩等。

##### 2) 建筑控制与引导

划定建筑高度分区，对建筑风格、建筑色彩等提出引导要求等。

##### 3) 交通引导和调控

公交：依据城市综合交通等专项规划落实公交线路，对道路通行条件与公交线路、公交优先（专用）道等布置要求进行校核，提出解决措施。依据城市轨道交通线网等专项规划确定城市轨道交通线路走向、划定控制保护区。明确公交换乘枢纽和城市轨道交通枢纽站的配置控制及周边用地开发引导。

慢行交通：构建慢行交通网络，确定慢行线路的走向及其对路权分配、设施配置的要求。

机动车停车设施：旧城区、历史文化街区等特殊地段或汽车站、火车站、大型城市综合体等特别设施应通过交通影响分析确定配建停车设施的规模和建设方式。

##### 4) 地下空间开发利用

在地下空间开发利用专项规划及其它相关规划的基础上，落实地下空间开发利用相关内容，明确地下空间开发位置、开发规模、建设要求以及与地面、周边地下空间衔接的要求等。有地下轨道交通站点的地区，应深化研究站点周边地下空间开发利用。

### **3.1.1.5 划定基本单元**

划定本分区单元内的基本单元，标明单元边界和编码。

### **3.1.2 基本单元层次**

基本单元控规控制内容包括进一步落实“五线”、“三大设施”以及社区服务设施的用地、使用功能、开发强度、指标控制要求，进一步深化景观风貌、开发空间、建筑、交通、地下空间等的特殊控制要求。

#### **3.1.2.1 “五线”控制落实**

进一步明确黄线、绿线、紫线、蓝线、红线的线位、规模、指标、界线和点位等控制要求。

#### **3.1.2.2 “三大设施”及社区服务设施用地的控制落实**

进一步明确城市各级“三大设施”及社区服务设施的数量、规模、使用性质、边界，并提出控制要求。以居住功能为主导的基本单元层级控规应与社区建设规划相结合。

街道、社区公共服务设施的配置参照附录 E（街道、社区公共服务设施配置指引）相关要求执行。

#### **3.1.2.3 使用功能、容量和开发强度控制**

依据分区单元主导功能，确定基本单元的主导用地性质，主导用地性质按照基本单元所承担的街道社区级及以上使用功能，或用地规模占主导地位的使用功能确定。参照附录 C（城市用地分类与兼容控制指引），进一步对用地性质进行控制，用地分类以小类为主。

确定基本单元的居住人口数量、净用地面积、平均净容积率以及各类用地的建筑总量上限等。以通则的方式，明确基本单元内各类用地绿地率、建筑密度上（下）限、建筑高度指引及停车泊位、建筑退界、出入口方位等控制要求，作为确定地块控制指标的依据。

#### 3.1.2.4 基本单元其它控制要求

深化、细化分区单元层次提出的相关特殊控制要求，如景观风貌控制、建筑控制与引导、交通引导与调控、地下空间开发与利用等。可通过编制城市设计或修建性详细规划方案，将城市设计、修建性详细规划成果转化为特色控制要素，包括风貌、建筑风格、体量、体型、色彩、高度等。结合基本单元内的规划情况，可新增其他规划控制要求。

##### 1) 交通引导和调控

①公交：明确公交场站的位置和用地控制要求，明确港湾式停靠站位置及对道路红线的要求，校核并确定公交优先专用道位置及交叉口展宽要求等；落实城市轨道交通枢纽站、中间站及城市轨道交通附属设施的位置和用地控制要求等；明确公交换乘枢纽设施配置。

②慢行交通：明确慢行线路类型、走向、宽度、坡度、铺装材料及设施配置等，注重与开放空间、公交站点的衔接。

##### 2) 开放空间组织

进一步统筹安排开发空间，对广场、街道、滨水空间、沿山空间等提出引导要求。

①滨水空间：根据滨水空间类型，对水体沿岸功能、岸线和护岸形式、防洪设施、生态保护等提出控制要求，对植物配置、绿化景观、滨水设施等提出引导要求。

②沿山空间：根据山体在城市中所处的区位，综合分析山体高度、坡度、植被等自然景观资源和历史文化资源，对安全防护、生态保护、历史文化保护、交通组织、配套功能等提出控制要求，对周边地段的建筑高度、建筑景观、绿化景观等提出引导要求。

## **3.2 地块控规**

**3.2.1** 地块控规确定各类不同使用性质用地的界限,制定地块各项规划内容和指标。近期拟开发、改造的建设用地应编制地块控规。

### **3.2.2 地块控规控制内容和深度要求**

地块控规阶段,鼓励通过编制地块修建性详细规划、城市设计方案等方式,确定地块控制指标,作为城乡规划主管部门出具地块规划条件的依据。

地块控制指标包括地块编号、用地面积、用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施项目、建筑退界、停车泊位、出入口方位、用地兼容性、地下空间开发利用引导等,并对各地块的建筑体量、体型、色彩等城市设计提出指导原则。

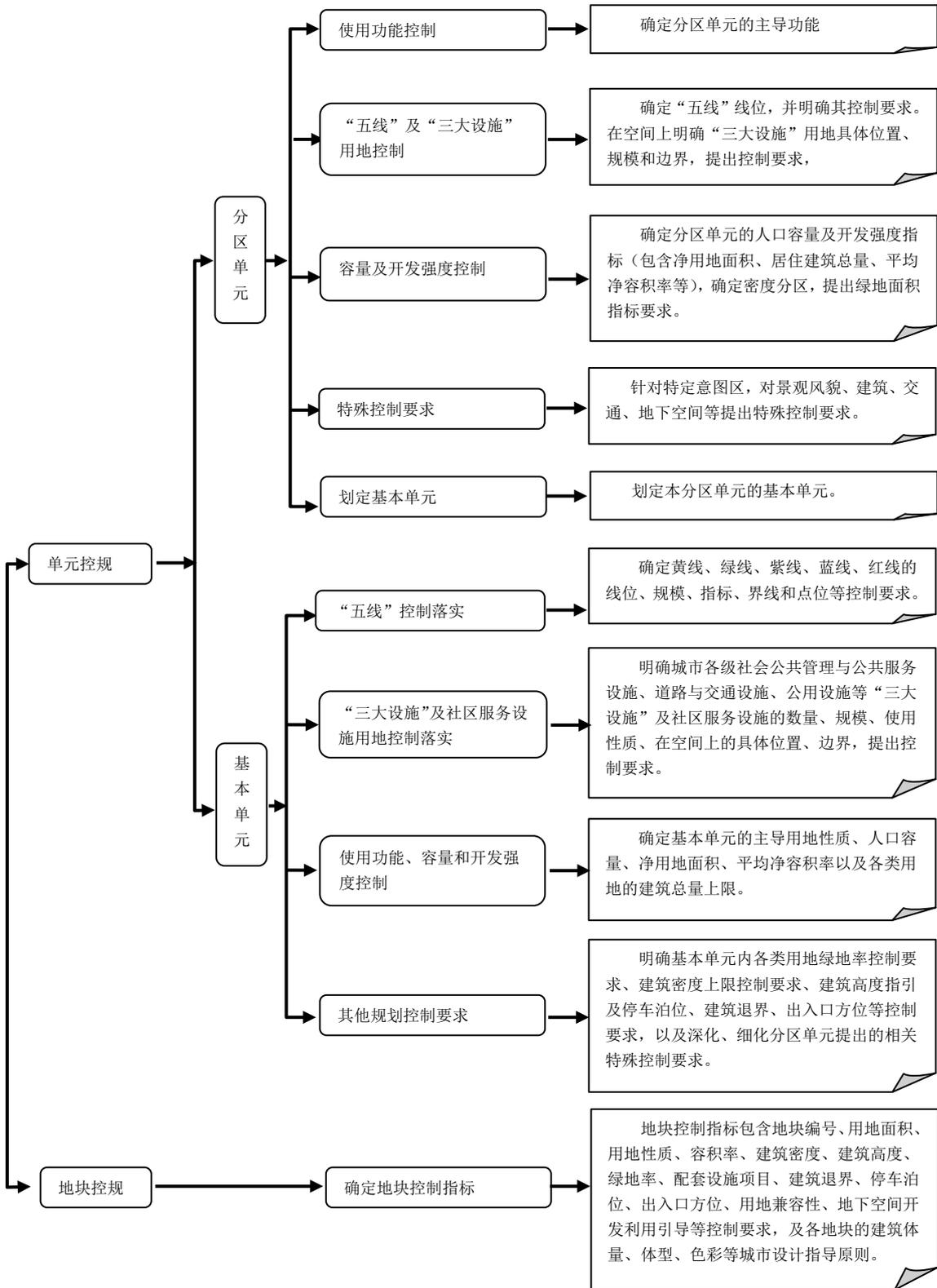


图 3-1 以居住功能为主导的单元控规控制内容和深度要求框图

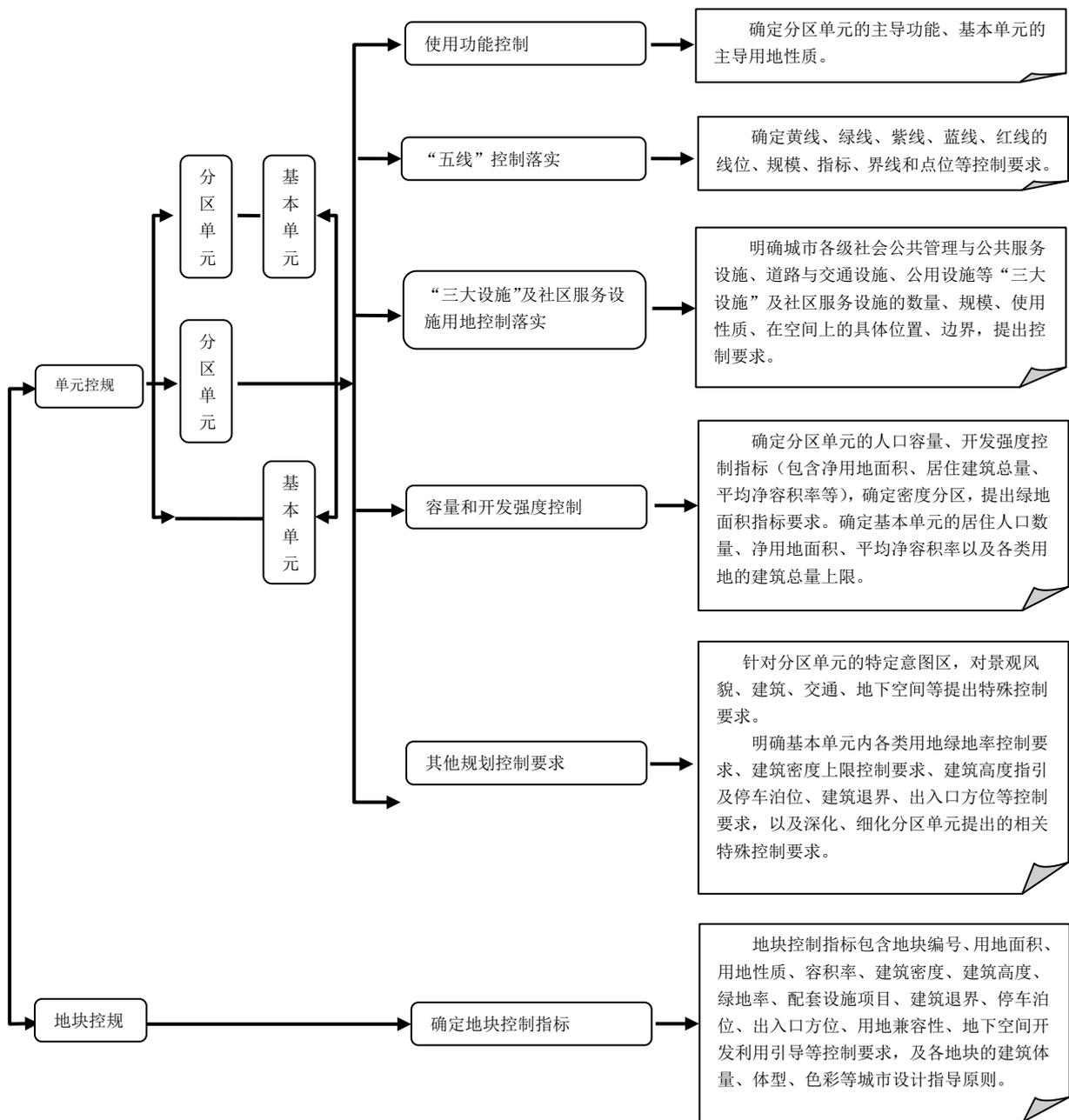


图 3-2 以非居住功能为主导的单元控规控制内容和深度要求框图

## 4 编制成果

### 4.1 成果构成

福建省城市控规的成果包括规划文本、图表和附件，附件包括说明书、图纸以及各种必要的技术研究资料等。

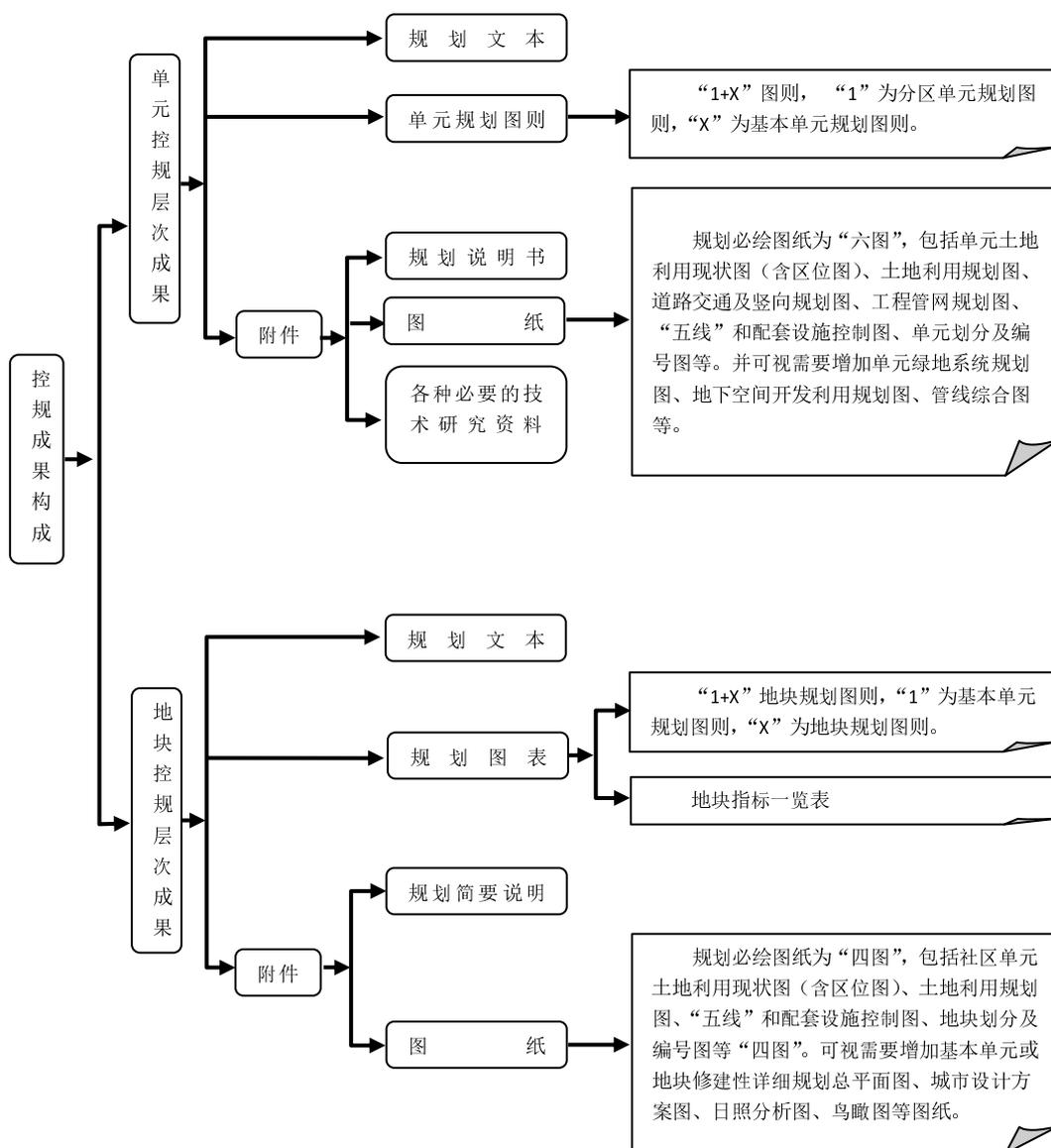


图 4-1 控规成果构成

## 4.2 成果内容

### 4.2.1 单元控规层次成果内容

#### 4.2.1.1 规划文本

单元控规规划文本是对单元控规的基本控制内容进行规定的文件，以法律条文形式编写，为法定性文件。内容主要包括：总则、功能、容量及开发强度控制、“五线”控制、“三大设施”及社区服务设施用地控制、特殊控制要求、单元用地构成一览表、名词注释等内容。

#### 4.2.1.2 单元规划图则

单元规划图则由“1+X”图则组成（“1”为分区单元规划图则，“X”为基本单元规划图则）。

1、分区单元规划图则形式参照图 4-2（分区单元规划图则形式示意）。主要内容包括：

- （1）分区单元编码、区位示意、指北针、比例尺、图例等。
- （2）分区单元规划详图：

土地利用规划，分区单元边界，基本单元划分及编号，用地性质代码，“五线”控制定位，各类各级设施的位置、用地范围及其符号，主次干路及支路的道路红线，主次干路交叉口形式及交叉点竖向标高，主要步行道路控制内容，重要地标和设施标注等。

- （3）分区单元规划控制指标和条文

规划控制指标主要包括：总用地面积、人口容量、净用地面积、总建筑面积、建筑总量、平均净容积率、总绿地面积等。

规划控制条文主要包括：景观风貌、开发空间、建筑、交通、地下空间等特殊控制要求。



规划控制条文主要包括：“五线”控制及相关特殊控制（如城市设计引导、地下空间开发利用引导等方面）内容。

基本单元规划详图区	图题		
	基本单元编码		
	区位示意		
	指北针、比例尺区		
	规划控制指标		
	主导用地性质		
	总用地面积	净用地面积	
	总建筑面积	建筑总量	
	居住建筑总量	公共管理与公共服务建筑总量	
	平均净容积率	平均居住净容积率	
居住人口数量			
（注：上述控制指标项可视规划及管理需要增加。）			
规划控制条文			
（基本单元规划控制条文主要包括社区单元的主导用地性质、“五线”和配套设施控制、各类用地绿地率控制、建筑密度上限控制、建筑高度指引及停车泊位、建筑退界、出入口方位等其它控制要求。）			
编制单位署名、编制日期区			
图例区			

图 4-3 基本单元规划图则形式示意

#### 4.2.1.3 附件

单元控规附件包括规划说明书、图纸及必要的技术研究资料等。

##### 1) 规划说明书

对控制单元现状进行分析，对文本内容进行必要的具体解释。

##### 2) 图纸

规划必绘图纸包括单元土地利用现状图（含区位图）、土地利用规划图、道路交通及竖向规划图、工程管网规划图、“五线”和配套设施控制图、单元划分及编号图等“六图”。可视需要增加绿地系统规划图、地下空间开发利用规划图等。图纸比例为 1: 500~1: 2000。

（1）土地利用现状图（含区位图）：标明现状各类用地范围（并在适宜的底图上标明本单元的四至界线、名称、编码和面积）。

(2) 土地利用规划图：标明各类规划用地范围。

(3) 道路交通及竖向规划图：标明城市主次干路的红线位置、断面、控制点坐标和标高，标明支路的走向、宽度，标明停车场和其它交通设施的位置和用地界线，标明重要角点标高。图面表述清晰，可分别或组合成图。

(4) 工程管网规划图：标明各类工程干管的线路位置、管径、控制点坐标和标高，分为给排水、电力通讯、燃气、管线综合等。图面表述清晰，可分别或组合成图。

(5) “五线”和配套设施控制图：标明“五线”线位、“三大设施”及社区服务设施位置和用地范围（或保护范围）。图面表述清晰，可分别或组合成图。

(6) 单元划分及编号图：标明单元边界和编码。

### 3) 基础资料汇编

对编制区现状情况的资料汇总，可视需要单独成册。

### 4) 研究报告

必要情况下，针对规划要解决的重点问题进行专题研究的报告。

## 4.2.2 地块控规层次成果内容

### 4.2.2.1 规划文本

地块控规规划文本是对地块控规的基本控制内容进行规定的文件，以法律条文形式编写，用于日常规划管理工作。主要内容包括：总则、功能与开发强度控制、“五线”控制、“三大设施”及社区服务设施用地控制、名词注释等。

### 4.2.2.2 规划图表

规划图表指“1+X”地块规划图则（“1”为基本单元规划图则，“X”为地块规划图则）和地块指标一览表。

#### 1、“1+X”地块规划图则

(1) “1+X”地块规划图则中，1幅基本单元规划图则是单元控规相关控制内容

的延续和深化，地块规划图则以基本单元为总范围、视需要分幅绘制，将基本控制内容集中标示在 X 幅无缝衔接的有效规划图纸上。图则形式参照图 4-4（地块规划图则形式示意）。

地块规划图则主要内容：

①地块编码、区位示意、指北针、比例尺、图例等。

②地块规划详图：

土地利用规划，地块边界，地块划分及编号，用地性质代码，“五线”控制定位，各类各级设施的位置、用地范围及其符号，主次干路及支路的道路红线，主次干路交叉口形式及交叉点竖向标高，步行道路控制内容，重要地标和设施标注等。

③地块规划控制条文

规划控制条文主要包括：“五线”控制、特殊控制内容（如城市设计引导、地下空间开发利用引导等）。

## 2、地块指标一览表

地块控制内容一览表是指以表格和条文的形式表达地块具体规划控制指标和要求，主要内容包括地块编号、用地面积、用地性质代码、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、配套设施项目、配建停车泊位、备注等。

地块规划详图区	图题		
	地块编码		
	区位示意		
	指北针、比例尺区		
	地块指标		
	地块编号	用地性质	用地面积
图例区	(注：地块指标详见“地块指标一览表”。)		
	规划控制条文		
	(规划控制条文主要包括基本单元的主导用地性质、“五线”、“三大设施”及社区服务设施控制、特殊控制(如城市设计引导、地下空间开发利用引导等方面)的内容。)		
	编制单位署名、编制日期区		

图 4-4 地块规划图则形式示意

#### 4.2.2.2 附件

地块控规附件包括规划简要说明、图纸等。

##### 1) 规划简要说明

对基本单元现状、规划设想和规划内容的简要分析、论述和解释。

##### 2) 图纸

规划必绘图纸包括基本单元土地利用现状图(含区位图)、土地利用规划图、“五线”和配套设施控制图、地块划分及编号图等“四图”，必要时可将上述图纸分别绘制，如“五线”和配套设施控制图可分为“五线”规划控制图、“三大设施”及社区服务设施控制图。图纸比例为 1:500~1:1000。可视需要增加基本单元或地块修建性详细规划总平面图、城市设计方案图、日照分析图、鸟瞰图等图纸。

(1) 基本单元土地利用现状图(含区位图): 标明现状各类用地范围(并在适宜的底图上标明本基本单元的四至界线、名称、编码和面积)。

(2) 基本单元土地利用规划图: 标明各类规划用地范围。

(3) 基本单元“五线”和配套设施控制图：标明“五线”线位，“三大设施”和社区服务设施的位置和用地范围，标明城市主次干路的红线位置、断面、控制点坐标和标高，标明支路、步行道路的走向、断面，标明各类工程管网平面位置、管径、控制点坐标和标高。图面表述清晰，可分别或组合成图。

(4) 地块划分及编号图：标明地块边界和编码。

### **4.3 成果形式**

编制成果包括纸质成果及相应的电子数据成果。

#### **4.3.1 纸质成果**

规划文本和规划图则（或规划图表）统一采用 A3 幅面装订为一本，封面注明本控规的名称、编制部门和编制时间。图则可分幅折叠为 A3 幅面装订，但必须附 A3 幅面缩图。

附件统一采用 A3 幅面装订，封面注明本控规的名称、编制部门和编制时间。

#### **4.3.2 电子数据成果**

电子数据成果的文本采用 WORD 格式，图纸采用 DWG 和 JPG 格式，并应符合相关报批和管理的格式要求。

## 5 附则

**5.0.1** 本导则自公布之日起施行。

**5.0.2** 本导则将根据控规编制和管理的实际情况，结合发展需要进一步修改、充实和完善。

**5.0.3** 本导则由福建省住房和城乡建设厅负责解释。

## 附录 A 福建省行政区划代码

表 A-1 福建省行政区划代码一览表

行政区划名称	行政区划代码
福建省	350000
福建省福州市	350100
福建省福州市市辖区	350101
福建省福州市鼓楼区	350102
福建省福州市台江区	350103
福建省福州市仓山区	350104
福建省福州市马尾区	350105
福建省福州市晋安区	350111
福建省福州市闽侯县	350121
福建省福州市连江县	350122
福建省福州市罗源县	350123
福建省福州市闽清县	350124
福建省福州市永泰县	350125
福建省福州市平潭综合实验区	350128
福建省福清市	350181
福建省长乐市	350182
福建省厦门市	350200
福建省厦门市市辖区	350201
福建省厦门市思明区	350203
福建省厦门市海沧区	350205
福建省厦门市湖里区	350206
福建省厦门市集美区	350211
福建省厦门市同安区	350212
福建省厦门市翔安区	350213
福建省莆田市	350300
福建省莆田市市辖区	350301
福建省莆田市城厢区	350302
福建省莆田市涵江区	350303
福建省莆田市荔城区	350304
福建省莆田市秀屿区	350305
福建省莆田市仙游县	350322
福建省三明市	350400
福建省三明市市辖区	350401
福建省三明市梅列区	350402
福建省三明市三元区	350403
福建省三明市明溪县	350421
福建省三明市清流县	350423
福建省三明市宁化县	350424
福建省三明市大田县	350425
福建省三明市尤溪县	350426

续上表

行政区划名称	行政区划代码
福建省三明市沙县	350427
福建省三明市将乐县	350428
福建省三明市泰宁县	350429
福建省三明市建宁县	350430
福建省永安市	350481
福建省泉州市	350500
福建省泉州市市辖区	350501
福建省泉州市鲤城区	350502
福建省泉州市丰泽区	350503
福建省泉州市洛江区	350504
福建省泉州市泉港区	350505
福建省泉州市惠安县	350521
福建省泉州市安溪县	350524
福建省泉州市永春县	350525
福建省泉州市德化县	350526
福建省泉州市金门县	350527
福建省石狮市	350581
福建省晋江市	350582
福建省南安市	350583
福建省漳州市	350600
福建省漳州市市辖区	350601
福建省漳州市芗城区	350602
福建省漳州市龙文区	350603
福建省漳州市云霄县	350622
福建省漳州市漳浦县	350623
福建省漳州市诏安县	350624
福建省漳州市长泰县	350625
福建省漳州市东山县	350626
福建省漳州市南靖县	350627
福建省漳州市平和县	350628
福建省漳州市华安县	350629
福建省龙海市	350681
福建省南平市	350700
福建省南平市市辖区	350701
福建省南平市延平区	350702
福建省南平市顺昌县	350721
福建省南平市浦城县	350722
福建省南平市光泽县	350723
福建省南平市松溪县	350724
福建省南平市政和县	350725
福建省邵武市	350781
福建省武夷山市	350782
福建省建瓯市	350783

续上表

行政区划名称	行政区划代码
福建省建阳市	350784
福建省龙岩市	350800
福建省龙岩市市辖区	350801
福建省龙岩市新罗区	350802
福建省龙岩市长汀县	350821
福建省龙岩市永定县	350822
福建省龙岩市上杭县	350823
福建省龙岩市武平县	350824
福建省龙岩市连城县	350825
福建省漳平市	350881
福建省宁德市	350900
福建省宁德市市辖区	350901
福建省宁德市蕉城区	350902
福建省宁德市霞浦县	350921
福建省宁德市古田县	350922
福建省宁德市屏南县	350923
福建省宁德市寿宁县	350924
福建省宁德市周宁县	350925
福建省宁德市柘荣县	350926
福建省福安市	350981
福建省福鼎市	350982

注：1、根据中华人民共和国国家统计局最新县及县级以上行政区划代码（截止2011年10月31日）。

2、开发区按属地行政区划代码。

## 附录 B 用地控制方式指引

在控规用地控制尤其是对“五线”、“三大设施”及社区服务设施的用地控制中，针对不同的要求，分别采用实位控制、图标控制、指标控制和条文控制等方式，在图则中用实线、图标、指标标注或条文规定的形式表达用地控制的不同要求。

### 1、实位控制

指对地块的位置、（边界）线形、建设规模、设施控制要求作出规定，原则上不得更改，在图则中用实线划定。若特殊情况确须更改的，必须经过相应的调整、论证及审查等程序。

### 2、图标控制

（1）在图则中用实线划定加图标标注。对地块的功能、规模及设施要求不得做出更改，但其边界形状可做变动，在满足服务半径和相关控制要求（交通、日照、消防、安全、用地权属等条件）的前提下，可在同一个基本单元内适当位移，体现用地控制的灵活性。

（2）在图则中仅用图标标注。在确保设施功能和规模的前提下，可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，不独立占地，以集约使用土地。

图标可参照图 B-1（街道、社区级公共服务设施图标示意）。

### 3、指标控制

进行指标控制的设施，其建设控制要求以规模指标的形式予以确定，对位置、边界形状不进行空间落地，但需确定指标落实的空间范围，在进行下位规划编制时必须在确定的空间范围内落实相应指标。在图则中用指标标注。

### 4、条文控制

针对单元、地块规划内容的控制要求和特殊规定，在图则中用条文形式表达。

### 街道级公共服务设施

### 社区级公共服务设施

	街道办事处		社区综合服务基础设施
	街道综合服务中心		幼儿园
	派出所		公共厕所
	社区卫生服务中心		"三合一"环卫设施 <small>(公共厕所+道班房+再生资源回收点)</small>
	老人服务中心		垃圾转运站
	综合文化活动中心		生活垃圾收集点
	文化广场		避灾点 <small>(容量不小于100人/处)</small>
	社区居民健身活动中心		居民停车场(库)
	运动场		居民存车处
	小学		开闭所
	初中		变电站
	高中		邻里商业
	垃圾收集站		
	避灾点 <small>(容量不小于200人/处)</small>		

图 B-1 街道、社区级公共服务设施图标示意

## 附录 C 用地兼容控制指引

### 一、用地兼容原则

- 1、涉及保护公共利益、生态环境和保障城市安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得占用或随意变更；在可兼容范围内，按公益性优先的原则进行兼容。
- 2、不影响编制单元的主导用地属性，保持合理的用地结构。
- 3、提倡适度的混合用地，保持编制单元内合理的就业、居住和配套服务的关系。
- 4、满足相邻关系的要求，不得影响地块周边环境质量和整体景观形象。

### 二、用地兼容控制

为适应城市开发和土地利用的不确定性，在符合兼容原则的前提下，规划可结合编制单元的具体情况，参照表 C-1 的规定确定各地块适建类别。地块用地性质作兼容调整的，其开发控制要求应作相应调整。凡须改变规划用地性质、超出表 C-1 规定范围的，应先提出调整规划，按规划调整的有关规定程序和权限批准后执行。



续上表

用地类别	居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A									商业服务业设施用地 B				工业用地 M			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S				公用设施用地 U	绿地与广场用地 G			区域交通设施用地 H2								
	一类居住 R1	二类居住 R2	三类居住 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	文物古迹 A7	外事 A8	宗教 A9	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用设施营业网点 B4	一类工业 M1	二类工业 M2	三类工业 M3	一类物流仓储 W1	二类物流仓储 W2	三类物流仓储 W3	城市道路 S1	城市轨道交通 S2	交通枢纽 S3	交通场站 S4		公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场用地 G3	铁路 H21	公路 H22	港口 H23	机场 H24	管道 H25				
职业学校、技工学校、业余学校	×	○	○	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
科研设计机构	○	○	○	○	×	●	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅	○	○	○	○	●	○	●	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
广电中心、报社、出版社、通讯社	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
体育场馆及训练基地、业余体校	○	○	○	○	○	×	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
综合、专科医院、急救中心、血库	×	○	○	○	×	○	×	●	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
休养所、疗养所；（不含干休所）	○	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
精神病院、传染医院、戒毒所	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社会福利院、养老院、残疾人设施	●	●	●	○	×	○	○	○	●	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
<b>商业服务业设施类项目</b>																																							
市场	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
独立农贸市场、批发商场及附属仓库	×	○	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	





### 三、混合用地的表达

在单元控规层次，采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的规定，在用地分类时按土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归类，具有多种用途的用地应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据。

在地块控规层次，应与建设用地出让和管理的要求相衔接。

## 附录 D 工业、物流仓储建设项目容量控制指引

工业、物流仓储建设项目容积率、建筑系数、绿地率控制指标应按表 D-1 的规定执行。

表 D-1 工业、仓库项目建筑容量控制指标

序号	分类	容积率	绿地率	建筑系数
1	黑色、有色金属冶炼及压延加工业	$FAR \geq 0.6$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
2	化学原料及化学制品制造业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
3	非金属矿物、金属制品业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
4	通用设备、专用设备制造业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
5	交通运输设备、电气机械及器材制造业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
6	废弃资源和废旧材料回收、加工业	$FAR \geq 0.7$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
7	医药制造业	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
8	纺织业	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
9	家具制造业、木材加工制品业	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
10	造纸及纸制品业、印刷业的复制	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
11	化学纤维、橡胶制造业	$FAR \geq 0.9$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
12	农副食品加工业、食品及饮料制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
13	烟草加工业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
14	塑料、工艺品、文教体育用品及其它制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
15	纺织服装鞋帽制造业及皮革、毛皮、羽绒制品业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
16	通信设备、计算机及其它电子设备制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
17	仪器仪表及文化、办公用品机械制造业	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
18	通用厂房	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 30\%$
19	工业研发	$3.0 \geq FAR \geq 1.0$	$20\% \leq G \leq 30\%$	$D \geq 30\%$
20	一般仓库	$FAR \geq 0.8$	$10\% \leq G \leq 20\%$	$D \geq 40\%$
21	物流仓库	$FAR \geq 1.0$	$10\% \leq G \leq 15\%$	$D \geq 50\%$

注：

1、建筑系数-----工业项目用地范围内各种建、构筑物占地面积总用地面积的比例。

计算公式：建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目建设用地面积×100%

2、工业、仓储物流项目所需行政办公及生活服务设施用地面积（按对应建筑基底面积计算）不得超过项目总用地面积的 7%，其中工业项目对应的建筑面积不得超过总建筑面积的 20%，仓储物流项目对应的建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

3、堆场项目的总容积率应控制在 0.1 以下。堆场项目不得设置生活服务设施，所需行政办公用地面积不得超过项目总用地面积的 5%，且行政办公用地的容积率应控制在 2.0 以下（按对应建筑基底面积计算），建筑层数不得超过 3 层。

4、严禁在工业仓储项目用地范围内建造成套住宅、酒楼、宾馆和培训中心等非生产性配套设施，不得建造商品房进行出售、出租。

## 附录 E 街道、社区公共服务设施配置指引

### 一、街道、社区人口规模

社区公共服务设施按街道——社区两级配置。规划人口规模大于 100 万人以上的大城市，街道以 8~12 万人为宜，社区以 0.8~1.2 万人为宜；规划人口规模小于 50 万人的中小城市或县城，街道以 3~5 万人为宜，社区以 3~5 千人为宜；规划人口规模在 50~100 万人之间的大城市，可视情况选择适宜的街道——社区规模体系。

### 二、街道、社区人口规模

街道——社区两级最基本的公益性公共服务设施配置要求应按照表 E-1、E-2、E-3、E-4 执行。

表 E-1 街道(8~12 万人)公共服务设施配置项目指标表

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议	
			用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)		
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1 座	—	2000	社区卫生服务中心宜为相对独立的建筑,以避免或减少交叉感染,如设在其它建筑内,应为相对独立区域的底层,或带有底层的连续楼层。	
文化娱乐设施	综合文化活动中心	1 座	—	4000~8000	其中应配置老年活动中心、青少年活动中心、图书馆等。 宜与商业设施、教育设施、体育设施、公共绿地等共同形成街道公共活动中心。	
	文化广场	1~2 处	2000~4000	—	结合文化活动中心、公共绿地设置。	
体育设施	社区居民健身活动中心	1 座	10000	8000	可与运动场或公园绿地联合设置。	
	运动场	1 处	15000	1500	单独设置。可作为避难疏散场地。	
教育设施	小学	24 班	按每千人 70 座计,每班容纳 45 座	20500	8700	城市普通中小学网点布局应符合下列原则:①学生能就近走读入学;②学校应具有良好的规模效益和社会效益;③特殊情况特殊处理。 学校服务半径要根据学校规模、交通及学生住宿条件、方便学生就学等原则确定。中小學生不应跨越铁路干线、高速公路及车流量大、无立交设施的城市主干道上学。
		30 班		25000	10100	
		36 班		29200	12200	
		48 班		38900	16200	
	初中	24 班	按每千人 40 座计,每班容纳 50 座	25200	12000	
		30 班		30000	15000	
		36 班		36000	18000	
		48 班		48000	24000	
	高中	24 班	按每千人 19 座计,每班容纳 50 座	30000	12000	
		30 班		37500	15000	
		36 班		39600	18000	
		48 班		52800	24000	
社会福利与保障设施	老年人服务中心	1 处	—	600	宜与街道综合服务中心合设,主要承担居家养老服务功能,可设置老人日托中心。	
行政管理与社区服务	街道办事处	1 处	—	1500~2500	街道办事处的办公用房,宜与街道综合服务中心组合设置。	
	街道综合服务中心	1 处	—	1500~2000	宜与街道办事处组合设置。	
	派出所	1 处	1500~2000	2000~2500	独立占地。具体结合公安系统内部的基层设施建设的相关规划进行选址。与交警警务用房合设时,指标宜取上限值。	
	市场、工商管理所、税务所等	1 个	—	300	宜与街道办事处联合设置,组成综合楼。	

续上表

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议
			用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	
公用设施	垃圾收集站	服务半径不宜超过0.8公里		≤80平方米	垃圾收集站(清洁楼)与相邻建筑的间隔不应小于8米。提倡集约建设“四合一”环卫设施,含清洁楼(垃圾收集站)、公厕、道班房和环卫停车场,分为普通式和压缩式两种。普通式清洁楼服务半径500~800米,压缩式清洁楼服务半径1000~1200米。鼓励设置压缩式清洁楼。提倡将附属式再生资源中转站与清洁楼组合设置。
	避灾点	2~3处			容量不小于200人/处
商业设施	社区商业中心	商圈半径≤3公里,服务人口8~10万人		≤5万平方米	宜以独立的集中设置为主。应设置在交通便利、人流相对集中的区域,可结合轨道交通枢纽、沿居住区的主要道路布局和设施,与住宅的间距不小于50米。社区商业中心应满足日常综合需求,提供个性化消费和多元化服务,百货店、大型综合超市(含生鲜超市)、便利店、药店、图书音像店、餐饮店、美容美发店、洗衣店、沐浴、再生资源回收、家庭服务、照相馆、专卖店、专业店、旅馆、医疗保健、房屋租赁等中介服务、宠物服务、文化娱乐等。

注:

- 1、若社区辖区内设有社区卫生服务中心的,可不设置社区卫生服务站。
- 2、结合城市空间布局的要求,可将文化娱乐设施和体育设施、医疗卫生设施和社会福利保障设施结合形成综合体建筑。
- 3、老年人服务中心只提供居家养老的相关服务,其它集中社会化养老设施由市、区两级政府统筹安排。
- 4、街道辖区内设有市、区级文体设施的,可替代街道级别的文体设施。
- 5、商业设施应依据市场需求预留店面。以销售生鲜食品等当地居民日常生活所需商品为主的集贸市场(或生鲜超市),按省经贸委《2008年推进城乡集贸市场升级改造实施方案》的标准,要求如下:  
集贸市场规范化改造:改造后的市场营业面积,市、县城区不小于1000平方米,乡镇所在地不小于600平方米,功能和设施符合集贸市场改造要求;  
集贸市场超市化改造:改造后超市经营面积不小于1000平方米,生鲜食品经营面积比例不低于50%,功能和设施符合“农改超”标准和规范要求。
- 6、其它营利性设施依据市场需求配置。
- 7、其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。

表 E-2 街道(3~5万人)公共设施配置项目指标表

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议	
			用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)		
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1座	—	1400	社区卫生服务中心宜为相对独立的建筑,以避免或减少交叉感染,如设在其它建筑内,应为相对独立区域的底层,或带有底层的连续楼层。	
文化娱乐设施	综合文化活动中心	1座	—	2000~5000	其中应配置老年活动中心、青少年活动中心、图书阅览室。宜与商业设施、教育设施、体育设施、公共绿地等共同形成街道公共活动中心。	
	文化广场	1处	2000~3000	—	结合文化活动中心、公共绿地设置。	
体育设施	社区居民健身活动中心	1座	6000	4500	可与运动场或公园绿地联合设置。	
	运动场	1处	10000~15000	—	可与辖区内的中学联合设置,可作为避难疏散场地。	
教育设施	小学	24班	按每千人70座计,每班容纳45座	20500	8700	城市普通中小学网点布局应符合下列原则:①学生能就近走读入学;②学校应具有良好的规模效益和社会效益;③特殊情况特殊处理。 学校服务半径要根据学校规模、交通及学生住宿条件、方便学生就学等原则确定。中小學生不应跨越铁路干线、高速公路及车流量大、无立交设施的城市主干道上学。
		30班		25000	10100	
		36班		29200	12200	
		48班		38900	16200	
	初中	24班	按每千人40座计,每班容纳50座	25200	12000	
		30班		30000	15000	
		36班		36000	18000	
		48班		48000	24000	
	高中	24班	按每千人19座计,每班容纳50座	30000	12000	
		30班		37500	15000	
		36班		39600	18000	
		48班		52800	24000	
社会福利与保障设施	老年人服务中心	1处	—	300	宜与街道办合设,主要承担居家养老服务功能。	
行政管理与服务	街道办事处	1处	—	2000~3000	街道办事处的办公用房。	
	派出所	1处	1000~1500	800~1000	独立占地。具体结合公安系统内部的基层设施建设的相关规划进行选址。与交警警务用房合设时,指标宜取上限值。	
	市场、工商管理所、税务所等	1个	—	200	宜与街道办事处联合设置,组成综合楼。	

续上表

类别	项目	配置数量	每处设置规模		设置建议
			用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	
公用设施	垃圾收集站	服务半径不宜超过 0.8 公里		≤80 平方米	清洁楼（垃圾收集站）与相邻建筑的间隔不应小于 8 米。 提倡集约建设“四合一”环卫设施，含清洁楼（垃圾收集站）、公厕、道班房和环卫停车场，分为普通式和压缩式两种。普通式清洁楼服务半径 500~800 米，压缩式清洁楼服务半径 1000~1200 米。鼓励设置压缩式清洁楼。提倡将附属式再生资源中转站与清洁楼组合设置。
	避灾点	2~3 处			容量不小于 200 人/处
商业设施	居住区商业	商圈半径≤1.5 公里，服务人口 3-5 万人		≤2 万平方米	宜以独立的集中设置为主。其建设应以生活宜居为原则，选址和经营应便利社区居民的消费，且不应干扰居民生活。居住区商业应满足日常生活必要的商品及便利服务，含菜市场(或城乡集贸市场、生鲜超市)、超市、报刊亭、餐饮店、维修、美容美发店、洗衣店、再生资源回收、家庭服务、冲印店、便利店、药店、图书音像店、家庭服务、照相馆、洗浴、休闲、文化娱乐、医疗保健、房屋租赁等中介服务。

注：

- 1、若社区辖区内设有社区卫生服务中心的，可不设置社区卫生服务站。
- 2、结合城市空间布局的要求，可将文化娱乐设施和体育设施、医疗卫生设施和社会福利保障设施结合形成综合体建筑。
- 3、街道级别的社会福利与保障设施只提供居家养老的相关服务，其它养老设施由市、区（县）两级政府统筹安排。
- 4、街道辖区内设有市、区（县）两级文体设施的，可考虑不设置街道级别的文体设施。
- 5、商业设施应依据市场需求预留店面。以销售生鲜食品等当地居民日常生活所需商品为主的集贸市场(或生鲜超市)，按省经贸委《2008 年推进城乡集贸市场升级改造实施方案》的标准，要求如下：  
集贸市场规范化改造：改造后的市场营业面积，市、县城区不小于 1000 平方米，乡镇所在地不小于 600 平方米，功能和设施符合集贸市场改造要求；  
集贸市场超市化改造：改造后超市经营面积不小于 1000 平方米，生鲜食品经营面积比例不低于 50%，功能和设施符合“农改超”标准和规范要求。
- 6、其它营利性设施依据市场需求配置。
- 7、其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。

表 E-3 社区(0.8~1.2万人)公共服务设施配置项目指标表

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议
			用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	
社区综合服务基础设施	社区工作用房 (包括服务厅、调解室、计生服务室、捐赠物资存放室、警务室、社会工作者室及社区办公室等用房)	1	—	200~300	新建社区综合服务基础设施的选址应符合社区规划要求,并满足位置适中,交通便利,地质条件好,供电、排水、通信等市政条件较好,方便居民、便于利用其他公共服务设施等条件。 与其他建筑合建时,宜设置在建筑低层部分,并有独立出入口。 地域面积小、人口密度大的社区,其居民活动用房和室外场地可与其他社区合并建设、统一使用。 建设规模应以社区人口数量为依据,并以8000人为测算基点。经济发达地区或社区人口数量超过8000人的,可适当增减房屋总建筑面积。
	500~700				
体育设施	社区室外活动场地	1处	1000	—	独立占地。可考虑与街心绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地统筹设置。
教育设施	幼托 (幼儿园)	按每千人30座计,每班容纳30座	2000~2700	1800~2500	独立占地,有独立院落和出入口。 幼托(幼儿园)应按其服务范围均衡分布,服务半径一般为100~300米。 根据社区规模及拟规划幼儿园的班级数,亦可2-3个社区合设一所幼托(幼儿园)。
			2700~3200	2500~3000	
			3600~4200	3200~3900	
			5200~6000	4600~5600	
公用设施	公共厕所	设置密度3~5座/平方公里	独立式公共厕所用地面积60~100	30~60	旧城区取密度的高限,新区宜取密度的中、低限。 独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于3米。 鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口。
	环卫工人作息站(道班房)	1个	20~30	20~30	宜与其它环卫设施合建,室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。
	再生资源回收站	1个	—	—	宜与以上两项合设。
	垃圾转运站		—	—	当用地规模为0.7~1平方公里设一处,每处面积不应小于100平方米,与周围建筑物的间隔不应小于5米。
	生活垃圾收集点		—	—	服务半径不宜超过70米。
	开闭所		200~300	≥500	1.2~2.0万户设一所;独立设置。

续上表

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议
			用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	
公用 设施	变电室		30~50	—	每个变电室负荷半径不应大于 250 米；尽可能设于其他建筑内。
	路灯配电室		20~40	—	可与变电室合设于其他建筑内。
	居民停车场（库）				服务半径不宜大于 150 米。
	居民存车处		1~2 辆/ 户， 0.8~1.2 平方米/ 辆；地下 1.5~1.8 平方米/ 辆		宜设于居住组团内或靠近组团设置， 可与社区委员会合设于组团的入口 处
	避灾点	1 处			容量不小于 100 人/处
商业 设施	邻里商业	商圈半 径 ≤ 0.5 公 里，服 务人口 1-1.5 万人		≤3000	社区商业设施建设应以生活宜居为 原则，选址和经营应便利社区居民的 消费，且不应干扰居民生活。 邻里商业应保障基本生活需求，提供 必需生活服务，含菜店（或生鲜超市、 城乡集贸市场）、超市、食杂店、报 刊亭、餐饮店、理发店、维修、再生 资源回收、便利店、图书音像店、美 容店、洗衣店、家庭服务等。

注：

1、社区服务中心的设置适用于新城區，旧城区中的社区服务中心的项目内容可结合现状分开设置，也可不独立占地。旧城区成片更新时社区服务中心应按照新建区标准控制。

2、商业设施应依据市场需求预留店面。以销售生鲜食品等当地居民日常生活所需商品为主的集贸市场(或生鲜超市)，按省经贸委《2008 年推进城乡集贸市场升级改造实施方案》的标准，要求如下：

集贸市场规范化改造：改造后的市场营业面积，市、县城区不小于 1000 平方米，乡镇所在地不小于 600 平方米，功能和设施符合集贸市场改造要求；

集贸市场超市化改造：改造后超市经营面积不小于 1000 平方米，生鲜食品经营面积比例不低于 50%，功能和设施符合“农改超”标准和规范要求。

3、其他公用设施按相关专项规划的规定进行配置。

表 E-4 社区(0.3~0.5万人)公共服务设施配置项目指标

类别	项目	配置数量	一般规模		设置建议	
			用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)		
社区综合服务基础设施	社区工作用房(包括服务厅、调解室、计生服务室、捐赠物资存放室、警务室、社会工作者室及社区办公室等用房)	1	—	200~300	新建社区综合服务基础设施的选址应符合社区规划要求,并满足位置适中,交通便利,地质条件好,供电、排水、通信等市政条件较好,方便居民、便于利用其他公共服务设施等条件。 与其他建筑合建时,宜设置在建筑低层部分,并有独立出入口。 地域面积小、人口密度大的社区,其居民活动用房和室外场地可与其他社区合并建设、统一使用。 建设规模应以社区人口数量为依据,并以8000人为测算基点。经济发达地区或社区人口数量超过8000人的,可适当增减房屋总建筑面积。	
	居民活动用房(包括文体活动室、图书阅览室、居民议事室、民间组织活动室、多功能活动室等用房)			500~700		
体育设施	社区室外活动场地	1处	300~600	—	独立占地。可考虑与街心绿地、户外健身场地、社区中心广场或避难空地统筹设置。	
教育设施	幼托(幼儿园)	6班	按每千人30座计,每班容纳30座	2000~2700	1800~2500	独立占地,有独立院落和出入口。 幼托(幼儿园)应按其服务范围均衡分布,服务半径一般为100~300米。 根据社区规模及拟规划幼儿园的班级数,亦可2-3个社区合设一所幼托(幼儿园)。
		9班		2700~3200	2500~3000	
		12班		3600~4200	3200~3900	
		18班		5200~6000	4600~5600	
公用设施	公共厕所	设置密度3~5座/平方公里	独立式公共厕所用地面积60~100	30~60	旧城区取密度的高限,新区宜取密度的中、低限。 独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于3米。 鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口。	
	环卫工人作息站(道班房)	每两个社区设1个	20~30	20~30	宜与其它环卫设施合建,室外应有停放环卫小型车辆、工具的地方。	
	再生资源回收站	1个		50	宜与以上两项合设。	
	垃圾转运站		—	—	当用地规模为0.7~1平方公里设一处,每处面积不应小于100平方米,与周围建筑物的间隔不应小于5米。	
	生活垃圾收集点				服务半径不宜超过70米	
	开闭所		200~300	≥500	1.2~2.0万户设一所;独立设置。	

