

第一部分 文本

目 录

第一章	总则	1
第二章	规划原则、功能定位及规模	2
第三章	规划结构及用地布局	3
第四章	道路交通规划	6
第五章	绿地景观系统规划	7
第六章	城市空间形态导引及控制	8
第七章	市政工程规划	10
第八章	环境保护规划	12
第九章	防灾减灾规划	13
第十章	实施策略与近期建设	14
第十一章	单元划分及规划管理控制	15
第十二章	三大设施及社区服务设施规划	16
第十三章	重要控制线管控	19
第十四章	土地使用与建筑规划管理通则	21
第十五章	附则	23

附表

第一章 总则

第一条 编制背景

为落实总体规划的规划意图，满足规划管理需求，合理控制和引导城市各种开发建设活动，在福清市自然资源和规划局的指导下，由上迳镇政府委托我院编制《福清市上迳镇镇区及渔溪河北岸控制性详细规划》，为土地综合开发与城市规划管理提供依据，为下一步修建性详细规划及城市设计提供指导。

第二条 规划依据

1、国家及地方有关法律、法规、标准、规范。本规划遵循《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《城市用地分类与规划建设用地标准》、《城市居住区规划设计规范》、《福建省城市规划管理技术规定》、《福建省城市控制性详细规划导则》、《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》、《福州市城市规划管理技术规定》等法规规范。

2、相关规划及资料。本规划充分依据《福州市空间发展战略规划》、《福州市国土空间总体规划（2020-2035）》、《福清市城市总体规划（2014-2030）》、《福清市上迳镇总体规划（2012-2030）》、《福清市医疗卫生及养老设施专项规划（2017-2035年）》等规划内容。

3、其它资料。本规划以用地范围 1:1000 地形测量图及影像图为基础，以规划设计合同为依据。

第三条 规划范围

规划总面积 343.40 公顷，包括两个部分。上迳镇镇区规划范围，东至燕墩山、

上唐山，南到海头村，西毗虎头山、十二重山，北至岭胶村、福清实验高级中学，总面积 292.74 公顷。渔溪河北岸片区规划范围，东至南湾村，南到规划溪北路，西侧以上迳镇行政边界为界，北至规划渔龙大道，总面积 50.66 公顷。

第四条 编制内容

本规划按《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》中分区单元控规内容和深度要求编制成果，用以指导基本单元控规和地块控规编制。

本文本是对上迳镇镇区及渔溪河北岸片区的总体建设进行控制和引导，主要内容为分区单元的使用功能控制、“五线”、“三大设施”及社区服务设施用地控制、容量及开发强度控制、道路交通控制、市政工程、空间形态导引及控制、环境保护规定等。

第五条 管理权限

本文本适用于本次规划范围内的所有土地使用及一切建设活动的城市规划管理工作。对本文本未涉及的控制指标及其他建设活动应参照国家及地方现行的有关标准和规范执行。对明确保留的已建设地块除因城市公共利益建设需要（包括道路、市政设施、景观整治等）进行建设活动外不得进行其它建设活动。对符合本规划的已批未建地块，必须严格按照本规划实施。

第六条 强制内容

本文本控制体系中**加粗并下划线**的“五线”控制、“三大设施”及社区服务设施的用地控制、单元的主导功能及开发容量等属强制性控制内容和指标，应严格遵守。本文本中的城市空间形态导引内容作为城市建设活动的引导，不作为法定控制内容。

【规划篇】

第二章 规划原则、功能定位及规模

第七条 规划原则

本规划以满足规划管理需求为导向，突出强制性内容，保障公共利益，合理控制和引导城市各类开发建设活动，规划原则确定为：遵循上位规划原则、符合开发特征原则、保持生态特征原则和高标准配套建设原则。

第八条 规划定位

北侧承接融侨工业区、福清主城产业拓展与转移，整合与提升现状产业；利用群山环抱，枕迳江、拥渔溪的优质自然资源，在渔溪沿岸、郎官路沿线打造生态宜居、环境美好的和谐居住片区；利用行政办公、公共服务的带动作用，打造镇区商业商务集中区。

上迳镇镇区的功能定位为：福清重要的先进制造业发展区，上迳镇公共服务与商务商贸中心。

渔溪河北岸片区的功能定位为：滨水宜居生活区。

第九条 规划规模

1、用地规模

规划范围总用地面积约 343.40 公顷。上迳镇镇区总用地面积 292.74 公顷，其中，城市建设用地面积约 273.45 公顷，水域、农林用地等非建设用地面积约 19.29 公顷。渔溪河北岸片区总用地面积 50.66 公顷，全部为规划城市建设用地。

2、规划人口规模

规划居住总人口 2.08 万人，其中，上迳镇镇区规划人口为 1.32 万人，渔溪河北岸片区规划人口 0.76 万人。可安排就业岗位约 3.97 万个，其中上迳镇镇区可安排就业岗位 3.62 万个，渔溪河北岸片区可安排就业岗位 0.35 万个。

第三章 规划结构及用地布局

第十条 规划结构

本案为上迳镇城镇集中发展片的启动区规划，规划在延续总规对城镇集中发展片的布局结构基础上，形成“一轴一心三片，两区两节点”的规划结构。

“一轴一心三片”：承接上位指引，延续总规“一轴一心三片”大格局。

“一轴”指郎官路，是总规明确的城镇综合发展轴，也是上迳镇公共服务设施布局的主要轴线，上通镇政府和产业区，下接渔溪镇区，沿线布局文化、教育、体育、商业商贸设施，更是连通本案北侧上迳镇镇区和南侧渔溪河北岸片区的发展“脊梁”。“一心”指上迳“新中心”，布局与城镇居民生活活动相关的文化、体育、娱乐、商业商贸设施，是城镇远期的活力中心和景观中心。“三片”，指依托 324 国道和现状工业区打造的产业园片；渔龙大道以北的北部综合发展片，以及渔龙大道以南的南部综合发展片。

“两区两节点”：在北部综合发展区，围绕上迳镇镇政府节点，打造北部综合发展区启动区。依托现状沿街商业、部分公共服务设施，优化中心服务职能，引入商业商务功能，为镇区注入活力，为全区提供行政管理和商服支撑区；在规划郎官路沿线布局高品质住区，为产业园区提供配套支撑。在南部综合发展区，围绕规划养老院、幼儿园等公共设施，构筑南部服务节点，构建南部综合发展区启动区。落实专项布局的街道级服务设施，完善公共配套；依托渔溪河沿岸景观，打造生态宜居住区。

第十一条 居住用地

本区居住用地包括二类住宅用地(R21)、服务设施用地(R22)、保留的三类居

住用地(R31)以及居住商业综合用地(RB)的居住分摊部分。

上迳镇镇区规划居住用地共 70.96 公顷，占城市建设用地面积的 25.95%，其中，规划二类住宅用地 21.60 公顷，服务设施用地 1.08 公顷，居住商业综合用地(居住部分) 0.73 公顷，保留三类住宅用地 47.55 公顷；渔溪河北岸片区规划居住用地共 24.13 公顷，占城市建设用地面积的 47.63%，其中，规划二类住宅用地 14.51 公顷，服务设施用地 1.85 公顷，居住商业综合用地(居住部分) 2.86 公顷，保留三类住宅用地 4.90 公顷。

第十二条 公共管理与公共服务设施用地

本区公共管理与公共服务设施用地主要为行政办公用地(A1)、教育科研用地(A3)、医疗卫生用地(A5)和养老设施用地(A6)。

上迳镇镇区规划公共管理与公共服务设施用地面积约 32.60 公顷，占城市建设用地面积的 11.92%；渔溪河北岸片区规划公共管理与公共服务设施用地面积约 2.86 公顷，占城市建设用地面积的 5.64%。

规划行政办公用地 3.11 公顷，均在上迳镇镇区，为现状镇政府及派出所用地。

上迳镇镇区规划教育科研用地 17.58 公顷，包括 2 所学校：牌边小学 0.53 公顷，规划扩建至 12 班；福清实验高级中学 17.06 公顷，现状保留。渔溪河北岸片区，育苗小学用地 1.38 公顷，24 班，现状保留。

医疗卫生用地 11.90 公顷，均位于上迳镇镇区，分别为专科医院 10.12 公顷，为现状宜康医院及其二期扩建；上迳镇卫生院 1.78 公顷，为街道级医疗卫生设施，位于 104 国道东侧、燕墩山山脚下。

规划社会福利用地 1.48 公顷，位于渔溪河北岸，为街道级社会福利与保障设施上迳镇规划养老机构 I，普惠性养老设施。

第十三条 商业服务业设施用地

本区商业服务业设施用地包括商业用地（B1）、商务设施用(B2)、居住商业综合用地（RB）的商业分摊部分以及公用设施营业网点用地（B4）。

上迳镇镇区规划商业服务业用地面积约 15.28 公顷，占规划城市建设用地面积的 5.59%，主要为镇政府周边的商业商务区及香樟湖边的高端酒店用地，另外还有少量居住商业综合用地的商业部分和公用设施营业网点用地。渔溪河北岸片区规划商业服务业用地面积约 1.72 公顷，占规划城市建设用地面积的 3.39%。

第十四条 工业用地

规划工业用地全部为二类工业用地，上迳镇镇区工业用地面积 98.66 公顷，占城市建设用地面积的 36.08%，主要分布在福厦路沿线；渔溪河北岸片区工业用地面积 9.49 公顷，占城市建设用地面积的 18.73%，分布在规划鳗乡路西侧。

第十五条 道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地均为城市道路用地。

上迳镇镇区用地面积 36.67 公顷，占城市建设用地面积的 13.41%；渔溪河北岸片区用地面积 8.84 公顷，占城市建设用地面积的 17.46%。规划社会停车场共计五处，均为点位控制，主要结合地下空间设置，其中四处位于上迳镇镇区，一处位于渔溪河北岸。

第十六条 公用设施用地

上迳镇镇区布置一处广播电视用地，占地 0.13 公顷，为隐元路南侧现状保留的广电站；规划一处排水用地，占地 0.47 公顷，为海头村北侧的污水处理厂；规

划消防站一处，占地 0.68 公顷，位于现状派出所南侧，已选址。渔溪河北岸无规划公用设施用地。

第十七条 绿地与广场用地

本区绿地与广场用地主要指香樟湖滨水公园绿地、沿规划河道等重要景观廊道周边控制相应宽度的带状公园绿地，以及沿主要交通福厦路、郎官路、渔龙大道两侧设置的防护绿带。

上迳镇镇区规划绿化与广场用地面积 18.00 公顷，占城市建设用地 6.58%；渔溪河北岸片区规划绿化与广场用地面积 3.62 公顷，占城市建设用地 7.15%。

第十八条 非建设用地

规划范围内的非建设用地包括水域和农林用地两类。上迳镇镇区非建设用地面积 19.29 公顷，占总用地的 6.59%；渔溪河北岸片区规划无非建设用地。

规划范围内分布有基本农田 55.43 公顷，规划建设用地涉及基本农田 48.14 公顷，需待后续国土空间规划进行统筹协调。

第十九条 规划用地统计

表1 规划用地平衡表（上迳镇镇区）

大类	用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例(%)
	中类	小类			
R	居住用地			70.96	25.95%
	R2	二类居住用地		22.68	8.29%
		R21	二类住宅用地	21.60	7.90%
		R22	服务设施用地	1.08	0.39%
	R3	三类居住用地		47.55	17.39%
		R31	三类住宅用地	47.55	17.39%
RB	居住商业综合用地（居住部分）		0.73	0.27%	
A	公共管理与公共服务设施用地			32.60	11.92%
	A1	行政办公用地		3.11	1.14%

用地代码			用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用 地比例 (%)
大类	中类	小类			
	A3	教育科研用地		17.58	6.43%
		A33	中小学用地	17.58	6.43%
	A5	医疗卫生用地		11.90	4.35%
B	商业服务业设施用地			15.28	5.59%
	B1	商业设施用地		12.72	4.65%
	B2	商务设施用地		1.26	0.46%
	B4	公用设施营业网点用地		0.99	0.36%
		B41	加油加气站用地	0.30	0.11%
		B49	其他公用设施营业网点用地	0.69	0.25%
	RB	居住商业综合用地（商业部分）		0.31	0.11%
M	工业用地			98.66	36.08%
	M2	二类工业用地		98.66	36.08%
U	公用设施用地			1.29	0.47%
	U1	供应设施用地		0.13	0.05%
		U16	广播电视用地	0.13	0.05%
	U2	环境设施用地		0.47	0.17%
		U21	排水用地	0.47	0.17%
	U3	安全设施用地		0.68	0.25%
		U31	消防设施用地	0.68	0.25%
S	道路与交通设施用地			36.67	13.41%
	S1	城市道路用地		36.67	13.41%
G	绿地与广场用地			18.00	6.58%
	G1	公园绿地		11.14	4.07%
	G2	防护绿地		6.86	2.51%
H11			城市建设用地	273.45	100.00%
E	非建设用地			19.29	
	E1	水域		5.63	
	E2	农林用地		13.67	
城乡总用地				292.74	

表2 规划用地平衡表（渔溪河北岸片区）

用地代码			用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
大类	中类	小类			
R	居住用地			24.13	47.63%
	R2	二类居住用地		16.36	32.30%
		R21	二类住宅用地	14.51	28.65%
		R22	服务设施用地	1.85	3.65%
	R3	三类居住用地		4.90	9.68%
		R31	三类住宅用地	4.90	9.68%
	RB	居住商业综合用地（居住部分）		2.86	5.65%
A	公共管理与公共服务设施用地			2.86	5.64%
	A3	教育科研用地		1.38	2.72%
		A33	中小学用地	1.38	2.72%
	A6	社会福利用地		1.48	2.93%
B	商业服务业设施用地			1.72	3.39%
	B1	商业设施用地		0.49	0.97%
	RB	居住商业综合用地（商业部分）		1.23	2.42%
M	工业用地			9.49	18.73%
	M2	二类工业用地		9.49	18.73%
S	道路与交通设施用地			8.84	17.46%
	S1	城市道路用地		8.84	17.46%
G	绿地与广场用地			3.62	7.15%
	G1	公园绿地		3.62	7.15%
H11			城市建设用地	50.66	100.00%
城乡总用地				50.66	

第四章 道路交通规划

第二十条 规划原则

1、衔接上位，以上位规划为基础，合理布局道路交通设施，引导用地有序开发，实现交通系统与城镇空间的协调融合。

2、完善构架，预控区域对外交通廊道，注重构造骨架路网及加密支路，组织等级有序、结构清晰、便捷通达的层次化路网系统。

3、绿色交通，倡导绿色低碳模式，发展公共交通，营造连续宜人的慢行空间，为公众出行提供一个高效便捷、多元和谐、人性化的交通环境。

4、统筹设施，预留交通场站设施用地，建立完善的设施供给体系，实现动静交通设施资源的优化配置，满足交通发展要求。

第二十一条 对外交通

现状过境线 G324(福厦路)由规划区西部穿越，公路沿线已城镇化，国道承担的过境交通与城镇交通混合，镇内路段提升改造为主干路（断面控制宽度 55.0 米），强化上迳-渔溪组团与福清城区的联系。

根据上位规划，G104 由福州中心城区向南延伸，经福清至平潭，G104 规划延伸线位由规划区中部（迳江路）通过。

第二十二条 道路系统规划

1、以上位规划确定的路网骨架为基础，重构南北交通格局，适当分离客货交通，并进一步完善低等级路网，增加支路密度，提高通达性。

2、等级结构

采用近似方格网状格局。道路设主干路、次干路与支路三级。

3、主干路

形成“两横两纵”主干路系统，以强化区间联系，支撑整体路网系统。“两横”：渔龙大道、迳江路，“两纵”：福厦路（现 G324）、郎官路。红线控制宽度 40.0、50.0、55.0 米，断面形式三幅路。

4、配套路网

次干路作为主干路的补充，均衡分布于主干路间，呈方格网状格局，红线宽度为 30.0 米，断面形式单幅路。

支路侧重于用地划分及组织地块出入交通。红线宽度控制在 8.0、12.0、16.0、24.0 米，断面形式单幅路。

第二十三条 交通设施规划

1、客运站

规划范围内未设置客运站，根据上位规划，渔溪客运站位于渔溪河北岸规划区外围西面，服务上迳-渔溪组团。

2、公交场站

规划范围内未设置公交首末站，根据上位规划，规划范围外围布设 2 处公交首末站服务本片区，其中一处位于迳江路北侧，另一处位于规划区外渔溪客运站。

3、公共停车场

规划结合地块配套建设模式配置公共停车场，设 5 处，规划控制 515 个泊位。

第二十四条 慢行交通

规划打造“点、线、面”多元连续的慢行网络，形成连续完整、舒适宜人的慢行空间。

日常慢行通道多依托道路网络，规划基于安全、效率的原则，实施“快慢分离”，从路权上保障日常慢行需求，为构建优质慢行交通提供基础条件。

在保障日常性慢行出行的同时，规划注重休闲廊道的构建，重点打造沿迳江、渔溪滨水生活慢道（宽度不小于 20.0 米）及沿郎官路城镇生活步道（宽度 10.0~15.0 米），并通过多样化的休闲道将主要公共空间串联起来，衔接公园景点、商业街区 and 社区中心，将开放空间链接成连续完整的慢行网络。

第二十五条 地块出入口设置

1、地块机动车出入口设置应符合下列规定：

(1) 单面沿街的地块面积在 3 公顷以下时，可设 1 处机动车出入口，面积在 3 公顷以上时，应设 2 处出入口。

(2) 有两面以上沿街的地块，可设 2 处出入口，但出入口位置应设在不同的沿街面。

(3) 当相邻道路为两条或两条以上时，则向最低一级的道路上开口。

(4) 临城市道路交叉口开设机动车道口时，不应设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内，并尽可能远离交叉口。机动车道口中心线至平面交叉口（道路规划红线直线段与曲线段切点）的距离，主干路上的不宜小于 70m，或设在地块离交叉口的最远端；次干路上的不宜小于 50m；支路上距同干路相交的平面交叉口应不小于 50m，距同支路相交的平面交叉口应不小于 30m；与公交车站的距离不宜小于 30m。

(5) 干路上地块出入口的进出交通组织宜规划成只准右进右出的方案。

2、禁止开口地段：地块内禁止车辆进出的地段，按地块分图则中的规定执行。

第五章 绿地景观系统规划

第二十六条 景观系统规划

上迳镇镇区与渔溪河北岸片区空间邻近，镇区外围为燕墩山、虎头山等山体环绕，内部享迳江支流水系资源，渔溪河坐拥渔溪滨水景观，将两区景观绿地系统同步规划，资源共享。

在延续总规大景观格局的基础上，叠合城市风貌，以北侧群山为背景屏障，结合区内水体、道路绿带，形成“一轴一心一屏，三区两带两节点”的景观结构。

1、“一轴一心一屏”

“一轴”：指郎官路活力景观轴。郎官路是总规规划的上迳镇活力景观轴，是体现两镇形象的重要景观轴线，也是连通本案北侧上迳镇镇区与南侧渔溪河北岸片区的重要发展轴。

“一心”：指总规明确的“隐元广场景观核心”，也是上迳城镇核心地区，以文化广场、滨河湿地、文体中心、商业中心为核心，是上迳最具现代气息和活力的地区，是现代小城镇风貌的集中展示区。

“一屏”：虎头山、十二重山、上唐山、燕墩山等自然山体构成的山体屏障。

2、“三区两带两节点”

“三区”：依托福厦路两侧的工业园区，重点打造现代工业建筑，形成现代工业景观风貌区；以现代化建筑、文化活动、滨水景观为特色，形成连续的城市界面，以渔龙大道为界，依托迳江、渔溪，分别形成两个居住景观风貌区，打造现代化、有活力的城市空间。

“两带”：迳江滨水景观带、渔溪滨水景观带。

“两节点”：位于北侧上迳镇镇区的香樟湖景观节点，以及位于渔溪河北岸片区的渔溪景观节点。

第二十七条 绿地系统

规划区绿地系统主要由公园、滨水绿地、防护绿地和道路绿地组成。

1、公园。在保护寨山生态林的基础上，结合寨山，打造的面积约 10 公顷的山体野趣公园；结合香樟湖，打造香樟湖滨水公园。同时，结合滨水景观带、道路绿廊、公共服务设施及商业等，规划三处社区公园。点状、块状、带状绿地共同构成蓝绿交织、绿树满城的景观生态体系。

2、防护绿地。主要为福厦路两侧防护绿地和污水处理厂的防护绿地。

3、滨水绿地。在迳江等河流水系两侧，控制 10m-30m 宽的自然河岸带，镇区西侧高低干渠两侧控制单边不小于 20 米绿带。

4、道路绿地。沿渔龙大道、郎官路两侧规划生态绿廊，单侧绿廊宽度不小于 10 米。

第六章 城市空间形态导引及控制

第二十八条 整体空间意象

城市特色应以突出和强化“水、城、绿”三个方面为主题，形成环山抱水、蓝绿交织的空间形态。

第二十九条 建筑高度分区

建筑群落以自然山体为背景，区内十二重山最高点 178 米，六角山最高点 237 米，燕墩山最高点 122 米，山边用地的建筑高度原则上不超过山体高度，以保证山体视线通廊。香樟湖南侧小区建筑高度已达 100 米，考虑到香樟湖与燕墩山距离近，控制全区建筑高度不超过 100 米，南侧商业商务区为区内次高点，产业园区、公共服务核心相对较低的整体格局，呈现高低错落的布局形态。居住组团内形成四周高，中间低的空间格局，多个组团围合商业商务区形成规划整体格局。城市设计控制的地块高度分布如下：

80-100 米：已出让的香樟湖小区。

50-80 米：规划镇政府南侧商业区、新建居住小区；渔溪河北岸的新建居住小区。

24-50 米：居住建筑、沿街商住建筑、医院以及部分商业商务建筑高度。

24 米及以下：工业建筑，滨水及山边商业，中小学、幼儿园等公共建筑。

开放空间：主要为河道及其沿岸绿地、街头绿地等。

第三十条 开发强度控制

城市空间密度分布是城市组成要素（包括物质设施、社会群体、经济活动和公共机构等）在空间上的分布强度。本次规划控制的重点是城市物质组成要素即

不同性质建筑设施的密度分布。根据《福州市城市规划管理技术规定》的有关规定，本案土地开发强度分为五级控制，提出相应的容量控制要求。

一级开发强度区（ $FAR \leq 1.0$ ）：低强度开发容积率在 0.1-1.0 之间，主要为幼儿园等服务设施以及环卫等公用设施用地。其中，用地面积在 4 公顷以上的公园绿地允许开发少量游憩设施和旅游服务功能的建筑。

二级开发强度区（ $1.0 < FAR \leq 1.6$ ）：中低强度开发容积率在 1.0-1.6 之间。主要为现状居民点、医院等。

三级开发强度区（ $1.6 < FAR \leq 1.8$ ）：中强度开发容积率为 1.6-1.8 之间，包括工业园区和中强度开发居住建筑。

四级开发强度区（ $1.8 < FAR \leq 2.4$ ）：中高强度开发容积率为 1.8-2.4 之间，主要为品质住宅和部分商业用地。适当控制住宅和景观轴线两侧商业的开发强度。

五级开发强度区（ $FAR > 2.4$ ）：高强度开发容积率 > 2.4 ，主要为镇区中心商业用地，充分体现核心地段的土地价值。

第三十一条 城市设计导引及控制

1、开敞空间。本区的开放空间重点为山边、水边区域。意在通过打造以水库公园、滨水公园为主的公共空间，提升整个片区的景观品质。

2、景观核心、节点、轴线。结合沿街绿地、集中的公共服务设施，设置社区绿地景观节点，并通过生活性景观连续步道将之联系为一个整体。

3、重点界面。沿福厦路、隐元路、迳江支流及渔龙大道沿线，为本区的重点界面。控制山水视线通廊，注重控制山边、水边建筑高度，重点界面必须注重建筑造型、风格、色彩及平面布置形式的协调统一，并尽可能从红线退让中提供更多的公共开放空间；同时应注重点式与板式、多层与高层建筑的空间组合关系。

4、道路景观。通过道路断面形式、绿化种植以及周边地块建筑围合等要素的

不同变化，形成不同风格、个性的道路景观。道路侧景要求道路两侧的建筑界面有一定的呼应。

5、标识系统。沿干道两侧的多层建筑可安置一些造型简洁的广告牌，一般以高出地面 6m 为宜。标识物应统一规划，注重公共空间的视觉质量，保证行人和机动车驾驶者的安全，与周边地区规划建设相协调，避免影响建筑物及公共环境的景观效果。

第三十二条 建筑设计指引

1、建筑朝向。建筑南北立面根据朝向设计有所不同。北面采用带窗洞的墙体，南面的立面设置阳台，一方面可以起到遮阳的作用，另一方面提高了外部空间的质量。办公楼和公共建筑考虑内部使用空调的因素，也少量采用东西朝向布局。

2、建筑立面顶部。低层建筑及特殊公共建筑可以采用带有地方特色的建筑形式或坡屋顶，建筑立面和屋顶都应该采用当地特色的建筑形式，尽量采用当地建筑材料。建筑需强调生动有韵律的立面，建筑的顶部可采用空中花园的形式。

3、建筑形体：区内的建筑形体应相互协调、呼应，单体建筑宜服从建筑群体和城市整体设计，共同形成丰富的有变化协调的建筑界面。公共建筑可考虑突出隐元的文化性和时代性。迳江、渔溪河等水边，以及山边的建筑在建筑形态、色彩、与周边环境的协调上予以重视。

4、建筑色彩：在建筑色彩上，承接上迳“山魂水韵，温润淡雅”的色彩定位，以暖清色系为主的基调色谱，创造富有生态化、现代化的城市色彩景观风貌。

5、建筑材料：考虑福建台风多发，建筑设计还因注意防风，尽量减少采用抗风能力差的材料。

第三十三条 夜景照明

区内重点照明地段主要是主要干道、商业核心区域，是城市形象的重要体现点和区域标志性场所，重点照明区应针对不同的环境整体设计，并且在照明强度时段以及风格上作出具体要求。

重点照明带以滨河绿地以及步行道路系统为对象。通过园林式的照明设计，满足了绿地系统的使用要求，体现了“以人为本”的思想。步行道路照明应弱化照明强度，营造温馨、柔和的氛围。

第七章 市政工程设计

第三十四条 竖向规划标准

1、防洪排涝标准

规划区防河洪标准 50 年一遇，排涝标准 20 年一遇，防山洪标准 10 年一遇。

2、道路最低高程的确定

道路最低高程由路段雨水管出水口处河道设防水位控制。

3、桥梁最低高程的确定

按桥梁所在河道处的设防水位，增加 0.5m 的超高安全值，使梁底不致淹没，再预留桥梁结构高度确定桥梁最低规划标高。

4、道路坡长、坡度

道路的最小坡长，主干路 130m，次干路 110m，支路为 60m。道路的最小纵坡 0.20~0.30%。交叉口范围内的最大纵坡不超过 3.0%。

5、场地规划高程确定

场地的规划高程应比周边道路的最低路段高程高出 0.2m 以上，且规划最小坡度不小于 0.2%。

第三十五条 竖向规划成果

竖向规划后，规划区道路标高为 5.87~29.5 米，最大坡度 2.91%，最小坡度 0.20（现状道路）~0.30%，地块规划竖向高程 5.8~40.0 米。（不统计保留地块、山体、水田的标高）。

第三十六条 给水工程规划

- 1、规划预测本区最高日总用水量约为 17092 m³/d。
- 2、本规划片区近期由渔溪水厂供水。远期由建新水厂供水。
- 3、规划市政给水管以枝、环状管网相结合方式布置，管径为 DN200-DN600。
- 4、规划市政消防用水量按同一时间发生火灾次数 1 次，一次用水量 20 L/s 计。

第三十七条 污水工程规划

- 1、规划采用雨污完全分流制。
- 2、预测规划区平均日污水量约为 11833 m³/d。
- 3、规划区内污水经由各级支管汇集后，部分排入上迳镇现状污水处理厂，其余沿污水主干管向南排至渔溪污水处理厂处理。

4、污水处理厂用地红线内四周设置不小于 10 米宽的乔木绿化带，与新建住宅建筑的卫生防护距离不应少于 100 米，并满足卫生、环保等部门的要求。

第三十八条 雨水工程规划

暴雨公式采用福清市新编暴雨强度公式：

$$q = \frac{1518.76 \times (1 + 0.75LgP)}{(t + 11.773)^{0.608}}$$

P 为暴雨重现期，采用 2 年一遇，重点区域 3 年一遇。t 为降雨历时（min）。

规划雨水管网按就近分散原则排入本区内的规划水系，雨水管排放口必须接入规划河道。

第三十九条 电力工程规划

- 1、预测上迳镇区电力计算负荷 57218kW，综合负荷密度为 209kW/ha；渔溪河

北岸片区电力计算负荷 8620kW，综合负荷密度为 170kW/ha。

- 2、规划在镇区西侧规划建设一处 110 千伏上张变，规划主变规模 3X50MVA，其 110 千伏电源引自东侧 220 千伏上迳变。

3、本片区将由规划的 110kV 上张变作为主供电源，现有的 220kV 上迳变、110 千伏渔溪变、110 千伏周店变作为补充电源，总体的高压电力设施配置后，能够满足电力负荷需求。

4、规划区内 10kV 配电网配电方式采用 10kV 电力开闭所结合电力环网配电的方式。高压变配电设施原则上须设置在地面一层。

5、镇区的可开发地块规划设置 1 处开闭所，3 处电力环网单元。渔溪北岸的可开发地块规划设置 2 处电力环网单元。

6、500kV 架空线路高压走廊宽度控制为 60-75 米，220kV 架空线路高压走廊宽度控制为 30-40 米。其中 110 千伏上张变进线规划建议采用钢管杆沿道路侧预留绿化带架设，走廊宽度控制 25-30 米。

7、规划区远期 10kV 及以下电力线路采用电力电缆穿电力管沟敷设，道路建设时需同步建设电力管道。过渡阶段可采用架空线路沿道路侧绿化带架设。

第四十条 通信工程规划

1、预测镇区总的电话用户为 0.96 万部，移动用户 1.45 万户；渔溪河北岸总的电话用户为 0.29 万部，移动用户 0.84 万户。规划可开发地块按实际需求设置通信机房（共建共享），每处通信机房面积不少于 50 平方米，结合建筑单体设置。

2、预测镇区总的广电用户为 0.86 万户，渔溪河北岸片区总的广电用户 0.28 万户。规划可开发地块按照需求设置广电机房，每处广电机房面积不少于 15 平方米，结合建筑单体设置。

3、基站建设必须遵循共建共享的原则，可结合市政路灯、公园绿地、道路建设、停车场区域设置，新基站建设应与周边环境协调。

4、结合电商物流协同发展战略，规划在居住区、商业商务办公区等设立提供代收、代投快件服务的快递末端服务站点和智能快件箱。

5、管道建设遵循共建共享原则，规划对通信管道进行统一规划、设计和施工，由各运营商预定管孔数的方式进行通信管道建设。

第四十一条 工程管线综合

道路雨水管布置在道路北侧或西侧；污水和给水管道一般布置在道路南侧或东侧。通讯管布置在道路南侧或西侧，电力布置在道路北侧或东侧。通讯、电力和给水管道尽量布置在人行道下。

第四十二条 环卫设施规划

1、规划生活垃圾收运、处理流程：分类袋装—生活垃圾集散点—垃圾收集站—垃圾转运站—处理场。规划区生活垃圾分类率近期达到 80%，远期达到 100%。其它固体危险废物必须单独收集、单独运输、单独处理。

2、环卫设施规划。规划范围内没有规划环卫设施用地。垃圾收集点按服务半径 70m 设置，宜采用标准化分类垃圾桶。同时，为保障垃圾收运的机械化作业率，减少垃圾收运过程中占用道路空间，应在小区、园区、单位内设置垃圾房或垃圾集散场地作为垃圾集散点，以满足大中型机动车停车作业的需要。

3、公厕设置。规划结合公建设施、商业设施、公园绿地及社区公共服务设施共配置公厕 6 座，每座建筑面积 60 m²，其中结合“三合一”环卫设施（公厕+道班房+再生资源回收点）设置 3 座，附建式公厕 3 座。其中 5 座位于上迳镇镇区，1 座位于渔溪河北岸片区。

第八章 环境保护规划

第四十三条 生态环境保护目标

加强绿地和滨水岸线建设，保护周边自然山体环境，预留生态空间和绿色廊道构建大尺度自然空间与中微观环境相结合的新城区生态框架，协调建设开发与生态环境的关系，实现城市与自然生态的共融共生共长。

规划区规划功能布局合理，交通便捷，基础设施逐渐完善；水、空气、声环境质量可达到功能区划标准。

第四十四条 环境保护控制措施

1、大气环境保护措施。加强规划区绿地系统建设，营造宜居舒适的生态环境。加强机动车污染尾气排放监督管理和道路浇洒工作，控制道路扬尘污染。积极推行循环经济，能源消费采用天然气、电力等清洁能源。

2、水环境保护措施。建设完善的雨污分流制排水管网系统，排水管网覆盖率达到 100%。提高城市污水处理率，污水集中处理率达到 95%以上，污水处理厂出水严格执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级 A 标准及以上。

3、声环境保护措施。加强功能区噪声管理，噪声达标区覆盖率达到 100%。重点商业噪声和娱乐营业场所噪声管理，禁止设置商业性高音喇叭。加强交通干线的车辆噪声管理，严禁机动车在居住区和办公区旁道路上鸣笛。严格控制建筑施工时间，加强建筑施工噪声管理，推广先进施工工艺。

4、生活垃圾处理和建筑垃圾处置。加强生活垃圾收集设施建设，生活垃圾无害化处理率达到 100%。合理确定建筑垃圾堆放地点，禁止随意倾倒。

第九章 防灾减灾规划

第四十五条 防洪排涝规划

规划区河洪按 50 年一遇、山洪按 10 年一遇标准设防，排涝标准为 20 年一遇涝水不满溢。

第四十六条 抗震防灾规划

1、本区抗震设防烈度为Ⅶ度，所有新建工程都必须按Ⅶ度设防进行设计和施工，对于重要的设施和生命线工程提高 1 度，即按Ⅷ度设防。

2、避难疏散场所规划。区内公园及滨河绿地、街头绿地等开阔用地应作为灾害发生时紧急避难所，通过干路联系，组成一个快速安全疏散系统。干路两侧建筑后退道路红线，应确保震情发生建筑倒塌堆积后，仍有 5—7 米疏散通道。紧急避难疏散场所有效避难面积 ≥ 2.0 平方米/人，服务半径宜为 500 米，步行大约 10 分钟内到达。

第四十七条 人防规划

1、人防设置要求。本案各项重要人防工程、交通、给排水设施等，应按国人防办字第 18 号文件规定，设计人防地下室，统一列入建设计划，一并建设，设计按平战结合，提高人防工事利用率。

2、防空地下室防护等级标准。重要防护目标防空地下室按抗力甲类核五级常五级设计修建；一般民用建筑防空地下室按抗力甲类核六级常六级设计修建。

3、新建 10 层以上（含 10 层）的民用建筑，按照地面首层建筑面积修建防空地下室。新建十层以下的民用建筑，按照地面总建筑面积 4%—7%修建防空地下室。

4、商业中心、酒店等，修建平战两用防空地下室。平时作为地下商场、停车

场、文化娱乐等公共设施，战时则纳入人防疏散及掩蔽系统，构成地下过街交通和掩蔽网络。

5、本区医疗救护工程结合规划上迳镇卫生院设置。

第四十八条 消防规划

城市消防工作的方针是“预防为主，防消结合”。规划在上迳镇镇区、隐元路南侧设置消防站一处，面积 0.68 公顷。为本区提供消防安全保障。

1、消防道路规划。干路与主干道相接，以保证消防车在紧急情况下顺利通行；各地块应有 2—3 条出入口与主干道连接；路桥应承受 30 吨大型消防车通行的能力；消防车道穿过建筑物、构筑物的净高、宽不小于 4.5m，并在醒目处悬挂消防通道标志；消防道路宽度单车道不小于 4m，双车道不小于 7m，转弯半径不小于 12m，道路上空管架等构筑物，净高不小于 4.5m；大型建筑应设环型消防车道，居住小区道路设计必须满足各种消防车辆通行要求。

2、在广场和绿地布局中，综合考虑作为防火隔断和疏散、避难场所的功能要求。各类建筑应按规定设置相应的消防设施。

3、建筑物消防间距控制。多层建筑与多层建筑的防火间距不应小于 6.0m，高层建筑与多层建筑的防火间距不小于 9.0m，高层建筑与高层建筑的防火间距不应小于 13.0m。

4、消防供水应充分利用天然水源，在主要的河道水面等应辟出消防取水口。在区内供水管网给水中保证消防专用水。干路上市政消防栓的间距不超过 120 米。

5、公共消防基础设施建设应按《消防条例实施细则》第四条和《建筑设计防火规范》的规定执行

第十章 实施策略与近期建设

第四十九条 近期建设规划

规划范围分布大量基本农田，其中上迳镇镇区分布基本农田 42.35 公顷，渔溪河北岸片区分布基本农田 13.08 公顷，需待后续国土空间规划进行统筹协调。严格遵守耕地保护制度，基本农田调整前，不得改变其用途。

考虑到基本农田等限制要素，规划建议远近结合、分期建设，上迳镇镇区近期建设重点应围绕镇政府南侧、隐元路周边区域展开，渔溪河北岸片区应沿溪北路展开，以商业居住配套功能为主。

1、加快基础设施配套。适度超前推进重点基础设施建设，加快一批区域性道路等关键性设施建设。加快福厦路扩宽与升级；打通渔龙大道，疏通上迳镇东西向通道，缓解交通压力。

2、提升配套功能。重点完成区内的已选址的教育、医疗、养老、消防等公共和公用服务设施。加强新建社区服务中心、社区文体活动中心、社区卫生服务中心、居家养老院的建设和完善幼儿园配套。

3、重点地块招商建设。通过对镇政府南侧商业区的建设，启动本区开发建设的引擎，通过大开发商团队的介入，形成本区发展触媒，提升区域价值。推动隐元路、溪北路沿线品质小区建设，推进本区居住承载力。

4、绿化景观建设。重点打造福厦路、渔龙大道两侧城市道路绿带建设；加强河道两侧绿带的建设，营造滨水公共开敞空间。

第五十条 实施策略建议

1、开发模式选择

采用政府主导、市场运作、规划先行、分期建设的模式。政府编制规划设计方案和开发计划，制定相应的开发标准。政府作为开发的主要引导者，通过经济杠杆和公共设施配套引导开发行为，把握开发全局和方向。

2、开发引导策略

政策因素。明确政府干预的主要途径，制定引导本区开发的政策。创造优美的环境，吸引开发者和使用者；投资基础设施；提供税收等方面的优惠，以吸引开发商；鼓励私人开发商和政府“公私合作”进行开发；对重要地段和节点规划建设的硬性控制以及外围地块的弹性引导。

基础设施引导。通过基础设施的建设引导城市建设发展，全面配合开发时序、土地储备等策略进行，以追求集约高效土地使用目标。若需政府投资，政府应重点负责对道路及其它市政设施的建设，其余由市场化运作为主。

标准限定。建设开发应建立较高标准的准入制度，尤其是重要核心地段和产业园区。核心地段必须保证项目的高水平开发建设标准，避免因局部个别项目的开发建设影响整体建设环境品质，而造成资产和效益流失；产业园区提高准入门槛，立足长期效益。

3、开发建设建议

根据资金情况、建设方式的不同，可以小地块划分或单独大地块等方式开发，同时必配公建可根据具体情况作有机安排，但地块内的各个必配要素及技术经济指标不得增减。为保证整体景观等各方面因素要求，政府宜选择有实力的开发商，进行成片开发。

本案内的河岸建设应突出自然生态岸线的理念；道路、桥梁建设应与地块开发建设衔接，所有桥梁的建设应注意技术和艺术的有机结合。

4、规划管控要求

本区建设由规划管理部门负责管理。需要在规划区内申请建设用地的单位，必须按程序向规划管理部门申请建设用地的《选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》。

规划管理部门应根据本规划及相关的专项规划要求出具规划设计条件。规划设计条件必须明确地块的总建设容量和控制要求、相关配套设施规模和建设要求。总建设容量的控制要求以本规划的地块控制指标容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、经营性建设容量等为主，控制要求包括道路、河道、用地的各项退距等内容；相关配套设施以本规划的三大设施及社区服务设施规划、各专项规划的具体规模和建设要求为主。

建设单位应严格按规划部门给定的条件委托设计，进行建设；设计单位应严格按规划部门给定的条件进行规划和设计。

项目建设的用地条件、“一书两证”、施工图审查、项目招投标、开工许可、施工监管、竣工验收、项目审计、运行维护各环节，应实现规划建设管理流程的闭合循环。

【管控篇】

第十一章 单元划分及规划管理控制

第五十一条 管控总则

1、分区总量控制。本次规划为分区单元控规，以落实总体规划为目标，指导基本单元控规和地块控规的编制。分区单元内的主导用地属性、整体控制指标、“五线”、“三大设施”及社区服务设施进行总量控制。

2、控规动态维护。分区单元控规的内容无法实施，确需进行局部、技术性调整优化，且沿未达到控规修改情形的，可以实施控规动态维护。控规动态维护应当符合以下要求：

不得降低本分区单元控规确定的“五线”、“三大设施”及社区服务设施用地等控制要求；涉及三大设施及社区公共服务设施指标调整的，按照《福建省城市规划管理技术规定》和《福州市规划管理技术规定》、各行业规范标准以及相关专项规划的要求，合理确定规划控制指标要求，纳入控规动态维护调整。

应遵循“有增有减、总量控制”的原则，经营性用地规划控制指标在同一分区单元内各地块之间进行综合平衡，并不得突破同一分区单元确定的建设用地面积和经营性建筑总量上限控制指标。

控规动态维护不得改变分区单元控规确定的主导用地性质，用地兼容性应在《福建省城市控制性详细规划编制导则》规定的用地兼容性范围之内。

第五十二条 单元划分

分区单元划分原则为结合街道、社区行政界线，考虑城市内在功能的关联性和土地使用的兼容性，考虑合理的公共设施服务半径，有明确的四至及围合界线。

划定以居住功能为主导的分区单元和基本单元时，宜对应适宜的人口规模，综合考虑三大设施及街道级、社区级服务设施配置要求。

第五十三条 编码体系

规划编号体系按照《福建省城市控制性详细规划编制导则》要求，按照总体规划对组团和片区的划分，兼顾行政辖区界线，规划区编码体系由四级构成，即

城區碼：350181

分区单元码： 350181-SJ

基本单元码： 350181-SJ-A、350181-SJ-B、350181-SJ-C、350181-SJ-D

地块码：350181-SJ-A-01、……、350181-SJ-C-20

第五十四条 容量控制

表3 各基本单元指标总表

350181-SJ-A 基本单元					
主导功能	工业			总人口（万人）	0.40
总用地面积（公顷）	192.01	城市建设用地面积（公顷）	176.97	总绿地面积	11.51
居住用地面积（公顷）	44.21	居住建筑总量（万平方米）	48.80	居住平均容积率	1.10
商服设施用地面积（公顷）	2.89	商服设施建筑总量（万平方米）	7.30	商服设施平均容积率	2.53
工业仓储用地面积（公顷）	93.97	工业仓储建筑总量（万平方米）	169.15	工业仓储平均容积率	1.80
350181-SJ-B 基本单元					
主导功能	公共服务、居住及商业配套			总人口（万人）	0.92
总用地面积（公顷）	100.73	城市建设用地面积（公顷）	6.48	总绿地面积	6.66
居住用地面积（公顷）	25.23	居住建筑总量（万平方米）	1.86	居住平均容积率	1.81
商服设施用地面积（公顷）	12.39	商服设施建筑总量（万平方米）	2.51	商服设施平均容积率	2.70
工业仓储用地面积（公顷）	4.69	工业仓储建筑总量（万平方米）	1.80	工业仓储平均容积率	1.80
350181-SJ-C 基本单元					
主导功能	居住、商业配套			总人口（万人）	0.76
总用地面积（公顷）	38.14	城市建设用地面积（公顷）	38.14	总绿地面积	3.62
居住用地面积（公顷）	22.28	居住建筑总量（万平方米）	37.49	居住平均容积率	1.68
商服设施用地面积（公顷）	1.72	商服设施建筑总量（万平方米）	3.54	商服设施平均容积率	2.06
工业仓储用地面积（公顷）	9.49	工业仓储建筑总量（万平方米）	17.08	工业仓储平均容积率	1.80

第十二章 三大设施及社区服务设施规划

第五十五条 主要控制内容

三大设施包括公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施。本控规对三大设施及社区公共服务设施的数量、规模、使用性质、在空间上的具体位置、边界提出控制要求。

第五十六条 公共管理与公共服务设施规划

规划形成“街道级—社区级”二级中心体系。

本案规划范围总人口 2.08 万人，达不到独立的街道规模。上迳镇镇区规划人口 1.32 万人，划分为 2 个社区；渔溪河北岸规划人口 0.76 万人，划分 1 个社区。

街道级设施衔接上迳镇总体规划，本案所在街道的街道级中心，位于规划镇区范围外东南侧，结合郎官路与迳江布局，主要提供文化、商业、教育等配套服务功能。街道办事处、社区卫生服务中心、街道级养老院位于规划范围内。同时，规划范围内设置 3 处社区级中心。

第五十七条 街道以上级公共服务设施控制规划

规划范围内街道以上级公共服务设施 2 处，均位于上迳镇镇区。分别为现状保留的福清实验高级中学，面积 17.06 公顷；现状扩建的专科医院，面积 10.12 公顷。

表4 街道以上级公共管理与公共服务设施一览表

设施类别	数量	名称	所属地块	用地面积（公顷）	控制方式	规模	备注
	（个）						
医疗卫生	1	专科医院	BL-SJ-B-29	7.47	实位控制	-	现状扩建
			SJ-B-30	2.65			
教育	1	福清实验高级中学	BL-SJ-B-27	17.06	实位控制	-	现状保留

第五十八条 街道级公共服务设施控制规划

街道级公共服务设施配套情况详见“街道级公共服务设施一览表”。

表5 街道级公共管理与公共服务设施一览表

街道级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量 (个)	名称	所属地块	用地面积 (公顷)	控制 方式	规模	备注
	医疗卫生						
社会福利与保 障设施	1	居家养老服务照料中心	BL-SJ-C-07	1.48	实位 控制	≥20床	上迳镇养老院 I
		养老院				150-200床	
行政管理与社 区管理服务	1	街道办事处	BL-SJ-B-14	2.54	实位 控制		结合现状镇政 府布置
		街道综合服务中心					
		工商管理所、税务所等					
		派出所	BL-SJ-B-39	0.57	实位 控制		
教育	2	牌边小学	BL-SJ-A-55	0.53	实位 控制	12班	扩建
		育苗小学	BL-SJ-C-06	1.38	实位 控制	24班	现状保留
公用设施	1	避灾点	SJ-A-66	-	图标 控制	≥400m ²	结合公园绿地 设置
商业设施	1	社区商业	SJ-B-11	-	图标 控制	--	合设，结合商 业设置
		分区公共配送中心		-			

第五十九条 社区级公共服务设施控制规划

社区级公共服务设施包括社区管理与服务、医疗卫生、体育、教育、公用设施、商业设施等六类。用地控制采用图标控制与指标控制相结合的方式。社区综合服务设施可不独立占地，结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，具体形式在修建性详细规划或城市设计中细化落实。

本规划区内居住区共划分成3个社区，配置3处社区级公共服务设施。为更好地服务社区居民，社区中心采取小集中的形式设置，即社区级中心结合社区公

共空间集中就近设置，达到服务半径均衡的目的。

各社区公共服务设施包括社区管理与服务设施、医疗卫生设施、商业设施、体育、教育和公用设施等六类。

各社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）建筑面积控制为600-1300m²；各社区卫生服务站建筑面积控制为150-220m²；各社区设置一处邻里商业和社区终端共同配送站；社区管理与服务设施、医疗卫生设施、商业设施以合设为主。

各社区公用设施包括公共厕所、环卫工人休息站或道班房（每处占地7-20m²）、再生资源回收点、开闭所（每处占地200-300m²）、通信机房、广电机房、通信基站、电力环网、避灾点（结合绿地每处占地200m²）等。通信基站可结合路灯等公用设施及屋顶设置，根据不同的服务要求设置邮政网点。

社区公用设施按服务容量和服务半径予以数量控制和图标控制，建筑面积按各专业专项规范确定。

表6 基本单元社区配套设施规划控制一览表

350181-SJ-A 基本单元								
设施类别	名称		用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	数量(个)	所属地 块	控制 方式	备注
社区管理 与服务	社区服务站		-	600-1300	1	46	图标 控制	建议医养 统筹建设
	健身活动室		-	≥300	1			
养老设施	居家养老服务站		-	≥200	1		图标 控制	
医疗卫生 设施	社区卫生服务站		-	150-220	1			
体育	多功能广场（健身广场）		≥400	-	1			
	健身路径		-	-				
商业设施	邻里商业		-	-	1	64	图标 控制	
	其中	菜市场	-	≥1000				
	社区终端共同配送站		-	-				

公用设施	公共厕所	60-100 (独立式)	30-60	2	16、64	图标控制	合设
	环卫工人休息站 (道班房)	20-30	7-20	1	64	图标控制	
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	≥200	-	1	寨山公园	图标控制	
350181-SJ-B 基本单元							
设施类别	名称	用地面积 (M2)	建筑面积 (M2)	数量(个)	所属地 块	控制 方式	备注
社区管理 与服务	社区服务站	-	600-1300	1	41	图标控制	建议医养 统筹建设
	健身活动室	-	≥300	1			
养老设施	居家养老服务站	-	≥200	1		图标控制	
医疗卫生 设施	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业		-	-	1	图标控制	
	其中	菜市场	-	≥1000			
	社区终端共同配送站		-	-			
教育	幼儿园 1	10755	-	1	36	图标控制	18 班
体育	多功能广场(健身广场)	≥400	-	1	41	图标控制	
	健身路径	-	-				
公用设施	公共厕所	60-100(独 立式)	30-60	3	11、25、 31	图标控制	合设
	环卫工人休息站 (道班房)	20-30	7-20	1	25	图标控制	
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	≥200	-	2	25、44	图标控制	
350181-SJ-C 基本单元							
设施类别	名称	用地面积 (M2)	建筑面积 (M2)	数量(个)	所属地 块	控制 方式	备注
社区管理 与服务	社区服务站	-	600-1300	1	09	图标控制	建议医养 统筹建设
	健身活动室	-	≥300	1			
养老设施	居家养老服务站	-	≥200	1		图标控制	
医疗卫生 设施	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	

商业设施	邻里商业		-	-	1	图标控制		
	其中	菜市场	-	≥1000				
	社区终端共同配送站		-	-				
教育	幼儿园 2		5320	-	1	05	实位控制 18 班	
体育	多功能广场(健身广场)		≥400	-	1	04	图标控制 结合绿地 布置	
	健身路径		-	-				
公用设施	公共厕所		60-100(独 立式)	30-60	1	04	图标控制	
	环卫工人休息站 (道班房)		20-30	7-20	1		图标控制	合设
	再生资源回收点		-	≥10				
	避灾点		≥200	-	1	04	图标控制	结合绿地 布置

第六十条 道路与交通设施

本案道路与交通设施配套情况详见“道路与交通设施一览表”。

表7 道路及交通设施一览表

350181-SJ 分区单元交通设施一览表							
设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积(公顷)	所属地块	控制方式	备注
交通设施	5	社会停车场	-	-	SJ-A-64	图标控制	50 个泊位
				-	SJ-B-03		50 个泊位
				-	SJ-B-11		50 个泊位
				-	SJ-B-25		180 个泊位
				-	SJ-C-04		185 个泊位

第六十一条 市政公用设施

本按市政公用设施配套情况详见“公用设施一览表”。

表8 公用设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积(公顷)	所属地块	控制方式	备注
市政设施	1	广电站	U16	0.13	BL-SJ-B-15	实位控制	现状保留
	1	污水处理厂	U21	0.47	BL-SJ-B-13	实位控制	现状保留
	1	消防站	U31	0.68	BL-SJ-B-40	实位控制	现状保留

第十三章 重要控制线管控

第六十二条 城市红线管理要求

1、本规划城市道路红线主要为主干道、次干路和支路三级控制。规划区内的主干路为 55 米、50 米、40 米；次干路为 30 米；支路为 24 米、16 米、12 米和 8 米。具体道路红线线位及红线控制宽度按照“道路交通系统规划”章节相关内容及“道路交通规划图”、“道路线位规划图”等进行控制。

2、沿道路两侧的建筑物，其后退距离除必须符合消防和交通安全、景观、环境保护方面的要求外，应满足建筑后退红线要求。

3、沿干路两侧的建筑物，其后退道路红线应符合地块图则中的控制指标要求。建筑物的基础、台阶、管线、阳台和附属设施等构件均不得逾越道路红线。为保证市政管线的维护，各地块围墙需退干道道路红线 5.0m 以及支路 3.0m。

4、地下建筑物（含地下建筑物坡道）退让道路红线和用地红线距离不小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下室底板的垂直距离）的 0.7 倍，且其最小退距不小于 6m。地下车库坡道出入口退让规划红线宽度 25m 以上（含 25m）城市道路的距离不小于 7.5m。地下构筑物、管井、管沟等退让道路红线的净距不宜小于 3m。

第六十三条 城市绿线管理要求

规划区规划的各类绿地范围的控制线为绿线。

1、防护绿地。本区涉及污水处理厂及大量工业用地，其防护绿地设置暂按不少于 10 米设置，最终防护绿地要求应满足环保部门对其项目环境影响评价的要求。保留用地中部分工业用地与村庄之间防护绿地暂无法绿线要求的，在改造更新时必须满足城市绿线控制要求。

3、河道水系两侧绿地划定标准。按照河道级别宽度划定两侧绿带宽度

表9 河道绿带宽度控制表

序号	河流名称	河道宽度 (米)	自然河岸带宽度 (米)
1	高低干渠	15	≥20
2	香樟湖支流	5-15	≥10
3	迳江支流	10	≥10

4、道路绿廊。福厦路两侧控制各 15 米宽道路绿化带；渔龙大道两侧控制 15 米宽道路绿化带；隐元路两侧控制 10 米宽道路绿化带。

5、公园绿地。公园绿地包括香樟湖公园、寨山公园和 3 处社区公园。

6、城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。各类建设工程要与其配套的绿化工程同步设计，同步施工，同步验收。

第六十四条 城市蓝线管理要求

规划区确定的河湖等城市地表水体保护和控制的地域界线为蓝线。

本次规划的城市蓝线主要是 15 米的高低干渠、5-15 米的香樟湖支流以及 10 米的迳江支流。

城市蓝线内禁止违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；禁止擅自填埋、占用城市蓝线内水域；禁止影响水系安全的爆破、采石、取土；禁止擅自建设各类排污设施；禁止其它对城市水系保护构成破坏的活动。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市蓝线内用地的，必须依法办理相关审批手续；临时占用后，应当限期恢复。

第六十五条 城市黄线管理要求

规划区确定的城市基础设施用地的控制界线为黄线

在城市黄线范围内禁止违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；禁止违反国家有关技术标准和规范进行建设；禁止未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；禁止其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依据有关法律、法规办理相关手续。因建设或其他特殊情况需要临时占用城市黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。

围、建设控制地带、环境协调区范围及要求进行保护。

文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业，确需作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准或上一级人民政府文物行政部门同意。在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

表10 城市基础设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
交通设施	5	社会停车场	-	-	SJ-A-64	图标控制	50个泊位
				-	SJ-B-03		50个泊位
				-	SJ-B-11		50个泊位
				-	SJ-B-25		180个泊位
				-	SJ-C-04		185个泊位
市政设施	1	广电站	U16	0.13	BL-SJ-B-15	实位控制	现状保留
	1	污水处理厂	U21	0.47	BL-SJ-B-13	实位控制	现状保留
	1	消防站	U31	0.68	BL-SJ-B-40	实位控制	现状保留

第六十六条 城市黄线管理要求

本规划区内不涉及城市紫线。

第六十七条 文物保护单位控制要求

本规划区内无文物分布。

今后在开发建设中发现并经认定为文物的，按《中华人民共和国文物保护法》进行严格保护。对各类各级不可移动文物单位划定的各级文物保护单位的保护范

第十四章 土地使用与建筑规划管理通则

第六十八条 用地分类与相容性规定

1、用地分类。用地分类和建设用地标准以《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）为依据，规划用地性质以中类为主、小类为辅，公共管理与公共服务、公用设施细分到小类。

2、用地兼容。建设用地的使用可遵循相容性原则。本控规已明确相容性范围的，按本控规执行；本控规未明确相容性范围的，根据《福建省城市控制性详细规划编制导则》中的《各类建设用地适建范围表》和《福州市城市规划管理技术规定》附表《部分城市建设用地相容性一览表》的规定确定其相容性范围。凡需增加以上两表中未列入兼容用地性质的视为控制性详细规划调整，由市城乡规划行政主管部门按相关程序组织规划论证后核定兼容范围。

3、混合使用。遵循环境相容、保障公益、结构平衡、景观协调等原则，鼓励土地用途合理的混合使用。混合用地是指有两类或两类以上不同性质的用地，且每类性质的建筑面积占总建筑面积的比例均超过 10%的用地。不明确混合用地的用地类别时，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。土地混合使用参照《福建省城市规划管理技术规定》中《常用土地用途混合使用指引表》执行。

第六十九条 用地控制模式

1、实位控制。对地块的位置、边界、建设规模、设施控制要求作出规定，在图则中用实线划定。

2、图标控制

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性。

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。

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。

第七十条 地块控制指标体系

1、指标体系。参照《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城市规划管理技术规定》的有关要求，本规划重点对用地性质、容积率、建筑密度、绿化率、建筑限高等指标提出控制要求，作为地块控规编制和规划主管部门出具地块规划条件的参考依据。

鼓励通过编制地块控规或城市设计等方式，确定地块控制指标，作为规划主管部门出具地块规划条件的依据。

2、控制限度。民用建筑容积率和建筑密度为上限指标，二者相互配合实施，相关部门法规有规定最低开发强度的项目，应按要求达到最低限制；建筑高度为上限指标，针对地块内主体建筑高度进行控制；绿地率为下限指标。工业与仓储建筑按《福建省规划管理技术规定》中的类别进行管控。

第七十一条 地块开发强度控制

1、遵照《福建省城市规划管理技术规定》和《福州市城市规划管理技术规定》的相关规定，参照建筑日照系数要求，规划通过容积率和建筑密度两项指标来控制土地开发强度。

2、本区开发强度涉及高强度、中高强度、中强度、中低强度和低强度五级。规划确定镇区核心商业区为高强度开发，品质住宅和部分零售商业用地为中高强度开发，工业园区和部分居住建筑为中强度开发，现状主要居民点为中低强度开发，配套设施为低强度开发。

公用设施用地本规划不进行相关指标控制，其标准及规模按本规划确定设置，建筑面积、绿地率、建筑密度等相关指标按相应技术规范规定执行。市政设施用地内不得进行与设施无关的建设活动。

医疗、教育、行政办公等公共设施建设按国家有关规范控制其开发强度。中小学幼儿园用地的相关控制还需同时满足《福建省教育用地控制指标》（试行）的相关要求。

第七十二条 建筑退让与间距控制

1、建筑退让。**建筑退让以城市设计的退让要求为主。**沿建设用地边界、城市道路、公路、河道、山体、电力线路保护区及其他规划控制线周边的建筑物，其退让距离除应符合消防、抗震、防灾、防汛和交通安全、景观、环保等方面的规范以及经批准的城市规划要求外，同时应按照《福建省城市规划管理技术规定》有关规定执行。

凡对周边环境有噪音、烟尘、震动、辐射、强电磁场等干扰的建筑物，以及危险品仓库等用地，其相邻地块的后退距离应按相关规定执行。

2、建筑间距。规划按照有关规定，确定规划区各类建筑间距的控制标准。建筑除了必须符合消防、抗震、卫生、环保、工程管线和文物、建筑保护等方面的要求外，应同时符合《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城市规划管理技术规定》的有关规定。

第七十三条 建筑控制要素

1、建筑高度。建筑高度控制在城市设计中明确。建筑物的高度必须符合建筑间距、消防、城市设计景观等方面的要求。

在文物保护单位及其他特殊地区内新建、改建、扩建的建（构）筑物，其控制高度应符合特殊地区的有关规定，按经批准的规划执行。

2、建筑面宽。建筑物的面宽控制必须按照城市设计、《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城市规划管理技术规定》执行。区内沿重要廊道及中心公园绿地周边建筑高度、面宽及高宽比应考虑通风及景观要求。

第十五章 附则

第七十四条 编制主体

本规划在福清市自然资源和规划局的指导下，由上迳镇人民政府委托编制，规划解释权及修订权属于上迳镇人民政府及福清市自然资源和规划局。

第七十五条 实施时间

本规划自福清市人民政府批准后，自公布之日起执行。

第七十六条 成果组成

规划成果由规划文本、分区单元规划图则及附件（规划说明书、图纸）三部分组成。规划文本和分区单元规划图则同时使用，具有同等法律效力，两者不可分割。规划说明书是对规划文本、单元规划图则的解释。

第七十七条 法律效力

本规划经公示后由福州市人民政府审批颁布的规划文本及图件，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。控规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。

控规修改或动态维护应按《福建省城市控制性详细规划管理办法》、《福州市城市规划编制、审批及调整若干规定》、《福州市控规动态维护工作规程》执行。

附 录

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：指规划地块内建筑总面积与地块用地面积之比，以高限控制。
- 4、建筑密度：指地块内所有建筑占地面积与地块用地面积之比，以高限控制。
单位：%。
- 5、绿地率：指地块内地面上各类绿地总面积与地块用地之比，以低限控制。其绿地内容包括公共绿地、宅前屋后绿地、公共服务设施所属绿地以及道路绿地，
单位：%。
- 6、建筑高度：由室外明沟面或散水坡面至建筑物主体最高点的垂直距离。
- 7、建筑后退：指建筑控制线与道路红线或道路边界的距离，或与地块边界的距离。即：沿道路建筑后退道路红线或道路边界；相临地块建筑后退地块边界。
单位：米。
- 8、居住人口：居住用地或综合用地中允许居住人口。
- 9、交通出入口方位：指规划地块内允许设置出入口的方向和位置。
- 10、相容性：建设项目的性质与地块土地使用性质相符或不相符程度。
- 11、道路红线：指城市道路用地规划控制线。
- 12、建筑控制线：指根据城市规划需要确定的建筑物可建范围的控制线。
- 13、用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

附 表

1、 地块控制指标一览

地块控制指标一览(上迳镇镇区)

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	配套公建	备注
SJ-A-01	G2	防护绿地	1645	-	-	-	-		
BL-SJ-A-02	M2	二类工业用地	20183	-	-	-	-		
SJ-A-03	G2	防护绿地	4455	-	-	-	-		
BL-SJ-A-04	B41	加油加气站用地	2996	-	-	-	-	加油站	
SJ-A-05	G2	防护绿地	1578	-	-	-	-		
BL-SJ-A-06	R31	三类住宅用地	56577	-	-	-	-		
BL-SJ-A-07	M2	二类工业用地	31132	-	-	-	-		
SJ-A-08	G1	公园绿地	3130	-	-	-	-		
BL-SJ-A-09	M2	二类工业用地	7827	-	-	-	-		
SJ-A-10	M2	二类工业用地	21029	1.8	38-45	15-20	24		
SJ-A-11	M2	二类工业用地	10672	1.8	38-45	15-20	24		
BL-SJ-A-12	M2	二类工业用地	6671	-	-	-	-		
BL-SJ-A-13	R31	三类住宅用地	20852	-	-	-	-		
BL-SJ-A-14	M2	二类工业用地	82449	-	-	-	-		
SJ-A-15	G2	防护绿地	4117	-	-	-	-		
SJ-A-16	B1	商业设施用地	5725	2.2	40	20	24	公共厕所	
SJ-A-17	G2	防护绿地	5880	-	-	-	-		
BL-SJ-A-18	M2	二类工业用地	86198	-	-	-	-		
BL-SJ-A-19	R31	三类住宅用地	34466	-	-	-	-		
BL-SJ-A-20	M2	二类工业用地	19181	-	-	-	-		
SJ-A-21	G1	公园绿地	3408	-	-	-	-		
SJ-A-22	M2	二类工业用地	19319	1.8	38-45	15-20	24		
SJ-A-23	G2	防护绿地	3551	-	-	-	-		
SJ-A-24	G2	防护绿地	2467	-	-	-	-		
BL-SJ-A-25	M2	二类工业用地	21994	-	-	-	-		
BL-SJ-A-26	RB	居住商业综合用地	4144	-	-	-	-		
SJ-A-27	G1	公园绿地	1604	-	-	-	-		
SJ-A-28	G2	防护绿地	2330	-	-	-	-		
SJ-A-29	M2	二类工业用地	56624	1.8	38-45	15-20	24	开闭所	
SJ-A-30	G2	防护绿地	10017	-	-	-	-		
BL-SJ-A-31	M2	二类工业用地	56239	-	-	-	-		
BL-SJ-A-32	M2	二类工业用地	33204	-	-	-	-		
BL-SJ-A-33	M2	二类工业用地	6229	-	-	-	-		
BL-SJ-A-34	R31	三类住宅用地	54909	-	-	-	-		

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高(M)	配套公建	备注
BL-SJ-A-35	M2	二类工业用地	22014	-	-	-	-		
BL-SJ-A-36	G1	公园绿地	4807	-	-	-	-		
BL-SJ-A-37	M2	二类工业用地	67698	1.8	38-45	15-20	24		
BL-SJ-A-38	M2	二类工业用地	104115	-	-	-	-		
SJ-A-39	M2	二类工业用地	21142	1.8	38-45	15-20	24		
SJ-A-40	G1	公园绿地	9268	-	-	-	-		
SJ-A-41	G1	公园绿地	8382	-	-	-	-		
SJ-A-42	M2	二类工业用地	63455	1.8	38-45	15-20	24		
SJ-A-43	G1	公园绿地	2158	-	-	-	-		
SJ-A-44	G1	公园绿地	4715	-	-	-	-		
BL-SJ-A-45	M2	二类工业用地	15402	-	-	-	-		
BL-SJ-A-46	R31	三类住宅用地	96263	-	-	-	-	社区服务站、健身活动室、居家养老服务站、社区卫生服务站、多功能广场、健身路径	
BL-SJ-A-47	M2	二类工业用地	65694	-	-	-	-		
SJ-A-48	G1	公园绿地	2839	-	-	-	-		
SJ-A-49	M2	二类工业用地	48389	1.8	38-45	15-20	24		
SJ-A-50	G2	防护绿地	6922	-	-	-	-		
SJ-A-51	G2	防护绿地	7355	-	-	-	-		
BL-SJ-A-52	M2	二类工业用地	3518	-	-	-	-		
BL-SJ-A-53	R31	三类住宅用地	3889	-	-	-	-		
BL-SJ-A-54	M2	二类工业用地	15174	-	-	-	-		
BL-SJ-A-55	A33	中小学用地	5250	-	-	-	-	牌边小学	12班
BL-SJ-A-56	R31	三类住宅用地	3268	-	-	-	-		
SJ-A-57	M2	二类工业用地	13335	1.8	38-45	15-20	24		
SJ-A-58	G1	公园绿地	573	-	-	-	-		
SJ-A-59	R31	三类住宅用地	42760	-	-	-	-		
SJ-A-60	G2	防护绿地	10647	-	-	-	-		
SJ-A-61	M2	二类工业用地	20861	1.8	38-45	15-20	24		
SJ-A-62	G1	公园绿地	902	-	-	-	-		
BL-SJ-A-63	R31	三类住宅用地	126199	-	-	-	-		
SJ-A-64	B1	商业设施用地	18935	3.0	40	25	40	公共厕所、环卫工人休息站、再生资源回收点、邻里商业、社区终端共同配送站、社会停车场（配建）	50个泊位
SJ-A-65	G1	公园绿地	2231	-	-	-	-		
SJ-A-66	G1	公园绿地	10168	-	-	-	-	街道级避灾点	
SJ-B-01	G2	防护绿地	630	-	-	-	-		
BL-SJ-B-02	RB	居住商业综合用地	2128	-	-	-	-		
SJ-B-03	G1	公园绿地	4571	-	-	-	-	社会停车场（配建）	50个泊位
BL-SJ-B-04	B49	其他公用设施营业网点用地	6894	-	-	-	-	电信支局	

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高(M)	配套公建	备注
SJ-B-05	B2	商务设施用地	5068	2.4	35	30	40		
SJ-B-06	G1	公园绿地	2373	-	-	-	-		
SJ-B-07	G2	防护绿地	4933	-	-	-	-		
SJ-B-08	M2	二类工业用地	46857	1.8	38-45	15-20	24	电力环网	
SJ-B-09	G1	公园绿地	2057	-	-	-	-		
SJ-B-10	G1	公园绿地	3508	-	-	-	-		
SJ-B-11	B1	商业设施用地	50128	3.2	36	25	60	电力环网、社区商业、分区公共配送中心、社会停车场(配建)、公共厕所	50个泊位
SJ-B-12	G2	防护绿地	2068	-	-	-	-		
BL-SJ-B-13	U21	排水用地	4734	-	-	-	-	污水处理厂	
BL-SJ-B-14	A1	行政办公用地	25366	-	-	-	-	镇政府、街道办事处、街道综合服务中心、工商管理所、税务所等	
BL-SJ-B-15	U16	广播电视用地	1296	-	-	-	-	广电站	
BL-SJ-B-16	R31	三类住宅用地	4431	-	-	-	-		
BL-SJ-B-17	B2	商务设施用地	7548	-	-	-	-		
BL-SJ-B-18	RB	居住商业综合用地	4174	-	-	-	-		
BL-SJ-B-19	R31	三类住宅用地	7410	-	-	-	-		
SJ-B-21	R21	二类住宅用地	16058	2.0	28	35	40		
BL-SJ-B-22	R21	二类住宅用地	14469	-	-	-	-		
BL-SJ-B-23	R21	二类住宅用地	29832	-	-	-	-		
BL-SJ-B-24	R31	三类住宅用地	5317	-	-	-	-		
SJ-B-25	G1	公园绿地	25848	-	-	-	-	公共厕所、环卫工人休息站、再生资源回收点、社会停车场(配建)、社区级避灾点	180个泊位
SJ-B-26	B1	商业设施用地	13930	2.3	40	25	24		
BL-SJ-B-27	A33	中小学用地	170585	-	-	-	-	福清实验高级中学	42班
BL-SJ-B-28	R31	三类住宅用地	19125	-	-	-	-		
BL-SJ-B-29	A5	医疗卫生用地	74732	-	-	-	-	宜康医院	
SJ-B-30	A5	医疗卫生用地	26512	1.5	30	35	40	宜康医院二期	
SJ-B-31	B1	商业设施用地	38441	2.1	38	25	24	电力环网、公共厕所	
SJ-B-32	G1	公园绿地	1480	-	-	-	-		
SJ-B-33	G1	公园绿地	1420	-	-	-	-		
SJ-B-34	A5	医疗卫生用地	17802	1.0	30	35	24	上迳镇卫生院	
SJ-B-35	G1	公园绿地	1823	-	-	-	-		
BL-SJ-B-36	R22	服务设施用地	10755	-	-	-	-	规划幼儿园1	18班
SJ-B-37	G1	公园绿地	1716	-	-	-	-		
SJ-B-38	R21	二类住宅用地	42433	2.0	20	30	60		
BL-SJ-B-39	A1	行政办公用地	5730	-	-	-	-	派出所	
BL-SJ-B-40	U31	消防用地	6833	-	-	-	-	消防站	一级

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	配套公建	备注
SJ-B-41	R21	二类住宅用地	35182	1.8	20	30	60	社区服务站、健身活动室、居家养老服务站、社区卫生服务站、多功能广场、健身路径、邻里商业、社区终端共同配送站	
SJ-B-42	R21	二类住宅用地	33613	1.8	20	30	60		
SJ-B-43	G1	公园绿地	2246	-	-	-	-		
SJ-B-44	G1	公园绿地	5520	-	-	-	-	社区级避灾点	
SJ-B-45	G1	公园绿地	4645	-	-	-	-		
SJ-B-46	R21	二类住宅用地	44435	1.8	26	30	40		

地块控制指标一览(渔溪河北岸)

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	配套公建	备注
SJ-C-01	G1	公园绿地	1347	-	-	-	-		
SJ-C-02	B1	商业设施用地	4911	2.0	40	20	24		
SJ-C-03	R21	二类住宅用地	54092	1.8	20	30	60	电力环网、通信机房、广电机房	
SJ-C-04	G1	公园绿地	8854	-	-	-	-	公共厕所、环卫工人休息站、再生资源回收点、多功能广场、健身路径、社会停车场(配建)、社区级避灾点	185个泊位
BL-SJ-C-05	R22	服务设施用地	18470	-	-	-	-	规划幼儿园2	18班
BL-SJ-C-06	A33	中小学用地	13768	-	-	-	-	育苗小学	24班
BL-SJ-C-07	A6	社会福利用地	14826	-	-	-	-	上迳镇养老院	
SJ-C-08	G1	公园绿地	1713	-	-	-	-		
SJ-C-09	R21	二类住宅用地	32498	1.8	20	30	60	电力环网、通信机房、广电机房、社区服务站、健身活动室、居家养老服务站、社区卫生服务站、多功能广场、健身路径、邻里商业、社区终端共同配送站	
SJ-C-10	RB	居住商业综合用地	7545	2.2	28	30	40		
SJ-C-11	G1	公园绿地	7202	-	-	-	-		
SJ-C-12	R21	二类住宅用地	58553	1.8	20	30	60		
SJ-C-13	RB	居住商业综合用地	9437	2.2	28	30	40		
BL-SJ-C-14	R31	三类住宅用地	49045	-	-	-	-		
SJ-C-15	RB	居住商业综合用地	23925	2.0	26	30	40		

2、各类建设用地使用适建范围一览表

用地类别 建设项目	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	公用设施用地 U	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		
居住类项目																																					
低层住宅	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
多层、小高层住宅	○	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
中高层、高层住宅	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
社区服务设施类项目																																					
幼托	●	●	●	×	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
社区集中商业服务网点	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
社区卫生服务中心、社区卫生服务站、门诊部、诊所	●	●	●	○	○	○	○	●	×	×	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
社区健身活动场所	●	●	●	○	●	○	●	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
社区服务中心（居委会）	●	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
青少年活动站、老年活动站	●	●	●	○	●	○	○	×	○	×	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
公共管理与公共服务设施类项目																																					
行政办公建筑	×	○	○	●	○	○	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×		
小学	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
普通中学	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
高等院校、中等专业学校	×	○	○	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
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	●	●	●	○	×	○	○	○	●	×	×	×	○	○	○	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
商业服务业设施类项目																																					
市场	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×			

