

文本目录

第一章 总则.....	3	第一节 弹性操作引导.....	18
第二章 规划目标与原则.....	3	第二节 动态维护.....	19
第三章 规划规模.....	3	第八章 附则.....	19
第四章 规划布局.....	3	一附录 A 附表.....	20
第一节 居住用地.....	4	A.1 规划用地平衡表.....	20
第二节 公共管理与公共服务设施用地.....	4	A.2 单元容量及开发强度主要控制指标表.....	21
第三节 商业服务设施用地.....	6	A.3 基本单元“三大设施”及社区服务设施用地控制表.....	21
第五节 绿地与广场.....	6	A.4 地块规划指标控制表.....	29
第六节 综合交通规划.....	6	A.5 各类建设用地适建范围表.....	38
第七节 公用设施规划.....	7	附录 B 各类用地建设通则要求.....	40
第八节 竖向规划.....	10	B.1 建筑容量通则要求.....	40
第九节 生态环境保护规划.....	10	B.2 绿地率控制要求.....	40
第十节 防灾、减灾规划.....	11	B.3 建筑高度指引.....	41
第五章 城市设计引导.....	12	B.4 建筑退让控制要求.....	41
第六章 规划控制要求.....	13	B.5 机动车出入口设置要求.....	42
第一节 使用功能控制.....	13	B.6 停车泊位配建.....	42
第二节 容量及开发强度控制.....	13	B.7 特殊情形的指标确定.....	43
第三节 “三大设施”及社区服务设施用地控制.....	13	附录 C 名词解释.....	44
第四节 “五线”控制.....	14	C.1 单元控规层次.....	44
第七章 规划实施与管理.....	18	C.2 地块控规层次.....	44
		附录 D 文本标准用词说明.....	44

文本

第一章 总则

第一条 为统筹安排江镜镇各项建设事业，指导镇区合理发展，满足城市发展和经济发展的要求，强化对城市空间资源的管理，优化和合理配置城市土地资源，使本规划区范围内的土地开发利用和城市建设有序进行，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》及其它相关的法律、法规及规定，制定本规划。

第二条 编制本规划主要依据为《福建省城市控制性详细规划编制导则(2012)》、《福清市城市总体规划(2017-2035)》、《福清市控规单元划分专项规划(2018—2035)》、《福清市江镜镇总体规划(2013-2030)》、《福清市国土空间总体规划(2020-2035)》(在编)及其他有关文件进行编制。

第三条 本规划范围为东至乡道 Y045(龙江路)，西至农耕公园，南至龙江路，北至南宵初级中学，规划总用地面积约 265.99 公顷。

第四条 落实上位规划的强制性内容，确定本规划指标体系中的使用功能控制、“五线”控制、“三大设施”及社区服务设施用地控制、单元的容量及开发强度控制等为强制性控制内容和指标(文本中加有底线的部分)，应严格遵守。

第二章 规划目标与原则

第五条 规划目标：积极承接福清市、闽台(福州)蓝色经济产业园、江阴港城的辐射，充分发挥地理区位优势 and 土地资源优势，提升交通组织体系，合理调整用地布局，完善市政基础设施与公共服务设施等配套设施，服务周边乡镇和园区，打造为集公共服务、居住休闲、商业商贸为一体的综合新镇区。

第六条 规划原则

- 1、整体性原则：重点落实总体规划的要求，完善城市功能，注重老城与新城的有机协调。
- 2、生态性原则：遵循建设现代化小城镇、建设山水园林城市的指导思想，遵循以人民为中心，遵循可持续发展的基本思路。
- 3、适度建设原则：尊重当地自然风貌与城市肌理，结合地形地貌适度控制开发强度与高度。
- 4、经济性、现实性的原则：规划立足现实，放眼未来，注重实效。
- 5、优化环境原则：注重城市景观塑造，充分利用滨水空间，提升城市形象。

第三章 规划规模

第七条 用地规模：规划区总用地面积 265.99 公顷，其中城市建设用地面积 261.17 公顷，其他非城市建设用地 4.82 公顷。

第八条 人口规模：规划区人口规模为 3.6 万人。

第四章 规划布局

第九条 规划结构：总体呈“一廊一轴、一心两区”的空间结构。

- 1、“一廊”：指连接玉桂村与南宵村的埭田生态廊道。
- 2、“一轴”：指沿新江路和 G228 的城镇发展轴。
- 3、“一心”：指综合服务中心。
- 4、“两区”：指旧镇生活区和新城拓展区。

第一节 居住用地

第十条 本规划区居住用地包括二类居住用地 127.87 公顷(含居住商业混合用地)、三类居住用地 46.77 公顷, 共计 174.64 公顷, 占规划建设用地 66.87%, 人均总居住面积约为 48.5 平方米。

第十一条 街道、社区划分: 规划形成镇-社区两级形式组织居住用地, 以社区为基本单元, 结合 5 分钟生活圈设施服务半径, 三个居住基本单元人口规模分别为 0.81 万人、1.17 万人及 1.62 万人。

第二节 公共管理与公共服务设施用地

第十二条 规划公共管理与公共服务设施用地 17.26 公顷, 占城市建设用地面积的 6.61%。主要包括行政办公、文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、文物古迹设施及宗教设施等八项。

第十三条 公共管理与公共服务设施分级配套: 本分区公共管理与公共服务设施按“镇级及以上-社区级”分级配套, 其中社区级服务设施按基本单元配置, 不独立占地。

第十四条 行政办公用地

规划保留现状江镜镇政府、谢塘村村委会、江镜村委会、酒店村村委会、江镜镇税务所及侨联。规划行政办公用地总占地 2.24 公顷, 占城市建设用地的 0.86%, 其中江镜镇政府用地约 0.67 公顷。

表 4.2-1 规划行政办公用地一览表

设施名称	用地面积 (公顷)	所属 地块码
江镜镇政府	0.67	50-C-48
谢塘村委会	0.11	50-B-37

江镜派出所	0.99	50-B-60
江镜税务所	0.07	50-C-13
侨联	0.14	50-C-27
江镜村委会	0.22	50-C-54
酒店村委会	0.04	50-C-99

第十五条 文化设施用地

规划按镇级和社区级两级配置, 用地面积 1.47 公顷, 占城市建设用地面积的 0.56%。

镇级包括规划的江镜镇文化中心; 社区级按照“五分钟生活圈”的配置要求, 共设置 9 处社区综合文化活动中心。

表 4.2-2 规划文化设施用地一览表

设施名称	用地面积 (公顷)	所属 地块码
江镜镇文化中心	1.32	50-A-17

第十六条 教育科研用地

结合规划人口分布情况和建设现状, 规划区内共形成中学 1 所、小学 3 所, 用地面积 6.61 公顷, 占城市建设用地的 2.53%。

中学: 规划远期扩建江镜初级中学, 总用地面积 2.00 公顷。

小学: 规划保留江镜镇中心小学, 远期扩建谢塘小学, 新增规划小学 1 所, 用地面积 4.61 公顷。

表 4.2-3 规划教育设施一览表

配置类别	设施名称	用地面积（公顷）	班数	所属地块	备注
中学	江镜初级中学	2.00	30	50-C-106	原址扩建
	谢塘小学	1.82	24	50-B-29	原址扩建
小学	江镜中心小学	0.96	27	50-C-63	现状保留
	规划小学	1.83	24	50-A-08	规划新建

第十七条 体育用地

规划体育用地按镇级和社区级二级配置，用地面积 1.49 公顷，占建设用地面积的 0.57%。

镇级为江镜镇体育中心，用地面积 1.49 公顷；社区级体育活动设施共 8 处，主要结合公园绿地、广场等设置。

表 4.2-4 规划体育用地一览表

设施名称	用地面积（公顷）	所属地块码
江镜镇体育中心	1.49	50-A-20

第十八条 医疗卫生用地

规划医疗卫生用地 1.09 公顷，占城市建设用地面积的 0.42%；社区卫生所附设于各单元社区综合用房中。

表 4.2-5 规划医疗设施一览表

设施名称	用地面积（公顷）	所属地块码
江镜镇中心卫生院	1.09	50-A-29

第十九条 社会福利设施用地

规划社会福利设施用地 1.14 公顷，占建设用地面积的 0.44%；社区养老设施所附设于各单元社区综合用房中。

表 4.2-6 规划社会福利设施一览表

设施名称	用地面积（公顷）	所属地块码	床位（床）
江镜镇养老院	0.71	50-A-30	150
谢塘村养老院	0.43	50-B-36	100

第二十条 文物古迹用地

规划文物古迹用地面积 0.32 公顷，占建设用地面积 0.12%。规划保留三处文保单位，分别为前宅何氏民居、江镜何氏宗祠及闽南纵队先遣队第二支队旧址（聚福堂），均为未定级文物。两处历史建筑分别为何家大宅 01 和何氏大宅 02。

表 4.2-7 规划文物古迹设施一览表

设施名称	用地面积（公顷）	所属地块码
前宅何氏民居	0.08	50-C-119
江镜何氏宗祠	0.06	50-C-69
闽南纵队先遣队第二支队旧址（聚福堂）	0.06	50-C-71
何家大宅 01	0.06	50-C-69
何家大宅 02	0.06	50-C-120

第二十一条 宗教用地

规划保留现状宗教用地，用地面积 1.26 公顷，占建设用地面积 0.48%，以寺庙、宗祠为主。

第三节 商业服务设施用地

第二十二条 规划商业服务业设施用地面积约为 11.77 公顷，占城市建设用地面积的 4.51%。

第二十三条 商业用地

规划商业用地按镇级和社区级二级配置，用地面积约为 11.22 公顷，占城市建设用地面积的 4.30%。

镇级主要为镇区北部的商业中心及沿 G228、新江路两侧布置的商业带；社区级依托各基本单元商住用地设置邻里商业设施。

第二十四条 公用设施营业网点用地

规划公用设施营业网点用地面积约为 0.55 公顷，占城市建设用地面积的 0.21%。

第五节 绿地与广场

第二十五条 公园绿地

规划公园绿地用地面积为 16.61 公顷，占规划建设用地面积的 6.36%。人均公园绿地面积 4.61 平方米。包括主题公园、南宵公园、体育公园、埭田湿地公园、滨溪带状公园、谢塘公园、革命英烈纪念碑公园、农耕公园、泰山寺公园、酒店公园等。详见表 6.4 -4 绿线控制一览表

社区公共绿地：为方便居民就近日常游憩而分级设置，包括社区公园、小游园、组团集中绿地与街头绿地。本规划在社区中安排有小游园和组团集中绿地，每处面积不少于 0.2 公顷，每处街头绿地面积不少于 300 平方米。

第二十六条 防护绿地

规划防护绿地用地面积 1.16 公顷，占城市建设用地面积的 0.44%。包括城市主次干道防护绿地，市政设施用地与工业用地防护隔离绿地。

第二十七条 广场用地

规划广场用地面积 0.49 公顷，占城市建设用地面积的 0.19%。

第六节 综合交通规划

第二十八条 路网结构

规划形成快速路、主干路为骨架，次干路、支路为补充，功能明晰、等级合理的道路系统。其中主干路形成“三纵一横”的骨架路网格局。城市道路面积 38.58 公顷，占规划建设用地 14.77%；道路总长度为 25.70 公里，其中主干路 6.01 公里，次干路 7.77 公里，支路 11.92 公里，规划区道路网密度达 10.79km/km²。详见表 6.4-1 道路红线控制一览表

第二十九条 交通设施

1、城乡客运站

规划城乡客运站位于规划派出所南侧，用地面积 0.20 公顷。

2、公共交通场站

规划设置独立占地公交首末站 2 处，面积为 0.21 公顷。其中，一处位于江镜镇体育中心北侧附近，另一处于规划派出所南侧，与城乡客运站联合设置。

3、社会停车场

社会停车场规划按照用地控制类和泊位控制类两种类型进行配置，同时鼓

励建设立体停车楼（库）。中心地区服务半径不宜大于 200 米，一般地区不应大于 300 米。

用地控制类社会停车场：规划 6 处，用地面积 0.81 公顷，共 648 个停车泊位；泊位控制类社会停车场：规划区内泊位控制类社会停车场规划 8 处，主要结合绿地、广场、公交场站、商业、体育等设施设置。

4、加油加气站与充电桩

规划设置一处二级加油加气站，位于 G228 与规划一路交叉口，用地面积 0.39 公顷。

充电桩结合二级加油加气站设置。充电桩与加油设施之间应满足相关规范要求。

第七节 公用设施规划

一、给水工程规划

第三十条 用水量预测

根据不同性质用地单位面积用水指标进行测算，预测结果：本区最高日用水量为 12720m³/d。

第三十一条 水源和管网规划

本区在市政给水工程服务范围内，本区用水主要由龙田水厂供给，远期蓝色经济产业园水厂进行补充供给。

给水管网根据本次规划确定的路网结构进行规划布置，管网按远期要求一次规划，分期实施，时变化系数取 1.4。区内基本保留现状管网，给水干管布置

成环状。在布置具有承担转输任务的给水主干管时，充分考虑近期建设对用水的要求及近远期实施的灵活性，以使给水管网的建设与本规划区的建设开发同步，满足近远期用水要求。

规划本区供水管道经由有龙田水厂经 172 县道引入本区，远期待蓝色经济产业园水厂建成后，再补充从蓝色经济产业园引入供水管道，同时为规划区供水。

二、污水工程规划

第三十二条 排水体制

确定本区排水体制为雨污分流制。新建的小区、厂区及配套服务区内部均应严格按雨污分流进行设计。

第三十三条 污水量预测

生活污水日变化系数取 1.4，排放系数为 0.85，地下水渗入量取平均日综合生活污水的 10%计。本规划区平均日旱流污水量为 8307m³/d。

第三十四条 污水系统规划

规划远期本区污水全部纳入蓝色经济产业园污水处理厂进行处理，近期尽量利用拟建的集中式小型污水处理站进行处理。

三、雨水工程规划

第三十五条 规划

据自然分水线，结合水系及雨水排水现状对规划区进行汇水区域的划分，在充分利用各排水流域内的自然地形，遵循高水高排、低水低排、自排机排相结合的原则下，使雨水最大程度地实现以最短距离、按重力流方式就近排入水体。

区内各路段的雨水管道密切结合道路竖向规划进行布置，尽量减少管道埋深，减小管径，就近分散将雨水排入沟道或溪流，以减少转输管渠的长度。

第三十六条 雨水流量计算

雨量公式和暴雨强度公式

雨水流量 $Q=\Psi qF$ (1/s)

采用福建省气候中心最新编制的福清市暴雨强度公式：

$$q = \frac{1518.76 \times (1 + 0.75LgTe)}{(t + 11.773)^{0.608}} \text{ (L/s.ha)}$$

四、燃气工程规划

第三十七条 气源选择及供应方式

本区近中期天然气由元洪高中压调压站和新福兴 LNG 气化站供给，远期以江镜门站接出的中压管道供给。

规划本区远期燃气基本实现管道天然气供气系统。不具备管道天然气供气条件的片区以液化石油气作为补充。管道气气源均采用天然气；瓶装气气源均采用 LPG。

第三十八条 用气耗热量指标及用气量

天然气年总用气量远期约 139.6 万 Nm^3 /年；液化石油气年总用气量远期约 455.3t/年。

第三十九条 用气高峰系数

管道气月高峰系数： $K_{\text{月}}=1.11$

管道气日高峰系数： $K_{\text{日}}=1.2$

管道气小时高峰系数： $K_{\text{时}}=3.0$

瓶装气用气月高峰系数取 $K=1.25$

第四十条 输配管道系统规划

配气管网系统采用中压 A 级系统。划本区近中期燃气引自大真公路燃气主干管，经由 172 县道接入规划区，远期经由江镜门站接出的中压管接入本区，本区内部供气支管均由江镜门站接出的主干管接出。

五、电力工程规划

第四十一条 负荷预测

规划区累计用电负荷 54179kW，综合需用系数取 0.6，总计算负荷达 32507kW。规划用地 261.17ha，电力负荷密度为 124kW/ha。远期规划为 B 类供电区。

第四十二条 电源规划

规划区 10kV 供电电源主要由现状的 110kV 前张变以及在建的 110kV 苍底变提供。

第四十三条 中压电网规划

- 1、规划区内中压配电网 10kV 电缆线路接线方式为电缆单环网。
- 2、计划待 110kV 苍底变投运后，苍镜线与前张线形成联络，为江镜镇区提供 10kV 供电电源。
- 3、规划新设置 32 座环网单元。再通过环网单元向各终端变配电所配电。
- 4、环网柜一般采用 2 路电缆进线、4-6 路电缆出线。
- 5、环网柜供电容量按 1500-2500kW 左右设置，环网柜通过环进环出方式接入主干网，按每环线路带 6000~9000kW 负荷规划。

6、环网柜宜与 10kV 配电室联体建设，一般与建筑物混建，其中环网室的有效使用面积不应小于 80 平方米。

7、二台配电变压器配电室的有效使用面积不应小于 120 平方米，四台配电变压器配电室的有效使用面积不应小于 200 平方米。

8、环网室、配电室等配电站房建筑物净高不低于 3.9 米，应设于地面一层或一层以上。

9、为保证其供电可靠性，满足 N-1 原则，要求每个开闭所或环网上的两个 10kV 电源需引自不同变电站或者变电站的不同母线段。

第四十四条 电力管道规划

10kV 及以下电力线路均采用电力电缆沿电力排管敷设，沿道路的东、北侧人行道敷设

六、通信工程规划

第四十五条 业务量预测

规划区固话、宽带业务量均为 1.92 万个；移动电话业务量 3.78 万卡号；有线电视用户数 1.2 万端。

第四十六条 通信设施规划

1、规划区范围内有现状江镜电信局，只需对其进行扩容，规划区内不再新设电信局所。

2、规划通信用户数在 4000 户以内设通信片区汇聚机房一处，在各小区设置通信设备间一处。片区汇聚机房建筑面积约 200 平方米，小区机房建筑面积约 15 平方米。规划区内共设片区汇聚机房 19 处，小区机房若干。

3、此片区汇聚机房、小区机房必须是集固定电话业务、移动电话业务、宽带数据业务、有线电视业务等多种业务于一体的综合机房。

4、移动基站选址应当优先设置在绿化带、广场、城市道路两侧等公共区域以及铁路、车站、大型场馆、党政机关事业单位等公共设施附近。移动通信基站站址布点宜规避幼儿园、中小学、医院等敏感区域，新建基站在居住区选址的，应优先考虑设置在非居住建筑物上。

5、保留现状江镜广电分局。有线电视进线电缆均采用电视光缆引入，区内所有电视配线线路均沿通信综合通道敷设。有线电视接入网机房为通信综合接入网机房。

6、现状江镜邮政支局位于规划区内，可满足邮政业务需求。

第四十七条 通信管道规划

区内通信均为光缆网，电信通信、移动通信、广播电视等通信电缆敷设规划为采用综合管道形式敷设，管道采用穿塑料管加水泥包封敷设，并沿道路的西、南侧人行道或慢车道下敷设。

七、工程管线综合规划

第四十八条 工程管线布置原则

从两侧道路红线向道路中心线方向平行布置顺序：电力缆管、给水管、通信缆管、燃气管、雨水管、污水管。通信缆管位于道路西、南的人行道或慢车道下，燃气管道位于道路西、南的人行道下，污水管位于道路西、南侧的慢车道下，电力缆管位于道路东、北侧的人行道下，给水管位于道路东、北侧的人行道下，雨水管位于道路东、北侧的慢车道下。部分管线道路 40 米及以上时双侧敷设。在

平面综合过程中各种管线间最小水平间距应严格按国家有关规定执行。

八、环境设施规划布局

第四十九条 规划垃圾中转站 1 处“三合一”环卫设施 15 处，依附居住用地、商住用地、公园绿地配建；附属式公厕 15 座，建筑面积宜为 30-60 平方米。

第五十条 生活垃圾收集点服务半径不宜超过 70 米，位置应固定。生活垃圾产生量较大的设施附近应单独设置。

表 4.7-1 环境设施分布一览表

设施用地类型 (数量)	用地面积 (hm ²)	地块编号	备注
垃圾中转站	0.07	50-A-45	镇级
“三合一”环卫设施 (15)	—	50-A-16、50-A-24、50-A-26、50-A-44、50-B-08、50-B-16、50-B-18、50-B-26、50-B-38、50-C-36、50-C-43、50-C-58、50-C-83、50-C-96、50-C-113	配建
公共厕所 (15)	—	50-A-16、50-A-26、50-A-44、50-B-08、50-B-16、50-B-26、50-B-32、50-B-38、50-C-03、50-C-36、50-C-58、50-C-83、50-C-96、50-C-103、50-C-113	配建

第八节 竖向规划

第五十一条 本区内除已建路段外，规划的主、次干路及支路纵坡主体控制在 3% 以下，最小纵坡为 0.3%，交叉口最大纵坡干路不超过 3.0%。

第五十二条 道路最低点控制：道路最低点高程由道路雨水管出水口处的河道规划涝水位推算拟定。

第五十三条 桥梁高程控制：规划区内的水系均为不通航的河流，桥梁控制标高原

则按该河段规划洪水位标准提高一个等级的洪水位，增加 0.5-0.8 米安全值，并预留桥梁结构高度进行推算。

第五十四条 规划区内各功能区的场地竖向标高根据原自然地形标高、周边道路标高、道路竖向规划规划及排水规划来确定，并尽量减少土方工程量。为有利于场地排水，规划场地（除公园绿地外）高程比周边道路的最低路段高程高出 0.2 米。区内场地经规划平整后坡度控制在 2.5% 以下；规划场地坡度不小于 0.2%。

第五十五条 公园绿地的地块高程低于相应道路中心线、转折点、变坡点高程 0.1-0.2 米。

第九节 生态环境保护规划

第五十六条 环境质量标准

地表水域环境执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III类标准；大气环境质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二类区二级标准；声环境质量执行《声环境质量标准》（GB3096—2008）具体如下表：

表 4.9-1 环境设施分布一览表

5类环境噪声标准值			适用区域
类别	昼间	夜间	
0类	50	40	适用于疗养区、高级别墅区、高级宾馆区等特别需要安静的区域。
1类	55	45	适用于以居住、文教机关为主的区域。
2类	60	50	适用于居住、商业、工业混杂区。
3类	65	55	适用于工业区。
4类	70	55	适用于城市中的道路交通干线道路两侧区域，穿越城区的内河航道两侧区域。穿越城区的铁路主次干线两侧区域的背景噪声（指不通过列车时的噪声水平）限值也执行该类标准。

第五十七条 环境保护措施

1、水体污染防治措施：调整工业结构、建立工业园区、实施清洁生产。实行雨污分流制度，建设污水集中处理系统。地表水水质达标率达到 100%，生活污水集中处理率达到 100%。

2、大气污染防治措施：注重维护本区及周边山体的自然生态植被，加强区内绿化植被的建设与管理，改善气候环境条件；调整能源结构，大力推广使用清洁能源；综合防治机动车尾气污染；加强建筑工地管理，防止扬尘。

3、噪声污染整治措施：明确环境噪声功能分区，强化噪声污染控制。科学组织路网系统，加强交通及车辆管理；在各类噪声污染源周围及主要交通干道两侧设置防护绿带，综合治理交通噪声。

4、固体废弃物整治措施：逐步实行生活垃圾分类收集、转运以及处理，达到垃圾减量化、无害化、资源化的要求。生活垃圾无害化处理率达到 100%，工业废弃物综合利用率达到 95%以上。

第十节 防灾、减灾规划

第五十八条 消防规划

1、城市建设应贯彻“预防为主、防消结合”的方针，在建设中严格执行国家颁布的防火规范，确定防火等级。合理布局城镇，加强旧镇区改造、搬迁，消除火灾隐患。

2、江镜镇区属于蓝色产业园 1#消防站与龙田 2#消防站的救援范围内，其中蓝色产业园 1#消防站为一级消防站，位于江华大道与闽台大道交叉口东北侧，规划用地 0.8 公顷；龙田 2#消防站为二级消防站，位于积库村西面，用地

面积 0.67 公顷。

3、沿主、次干道每隔 120 米设 1 套地上式消火栓（其保护半径为 150 米），尽量靠近十字路口，且距建筑外墙不小于 5 米、距车行道不大于 2 米。消防水源由给水网统一供给，从给水管网接至消火栓的管道直径不小于 100 毫米；市政给水设施应满足新区消防给水的技术要求。适当设置一些消防车取水点，并开辟消防车通道。

第五十九条 抗震规划

1、本分区内新建、改建、扩建工程按照设计基本地震加速度值 0.1g 的技术要求进行建设。对供电、供水、供气、交通、指挥、通信、医疗、消防、物资供应及保障等系统的重要建筑物和构筑物，应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，采取有效措施，增强抗震设防能力。

2、规划结合区内的分别结合江镜镇体育中心、规划中小学等共设置镇级避灾点 4 处，提供有效避震疏散面积约 5.4 万平方米；按照服务半径要求、以社区为单元，主要结合区内的广场、公园绿地等共设置社区避灾点 10 处每处有效避震疏散面积原则上不小于 2000 平方米。

3、本分区内避难疏散通道结合城市主次干路形成，应保证居民疏散和救护人员、物资快捷安全抵达，保障主要通道畅通无阻。镇级避灾点内外的避难疏散主通道不应小于 7 米；社区避灾点内外的避难疏散通道不应小于 4 米。

第六十条 人防工程规划

1、规划按战时留城比例为 50%。人均人防面积 1 平方米，本区人防工程建筑面积 1.8 万平方米，建设的人防工程量应与城市建设相配套。

2、区内医疗救护工程结合江镜镇中心卫生院设置。

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；10 层以下的民用建筑，按照地面总建筑面积的百分之三修建防空地下室。

4、利用广场、公共绿地、停车场及居住区公建的地下空间做人防设施，建设地下指挥所、专业队等人防设施，并结合住宅、公共建筑建设人防地下室，作为战时人员掩蔽所，平时可做地下车库。

第六十一条 防洪（潮）排涝工程

1、设计标准

排涝标准采用 5 年一遇，防洪标准采用 10 年一遇。地面积水设计标准：居民住宅和工商业建筑物的底层不进水，道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。

2、防洪排涝工程

规划重点增加防洪、排涝设施，提高低洼地带的地坪标高，逐步把重点地区的排涝标准进一步提高。本次规划防洪应按泄蓄兼顾、以泄为主的原则。

第五章 城市设计引导

第六十二条 应充分利用并挖掘有山有水的城市形象特征，塑造“显山露水”和“多元，动感，现代，面向未来”的城市环境风貌空间。构建具有易识别性和标志性的城市景观环境，使得自然与人文景观相得益彰。

第六十三条 规划区内的公共空间设计应遵循下列原则：利用绿化广场用地，创造

开放空间，强调地标性，提高城市的环境品质；有机组织空间，建立系统的视线走廊，突出以周边以垛田为背景的视觉景观轴线；建立完善、安全、舒适的步行系统，并以此系统组织展示环境品质的空间序列。

第六十四条 镇区的街道景观设计应遵循下列原则：保证建筑间的连续性和协调性，生活性道路两侧强调体现街墙景观，并尽可能地从红线退让以提供更多的公共开放空间。

第六十五条 镇区的建筑及环境设计应遵循下列原则：商业街区的照明应结合商业橱窗、广告、环境照明等多种光源、多种照明方式，创造“灯光”文化和特色；公共建筑顶部照明应按照夜间远处眺望的要求设计，同时展示城市空间的形象；建筑空间突出鲜明的开放性、公众性和时代性，强调室内外空间的过渡和交融；建筑物顶部第五立面的设计应与建筑的整体设计及城市空间环境相协调。

第六十六条 城区内的广告与建筑标识物的设置应遵循下列原则：建筑物名称及广告标识必须统一规划，避免影响建筑物及公共环境的景观效果；提供使街景特色更加突出、使用效率更高的标识物；考虑居住环境的舒适性和公共空间的视觉质量；保证行人和机动车驾驶者的安全。

第六十七条 建筑色彩导引：规划城市主导色彩为白色及中性冷色系，暖色运用不宜过多、过浓、过艳，要求整体协调。公共建筑肃穆大方，色彩以中性色、冷灰、白为基调，局部掺杂暖色块，多层、底层裙房色彩需要鲜艳活泼。住宅楼以白色为基调，局部可点缀浅暖色，坡屋面以灰色为主。

第六章 规划控制要求

第一节 使用功能控制

第六十八条 基本单元使用功能控制

1、基本单元主导用地性质：各基本单元主导用地性质按“表 6.1-1”控制引导。

2、基本单元用地性质控制：基本单元的用地性质以小类控制为主，具体用地性质按相关基本单元图则所确定的性质类型控制。

表 6.1-1 各基本单元主导用地性质一览表

基本单元编号	主导用地性质	性质代码
350181-50-A	居住、商服、文体、医疗	R2、B1、A2、A4、A5
350181-50-B	居住、商服	R2、B1
350181-50-C	居住、商服	R2、B1

第二节 容量及开发强度控制

第六十九条 基本单元容量及开发强度控制

1、基本单元容量及开发强度控制内容要求：各基本单元容量及开发强度控制按主要控制指标执行，同时应符合通则要求和相应的图则控制要求。

2、基本单元容量及开发强度主要控制指标：各基本单元容量及开发强度控制主要控制指标按“附表 A.2”执行。

第七十条 地块容量及开发强度控制

地块容量及开发强度控制包括用地面积、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标要求，应符合所属基本单元的控制和指导要求及各类用地建设的通则要求（附录 B）。

第三节 “三大设施”及社区服务设施用地控制

第七十一条 “三大设施”及社区服务设施类别

1、本规划所称“三大设施”包括《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中的公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施，用地类别划分到小类。

2、本规划所称社区服务设施包括归属居住用地内的社区综合服务、幼托、社区文体、卫生、养老助残、商业、公用等设施。

第七十二条 控制方式

1、本规划针对各类“三大设施”及社区服务设施的重要性程度及不同的建设条件，分别采用实位控制、图标控制、条文控制等方式。其中镇级及以上设施：以实位控制为主；社区级服务设施配套：以图标控制为主。

2、实位控制：规划确定的地块的位置、边界线形、建设规模、设施控制要求原则上不得更改，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。

3、图标控制：在确保其功能和规模前提下，可结合所在地块或相邻地块开发适当位移，也可与其他项目联合建设。

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

第七十三条 基本单元“三大设施”（镇及以上级）及社区服务设施规划控制：本单元在落实街道及以上级设施用地要求的基础上，进一步明确社区级“三大设施”（街道及以上级）及社区服务设施的配置及用地控制要求，各基本单元“三大设

施”（镇及以上级）及社区服务设施的的配置及用地控制按“附表 A.3-2”执行。

第七十四条 “三大设施”及社区服务设施的用地建设同时还应符合单元图则相关控制要求和各类用地建设通则要求。

第四节 “五线”控制

第七十五条 红线控制

1、本规划所称红线，是指规划确定的城市道路用地的边界线。

2、本规划纳入红线控制的道路包括快速路、主干道、次干道和支路三个等级。

3、道路红线在图则中用实线划定，按标注的地理坐标定位，一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等情况确须调整的，应经过相应的论证及审查等程序。

4、道路红线宽度按“表 6.4-1”控制，红线范围应按相应的单元图则定位要求执行。

5、红线外侧建设退让要求

（1）道路红线两侧的建（构）筑物应按“附表 B.4.2”的要求退让道路红线。

（2）道路交叉口处建（构）筑物应按“附表 B.4.3”的要求退让道路红线。

6、红线内建设活动控制：红线内用地不得进行与道路功能不相符合功能的建设。但经城市规划行政主管部门批准，可按城市规划要求建设绿化、市政公用管（干）线、交通管制设施、消防设施、环卫设施，限制建设城市雕塑、报刊栏、广告和指示牌等设施，不得建设与市政公用设施无关的建（构）筑物。

表 6.4-1 红线控制一览表

道路等级	道路名称	红线宽度（米）	道路长度（米）	断面编号	横断面形式
快速路	蓝龙连接线	36	51	A	4+12.5+3+12.5+4
主干道	G228	32	3003	B	3+11.5+3+11.5+3
		24	353	C	5+14+5
		18	1119	E	2+14+2
	经十三路	24	1173	C	5+14+5
	规划一路	36	312	A	4+12.5+3+12.5+4
次干路	规划次一路	12	908	F	2.5+7+2.5
	规划次二路	12	356	F	2.5+7+2.5
	规划次三路	24	934	C	5+14+5
	新江街	12	1258	F	2.5+7+2.5
	龙江路	24	1715	C	5+14+5
		18	209	E	2+14+2
	规划次五路	18	177	E	2+14+2
	江明街	18	679	E	2+14+2
	泰山路	19	505	D	4+11+4
		12	439	F	2.5+7+2.5
规划次六路	18	585	E	2+14+2	
支路 (巷道)	规划支一路	12	353	F	2.5+7+2.5
	规划支二路	12	212	F	2.5+7+2.5
	规划支三路	12	194	F	2.5+7+2.5
		9	532	H	9
	规划支四路	7	202	I	7
	后薛路	7	496	I	7
	规划支五路	12	194	F	2.5+7+2.5
规划支六路	1406				
规划支七路	25				

规划支八路		226		
规划支九路		123		
规划支十路		612		
规划支十一路		361		
规划支十二路		440		
规划支十三路		954		
规划支十四路		395		
规划支十五路		609		
孝艳路	10	317	G	10
规划巷一路	7	153	I	7
	6	400	J	6
规划巷二路	7	477	I	7
规划巷三路	6	186	J	6
规划巷四路		353		
规划巷五路		309		
规划巷六路		114		
规划巷七路		450		
规划巷八路		700		
规划巷九路		264		
规划巷十路		507		
规划巷十一路		362		

第七十六条 黄线控制

1、本规划所称黄线，是指对城市发展全局有影响的、规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

2、本规划纳入黄线控制的城市基础设施包括公交首末站、社会停车场、供

电通信等供应设施、消防站、避灾点等。

3、线位控制：本规划针对各项基础设施的重要性程度及不同的建设条件，对黄线的线位分别采取实位控制、图标控制的方式。

(1) 实位控制的城市黄线按图则标注的地理坐标定位，一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应按《城市黄线管理办法》的相关规定执行。

(2) 图标控制方式的要求按本文本第七十二条执行。

(3) 黄线控制内容按“表 6.4-2”控制。

表 6.4-2 黄线控制一览表

设施类别	数量(处)	设施名称	用地面积(公顷)	所属地块码	控制方式
公用设施	1	江镜支局/电信局	0.37	50-C-06	实位控制
	1	污水泵站	0.15	50-C-115	实位控制
	1	垃圾中转站	0.14	50-A-45	实位控制
	15	“三合一”环卫设施	—	50-A-16、50-A-24、50-A-26、50-A-44、50-B-08、50-B-16、50-B-18、50-B-26、50-B-38、50-C-36、50-C-43、50-C-58、50-C-83、50-C-96、50-C-113	图标控制
	14	避灾点	—	50-A-08、50-A-20、50-A-26、50-A-44、50-B-29、50-B-08、50-B-16、50-B-32、50-C-106、50-C-03、50-C-36、50-C-58、50-C-83、50-C-96	图标控制

设施类别	数量(处)	设施名称	用地面积(公顷)	所属地块码	控制方式
交通场站用地	1	长途客运站	0.20	50-C-01	实位控制
	2	公交首末站	—	50-C-01	图标控制
		公交首末站	0.21	50-A-18	实位控制
	13	社会停车场(库)	0.20	50-A-19	
		社会停车场(库)	—	50-A-26	
		社会停车场(库)	—	50-A-44	
		社会停车场(库)	0.12	50-B-07	实位控制
		社会停车场(库)	0.09	50-B-33	实位控制
		社会停车场(库)	—	50-B-43	
		社会停车场(库)	0.23	50-C-40	实位控制
		社会停车场(库)	0.04	50-C-84	实位控制
		社会停车场(库)	0.12	50-C-107	实位控制
		社会停车场(库)	—	50-C-03	
		社会停车场(库)	—	50-C-58	
社会停车场(库)	—	50-C-96			
社会停车场(库)	—	50-C-113			

4、黄线内的建设活动应按《城市黄线管理办法》的规定要求执行。

(1) 在城市黄线内进行建设，应当符合经批准的城市规划。

(2) 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，应当依法向建设主管部门(城乡规划主管部门)申请办理城市规

划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。

(3) 迁移、拆除城市黄线内城市基础设施的，应当依据有关法律、法规办理相关手续。

(4) 在城市黄线范围内禁止进行下列活动：

1) 违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设。

2) 违反国家有关技术标准和规范进行建设。

3) 未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施。

4) 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。

第七十七条 蓝线控制

1、本规划所称蓝线，是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

2、本规划区纳入蓝线控制的地表水体包括南宵河、谢塘河及其他渠系。

3 线位控制：蓝线线位采取实位控制，按图则标注的地理坐标定位，一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市布局结构变化等原因，确实需要调整城市蓝线的，应按《城市蓝线管理办法》的相关规定执行。蓝线控制内容按“表 6.4-3”控制。

表 6.4-3 蓝线控制一览表

水体类别	河道名称	规划水面宽(m)	控制范围
渠	南宵河	5-8	按 10 年一遇防洪标准，5 年一遇排涝标准
	谢塘河	4-36	按 10 年一遇防洪标准，5 年一遇排涝标准

4、蓝线内的建设活动应按《城市蓝线管理办法》的规定要求执行。

(1) 在城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（城乡规划主管部门）申请办理城市规划许可，并依照有关法律、法规办理相关手续。

(2) 需要临时占用城市蓝线内的用地或水域的，应当报经市人民政府建设主管部门（城乡规划主管部门）同意，并依法办理相关审批手续；临时占用后，应当限期恢复。

(3) 在城市蓝线内禁止进行下列活动：

- 1) 违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动。
- 2) 擅自填埋、占用城市蓝线内水域。
- 3) 影响水系安全的爆破、采石、取土。
- 4) 擅自建设各类排污设施。
- 5) 其它对城市水系保护构成破坏的活动。

第七十八条 绿线控制

- 1、本规划所称绿线，是指城市各类绿地范围的控制线。
- 2、本规划纳入绿线控制的包括公园绿地和防护绿地。
- 3、本规划针对各项绿地的重要性程度及不同的建设条件，对绿线的线位分别采取实位控制和虚位控制的方式。

(1) 实位控制的城市绿线按图则标注的地理坐标定位，一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市绿线的，应按《城市绿线管理办法》的相关规定执行。

(2) 虚位控制方式参照本文本第七十二条执行。

(3) 绿线控制内容按“表 6.4-4”控制。

表 6.4-4 绿线控制一览表

绿地类别	绿地名称	用地面积 (公顷)	所属地块码	控制方式
公园绿地	主题公园	0.44	50-A-16	实位控制
	南宵公园	1.41	50-A-26、50-A-28	实位控制
	体育公园	1.90	50-A-44	实位控制
	埭田湿地公园	2.18	50-B-13、50-B-15、50-B-16	实位控制
	滨溪带状公园	2.51	50-B-19、50-B-21、50-B-26、50-B-28	实位控制
	谢塘公园	0.73	50-B-24、50-B-32	实位控制
	革命英雄纪念碑公园	1.54	50-C-03、50-C-04	实位控制
	江镜公园	0.28	50-C-36	实位控制
	农耕公园	1.03	50-C-58	实位控制
	泰山寺公园	1.02	50-C-96、50-C-97	
	酒店公园	0.45	50-C-113	
	其他公园绿地	3.11	50-A-11、50-A-13、50-A-21、50-A-23、50-A-39、50-A-41、50-A-47、50-B-01、50-B-04、50-B-10、50-B-12、50-B-38、50-B-43、50-B-47、50-C-10、50-C-21、50-C-25、50-C-68、50-C-70、50-C-72、50-C-77、50-C-83、50-C-86、50-C-88、50-C-103、50-C-105、50-C-110、50-C-111、50-C-116、50-C-118、	实位控制
防护绿地	道路防护绿地	1.16	快速路按单侧 30 米控制，主次干路按单侧 10 米控制	实位控制

4、绿线内的建设活动应按《城市绿线管理办法》的规定要求执行。

(1) 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。

(2) 在规划实施过程中，因建设或者其他特殊情况，确实需要临时占用城市绿线内用地或进行适当调整的，必须依法办理相关审批手续。

(3) 在规划划定的绿线范围内，不符合规划要求的建、构筑物及其他设施应当限期迁出。

(2) 在城市紫线范围内禁止进行下列活动：

1) 违反保护规划的大面积拆除、开发。

2) 对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建。

3) 损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施。

4) 修建破坏历史文化街区传统风貌的建筑物、构筑物和其他设施。

5) 占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等。

6) 其他对历史文化街区和历史建筑的保护构成破坏性影响的活动。

第七十九条 紫线控制

1、本规划所称紫线，是指国家和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

2、本规划纳入紫线控制的有何家大宅 01、02。

3、线位控制：紫线线位采取实位控制，按图则标注的地理坐标定位，一经批准，原则上不得调整。因改善和加强保护工作的需要，确需调整的，应按《城市紫线管理办法》的相关规定执行。控制内容按“表 6.4-5”。

表 6.4-5 各类紫线控制范围一览表

类型	名称	所属地块	紫线控制范围
文保单位	何家大宅 01	50-C-69	建筑本体及建筑四周 5 米内建设控制区
	何家大宅 02	50-C-120	建筑本体及建筑四周 5 米内建设控制区

4、紫线内的建设活动应按《城市紫线管理办法》的规定要求执行。

(1) 在城市紫线范围内进行新建或者改建各类建筑物、构筑物和其他设施，对规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施进行修缮和维修以及改变建筑物、构筑物的使用性质，应当依照相关法律、法规的规定，办理相关手续后方可进行。

第七章 规划实施与管理

第一节 弹性操作引导

第八十条 地块划分：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。

第八十一条 地兼容控制引导：为适应城市开发和土地利用的不确定性，在不影响单元主导功能和用地合理结构，不影响周边地块环境质量和整体景观形象的前提下，规划管理可根据实际的开发建设实际需求，参照文本附表 A.4 规定的地块适建类别，对地块用地性质作适当的兼容性调整。

第八十二条 总量控制原则：根据建设实际需要，可结合动态维护，在确保规划控制指标在本单元控规范围内各地块之间取得综合平衡，并不得突破单元控规确定的净用地面积以及各类用地的建筑总量上限等控制指标的前提下，地块的容量和开发强度控制指标可做适当增减。

第二节 动态维护

第八十三条 根据片区发展建设情况，将本区纳入城市一起建立规划动态维护制度，有计划、有组织对已编制控规进行评估和维护。

第八十四条 控规动态维护应按《福建省城市控制性详细规划管理办法》第二十三、二十四条执行。

第八章 附则

第八十五条 成果构成与使用

本规划成果内含文本及图则，文本及图则具有同等法律效力，两者应同时使用，不可分割。

本文本与图则涉及的控制指标和技术规定是根据现行的相关标准、规范，结合规划区的实际情况并对今后区域的发展进行预测后制定的。

下一层面的规划与设计应在本文本与图则的指导进行。

第八十六条 法律地位

本规划经法定程序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。

第八十七条 批准和解释权

本规划由福清市人民政府审批，批准后的规划作为规划管理的依据，应严格遵循。

本规划解释权属江镜镇人民政府。

--附录A 附表

A.1 规划用地平衡表

规划用地平衡表

用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	占城市建设用地比例 (%)
大类	中类	小类			
R	居住用地			174.64	66.87%
	R2	二类居住用地		127.87	48.96%
		R21	二类住宅用地	126.65	48.49%
		R22	二类服务设施用地	1.22	0.47%
	R3	三类居住用地		46.77	17.91%
		R31	三类住宅用地	46.77	17.91%
A	公共管理与公共服务设施用地			17.26	6.61%
	A1	行政办公用地		2.24	0.86%
	A2	文化设施用地		1.47	0.56%
	A3	A33	中小学用地	6.61	2.53%
	A4	体育用地		1.49	0.57%
	A5	A51	医院用地	1.09	0.42%
	A6	社会福利用地		1.14	0.44%
	A7	文物古迹用地		0.32	0.12%
	A9	宗教用地		1.26	0.48%
B	商业服务业设施用地			11.77	4.51%
	B1	商业用地		11.22	4.30%
	B4	公用设施营业网点用地		0.55	0.21%
		B41	加油加气站用地	0.39	0.15%

		B49	其他公用设施营业网点用地	0.16	0.06%
S	道路与交通设施用地			38.58	14.77%
	S1	城市道路用地		37.36	14.30%
	S3	交通枢纽用地		0.20	0.08%
	S4	交通场站用地		1.02	0.39%
		S41	公共交通场站用地	0.21	0.08%
S42		社会停车场用地	0.81	0.31%	
U	公用设施用地			0.66	0.25%
	U1	U15	通信用地	0.37	0.14%
	U2	安全设施用地		0.29	0.11%
		U21	排水用地	0.15	0.06%
		U22	环卫用地	0.14	0.05%
G	绿地与广场用地			18.26	6.99%
	G1	公园绿地		16.61	6.36%
	G2	防护绿地		1.16	0.44%
	G3	广场用地		0.49	0.19%
城市建设用地				261.17	100.00%
E	非建设用地			4.82	---
	E1	水域		2.52	---
	E2	农林用地		2.30	---
规划用地				265.99	---

A.2 单元容量及开发强度主要控制指标表

江镜镇镇区各基本单元容量及开发强度主要控制指标一览表

基本单元编码	主导用地性质	总用地面积(公顷)	净用地面积(公顷)	总建筑面积(万平方米)	平均净容积率	人口规模(万人)	人口毛密度(人/公顷)	居住用地面积(公顷)	居住建筑总量(万平方米)	公共管理与公共服务设施用地面积(公顷)	公共管理与公共服务设施建筑总量(万平方米)	商业服务设施用地面积(公顷)	商业服务设施建筑总量(万平方米)	绿地面积(公顷)
350181-50-A	居住、商服、文体、医疗	57.49	47.24	69.68	1.5	0.81	258.21	31.37	59.18	6.43	6.76	1.21	3.07	5.01
350181-50-B	居住、商服	75.06	65.50	86.80	1.3	1.17	231.00	50.65	75.66	3.62	4.47	1.86	5.58	7.87
350181-50-C	居住、商服	133.44	115.92	143.40	1.2	1.62	158.40	102.27	134.62	5.93	7.28	0	0	5.73

A.3 基本单元“三大设施”及社区服务设施用地控制表

江镜镇镇区各基本单元容量及开发强度主要控制指标一览表

350181-50 分区单元“三大设施”服务设施规划控制表

三大设施	设施分类	数量	设施名称	用地代码	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	配置级别	所属地块	控制方式	备注
公共管理与公共服务设施	公共管理与公共服务设施	1	公共管理与公共服务设施	A	3625	7975	街道级	50-C-42	实位控制	
	行政办公设施	1	江镜镇人民政府	A1	6731	14808.2	街道级	50-C-48	实位控制	
		1	谢塘村委会		1113	2448.6	街道级	50-B-37	实位控制	
		1	江镜派出所		9987	19974	街道级	50-B-60	实位控制	
		1	江镜税务所		660	1452	街道级	50-C-13	实位控制	
		1	侨联		1411	3104.2	街道级	50-C-27	实位控制	
		1	江镜村委会		2183	4802.6	街道级	50-C-54	实位控制	
		1	酒店村委会		355	781	街道级	50-C-99	实位控制	
	文化设施	1	江镜镇文化中心		13198	13198	街道级	50-A-17	实位控制	
	教育设施	1	江镜初级中学	A33	20013	原址扩建	街道级	50-C-106	实位控制	30班
		1	谢塘小学		18182	原址扩建	街道级	50-B-29	实位控制	24班
1		江镜中心小学		9616	现状保留	街道级	50-C-63	实位控制	27班	

		1	规划小学		18253	14602.4	街道级	50-A-08	实位控制	24 班	
	体育设施	1	江镜镇体育中心	A4	14879	14879	街道级	50-A-20	实位控制		
	医疗设施	1	江镜镇中心卫生院	A51	10941	16411.5	街道级	50-A-29	实位控制		
	福利设施	1	江镜镇养老院	A6	7058	8469.6	街道级	50-A-30	实位控制	150 床	
		1	谢塘村养老院		4352	5222.4	街道级	50-B-36	实位控制	100 床	
	文物古迹设施	1	前宅何氏民居	A7	785	785	街道级	50-C-119	实位控制	现状保留	
		1	江镜何氏宗祠		1167	1167	街道级	50-C-69	实位控制	现状保留	
		1	聚福堂		622	622	街道级	50-C-71	实位控制	现状保留	
		1	何家大宅 02		657	657	街道级	50-C-120	实位控制	现状保留	
	公用设施	通信设施	1	江镜支局	U15	3734	5601	街道级	50-C-06	实位控制	
排水设施		1	污水泵站	U21	1479	739.5	街道级	50-C-115	实位控制		
环卫设施		1	垃圾中转站	U22	1403	701.5	街道级	50-A-45	实位控制		
防灾设施		4	避灾点				不小于 200 人/ 处	街道级	50-A-08	图标控制	
									50-A-20		
								50-B-29			
								50-C-106			
道路与交通设施	交通场站用地	1	长途客运站	S3	2009	1004.5	街道级	50-C-01	实位控制		
		1	公交首末站	S41	2092	1046	街道级	50-A-18	实位控制		
		1	公交首末站		-	-	街道级	50-C-01	图标控制		
		1	社会停车场 (库)	S42	1987	993.5	街道级	50-A-19	实位控制		
		1	社会停车场 (库)		1201	600.5	街道级	50-B-07	实位控制		
		1	社会停车场 (库)		945	472.5	街道级	50-B-33	实位控制		
		1	社会停车场 (库)		2321	1160.5	街道级	50-C-40	实位控制		
		1	社会停车场 (库)		425	212.5	街道级	50-C-84	实位控制		
		1	社会停车场 (库)		1247	623.5	街道级	50-C-107	实位控制		

350181-50-A 基本单元“三大设施”服务设施规划控制表

三大设施	设施分类	数量	设施名称	用地代码	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	配置级别	所属地块	控制方式	备注
公共管理与公共服务设施	行政办公设施	1	社区综合基础服务设施				社区级	50-A-24	图标控制	
	文化设施	1	江镜镇文化中心	A2	13198	13198	街道级	50-A-17	实位控制	
		2	文化活动中心				社区级	50-A-24	图标控制	
	文化活动中心					社区级	50-A-43	图标控制		
	教育设施	1	规划小学	A33	18253	14602.4	街道级	50-A-08	实位控制	24班
		1	幼儿园	R22	6748	5398.4	社区级	50-A-07	实位控制	
		1	幼儿园				社区级	50-A-43	图标控制	
	体育设施	1	江镜镇体育中心	A4	14879	14879	街道级	50-A-20	实位控制	
	医疗设施	1	江镜镇中心卫生院	A51	10941	16411.5	街道级	50-A-29	实位控制	
福利设施	1	江镜镇养老院	A6	7058	8469.6	街道级	50-A-30	实位控制	150床	
公用设施	供电设施	10	环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-01	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-02	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-06	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-10	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-15	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-24	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-25	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-32	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-36	图标控制	
			环网柜			80平方米/处	社区级	50-A-43	图标控制	
	通信设施	2	片汇聚机房			200平方米/处	社区级	50-A-02	图标控制	
			片汇聚机房			200平方米/处	社区级	50-A-25	图标控制	
	排水设施	1	污水提升泵站				社区级	50-A-26	图标控制	
	环卫设施	1	垃圾中转站	U22	1403	701.5	街道级	50-A-45	实位控制	
4		“三合一”环卫设施				社区级	50-A-16	图标控制		

		3	公共厕所				社区级	50-A-24	图标控制		
							社区级	50-A-26	图标控制		
							社区级	50-A-44	图标控制		
							社区级	50-A-16	图标控制		
							社区级	50-A-26	图标控制		
							社区级	50-A-44	图标控制		
	防灾设施	4	避灾点			不小于 200 人/处	街道级	50-A-08	图标控制		
			避灾点			不小于 200 人/处	街道级	50-A-20	图标控制		
			避灾点			不小于 100 人/处	社区级	50-A-26	图标控制		
			避灾点			不小于 100 人/处	社区级	50-A-44	图标控制		
	道路与交通设施	交通场站用地	1	公交首末站	S41	2092	1046	街道级	50-A-18	实位控制	
			1	社会停车场(库)	S42	1987	993.5	街道级	50-A-19	实位控制	
1			社会停车场(库)				社区级	50-A-26	图标控制		
1			社会停车场(库)				社区级	50-A-44	图标控制		

350181-50-B 基本单元“三大设施”服务设施规划控制表

三大设施	设施分类	数量	设施名称	用地代码	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	配置级别	所属地块	控制方式	备注	
公共管理与公共服务设施	行政办公设施	1	谢塘村委会		1113	2448.6	街道级	50-B-37	实位控制		
		1	江镜派出所		9987	19974	街道级	50-B-60	实位控制		
			社区综合基础服务设施				社区级	50-B-18	图标控制		
	文化设施	4	文化活动中心					社区级	50-B-08	图标控制	
			文化活动中心					社区级	50-B-16	图标控制	
			文化活动中心					社区级	50-B-24	图标控制	
			文化活动中心					社区级	50-B-36	图标控制	
	教育设施		1	谢塘小学		18182	原址扩建	街道级	50-B-29	实位控制	24 班
			1	幼儿园				社区级	50-B-18	图标控制	

	福利设施	1	谢塘村养老院		4352	5222.4	街道级	50-B-36	实位控制	100 床	
公用设施	供电设施	8	环网柜			80 平方米/处	社区级	50-B-03	图标控制		
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-B-05	图标控制		
			环网柜			80 平方米/处, 2 处	社区级	50-B-09	图标控制		
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-B-18	图标控制		
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-B-29	图标控制		
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-B-35	图标控制		
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-B-57	图标控制		
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-B-58	图标控制		
	通信设施	1	片汇聚机房			200 平方米/处	社区级	50-B-18	图标控制		
		1	片汇聚机房			200 平方米/处	社区级	50-B-30	图标控制		
	排水设施	1	污水提升泵站				社区级	50-B-16	图标控制		
	环卫设施	5	“三合一”环卫设施					社区级	50-B-08	图标控制	
								社区级	50-B-16	图标控制	
								社区级	50-B-18	图标控制	
								社区级	50-B-26	图标控制	
								社区级	50-B-38	图标控制	
		5	公共厕所					社区级	50-B-08	图标控制	
								社区级	50-B-16	图标控制	
								社区级	50-B-26	图标控制	
								社区级	50-B-32	图标控制	
							社区级	50-B-38	图标控制		
防灾设施	4	避灾点			不小于 200 人/处	街道级	50-B-29	图标控制			
		避灾点			不小于 100 人/处	社区级	50-B-08	图标控制			
		避灾点			不小于 100 人/处	社区级	50-B-16	图标控制			

			避灾点			不小于 100 人/ 处	社区级	50-B-32	图标控制	
道路与交通设施	交通场站用地	1	社会停车场 (库)		1201	600.5	街道级	50-B-07	实位控制	
		1	社会停车场 (库)		945	472.5	街道级	50-B-33	实位控制	
		1	社会停车场 (库)				社区级	50-B-43	图标控制	

350181-50-C 单元“三大设施”服务设施规划控制表

三大设施	设施分类	数量	设施名称	用地代码	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	配置级别	所属地块	控制方式	备注
公共管理与公共服务设施	公共管理与公共服务设施	1	公共管理与公共服务设施	A	3625	7975	街道级	50-C-42	实位控制	
	行政办公设施	1	江镜镇政府	A1	6731	14808.2	街道级	50-C-48	实位控制	
		1	江镜税务所		660	1452	街道级	50-C-13	实位控制	
		1	侨联		1411	3104.2	街道级	50-C-27	实位控制	
		1	江镜村委会		2183	4802.6	街道级	50-C-54	实位控制	
		1	酒店村委会		355	781	街道级	50-C-99	实位控制	
		1	社区综合基础服务设施					50-C-43	图标控制	
		文化设施	2	文化活动中心	A2	836	1276	社区级	50-C-82	实位控制
					629	1258	社区级	50-C-102	实位控制	
	3						社区级	50-C-03	图标控制	
							社区级	50-C-12	图标控制	
							社区级	50-C-43	图标控制	
	教育设施	1	江镜初级中学	A33	20013	原址扩建	街道级	50-C-106	实位控制	30 班
		1	江镜中心小学		9616	现状保留	街道级	50-C-63	实位控制	27 班
		3	幼儿园	R22		现状保留	社区级	50-C-12	图标控制	现状保留
							社区级	50-C-43	图标控制	
					5502	6602.4	社区级	50-C-94	实位控制	
	文物古迹设施	1	前宅何氏民居	A7	785	785	街道级	50-C-119	实位控制	现状保留
		1	江镜何氏宗祠		1167	1167	街道级	50-C-69	实位控制	现状保留

		1	聚福堂		622	622	街道级	50-C-71	实位控制	现状保留
		1	何家大宅 02		657	657	街道级	50-C-120	实位控制	现状保留
公用设施	供电设施	13	环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-12	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-18	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-28	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-32	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-34	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-38	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-42	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-62	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-65	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-81	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-89	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-96	图标控制	
			环网柜			80 平方米/处	社区级	50-C-106	图标控制	
	通信设施	1	江镜邮政支局/电信局	U15	3734	5601	街道级	50-C-06	实位控制	
		5	片汇聚机房			200 平方米/处	社区级	50-C-16	图标控制	
						200 平方米/处	社区级	50-C-32	图标控制	
						200 平方米/处	社区级	50-C-37	图标控制	
						200 平方米/处	社区级	50-C-61	图标控制	
	排水设施	1	污水泵站	U21	1479	739.5	街道级	50-C-115	实位控制	
		1	污水提升泵站				社区级	50-C-05	图标控制	
环卫设施	6	“三合一”环卫设施				社区级	50-C-36	图标控制		
						社区级	50-C-43	图标控制		
						社区级	50-C-58	图标控制		
						社区级	50-C-83	图标控制		
						社区级	50-C-96	图标控制		

		7	公共厕所				社区级	50-C-113	图标控制	
							社区级	50-C-03	图标控制	
							社区级	50-C-36	图标控制	
							社区级	50-C-58	图标控制	
							社区级	50-C-83	图标控制	
							社区级	50-C-96	图标控制	
							社区级	50-C-103	图标控制	
							社区级	50-C-113	图标控制	
	防灾设施	6	避灾点			不小于 200 人/处	街道级	50-C-106	图标控制	
						不小于 100 人/处	社区级	50-C-03		
						不小于 100 人/处	社区级	50-C-36		
						不小于 100 人/处	社区级	50-C-58		
						不小于 100 人/处	社区级	50-C-83		
						不小于 100 人/处	社区级	50-C-96		
	道路与交通设施	交通场站用地	1	长途客运站	S3	2009	1004.5	街道级	50-C-01	实位控制
1			公交首末站		-	-	街道级	50-C-01	图标控制	
6			社会停车场(库)		2321	1160.5	街道级	50-C-40	实位控制	
			社会停车场(库)		425	212.5	街道级	50-C-84	实位控制	
			社会停车场(库)		1247	623.5	街道级	50-C-107	实位控制	
			社会停车场(库)				社区级	50-C-03	图标控制	
			社会停车场(库)				社区级	50-C-43	图标控制	
			社会停车场(库)				社区级	50-C-58	图标控制	
社会停车场(库)				社区级	50-C-117	图标控制				

A.4 地块规划指标控制表

江镜镇镇区地块主要控制指标一览表

单元	地块编号	用地代号	用地名称	总用地面积 (m ²)	净用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
A	A-01	RB	商住用地	26510	26510	2.2	35	30	36
A	A-02	RB	商住用地	24902	24902	1.8	32	30	50
A	A-03	R21	住宅用地	26713	26713	1.8	32	30	24
A	A-04	G2	防护绿地	3265	3265	0	0	80	0
A	A-05	G2	防护绿地	3933	3933	0	0	80	0
A	A-06	RB	商住用地	25381	25381	2	30	30	24
A	A-07	R22	服务设施用地	6748	6748	0.8	30	30	12
A	A-08	A33	教育科研	18253	18253	0.8	25	35	24
A	A-09	RB	商住用地	8180	8180	2.2	35	30	36
A	A-10	R21	住宅用地	10187	10187	1.8	32	30	24
A	A-11	G1	公园绿地	562	562	0.1	5	90	10
A	A-12	E1	水域	668	668	0	0	0	0
A	A-13	G1	公园绿地	551	551	0.1	5	90	10
A	A-14	RB	商住用地	3609	3609	2.2	35	30	36
A	A-15	B1	商业用地	6627	6627	2.5	55	25	36
A	A-16	G1	公园绿地	4432	4432	0.1	5	90	10
A	A-17	A2	文化设施	13198	13198	1	35	30	24
A	A-18	S41	公共交通场站用地	2092	2092	0.5	20	15	12
A	A-19	S42	社会停车场用地	1987	993.5	0.5	10	15	12
A	A-20	A4	体育用地	14879	14879	1	35	30	24
A	A-21	G1	公园绿地	1151	1151	0.1	5	90	10
A	A-22	E1	水域	1377	1377	0	0	0	0
A	A-23	G1	公园绿地	1140	1140	0.1	5	90	10

A	A-24	RB	商住用地	28419	28419	2.5	30	30	50
A	A-25	RB	商住用地	26335	26335	2.3	30	30	50
A	A-26	G1	公园绿地	13398	13398	0.1	5	90	10
A	A-27	E1	水域	6059	6059	0	0	0	0
A	A-28	G1	公园绿地	749	749	0.1	5	90	12
A	A-29	A51	医疗卫生	10941	10941	1.5	35	35	50
A	A-30	A6	社会福利用地	7058	7058	1.2	30	40	24
A	A-31	B49	其他公用设施营业网点用地	1608	1608	1.5	35	30	12
A	A-32	RB	商住用地	9149	9149	1.8	30	30	24
A	A-33	R3	三类住宅用地	46866	46866	1.4	28	30	18
A	A-34	RB	商住用地	7721	7721	1.8	30	30	24
A	A-35	E2	农林用地	17249	17249	0	0	0	0
A	A-36	RB	商住用地	16157	16157	1.8	30	30	24
A	A-37	G2	防护绿地	3552	3552	0	0	80	0
A	A-38	B41	加油加气站	3909	3909	3	40	30	45
A	A-39	G1	公园绿地	448	448	0.1	5	90	10
A	A-40	E1	水域	504	504	0	0	0	0
A	A-41	G1	公园绿地	392	392	0.1	5	90	10
A	A-42	R3	三类住宅用地	24356	24356	1.4	32	30	18
A	A-43	RB	商住用地	22453	22453	2.2	30	30	36
A	A-44	G1	公园绿地	15686	15686	0.1	5	90	10
A	A-45	U22	环卫用地	1403	1403	0.5	25	40	12
A	A-46	E1	水域	839	839	0	0	0	0
A	A-47	G1	公园绿地	813	813	0.1	5	90	10
B	B-01	G1	公园绿地	6104	6104	0.1	5	90	10
B	B-02	R3	三类住宅用地	23770	23770	1.4	32	35	18
B	B-03	RB	商住用地	18846	18846	2.2	30	30	36

B	B-04	G1	公园绿地	3261	3261	0.1	5	90	10
B	B-05	RB	商住用地	25449	25449	1.8	30	30	24
B	B-06	G1	公园绿地	12793	12793	0.1	5	90	10
B	B-07	S42	社会停车场用地	1201	600.5	0.5	10	15	12
B	B-08	G3	广场用地	4860	4860	0.5	25	40	12
B	B-09	B1	商业用地	18593	18593	3	40	30	50
B	B-10	G1	公园绿地	627	627	0.1	5	90	10
B	B-11	E1	水域	613	613	0	0	0	0
B	B-12	G1	公园绿地	600	600	0.1	5	90	10
B	B-13	G1	公园绿地	6528	6528	0.1	5	90	10
B	B-14	E1	水域	6828	6828	0	0	0	0
B	B-15	G1	公园绿地	2592	2592	0.1	5	90	10
B	B-16	G1	公园绿地	10886	10886	0.1	5	90	10
B	B-17	RB	商住用地	18363	18363	1.8	30	30	24
B	B-18	RB	商住用地	28017	28017	2.2	30	30	36
B	B-19	G1	公园绿地	8100	8100	0.1	5	90	10
B	B-20	E1	水域	4306	4306	0	0	0	0
B	B-21	G1	公园绿地	5942	5942	0.1	5	90	10
B	B-22	R21	住宅用地	27372	27372	1.4	30	35	24
B	B-23	R21	住宅用地	36486	36486	1.4	30	35	18
B	B-24	G1	公园绿地	2839	2839	0.1	5	90	10
B	B-25	R21	住宅用地	12025	12025	2.2	32	30	36
B	B-26	G1	公园绿地	3300	3300	0.1	5	90	10
B	B-27	E1	水域	1122	1122	0	0	0	0
B	B-28	G1	公园绿地	3522	3522	0.1	5	90	10
B	B-29	A33	教育科研	18182	18182	0.8	25	35	24
B	B-30	R21	住宅用地	17099	17099	1.4	30	35	18

B	B-31	R21	住宅用地	15081	15081	1.4	30	35	18
B	B-32	G1	公园绿地	4414	4414	0.1	5	90	10
B	B-33	S42	社会停车场用地	945	472.5	0.5	10	15	12
B	B-34	R3	三类住宅用地	32172	32172	1	35	30	18
B	B-35	R21	住宅用地	35332	35332	1.4	30	35	18
B	B-36	A6	社会福利用地	4352	4352	1.2	30	40	24
B	B-37	A1	行政办公	1113	1113	2.2	30	35	50
B	B-38	G1	公园绿地	1430	1430	0.1	5	90	10
B	B-39	R3	三类住宅用地	5241	5241	1	35	30	18
B	B-40	A9	宗教用地	598	598	1	25	35	24
B	B-41	R21	住宅用地	2954	2954	1.4	35	30	24
B	B-42	R21	住宅用地	885	885	1.4	35	30	24
B	B-43	G1	公园绿地	405	405	0.1	5	90	10
B	B-44	A9	宗教用地	838	838	1	25	35	24
B	B-45	R3	三类住宅用地	26770	26770	1	35	30	18
B	B-46	A9	宗教用地	134	134	1	25	35	24
B	B-47	G1	公园绿地	464	464	0.1	5	90	10
B	B-48	R21	住宅用地	13715	13715	1.4	30	30	18
B	B-49	R21	住宅用地	39795	39795	1.4	30	30	18
B	B-50	R21	住宅用地	11022	11022	1.4	30	35	18
B	B-51	R21	住宅用地	15951	15951	1.4	30	35	18
B	B-52	A9	宗教用地	960	960	1	25	35	24
B	B-53	RB	商住用地	5374	5374	1.8	32	35	36
B	B-54	RB	商住用地	3524	3524	1.8	32	35	36
B	B-55	R21	住宅用地	31712	31712	1.4	30	35	18
B	B-56	R21	住宅用地	28225	28225	1.4	30	35	18
B	B-57	RB	商住用地	6765	6765	1.8	32	35	36

B	B-58	RB	商住用地	5406	5406	1.8	32	35	36
B	B-59	R21	住宅用地	19193	19193	1.4	26	40	18
B	B-60	A1	行政办公	9987	9987	2	35	35	50
C	C-01	S3	交通枢纽用地	2009	2009	0.5	20	20	12
C	C-02	E2	农林用地	5781	5781	0	0	0	0
C	C-03	G1	公园绿地	8005	8005	0.1	5	90	10
C	C-04	G1	公园绿地	7390	7390	0.1	5	90	10
C	C-05	RB	商住用地	2072	2072	1.8	30	30	24
C	C-06	U15	通信用地	3734	3734	1.5	35	30	24
C	C-07	RB	商住用地	1864	1864	1.8	32	30	24
C	C-08	R21	住宅用地	16783	16783	1.4	35	35	24
C	C-09	A9	宗教用地	2318	2318	1	25	35	24
C	C-10	G1	公园绿地	149	149	0.1	5	90	10
C	C-100	A9	宗教用地	785	785	1	25	35	24
C	C-101	R3	三类住宅用地	13693	13693	1	35	30	18
C	C-102	A2	文化设施	629	629	2	30	35	24
C	C-103	G1	公园绿地	1236	1236	0.1	5	90	10
C	C-104	R3	三类住宅用地	42522	42522	1	35	30	18
C	C-105	G1	公园绿地	2047	2047	0.1	5	90	10
C	C-106	A33	教育科研	20013	20013	0.8	25	35	24
C	C-107	S42	社会停车场用地	1247	623.5	0.5	10	15	12
C	C-108	R3	三类住宅用地	14280	14280	1	35	30	18
C	C-109	A9	宗教用地	588	588	1	25	35	24
C	C-11	RB	商住用地	15733	15733	2.2	30	35	36
C	C-110	G1	公园绿地	118	118	0.1	5	90	10
C	C-111	G1	公园绿地	1018	1018	0.1	5	90	10
C	C-112	R3	三类住宅用地	33517	33517	1	35	30	18

C	C-113	G1	公园绿地	4474	4474	0.1	5	90	10
C	C-114	G2	防护绿地	872	872	0	0	80	0
C	C-115	U21	排水用地	1479	1479	0.5	35	30	12
C	C-116	G1	公园绿地	473	473	0.1	5	90	10
C	C-117	R3	三类住宅用地	49060	49060	1	35	30	18
C	C-118	G1	公园绿地	473	473	0.1	5	90	10
C	C-12	RB	商住用地	2734	2734	1.8	32	30	24
C	C-13	A1	行政办公	660	660	2.2	35	35	50
C	C-14	RB	商住用地	663	663	1.8	32	30	24
C	C-15	R21	住宅用地	37551	37551	1.4	35	35	24
C	C-16	RB	商住用地	4068	4068	1.8	32	30	24
C	C-17	R21	住宅用地	27995	27995	1.4	35	35	24
C	C-18	RB	商住用地	4603	4603	1.8	32	35	36
C	C-19	RB	商住用地	1753	1753	1.8	32	30	24
C	C-20	R21	住宅用地	22732	22732	1.4	35	35	24
C	C-21	G1	公园绿地	170	170	0.1	5	90	10
C	C-22	RB	商住用地	1764	1764	1.8	32	30	24
C	C-23	R21	住宅用地	8947	8947	1.4	35	35	24
C	C-24	RB	商住用地	4978	4978	2	30	35	36
C	C-25	G1	公园绿地	1080	1080	0.1	5	90	10
C	C-26	R21	住宅用地	25661	25661	1.4	35	35	24
C	C-27	A1	行政办公	1411	1411	2.2	35	35	50
C	C-28	RB	商住用地	3261	3261	1.8	32	35	24
C	C-29	RB	商住用地	9616	9616	1.8	32	35	24
C	C-30	RB	商住用地	1619	1619	2	30	35	36
C	C-31	R21	住宅用地	10798	10798	1.4	35	35	24
C	C-32	RB	商住用地	12426	12426	1.8	32	35	36

C	C-33	R21	住宅用地	32048	32048	1.4	30	35	18
C	C-34	RB	商住用地	4830	4830	1.8	32	35	36
C	C-35	R21	住宅用地	22087	22087	1.4	30	35	18
C	C-36	G1	公园绿地	2801	2801	0.1	5	90	10
C	C-37	RB	商住用地	6481	6481	1.8	32	35	36
C	C-38	R21	住宅用地	22558	22558	1.4	30	35	18
C	C-39	G1	公园绿地	815	815	0.1	5	90	10
C	C-40	S42	社会停车场用地	2321	1160.5	0.5	10	15	12
C	C-41	R21	住宅用地	51046	51046	1.4	35	30	18
C	C-42	A	公共管理与公共服务设施用地	3625	3625	2.2	40	30	50
C	C-43	RB	商住用地	8891	8891	2.2	30	35	36
C	C-44	RB	商住用地	2533	2533	1.8	32	35	36
C	C-45	RB	商住用地	2574	2574	1.8	32	35	36
C	C-46	R21	住宅用地	7092	7092	1.4	35	30	18
C	C-47	RB	商住用地	658	658	1.8	32	35	36
C	C-48	A1	行政办公	6731	6731	2.2	35	35	50
C	C-49	R21	住宅用地	1091	1091	1.4	26	40	18
C	C-50	R21	住宅用地	6403	6403	2.2	32	35	50
C	C-51	R21	住宅用地	9001	9001	1.4	35	40	18
C	C-52	RB	商住用地	6520	6520	2.2	30	35	36
C	C-53	R21	住宅用地	5180	5180	1.4	30	30	18
C	C-54	A1	行政办公	2183	2183	2.2	35	35	50
C	C-55	RB	商住用地	3070	3070	1.8	32	35	36
C	C-56	RB	商住用地	9451	9451	1.8	32	35	36
C	C-57	R21	住宅用地	34390	34390	1.4	30	35	18
C	C-58	G1	公园绿地	10362	10362	0.1	5	90	10
C	C-59	R3	三类住宅用地	4796	4796	1	35	30	18

C	C-60	RB	商住用地	1858	1858	1.8	32	35	36
C	C-61	R21	住宅用地	65544	65544	1.4	35	30	18
C	C-62	RB	商住用地	1994	1994	1.8	32	35	36
C	C-63	A33	教育科研	9616	9616	0.8	25	35	24
C	C-64	RB	商住用地	2567	2567	2.5	30	30	36
C	C-65	RB	商住用地	4411	4411	1.8	32	35	36
C	C-66	R3	三类住宅用地	80719	80719	1	35	30	18
C	C-67	A9	宗教用地	356	356	1	25	35	24
C	C-68	G1	公园绿地	162	162	0.1	5	90	10
C	C-69	A9	宗教用地	1167	1167	1	35	30	18
C	C-70	G1	公园绿地	751	751	0.1	5	90	10
C	C-71	A7	宗教用地	622	622	1	35	30	18
C	C-72	G1	公园绿地	160	160	0.1	5	90	10
C	C-73	A9	宗教用地	400	400	1	25	35	24
C	C-74	A9	宗教用地	799	799	1	25	35	24
C	C-75	A9	宗教用地	495	495	1	25	35	24
C	C-76	A9	宗教用地	539	539	1	25	35	24
C	C-77	G1	公园绿地	529	529	0.1	5	90	10
C	C-78	A9	宗教用地	838	838	1	25	35	24
C	C-79	A9	宗教用地	272	272	1	25	35	24
C	C-80	R3	三类住宅用地	23012	23012	1	35	30	18
C	C-81	R3	三类住宅用地	83574	83574	1	35	30	18
C	C-82	A2	文化设施	836	836	2	30	35	24
C	C-83	G1	公园绿地	1532	1532	0.1	5	90	10
C	C-84	S42	社会停车场用地	425	212.5	0.5	10	15	12
C	C-85	R3	三类住宅用地	58385	58385	1	35	30	18
C	C-86	G1	公园绿地	1735	1735	0.1	5	90	10

C	C-87	E1	水域	2922	2922	0	0	0	0
C	C-88	G1	公园绿地	714	714	0.1	5	90	10
C	C-89	RB	商住用地	4044	4044	1.8	32	35	36
C	C-90	RB	商住用地	3582	3582	2.6	25	30	36
C	C-91	RB	商住用地	2191	2191	1.8	32	35	36
C	C-92	R21	住宅用地	23918	23918	1.4	35	35	18
C	C-93	RB	商住用地	789	789	1.8	32	35	36
C	C-94	R22	服务设施用地	5502	5502	1.2	26	40	24
C	C-95	A9	宗教用地	2633	2633	1	25	35	24
C	C-96	G1	公园绿地	8165	8165	0.1	5	90	10
C	C-97	G1	公园绿地	2064	2064	0.1	5	90	10
C	C-98	R21	住宅用地	49168	49168	1.4	35	35	18
C	C-99	A1	行政办公	355	355	2.2	35	35	50
C	C-119	A7	文物古迹用地	785	785	1	35	30	18
C	C-120	A7	文物古迹用地	657	657	1	35	30	18

A.5 各类建设用地适建范围表

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				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	宗教 A9	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用设施营业网点 B4	一类物流仓储 W1	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	公路 H22	
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	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
独立农贸市场、批发商场及附属仓库	×	○	●	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
一般旅馆、招待所及其附属设施	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
旅游宾馆、度假村及其附属设施	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	●	●	●	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
加油站、加气站	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	×	○	○	○	○	○	○	×	○	○	

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				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	宗教 A9	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用设施营业网点 B4	一类物流仓储 W1	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	公路 H22
综合商场	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
一般办公建筑、商办综合楼	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	○	×	×	○	○	×	×	×	×	
银行、证券交易所及保险公司	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	●	○	×	×	×	×	○	×	×	×	
其它类项目																									
普通储运仓库	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	○	
物流仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	○	
公共厕所、清洁楼	●	●	●	●	●	●	●	○	×	○	○	●	●	●	○	●	×	×	○	○	●	○	○	○	
变配电所	●	●	●	●	●	○	○	○	○	×	○	●	●	●	○	●	×	×	○	○	●	○	○	○	
燃气站	●	●	●	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	●	×	×	×	
公共停车场库、公交场站	●	●	●	●	●	○	○	○	×	×	×	●	●	○	○	●	○	○	○	○	●	○	○	○	
绿化、环卫管理点、市场管理房	●	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	
社会停车场库	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	●	●	●	×	×	○	○	○	●	○	×	○	○	
汽车修理、保养场、机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	×	×	×	○	●	○	×	×	○	
客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	×	×	×	○	●	○	×	×	○	
施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	×	×	×	×	○	○	×	×	×	
污水、垃圾处理厂	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	×	×	×	×	×	○	×	○	×	

注：●为允许设置；×为不允许设置；○允许或不允许设置，由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。

附录 B 各类用地建设通则要求

B.1 建筑容量通则要求

B.1.1 居住、办公、旅馆、商业用地容积率及建筑密度指标，基于最新《城市居住区规划设计标准》、《福建省城市规划管理技术规定》并结合和实际情况而定，按“表 B.1.1-1”执行。

表 B.1.1 居住、办公、旅馆、商业用地容积率及建筑密度指标控制表

建筑类型	用地面积 指标	30000m ² 以下		30000~80000m ²		大于80000m ²	
		FAR	D(%)	FAR	D(%)	FAR	D(%)
住宅建筑	低层(1~3层)	1.2	40	1.1	40	1.0	38
	多层I类(4~6层)	1.6	32	1.5	30	1.3	30
	多层II类(7~9层)	2.1	30	2.0	28	1.7	28
	高层I类(10~18层)	2.6	22	2.4	22	2.2	20
	高层II类(19~26层)	3.0	20	2.9	20	2.8	18
住宅建筑 (高密度布局)	低层(1~3层)	1.3	50	1.3	50	1.2	48
	多层I类(4~6层)	1.8	42	1.7	40	1.6	40
办公建筑旅馆 建筑	24m以下	2.2	45	2.1	42	2.0	40
	24m~50m	3.3	40	3.2	38	3.0	35
	50m以上	5.0	35	4.8	35	4.6	35
商业建筑	24m以下	2.5	55	2.3	50	2.2	50
	24m~50m	3.8	50	3.5	45	3.3	40
	50m以上	5.2	40	4.8	40	4.5	38

注：1、表中“FAR”指容积率（上限）、“D”指建筑密度
2、表中住宅建筑层数为住宅平均层数，住宅平均层数为住宅总建筑面积与住宅基底总面积的比值。
3、几种功能混合开发的，应按建筑面积比例划分用地面积，分别控制。

B.1.2 物流仓储用地容积率及建筑系数指标按“表 B.1.2”执行。

表 B.1.2 工业、物流仓储用地容量控制指标表

序号	分类	容积率	建筑系数
1	通用厂房	FAR≥1.0	D≥40%
2	工业研发	3.0≥FAR≥1.0	D≥30%
3	一般仓库	FAR≥0.8	D≥40%
4	物流仓库	FAR≥1.0	D≥50%

B.1.3 教育设施用地容积率及建筑密度指标按《福建省教育用地控制指标》（试行）执行。参见“表 B.1.3”。

表 B.1.3 教育设施用地容积率及建筑密度指标控制表

教育类别	容积率	建筑密度
幼儿园	≥0.6	20%-35%
小学	≥0.7	
中学、中职	≥0.8	
大学、专门学院、高职、高专		

注：大学、专门学院、高职、高专中的体育院校建筑容积率≥0.65

B.1.4 老年人设施用地容积率应按《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437-2007）5.1.3 执行，即场地内建筑容积率不宜大于 0.8。建筑密度不应大于 30%。

B.2 绿地率控制要求

B.2.1 居住用地的绿地率按《福建省城市规划管理技术规定》第二十二条执行，即新区建设不应小于30%，旧区改造不宜小于25%。

B.2.2 教育设施用地绿地率指标按《福建省教育用地控制指标》（试行）执行。即幼儿园、小学、中学、中职、大学、专门学院、高职、高专等用地绿地率按≤30%控制。

B.2.3 新建医院、休（疗）养院、老年人居住建筑等建设用地绿地率按《福建省城市规划管理技术规定》第二十一条执行，即新建医院（含各类专科医院）建设用地的绿地率不应小于30%；休（疗）养院、老年人居住建筑等建设用地的绿地率不应小于35%。

B.2.4 新建老年人设施场地范围内的绿地率按《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437-2007）5.3.1 执行，即宜达到 40%。

B.2.5 一般仓库用地绿地率按10-20%控制，物流仓库按10-15%控制。

B.2.6 道路绿地率按《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）3.1.2执行，参见下表：

表 B.2-1 《城市道路绿化规划与设计规范》（CJJ75-97）

道路类型	道路绿地率（低限）
园林景观路	40%
红线宽度大于50m的道路	30%
红线宽度40-50m的道路	25%

道路类型	道路绿地率（低限）
红线宽度小于40m的道路	20%

B.2.8 其他用地应按各类用地的相关规范和标准要求执行。

B.3 建筑高度指引

B.3.1 各类用地的建筑高度应符合“第 6.5.2 条”的整体控制要求。

B.3.2 中小学应按《中小学校建筑设计规范》（GBJ99-86）执行，中学教学楼不应超过五层，小学教学楼不应超过四层。

B.3.3 托儿所、幼儿园应按《托儿所、幼儿园建筑设计规范》（GBJ99-86）执行，儿童用房不应超过三层。

B.3.2 老年人设施场地内建筑应按《城镇老年人设施规划规范》（GB 50437-2007）5.1.3 执行，宜以低层为主。

B.3.3 其他未涉及内容按各类用地的相关规范和标准执行。

B.4 建筑退让控制要求

B.4.1 建筑退让道路红线

各类用地地块内建筑应按“表 B.4.1”的要求退让道路红线。

表 B. 4. 1 建筑退让道路红线最小距离控制指标

道路等级 建筑退让 距离 类型及高度 (m)	道路等级	
	红线宽度≥30	红线宽<30
低层住宅	6	6
H<10m 的非住宅建筑	8	
多、中高层住宅	8	8
10m<H≤24m 的非住宅建筑	10	
10-18 层住宅	12	10
24m<H≤60m 的非住宅建筑		

19层-26层住宅	15	12
H>60m 的非住宅建筑		

B.4.2 建筑退让道路交叉口

各类用地地块内建筑应按“表 B.4.2”的要求退让道路交叉口。

表 B. 4. 2 建筑退让道路交叉口最小距离控制指标

道路等级 退让距离 道路等级 (m)	红线宽度≥30	15m≤红线宽度<30m	红线宽度<15m
红线宽度≥30	20	15	9
15m≤红线宽度<30m	15	10	8
红线宽度<15m	9	8	7

B.4.3 建筑退让用地红线

各类用地地块应按“表 B.4.3”的要求退让用地红线。

表 B. 4. 3 建筑退让用地红线最小距离控制指标

朝向 退让距离 (m)	主要朝向	次要朝向	备注
建筑类型及高度			
低层住宅	6	4	1、同时应满足日照、消防及建筑施工安全等要求。 2、建设用地一侧为宽度 10m 以上绿化带，则该侧退让绿化带最小距离统一按 5m 控制
低层文教卫、老年人居住建筑			
其他低层非住宅建筑			
多层、中高层住宅	9	6	
多层文教卫、老年人居住建筑			
其他多层非住宅建筑	8	9	
10-18 层住宅	12		
24m<H≤60m 文教卫、老年人居住建筑			
24m<H≤60m 其他多层非住宅建筑	10		
19层-26层住宅	15		

建筑类型及高度	朝向		主要朝向	次要朝向	备注
	退让距离 (m)				
H>60m 文教卫、老年人居住建筑			12		
H>60m 其他多层非住宅建筑					

注：建筑长宽比大于 1.2 时，较长一面为建筑主要朝向

B.5 机动车出入口设置要求

B.5.1 交叉口展宽段和展宽渐变段范围内不得设置机动车出入口。

B.5.2 主干路上设置机动车出入口应距离平面交叉口不小于60 m、次干路以上应不小于50 m、支路上宜不小于30 m。

B.5.3 建设项目用地相邻道路为两条或两条以上时，机动车出入口应选择较低一级城市道路，宜远离交叉口。

B.5.4 相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道。

B.5.5 公共停车场（库）出入口的设置应符合下列规定：

B.5.5.1 出入口宜设置在次干路和支路上；

B.5.5.2 出入口至桥隧坡道起止线的距离不应小于50 m，至城市道路交叉口的距离应符合

“B.5.1- B.5.3”的要求；

B.5.5.3 50~100 个停车位的停车场，可设一个出入口，其宽度必须采用双车道；

B.5.5.4 100~300 个停车位的停车场，应设两个出入口；大于300 个停车位的停车场，出口和入口应分开设置，两个出入口之间的距离应大于20 m。

B.6 停车泊位配建

各类用地应根据建设项目按“表 B.6.0”配建相应规模的停车泊位。

表 B.6.0 建设项目停车设施配建标准

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位
旅馆	四、五星级	车位/间客房	0.6-0.7	0.4

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位
	一至三星级		0.5	0.4
	一般旅馆		0.3	0.5
办公	商业办公(写字楼)	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	3
	市级机关办公涉外办公		2.0	4
	其它办公		0.6	4
商业		车位/100 m ² 建筑面积	0.6	8
餐饮、娱乐		车位/100 m ² 建筑面积	1.2	4
市场	批发市场	车位/100 m ² 建筑面积	0.8	2
	生鲜超市中心店		1.5	8
博物馆、图书馆		车位/100 m ² 建筑面积	0.8	5
旅游区		车位/1hm ² 占地面积	6.0	1
城市公园		车位/1hm ² 占地面积	3.0	5
展览馆		车位/100 m ² 建筑面积	1.0-1.5	5
医院	省级医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	4
	市级医院		0.6	4
	其它医院		0.5	4
体育馆	一类体育场>15000 座 或体育馆>4000 座	车位/100 座	3.0-6.0	30
	二类体育馆		2.0-3.0	30
影剧院	电影院	车位/100 座	2.0	20
	剧院		3.0-4.0	20
交通建筑	火车站	车位/1000 名旅客 (最高聚集人数)	2.0	4
	机场		10.0	1
	码头		2.0	4
	客运广场		4.0	4
住宅 (商品)	建筑面积>150 m ²	车位/户	1.2	1
	建筑面积 90-150 m ²		1.0	1

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位
房)	建筑面积 45-90 m ²		0.6	2
	建筑面积 <45 m ²		0.3	2
单生公寓		车位/户	0.2	
保障性住房		车位/100 m ² 建筑面积	0.3	2.4
学校	中小学	车位/100 名学生	1.0	30
	大专院校、成人学校		0.7	10

注：表中指标为低限

B.7 特殊情形的指标确定

B.7.0 有下列情形之一，应编制修建性详细规划或城市设计，确定地块控制指标：

- (1) 面积超过5万平方米的建设用地；
- (2) 三种以上功能混合且建筑面积10万平方米以上的综合体建设项目；
- (3) 含有建筑高度100 米以上超高层建筑的建设项目；
- (4) 城市重要地段、节点的建设项目。

附录 C 名词解释

C.1 单元控规层次

- C.1.1 居住人口数量：**单元内规划允许居住的人口规模（计量单位：万人），以上限控制。
- C.1.2 人口毛密度：**单元内居住人口数量与单元总用地面积的比值（计量单位：人/hm²），以上限控制。
- C.1.3 总用地面积：**单元内各类用地面积的总和（计量单位：hm²）。
- C.1.4 净用地面积：**单元内道路红线以外的各类建设用地面积总和（计量单位：hm²）。
- C.1.5 建筑总量：**单元内各类建设用地上允许建设的建筑总面积（计量单位：m²），以上限控制。
- C.1.6 平均净容积率：**单元内各类建设用地中建设总量与相应净用地面积的比值，以上限控制。
- C.1.7 总绿地面积：**单元内按 GB50137-2011《城市用地分类与规划建设用地标准》中所定义的公园绿地与防护绿地面积的总和。

C.2 地块控规层次

- C.2.1 用地性质：**指规划所确定的地块用地类别。类别名称和代码应符合 GB50137-2011《城市用地分类与规划建设用地标准》规定。
- C.2.2 容积率：**指规划地块内，地面上各类计容建筑面积总和与地块用地面积的比值。住宅、办公、旅馆、商业项目的容积率应符合《福建省城市规划管理技术规定》第六条要求，物流仓储建设项目按《导则》附录 D 执行。
- C.2.3 建筑密度（建筑系数）：**指地块内所有建筑物的基底总面积占该地块建设用地面积的比例（计量单位：%）。住宅、办公、旅馆、商业建筑的建筑密度应《福建省城市规划管理技术规定》第六条要求，物流仓储建设项目的容积率按《导则》附录 D 执行。
- C.2.4 建筑高度：**指地块内建筑地面上的最大高度限制（计量单位：m²）。，计算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。建筑高度计算按《福建省城市规划管理技术规定》附录 C 执行。

C.2.5 绿地率：指地块内各类绿化用地总面积占该地块建设用地面积的比例（计量单位：%）。物流仓储建设项目的绿地率按《导则》附录 D 执行。

C.2.6 建筑退界：指建筑物外墙面与道路红线或地块边界之间的最小垂直距离。

C.2.7 停车泊位：指地块内应配建的停车车位数量，配建标准应符合《福建省城市规划管理技术规定》第九十一条的规定。

C.2.8 出入口方位：规划地块内允许设置机动车出入口的方向和位置。

C.2.9 用地兼容性：指为适应城市开发和土地利用的不确定性，在符合一定的原则前提下，给予规划确定的某一类别用地性质的地块内允许建、不许建或有条件许建其他类型建筑项目，并对用地性质进行相应调整的适当灵活性。用地兼容性的控制应按《导则》附录 C 执行。

附录 D 文本标准用词说明

D.0.1 本文本对要求严格程度不同的用词说明如下：

- (1) 表示很严格，非这样作不可的用词：正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”
- (2) 表示严格，在正常情况下均应这样作的用词：正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。
- (3) 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样作的用词：正面词采用“宜”或“可”；反面词采用“不宜”。

D.0.2 条文中指明应按其它有关标准、规范执行时，写法为：“应符合……要求或规定”或“应按……执行”

图集

图集目录

- | | |
|-------------------|--------------|
| 01-区位分析图 | 19-道路交通规划图 |
| 02-现状影像图 | 20-道路断面规划图 |
| 03-地形地貌分析图 | 21-道路线位规划图 |
| 04-现状建筑高度分析图 | 22-道路竖向工程规划图 |
| 05-现状建筑结构分析图 | 23-给水工程规划图 |
| 06-现状居住及人口分布图 | 24-污水工程规划图 |
| 07-现状用地图 | 25-雨水工程规划图 |
| 08-现状道路分析图 | 26-电力工程规划图 |
| 09-土地批租情况图 | 27-电力通道规划图 |
| 10-公共设施和市政设施现状图 | 28-通信工程规划图 |
| 11-规划结构图 | 29-燃气工程规划图 |
| 12-用地规划图 | 30-管线综合规划图 |
| 13-居住用地规划图 | 31-单元划分图 |
| 14-公服设施和商业服务设施规划图 | 32-三大设施规划图 |
| 15-中小学布局规划图 | 33-五线规划控制图 |
| 16-幼儿园布局规划图 | 34-建筑高度控制图 |
| 17-绿地系统规划图 | 35-开发强度控制图 |
| 18-景观系统规划图 | 36-开发时序控制图 |

图则

图则目录

350181-50-A 基本单元图则

350181-50-B 基本单元图则

350181-50-C 基本单元图则