

# 总 目 录

第一部分	文	本	
第二部分	图	件	
第三部分	说	明	书

# 第一部分：文本

## 目 录

第一章 总 则.....	3
第二章 规划原则、功能定位及建设目标.....	4
第三章 规划用地布局.....	4
第四章 规划编制体系.....	5
第五章 土地使用与建筑规划管理细则.....	5
第六章 土地开发强度控制.....	7
第七章 绿地系统规划.....	7
第八章 城市设计引导.....	8
第九章 道路交通系统及竖向工程规划.....	8
第十章 市政公用设施规划.....	10
第十一章 综合防灾规划.....	12
第十二章 三大设施规划.....	12
第十三章 五线规划控制.....	13
第十四章 规划实施与建设.....	14
第十五章 附 则.....	15
附 录.....	16

## 第一章 总 则

**第一条** 为了指导福清市海口镇桥南工业园区开发建设管理,控制和引导区内各项建设,使各项建设与城市发展相一致,土地功能开发与城市公共配套设施、市政基础设施建设相协调,合理利用土地,创造良好的城市环境,特制定本控制性详细规划。本文本与图则组成《福清市海口镇桥南工业园区控制性详细规划》法定文件,是规定控制性详细规划主要控制内容的文件。

### 第二条 规划范围

本次规划区域位于大真线两侧,北至商贸城地块,南至海口南部镇界,东西两侧主要以调整后的城镇开发边界为规划范围,本次规划范围总面积为 125.35 公顷。

本文本适用于本基本单元内的所有土地使用及一切建设活动的城市规划管理工作。

### 第三条 规划依据

#### 1、国家有关法律、法规、标准、文件

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日起施行)
- (2) 《城市规划编制办法》(建设部令第146号)
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137—2011)
- (4) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2018)

- (5) 《福建省城市控制性详细规划编制导则(试行)》
- (6) 《福建省城市规划管理技术规定》(2017年3月1日起实施)
- (7) 《福建省工业项目建设用地控制指标》
- (8) 其它相关法规、规范

#### 2、相关规划、文件

- (1) 《福清市城乡总体规划》(2014-2030)
- (2) 《福清市海口镇总体规划》(2008-2020)
- (3) 《海口镇土地利用总体规划》(2006-2020)
- (4) 《福清市城市综合交通体系规划 2018-2035》
- (5) 《福清市城乡供水一体化专项规划》
- (6) 《福清市城乡污水工程一体化专项规划》
- (7) 生态保护红线、永久基本农田保护区等资料

#### 3、地形测量图及影像图

- (1) 1:2000 地形测量图及影像图

**第四条** 本文控制体系中的五线、三大设施、单元的开发强度等属强制性控制内容和指标,应严格遵守。本文本中的城市设计内容作为城市建设活动的引导,不作为法定控制内容。

**第五条** 对本文未涉及的控制指标及其他建设活动(如危旧房改造、工业项目的搬迁、升级、改造等)应参照国家及地方现行的有关标准和规范执行。

## 第二章 规划原则、功能定位及建设目标

### 第六条 规划原则：

1. 整体性、互动性原则
2. 集约化、复合化原则
3. 生态性、可持续原则
4. 弹性、可操作性原则

### 第七条 功能定位

依托工业、仓储物流、商业等功能为一体的现代化工业园区。

### 第八条 规划规模

1、人口规模预测 物流仓储用地面积 6.27 公顷，工业用地 60.04 公顷，综合考虑基本人口和服务人口，计算片区总约为 2446 人，注：本区定位产业园区，不设置居住用地，基本人口的居住主要依托中心城区和北侧商贸城地块。

2、用地规模预测 本区规划总面积 125.35 公顷，规划城市建设用地面积 101.83 公顷。

## 第三章 规划用地布局

### 第九条 规划总体布局

对接上位规划、周边规划要求，充分利用基地田、水自然环境，根据对核心地块的功能定位和对土地开发价值、开发诱导因素的分析，确定用地布局。充分利用现状田园、河道等自然资源，形成片区生态基质，丰富城市空间景观。

### 第十条 规划结构

规划总体形成“一心、一轴、三片区”的整体规划结构。“一心”为配套服务中心，“一轴”即指大真线的交通发展轴，“三片区”即指由北部商业物流片区、中部工业发展片区和南部商业片区。

### 第十一条 物流仓储用地和工业用地

工业用地是本区的主要建设用地，用地面积约 60.04 公顷，占园区城市建设用地面积的 59.0%。

物流仓储用地面积约 6.27 公顷，占园区城市建设用地面积的 6.2%。

### 第十二条 商业用地

商业用地主要考虑服务工业园区和商业交易意向开发两方面需求，北部服务类型商业主要邻近北部商贸城布局，南部布置为交易意向开发商业用地，用地面积合计 14.4 公顷，占片区面积的 14.1%。

### 第十三条 道路与交通设施用地

规划按区域干道、城市主干道、次干道、支路四个等级对城市道路用地按道路红线控制。

本区道路用地 9.46 公顷，占规划城市建设用地比例为 9.3%。

### 第十四条 绿地与广场用地

本区绿地主要为防护绿地，防护绿地沿大真线、长福高速和水系

进行控制预留，防护绿地面积 11.63 公顷，占园区面积的 11.4%。

#### 第十五条 区域交通设施用地

本区区域交通设施用地为长福高速和大真线，用地面积 17.32 公顷，占区域用地面积的 13.8%。

#### 第十六条 非建设用地

本区内非建设用地以水域和农林用地为主，其中水域面积 1.69 公顷，占城乡用地比例为 1.35%；农林用地面积 3.86 公顷，占城乡用地比例为 3.05%。

## 第四章 规划编制体系

#### 第十七条 层级

本控规按照基本单元层级划分。

#### 第十八条 分区单元划分

按照《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》中相关规定和福清市单元分区专项规划内容，本次规划区分区单元编码为 350181-41。

#### 第十九条 基本单元划分

划定以工业、物流、商业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。本区共划分一个基本单元。

#### 第二十条 单元编码体系

本规划编号体系按照《福建省城市控制性详细规划编制导则》的要求，本区编码体系由四级 13 位码构成，即

城区编码（福清市）：350181-……

分区单元编码：350181-41-……

基本单元编码：350181-41-B

地块编码：350181-41-B-01、350181-41-B-02-……

## 第五章 土地使用与建筑规划管理细则

#### 第二十一条 土地使用性质

本基本单元主导属性是工业用地，主要土地用途为工业、仓储物流、商业等。

**第二十二条** 本文本所确定的土地用途是对未来土地使用的控制和引导，现状合法的土地用途在其使用期限内与文件规定用途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能；一旦这类土地进行改造与重建时，必须与本文本规定的用途相符。

**第二十三条** 本文所划定的地块界线并不一定代表确实的用地红线，在用地审批与详细规划中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。

#### 第二十四条 用地分类

##### 1. 土地使用分类与相容性规定

规划按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

进行用地分类划分。规划用地性质一般分至中类。

2. 考虑城市发展的一些不可预见因素，在不违反城市总体规划或分区规划的原则基础上，允许用地性质具有一定的弹性。规划按照《福建省城市控制性详细规划编制导则》的要求控制，用地兼容性控制按照附表《各类建设用地适建范围表》进行控制。

#### **第二十五条 规划控制指标体系控制**

1. 规划控制指标体系分为强制性指标和指导性指标两个方面。强制性指标包括基本单元主导属性、物流用地、非公益性设施用地的总建筑面积上限以及交通设施、公用设施的规模和位置，以及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等，为必须遵照执行。

指导性指标包括建筑体量、形式、材料、色彩及开放空间、绿化空间等，为参照执行。

#### **第二十六条 容积率及建筑密度**

1. 规划范围内容积率依据《福建省城市规划管理技术规定》第二章及《福建省工业项目建设用地控制指标（2013年本）》有关规定，对于不同类建设区的用地以不同的控制指标进行规划、建设管理。
2. 容积率为上限指标，基本单元的居住平均容积率不得超过规划指标；容积率控制必须与建筑密度控制配合实施。国家及相关规定最低开发强度的项目，应按要求达到最低限制。
3. 建筑密度为上限指标，地块内建筑密度不得超过规划指标。
4. 本规划区建筑容积率及建筑密度制定内容详见附表。

#### **第二十七条 建筑高度及间距控制**

1. 本区建筑高度主要控制主体建筑高度，实行上限控制，地块内的建筑高度遵循分地块图则对建筑高度的要求。

2. 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。

3. 地块内所有建筑间距应符合国家消防、环保、道路交通和管线埋设的规定，同时应符合本章相关规定。

#### **第二十八条 建筑退让控制**

1. 沿建设用地边界、城市道路、公路、河道、山体、铁路、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，满足《福建省城市规划管理技术规定》，进行开发建设。

2. 建筑间距须符合防火、消防、抗震、环保、工程管线和文物、建筑保护等方面的要求，同时还应满足《福建省城市规划管理技术规定》中建筑间距控制要求，并需满足日照间距的强制性要求。

3. 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。

#### **第二十九条 绿地率控制**

绿地率为下限指标，地块内的绿地率不得低于规划指标，工业及仓储用地绿地上限依据福建省城市规划管理技术规定的要求。

## 第六章 土地开发强度控制

### 第三十条 基本单元开发容量控制

本基本单元总用地面积 125.35 公顷，城市建设用地面积 101.83 公顷。仓储物流用地面积 6.27 公顷，平均容积率 2.0；工业用地面积 60.04 公顷，建筑面积 151.1 万平方米，平均容积率 2.52；商服设施用地面积 14.6 公顷，建筑面积 33.59 万平方米，平均容积率 2.3；人口规模 2446 人；总绿地面积 11.63 公顷。

基本单元内的开发建设总量不得超过规划总量，如超过规划总量或对本基本单元的交通、配套设施等带来严重影响时，应对本基本单元进行规划修编。

### 第三十一条 本基本单元主要控制指标一览表

表 1 本基本单元主要控制指标一览表

主导功能	工业、商业、仓储物流		
总用地面积（公顷）	125.35	城市建设用地面积（公顷）	101.83
仓储物流用地面积（公顷）	6.27	仓储物流用地平均容积率	2
工业用地面积（公顷）	60.04	商服设施用地面积（公顷）	14.4
工业建筑（万平方米）	151.1	商服设施建筑面积（万平方米）	33.17
工业用地平均容积率	2.52	商服设施平均容积率	2.3
总人口（人）	2446	总绿地面积（公顷）	11.63

## 第七章 绿地系统规划

### 第三十二条 规划目标

立足福清地域特色，通过山体、水系、道路等，建立多类型、多层次、多功能的绿色空间网络，形成与自然协调可持续发展的园区环境和生态系统良性循环的生态园区。

### 第三十三条 绿地布局结构

结合道路、河道绿化、公园绿化、节点绿化等，形成“点、线、面”相结合的开放型绿地布局结构。

### 第三十四条 绿地规划布局

点：主要为各工业地块内部绿地建设控制与引导。

线：主要为城市主要道路及河道绿化。大真线两侧规划控制不小于 15 米绿化带；溪流、水渠两侧控制宽度不小于 12 米的绿带；长福高速两侧规划控制不小于 30 米的防护绿带，高速口匝道两侧规划控制不少于 20 米的防护绿带。

面：片区主要依托线型绿地，统筹布局形成面状绿地，同时优化城镇门户景观风貌。



## 第八章 城市设计引导

### 第三十五条 城市设计目标

整体空间景观构架以规划结构为基础，以人、自然与城市建筑、空间有机融合为主旨进行建构，通过地标、节点、轴线、区域等城市意象要素的精心组织，塑造丰富生动、特色鲜明的城市整体空间景观序列，努力营造与自然和谐共生的现代物流园区，推动桥南片区土地开发，形成较优美的城市景观风貌。

### 第三十六条 城市设计空间景观构架

规划形成“一轴、三带、多节点”城市景观结构。

1、“一轴”：大真线形成交通景观轴，规划为大真线交通景观核心区，展示具有现代工业园区的特色城市景观。

2、“三带”：是以片区规划三条排洪渠和防护绿地形成的带状空间，构建渗透城市景观带。

3、“多节点”：城市主要景观带、景观轴线以及景观通廊的交汇，城市重要干道入口处是构建城市景观重要节点。其中匝道景观节点、多条绿带交汇处是城市主要景观节点。

## 第九章 道路交通系统及竖向工程规划

### 第三十七条 规划原则

- 1、协调区域交通运输网络，打通内外交通。
- 2、对外交通走廊、跨区通道、干路、支路匹配衔接，促进城市交通与用地布局整体协调发展。
- 3、优化交通设施的规模与布局，预控交通设施用地。

### 第三十八条 对外交通规划

大真线由纵穿规划区，向北可至福清主城区，向南可至龙田镇，向西对接海口高速口，西沿长福高速两侧形成主干路连接海口镇区，为进入片区主要对外通道。

### 第三十九条 道路网规划

#### 1、路网结构

依据现有道路网，结合规划区域道路采用方格网格局，预留横穿片区东西向的交通路口。

#### 2、道路等级

规划根据各级道路的特点和功能，形成以主干路为骨架，次干路和支路为补充，功能明确、等级合理、具有一定弹性的道路网系统。

##### 1) 主干路

主干路主要为区内长距离出行提供服务，为进入主要活动中心提供通道，不宜直接为用地服务，是道路网的主骨架。

主干路为长福高速两侧道路，连接东北面商贸城，规划红线宽度30米，双向四车道，设计速度40~50千米/小时。

### 2) 次干路

次干路的作用是提供良好的衔接，对道路骨架起补充作用，均衡交通流，承担中短距离的交通联系，起着承上启下的功能。

次干路规划红线宽度24米，双向两~四车道，设计速度30~40千米/小时。

### 3) 支路

支路作为路网的“微循环”系统，是干路的补充和延伸，主要为两侧地块服务，提供生活空间、公共空间及出入交通功能，对提高路网整体承载功能和运行效率具有重要作用。

支路规划红线宽度12-18米，双向两~四车道，设计速度20~30千米/小时。

## 3、道路网技术指标

道路用地面积7.56公顷，占建设总用地7.65%。

表1 规划道路一览表

道路等级	道路名称	规模(长×宽) (米×米)	道路横断面形式	备注
主干路	长福路	30	4.0(人)+3.5(非)+15.0(机)+3.5+4.0	双幅路，双向四车道
次干路	24米次干路	900×24	4.5(人)+3.5(混)+8.0(机)+3.5+4.5	单幅路，双向两~四车道
支路	18米支路	1900×18	4.5(人)+3.5(混)+8.0(机)+3.5+4.5	单幅路，双向两~四车道
	12米支路	1370×12	2.5(人)+7.0(机)+2.5	单幅路，双向两车道

## 第四十条 慢行交通规划

慢行交通包括交通性步行通道及独立性休闲廊道。交通性步行通道依托区内道路布置，独立性休闲廊道结合景点旅游线、公园绿带（如滨水景观带）及公共开敞空间设置，规划区重点打造沿大真线景观步行系统。

## 第四十一条 交通设施规划

规划区停车泊位应以配建停车为主体，公共停车场为辅。在开发建设中，应严格落实配建泊位。

## (二) 竖向工程规划

### 第四十二条 规划原则

- 1、与不同层次规划设计相协调、与相关专项规划相衔接。
- 2、统筹兼顾，与用地规划布局、防洪排涝规划、排水工程相协调，解决好地表排水、雨污水排放并满足管线埋设、城市防洪排涝的要求。
- 3、在保证道路通行安全、符合道路技术规范的基础上进行竖向设计，将道路平面布局与竖向设计结合，处理好道路断面与路侧建设平台及既有控制点的衔接。
- 4、在满足用地安全与使用需求的前提下，因地制宜，采用混和台地模式，尽量减少地形改造支出，提高土地使用效率。
- 5、考虑地下管线埋设的高程要求以及明渠、暗沟等排水设施的相互协调，在符合各项设计原则的前提下，道路总的坡向应朝向雨水出口的方向，尽量使管道顺坡埋设，降低埋深，减少造价。

#### 第四十三条 竖向规划标准

##### 1、防洪排涝标准

防洪标准：50年一遇，排涝标准：20年一遇。

防潮标准 100年一遇。

##### 2、道路最低高程

由该路段雨水管出水口处河道规划涝水位，增加超高安全值后推算拟定。

##### 3、桥梁最低高程

按桥梁所在河道处的规划涝水位，再增加不小于 0.5 米的超高安全值，使梁底不致淹没，同时预留桥梁结构高度确定。

##### 4、道路坡长坡度

道路最小坡长，主干路为 110~140m，次干路 85~110m，支路 60~85m。干路以上纵坡不宜超过 5.0%，困难地段 6.0%；支路纵坡不宜超过 7.0%，困难地段不超过 8.0%（控制坡长 300 米）；交叉口纵坡不大于 3.0%；道路最小纵坡为 0.30%。

##### 5、场地地坪标高

规划地块高程应比周边道路的最低路段高程高出 0.2 米以上，建设用地的最小坡度不小于 0.3%。

#### 第四十四条 竖向规划成果

竖向规划后，道路的规划标高为 3.0~8.0 米，最大坡度 1.05%，最小坡度 0.30%。

## 第十章 市政公用设施规划

#### 第四十五条 给水工程规划

1、规划预测本区最高日总用水量约为 0.649 万 m<sup>3</sup>/d。

2、本规划区远期由龙田水厂供水，水源采用东张水库水源以及山前水库。

3、规划本片区对外交通道路布置给水干管管径结合区域输水需求合理确定管径，内部道路给水管管网管径为 DN100~DN150。

4、规划市政消防用水量按同一时间发生火灾次数 2 次，一次用水量 60L/s 计。

#### 第四十六条 排水工程

1、规划采用雨水完全分流制。

2、预测规划区平均日污水量约为 0.32 万 m<sup>3</sup>/d。

3、本次在规划区南侧，大真线西侧预留一处污水处理厂用地，近期处理规划区内污水，远期在大真线污水干管建设完成后将本区污水排入龙田污水处理。

4、生活污水与工业废水其水质满足《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）的要求方可排入市政污水管道。特殊的工业废水必须要求工厂自行处理达到当地环保部门允许的排放标准后方可排入市政污水管道。尾水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》中

的一级 A 标准。

龙田污水处理厂采用二级处理加深度处理工艺（氧化沟工艺+斜管沉淀）。龙田污水处理厂处理后的污水达到一级 B 标准；尾水排入福清湾。

5、近期规划区的污水经 D300~D500 污水支管管道收集后，排入规划区南部污水处理厂处理。

6、根据福建省气候中心编制的福清市最新暴雨强度公式：

$$q = \frac{1220.705 \times (1 + 0.505 \lg T_e)}{(t + 4.083)^{0.593}} \quad (\text{L/s} \cdot \text{hm}^2)$$

其中  $T_e$  取 2 年，重要地区可取 3~5 年， $t$  为降雨历时（min）。

7、规划区地势平坦，水系较多。规划雨水管采用就近排放原则，就近排入周边水体。

#### 第四十七条 防洪排涝规划

根据福清市城乡总体规划和海口镇总体规划（龙江干流利桥主出海口，采用 50 年一遇防洪标准），防洪标准：50 年一遇，排涝标准：20 年一遇。

#### 第四十八条 电力工程规划

1、预测全区计算负荷 57233.82kW，综合负荷密度为 477.7kw/ha。该区域开发强度高，因此负荷密度高，与规划区定位、用地性质及开发建设强度相对应。

2、规划区电源引自东阁 110KV 变电站。

3、规划可开发地块为单一产权单位，规划建议采用双环网设置的模式，每处环网的供电负荷不超过 8000kW，每处环网室建筑面积不小于 80 平方米，净高不小于 3.9m。

4、规划可开发地块为多业主、多用户的情况，规划建议采用开闭所模式，开闭所建筑面积不小于 120m<sup>2</sup>，净高不小于 3.9m。具体可开发地块内的开闭所、电力环网的设置，在地块开发建设过程中，须召开管线综合会予以明确。

5、规划进入中心区 110kV 及以上电力线路宜采用电缆敷设。220kV 及以上输电线路应进行技术经济比较后确定敷设方式。根据规划布局，预留道路防护绿化带作为高压联络线的走廊通道。规划实施过程中，部分高压线路走向需做调整，须与供电部门紧密联系，做好过渡阶段的电力供应。10kV 及以下电力线路采用电力电缆穿电力排管敷设。

#### 第四十九条 通信工程规划

1、预测全区总的电话用户为 8777 线，移动用户 2446 部。规划全区需设 4 个通信机房（共建共享），建筑面积为 50-60 m<sup>2</sup>，结合建筑单体设置。

2、预测全区总的广电用户为 7134 户。规划全区需设 4 个广电机房，建筑面积 30m<sup>2</sup>，结合建筑单体设置。

3、规划通信基站建设必须遵循共建共享的原则，新基站建设应与周边环境协调，和城镇景观一致。

4、统筹考虑电商物流发展趋势，规划建议在工业区、物流厂区、商业区置智能快件箱，以满足快速发展的电商物流快递需求。

5、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。

## 第十一章 综合防灾规划

### 第五十条 抗震规划

本区地震基本烈度为7度，规划一般民用建筑设计按7度设防，城市重点工程、生命线工程按提高一度设防。主次干道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。

规划园区内B-06南侧地块和B-39商业用地的开敞空间作为避难场所。

### 第五十一条 人防规划

人防工程建设应和城市建设相结合，与地下空间的开发利用相结合。新建十层以上（含十层）的民用建筑，按照地面首层建筑面积修建6级（含）以上防空地下室；其他民用建筑，地面总建筑面积在2000平方米以上的，按照地面建筑面积的5%修建6级（含）以上防空地下室。

### 第五十二条 消防规划

1、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。

2、在城市供水管网给水中保证消防专用水。城市主次干道上市政消防栓的间距不超过120米，城区新建、改建、扩建道路时，均应考虑消防用水，设置消火栓。

3、道路系统组织结合消防需要，保证救灾时消防车的畅通、快捷。车道按消防要求保持必要的宽度(4m)净高(4m)和间距(160m)。当建筑物沿街部分超过150m时或总长超过220m时，应设穿过建筑的通道。尽端式消防道路的回车面积应15m×15m。一般建筑应后退主次干道5m，人员密集的公建应后退主次干道红线8m，并留足停车场面积。

4、各类建筑应按规定设置相应的消防设施。

## 第十二章 三大设施规划

**第五十三条** 三大设施包含公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施三大设施。

**第五十四条** 三大设施规划总体要求

1、公共配套设施按上位及相关规划要求，结合本区功能定位，构筑完善的公共服务及市政配套支撑体系。公共配套设施配套坚持优先保证政府主导型公共设施用地的原则。对规划无独立用地控制的公共设施，规划提出空间位置的引导及建筑规模的控制要求，具体位置由

修建性详细规划确定。

2、各出让地块内的文化、体育、医疗卫生、中小学、幼儿园、居家养老、供应设施、环境设施、消防、排涝等公共及市政配套设施应与土地经营性开发同步规划、同步建设和同步投入使用。

3、本规划三大设施按《街道级及以上级公共管理与公共服务设施一览表》、《道路及交通设施一览表》、《公用设施一览表》执行，未涉及的其他配套设施参照《城市居住区规划设计规范》及相关技术规定执行。

**第五十五条 设施配置级别**

本区不涉及公共管理与公共服务设施和社区级设施。

**第五十六条 道路与交通设施**

本规划道路与交通设施为3处回车场，为图标控制。

**第五十七条 公用设施**

公用设施为实位控制和图标控制，实位控制类建设位置及规模均按本规划执行，图标控制类按本规划要求在相应地块内结合设置。

公用设施一览表

类别	项目名称	数量	用地面积 (ha)	建筑面积 (m <sup>2</sup> /个)	配置标准	配置级别	控制方式	位置
环卫	公共厕所	6	--	--	建筑面积 30-60 m <sup>2</sup> /处, 用地面积 60-100 m <sup>2</sup> /处, 设置间距 500-800m	本区	图标控制	B-01、B-05、B-09、B-23、B-34、B-40

	污水处理设施	1	3313	--	--	本区	实位控制	B-38
	三合一环卫设施	1	--	--	--	本区	图标控制	B-27 东侧绿地内
安全设施用地	避灾点	2	--	--	结合防护绿地和商业开敞空间设置	本区	图标控制	B-06 南侧、B-40

**第十三章 五线规划控制**

**第五十八条 绿线控制**

城市绿线指城市各类绿地范围的控制线。本片区内的各类绿地主要为道路和滨水防护绿地等，详见五线控制图，绿地轴线的控制详见下表。

表1 规划主要绿线控制内容

绿地分类	绿线保护内容	绿地范围划定
防护绿地	河道防护绿地	两侧各 5-12 米
	长福高速	两侧各 30 米
	高速匝道	两侧各 20 米
	大真线	两侧各 15 米

城市绿线内的用地，不得改作它用，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。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。在规划划定的城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出，政府应制定相应的法规辅助实施。

#### 第五十九条 蓝线控制

本片区蓝线主要为溪流蓝线：包括三条规划防洪渠，各河道规划控制宽度见下表：

表 2 规划河道宽度控制一览表

类别	河道名称	河道宽度划定
河道	冲沟北	12 米
	冲沟中	7.5 米
	冲沟南	11.6 米

1) 在城市蓝线内禁止进行下列活动：违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其它对城市水系保护构成破坏的活动。

2) 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，应当依法向市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。

3) 需要临时占用城市蓝线内的用地或水域的，应当报经市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。

#### 第六十条 黄线控制

规划对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的

城市基础设施用地划定控制界线。

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。

在城市黄线内进行建设，应当符合经批准的城市规划。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，应当依法向市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。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。

本次规划内主要城市黄线主要为规划区南侧的污水处理设施，面积 3313 m<sup>2</sup>。

## 第十四章 规划实施与建设

**第六十一条** 制定和实施该规划，应当遵循城乡统筹、合理布局、节约土地、集约发展和先规划后建设的原则，改善生态环境，促进资源、能源节约和综合利用，保护耕地等自然资源和历史文化遗产，保持地方特色、民族特色和传统风貌，防止污染和其他公害，并符合区域人

口发展、国防建设、防灾减灾和公共卫生、公共安全的需要。在规划区内进行建设活动，应当遵守土地管理、自然资源 and 环境保护等法律、法规的规定。

**第六十二条** 地方各级人民政府应当根据当地经济社会发展水平，量力而行，尊重群众意愿，有计划、分步骤地组织实施城乡规划。旧城区的改建，应当保护历史文化遗产和传统风貌，合理确定拆迁和建设规模，有计划地对危房集中、基础设施落后等地段进行改建。历史文化名城、名镇、名村的保护以及受保护建筑物的维护和使用，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。

**第六十三条** 项目建设前应当征求水利、文物、历史建筑、古树名木、国防等部门意见后方可实施。对违反规划规定的工程施工、设计和规划管理人员按照《中华人民共和国城乡规划法》和相关条例进行处罚。

#### **第六十四条** 实施策略

1、基础先行，分步实施，尽快形成区位优势。

完成工业园区基础设施建设，特别是要完成好区域道路网络的建设，应遵循“一次规划、分步实施、资源优化、合理配置”的原则，防止重复建设，以降低基础设施的配套成本。全面提升服务功能，吸引人流、物流和信息流，凸现本片区土地的区位优势。

2、集中建设，重点突破。

以可持续发展的理念，把长远的目标，分解成阶段性的实施计划，确定重点地区和项目，安排好建设排序，以重点突破战略，取得集聚效益。

3、拓宽投融资渠道，多形式筹措建设资金。

## **第十五章 附 则**

**第六十五条** 本规划由福清市人民政府和福清市自然资源和规划局组织编制，规划解释权及修订权属于福清市人民政府及福清市自然资源和规划局。

**第六十六条** 本规划自福清市人民政府批准后，自公布之日起执行。

**第六十七条** 规划成果由规划文本、图则及附件（含规划说明书、现状分析图）三部分组成。规划文本和图则同时使用，具有同等法律效力，两者不可分割。说明书是对文本、图则的解释。

**第六十八条** 本规划经公示后，由福清市人民政府审批颁布后的规划文本及图则，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，并报原审批机关审批备案。



## 附 录

### (一) 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：%。

+

(二) 附表

1、 规划城乡用地分类统计表

用地代码			用地名称	用地面积(hm <sup>2</sup> )	占城乡用地比例(%)
大类	中类	小类			
H			建设用地	119.8	95.6
	H1		城乡居民点建设用地	101.83	81.2
			城市建设用地	101.83	81.2
	H2		区域供水设施用地	0.65	0.5
			区域交通设施用地	17.32	13.8
	H22	公路用地	17.32	13.8	
E			非建设用地	5.55	4.4
	E1		水域	1.69	1.35
	E2		农林用地	3.86	3.05
			城乡用地	125.35	100.00

2、 规划城市建设用地分类统计表

用地代码			用地名称	用地面积(hm <sup>2</sup> )	占城市建设用地比例(%)
大类	中类	小类			
B	B1		商业用地	14.4	14.1
M			工业用地	60.04	59.0
	M2		二类工业用地	60.04	59.0
W			物流仓储用地	6.27	6.2
	W1		一类物流仓储用地	6.27	6.2
S			道路与交通设施用地	9.46	9.3
	S1		城市道路用地	9.46	9.3
U	U2	U21	排水用地	0.33	0.3
G	G2		防护绿地	11.63	11.4
H11			城市建设用地	101.83	100.00

3、 地块指标一览表

地块编码	用地性质	性质名称	容积率	建筑密度/系数	绿地率	建筑限高	用地面积	出入口	备注
B-01	W1	普通仓库用地	2	40	10	24	15701	E/S	公厕
B-02	W1	普通仓库用地	2	40	10	24	26045	W/E	
B-03	W1	普通仓库用地	2	40	10	24	20963	E/N	

B-04	M2	二类工业用地	2.5	40	15	24	11507	W/E	
B-05	B1	商业用地	2.3	50	30	24	13001	W/E	公厕
B-06	B1	商业用地	2.3	50	30	24	18557	W/E	
B-07	M2	二类工业用地	3	50	10	24	7347	E	
B-08	M2	二类工业用地	2	50	10	24	8337	E	
B-09	M2	二类工业用地	1	30	30	24	8572	E	公厕
B-10	M2	二类工业用地	2	50	10	24	8510	E	
B-11	M2	二类工业用地	3	50	10	24	39137	W	
B-12	U11	供水用地	0.8	30	35	12	6550	E	
B-13	M2	二类工业用地	3	40	10	24	12567	E	
B-14	M2	二类工业用地	1.5	45	10	24	7899	W	
B-15	M2	二类工业用地	1.5	50	10	24	24456	S	
B-16	M2	二类工业用地	3	50	10	24	15823	S	
B-17	M2	二类工业用地	3	50	10	24	25556	S	
B-18	M2	二类工业用地	3	50	10	24	22162	S	
B-19	M2	二类工业用地	1.5	45	10	40	16094	N	
B-20	M2	二类工业用地	3	50	10	40	4106	W	
B-21	M2	二类工业用地	1.5	45	10	40	9479	W	
B-22	M2	二类工业用地	3	45	10	40	9600	S	
B-23	M2	二类工业用地	3	50	10	40	33318	N	公厕
B-24	M2	二类工业用地	3	50	10	40	34931	N	
B-25	M2	二类工业用地	3	50	10	40	9290	E	
B-26	M2	二类工业用地	3	50	10	40	11793	E	
B-27	M2	二类工业用地	1.5	50	10	40	29412	E	东侧绿地设置三合一环卫设施
B-28	M2	二类工业用地	3	50	10	40	13433	S/E	
B-29	M2	二类工业用地	2	45	10	40	19321	N/W	
B-30	M2	二类工业用地	1.5	40	10	40	19189	W	
B-31	M2	二类工业用地	2	40	10	40	21236	W/S	
B-32	M2	二类工业用地	1.5	40	10	40	5485	W/S	
B-33	M2	二类工业用地	3	50	10	40	18470	N/E	
B-34	M2	二类工业用地	1.5	45	15	40	27804	S/E	公厕
B-35	M2	二类工业用地	3	50	10	40	34207	S	
B-36	M2	二类工业用地	3	50	10	40	38860	S	
B-37	M2	二类工业用地	3	50	10	40	11925	N	
B-38	M2	二类工业用地	3	50	10	40	24662	N/E	
B-39	U21	公共交通用地	0.5	25	40	12	3313	E	污水处理设施
B-40	B1	商业用地	2.3	50	25	24	37494	N/E	避灾点、公厕
B-41	M2	二类工业用地	3	50	10	40	15871	E	
B-42	B1	商业用地	2.3	50	25	24	75158	S/W	

注：有关工业用地及仓储用地容积率、建筑系数下限以福建省城市规划管理技术规定和福建省工业项目建设用地控制指标要求执行，物流仓储用地为工业仓储性质。

4、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				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	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	
<b>居住类项目</b>																														
低层住宅	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
多层、小高层住宅	○	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
中高层、高层住宅	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
<b>社区服务设施类项目</b>																														
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	●	●	●	○	●	○	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		
<b>公共管理与公共服务设施类项目</b>																														
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	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

