

**福清市 350181-06-C 基本单元控制性详细规划修编文本**  
**(报批稿)**

福建省城乡规划设计研究院

2021 年 06 月

项目名称：福清市 350181-06-C 基本单元控制性详细规划修编

项目编号：

委托单位：福清市自然资源和规划局

编制单位：福建省城乡规划设计研究院

设计资质：住房和城乡建设部规划设计甲级资格 证书号 141137

福建省城乡规划设计研究院：

主管院长：李川 教授级高级工程师

分管院长：张强 博士、高级工程师

审 定：李川 教授级高级工程师

审 核：张强 博士、高级工程师

黄盛尚 市政所所长，高级工程师

俞浩 市政所所长，高级工程师

项目负责人：赖家明 工程师

编制人员：黄兆函、蔡李智、陈乐群、臧金双、柯雪梅



## 目录

关于福清市 350181-06-C 基本单元控制性详细规划修编评审会专家纪要的回复。 .....	1
控规调整情况介绍.....	2
<b>第一章 总则</b> .....	<b>3</b>
第一条 规划背景 .....	3
第二条 规划依据 .....	3
第三条 规划范围 .....	4
第四条 编制体系 .....	4
第五条 编制内容 .....	4
第六条 管理权限 .....	4
第七条 强制性内容 .....	4
<b>第二章 规划原则、功能定位及规模</b> .....	<b>4</b>
第八条 规划原则 .....	4
第九条 基本单元主导功能 .....	5
第十条 总体规模 .....	5
<b>第三章 规划结构及用地布局</b> .....	<b>5</b>
第十一条 用地布局规划 .....	5
第十二条 居住用地 .....	5
第十三条 公共管理与公共服务设施用地 .....	5
第十四条 商业服务业设施用地 .....	5
第十五条 道路与交通设施用地 .....	5

第十六条 公用设施用地 .....	6
第十七条 绿地与广场用地 .....	6
第十八条 非建设用地 .....	6
<b>第四章 基本单元构成与管控体系</b> .....	<b>6</b>
第十九条 基本单元与地块构成 .....	6
第二十条 管控内容 .....	6
第二十一条 三条控制线管控 .....	6
第二十二条 三大设施管控 .....	7
第二十三条 五线管控 .....	8
第二十四条 控制指标体系 .....	9
<b>第五章 绿地系统规划</b> .....	<b>10</b>
第二十五条 绿地与广场布局 .....	10
<b>第六章 道路交通系统与竖向工程规划</b> .....	<b>10</b>
第二十六条 道路系统规划 .....	10
第二十七条 竖向规划控制 .....	11
<b>第七章 市政公用工程规划</b> .....	<b>11</b>
第二十八条 给水工程规划 .....	11
第二十九条 污水工程规划 .....	12
第三十条 雨水工程规划 .....	12
第三十一条 电力工程规划 .....	12
第三十二条 通信工程规划 .....	12

第三十三条 燃气工程规划 .....	13	第四十四条 高度控制 .....	16
第三十四条 管线综合规划 .....	13	第四十五条 开发强度控制 .....	16
第三十五条 环卫设施规划 .....	13	第四十六条 建筑风格与色彩控制 .....	16
<b>第八章 综合防灾规划 .....</b>	<b>14</b>	<b>第十二章 规划实施策略及建议 .....</b>	<b>17</b>
第三十六条 防洪排涝工程规划 .....	14	第四十七条 政府主导、市场运作 .....	17
第三十七条 消防规划 .....	14	第四十八条 规划先行 .....	17
第三十八条 人防规划 .....	14	第四十九条 智慧管理、动态监测 .....	17
第三十九条 抗震防灾规划 .....	14	<b>附则 .....</b>	<b>17</b>
<b>第九章 公共地下空间规划 .....</b>	<b>15</b>	第五十条 编制主体 .....	17
第四十条 公共地下空间功能布局 .....	15	第五十一条 实施时间 .....	17
第四十一条 地下防灾系统 .....	15	第五十二条 成果组成 .....	17
<b>第十章 生态环境保护规划 .....</b>	<b>15</b>	第五十三条 法律效力 .....	17
第四十二条 环境保护执行标准 .....	15	<b>附表 .....</b>	<b>18</b>
第四十三条 环境保护控制对策 .....	15		
<b>第十一章 城市设计导引 .....</b>	<b>16</b>		

## 关于福清市 350181-06-C 基本单元控制性详细规划修编评审会专家纪要的回复。

### 一、进一步深化相关规划衔接，深化规划背景及调整前后对比说明。

意见回复：已采纳，已进一步深化规划背景章节，文本增补调整前后对比说明内容。详见文本。

### 二、优化慢行交通组织，合理设置玉融山公园入口及创业大道过街通道。

意见回复：已采纳，规划明确几处主要的慢道过街通道，同时明确玉融山入口公园。详见文本、说明书相关章节及相关规划图纸。

### 三、结合背景山体保护控制要求，合理确定建筑限高，保持景观视线通透。

意见回复：已采纳，规划结合片区必要的廊道空间，进一步细化规划区内的建筑高度控制分区。详见高度控制规划图纸。

### 四、科学测算人口及安置规模，核算中小学配套设施。

意见回复：已采纳，规划进一步明确片区人口规模，并详细阐述片区中小学配套情况，详见说明书公共服务设施配套章节。

### 五、进一步校核文本成果，规范文本与图纸表达。

意见回复：已采纳，已落实。

## 《福清市 350181-06-C 基本单元控制性详细规划修编》评审会专家组意见

2021年4月20日，福清市自然资源和规划局主持召开了《福清市 350181-06-C 基本单元控制性详细规划修编》评审会。龙江街道、水利局、园林处、中央公园管委会、文化体育和旅游局、自然资源和规划局等相关部门代表及三位特邀专家在听取编制单位福建省城乡规划设计研究院的汇报，进行了认真的讨论和研究，认为该规划技术路线正确，规划思路清晰，规划深度满足相关规范及文件要求，建议原则予以通过。为了进一步完善成果，提出如下建议：

- 一、进一步深化相关规划衔接，深化规划背景及调整前后对比说明。
- 二、优化慢行交通组织，合理设置玉融山公园入口及创业大道过街通道。
- 三、结合背景山体保护控制要求，合理确定建筑限高，保持景观视线通透。
- 四、科学测算人口及安置规模，核算中小学配套设施。
- 五、进一步校核文本成果，规范文本与图纸表达。

专家签名：



2021年4月20日

## 控规调整情况介绍

### 一、范围及规模

本次规划调整范围系原观音埔片区（观溪新区）控制性详细规划（以下简称原控规）中的 350181-GYP-E 基本单元，单元总用地面积 43.54 公顷，规划居住人口 3968 人。

本次规划在原控规基本单元的基础上，衔接现有的《福清市单元控规专项规划》划定的 06 分区 C 基本单元，并在此基础上进一步往南跨过创业大道拓展至五马山脚下，将北大门地块整体纳入，单元规模扩大至 69.48 公顷。居住人口增加至 1.1 万（新增约 7000 人）。

### 二、主导功能

本次规划修编，未改变原控规基本单元主导功能，仍以居住为主导，在此基础上规划区南侧增加了城市文化功能。

### 三、开发强度

原控规对本区内基本整体保留，北部沿江为已建设一品江山，中部观音埔村整村保留，中部为现状观音埔家园（安置小区）。基本单元总建设用地 42.77 公顷，其中居住建筑总量为 30.04 万平方米，居住总人口 3968 人；经营性用地平均容积率 1.37。

本次规划调整，规划建设用地规模 60.26 公顷，相对原控规增加 17.79 公顷；居住建筑总量 59.08 万平方米，相对原控规增加了 20.04 万平方米。经营性用地平均容积率 2.52。

### 四、设施配套

创业大道北侧范围，原控规未配套独立占地的设施用地，仅以社区级配建设施；创业大道南侧，原控规预留一处 110KV 变电站及一处垃圾转运站。

本次规划调整，创业大道北侧区域，预留一处公共服务中心，用地配套片区行政、医疗、体育及福利设施；配套一处独立占地幼儿园；创业大道南侧，原控规预留垃圾转运站设施，规划予以保留，但往南调整；110KV 变电站经与在编的福清市电力专项规划衔接，专项规划已将其移至龙江南岸，因此无需再预留；另外，结合福清市实际发展诉求，落实融徽园以及观音埔村文化活动中两处文化设施用地。

### 五、道路交通

原控规在保留现状道路基础上，对观音埔村的现状道路进行局部优化；预留福百大道与创业大道的立交互通空间。

本次规划调整，创业大道北侧形成十字形的道路系统，东西向衔接已建清埔路（但与福百大道交叉口不直接平面互通），南北向新增一条城市支路；创业大道南侧，结合融徽园及立交方案，新增一条城市支路服务融徽园；规划仍保留原立交互通，路口预留立交空间。

## 第一章 总则

### 第一条 规划背景

#### 1.新时期，国家对土地集约节约提出高要求

习总书记在十八届三中全会以及中央经济工作会议中发表重要讲话，明确提出“全面促进资源节约，健全土地节约集约的使用制度”总体要求。随着国家对土地集约节约提出更高要求，城市开发视角逐步由对外扩张转为关注存量空间，而城中村的更新，也成为一大关注重点。

#### 2.观溪新区开发热度高，片区用地需求旺盛

近年来，福清市城市总体往东、往南拓展，龙江南岸开发建设速度快，用地需求大。观溪新区可利用地基本已出让或完成收储，观音埔村成为本片区仅存的存量用地。

#### 3.城市更新加快，福清市大力积推行旧改工作

福清积极响应福建省关于全省城乡建设品质提升实施方案，大力城市旧改工作加快推进，2020年福清市共实行了多个片区的城市旧改工作，共计完成城中村拆迁工作约113万平方米。观音埔作为其中重点，目前已完成了整村搬迁。随之也形成大量的安置需求亟待解决。

#### 4.发展环境变化，原控规部分用地功能与开发强度已无法满足实际需求

上版控规中，观音埔村采取整体保留的措施，但当下，观音埔村已经整村搬迁，原有规划关于本片区建设指标难以满足实际需求；福清市拟于观音埔村创业大道南侧打造融徽园徽派古民居文化融合区，上版规划地块为广场用地，用地

性质难以满足实际需求。

#### 5.城市景观建设，对观音埔片区提出了更高的要求。

随着玉融山步道建设，福清市城市生活品质进一步提升，而登高望远，对观音埔片区的整体城市风貌水平要求也进一步提高，观溪新区景观风貌成为福清市城市风貌塑造的重点地区之一，因此，进一步完善玉融山下的城市景观，成为福清市当下发展的又一重要任务。

### 第二条 规划依据

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. 《福建省控制性详细规划编制导则》（试行）
5. 《福建省城市规划管理技术规定》（试行）
6. 《福建省控制性详细规划管理暂行办法》
7. 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）
8. 《城市绿地设计规范》（2016年版）（GB50420-2007）
9. 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）
10. 《关于加强城镇公共配套服务设施建设规划的意见》
11. 《福清市国土空间总体规划（2020-2035）》
12. 《福清市城市总体规划（2017-2035）》
13. 《福清市单元控规分专项规划（2018-2035年）》（在编）
14. 《福清市土地利用总体规划》（2006-2020）

- 15. 《福清市观音埔片区（观溪新区）控制性详细规划》
- 16. 《福清市林地保护与利用规划（2010-2020）》
- 17. 《福建省陆域生态保护红线划定》

### 第三条 规划范围

以《福清市单元控规分专项规划（2018-2035 年）》（在编）划定的 350181-06-C 基本单元为基础，往南进一步扩展至北大门，规划范围总规模为 69.48 公顷。

### 第四条 编制体系

本次规划修编涉及调整范围仅一个基本单元，对接《福清市单元控规分专项规划（2018-2035 年）》，本次基本单元编码为 350181-06-C 基本单元。单元下所涉及地块编码体系为 350181-06-C-01、02、03 ……………。

### 第五条 编制内容

本文本是对规划区的总体建设目标及地块开发建设进行控制和引导，包括各基本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，以及各地块建议控制指标。地块出让或开发建设前，应按控规导则要求编制相应地块控规，鼓励通过编制地块修建性详细规划、城市设计方案等方式确定地块控制指标，作为城乡规划管理部门出具地块规划条件的依据。

### 第六条 管理权限

本文本适用于规划区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。

### 第七条 强制性内容

本文本控制体系中的“五线”控制、“三大设施”及社区服务设施用地控制、开发强度等属强制性控制内容和指标，应严格遵守。城市空间形态导引内容作为城市建设活动的引导，不作为强制性内容。

条文中带下划线内容为本规划强制性内容。

## 第二章 规划原则、功能定位及规模

### 第八条 规划原则

#### 1. 协调统一原则

从更高层面、更大区域来审视本单元的总体规划和功能设置，明确自身优势和发展潜力，协调与城市大环境尤其是周边区域的发展关系与生态联系，进而达到区域协调发展。

#### 2. 生态优先原则

从生态理念出发，协调处理好城市建设与生态环境的关系，保护本片区特有的自然资源，将生态环境保护放在首位。

### 3. 低碳经济原则

构建慢行优先的绿色交通体系；推广建筑节能技术，充分使用太阳能、风能等可再生能源；开发建设应强调土地开发利用的经济性和市政公用设施建设的经济性。

### 4. 弹性可行原则

建立新区开发的时空观，确立一个具有弹性的开放的规划框架。灵活应对在建设进程、强度和规模上的不确定性，实现有效管控目标。

## 第九条基本单元主导功能

规划区的主导功能：以居住功能为主的高品质社区。

## 第十条总体规模

- 1.人口规模：规划常住人口 1.1 万人。
- 2.用地规模：规划区总面积 69.48 公顷，其中城镇建设用地 53.78 公顷。

## 第三章 规划结构及用地布局

### 第十一条用地布局规划

规划城镇建设用地总量 53.78 公顷，以居住用地和绿地与广场用地为主。其中居住用地 23.48 公顷，占城镇建设用地总量 43.66%；城市道路用地 5.59 公顷，占城镇建设用地总量 10.39%；绿地与广场用地 22.80 公顷，占城镇建设用地-总量 42.39%。（根据说明书表 7-1 改）

## 第十二条居住用地

规划区内居住用地面积 23.48 公顷，占规划建设用地 43.66%。主要包括二类住宅用地、服务设施用地。

### 1.住宅用地

规划二类居住用地面积 22.48 公顷。其中两个已建住宅（壹品江山、观音埔家园）6.7 公顷。可用以开发建设的居住用地面积为 16.13 公顷，均为城中村更新。

### 2 服务设施用地

本单元配置独立占地幼儿园 1 所，用地 0.64 公顷，配置 15 个班。

## 第十三条公共管理与公共服务设施用地

1. 规划综合公共服务设施用地 0.25 公顷，主要承担社区居委会、社区医疗卫生设施、居家养老服务站（含社区日间照料中心和老年活动中心）、社区、社区活化活动中心以及健身活动室等社区服务功能。）

2. 规划文化设施用地包括两处，分别为创业大道南侧的观音埔村文化服务站，用地 0.31 公顷；融徽园，用地 1.31 公顷。

## 第十四条商业服务业设施用地

规划区无设置独立占地商业服务业设施，依托住宅底层裙楼配套日常商服配套，包括生鲜商超（或农贸市场）、其他邻里商业以及分区配送中心。

## 第十五条道路与交通设施用地

规划城市道路与交通设施用地 5.59 公顷，占城市建设用地比例为 10.39%。

片区未设置公交首末站、公交车停车场等公共交通场站用地，无设置独立占地停车场，公共停车空间依托公共中心与公园、广场进行配建。

#### **第十六条 公用设施用地**

规划区南部预留一处垃圾转运站，占地 0.19 公顷，服务整个观溪新区。

#### **第十七条 绿地与广场用地**

规划区绿地与广场用地共 22.80 公顷，占城市建设用地比例为 42.39%，规划区绿地主要包括公园绿地、防护绿地、广场用地。

##### **(1) 公园绿地**

规划区公园绿地用地面积为 17.18 公顷。规划区主要包括天宝湿地公园、玉融山步道入口公园、北大门以及慢道预留用地。

##### **(2) 防护绿地**

规划区防护绿地用地面积为 4.19 公顷。规划区防护绿地包括城市道路防护绿地以及立交口用地预留。

##### **(3) 广场绿地**

规划区广场用地面积为 1.43 公顷。主要为壹品江山东地块东侧出入口预留空间以及融徽园前广场。

#### **第十八条 非建设用地**

规划区内非建设用地以水域及农林用地为主，共计 9.22 公顷。

## **第四章 基本单元构成与管控体系**

### **第十九条 基本单元与地块构成**

#### **1.基本单元划分**

规划区属于福清市 350181-06 分区单元中 C 基本单元。

#### **2.地块划分**

本规划区共划分 30 个地块。

### **第二十条 管控内容**

#### **1.基本单元层面**

单元规模（人口规模、用地规模等）、三条控制线、五线三大设施、开发强度分区及容积率上下限、最大、最小开发量、社区级公共服务设施配套等指标为基本单元层面管控内容。

#### **2.地块层面**

除对基本单元层面管控内容进行落实外，进一步明确各地块编号、用地面积、用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、配套设施项目、建筑退界、停车泊位、出入口方位、用地兼容性、地下空间开发利用引导等，并对各地块的建筑体量、体型、色彩等城市设计提出指导原则。

### **第二十一条 三条控制线管控**

坚持“底线思维、刚性约束”。贯彻落实国家生态文明战略，充分发挥生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界——“三条控制线”的基础性和约束性

作用，明确一线到底的管控思路，对上位规划中划定的“永久基本农田”、城镇开发边界（未涉及生态保护红线）在本规划中予以承接并落实，明确各基本单元可建设及严格管控地带。

### **1.永久基本农田与生态红线**

本次规划范围内未涉及永久基本农田与生态红线。

### **2.城镇开发边界**

规划范围均位于城镇开发边界城镇集中建设区范围内。严控开发强度和用地效率，严格执行闲置土地处置，引导城市精明增长，避免城镇建设无序外延扩张，提高城镇发展质量。

## **第二十二条 三大设施管控**

### **1.公共管理与公共服务设施（附表 2）**

规划设置一处集中的公服配套用地，集中设置社区居委会、文化活动、养老、医疗等公服设施；设置一处独立占地幼儿园；设置一处文化活动站以及一处区级文化设施。

### **2.行政管理与街道服务**

规划行政服务设施主要是社区居委会、社区服务站，以每千人建筑面积 110-140 平方米配置。

### **3.文化设施**

规划文化设施为融徽园及观音埔村文化活动站，融徽园占地 1.31 公顷，以融入徽派古民居历史风貌为主，打造福清独特文化融合文化区域；文化活动站配置建筑面积 1600 平方米。主要配套书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏等文

化功能。

### **4.教育设施**

规划幼儿园：规划片区规划一处集中幼儿园，按照幼儿园 40 座/千人、班均 30 座计，共需 18 班，生均用地规模取 12 平方米/座。幼儿园占地规模需求 6800 平方米。

规划小学：片区未单独配置小学，本片区小学配套主要依托滨江小学第二校区。中学配套依托福清一中观溪校区。

### **5.体育设施**

规划体育设施主要分为两部分，健身活动室、与室外活动中心，其中健身活动室按照每千人 60 平方米标准配置，与公共服务中心合设；室外活动场地结合玉融山步道入口公园设置，按照每千人不少于 100 平方米配置。

### **6.医疗卫生设施**

规划医疗卫生设施为社区卫生服务站，结合公共服务中心集中设置，建筑面积 150-220 平方米。

### **7.社会福利设施**

规划社会福利设施主要是居家养老服务点，结合公共服务中心集中设置，按照每千人不少于 70 平方米进行配置，结合社区卫生服务站构建社区医养结合中心。

### **8.商业服务业设施**

规划商业服务设施包括社区商业与分区公共配送中心。其中社区商业以基础生活商业配套为主，包括生鲜商超（或农贸市场）与邻里商业；分区公共配送中

心，顺应电子商务趋势构建城市物流共同配送网络，建设规模结合具体需求进行统筹配置。

### 9.道路与交通设施

规划区内道路与交通设施主要以社会停车场为主，采用公共绿地配建的形式公共停车位配建：参照《福建省城市规划管理技术规定》、《城市综合交体系规划标准》（GB/T51328-2018）等相关配置标准，本规划区需配建公共停车位不少于 300 个。主要结合片区公共绿地配建，建议地面与地上采用 2：8 的比例分配。

私家停车位配置：参照《福建省城市规划管理技术规定》住宅停车位配建要求进行配置。其中住宅建设项目地面机动车停车率不宜超过 10%，且包含不低于规划应建总数 5%的公共停车泊位，公共停车泊位宜设置在地面。

## 第二十三条 五线管控

### 1.红线

城市红线是指城市道路用地的边界线，规划区内城市快速路为创业大道，红线宽度控制 55 米；主干路为福百大道，红线宽度控制在 42 米；规划支一路红线宽度控制 18 米，规划支二路红线宽度控制 12 米。

### 2.绿线

1) 道路绿化绿线划定：创业大道红线两侧分别控制 20 米防护绿地；福百大道红线两侧分别控制 15 米防护绿地；福百大道与创业大道交叉口，预留立交互通空间，近期控制为城市防护绿地，具体规模与边界遵照福清多规合一平台矢量边界。（附表 3）

### 2) 公共绿地绿线划定

规划区内公园绿地主要有片区中部的规划集中绿地，创业大道南侧北大门，以上两处集中绿地划入本次规划绿线范围。（附表 4）

3) 绿线管理：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。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。

### 3.蓝线

1) 蓝线划定。本次规划蓝线管控范围为地块北侧龙江流域河道蓝线，线位对接福清市规划蓝线划定。

2) 蓝线管理。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。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。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。

### 4.紫线

1) 紫线划定。本次规划区范围内未涉及紫线划定。

### 5.黄线

1) 黄线划定。本次规划区东侧，划定一条高干渠，控制宽度 5 米；规划区南侧一处垃圾转运站，黄线范围 0.19 公顷。其余相应配建基础设施参照城市黄线管理办法执行。

2) 黄线管理。在城市黄线内进行建设活动，应当贯彻安全、高效、经济的方针，处理好近远期关系，根据城市发展的实际需要，分期有序实施。在城市黄线范围内禁止进行下列活动：违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；违反国家有关技术标准和规范进行建设；未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；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。

## 第二十四条 控制指标体系

规划区内控制指标体系严格按照《福建省城市规划管理技术规定》并参照《福州市城市规划管理技术规定》进行开发和建设。重点对用地性质、容积率、建筑密度、绿化率、建筑限高等规定性指标进行严格控制。

### 1. 用地性质

地块用地性质为主导用地性质，在适当基础上可进行兼容性调整。

### 2. 开发强度管控

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。

规划对各类开发强度分区确定其相对应的容积率区间。以此作为开发强度指标引导。

### 3. 绿地率

严格按《福建省城市规划管理技术规定（试行）》、《福州市城市规划管理技术规定（暂行）》《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）有关规定执行。

公共广场用地内宜种植高大乔木，集中成片绿地不应小于广场总面积的 25%，集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%。新建医院（含各类专科医院）、休（疗）养院、老年人设施等建设用地的绿地率不应小于 35%。新建幼儿园建设用地的绿地率不应小于 30%。居住用地的绿地率，新区建设不应小于 30%，旧区改造不宜小于 25%。

### 4. 建筑高度

根据城市空间设计，山体保护要求，及视点综合分析，结合城市功能布局 and 开发强度，确定新建区域的建筑限制高度。建筑高度控制为对地块内主体建筑高度进行控制，控制指标为区间控制指标，即地块内主体建筑高度不得高于区间控制指标的上限，也不得低于区间控制指标的下限。同时建筑物的高度、面宽及建筑景观控制应符合日照、建筑间距、消防等方面的要求。

### 5. 建筑间距

规划按照有关规定，确定本片区各类建筑间距的控制标准。建筑间距除了必须符合消防、卫生、环保、工程管线等方面的要求外，应同时符合《福建省城市规划管理技术规定（试行）》、《福州市城市规划管理技术规定（暂行）》的有关规定。

## 6.建筑物退让

沿建设用地边界线和沿城市道路、河道、电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离必须符合消防、防汛和交通安全、景观、环保等方面的要求，应同时符合《福建省城市规划管理技术规定（试行）》、《福州市城市规划管理技术规定（暂行）》的有关规定。

## 第五章 绿地系统规划

### 第二十五条 绿地与广场布局

#### 1.公园绿地用地布局及规模

规划区北侧为已建天宝湿地公园，紧邻龙江，是规划区范围内最大规模的公园绿地，用地面积 8.67 公顷；规划于本片区设置玉融山步道入口公园，同时作为片区内部公共绿化空间，用地面积 2.47 公顷；沿片区青浦路道路，预留绿带，串联周边公园绿地；创业大道南侧规划北大门入口公园绿地，用地面积 4.85 公顷。

#### 2.防护绿地用地布局及规模

规划沿快速干道、主次干道、垃圾转运站等周边布置防护绿地。防护绿带宽度不小于 15-20 米。防护绿地面积约 4.19 公顷。

#### 3.广场用地布局及规模

规划休闲广场 2 处，分别为壹品江山东入口广场、融徽园前广场。用地面积约 1.43 公顷。

## 第六章 道路交通系统与竖向工程规划

### 第二十六条 道路系统规划

规划采用快速干道、主干道、次干道、支路四级道路体系组织道路系统。（附表 5）

#### （1）快速干路

创业大道为城市快速路，东西走向，已建成，红线宽度 55 米，双向 6 车道，采用 4 块板的断面形式。

#### （2）主干道

福百大道为城市主干道，南北走向，红线宽度控制在 42 米，采用 2 块板的断面形式。

#### （3）次干道

天宝路与清埔路。其中天宝路已建成。红线宽度为 24 米，采用 1 块板的断面形式。

#### （4）支路

规划支路包括规划支一路与规划支二路。支路红线宽度分别 18、12 米。

### 1. 公共交通规划

规划区公共交通主要依托福百大道与创业大道两条城市道路，创业大道为快速路，不宜设置公交站点；建议结合福百大道设置 1-2 处公交站点，服务片区公共交通需求。

### 3.公共停车设施规划

参照《福建省城市规划管理技术规定》、《城市综合交体系规划标准》

(GB/T51328-2018)等相关配置标准,本规划区需配建公共停车位不少于 300 个。

主要结合片区公共绿地配建,建议地面与地上采用 2: 8 的比例分配。

## 2. 慢行交通规划

规划慢行交通主要衔接玉融山步道、观溪新区西侧片区。打造玉融山入口公园,与步道形成慢道有机衔接;沿规划支一路一侧,预留 15 米慢道空间,东北侧联系天宝湿地公园,中部衔接玉融山入口公园,西侧通过预留地下通道与观溪新区西侧片区衔接;南侧延伸慢道至北大门。形成片区完整的慢道体系,有机串联各公共空间。

## 3. 交叉口控制指引

(1) 交叉口 1: 观音埔大桥横跨南江滨路行成立体交叉。

(2) 交叉口 2: 福百大道与创业大道片平面交叉(预留有立交的空间)

(3) 交叉口 3: 南江滨路与规划支一路形成 T 字交叉口。

(4) 交叉口 4: 清埔路与福百大道 T 字交叉口,与西片区道路在视廊上相通,但交通不互通。路口处往地块内拓宽 3.5 米(一车道)。交叉口处预留地下通道空间,作为与西片区功能衔接的重要通道。

(5) 交叉口 5: 规划支一路与创业大道辅道衔接,形成 T 字路口,路口处辅道往地块内拓宽 3.5 米(一车道),并预留与主路衔接的进出口。

(6) 交叉口 6, 7: 规划支二路与福百大道以及创业大道交叉口,均采用右进右出的衔接方式,入口车道喇叭口展宽 3.5 米以上。

## 第二十七条 竖向规划控制

### 1. 道路竖向设计

规划区内地势总体平坦,与南侧创业大道衔接处高差较大,规划支一路形成 6% 的坡度。其他道路坡度均十分平缓。规划区周边道路均已建成,坡度均满足《城市用地竖向规划规范》(CJJ93-99)相关要求

### 2. 场地竖向设计

总体地势南高北低,以创业大道为界,北部规划住宅及设施用地控制高程 12-27 米,需要一定的填土方;南部文化与广场地块控制高程 27-33 米,需要适度的挖土方。

## 第七章 市政公用工程规划

### 第二十八条 给水工程规划

#### 1. 用水量预测

居住及公建等用地用水量主要根据不同性质用地单位建筑面积用水指标进行测算,以人均综合用水量指标进行校核;公用设施等用地根据不同性质用地单位面积用水量指标法进行预测。指标根据《福建省城市用水量标准》(DBJ/T 13-127-2010)及《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)选取。预测结果:本规划区最高日用水量总计为 2867m<sup>3</sup>/d。

#### 2. 水源和管网规划

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 1.3。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。

规划于本区中部规划道路上设置 DN300 给水干管，由福百大道 DN500 给水主干管引出供给本区。

## 第二十九条 污水工程规划

### 1. 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。

### 2. 污水量预测

生活污水日变化系数取 1.4，排放系数 0.85；地下水渗入量按平均日综合生活污水的 10% 计；预测本规划区平均日旱流污水量为 1855m<sup>3</sup>/d。

### 3. 污水系统规划

于规划区中部规划道路上设置 D300 污水干管，污水通过规划管道收集后排入天宝路 D300 及福百大道 D600 现状污水管。

## 第三十条 雨水工程规划

### 1. 雨水系统规划

雨水系统应和防洪排洪系统、道路及场地竖向工程密切结合共同发挥作用才能保证雨水顺利排放。本区大部分建设用地地势较高，规划考虑采用填高自排的方式，解决规划区防洪排涝问题。区内各路段的雨水管道密切结合排洪沟及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。

### 2. 雨水流量计算

雨量公式和暴雨强度公式

雨水流量  $Q = \Psi q F$  (1/s)

规划采用福建省气候中心新修编的福清市暴雨强度公式：

$$q = \frac{1518.76 \times (1 + 0.75 L_g T_e)}{(t + 11.773)^{0.608}} \quad (l/s \cdot hm^2)$$

## 第三十一条 电力工程规划

### 1. 负荷预测

规划区内电力计算负荷为 8539kw，综合负荷密度为 158.77kW/hm<sup>2</sup>。

### 2. 供电电源规划

规划区远期主要由规划的 110kV 观溪变供电，同时周边的音西变作为辅助供电变电站。

### 3. 中压配电网规划

规划区内设置规划设置 6 个 10kV 环网单元，规划网架结构采用双环网或单环网接线模式。环网单元可带变配电所，可独立建设或与建筑物混建，混建时建筑面积 200~250 m<sup>2</sup>；单独建设时建筑面积为 50~60 m<sup>2</sup>。

### 4. 10kV 电力线路规划

考虑经济、投资因素，规划 10kV 供电线路近期架空和电缆并存，远期采用电力电缆沿电力排管敷设，电力排管布置在道路的东、北侧人行道。

## 第三十二条 通信工程规划

### 1. 通信业务量预测

规划区内固话业务量达 5449 线；移动通信用户为 1.26 万线，有线电视用户终端达 5442 户。

### 2. 电信局所及电信网规划

规划沿用主城区的电信母局为规划区提供服务。

电信网采用光缆网。每处接入网机房所配置的电话按 1500~2400 线左右规划，区内设置电信接入网机房 3 处。每个接入网机房带 3~4 个电信终端机房。电信终端机房容量为 301~600 线。电信接入网机房建筑面积依据接入用户容量大小确定，面积为 100~200m<sup>2</sup>。

### 3. 邮政网点规划

规划区不设置邮政局所，邮政业务依托主城区邮政局提供邮政服务。

### 4. 广电网络规划

规划仍沿用原有的福清市广电中心机房为规划区提供广电服务。每 250~500 个广电终端设置一个广电设备机房。广电设备机房可与电信机房合建。

### 5. 线路敷设

远期规划区市政道路均敷设通信综合管道，通信光缆均沿综合管道敷设在道路人行道或道路慢车道上。管道布置在道路西、南侧。覆土深度要求：道路上不小于 0.8m，小区内不小于 0.5m。

## 第三十三条 燃气工程规划

### 1. 气源选择及供应方式

规划区用气主体由现状宏路门站、镜洋玉埔门站、规划福耀玻璃高中压调压

站、规划洪宽高中压调压站供给，并与规划元洪高中压调压站、渔溪门站形成系统联网。事故应急气源由新福兴 LNG 气化站和洪宽 LNG 气化站共同承担。

### 2. 燃气管网规划

燃气管网采用中压 A 一级供气系统，由调压站调压后直接供应，由龙江沿岸布设的 De315 中压燃气主干管及福百大道 De200 中压燃气干管分别引出 De160~De110 燃气管道供应本区。

## 第三十四条 管线综合规划

各工程管线水平布置原则：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、北的人行道或慢车道下，燃气管道位于道路西、北的人行道下，污水管位于道路东、南侧的慢车道下，电力缆管位于道路西、北侧的人行道下，给水管位于道路东、南侧的人行道下，雨水管位于道路西、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。

## 第三十五条 环卫设施规划

### 1. 垃圾量预测

本区人均生活垃圾量为 1.0 千克/日，则垃圾产生量为 1.2 吨/日。

### 2. 环境卫生工程设施

本次规划范围设置一处垃圾转运设施以及一处垃圾集中收集点，垃圾转运站服务整个观溪新区，垃圾收集点主要服务规划区创业大道南侧用地。各地块根据

需求设置集中垃圾收集房，分时收集，统筹全域定点定时由环卫车辆统一转运。

### 3.环境卫生公共设施

规划区内公共厕所主要结合公共活动中心设置，公厕面积宜为 30-60 平方米；独立式公共厕所与相邻建筑物间宜设置不少于 3 米宽的绿化隔离带，每个公厕面积宜为 60-100 平方米。

## 第八章 综合防灾规划

### 第三十六条 防洪排涝工程规划

#### 1. 设计标准

防洪标准采用 30 年一遇，内涝防治标准采用 20 年一遇，防山洪标准采用 20 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. 防洪工程

规划区龙江观音埔大桥~天宝陂区间段 30 年一遇设计洪水位为 11.79m~11.12 m。而规划区现状村庄局部区域高程仅 10~11m，考虑通过旧城改造，对这些低洼区域采用填高自排方式排除涝水，即将规划区地面高程填高至龙江 30 年一遇防洪水位以上。

### 第三十七条 消防规划

#### 1.消防设施布局

本区消防安全与观溪新区统筹安排，规划区内不单独设置消防站。结合公共活动中心，可考虑配置小型消防室。

### 第三十八条 人防规划

1.规划按战时疏散比例为 10-15%，留城比例为 85-90%。按人均人防面积 1 平方米计，建设的人防工程量应与城市建设相配套。

2.本区内各项重要人防工程设施应按国人防办字第 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。

3.区内医疗救护工程结合社区卫生服务站设置。

4.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。

5.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、公共建筑与中心公园建设人防地下室，作为战时人员掩蔽所，平时可做地下车库。

### 第三十九条 抗震防灾规划

#### 1.设防标准

规划区地震设防基本烈度为 7 度，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。同时尽快开展石结构房抗震性能普查和鉴定工作，有计划地进行抗震加固、改建

或拆除，确保人民生命财产安全。

## 2.避震疏散规划

根据《城市抗震防灾规划标准》(GB50413-2007)，规划按照每人不少于 1.5 平方米的避难疏散场所配置，合 6.3 万平方米，包括固定避震疏散场地和紧急避难疏散场所。

规划结合中心公园与融徽园广场设置两处紧急避难疏散场所，每处有效避震疏散面积原则上不小于 2000 平方米。

避震疏散通道主要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。街道级避灾点内外的避难疏散主通道不应小于 7 米；社区级避灾点内外的避难疏散通道不应小于 4 米。

## 第九章 公共地下空间规划

### 第四十条 公共地下空间功能布局

规划区范围内主要为居住用地地下空间以及中心公园地下空间，私家停车配套功能为主要需求，地下空间开发量应全域统筹，避免单地块各自为政，导致空间利用率低的问题。具体开发要求严格执行《福建省城市规划管理技术规定》与《福州市城市规划管理技术规定》及其他地下空间开发技术规范要求。

### 第四十一条 地下防灾系统

采取“平灾使用、上下结合、网络连通”的措施，与地面防灾系统相衔接，以点、线、面、体的形式整体网络组合起来，形成立体的防灾体系。

## 第十章 生态环境保护规划

### 第四十二条 环境保护执行标准

#### 1.水环境保护标准

规划本区内主要水系地表水环境质量标准：执行《福建省人民政府关于福州市地表水环境功能区划定方案的批复》(闽政文[2006]133 号)及《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)标准执行。

#### 2.大气环境保护标准

规划区空气环境质量应达到并优于国家《环境空气质量标准》(GB3095-2012)二级。

#### 3.声环境保护标准

规划区声环境功能区分类进行控制：1 类声环境功能区（以居民住宅、文化教育、行政办公为主的区域），按照昼间 55dB、夜间 45dB 控制。2 类声环境功能区（以商业商贸为主的区域），按照昼间 60dB、夜间 50dB 控制。4 类声环境功能区中，快速路、主次干路等主要道路两侧区域，按照昼间 70dB、夜间 55dB 控制。

### 第四十三条 环境保护控制对策

- 1.充分利用自然条件，合理安排各类用地，增强环境自净能力。积极推行循环经济，使用清洁能源。
- 2.各地块污水必须在先行达标处理后方可排入区内污水管道。
- 3.区内排水采用分流制，污水集中处理后排放。
- 4.加强固体废弃物的回收利用。

## 第十一章 城市设计导引

### 第四十四条 高度控制

规划高度控制重点分五个分区：

1. 80-100 米控制区：C-04、C-06 地块为已建设房地产（一品江山），现状建设高度 100 米。
2. 54-80 米控制区：C-06 地块为现状已建设观音埔家园，建设高度 54-80 米。
3. 27-54 米控制区：主要新增地块 C-（05-a）、C-（07-a）、C-（13-a）、C-（13-b）均为 27-54 米高度控制区。
4. 18-27 米控制区：主要包括 C-（05-b）、C-（07-b）、C-16。
5. 18 米以下控制区：主要包括综合服务中心（C-10），融徽园（C-25）、文化活动中心（C-27），规划设幼儿园（C-09）。
6. 重要限高廊道：沿清埔路为观音埔片区与整个观溪新区的视觉通廊，应严格控制建筑高度，整体高度宜控制在 9 层（27 米）以下。

### 第四十五条 开发强度控制

1. 开敞空间控制区：包括公园绿地、防护绿地和广场用地。其内部基本无或仅有少量建筑及构筑物。
2.  $0.5 \leq FAR \leq 1.5$  控制区：主要包括设施用地，包括幼儿园（C-09）、综合服务中心（C-10）、融徽园（C-25）、观音埔村文化活动中心（C-27）。
3.  $1.5 < FAR \leq 2.0$  控制区：主要为 C-16 地块。
4.  $2.0 < FAR \leq 2.5$  控制区：C-05、C-07 地块以及现状已建设观音埔家园

（C-14）。

5.  $2.5 < FAR$  控制区：C-13 地块以及现状已建设一品江山小区（C-04、C-06）。

### 第四十六条 建筑风格与色彩控制

#### 1. 建筑风格

（1）本规划区的建筑风格总体控制原则为“以现代建筑风格为主，适应地理气候特点，凸显山水城市格局”。

（2）一般控制区建筑风格除重点控制区外的区域为一般控制区。一般控制区的建筑风格应按不同的建筑类型具体控制。

居住建筑——以现代建筑风格为主，造型灵活多变。居住区的开发与设计与规划区定位一致，在控制建筑群体风格协调的基础上建设各具特色的居住建筑。

公共建筑——以时代感强的现代建筑风格为主，同时兼顾地方建筑风格特点；单体的外观设计应注重塑造和谐统一的整体环境，并与周边建筑、环境协调。

#### 2. 色彩控制

（1）控制原则城市色彩规划遵循以下原则：

结合自然——注重建筑色彩与绿化、河流、山体环境色之间的映衬组合关系，体现城市与自然和谐共生的关系。

功能符合——建筑色彩类别应与所划定功能区域及建筑自身功能与特征相符合。

配色平衡——保持建筑外立面主色调、辅色调的协调，强调建筑色彩间的平衡关系。

（2）色彩建议：

居住建筑色彩宜温暖、明亮、柔和，营造亲和舒适的生活环境；商业建筑色彩宜温暖明快，营造醒目的视觉指向感和多元活泼、繁华热闹的商业氛围；综合服务建筑色彩宜明悦优雅。

## 第十二章 规划实施策略及建议

### 第四十七条 政府主导、市场运作

以政府投资为先导，加大对基础设施和公共服务设施的建设力度，适度超前地推进重点基础设施建设，加快规划区骨干道路、供水、供电、雨污水管网及排洪排涝等关键性设施建设，完成相关医疗、教育、体育、文化等配套服务设施，全面提升综合配套功能。同时，研究制订相关政策，形成良好的投资开发环境。

本区的土地利用应符合市场经济的要求，同时政府部门可通过政策因素影响市场来宏观调控开发建设的重点和步骤，使土地利用走上良性发展的轨道。

### 第四十八条 规划先行

开发建设中，应坚持规划先行的原则，从整体利益出发，根据人居环境科学理论，遵循生态观、经济观、科技观、社会观、文化艺术观统一的原则，处理好开发与生态环境的关系，充分利用规划区内良好的自然生态资源，创造美好的城市空间，提升城市形象。

### 第四十九条 智慧管理、动态监测

将本规划纳入福清市统一的规划管理信息平台，推动跨行业、跨部门、跨区域数据互联互通，实现资源共享。

完善“监测-评估-维护”机制：健全规划实施动态监测、评估、预警和考核机制，定期组织规划实施专项体检评估。

## 附则

### 第五十条 编制主体

本规划由福清市自然资源与规划局组织编制，规划解释权及修订权属于福清市自然资源与规划局。

### 第五十一条 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。

### 第五十二条 成果组成

规划成果由规划文本、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。

### 第五十三条 法律效力

本规划经公示后由福清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。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。

附表

表 1 规划城镇建设用地平衡表

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			
R	R2		居住用地	23.48	43.66%
			二类居住用地	23.48	
		R21	住宅用地	22.84	
		R22	服务设施用地	0.64	
A	A1		公共管理与公共服务设施用地	0.25	0.46%
	A2	A22	文化活动用地	1.47	2.73%
S			道路与交通设施用地	5.59	10.39%
	S1		城市道路用地	5.59	
U			公用设施用地	0.19	0.35%
	U2		环境设施用地	0.19	
		U22	环卫用地	0.19	
G			绿地与广场用地	22.80	42.39%
	G1		公园绿地	17.18	31.94%
	G2		防护绿地	4.19	7.79%
	G3		广场用地	1.43	2.66%
H11			城市建设用地	53.78	100.00%

表 2 公共管理与公共服务设施控制一览表

设施类别	数量 (个)	名称	用地面积 (公顷)	所属地块	控制方式	配置级别	备注
综合服务中心	1	街道办事处	0.25	350181-06-C-10	实位控制	社区级	居委会、社区服务站、社区卫生所、生鲜超市、老人日间照料中心
文化	2	融徽园	1.31	350181-06-	实位	城市级	新建

设施类别	数量 (个)	名称	用地面积 (公顷)	所属地块	控制方式	配置级别	备注
设施				C-25	控制		
		文化活动站	0.13	350181-06-C-27	实位控制	社区级	新建
体育设施	3	室外活动场	---	---	图标控制	社区级	依托公共绿地配建

表 3 道路绿化控制一览表

道路等级	道路名称	红线宽度 (米)	绿化控制线 (米)
快速干道	创业大道	55	20
城市主干道	福百大道	42	15

表 4 各类公共绿地控制一览表

绿地分类	绿线保护内容	地块编号	绿地范围划定
块状绿地 (公园、广场)	天宝公园	350181-06-C-01	面积 8.67 公顷
	玉融山入口公园	350181-06-C-18	面积 2.47 公顷
	北大门	350181-06-C-29	面积 4.85 公顷
带状绿地	清埔路慢道预留	350181-06-C-11、350181-06-C-15、350181-06-C-19	面积 0.99 公顷
	北大门慢道预留	350181-06-C-26	面积 0.20 公顷

表 5 规划道路一览表

道路等级	道路名称	红线宽度 (M)	长度 (KM)	断面形式	备注
快速路	创业大道	55	550	2.5+5.5+3+12.5+8+12.5+3+5.5+2.5	已建设
主干道	福百大道	42	1057	4.5+15+5+14+4.5	已建设
次干道	天宝路	24	741	3+18+3	已建设
	清埔路	24	842	5+14+5	规划
支路	规划支一路	18	618	3+12+3	规划

	规划支二路	12	361	2.5+7+2.5	规划
--	-------	----	-----	-----------	----

表 6 地块控制指标一览表

地块编号	用地代号	用地性质	总用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建(构)筑物限高(m)	配建车位(个)	机动车出入口方位	备注
06-C-01	G1	公园绿地	86678.62	0.1	5%	80%	9	30	——	天宝湿地公园
06-C-02	G2	防护绿地	1578.26	0.0	0%	90%	0	0		
06-C-03	G2	防护绿地	2473.63	0.0	0%	90%	0	0		
06-C-04	R21	二类居住用地	26440.23	3.2	26%	30%	100	——	E/N	现状
06-C-(05-a)	R21	二类居住用地	39566.38	2.5	22%	35%	54	——	E/S	
06-C-(05-b)							27			
06-C-06	R21	二类居住用地	21044.38	3.2	26%	30%	100	——	E/W/N	现状
06-C-(07-a)	R21	二类居住用地	44097.71	2.6	22%	30%	54	——	E/S	
06-C-(07-b)							27			
06-C-08	G3	广场用地	1321.92	0.0	0%	40%	9	0	E	预留壹品江山东侧出入口
06-C-09	R22	服务设施用地	6444.01	0.8	35%	30%	12	15	W/S	
06-C-10	A	公共管理与公共服务设施用地	2503.45	1.5	35%	25%	18	30	S	
06-C-11	G1	公园绿地	3682.07	0.1	5%	60%	9	0		慢道预留
06-C-12	G2	防护绿地	13742.30	0.0	0%	90%	0	0		
06-C-(13-a)	R21	二类居住用地	39936.01	2.5	22%	35%	54	——	E/N	安置地块
06-C-(13-b)							36			
06-C-14	R21	二类居住用地	19604.84	2.5	14%	18%	100	——	E	现状
06-C-15	G1	公园绿地	1786.18	0.1	5%	60%	9	0		慢道预留
06-C-16	R21	二类居住用地	37698.90	2.0	30%	30%	27	——	W/N	
06-C-17	G2	防护绿地	4382.95	0.0	0%	90%	0	0		
06-C-18	G1	公园绿地	24712.41	0.1	5%	70%	9	80		玉融山入口公园
06-C-19	G1	公园绿地	4436.56	0.1	5%	60%	9	0		慢道预留
06-C-20	G2	防护绿地	10315.84	0.0	0%	90%	0	0		
06-C-21	G2	防护绿地	2926.77	0.0	0%	90%	0	0		
06-C-22	G2	防护绿地	3301.89	0.0	0%	90%	0	0		

06-C-23	G3	广场用地	5330.82	0.0	0%	40%	9	40	E	
06-C-24	G3	广场用地	7683.36	0.0	0%	40%	9	30	W	
06-C-25	A22	文化设施用地	13131.65	1.5	35%	30%	18	30	W	规划融徽园
06-C-26	G1	公园绿地	2046.27	0.0	0%	0%	0	0		步道
06-C-27	A22	文化设施用地	1333.34	1.2	35%	30%	18	10	W	
06-C-28	G2	防护绿地	3176.40	0.0	0%	90%	0	0		
06-C-29	G1	公园绿地	48463.77	0.1	5%	60%	9	50		
06-C-30	U22	环卫用地	1924.75	0.5	35%	30%	12	5	W	