

第一部分 文本

宁化县城西组团南部片区控制性详细规划

目 录

第一章 总则.....1

第二章 单元划分及指标控制体系1

第三章 单元功能定位与规模控制2

第四章 土地使用性质分类与控制2

第五章 容量及开发强度控制3

第六章 “五线”控制5

第七章 “三大设施”及社区服务设施控制6

第八章 道路规划6

第九章 绿地系统规划8

第十章 城市设计引导8

第十一章 市政工程规划9

第十二章 环境保护规划10

第十三章 综合防灾规划13

第十四章 地下空间利用规划14

第十五章 政策措施及建议15

第十六章 附则.....16

名词解释.....17

附表.....18

第一章 总则

第1条 规划目的

控制性详细规划在国土空间规划体系中是至关重要的承上启下的角色，是衔接国土空间总体规划与具体开发建设行为的关键环节。为衔接《宁化县国土空间总体规划(2021-2035年)》，将国土空间总体规划的宏观战略蓝图转化为微观管理依据，同时加强对三明市宁化县中心城区城市规划建设管理，提出规划管理及相关的控制要求，特制定宁化县城西组团南部片区控制性详细规划（以下简称：本规划）。

规划文本与图则组成宁化县城西组团南部片区控制性详细规划的主要文件，是规定控制性详细规划主要控制内容的文件，二者应同时使用，不可分割。

第2条 适用范围

本规划适用于宁化县城西组团南部片区（以下简称：本片区）。本片区的土地使用及一切开发建设活动必须遵守本规划的有关规定。本规划未包括的内容应符合国家、福建省和三明市有关政策、法律、规范、标准的规定。在本片区内编制地块控制性详细规划、修建性详细规划、城市设计等，均应以本规划要求为依据进行。

第3条 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- （3）《城市规划编制办法》（2006 年）；
- （4）《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- （5）《城市道路交通设施设计规范》（GB50688-2011）（2019 年修正）；
- （6）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020 年 11 月）；
- （7）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）；
- （8）《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》（2013 年）；

- （9）《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》（2012 年）；
- （10）《福建省城市规划管理技术规定》（2017 年）；
- （11）《宁化县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- （12）《福建省三明市宁化县城市总体规划（2006-2020 年）》；
- （13）《宁化县国土空间总体规划(2021-2035 年)》；
- （14）《宁化县城城区道路红线规划》；
- （15）《宁化县城城区停车场专项规划（2013-2020）》；
- （16）《宁化县城城区管线综合专项规划》；
- （17）《宁化县城市绿地系统规划》；
- （18）《宁化县绿道网总体规划（2015-2030）》；
- （19）《宁化县城城区雨、污水及防洪排涝专项规划》；
- （20）国家、地方有关的法律、法规和技术规范等。

第二章 单元划分及指标控制体系

第4条 分区单元划分

本规划范围涉及 350424-01 分区单元中的 350424-01-D、350424-01-E及 350424-01-F 三个基本单元。

第5条 基本单元划分

各基本单元四至范围如下：

350424-01-D 基本单元：位于规划区北部，北至西溪、龙门路，南至客家大道，东至翠江西溪，西至凤凰山路。

350424-01-E 基本单元：位于片区东南部，东至翠江西溪，北至客家大道，南至凤凰山路，西至客家大道、凤凰山路交叉口。

350424-01-F 基本单元：位于片区西部，东北至凤凰山路，西北至龙门路，西南以山体为界。

第6条 指标控制体系

本规划指标控制体系分为分区单元与基本单元两个层级，包括强制性指标和指导性指标两类。

强制性指标是在规划管理中必须遵照执行的指标，其具体包括：单元主导功能或主导用地性质、总建筑面积、居住建筑总量、公共管理与公共服务建筑总量、容积率、平均居住净容积率、公园绿地与广场用地面积、建筑密度、建筑高度、绿地率、停车泊位、建筑退让、建筑间距、“五线”控制、“三大”设施及社区服务设施控制等。

指导性指标是土地管理及建设过程中参照执行的指标，可根据实际情况进行调整，其主要针对单元的人口规模、空间景观形态、总体环境协调发展等方面提出的引导和控制建议。

第三章 单元功能定位与规模控制

第7条 定位及规模

以居住生活、商业商贸、文化休闲功能为主导的老城片区，按照城市更新理念优化和调整用地布局，完善城西组团公共服务设施和基础设施配套，改善老城人居环境，逐步形成高质量、高品质的城市单元。

规划总用地面积 281.44hm²，城乡建设用地面积 184.43hm²。规划预测人口规模约为 2.95 万人。

第8条 基本单元主导用地性质与规模控制

350424-01-D基本单元规划人口规模为 1.61 万人。主导用地性质为居住、商业服务、文化休闲、教育，规划总用地 83.68hm²，其中建设用地 78.00hm²。

350424-01-E基本单元规划人口规模为 0.97 万人。主导用地性质为居住、商业服务、教育、生态景观，规划总用地 113.63hm²，其中建设用地 80.99hm²。

350424-01-F基本单元规划人口规模为 0.36 万人。主导用地性质为居住、商业配套、公用设施，规划总用地 84.13hm²，其中建设用地 24.95hm²。

第四章 土地使用性质分类与控制

第9条 用地分类

本规划涉及土地使用性质分类和代码均采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年 11 月）。

第10条 城市建设用地规划

（1）居住用地

本片区居住用地主要为二类城镇住宅用地，用地面积 54.41 公顷，占规划城乡建设用地的 29.50%。

（2）二类城镇住宅用地/商业用地

规划二类城镇住宅用地/商业用地用地面积为 15.08 公顷，以底层集中式商业业态形式为主，占城乡建设用地的 8.18%。这类用地中，居住功能建筑面积约占总建筑面积的 70%，商业功能建筑面积约占总建筑面积的 30%。

（3）公共管理与公共服务设施用地

规划公共管理与公共服务用地面积为 17.84hm²，占规划城乡建设用地的 9.67%。主要包括机关团体用地、文化用地、教育用地。

（4）商业服务业用地

规划的商业服务业用地面积共计 31.18hm²，占规划城乡建设用地的 16.91%。

（5）城镇村道路用地

规划城镇村道路用地面积为 36.70hm²，占规划城乡建设用地的 19.90%。

（6）交通场站用地

规划交通场站用地共 4.60hm²，占规划城乡建设用地的 2.49%，包括位于客家大道南侧宁化汽车站、南门路西侧机动车检测站及龙门桥西南侧社会停车场站。

（5）绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地面积为 14.81hm²，占规划城乡建设用地的 8.03%。公园绿地主要位于西溪、翠江及其支流沿岸。片区内规划广场共三处。一处位于南大街、中环路交叉口的长征出发地广场，一处为财富广场前商业性综合广场，一处为宁化老干活动中心西北侧禄园广场。

第11条 建设用地适建控制

为适应城市开发和土地利用的不确定性，在符合兼容性原则的前提下，规划可结合编制单元的具体情况，参照“附表 11”的规定确定各地块适建类别。地块用地性质作兼容调整的，其开发控制要求应作相应调整。凡须改变规划用地性质、超出“附表 11”规定范围的，应先提出调整规划，按规划调整的有关规定程序和权限批准后执行。

第五章 容量及开发强度控制

第12条 容量及开发强度

350424-01-D基本单元居住人口数量为 1.61 万人；总用地面积 83.68 公顷，建设用地面积 78.00 公顷，居住用地总面积 34.13 公顷，居住建筑总量为 70.53 万平方米。单元地块平均净容积率为 1.93，平均居住净容积率为 2.07。

350424-01-E基本单元居住人口数量为 0.97 万人；总用地面积 113.63 公顷，建设用地面积 88.89 公顷，居住用地总面积 22.35 公顷，居住建筑总量为 42.57 万平方米。单元地块平均净容积率为 1.64，平均居住净容积率为 1.90。

350424-01-F基本单元居住人口数量为 0.36 万人；总用地面积 84.13 公顷，建设用地面积 24.95 公顷，居住用地总面积 8.48 公顷，居住建筑总量为 15.80 万平方米。单元地块平均净容积率为 1.66，平均居住净容积率为 1.86。

第13条 地块建设强度指引

（1）居住用地

规划南大街、客家大道两侧建成区容积率较高，平均容积率宜控制在 2.5 以下，建筑密度控制在 40% 以下；其余新增居住用地平均容积率控制在 2.0 以下，建筑密度控制在 30% 以下。

（2）公共管理与公共服务设施用地

本片区内公共管理与公共服务设施用地主要为机关团体用地、文化用地、教育用地。建议公共服务设施容积率控制在 2.5 以内，建筑密度控制在 40% 以下，教育用地容积率建议控制在 0.8-1.0 之间，建筑密度控制在 35% 以内。

（3）商业服务业设施用地

建议新增商业服务业设施用地容积率控制在 3.0 以内，建筑密度控制在 40% 以下。

（4）其他用地

道路与交通设施、公用设施以及其它配套设施建设以集约用地为原则，建议规划容积率控制在 1.8 以内，建筑密度控制在 40% 以内。其它控制指标按国家有关规范控制其开发强度。

第14条 绿地率指引

居住用地旧城改造区不宜低于 25%，新建城区不宜低于 30%；

公共管理与公共服务设施用地旧城改造区不宜低于 25%，新区不宜低于 30%，绿地确实难以达标的应积极采取屋顶绿化、垂直绿化的方式补偿；

商业服务业设施用地，建筑面积在 20000 m² 以上的，绿地率不宜低于 30%；建筑面积在 20000 m² 以下的，绿地率不宜低于 25%；

公用设施用地绿地率不宜低于 25%；

快速路绿地率不宜低于 25%，旧城区改建主干路绿地率不宜低于 20%，新区主干路绿地率不宜低于 25%；旧城区改建次干路绿地率不宜低于 10%，新区次干路绿地率不宜低于 15%，城市内 15 米宽度以上的道路都要进行道路绿化。

第15条 限高指引

（1）建筑高度为上限指标，各地块建筑高度应按附表《地块控制指标一览表》及图则指标控制。

（2）若因实际需要须变更地块中建筑高度控制时，应注重整体空间和建筑群体形态的城市设计，报城市规划部门审核批准。

第16条 建筑退界控制

（1）建筑退让建设用地红线

民用建筑主要朝向退让建设用地红线最小距离按“附表 5”控制。次要朝向高层建筑退让建设用地红线最小距离 9 米，多层建筑退让建设用地红线最小距离 6 米，低层建筑退让建设用地红线最小距离 4 米，同时满足日照、消防及建筑施工安全等要求。

（2）建筑沿道路红线退让

沿城市道路两侧新建、改建建筑，除本规划生效前已经批准的详细规划另有规定外，其后退道路红线的距离不得小于“附表 6”所列值。

临城市道路建筑应将临道路一侧建筑退让空间作为城市公共空间的延伸，建筑退让空间范围内不宜设置实体围墙及停车位。

城市道路交叉口四周的建筑退让按地块相邻道路中较高等级道路的退让距离控制。

第17条 建筑间距控制

（1）建筑间距控制依据《福建省城市规划管理技术规定》（2017 年）第三章第一节执行。

（2）各类建筑在有效日照时间带（大寒日 8～16 时或冬至日 9～15 时）内的日照时间要求应符合以下规定：

①受遮挡的住宅建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室）的满窗日照时间应满足大寒日 3 小时的规定；

②老年人居住建筑的居室冬至日满窗日照不低于 2 小时；

③托儿所、幼儿园生活活动用房冬至日底层满窗日照不低于 3 小时，室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积冬至日日照不少于连续 2 小时；

④中小学普通教室冬至日满窗日照不少于 2 小时，宿舍半数以上的居室，应能获得同住宅建筑相同的日照标准；

⑤休（疗）养院半数以上的疗养室、医院病房楼半数以上的病房冬至日满窗日照不低于 2 小时。

第六章 “五线” 控制

第18条 道路红线

在道路红线内不允许建任何永久性建筑。

本片区主要道路红线如下：

①主干路：中环路（中环桥至南大街交叉口段）按 50 米宽度控制，凤凰山路按 45 米宽度控制，客家大道按 30 米宽度控制。

②次干路：中环路（南大街交叉口以南路段）、南大街红线宽度 30 米、龙门路红线宽度 24 米。

③支路：规划支路南门路、瑶上路、江滨南路等道路红线按宽度 8~24m 不等进行控制。

第19条 绿线控制规划

规划片区内公园绿地绿线控制包括南江滨福园、何家园东侧沿河绿带。

第20条 绿线管制要求

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。因建设或者其它特殊情况，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21条 蓝线控制规划

城市蓝线是指规划确定的城市地表水体保护和控制的地域界限，本片区城市蓝线主要是翠江西溪陆地水域。

第22条 蓝线管制要求

城市蓝线中的城市地表水体的位置、面积为强制性内容。城市蓝线内可建设园林景观（含龙舟房等）、取水、防洪、水文、绿道、慢行系统等市政、景观设施，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23条 黄线控制规划

城市黄线包括以下类型：交通设施、公用设施等。其中交通设施主要为本片区范围内的汽车站、公交停保场；公用设施包括供燃气设施、供电设施、环卫设施及其他公用设施。供燃气设施位于凤凰山路西侧的燃气站，供电设施为供电公司，环卫设施为现状经建设的垃圾转运站，其他公用设施包括翠江公路养护站。

第24条 黄线管制要求

在城市黄线范围内禁止违反城市规划要求进行建设；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；禁止其它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、管线和其它工程设施，应当依据有关法律、法规办理相关手续。因建设或其它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。

第25条 紫线控制规划及管制要求

城市紫线，是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、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。

本片区不涉及城市紫线。

规划实施过程中，如有新增核定的历史文化街区和历史建筑，应及时纳入城市紫线管理。城市紫线严格按照《城市紫线管理办法》管控。原则上，对城市紫线范围内的各类建设活动进行严格控制，以保护真实的历史文化遗存。

第七章 “三大设施”及社区服务设施控制

第26条 公共管理与公共服务设施

街道以上级公共管理与公共服务设施应按“附表 1”执行。街道级公共服务设施配置项目应按“附表 2”执行。社区级公共服务设施配置项目应按“附表 3”执行。

第27条 道路与交通设施

本片区内道路与交通设施为交通场站用地（按“附表 4”执行）。

第28条 公用设施

本片区涉及实位控制的公用设施为垃圾转运站、“三合一”环卫设施、供电设施、供燃气设施、公路养护站。其余规划公用设施以图标控制。

第29条 控制要求

“三大设施”的数量与规模是强制性规定要求，不得随意减少数量或压缩规模。公益性公共设施须按规定重点落实。“三大设施”及社区服务设施的建设必须满足相应的防护规范要求。“三大设施”及社区服务设施的位置应符合单元规划图则的要求，若需调整，应依据法定程序执行，但其项目、数量、用地及建筑面积均不得少于本规划的相关规定。本规划未涉及的其它配套设施应按照国家、福建省及三明市有关现行规定执行。

第八章 道路规划

第30条 规划原则

- 1、合理确定道路网的规模与布局，改进土地的开发条件，引导城镇空间形态的实现和完善，满足土地使用对交通运输的需求，实现城市交通与用地布局整体协调发展。
- 2、与区域交通运输网络相协调，处理好内外交通衔接，对外交通走廊、干路、支路匹配衔接，增强集散能力，确保对外交通的畅捷、区内交通的通达。
- 3、以总体规划道路骨架为基础，以用地功能为指引，明确道路功能等级，注重道路网的整体性与弹性，组织功能明晰、等级合理、具有一定弹性的道路系统，高效节约利用土地资源。
- 4、在满足交通需求的情况下，尊重既有山地水脉等自然元素、生态机理，近远期结合，构建具有山水特色的道路空间。
- 5、合理配置交通设施，发挥动、静态交通系统的综合效率。

第31条 道路网规划

本片区道路分为主干路、次干路、支路三级。城市主干路红线宽度 50 、30m。次干路红线宽度 24~30m。支路红线宽度 8~24m 不等。

根据规划区发展形态、现状建设情况，本片区道路网形式采用方格网布局形式。

干路网呈“三纵两横”的布局形式，三纵分别为中环路（主干路、最大宽度 50m）、南大街（次干路、30m）、凤凰山路（主干路、45m），两横分别为龙门路（次干路、24m）、客家大道（主干路、30m）。

此外，在本片区规划范围内结合现状用地及发展情况设置城市支路(红线宽度 8~24m)加密路网。

1、主干路

中环路（中环桥至南大街交叉口段）按 50 米宽度控制，凤凰山路按 45 米宽度控制，客家大道按 30 米宽度控制。双向六车道，断面型式为两幅路。

2、次干路

次干路规划本着“间距恰当，布局合理”的原则，侧重确保路网的合理间距，道路红线宽度控制为 24~30 米，双向四车道，断面型式为单幅路。

3、支路

支路作为路网的“微循环”系统，主要为两侧地块服务，道路红线宽度控制为 8~20 米，双向两车道或单行道，断面型式为单幅路。

第32条 道路网技术指标

规划道路用地面积 36.70 公顷，占城乡建设用地的 19.90%，路网密度 8.96km/km2。

表1 道路网技术指标表

道路等级	道路长度（km）	路网密度（km/km2）
主干路	5.65	3.05
次干路	2.32	1.25
支路	8.61	4.65
合计	16.58	8.96

第33条 慢行交通

慢行交通出行分为日常交通出行和健身休闲性出行。日常交通出行多依托道路设施设置，规划在道路横断面设计中，充分考虑通道的布设，为构建优质慢行交通提供空间条件。按照公交优先、慢行保障的原则，启动慢行系统建设，形成通勤与游览功能兼具、便捷舒适的慢行体系。设非机动车专用道的宽度不应小于 2.5 米，混行车道应优先保证自行车通行。

注重慢行休闲廊道的构建，规划结合绿化系统、滨水空间，重点沿西溪、翠江，以及塔山公园、长征出发地广场，规划预留翠城慢行步道。远期将打通“塔山公园—慈恩山公园—忠义孝悌文化公园”一体的“翠城山水健康步道”，实现沿翠江江滨的生态景观廊道一体化构建。形成独具宁化文化特色的、舒适宜人的慢行空间体验。

第34条 主要交通设施规划

本片区停车需求主要考虑机动车停车位的安排，规划形成以配建停车为主体，公共停车场为辅，路内停车为补充的供应体系，满足一车一位的基本停车需求。

规划区内结合各公共服务设施设置，鼓励配建车库对外开放使用。路面集中公共停车场设7处，共550个泊位。其余停车需求以路边泊位、公共或商业建筑物配建和地下停车场解决。建筑物配建停车场是城市停车场的重要组成部分，规划区按照福建省建设项目停车设施配建。

遵循集约使用土地原则，公共停车场宜鼓励与建筑、广场、绿地相结合，采用地下场（库）或立体停车形式。

第九章 绿地系统规划

第35条 绿地与广场规划指标

规划公园绿地总面积为8.45公顷，占规划城乡建设用地的4.58%；规划防护绿地面积为3.16公顷，占规划城乡建设用地的1.71%；规划广场用地总面积为3.20公顷，占规划城乡建设用地的1.74%。

第36条 公园绿地与广场分布

综合公园：规划设置塔山公园1处综合性公园。该公园绿地利用现状山体并依托各自周边主要道路，具有较好的可达性，可以有效服务于片区内各社区及其周边区域，形成片区内主要的景观核心。

街旁游园：规划设置1处街旁游园，位于江滨南路与金刚亭路交叉口，主要为周边社区居民就近开展日常休闲活动服务的绿地。

专类公园：本次规划对西溪、翠江沿岸规划宽度10m-30m不等的滨水带状专类公园（福园）。

广场：片区内规划广场共三处。分别位于南大街、中环路交叉口的长征出发地广场、老干活动中心西北侧的禄园广场、财富广场前商业性综合广场。

第十章 城市设计引导

第37条 整体形象塑造

山、水、城作为宁化城市景观的背景辅垫，构成了“山水城市”的基本构架，“山环水联”是城市景观风貌最为突出的特征。因此，本规划注重保护和利用山水自然环境，把青山、绿水有机地组合在城市空间中，达到“城市有山水，城居山水中”的意境效果，追求人与自然和谐统一的景观，它们共同构成宁化“青山环城、绿水串城”的山水格局。

本片区位于宁化中心城区中南部，结合优越的自然生态基底，充分发挥山水景观生态优势，打造连接山、城、水的绿色景观廊道，并结合周边主要的城市功能，组织和保护好两侧滨水景观，塑造与自然山水交相辉映、相得益彰的城市空间形态。

第38条 建筑风格与色彩

突出体现客家建筑风格，传承客家和红色文化，创建宁化客家城乡特色风貌。把握城市与山水环境的协调，营造宜人的空间尺度。建筑色彩采用传统的土黄色系、青灰色系，凸显客家文化元素和红色文化元素，促使文化与自然、传统与现代融合，打造生态宜居的特色风貌。

居住建筑侧重提取客家建筑语汇，强调“青砖灰瓦悬山顶、花窗门头穿斗架”的客家元素应用，继承和发展客家传统文化，打造宁化客家地域特色城市风貌。

商业建筑和公共建筑，宜以传统客家建筑符号为设计理念，抽象简化提炼，部配以花窗、门头、穿斗架等客家元素，有别于住宅设计，避免审美疲劳，用创新的理念和技术材料呈现宁化客家地域特色城市风貌。

第39条 重要节点

城市节点是城市结构空间及主要要素的联结点，包括人文景观节点与自然景观节点。

规划以塔山公园为片区地标性景观建筑，构筑塔山公园——中环大桥、塔山公园——南大街、塔山公园——凤凰山路、塔山公园——翠江等四条视廊，塔山公园周边地块高度按 30 米限高，建筑采用客家建筑风格，以青砖灰瓦，马头墙及具有客家建筑特色的门窗构件，同时代用建筑传统风格并结合现代手法，细部结合传统木结构体系及现代玻璃幕墙钢

结构等。城市色彩采用土黄色系和青灰色系，结合客家美食文化城、客家民俗文化广场开辟公共空间，提高片区空间的可识性和特色。

规划以世界客属文化交流中心作为宁化重要的人文景观节点，结合南江滨沿岸滨水公园、宁化文昌阁等人文景观，打造重要的文化景观节点。树立并打响宁化的文化品牌。

第40条 高度控制

本规划在原则上对建筑高度进行分类控制，居住建筑高度控制在 80 米以下。教育建筑高度应整体控制在 30 米以下，机关团体用地、文化用地内建筑控制在 60 米以下，商业用地控制在 80 米以内，局部地块可控制在 100 米以内。

第十一章 市政工程规划

第41条 竖向工程

1、规划原则

（1）统筹兼顾，与用地布局、防洪排涝、排水工程相协调，解决好雨水、污水排放，满足管线敷设、防洪排涝的要求；

（2）道路竖向规划应与平面设计相结合，符合现行道路技术规范，又要与路侧用地高程相协调，与控制点高程相衔接；

（3）因地制宜，合理利用、改造现状地形地貌，结合用地布局、需求，采用混和台地模式，分台布置，层层递升，满足各项建设用地的使用要求，减少土石方及防护工程量；

（4）优化调整规划区竖向高程，以便能适应大规模建筑群用地需求，促进土地成片开发建设，营造整体协调、有特色的城市空间结构。

2、竖向规划标准

（1）防洪排涝标准：

河洪防治采用 20-30 年一遇设防标准；山洪防治采用 10 年一遇设防标准；泥石流防治采用 20 年一遇设防标准；治涝工程按 10 年一遇标准设计；内涝防治执行 20 年一遇标准。

（2）道路纵坡控制标准：

常规路段：干路最大纵坡≤5.0%，困难地段可放宽至 6.0%；支路最大纵坡≤7.0%，困难地段≤8.0%（坡长限值 300 米）；

特殊节点：交叉口范围坡度≤3.0%；道路最小纵坡为 0.30%。

排水保障措施：路面行泄通道最小纵坡可降至 0.20%，需同步采取以下措施：加大道路横坡、加密雨水口布置或设置线性排水边沟。

（3）桥梁高程控制：按河段规划设计水位，增加不小于 0.5 米安全值，同时预留桥梁

结构高度推算桥面高程。

（4）场地设计标准：

高程控制：地块规划高程应高于周边道路最低路段高程至少 0.20 米。确保场地排水防涝安全。

坡度处理：场地自然坡度<5.0%时，采用平坡式地面形式；场地自然坡度≥5.0%时，采用混合式地面形式（如台地式或台阶式布局），并需结合挡土墙、排水沟等工程措施。

3、竖向规划成果：

道路竖向设计统一采用 2000 国家大地坐标系（CGCS2000）及 1985 国家高程基准。

现状道路高程较高，满足防洪排涝要求，基本延续现状标高。道路规划标高为 316.00～341.80 米，最大纵坡 5.0%，最小纵坡 0.3%。

第42条 给水工程

（1）用水量测算：本片区最高日用水量 1.02 万立方米/天。

（2）水厂规划：生活用水以宁化县南山水厂为主要供水水源，东山水厂为辅助水源，水质应符合《生活饮用水卫生标准》（GB5749）。

（3）竖向分区设计：本片区划分为单一给水竖向分区，管网末端自由水压≥0.28MPa，满足《城镇供水服务》（CJ/T 316）要求。

（4）给水管网规划：采用环状管网，保障供水可靠性。宜选用管径DN150～DN500。沿道路铺设管道，同时布设室外消防栓，间距≤120 米（符合GB 50974 规定）。

第43条 排水工程规划

（1）排水体制：雨、污分流制。

（2）污水量预测：平均日生活污水量 0.66 万立方米/天。

（3）污水处理：污水输送至宁化县污水处理厂集中处理。现状规模为 4.0 万立方米/天，远期扩建至 4.5 万立方米/天。

（4）污水管网：以重力流排放为主，顺地形坡向敷设，管径 D300～D800,埋深宜≥1.2

米。

（5）雨水工程规划：

设计标准：暴雨强度公式采用三明市公式，重要地区重现期 ≥ 5 年，一般地区 ≥ 3 年，地下通道和下沉式广场等 ≥ 30 年。现状管网按2年重现期校核排水能力。

管网布置：管径宜选用D600～D2000。

海绵城市要求：2035年前实现片区80%面积径流总量控制率 $\geq 75\%$ ，通过透水铺装、生物滞留设施等落实。

第44条 电力工程规划

（1）用电负荷与容量预测：

计算负荷：片区计算负荷23.45兆瓦，综合负荷密度127千瓦/公顷。

变电容量：按容载比1.8～2.0核算，需配置42.21MVA～46.90MVA变电容量。

（2）变电站规划：

主要电源：近期以现状220kV瓦庄变作为中心城区的主供电源，规划新建110kV七里圳变电站（主变容量 2×50 MVA），建成后作为规划区主要电源，通过10kV线路向本片区供电。

辅助电源：其他110kV变电站作为备用供电电源。

（3）电力线路规划：

电缆敷设：一般路段采用电力排管（ $6\Phi 150\sim 16\Phi 150$ ），宜布设于道路西/北侧人行道或绿化带。客家大道、中环路、凤凰山路电缆纳入综合管廊，耐火等级不低于B1级（GB50217）。

远期宜规划市政管线地下化，保障用电安全，实现配电网高质量发展，逐步向智能化升级，促进能源转型，提高能源利用效率。

第45条 通信工程规划

（1）通信业务量预测：固定电话用户量1.37万线，普及率46.92%；移动通信用户量

3.21万卡号；宽带用户量1.02万线。电信用户总量5.60万户。

（2）电信设施规划：片区内现有移动宁化分公司，并且联通宁化分公司、宁化电信分公司位于城西组团北部片区，可以满足本片区电信局站需求，无需新增。

（3）有线电视工程规划：有线电视网络用户数为0.97万户，1.94万个端口。

片区内不规划广电通信设施，依托现有广电通信设施。广电宁化分公司位于城中组团，可以满足本片区广电通信设施需求。

（4）通信管道：

敷设方式：市政道路统一敷设通信管道，优先沿道路东/南侧人行道或绿化带布置。穿管规格 $6\Phi 110\sim 12\Phi 110$ 。

第46条 燃气工程规划

（1）燃气气源规划：片区内燃气以管输天然气为主气源，由长安LNG门站供应。供气规模为 $10000\text{Nm}^3/\text{h}$ ，以输天然气为主。

（2）用气量预测：片区内规划预测总用气量为 $134.34\text{万Nm}^3/\text{年}$ 。

（3）燃气管道规划：片区内燃气管道压力级制为中压B级，引自中压燃气干管。燃气管道沿非机动车道或人行道路或绿化带敷设，原则优先沿道路东（南）侧环状和枝状布置，管径DE110～DE200。燃气管道采用HDPE燃气管。

第47条 管线综合规划

管线布置基本上平行于道路布置。

电力电缆管道、电力管沟覆土0.7米，电信管道(模块)覆土0.7米～0.8米。管道交叉时从上至下分别为电力、电信、燃气、给水、雨水及污水管线。

给水管、电力管廊优先沿道路西侧和北侧敷设，污水管、通信管廊、燃气管优先沿道路东侧和南侧敷设，雨水管优先沿道西侧和北侧敷设及慢车道敷设。

竖向布置原则：压力管线避让重力管线，小管线避让大管线，临时管线避让永久管线，可弯曲管线避让不可弯曲管线。由浅到深布置为：电信管线、电力电缆、给水管、雨水管、污水管。

第48条 环卫工程规划

- (1) 垃圾总量预测：本片区垃圾日排出重量 39.31 吨/天。
- (2) 环卫公共设施
- 废物箱：商业、金融业街道隔 50 米设置一个废物箱，主干路隔 100 米布置一个废物箱，支路、有人行道的快速路、次干路和有辅道的快速路隔 200 米布置一个废物箱 。人口较密集的居住小区和商业区设置专门投放玻璃瓶和电池的两种废物箱，服务半径为 500 米。
- 公共厕所：按城市用地类别确定，本片区设置 16 座公厕，采取图标控制，以服务半径 ≤300 米的范围覆盖，满足片区需求。
- (3) 环卫工程设施：本片区生活垃圾以集中收运为主，采用机动车收运方式为主。规划保留现状 1 处垃圾转运总站。设 11 处生活垃圾收集站，采用小型机动车收集，满足服务半径不宜超过 2km 的相关规定。小型生活垃圾分类投放亭结合各居住区设置，服务半径宜小于 70 米。
- (4) 生活垃圾分类收运体系：生活垃圾分类收运模式以“专业垃圾大分流，生活垃圾细分类”为准则。居民区周边宜均衡布置垃圾分类投放亭，分类收集系统的核心是居民区的“民分袋”，即居民区按照“可回收物”、“厨余垃圾”、“其他垃圾”、“有害垃圾”进行四分类，提高可回收物的回收效率，将干湿垃圾分开，有利于生活垃圾的末端资源化回收和处理效率的提高。

第十二章 环境保护规划

第49条 环境保护规划目标

- (1) 环境空气质量控制目标：本片区属于二类区，环境空气功能区质量适用二级浓度限值。
- (2) 水环境质量控制目标：片区内地表水环境质量需达到的Ⅲ类水质标准。
- (3) 声环境质量控制目标：片区内声环境功能区依据《声环境质量标准》分类控制：

1 类声环境功能区：需要保持安静的区域。环境噪声限值为昼间≤55 dB(A)，夜间≤45 dB(A)。

2 类声环境功能区：需要维护住宅安静的区域。环境噪声限值为昼间≤60 dB(A)，夜间≤50 dB(A)。

4a 类声环境功能区：需要防止交通噪声对周围环境产生严重影响的区域。环境噪声限值为昼间≤70 dB(A)，夜间≤55 dB(A)。

- (4) 固体废物污染控制目标：对固体废物进行分类收集，循环利用，提高其综合利用率。到规划期末，实现固废累计储存量负增长，危险废物实现零排放，生活垃圾完全实现再利用。

第50条 环境保护规划措施

- (1) 环境空气质量控制措施：对现有的生产生活造成的污染进行严格控制。提高居民区内燃气使用率，减少燃煤污染。应加强施工建设过程中的管理力度，鼓励文明施工。控制汽车尾气污染，重视对汽车、摩托车尾气的治理和管理。加大绿地面积和建设投入，保留山体、水面和植被，提高绿化覆盖率，选择抗污染能力强的行道树和灌木，充分利用绿色植物的自然特性减少空气中灰尘，提高整个区域的防尘、防废气的效果。
- (2) 水环境质量控制措施：加大商业和生活污染源的治理力度，使污染物资源化、减量化、无害化。建立城市污水处理系统，实行雨污水分流制的排水体制，任何污水不得直接排入天然水体，提高污水处理深度。

（3）声环境质量控制措施：在主干路两侧设置绿化带，在声敏感地段兴建隔声屏障或立体绿色防噪带；生活区域内要加强交通和车辆管理，加强对噪声超标的机动车的监测管理，住宅区内实行人车分流；商业服务设施要实行商业噪音管理的规范化和标准化；施工单位要加强噪声源的监督管理力度，必须符合建筑施工场地环境噪声排放标准，尽量避免与居民生活作息时间相冲突。

（4）固体废弃物污染控制措施：建立城市生活废弃物的统一收集、运输、处理体系。对医疗废弃物应由专业处理部门转运处理；对有毒废弃物的收集应由有处理资质的单位转运处理。固体废弃物应集中堆放进行无害化处理；其它废弃物由环卫部门定点、定时收集后集中运送到垃圾处理场处理；同时应加强对固体废弃物的回收和综合利用，鼓励并推广废渣综合利用技术，逐步提高综合利用率。

第十三章 综合防灾规划

第51条 消防规划

（1）消防设施布局：消防依托区外的宁化县消防救援消防大队，片区内不设置消防站。消防水源为市政给水，由市政给水管网统一供给。

（2）消防规划措施：当建筑物总长度超过 200 米时，应设穿过建筑物的消防车道，其净高和净宽均不小于 4 米。重点防火设施应按规范要求预留防火间距。应遵照有关规范进行建（构）筑物的防火设计。按照有关规范设置火灾报警和消防通讯指挥系统。

第52条 防洪规划

（1）防洪（排涝）标准：河洪防治采用 20-30 年一遇设防标准；山洪防治采用 10 年一遇设防标准；泥石流防治采用 20 年一遇设防标准；治涝工程按 10 年一遇标准设计；内涝防治执行 20 年一遇标准。

（2）防洪（排涝）规划：防洪工程应与排涝工程统一规划，同步建设，与城市市政建设、城市美化、环境建设、河道整治、河道清障规划相结合。

第53条 抗震规划

（1）抗震标准：宁化县的震动峰值加速度为 0.05g，反应谱特征周期 0.35/s，抗震设防烈度为Ⅵ度，属非重点抗震防灾区域。用地抗震防灾按Ⅵ度设防，重要的设施和生命线工程提高Ⅰ度，即按Ⅶ度设防。

（2）疏散通道和疏散场地安排：道路作为主要疏散通道，将停车场、开敞绿地、空地作为疏散场地。

（3）抗震防灾措施：以抗震防灾规划为指导，加强新建工程抗震设防管理，做好建筑物抗震加固和防灾设施建设，大力开展抗震防灾宣传教育。向社会公布城市抗震防灾规划有关内容，全面提升社会公众对抗震防灾的参与程度，实现“社会参与，共同抵御”。

第54条 人防规划

按照“长期准备、重点建设、平战结合”的人防建设方针。执行三类人民防空重点城

市人防标准，新建民用建筑，应当按照计容总建筑面积的百分之四修建防空地下室，人防地下室均可结合建筑地下室设置。本规划区内长征出发地广场作为规划区的主要应急避难场所。

第55条 地质灾害防护规划

贯彻执行“预防为主，避让与治理相结合”的原则，强化地质环境监督管理，保护地质环境，尽最大可能减少地质灾害损失，保证经济、社会和环境的可持续发展。

- 1、严格执行《地质灾害防治条例》，编制本行政区域的地质灾害防治规划。
- 2、拟订本行政区域的突发性地质灾害应急预案。
- 3、建议做填挖方临界线坐标方格网规划图，同时按规范进行挡护工程的设计和施工；工程建设尽量避让不良地质，消除地质灾害安全隐患。
- 4、在地质灾害易发区内进行工程建设应在可行性研究阶段进行地质灾害危险性评估。
- 5、对经评估认为可能引发地质灾害或者可能遭受地质灾害的建设工程，应当配套建设地质灾害治理工程。

第十四章 地下空间利用规划

第56条 规划原则

- 1、开发利用与安全防护相结合的原则。
- 2、综合利用、公共优先原则。
- 3、遵循可操作性原则。
- 4、近远期结合原则。

第57条 地下空间主要功能

- 本片区地下空间开发利用的主要功能为地下市政设施、地下公共空间和地下停车场。
- 1、地下市政设施：中环路、客家大道、凤凰山路等现状已建设地下综合管线廊道。规划尽可能的利用各种绿地、道路地下空间逐步建设地下综合管线廊道等市政基础设施，使地下市政设施的建设与地面城市的发展相互结合。
 - 2、地下公共空间：结合地面商业服务设施、广场建设地下商业街、地下商场、文化设施等地下公共空间，衔接地下停车场等，逐步发展成为地下综合体。
 - 3、地下停车场：地下公共停车场的建设重点结合车流的吸引点如公共中心、公共活动空间以及就业岗位密集地区等来布置。新建大中型公共建筑和居住区必须依据配建指标修建停车设施。

第58条 地下空间平面布局

- 坚持以人为本、远近结合、上下结合、平战结合、点线结合、分层开发、可操作性原则，按照建设紧凑、集约型城市的发展要求，节约利用土地资源，探索各种地下空间利用的可能性。根据功能完善的需要，合理利用城市地下空间，提高城市运营效率，促进城市安全、和谐、繁荣发展。结合上位规划，科学划定本规划区地下空间禁止建设区。
- 1、地下禁止利用区：主要布局在西溪、翠江两侧行洪区域。禁止新建开发各种类型的民用地下空间，地下综合管廊等公共设施建设如必须穿越地下空间禁建区，需进行严格论证，确保工程安全性。

衔接《宁化县国土空间总体规划》对地下空间的分区管控要求，本区不含地下重点发展区。规划区内地下空间应以保持现状为主，地下开发项目应以新建大中型公共建筑和居住区地块配建地下停车设施为主。

第59条 地下空间竖向控制

中心城区地下空间分为浅层、中层、深层三个层次。

浅层（0 米至-10 米）为重点开发区域，也是近期开发的主要深度范围。主要作为地下商业、公共设施、地下道路、地下停车等设施的开发控制。

次浅层（-10 米至-20 米）为规划控制协调区，近期结合实际开发需要，可适当利用。主要作为地下道路、部分市政设施等开发利用控制。

次深层（-20 米至-30 米）为次深层控制区，规划期内原则上不做开发，但地下空间资源予以保护，留待远景开发使用。

规划期内，宁化县中心城区地下空间适宜开发深度主要控制在浅层。

第十五章 政策措施及建议

第60条 规划刚性与弹性相结合

城市开发建设必须遵守本规划成果中规定各单元的人口规模与建设规模，适度控制总体容积率、建筑密度、人口密度，配建街道、社区级公共服务设施、公用设施与公共绿地。考虑到未来建设存在一系列不确定因素，本单元规划注重刚性和弹性的结合，使片区内的地块保留一定的兼容性和开发强度弹性，以适应市场经济条件下城市规划管理与控制的要求。

第61条 科学制定土地供应计划

坚持“供需平衡、加强储备，盘活存量、控制增量，集约用地、确保重点”的原则。

适度控制土地供应，加快旧城更新与改造；加大政府用地储备力度，控制好规划范围内农村集体所有的未征用的用地，为未来城市功能拓展和重要基础设施建设预留发展空间；优先保证重点项目和科教文体卫等非营利公共服务设施建设用地供给。

第62条 突出政府的服务职能

政府在旧城更新与改造建设中主要是出台政策，用宏观调控的手段保证城市的良性发展。扶持城市的环境营造和基础性、公益性项目的建设，突出政府的服务职能，制定有关优惠政策和扶持措施，如财税、投资、土地批租政策和激励机制等。

第63条 多渠道筹措建设资金

（1）城市建设的财政投资要坚持“量入为出”的原则，调整财政资金的支出结构，保持与国民经济发展同步，通过贴息等方式发挥财政资金的放大效应和杠杆调节作用，优先保障重点地区和重大设施的建设。

（2）按照“政府主导、市场动作、社会参与”的原则，向民间资本和外资开放道路交通、燃气、自来水、污水处理、垃圾处理等基础设施以及教科、文、卫等社会事业，为公益性设施建设筹措建设资金。

（3）构建投融资的平台，疏通资金融通环节，积极探索多种融资方式，加大民资、外

资引进力度，形成多渠道、多层次、多元化的投融资机制。

第十六章 附则

规划文本涉及的控制指标和技术规定是根据现行的相关标准、规范，结合本片区的现状实际情况与今后的发展需求而制定的，未涉及的指标应符合现行的国家、福建省及三明市有关法规、标准的规定。

本规划的规划文本为法定文件。自本规划批准公布之日起，法定文件即具备法定效力，本片区范围内一切建设和土地利用活动，均应遵照本规划法定文件的相关控制要求执行，下一层次规划也应遵照本规划的具体要求进行编制。

上述条文中有下列划线部分为强制性内容，自然资源主管部门提供规划设计条件，审查建设项目，不得违背城市规划强制性内容。调整详细规划强制性内容的，自然资源主管部门必须就调整的必要性组织论证，其中直接涉及公众权益的，应当进行公示。调整后的详细规划必须依法重新审批后方可执行。违反城市规划强制性内容进行建设的，应当按照严重影响城市规划的行为，依法进行查处。人民政府及其行政主管部门擅自调整城市规划强制性内容，必须承担相应的行政责任。

本规划自宁化县人民政府批准之日起生效。

本规划解释权属宁化县自然资源主管部门。如需对本规划进行修改或动态维护，应按《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》和《福建省城市规划管理技术规定》的规定执行。

名词解释

- 1、分区单元：为便于规划管理，按规划结构所划分的单元；
- 2、基本单元：结合社区的辖区界线和合理的公共设施服务半径对分区单元进行再细分的单元；
- 3、地块：指片区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；
- 4、用地面积：即规划划定的地块面积；
- 5、用地性质：即地块使用性质，根据用地分类确定；
- 6、土地使用兼容性：即土地使用性质适建范围规定或适建要求；
- 7、容积率：项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。计算公式：容积率=总建筑面积÷总用地面积。当建筑物层高超过 8m，在计容积率时该层建筑面积加倍计算。
- 8、绿地率：项目用地范围内总绿化用地面积与项目总用地面积的比值。计算公式：绿地率=总绿化用地面积÷项目总用地面积×100%。
- 9、建筑高度：即由室外明沟或散水坡面至建筑物主体最高点的垂直距离，单位为（m）以高限控制；
- 10、道路红线：指城市道路（含街区道路）用地的规划控制线；
- 11、建筑红线：指建筑物垂直投影边线；
- 12、建筑后退：即建筑相对于规划地块某方位边界后退的距离。单位为（m）；
- 13、建筑间距：即为满足日照、消防、卫生、安全和建筑保护等要求而规定的与相邻建筑之间的距离。单位为（m）；
- 14、停车车位数：即规划地块内规定停车泊位，包括机动车车位数和非机动车车位数；
- 15、出入口方位：指规划地块内允许设置出入口的方向和位置。
- 16、“五线”指基础设施用地的控制界线——黄线、各类绿地范围的控制线——绿线、

历史文化街区和历史建筑的保护范围界线——紫线、地表水体保护和控制的地域界线——蓝线和道路用地的边界线——红线。

- 17、“三大设施”即公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施。

附表

附表 1：街道以上级公共服务设施配置情况表

类型	项目	占地面积 (hm²)	所在单元编号	备注
教育设施	宁化县特殊教育学校	0.83	01-E-40	现状
文化设施	世界客属文化交流中心	5.11	01-D-47	现状
	宁化县老干活动中心	1.06	01-E-06	现状

附表 2：街道级公共服务设施配置项目指标表

类别	项目		配置数量	每处设置规模（m²）		备注
				用地面积	建筑面积	
教育	小学	54 班	1	30941	—	宁化县第二实验小学
	幼儿园	18 班	1	7777	—	宁化县第二实验幼儿园
文化设施	双虹党群文化服务中心		1	794	—	现状
	工人文化宫		1	6374	—	规划 F-08 地块
医疗设施	宁化县皮肤病医院		1	4496	—	现状

注：(1)小学按 84 座/千人与 45 座/班计算；初中按 42 座/千人与 50 座/班计算

附表 3：社区级公共服务设施配置项目指标表

类别	项目		配置数量	每处设置规模（平方米）		备注
				用地面积	建筑面积	
社区管理与服务	双虹村村部		1	4661	—	规划新增
	社区服务站		3	—	600~1000	图标控制
	居家养老服务站		4	—	≥750	结合社区服务站设置
文化体育	室外综合健身场地		4	150~750	—	结合广场设置
医疗卫生	社区卫生服务站		3	—	120~270	宜与临近社区合并设置
教育	幼托（幼儿园）	18 班	1	7777	—	现状保留（第二实验幼儿园）

类别	项目		配置数	每处设置规模（平方米）		备注
		6 班				
			1	—	—	现状保留 （赋欣幼儿园）
公用设施	公共厕所		16	—	30～80	图标控制
	垃圾转运总站		1	4997	—	现状保留
	生活垃圾收集站		11	120~200	—	图标控制
	应急避难点		1	17786	—	规划禄园广场
	避灾点		6	—	—	容量≥100 人/ 处
商业设施	社区商业网点		6	—	宜≥1000	图标控制，可综 合设置

附表 4：社会停车场规划一览表

序号	地块编号	占地面积 (公顷)	备注
01	350424-01-D-02	0.09	江滨南路龙门桥头停车场
02	350424-01-F-19	2.70	公交停保场
03	350424-01-E-23	0.15	碧桂园东北侧停车场
04	350424-01-D-38	——	江滨南路停车场
05	350424-01-D-47	——	客属文化交流中心配套停车场
06	350424-01-D-42	——	财富广场配套停车场
07	350424-01-E-05	——	禄园广场配套停车场

附表 5 建筑沿用地边界退让距离表

建筑类型及高度	城市类型	山地城市
	退让距离(m)	
低层住宅		5
低层非住宅建筑		4
多层、中高层住宅		7
多层非住宅建筑		6
54 米以下的高层住宅		10

50 米以下的高层非住宅建筑	9
大于 54 米的高层住宅	12
大于 50 米的高层非住宅建筑	10

附表 6 建筑后退道路红线最小距离控制指标

建筑类 型及高度	退让距离 (m)	道路等级	红线宽度≥30m	红线宽度<30m
		城市类型		
			山地城市	山地城市
低层建筑			5	4
多层建筑			6	6
54 米以下的高层建筑			10	7
50 米以下的高层非住宅建筑				
大于 54 米的高层住宅			10	8
大于 50 米的高层非住宅建筑				

附表 7 01-D 基本单元容量和开发强度控制表

基本单元编号	350424-01-D
总用地面积	83.68hm²
城镇建设用地面积	78.00hm²
总建筑面积	114.83 万 m²
居住用地总面积	34.13hm²
居住建筑总量	70.53 万 m²
平均净容积率	1.93
平均居住净容积率	2.07
居住人口数量	1.61 万人

附表 8 01-E 基本单元容量和开发强度控制表

基本单元编号	350424-01-E
总用地面积	113.63hm²
城镇建设用地面积	80.99hm²
总建筑面积	88.89 万 m²
居住用地总面积	22.35hm²

居住建筑总量	42.57 万 m²
平均净容积率	1.64
平均居住净容积率	1.90
居住人口数量	0.97 万人

附表 9 01-F 基本单元容量和开发强度控制表

基本单元编号	350424-01-F
总用地面积	84.13hm²
城镇建设用地面积	24.95hm²
总建筑面积	33.69 万 m²
居住用地总面积	8.48hm²
居住建筑总量	15.80 万 m²
平均净容积率	1.66
平均居住净容积率	1.86
居住人口数量	0.36 万人

附表 10 地块控制指标一览表

地块编号	用地用海代码	用地用海性质名称	用地性质代码	用地性质名称	净用地面积 (M2)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (M)	主要出入口	人口 (人)	备注
01-D-01	1401	公园绿地	G1	公园绿地	6732	——	——	——	——	S		
01-D-02	1208	交通场站用地	S42	社会停车场用地	845	0.4	20	——	12	N		
01-D-03	0901	商业用地	B1	商业用地	1753	2.5	50	25	60	WN		
01-D-04	0801	机关团体用地	A1	行政办公用地	1441	2.5	45	25	60	S		
01-D-05	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	18568	2.0	32	30	30	S	849	
01-D-06	0902	商务金融用地	B21	金融保险用地	762	4.8	84	——	30	W		银行
01-D-07	1401	公园绿地	G1	公园绿地	375	0.8	25	45	12	E		
01-D-08	0901	商业用地	B1	商业用地	2557	2.5	50	25	60	N		
01-D-09	0901	商业用地	B1	商业用地	4496	2.5	45	25	60	N		
01-D-10	0801	机关团体用地	A1	行政办公用地	794	3.3	40	25	60	N		
01-D-11	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	4860	2.2	50	25	60	SW	244	
01-D-12	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	26049	2.0	45	25	30	EN	1191	
01-D-13	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	17255	2.7	39	30	60	EN	745	
01-D-14	0901	商业用地	B1	商业用地	15418	2.2	36	30	60	S		
01-D-15	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	16336	1.8	25	30	80	S	672	
01-D-16	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	17326	2.0	45	25	30	W	792	
01-D-17	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	25129	1.8	25	30	80	S	1034	
01-D-18	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	24557	2.0	35	30	60	EN	786	
01-D-19	16	留白用地	H11	城市建设用地	1560	——	——	——	——			
01-D-20	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	28799	1.8	30	30	60	ES	1185	
01-D-21	0901	商业用地	B1	商业用地	16599	2.2	50	10	60	S		
01-D-22	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	11118	1.8	30	30	60	SN	457	
01-D-23	0804	教育用地	A33	中小学用地	30941	0.8	30	35	30	EW		30 班小学
01-D-24	0804	教育用地	R22	服务设施用地	7787	0.8	30	35	30	EW		12 班幼儿园
01-D-25	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	10129	1.8	30	30	60	E	417	
01-D-26	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	10674	3.0	40	30	60	E	512	
01-D-27	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	49346	2.0	30	30	60	SW	2256	
01-D-28	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	4876	2.75	55	10	60	W	215	
01-D-29	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	4947	3.3	26	40	24	W	373	
01-D-30	0901	商业用地	B1	商业用地	24416	2.2	50	10	60	ES		
01-D-31	0801	机关团体用地	A1	行政办公用地	7234	1.8	35	30	60	E		
01-D-32	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	5643	3.0	60	25	30	ES	387	
01-D-33	0901	商业用地	B1	商业用地	1334	2.5	40	25	60	E		
01-D-34	0801	机关团体用地	A1	行政办公用地	2012	4.8	40	25	60	N		

01-D-35	0801	机关团体用地	A1	行政办公用地	2495	2.6	40	25	60	S		
01-D-36	0801	机关团体用地	A1	行政办公用地	2690	1.8	40	25	30	SN		
01-D-37	0901	商业用地	B1	商业用地	1410	2.2	40	25	30	SN		
01-D-38	1401	公园绿地	G1	公园绿地	429	——	——	——	——	W		
01-D-39	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	4491	1.8	35	30	30	SN	185	
01-D-40	0803	文化用地	A22	文化活动用地	1834	1.2	30	35	30	E		
01-D-41	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	46169	2.2	22	35	80	S	1625	社区综合服务中心
01-D-42	1403	广场用地	G3	广场用地	5947	0.3	25	45	12	S		
01-D-43	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	27482	2.2	64.5	35	24	SN	967	
01-D-44	1402	防护绿地	G2	防护绿地	2046	——	——	——	——			
01-D-45	1402	防护绿地	G2	防护绿地	1595	——	——	——	——			
01-D-46	1401	公园绿地	G1	公园绿地	32183	0.3	25	60	18	S		
01-D-47	0803	文化用地	A22	文化活动用地	50642	2.2	35	35	30	S		综合文化 活动中心
01-D-48	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	26858	2.0	22	40	45	SW	1228	
01-E-01	0901	商业用地	B1	商业用地	57764	1.03	36	30	30	W		
01-E-02	1401	公园绿地	G1	公园绿地	5104	——	——	——	——	SN		
01-E-03	1401	公园绿地	G1	公园绿地	7257	——	——	——	——	W		
01-E-04	1401	公园绿地	G1	公园绿地	6795	——	——	——	——	W		
01-E-05	1403	广场用地	G3	广场用地	17621	0.3	25	45	12	W		
01-E-06	0803	文化用地	A22	文化活动用地	10771	0.8	35	35	30	W		老年大学
01-E-07	0901	商业用地	B1	商业用地	21094	1.03	36	30	30	W		
01-E-10	0803	文化用地	A22	文化活动用地	40490	1.2	40	30	12	S		
01-E-11	16	留白用地	H11	城市建设用地	20208	——	——	——	——			
01-E-12	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	31279	1.6	30	30	18	S	1144	
01-E-13	1401	公园绿地	G1	公园绿地	15720	——	——	——	——	S		
01-E-14	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	1946	1.2	30	35	18	E	53	
01-E-15	16	留白用地	H11	城市建设用地	7970	——	——	——	——			
01-E-16	1208	交通场站用地	S3	交通枢纽用地	16462	1.5	30	15	30	EW		汽车站
01-E-17	1403	广场用地	G3	广场用地	3999	0.3	25	45	12	EW		
01-E-18	1403	广场用地	G3	广场用地	4450	0.3	25	45	12	EW		
01-E-19	1402	防护绿地	G2	防护绿地	1944	——	——	——	——			
01-E-20	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	9805	2.3	35	30	50	N	361	
01-E-21	0901	商业用地	B1	商业用地	11275	2.6	36	25	80	SN		
01-E-22	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	7317	1.65	25	30	33	S	276	
01-E-23	1208	交通场站用地	S42	社会停车场用地	1478	0.5	20	——	12	WN		
01-E-24	1402	防护绿地	G2	防护绿地	4352	——	——	——	——			
01-E-25	1402	防护绿地	G2	防护绿地	4027	——	——	——	——			
01-E-26	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	44820	1.65	25	30	60	S	1690	

01-E-27	1402	防护绿地	G2	防护绿地	3903	——	——	——	——			
01-E-28	1402	防护绿地	G2	防护绿地	3910	——	——	——	——			
01-E-29	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	9867	3.6	25	30	80	N	812	
01-E-30	0901	商业用地	B1	商业用地	13457	3.0	55	25	36	N		邻里商业
01-E-31	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	42383	2.0	20	35	80	EN	1938	
01-E-32	1402	防护绿地	G2	防护绿地	5562	——	——	——	——			
01-E-33	1402	防护绿地	G2	防护绿地	4230	——	——	——	——			
01-E-34	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	7680	2.0	20	35	80	EW	351	6班幼儿园
01-E-35	090105	公用设施营业网点用地	B41	加油加气站用地	4809	0.3	18	0	8.5	W		加油站
01-E-36	1401	公园绿地	G1	公园绿地	610	——	——	——	——	S		
01-E-37	1401	公园绿地	G1	公园绿地	4922	——	——	——	——	W		
01-E-38	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	5711	2.0	40	25	30	N	261	
01-E-39	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	31579	2.0	40	25	30	N	1444	
01-E-40	0804	教育用地	A34	特殊教育用地	8283	1.0	30	35	30	ES		特殊教育学校
01-E-41	0901	商业用地	B1	商业用地	4996	2.5	55	25	30	NE		
01-E-42	1401	公园绿地	G1	公园绿地	4111	——	——	——	——	S		
01-E-43	1309	环卫用地	U22	环卫用地	4998	1.0	30	30	12	S		垃圾转运站、“三合一”环卫设施
01-E-44	1401	公园绿地	G1	公园绿地	265	——	——	——	——	S		
01-E-45	0901	商业用地	B1	商业用地	41862	2.2	40	30	100	S		
01-E-46	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	34065	1.8	28	30	60	S	1402	
01-E-47	0901	商业用地	B1	商业用地	40798	1.8	50	25	36	S		
01-E-48	16	留白用地	H11	城市建设用地	371	——	——	——	——			
01-E-49	0901	商业用地	B1	商业用地	11458	2.0	35	30	30	E		
01-F-01	1312	其他公用设施用地	U9	其他公用设施用地	5637	1.8	40	30	50	EN		公路养护站
01-F-02	1303	供电用地	U12	供电用地	16205	1.2	35	30	50	N		供电公司
01-F-03	16	留白用地	H11	城市建设用地	1123	——	——	——	——			
01-F-04	16	留白用地	H11	城市建设用地	380	——	——	——	——			
01-F-05	16	留白用地	H11	城市建设用地	2912	——	——	——	——			
01-F-06	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	21063	1.8	32	30	30	E	867	
01-F-07	0801	机关团体用地	A1	行政办公用地	4661	1.5	35	30	30	E		
01-F-08	0803	文化用地	A22	文化活动用地	6374	1.5	40	30	60	SN		
01-F-09	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	26215	1.8	25	30	60	SN	1079	
01-F-10	16	留白用地	H11	城市建设用地	1928	——	——	——	——			
01-F-11	070102/0901	商住混合用地	R21/B1	居住商业混合用地	9986	2.0	35	30	60	EN	320	
01-F-12	0901	商业用地	B1	商业用地	19295	2.2	36	30	80	ES		
01-F-13	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	10670	1.8	25	30	60	SN	439	
01-F-14	070102	二类城镇住宅用地	R21	二类住宅用地	19863	2.0	25	30	80	SN	908	

01-F-15	16	留白用地	H11	城市建设用地	1431	——	——	——	——			
01-F-16	16	留白用地	H11	城市建设用地	4487	——	——	——	——			
01-F-17	1304	供燃气用地	U13	供燃气用地	20352	0.4	20	30	18	N		燃气站
01-F-18	16	留白用地	H11	城市建设用地	5558	——	——	——	——			
01-F-19	1208	交通场站用地	S4	交通场站用地	27211	1.5	36	15	18	S		公交停保场站
01-F-20	0901	商业用地	B1	商业用地	16223	2.2	35	30	80	WN		
01-F-22	16	留白用地	H11	城市建设用地	363	——	——	——	——			
01-F-23	16	留白用地	H11	城市建设用地	2653	——	——	——	——			

附表 11 各类建设用地适建范围表

兼容用地性质			建设用地适建范围表															
			一级类	居住用地		公共管理与公共服务设施用地				商业服务业设施用地							工业用地	物流仓储用地
			二级类	城镇住宅用地		机关团体用地	文化设施用地		教育用地	商业用地				商务金融用地	娱乐用地	其他服务设施用地	一类工业用地	一类物流仓储用地
主导用地性质			三级类	住宅用地	服务设施用地		图书展览用地	文化设施活动用地		娱乐用地	康体用地	餐饮用地	旅馆用地					
一级类	二级类	三级类	类别代码	0701	0702	0801	080301	080302	0804	090101	090102	090103	090104	0902	0903	0904	100101	110101
居住用地	城镇住宅用地	住宅用地	0701		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
		服务设施用地	0702			×	×	×	×	●	×	●	●	●	×	●	×	×
公共管理与公共服务用地	机关团体用地		0801	×	×		●	●	●	●	×	●	●	●	×	●	×	×
	文化设施用地	图书展览用地	080301	×	×	●		●	●	●	×	●	●	●	×	●	×	×
		文化活动用地	080302	×	×	●	●		●	●	×	●	●	●	×	●	×	×
	教育用地	高等教育用地	080401	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		中等职业学校用地	080402	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		中小学用地	080403	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		幼儿园用地	080404	●		×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×	×
	科研用地		0802	×	×	●	●	●	●	●	×	●	●	●	×	●	●	×
	体育用地	体育场馆用地	080501	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		体育训练用地	080502	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
	医疗卫生用地	医院用地	080601	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		基层医疗卫生设施用地	080602	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
		公共卫生用地	080603	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
	社会福利用地		0807	×	×	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
商业服务业设施用地	商业用地	零售商业用地	090101		●	×	×	×	×		●	●	●	●	●	●	×	×
		批发市场用地	090102	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×
		餐饮业用地	090103		●	×	×	×	×	●	●		●	●	●	●	×	×
		旅馆用地	090104		●	×	×	×	×	●	●	●		●	●	●	×	×
	商务用地		0902		●	×	×	×	×	●	●	●	●		●	●	×	×
	娱乐用地		0903		●	×	×	×	×	●	●	●	●	●	●	●	×	×
	其他商业服务业用地		0904	×	●	×	×	×	×	●	●	×	×	●	●		×	×
工业用地	一类工业用地		100101	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×
物流仓储用地	一类物流仓储用地		110101	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	●	