

第三部分 说明书

目 录

第一章 项目概述	1	三、 社区级公共服务设施控制规划	17
一、 规划背景	1	四、 道路与交通设施	19
二、 区位关系	1	五、 市政公用设施	19
三、 规划范围	1	第八章 道路交规划	20
第二章 现状概况与分析	2	一、 规划原则	20
一、 自然条件	2	二、 道路系统规划	20
二、 村庄及人口分布	2	三、 慢行交通	21
三、 现状土地利用	2	四、 交通设施规划	21
四、 现状公共服务设施	3	第九章 竖向规划	22
五、 现状产业情况	4	一、 规划依据	22
六、 现状道路交通	5	二、 规划原则	22
七、 现状建筑分析	5	三、 竖向规划标准	22
八、 现状征地及选址情况	5	四、 竖向规划	22
九、 现状小结	6	第十章 绿地景观系统规划	23
第三章 相关规划衔接	6	一、 规划原则	23
一、 《福州市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）	6	二、 规划目标	23
二、 《福清市城市总体规划（2014-2030）》（已评审）	7	三、 景观系统规划	23
三、 《福清市上迳镇总体规划（2012-2030）》（已评审）	7	四、 绿地系统规划	24
第四章 规划依据与原则	8	第十一章 城市空间形态导引及控制	25
一、 规划依据	8	一、 整体空间意象	25
二、 规划原则	9	二、 空间层次及高度控制	25
第五章 发展策略、规划定位及规模	9	三、 开发强度控制	25
一、 发展策略	9	四、 城市设计导引及控制	26
二、 核心功能	9	五、 建筑设计指引	26
三、 规划定位	10	六、 夜景照明	27
四、 发展目标	10	第十二章 市政工程规划	27
五、 规划规模	10	一、 给水工程规划	27
第六章 土地利用规划	11	二、 雨水工程规划	29
一、 规划结构	11	三、 污水工程规划	29
二、 用地规划	12	四、 电力工程规划	29
三、 规划用地统计	14	五、 通信工程规划	32
第七章 三大设施及社区服务设施规划	15	六、 工程管线综合	34
一、 公共设施体系规划	15	第十三章 环卫设施规划	35
一、 街道以上级公共服务设施控制规划	15	一、 规划依据	35
二、 街道级公共服务设施控制规划	16	二、 环卫规划目标	35
		三、 城镇垃圾收运处理规划	35
		第十四章 环境保护规划	37

一、 生态环境保护目标.....	37	二、 城市双修.....	52
二、 环境保护控制措施.....	37	第二十三章 实施策略与近期建设	53
第十五章 地下空间开发与利用	39	一、 近期建设规划.....	53
一、 规划基本原则.....	39	二、 实施策略建议.....	53
二、 公共地下空间功能布局.....	39		
三、 地下防灾系统规划.....	39		
四、 地下空间控制要求.....	39		
第十六章 工业企业改造提升规划	40		
一、 企业提升改造原则.....	40		
二、 工业企业现状条件.....	40		
三、 企业更新调整方向.....	40		
第十七章 村庄整治与管控	41		
一、 整治改造.....	41		
二、 管控措施.....	43		
三、 安全与防灾.....	43		
第十八章 防灾减灾规划	44		
四、 防洪排涝规划.....	44		
五、 抗震防灾规划.....	44		
六、 人防规划.....	44		
七、 消防规划.....	44		
第十九章 单元划分及规划管理控制	45		
一、 用地分类及地块划分.....	45		
二、 单元控制.....	46		
三、 地块控制指标体系.....	46		
四、 地块开发控制.....	47		
五、 用地控制方式.....	47		
六、 土地使用兼容性.....	48		
第二十章 “五线”控制	48		
一、 道路红线.....	48		
二、 城市绿线.....	49		
三、 城市蓝线.....	49		
四、 城市黄线.....	50		
五、 城市紫线.....	50		
第二十一章 文物保护单位控制	51		
第二十二章 海绵城市及城市双修规划	51		
一、 海绵城市建设引导.....	51		

第一章 项目概述

一、 规划背景

福州城市拓展带来机遇

在福州“东进南下、沿江向海”的空间战略部署下，《福州市国土空间总体规划（2020-2035）》进一步提出构建“双城双轴、两区多点”的市域总体空间格局，形成陆海一体、城乡融合，多中心、网络化、组团式、集约型的国土空间保护和利用总体格局。

“南下”发展轴，指以产业的集聚和提升为重点，构建“福州主城—福清城区—江阴湾产业基地—平潭”发展轴，上迳镇位于轴线之上，是福清乃至福州产业发展的重要站场之一，上迳镇发展迎来新的机遇。

大福清战略拓展的交汇节点

福清市政府明确积极融入福州“东进南下”发展战略，全力以赴推进福州新区福清组团，特别是环福清湾、环江阴湾区域开发建设，加快打造产港城一体的现代化国际港湾城市，福清逐步由“中心城区主导”进入了“城乡多中心并举”的多极、多元发展阶段。上迳处在总规“两轴两带”空间结构中渔平产业拓展轴与福厦高端制造产业带的交汇区域，上迳主动把握机会，对接大福清发展战略，积极推进产城融合发展。

上迳镇自身发展的需求

随着经济社会的不断发展，城镇经济水平和人们生活水平的提高，原有经济增长方式已经难以适应当前国际和国内形势要求，迫切需要转变经济增长方式，寻求一条可持续稳定发展之路。人们生活趋于多样化、精神化，对城镇的功能也

提出更高的要求。新形势下，一方面主动接受福清市区、江阴港城和平潭综合实验区的辐射，吸收部分福清市郊房产开发、退二进三中的城区工业转移、市场服务配套等产业，另一方面应增强城镇自身对整个镇域的辐射能力，促进城乡和谐发展。

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

二、 区位关系

上迳镇位于福清市西南部，东邻龙高半岛，南连渔溪镇，北与宏路街道、龙江街道接壤。上迳镇政府位于 324 国道东侧，距福清市中心区 12 公里。

上迳镇总体规划明确的集中发展区，包含两大功能区，北侧的产业园区和南侧的镇区中心服务区。本案位于上迳镇集中发展区，由南北两部分组成，为总规明确的两大功能区的启动区域。

三、 规划范围

规划总面积 343.40 公顷，包括两个部分，北侧的上迳镇镇区，承接福清中心城区功能辐射；南侧渔溪河北岸片区，受江阴港城、渔溪镇功能辐射。

上迳镇镇区规划范围，东至燕墩山、上唐山，南到海头村，西毗虎头山、十二重山，北至岭胶村、福清实验高级中学，总面积 292.74 公顷。

渔溪河北岸片区规划范围，东至南湾村，南到规划溪北路，西侧以上迳镇行政边界为界，北至规划渔龙大道，总面积 50.66 公顷。

第二章 现状概况与分析

一、自然条件

上迳镇地形以丘陵低山为主，依山面海，气候属中亚热带季风性气候，夏长暖热，冬短温和，冰雪罕见，降水丰富。年降水量为 1000~2000 毫米之间，80%以上降水量集中在 4~10 月份，年平均气温在 17—20 度，年均日照时数约为 1778 小时，霜日极少。夏季多西南风，冬季多东北风。春夏间有梅雨，夏秋间有台风。自然灾害发生较频繁，主要有台风、暴雨、三寒、大风等。

本案地形整体呈北高南低走势，牌边村寨山附近为范围内最高点，坡度较大，其它区域坡度普遍在 7%以下，少量用地坡度 7%-15%，整体开发建设条件较好。

迳江自海头村南侧东西向穿过，原通东海，1979 年柯屿围海筑堤后，迳江成为内河。牌边村、岭胶村北侧十二重山等山体重，有福清市高低干渠穿流。

南湾村南临渔溪，渔溪总长约 25 公里，流域面积 68 平方公里，从西向东流入迳港，是福清市第二大河，发源于大帽山西麓，向西流入建新水库。上游水流急，河床比降大，河道弯曲，多礁石。上游纳入黄檗山的小支流，河道宽，水量丰富。下游进入渔溪平原，水流缓慢，河道平直，河床浅，多卵石，出口处沙洲分布其上。

二、村庄及人口分布

本案涉及村庄有海头村、牌边村、岭胶村、下井村、南湾村等 5 个行政村，且仅部分位于规划区内，其中，下井村内分布有香樟湖小区、三峡移民小区。根据估算，区内现状人口约 7067 人。

村庄名称	村庄三普人口（人）
海头村	1004
牌边村	625
岭胶村	2601
下井村	2114
南湾村	724
小计	7067

表1 主要村庄人口统计表

三、现状土地利用

本区现状建设用地与非建设用地约各占一半，非建设用地以农林用地为主，涉及较多基本农田，建设用地部分以居住和工业用地为主。

1、上迳镇镇区

上迳镇镇区部分，城乡总用地面积约 292.74 公顷，其中，非建设用地面积 133.27 公顷，主要为农林用地，面积 128.57 公顷，涉及基本农田 42.35 公顷。

建设用地 159.48 公顷，主要为天马科技、诚达制鞋等工业用地，主要沿 324 国道分布，面积约 61.60 公顷，占城市建设用地的 38.62%；居住用地次之，占城市建设用地的 35.36%，主要为岭胶村、牌边村、海头村等村的三类住宅用地，以及香樟湖等少量二类住宅用地，现状无独立占地幼儿园，幼儿园配套以小学附设形式解决。

公共管理与公共服务设施用地 20.55 公顷，主要为中小学用地和行政办公用地。

商业服务业设施用地 1.51 公顷，主要为加油站、电信营业网点用地，以及少量沿街商住用地的商业部分。

公用设施用地 0.14 公顷，为广播电视用地；其余为城市道路用地，面积 19.28 公顷。

2、渔溪河北岸片区

渔溪河北岸片区,城乡总用地面积约 50.66 公顷,其中,非建设用地面积 28.62 公顷,全部为农林用地,涉及基本农田 13.08 公顷。

建设用地 22.03 公顷,主要为福铭食品及一些村办工业用地,面积 12.89 公顷,占城市建设用地的 59%;其次为居住用地,主要为南湾村住宅用地,面积 6.02 公顷,占城市建设用地的 27%;公共管理与公共服务设施用地为育苗学校用地,面积 1.81 公顷。其余为城市道路用地,面积 1.31 公顷,主要为上迳路及其它村道用地。

表2 现状用地平衡表（上迳镇镇区）

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用 地比例(%)		
大类	中类	小类					
R	居住用地			56.40	35.36%		
	R2	二类居住用地			3.19	2.00%	
		R21	二类住宅用地			3.19	2.00%
	R3	三类居住用地			52.29	32.79%	
		R31	三类住宅用地			52.29	32.79%
	RB	居住商业综合用地（居住部分）			0.92	0.58%	
A	公共管理与公共服务设施用地			20.55	12.89%		
	A1	行政办公用地			3.17	1.99%	
	A3	教育科研用地			17.32	10.86%	
		A33	中小学用地			17.32	10.86%
	A9	宗教用地			0.06	0.04%	
B	商业服务业设施用地			1.51	0.95%		
	B4	公用设施营业网点用地			1.11	0.70%	
		B41	加油加气站用地			0.46	0.29%
		B49	其他公用设施营业网点用地			0.66	0.41%
RB	居住商业综合用地（商业部分）			0.39	0.25%		
M	工业用地			61.60	38.62%		
	M2	二类工业用地			61.60	38.62%	
U	公用设施用地			0.14	0.09%		
	U1	供应设施用地			0.14	0.09%	
		U16	广播电视用地			0.14	0.09%

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用 地比例(%)	
大类	中类	小类				
S	道路与交通设施用地			19.28	12.09%	
	S1	城市道路用地			19.28	12.09%
H11			城市建设用地	159.48	100.00%	
E	非建设用地			133.27		
	E1	水域			4.70	
	E2	农林用地			128.57	
			城乡总用地	292.74		

表3 现状用地平衡表（渔溪河北岸片区）

用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用 地比例(%)	
大类	中类	小类				
R	居住用地			6.02	27.30%	
	R3	三类居住用地			6.02	27.30%
		R31	三类住宅用地			6.02
A	公共管理与公共服务设施用地			1.81	8.23%	
	A3	教育科研用地			1.81	8.23%
		A33	中小学用地			1.81
M	工业用地			12.89	58.52%	
	M2	二类工业用地			12.89	58.52%
S	道路与交通设施用地			1.31	5.94%	
	S1	城市道路用地			1.31	5.94%
H11			城市建设用地	22.03	100.00%	
E	非建设用地			28.62		
	E2	农林用地			28.62	
			城乡总用地	50.66		

四、现状公共服务设施

规划范围内现状公共管理与服务设施用地总面积 22.37 公顷。

上迳镇镇区公共管理与服务设施用地 20.55 公顷。其中,行政办公用地 3.17 公顷,为上迳镇政府、上迳镇派出所用地;中小学用地 17.32 公顷,为福清实验高级中学和牌边小学用地,牌边小学现状有小学 6 班、幼儿园 1 班(大班);宗教用地 0.06 公顷,分布在诚达制鞋西侧山脚。

渔溪河北岸片区公共管理与服务设施用地 1.81 公顷,为育苗学校用地,该学

校为私立学校。

此外，本案周边分布有其他教育设施，服务半径可部分辐射本案范围，具体情况如下：

幼儿园 4 所，分别为岭胶小学，配设幼儿园 2 班（大班、中班各 1 班），位于岭胶村；育苗私立幼儿园，现状 12 班，位于梧岗村；梧岗小学，配设幼儿园，班级数 3 班，位于梧岗村；南湾初小，配设幼儿园大班 1 班，位于南湾村。

小学 4 所，岭胶小学，现状 6 班，位于岭胶村；梧岗小学，现状 12 班；南湾初小，现状仅有 1-4 年级，共 4 班；育苗小学为私立小学，暂未纳入统计数据。

中学 2 所，福清市实验高级中学，位于岭胶村，现状 18 班，为民办公助高中；上迳融侨中学，现状 12 班，为公立初中。

表4 现状范围内及周边教育设施配套一览表

学校名称	中学班级数（班）	小学班级数（班）	幼儿园班级数（班）
福清市实验高级中学 (民办、范围外)	18	-	-
融侨中学(范围外)	12	-	-
梧岗中学(范围外)	18	-	-
岭胶小学	-	6	2(大、中班)
牌边小学	-	6	1(大班)
梧岗小学(范围外)	-	12	3
南湾初小(范围外)	-	4(1-4 年级)	1(大班)
育苗学校(私立、范围外)	-	-	12

注：现状数据截止 2020.05

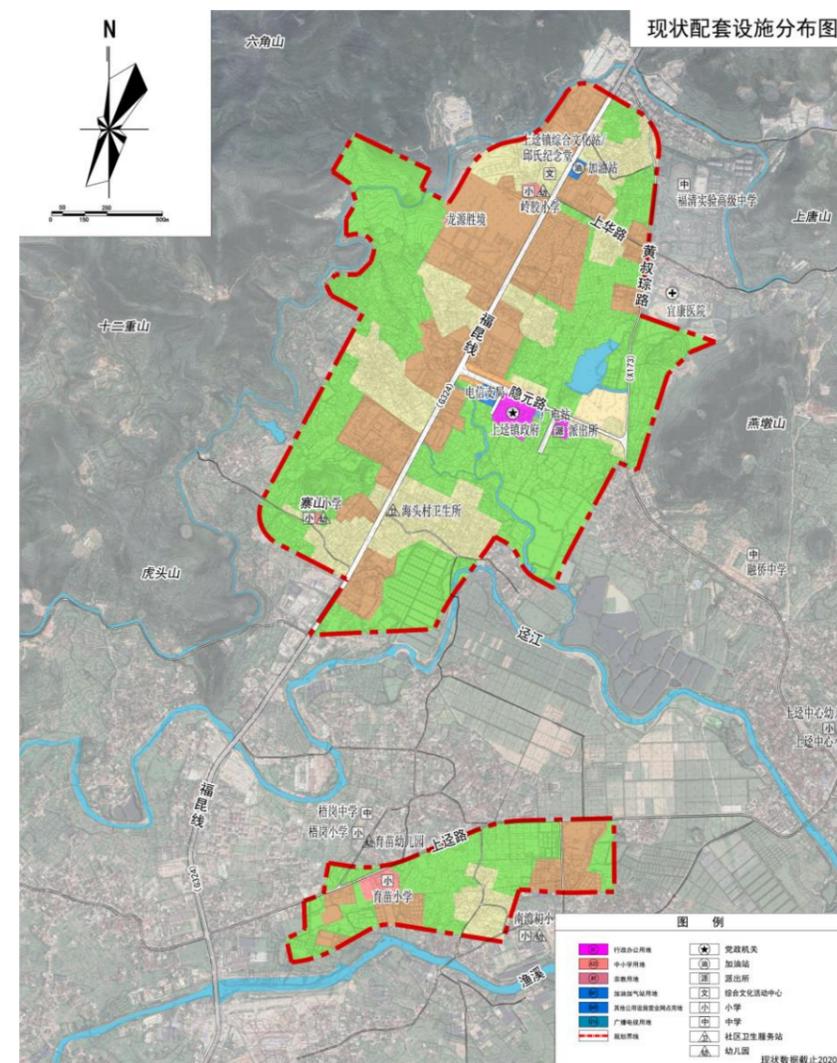


图1. 现状配套设施分布图

五、 现状产业情况

本案规划范围是典型的产城结合地块，规划范围内现状工业用地达 74.49 公顷，占现状城市建设用地的 41%。其中，上迳镇镇区内分布工业用地 61.6 公顷，渔溪河北岸片区范围内分布 12.89 公顷。

现状工业用地主要沿 324 国道，呈带状分布，与村庄居住用地杂糅，门类较杂乱，涉及鞋业、食品加工、饲料加工等，未形成规模性聚集。

六、现状道路交通

现状城市道路用地 19.28 公顷。

324 国道（福昆线）南北向从本案西侧穿越，为区域主要对外交通道路，往北联系福清中心城区、福州城区，向南通往江阴港城、莆田等地。

173 县道（黄叔琮路）向东联系上迳村。隐元路、上迳路路况稍好，其余村道，路幅宽窄一般，路况整体较差。

七、现状建筑分析

调查从建筑高度（层数）、建筑结构、建筑用途三个方面对现状建筑情况进行综合分析，以表征建筑的质量状况，作为判断建筑保留或拆除重新开发的重要依据之一。

1、建筑结构

区内建筑在结构上分为钢筋混凝土、混凝土、钢、砖混、土木、简易结构 6 类。整体而言，住宅建筑结构多以砖混、混凝土、钢筋混凝土结构为主，有少量土木结构，钢筋混凝土建筑主要在新建的香樟湖小区内；工业建筑多以钢结构为主。

2、建筑高度

按照层数不同，暂将规划区内的建筑分为三类：1-3 层、4-6 层、7 层及以上。规划区范围内的建筑主要以 1-3 层的低层为主，占总建筑基底面积的 88.33%，多层较少，占约 11.67%，高层建筑仅占 0.43%。此外，香樟湖小区限高 100 米，一期已建，建筑高度均在 6 层以下，二期未建，方案中有规划超高层建筑。

表5 现状建筑高度统计表

建筑高度	建筑基底面积（平方米）	比例
1-3 层	309040	88.33%
4-6 层	40818	11.67%
7 层及以上	1517	0.43%
小计	349858	100.00%

3、建筑用途

规划范围内建筑按用途分为居住建筑、工业建筑、公共建筑及其它建筑 4 类。主要以工业建筑为主，占总建筑基底面积的 46.41%；其次为居住建筑，占比为 42.38%，其中部分建筑底层为商铺；公共建筑 10.32%，主要为学校、镇政府、派出所等用途。

表6 现状建筑用途统计表

建筑用途	建筑基底面积（平方米）	比例
公共建筑	36095	10.32%
工业建筑	162382	46.41%
居住建筑	148277	42.38%
其它建筑	3104	0.89%
小计	349858	100.00%

八、现状征地及选址情况

本次征地情况主要由上迳镇政府提供的用地数据。项目种类较多，涉及产业、居住、商服、公共及市政配套，总用地面积约为 48 公顷。具体数据详见下表。

表7 现状征地及选址项目情况统计表

类型	序号	项目名称	面积（公顷）
居住类	1	香樟湖二期	1.41
小计			1.41
商服类	2	酒店	8.42
	3	侨商大厦	0.75
小计			9.18
公共及市政配套类	4	幼儿园 1	1.07
	5	规划幼儿园	1.85
	6	牌边小学扩建	0.26

类型	序号	项目名称	面积（公顷）
	7	专科医院	2.25
	8	上迳镇养老院	1.48
	9	污水处理厂	0.30
	10	消防站	0.68
小计			7.91
产业类	11	工业用地 1	2.02
	12	工业用地 2	0.78
	13	工业用地 3	9.49
	14	乐泽科技、高华建材	6.09
	15	天马三期	11.12
小计			29.50
总计			48.00

九、现状小结

规划范围内的用地整体较为平坦，开发难度较低，但现状用地布局零散，住宅多为居民自建宅，整体质量较差。

现状道路系统不完善，镇区内部道路以村道为主，道路宽度较窄，不成系统。公共及市政配套设施明显不足。

可开发用地少，现状非建设用地与建设用约各占一半，非建设用地约 161.89 公顷，基本农田达 55.43 公顷，约占非建设用地的 34%。除基本农田外，大部分的用地都已出让或已选址，面积约 48 公顷。上迳镇镇区部分内仅黄叔琮路（规划 104 国道）以西、隐元路以南有部分用地可供利用；渔溪河北岸片区西侧有部分零散产业用地可更新改造。

第三章 相关规划衔接

一、《福州市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）

1、空间布局

以“双城双轴，两区多点”为总体布局结构，统领市域空间发展。

双城双轴：以福州主城区和滨海副城为核心，强化“福州主城区—长乐城区—滨海副城—平潭”和“福州主城区—福清城区—江阴湾产业基地—平潭”发展轴对福州市门户功能“东进南下”的引导作用，加强对平潭综合实验区的空间支撑，共同构建沿江向海开放发展格局。

两区多点：推动西部山地生态发展区（包括永泰、闽侯、福清县域内的西部山区等部分）和东部沿海综合发展区（以福州新区为核心，包括罗源湾、滨海新城、元洪投资区到江阴港区等部分）的互动融合。提升罗源、连江、闽清、永泰等县城及重点镇的服务核就业吸纳能力。强化可门港、松下港等对开放经济的支撑作用。以点带面，促进市域集约高效发展。



2、规划指引

城镇发展指引：提升福州—江阴发展轴，重点建设江阴湾临港产业基地，培育镜洋、上迳、渔溪城镇服务和产业发展职能。

产业发展指引：福清融侨经济技术开发区围绕京东方光电等龙头企业，培育电子信息、汽车零部件、光学产业集群。支持福清融侨经济技术开发区整合镜洋工业区，优先向上迳、渔溪地区扩区。

二、《福清市城市总体规划（2014-2030）》（已评审）

1、空间布局

规划福清市域逐步形成“两轴两带”的整体空间结构。

“两轴”：龙江综合服务轴，是中心城区未来空间拓展的主骨架；渔平产业拓展轴，依托渔平高速及渔平大道，以及远景京台货运通道，自西至东依次连接渔溪—上迳、中部新城、三山等地，承接区域新格局下的临港产业集聚，重点完善基础设施建设，引导临港工业、自由贸易、海洋产业等相关产业健康发展。

“两带”：福厦高端制造产业带，依托沈海高速和国道 G324，自北向南依次连接镜洋工业集中区、融侨经济技术开发区、上迳工业集中区、渔溪传统产业集聚区和江阴经济开发区，北达福州，南接莆田。着力融侨经济技术开发区转型升级，临港产业环江阴湾集聚；福清湾滨海特色产业带，发挥生态资源优势，重点发展滨海旅游、传统商贸等，与江阴湾差异化发展。

2、规划指引

福清主城、江阴港城是福清跨越发展的重心，上迳镇位于两城之间，北向承接福清融侨经济技术开发区产业拓展辐射，南向承接江阴港区城镇服务功能疏解需求。根据《福清市城市总体规划》城乡发展分区，上迳镇属于江阴港城产城融合发展区。

发展指引：规划福清市域重点引导形成“5 个重点园区、5 个工业集中区”的整体产业发展空间，上迳工业集中区属于规划“5 个工业集中区”之一，规划工业用地 128.2 公顷。规划在长福高速公路沿线设置上迳互通，并打通横六线（龙

田—上迳段），成为福清快速干路系统“四横四纵”中的“一横”。

同时，总规明确上迳镇南湾村、梧岗村、下井村、海头村、岭胶村、牌边村等六个村，全部为城镇转化型村庄，均为纳入或需要纳入城镇建成区内的村庄，建设重点为村转城、农转非。

三、《福清市上迳镇总体规划（2012-2030）》（已评审）

1、空间布局

城镇空间发展方向采取“北优、南拓、西联”的策略，将南向作为城镇空间拓展的主要方向。北部以优化、提升为主，利用建设用地指标，填满 324 国道沿线，发展工业产业，完善镇政府周边的服务职能。镇区建设用地向海头、牌边、梧岗、南湾村拓展，跨越迳江，向渔溪两岸延伸，拓展空间腹地，以满足镇区中心服务职能的集中布局。利用渔溪及郎官路，与渔溪镇联动发展。渔溪镇提出形成沿渔溪两岸的现代服务中心和郎官路城镇发展轴，上迳镇镇区应与之呼应，通过渔溪和郎官路两条轴线，与渔溪共建。

城镇性质为：上迳镇政治经济文化中心、兴化湾北岸生态工贸型综合小城镇。

规划镇区形成“一轴、一心、三片”的布局结构。

“一轴”，指郎官路城镇综合发展轴，是渔溪镇公共服务设施轴，上通镇政府和产业区，下接渔溪镇区，沿线布局文化、教育、体育、商业商贸设施，构建镇区发展的“脊梁”。“一心”，指新中心，镇政府周边为 90 年代选址的中心，对产业区的发展提供了行政管理和服务支撑，规划在迳江南面打造新城镇中心，形成城镇的活力中心和景观中心。“三片”，指以镇政府和新中心为中心的北部综合发展片，324 国道两侧的产业区片，及依托渔溪打造的渔龙大道南部综合发展片。

2、规划指引

镇区包括上迳、岭脚、牌边、海头、下井、梧岗、南湾、县圃八个村，现状人口 1.47 万人，2030 年规划人口 5.2 万人，建设用地规划 8.1 平方公里（其中 1.9 平方公里已纳入渔溪镇建设用地范围）。

发展指引：依托融侨扩区和福清产业转移，积极承接福清市产业转移，进一步发展镇区工业区，提升镇区产业结构和技术含量，促进产业一体的湾区城镇带形成。为江阴港城提供居住、产业配套和中心服务配套等职能，提升综合服务水平和居住配套品质，成为港城的配套服务支撑。

第四章 规划依据与原则

一、规划依据

1、规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 1 月 1 日起施行）

《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）

《福建省控制性详细规划编制导则》（2012 年试行）

《福建省城市规划管理技术规定》（2017 年）

《福州市城乡规划条例》（2015 年颁布）

《福州市城市规划管理技术规定》（2016 年）

《城市规划强制性内容暂行规定》（建设部，2002）

《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（福建省建设厅，2017）

其它相关法规、规范

2、相关规划

《福州市空间发展战略规划》

《福州市国土空间总体规划（2020-2035）》

《福清市城市总体规划（2014-2030）》

《福清市上迳镇总体规划（2012-2030）》

《福清市医疗卫生及养老设施专项规划（2017-2035 年）》

3、其它资料

用地范围 1: 1000 地形测量图及影像图

规划范围选址及征地红线

其他相关规划

二、 规划原则

1、遵循上位规划

根据近期建设实际情况，立足城市建设和管理的现实要求，在对接总体规划、国土空间规划等上位规划的基础上，科学发展、合理利用、主次有序、逐步开发。

2、符合开发特征

统筹地区资源，合理使用土地，协调长远发展与近期建设。在用地划分上符合开发特点，在土地控制方式上实现分级分层控制，实现刚性与弹性相结合。

3、保持生态特征

协调处理好开发建设与周边生态环境保护的关系，对建设用地和非建设用地同时提出控制要求，统筹安排生态景观资源的保护与利用，利用内外部自然条件，打造蓝绿生态系统，强调对城市建设与生态环境的协调共生。

4、高标准配套建设原则

以高标准配套居住及配套设施，为福清中心城区与江阴港城的发展及周边村庄发展提供配套支持，注重社会、经济、环境效益的统一，优先安排公共服务设施、市政基础设施及绿地，满足人们的生活需求。

第五章 发展策略、规划定位及规模

一、 发展策略

策略一：优化空间发展布局

承接福清“中心城区”-“江阴港城”之间的空间扩展功能。衔接上位，依托融侨扩区和福清产业转移，进一步发展 324 国道沿线产业区，整合与优化产业类型，提升产业结构和技术含量，形成产业集群。

策略二：建设现代化优质配套居住区

呼应渔溪镇提共建渔溪两岸和郎官路沿线的发展策略，依托渔溪河、迳江生态资源及郎官路公共服务配套，打造宜居住区，为产业发展与扩张产业提供服务支撑，合理配套高品质教育、医疗、文化、体育等公共服务设施。打造畅通高效的交通网络、绿色宜居的生活环境、集约有序的城市空间。

策略三：分期建设，有序开发

严格遵守城镇开发边界，综合考虑规划区内基本农田等要素，坚持生态优先，以“有序开发”的理念，统筹考虑交通规划与土地利用规划，优化原有空间布局。在保持自然山水形态格局、加强基本农田保护的基础上，有序开发、合理利用、分期建设，构建蓝绿交织、产城共融的上迳城镇集中区启动区。

二、 核心功能

先进制造：北侧承接融侨工业区、福清主城产业拓展与转移，整合与提升现状产业，提高劳动密集型产业准入门槛，积极转移低附加值劳动密集型产业，腾笼换鸟，产业类型向高新技术、科技研发发展。

和谐居住：利用群山环抱，枕迳江、拥渔溪的优质自然资源，在渔溪沿岸、

郎官路沿线打造生态宜居、环境美好的和谐居住片区。

商业商务：利用行政办公、公共服务的带动作用，打造镇区商业商务集中区。

三、 规划定位

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

渔溪河北岸片区的功能定位为：滨水宜居生活区

四、 发展目标

- 1、以制造业为核心的福清工业发展区；
- 2、上迳镇宜居镇区启动区；
- 3、上迳镇对外门户。
- 4、休闲宜居、多元活力的城市名片。

五、 规划规模

1、用地规模

规划范围总用地面积约 343.40 公顷。

上迳镇镇区总用地面积 292.74 公顷，其中，城市建设用地面积约 273.45 公顷，水域、农林用地等非建设用地面积约 19.29 公顷。

渔溪河北岸片区总用地面积 50.66 公顷，全部为规划城市建设用地。

2、规划人口规模

1) 居住人口

上迳镇镇区住宅用地（含商住综合用地的居住部分）总面积 70.96 公顷，住宅建筑面积 95.69 万平方米。

其中，三类住宅用地 47.55 公顷，基本为保留的海头村、牌边村、岭胶村等现状居民点用地，保留人口 0.63 万人。

二类住宅用地（含商住综合用地的居住部分）的 21.60 公顷，其中香樟湖小区已出让，按现状保留计，保留人口 0.21 万人，其余为新增住宅，参考上迳镇总规和近年上迳镇居住区实际情况，取户均 140 平方米，按每户 3 人计，则规划新增人口 0.69 万人。

渔溪河北岸片区居住用地（含商住综合用地的居住部分）总面积 22.28 公顷，住宅建筑面积 37.49 万平方米。

其中，三类住宅用地 4.90 公顷，为保留的南湾村现状居民点用地，保留人口 0.07 万人。

二类住宅用地（含商住综合用地的居住部分）的 14.51 公顷，参考上迳镇总规和近年上迳镇居住区实际情况，取户均 140 平方米，按每户 3 人计，则新增规划人口 0.69 万人。

综上，本案规划总人口 2.08 万人，其中，上迳镇镇区规划人口为 1.32 万人，渔溪河北岸片区规划人口 0.76 万人。

2) 就业人口计算

就业岗位计算参照国内建设经验数据进行测算，本案就业岗位主要包括产业岗位、商业商务等服务岗位。

表8 就业人口估算标准表

用地类别		人口容量指标	法定图则取值
公共及商业商务设施用地	行政办公用地	35 (m ² 建筑面积/人)	35(m ² 建筑面积/人)
	商业服务业用地	商业性办公用地	35(m ² 建筑面积/人)
		其他商业服务业用地	50-100 (m ² 建筑面积/人)
工业用地	一类工业用地	300-400 (人/公顷)	350 (人/公顷)
	二类工业用地	300-350 (人/公顷)	320 (人/公顷)
	三类工业用地	100-200 (人/公顷)	150 (人/公顷)

本次规划计算就业人口的办法采取深圳市法定图则所采取的就业人口估算指标确定。二类工业用地的就业人口密度按照 320 人/公顷进行计算。

上迳镇镇区二类工业用地面积为 98.66 公顷，则产业就业人口为 3.16 万人；渔溪河北岸片区二类工业用地面积 9.49 公顷，则产业就业人口为 0.30 万人。

上迳镇镇区规划商务设施用地面积约 1.26 公顷，建筑总量约 2.73 万平方米，按每 75 平方米建筑面积可安排一个就业岗位的标准进行测算，可安排就业岗位 0.04 万个；渔溪河北岸片区无规划商务设施用地。

上迳镇镇区规划商业设施用地（含商住综合用地的商业部分）面积约 12.72 公顷，建筑总量约 34.26 万平方米，按每 80 平方米建筑面积可安排一个就业岗位的标准进行测算，可安排就业岗位 0.43 万个；渔溪河北岸片区规划商业设施用地（含商住综合用地的商业部分）面积约 1.72 公顷，建筑总量约 3.54 万平方米，按每 80 平方米建筑面积可安排一个就业岗位的标准进行测算，可安排就业岗位 0.04 万个。

综上所述，规划本区可安排就业岗位约 3.97 万个，其中上迳镇镇区可安排就业岗位 3.62 万个，渔溪河北岸片区可安排就业岗位 0.35 万个。

第六章 土地利用规划

一、 规划结构

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

1、“一轴一心三片”

承接上位指引，延续总规“一轴一心三片”大格局。

郎官路是总规明确的城镇综合发展轴，也是上迳镇公共服务设施布局的主要轴线，上通镇政府和产业区，下接渔溪镇区，沿线布局文化、教育、体育、商业商贸设施，更是连通本案北侧上迳镇镇区和南侧渔溪河北岸片区的发展“脊梁”。

“一心”指上迳“新中心”，布局与城镇居民生活活动相关的文化、体育、娱乐、商业商贸设施，是城镇远期的活力中心和景观中心。

“三片”，指依托 324 国道和现状工业区打造的产业园片；渔龙大道以北的北部综合发展片，以及渔龙大道以南的南部综合发展片。

2、“两区两节点”：

在北部综合发展区，围绕上迳镇镇政府节点，打造北部综合发展区启动区。依托现状沿街商业、部分公共服务设施，优化中心服务职能，引入商业商务功能，为镇区注入活力，为全区提供行政管理和商服支撑区；在规划郎官路沿线布局高品质住区，为产业园区提供配套支撑。

在南部综合发展区，围绕规划养老院、幼儿园等公共设施，构筑南部服务节点，构建南部综合发展区启动区。落实专项布局的街道级服务设施，完善公共配套；依托渔溪河沿岸景观，打造生态宜居住区。

二、用地规划

根据上位指引，落实《福清市总体规划》对区域交通规划的部署，南北方向扩建现状 324 国道为福厦路，红线宽度扩至 55 米；拉通郎官路，连通进一步提升往渔溪、莆田方向的通达能力，逐步落实郎官路沿线公共服务设施；东西方向，扩建并延伸现状上迳路为渔龙大道，通往龙田、中部新城。

承接上位，产业布局沿福厦线展开，整合和提升工业园区产业类型，提高劳动密集型产业准入门槛。作为北部综合发展区的启动区，应先为北部综合发展区注入活力，改变现状单一的行政办公职能，注入商业、服务功能，为远期整个北部综合发展区的建设打好基础。围绕镇政府、派出所等公共服务功能及隐元路沿线已成一定规模的商业发展基础，布局商业商务、医疗卫生设施，配套先行；依托香樟湖和燕墩山山水资源，引入高端酒店、专科医院等商服设施；沿郎官路西侧，布局高端居住区，为产业园区和镇区繁荣提供支撑。

规划渔龙大道南侧的南部综合发展区启动区，落实专项规划的上迳镇养老院等公共设施；依托渔溪河滨水公园，布局生态宜居住区，渔溪两岸协同发展。

1、居住用地

本区居住用地包括二类住宅用地(R21)、服务设施用地(R22)、保留的三类居住用地(R31)以及居住商业综合用地(RB)的居住分摊部分。上迳镇镇区规划居住用地共 70.96 公顷，占城市建设用地面积的 25.95%；规划渔溪河北岸片区规划居住用地共 24.13 公顷，占城市建设用地面积的 47.63%

1) 二类住宅用地

上迳镇镇区，规划二类住宅用地 21.60 公顷，包括香樟湖小区及规划郎官路

西侧新增住宅用地。渔溪河北岸片区，规划二类住宅用地 14.51 公顷，主要分布在溪北路北侧。

2) 服务设施用地

上迳镇镇区，规划服务设施用地 1.08 公顷，为规划新增幼儿园，规划 18 班。渔溪河北岸片区，规划服务设施用地 1.85 公顷，为规划新增幼儿园，规划 18 班。

3) 三类住宅用地

根据《上迳镇总体规划》，对上迳镇牌边村、岭胶村等村庄主要居民点用地进行保留。上迳镇镇区，规划三类住宅用地 47.55 公顷，为规划保留的牌边村、海头村、岭胶村及下井村三峡移民小区等。渔溪河北岸片区，规划三类住宅用地 4.90 公顷，为规划保留的南湾村用地。

4) 居住商业综合用地（居住部分）

上迳镇镇区，规划居住商业综合用地（居住部分）0.73 公顷，主要分布在隐元路两侧。渔溪河北岸片区，规划居住商业综合用地（居住部分）2.86 公顷，主要沿郎官路、溪北路分布。

2、公共管理与公共服务设施用地

公共管理与公共服务设施用地主要为行政办公用地(A1)、教育科研用地(A3)、医疗卫生用地(A5)和养老设施用地(A6)。上迳镇镇区规划公共管理与公共服务设施用地面积约 32.60 公顷，占城市建设用地面积的 11.92%；渔溪河北岸片区规划公共管理与公共服务设施用地面积约 2.86 公顷，占城市建设用地面积的 5.64%。

1) 行政办公用地

规划行政办公用地 3.11 公顷，为上迳镇政府及派出所用地。其中上迳镇政府

2.54 公顷、派出所 0.57 公顷，均分布在隐元路南侧，为现状保留。

2) 教育科研用地

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

3) 医疗卫生用地

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

4) 社会福利用地

社会福利用地 1.48 公顷，位于渔溪河北岸，为街道级社会福利与保障设施，是《福清市医疗卫生养老专项规划（2017-2035）》规划的上迳镇规划养老机构 I，普惠性养老设施。

3、商业服务业设施用地

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

上迳镇镇区规划商业服务业用地面积约 15.28 公顷，占规划城市建设用地面积的 5.59%。商业用地主要集中在两处：一处位于镇政府周边，作为商业综合体、商业零售、娱乐等功能，一处临香樟湖布置，为规划高端酒店用地；居住商业综合用地主要分布在隐元路两侧。公用设施营业网点用地为现状保留的加油站和电信支局用地。渔溪河北岸片区规划商业服务业用地面积约 1.72 公顷，占规划城市建设用地面积的 3.39%。

4、工业用地

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

5、道路与交通设施用地

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

6、公用设施用地

上迳镇镇区布置一处广播电视用地，占地 0.13 公顷，为隐元路南侧现状保留的广电站；规划一处排水用地，占地 0.47 公顷，为海头村北侧已选址的污水处理厂；规划消防站一处，占地 0.68 公顷，位于现状派出所南侧，已选址。渔溪河北岸无规划公用设施用地。

7、绿地与广场用地

本区绿地与广场用地主要指香樟湖滨水公园绿地、沿规划河道等重要景观廊道周边控制相应宽度的带状公园绿地，以及沿主要交通福厦路、郎官路、渔龙大道两侧设置的防护绿带。上迳镇镇区规划绿化与广场用地面积 18.00 公顷，占城市建设用地 6.58%；渔溪河北岸片区规划绿化与广场用地面积 3.62 公顷，占城市建设用地 7.15%。

8、非建设用地

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

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

三、 规划用地统计

表9 规划用地平衡表（上迳镇镇区）

用地代码			用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)	
大类	中类	小类				
R	居住用地			70.96	25.95%	
	R2	二类居住用地			22.68	8.29%
		R21	二类住宅用地		21.60	7.90%
		R22	服务设施用地		1.08	0.39%
	R3	三类居住用地			47.55	17.39%
		R31	三类住宅用地		47.55	17.39%
RB	居住商业综合用地（居住部分）			0.73	0.27%	
A	公共管理与公共服务设施用地			32.60	11.92%	
	A1	行政办公用地		3.11	1.14%	
	A3	教育科研用地		17.58	6.43%	
		A33	中小学用地		17.58	6.43%
	A5	医疗卫生用地		11.90	4.35%	
B	商业服务业设施用地			15.28	5.59%	
	B1	商业设施用地		12.72	4.65%	
	B2	商务设施用地		1.26	0.46%	
	B4	公用设施营业网点用地		0.99	0.36%	
		B41	加油加气站用地		0.30	0.11%
		B49	其他公用设施营业网点用地		0.69	0.25%
	RB	居住商业综合用地（商业部分）		0.31	0.11%	
M	工业用地			98.66	36.08%	
	M2	二类工业用地		98.66	36.08%	
U	公用设施用地			1.29	0.47%	
	U1	供应设施用地		0.13	0.05%	
		U16	广播电视用地		0.13	0.05%
	U2	环境设施用地		0.47	0.17%	
		U21	排水用地		0.47	0.17%
	U3	安全设施用地		0.68	0.25%	
U31		消防设施用地		0.68	0.25%	
S	道路与交通设施用地			36.67	13.41%	

用地代码			用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
大类	中类	小类			
	S1	城市道路用地		36.67	13.41%
G	绿地与广场用地			18.00	6.58%
	G1	公园绿地		11.14	4.07%
	G2	防护绿地		6.86	2.51%
H11			城市建设用地	273.45	100.00%
E	非建设用地			19.29	
	E1	水域		5.63	
	E2	农林用地		13.67	
城乡总用地				292.74	

表10 规划用地平衡表（渔溪河北岸片区）

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

第七章 三大设施及社区服务设施规划

本规划配套设施控制的重点是对公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施等“三大设施”及社区公共服务设施的数量、规模、使用性质、在空间上的具体位置、边界，提出控制要求。

衔接上位，本案位于规划上迳镇分区单元，规划范围总人口 2.08 万人，达不到独立的街道规模，其中，上迳镇镇区规划人口 1.32 万人，划分为 2 个社区；渔溪河北岸规划人口 0.76 万人，划分 1 个社区。本次规划按照街道-社区两级进行设置，街道级设施衔接上迳镇总体规划，部分设施位于规划范围以外。

一、公共设施体系规划

1. 公共设施体系分级

规划形成“街道级—社区级”二级中心体系。

根据总规，本案所在街道的街道级中心，位于本案上迳镇镇区范围以外的东南侧，结合郎官路与迳江布局，主要提供文化、商业、教育等配套服务功能。街道办事处、社区卫生服务中心、街道级养老院位于规划范围内。同时，规划范围内配套 3 处社区级中心。

2. 公共设施布置原则

鼓励同一级别、功能和服务方式类似的公共设施（如商业金融服务设施、文化设施、体育设施、行政管理、社区服务、社会福利设施等）集中组合设置，形成各级集聚的中心。

功能相对独立或有特殊布局要求的公共设施（如教育设施、医疗卫生设施、派出所等）可相邻设置或独立设置。

3. 公共设施的分类及控制要求

根据《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规〔2017〕4 号）以及各设施规范等法规及文件，结合规划确定了各级各类型别公共服务配置项目的规模及位置。

公共设施按照使用功能分为六类：医疗卫生设施、文化体育设施、教育设施、社会福利与保障设施、行政管理与社区服务设施、公用设施和商业设施。

公共设施按照用地控制的服务与经营分为二类。A 类公共设施为易受市场力侵蚀的公共设施，主要包括教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、行政管理、社区服务等设施，以指标控制为主要控制方法。B 类公共设施为易受市场力推动的公共设施，主要包括各类商业服务业设施、金融设施等。

在本次规划的公共设施分级当中，A 类公共设施可以按照国家相关标准，分别以街道级和基层社区级两个级别进行控制。B 类公共设施在街道级以及基层社区级两个级别均以指标控制为主。

一、街道以上级公共服务设施控制规划

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

表11 街道以上级公共管理与公共服务设施一览表

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

二、街道级公共服务设施控制规划

1、行政管理与社区管理服务设施

街道办事处与街道综合服务中心合设，含街道办工作用房、服务用房和居民活动用房。本案所在街道，街道办事处结合现状镇政府布置。

2、文化体育设施

街道级的文化设施包括综合文化活动中心、全民健身活动中心等。街道文化设施位于规划范围以外，结合迳江公园布置，位于迳江路南侧、郎官路东侧、规划隐元路西侧。

街道级体育设施包括多功能活动场地、健身步道及健身路径等、规划区内未设有街道级体育设施用地，上迳镇总规配套的街道级体育设施用地位于渔溪河南岸，位置较偏，建议结合迳江与郎官路公共服务轴线，与街道级中心统筹布局。

3、教育设施

1) 规模预测

学生和班级数标准：参照《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4号）中的学生千人指标确定各级学生数，规划小学生指标取84座/千人，每班45座；初中生指标取42座/千人，每班50座；高中生指标取20座/千人，每班50座。

上迳镇镇区规划人口1.32万人，预测规划小学生为1110人，初中生为555人，高中学生为264人。则需要规划小学25班，中学16班。

渔溪河北岸片区规划人口0.76万人，预测规划小学生为638人，初中生为319人，高中学生为152人。则需要规划小学14班，中学9班。

2) 用地规划布局

小学规划布局：按服务半径800-1000，尽量在同一生活组团布局。以不跨越

交通性干道和满足服务半径方式为前提进行布局。

中学规划布局：中等教育学校用地布点以方便就学为原则，初中服务半径不宜大于1000m。

上迳镇镇区共需小学25班。镇区范围分布1所小学：即牌边小学，规划扩建至12班，主要服务牌边村、海头村区域；紧邻规划范围北侧的岭胶村内有现状保留的岭胶小学，6班，可为范围内岭胶村提供小学配套服务；郎官路沿线新增居住人口，小学配套由规划范围外东南侧的规划30班中心小学服务，近期可在牌边小学、梧岗小学借读。渔溪河北岸片区布局1所小学：育苗小学，规划24班，可满足该片区小学14班的需求。

上迳镇镇区需中学16班，其中初中11班，不建议配置独立占地中学，配套依托范围外24班上迳融侨中学解决，未来如对岭胶村、牌边村等进行更新改造，建议考虑配建完中，以优化服务半径。渔溪河北岸片区，需中学9班，其中初中6班，配套由18班梧岗中学解决，满足服务半径和规模需求。

高中配套依托福清市实验高级中学等解决。

4、医疗卫生设施

规划上迳镇卫生院，为街道级的社区卫生服务中心，位于104国道东侧，用地面积1.78公顷。

5、社会福利设施

规划1处街道级社会福利与保障设施用地，为养老专项配置的上迳镇养老院，主要承担居家养老服务功能，总用地面积1.48公顷。

6、商业服务设施

规划街道级商业服务设施包括社区商业和分区公共配送中心，结合镇政府南

侧商业中心布局。商业中心以市场经济调控为主，不为强制性指标要求。

7、公用设施

街道级公用设施主要包括垃圾收集站和街道级避灾点，均不独立占地。垃圾收集站与“三合一”设施组合建设，形成环卫“四合一”，服务半径不宜超过 2 千米。规划范围内布置街道级避灾点 1 处，位于上迳镇镇区，结合绿地布置，容量不小于 200 人/处，允许容纳的避灾人员人均面积不小于 2 平方米。

表12 街道级公共管理与公共服务设施一览表

街道级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量 (个)	名称	所属地块	用地面积 (公顷)	控制 方式	规模	备注
医疗卫生	1	社区卫生服务中心	SJ-B-34	1.78	实位 控制		上迳镇卫生院
社会福利与保障设施	1	居家养老服务照料中心	BL-SJ-C-07	1.48	实位 控制	≥20 床	上迳镇养老院 I
		养老院				150-200 床	
行政管理与社会管理服务	1	街道办事处	BL-SJ-B-14	2.54	实位 控制		结合现状镇政府 府布置
		街道综合服务中心					
		工商管理所、税务所等					
		派出所	BL-SJ-B-39	0.57	实位 控制		
教育	2	牌边小学	BL-SJ-A-55	0.53	实位 控制	12 班	扩建
		育苗小学	BL-SJ-C-06	1.38	实位 控制	24 班	现状保留
公用设施	1	避灾点	SJ-A-66	-	图标 控制	≥400m ²	结合公园绿地 设置
商业设施	1	社区商业	SJ-B-11	-	图标 控制	—	合设，结合商 业设置
		分区公共配送中心		-			

三、社区级公共服务设施控制规划

社区级公共服务设施包括社区管理与服务、医疗卫生、体育、教育、公用设施、商业设施等六类。用地控制采用图标控制与指标控制相结合的方式。社区综

合服务设施可不独立占地，结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，具体形式在修建性详细规划或城市设计中细化落实。

本规划区内居住区共划分成 3 个社区，配置 3 处社区级公共服务设施。为更好地服务社区居民，社区中心采取小集中的形式设置，即社区级中心结合社区公共空间集中就近设置，达到服务半径均衡的目的。

1、社区综合服务基础设施

规划在各基本单元内设置社区管理与服务站（包括社区服务站与居家养老服务站），规划共设 3 处。

2、体育设施

规划在各基本单元内结合绿地设置多功能广场及健身路径，结合社区服务站设置社区健身活动室，规划共设 3 处。

3、教育设施

参照《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）中的指标，依据人口规模及服务半径，按照“每千人 40 座、每班容纳 30 座，服务半径 500 米”的要求。规划上迳镇镇区学龄前儿童为 501 人，需配置幼儿园班级数为 17 班；规划渔溪河北岸片区学龄前儿童为 304 人，需配置幼儿园班级数为 10 班。

考虑到福厦路沿线现状产业园与居民点混杂的实际情况，结合上迳镇镇区规划居住用地布局，在 104 国道东侧设置幼儿园 1 所，18 班；未来结合工业区及村庄更新改造情况，进一步优化幼儿园服务半径。规划溪北路北侧布局 18 班幼儿园 1 所，服务半径为 500 米。

4、公用设施

规划在各基本单元内设置公共厕所、环卫工人作息站（道班房）、再生资源

回收站、垃圾收集站、生活垃圾收集点、变电室、路灯配电室、居民停车场、居民存车库、避灾点等设施。

5、商业设施

规划在各基本单元内设置邻里商业，保障基本生活需求，提供必需生活服务，包括菜店、便利店、食杂店、理发店、报刊亭等。

表13 基本单元社区配套设施规划控制一览表

350181-SJ-A 基本单元							
设施类别	名称	用地面积 (M2)	建筑面积 (M2)	数量(个)	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区服务站	-	600-1300	1	46	图标控制	
	健身活动室	-	≥300	1			
养老设施	居家养老服务站	-	≥200	1		图标控制	建议医养统筹建设
医疗卫生设施	社区卫生服务站	-	150-220	1			
体育	多功能广场(健身广场)	≥400	-	1		图标控制	
	健身路径	-	-				
商业设施	邻里商业	-	-	1	64	图标控制	
	其中 菜市场	-	≥1000				
	社区终端共同配送站	-	-				
公用设施	公共厕所	60-100 (独立式)	30-60	2	16、64	图标控制	
	环卫工人休息站(道班房)	20-30	7-20	1	64	图标控制	合设
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	≥200	-	1	泰山公园	图标控制	结合公园绿地布置
350181-SJ-B 基本单元							
设施类别	名称	用地面积 (M2)	建筑面积 (M2)	数量(个)	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区服务站	-	600-1300	1	41	图标控制	
	健身活动室	-	≥300	1			
养老设施	居家养老服务站	-	≥200	1		图标控制	建议医养统筹建设
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1			

设施						控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	其中 菜市场	-	≥1000				
	社区终端共同配送站	-	-				
教育	幼儿园 1	10755	-	1	36	图标控制	18 班
体育	多功能广场(健身广场)	≥400	-	1	41	图标控制	
	健身路径	-	-				
公用设施	公共厕所	60-100 (独立式)	30-60	3	11、25、31	图标控制	
	环卫工人休息站(道班房)	20-30	7-20	1	25	图标控制	合设
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	≥200	-	2	25、44	图标控制	结合绿地布置
350181-SJ-C 基本单元							
设施类别	名称	用地面积 (M2)	建筑面积 (M2)	数量(个)	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区服务站	-	600-1300	1	09	图标控制	
	健身活动室	-	≥300	1			
养老设施	居家养老服务站	-	≥200	1		图标控制	建议医养统筹建设
医疗卫生设施	社区卫生服务站	-	150-220	1			
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	其中 菜市场	-	≥1000				
	社区终端共同配送站	-	-				
教育	幼儿园 2	5320	-	1	05	实位控制	18 班
体育	多功能广场(健身广场)	≥400	-	1	04	图标控制	结合绿地布置
	健身路径	-	-				
公用设施	公共厕所	60-100 (独立式)	30-60	1	04	图标控制	
	环卫工人休息站(道班房)	20-30	7-20	1			图标控制
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	≥200	-	1	04	图标控制	结合绿地布置

四、道路与交通设施

规划区内道路与交通设施均为配建的社会停车场，用地控制采用点位控制的方式，共配建社会停车场五处，四处位于上迳镇镇区，共配建泊位 430 个；一处位于渔溪河北岸片区，配建泊位数 185 个。

衔接上位规划，规划范围以外，福厦路西侧、渔龙大道南侧，设置客运站一处、公交首末站一处，服务上迳-渔溪组团；

上迳应与渔溪统筹考虑常规公交线网，逐步整合镇村客运，纳入城乡公交系统，统一管理运营，高效运营。

表14 道路及交通设施一览表

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

五、市政公用设施

规划区市政公用设施主要有广电、环卫、消防等，均位于上迳镇镇区，均为实位控制。市政公用设施布局根据人口规模、服务半径、工程量、负荷等测算，合理分级设置。

规划一处广电站，位于隐元路南侧，现状保留，占地 0.13 公顷。

规划一处污水处理厂，位于镇政府南侧，已选址，占地 0.47 公顷。

规划一处消防站，位于派出所南侧，已选址，占地 0.68 公顷。

表15 公用设施一览表

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

第八章 道路规划

一、规划原则

- 1、衔接上位，以上位规划为基础，合理布局道路交通设施，引导用地有序开发，实现交通系统与城镇空间的协调融合。
- 2、完善构架，预控区域对外交通廊道，注重构造骨架路网及加密支路，组织等级有序、结构清晰、便捷通达的层次化路网系统。
- 3、绿色交通，倡导绿色低碳模式，发展公共交通，营造连续宜人的慢行空间，为公众出行提供一个高效便捷、多元和谐、人性化的交通环境。
- 4、统筹设施，预留交通场站设施用地，建立完善的设施供给体系，实现动静交通设施资源的优化配置，满足交通发展要求。

二、道路系统规划

1、总体格局

延续总体规划确定的路网框架，采用近似方格网状格局。

以对外廊道、骨架路网为基础，结合地块划分、河网水脉，完善低等级路网，增加支路密度，提高通达性，同时通过道路建设构建绿化景观通廊。

2、道路等级

规划以主干路为骨架，次干路和支路为补充，形成功能明晰、等级合理、具有一定弹性的道路系统。

1) 主干路：

形成“两横两纵”主干路系统，以强化区间联系，支撑整体路网系统。“两横”：渔龙大道、迳江路，“两纵”：福厦路（现 G324）、郎官路。红线控制宽

度 40.0、50.0、55.0 米，断面形式三幅路。

2) 次干路：

次干路作为主干路的补充，均衡分布于主干路间，呈方格网状格局，主要干路包括：溪北路、镇府路等。红线宽度为 30.0 米，断面形式单幅路。

3) 支路：

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

3、路网指标

规划区道路总面积为 45.51 公顷，占城市建设用地 14.04%，道路总长度 16.24 公里，道路网密度 4.87 公里/平方公里。

表16 各级道路指标一览表

分类	红线宽度(m)	设计车速(km/h)	断面型式(幅)	车道数(条)
I级主干路	50、55	50~60	三、四	6
II级主干路	40	40~50	三	4
次干路	30	30~40	单	4
支路	12~24	20~30	单	4(混行)、 2

表17 道路网指标表

道路等级	主干路	次干路	支路	总计
道路长度(km)	3.33	1.73	10.72	15.78
道路密度(km/km ²)	1.03	0.53	3.31	4.87

三、慢行交通

规划区乃至上迳镇区，空间尺度相对不大（出行半径 3.0km），慢行交通更能充分发挥其特有的中短距离出行优势。

规划依托道路网络，在安全、效率的基础上，实施“快慢分离”，保障慢行通行路权，满足日常出行需求：人行道与车行道应通过绿带、路缘石等进行硬隔离，干路非机动车道与机动车道应尽可能实现硬隔离，在硬隔离条件不具备的路段可通过明显的交通标志标线或隔离设施进行路权划分，支路应优先保证步行及自行车通行；干路两侧人行道的宽度不小于 4.0 米，支路不小于 2.0 米；干路及 24 米支路应设置非机动专用车道。同时，公共中心、居住区要为自行车提供足够的停车空间和方便设施，交通枢纽、公交场站要为自行车驻车换乘提供条件，逐步建立公交、慢行一体化出行。

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

四、交通设施规划

1、客运站

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

2、公交场站

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

上迳应与渔溪统筹考虑常规公交线网，逐步整合镇村客运，纳入城乡公交系统，统一管理运营，确保镇域高效安全的客运服务。公交干线以南北联系线路为主，依托福厦路、郎官路，纵联上迳与渔溪。

3、公共停车场

规划结合地块配套建设模式配置公共停车场，设 5 处，规划控制 515 个泊位。该类停车场形式不拘一格，可采用地下（半地下）车库、多层机械车库或停车楼等，但应集中布置。

第九章 竖向规划

一、规划依据

- 1、《城乡建设用地竖向规划规范》(CJJ 83-2016)
- 2、《城市道路设计规范》(CJJ 37-2012)
- 3、《福清市城市总体规划》(2014-2030)
- 4、《福清市上迳镇总体规划》(2012-2030)

二、规划原则

1、统筹兼顾，与用地布局、水利工程、排水系统相协调，满足景观塑造、防洪排涝、管线敷设的要求。

2、因形就势，尊重自然元素、山水地貌，合理利用、改造现状地形地貌，在满足建设用地场所特征与使用需求的前提下，尽量减少土方及防护工程量，营造整体协调、有特色的城市空间。

3、平纵协调，将道路平面布局与竖向设计结合，在符合道路技术规范、保证平纵线形合理的同时，处理好道路断面与路侧建设用地及既有控制点的衔接。

4、分类处理，对于保留用地：延续现状，尽量维持现状高程。如果现状高程不满足排涝要求，近期采取临时抽排措施解决，远期按规划高程抬高；对于可开发用地：在由河道设防水位推算的道路控制高程的基础上，结合现状高程确定地块高程，并满足排水工程管线敷设要求。

三、竖向规划标准

1、防洪排涝标准

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

2、道路最低高程的确定

道路最低高程由路段雨水管出水口处河道设防水位控制。

3、桥梁最低高程的确定

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

4、道路坡长、坡度

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

5、场地规划高程确定

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

四、竖向规划

1、总体控制

目前上迳镇地势较高的地块，雨水自排入渔溪径溪。地势较低地块，雨水排入内河后，在内河出口处设置雨水泵站抽排入径溪、渔溪。部分地块可酌情提高地坪标高，让雨水自排入溪流。

2、道路高程控制

主干路规划控制高程 5.87~29.5m，次干路 6.9~18.0m，支路 6.0~21.0m，干路最大纵坡 2.91%，支路最大纵坡 1.96%，交叉口最大坡度 3.0%，道路最小纵坡 0.20（现状道路）~0.30%。

3、地块高程控制

总体地势北高南低，东西高，中部低。迳江路以北片区地块规划高程 5.8~

40.0m（不计入保留地块标高），渔龙大道以南片区规划高程 6.5~9.5m。

新区开发应积极推进落实海绵城市建设，主要措施包括绿色街道、可渗透路面、生态屋顶、低洼集雨型草地、生态湿地及保留一定面积农田、养殖区作为生态滞洪区等，不仅可蓄洪除涝、降低涝水威胁，美化环境，而且在一定程度上减少了土方工程量。

控制性详细规划确定的竖向高程为规划控制高程，在项目开发建设阶段，可根据建设条件适当优化调整，但平地区调整幅度不宜大于 0.5 米。

第十章 绿地景观系统规划

一、规划原则

生态原则：充分利用自然生态资源，尊重原生自然生态环境，；

共生原则：人工绿地系统和自然生态系统共生；

均布原则：公共绿地按照各自服务半径均匀分布；

网络原则：各种绿地相互连成网络。

二、规划目标

本区绿地系统规划充分利用由规划区内外丰富的自然山体资源，结合迳江、渔溪水系、道路绿化等，连同各级绿地资源，共同构筑景观绿地系统，形成多层次、多功能、网络化、点线面结合的生态绿地体系，打造绿色生态型居住生活商业配套区和产业园区。

三、景观系统规划

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

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

1、“一轴一心一屏”

“一轴”：指郎官路活力景观轴。郎官路是总规规划的上迳镇活力景观轴，沿路布局了上迳、渔溪两镇重要的新建文化、体育、娱乐、商业商贸、商务办公等重要公共建筑，是体现两镇形象的重要景观轴线，也是连通本案北侧上迳镇镇

区与南侧渔溪河北岸片区的重要发展轴，是最能体现融合发展态势的地区。通过沿线建筑风格、建筑形象、建筑高度和功能的塑造，形成活力景观轴。

“一心”：指总规明确的“隐元广场景观核心”，也是上迳城镇核心地区，以文化广场、滨河湿地、文体中心、商业中心为核心，集中了上迳镇主要的办公、商贸、酒店、文化娱乐、体育活动、市民聚会等设施，并结合广场、公园等形成上迳最具现代气息和活力的地区，是现代小城镇风貌的集中展示区。

“一屏”：虎头山、十二重山、上唐山、燕墩山等自然山体构成的山体屏障。

2、“三区两带两节点”

“三区”指福厦路两侧的产业景观风貌区，以及渔龙大道两侧的两个居住景观风貌区。结合规划区特点及上位规划的空间特色指引，因地制宜，依托福厦路两侧的工业园区，重点打造现代工业建筑，形成现代工业景观风貌区；以现代化建筑、文化活动、滨水景观为特色，形成连续的城市界面，以渔龙大道为界，依托迳江、渔溪，分别形成两个居住景观风貌区，打造现代化、有活力的城市空间。

“两带”：迳江滨水景观带、渔溪滨水景观带。

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

四、绿地系统规划

依托规划区亲山近水的环境基底，构建从外向内生态绿地—防护绿地—公园绿地环环相抱，交融共筑，蓝绿串联的城市绿意空间。

衔接总规，规划隐元广场及其周边商业、商务地块，打造城市地标，结合香樟湖、渔溪，塑造区域景观核心；结合福厦路、渔龙大道、郎官路等道路两侧绿带打造景观绿廊，南北串联、东西连网；依托渔溪、迳江及其支流，营造水岸沿线滨水景观空间，将各绿地斑块、节点串联，蓝绿交织。同时，依托寨山打造山

体公园，连同社区公园、街头绿地等点亮空间节点。规划形成“双廊多轴、三心多节点”的绿地系统。

规划区绿地系统主要由公园、滨水绿地、防护绿地和道路绿地组成。

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

2、防护绿地。主要为福厦路两侧防护绿地和污水处理厂的防护绿地。

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

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

第十一章 城市空间形态导引及控制

一、整体空间意象

城市特色应以突出和强化“水、城、绿”三个方面为主题，形成环山抱水、蓝绿交织的空间形态。以城市整体空间塑造为原则，通过对自然山水的巧妙利用、绿化空间和建筑空间的合理组织，使本区发展为疏密有致的和谐整体。

本规划区空间层次，从“点”和“面”两个层次进行控制。

“面”指上迳镇镇区总体形成“中间高、四周低”的空间层次，即建筑高度自南北两侧山体往中心区域逐渐升高，打造富有韵律和层次的城市天际线，留出山边、水边视线通廊和开敞空间。

“点”指结合镇政府南侧商业商务区，构筑地标建筑，打造区域亮点。建筑群落自商业商务区核心的地标建筑向外展开，新建居住小区局部高强度开发，打造商住综合示范区。

二、空间层次及高度控制

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

80-100 米：已出让的香樟湖小区。

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

24-50 米：居住建筑、沿街商住建筑、医院以及部分商业商务建筑。

24 米及以下：工业建筑，滨水及山边商业，中小学、幼儿园等公共建筑。

开放空间：主要为河道及其沿岸绿地、街头绿地等。

三、开发强度控制

城市空间密度分布是城市组成要素（包括物质设施、社会群体、经济活动和公共机构等）在空间上的分布强度。本次规划控制的重点是城市物质组成要素即不同性质建筑设施的密度分布。根据《福州市城市规划管理技术规定》的有关规定，本案土地开发强度分为五级控制，提出相应的容量控制要求。

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

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

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

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

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

四、 城市设计导引及控制

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

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

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

4、道路景观。通过道路断面形式、绿化种植以及周边地块建筑围合等要素的不同变化，形成不同风格、个性的道路景观。道路侧景要求道路两侧的建筑界面有一定的呼应。

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

本区的广告与建筑标识物的设置应遵循下列原则：

- ①统一规划，避免影响建筑物及公共环境的景观效果；
- ②提供地区特色鲜明、使用效果更高的标识物；
- ③注重公共空间的视觉质量；
- ④保证行人和机动车驾驶者的安全。
- ⑤与周边地区规划建设相协调。

五、 建筑设计指引

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

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

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

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

自然色彩以绿色为基本色，各类花色作为点缀色。

人工色彩包括固定人工色彩和流动人工色彩。固定人工色彩划分为沿山色彩控制区、沿水色彩控制区、城市中心区色彩控制区、旧区色彩控制区和工业色彩控制区等。

沿山色彩控制区——镇区的燕墩山、寨山、县圃山、上迳山等，是城市中重要的生态绿岛。沿山的建筑以淡红、黄、浅灰色系为主，禁止大面积使用橙红色系。

沿水色彩控制区——按照迳江、渔溪两岸功能的不同，划分生态绿野区色彩控制区，生活舞台区色彩控制区和中心门户区色彩控制区。以淡红、黄、灰白和浅绿色系为主，禁止使用大面积的黑、红色系。

城市中心区色彩控制区：保留现有建筑基本色，以白色、灰色和土黄色作为基本色。以蓝色、砖红、绿色等作为点缀色。

工业区色彩控制区：以白色、灰色等为基本色，以蓝色、红色为点缀色。

旧区色彩控制区：保留现有村庄住宅的基本色调，延续福清民居的特有配色体系，以砖红、白色、灰色为基本色点缀色，以砖红、褐色为点缀色。

流动人工色彩：主要通过车辆等交通工具、城市广告、标牌、路牌、报亭、路灯、霓虹灯及橱窗、窗台摆设等表现。交通工具等以红色、黄色、蓝色色系为主，其他流动人工色彩主要是根据道路景观需要，采用红色、绿色、蓝色等色系。

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

六、夜景照明

照明是现代城市日益重视的城市空间美化工程措辞施之一，夜景照明设计应根据功能空间的不同运用不同的照明手段。

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

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

第十二章 市政工程规划

一、给水工程规划

1、规划依据（含雨水、污水工程规划）

- (1) 规划总平面图
- (2) 规划区地形图
- (3) 《福清市上迳镇总体规划（2012-2030）》
- (4) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）
- (5) 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016版）
- (6) 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）
- (7) 其他涉及的相关规划和设计材料

2、供水现状。

上迳镇目前未建水厂，镇区及个别村庄主要由渔溪水厂供应。规划区内现状供水系统不完善。

3、用水指标及用水量预算

- (1) 上迳镇镇区用水量预测

表18 用水量测算表（上迳镇镇区）

序号	用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	用水量指标 [m ³ /(公 顷·d)]	用水量 (m ³ /d)
	大类	中类	小类				
1	R	居住用地			70.96		
		二类居住用地			22.68		
		R2	R21	二类住宅用地	21.60	80	1728.2
			R22	服务设施用地	1.08	50	54
		三类居住用地			47.55		
		R3	R31	三类住宅用地	47.55	50	2377.5
RB	居住商业综合用地(居住部分)		0.73	80	58.4		

序号	用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	用水量指标 [m ³ /(公顷·d)]	用水量 (m ³ /d)	
2	A	公共管理与公共服务设施用地		32.60			
		A1	行政办公用地	3.11	40	124.4	
		A3	教育科研用地		17.58		
			A33	中小学用地	17.58	40	703.2
A5	医疗卫生用地		11.90	70	833		
3	B	商业服务业设施用地		15.28			
		B1	商业设施用地	12.72	80	1017.3	
		B2	商务设施用地	1.26	80	101	
		B4	公用设施营业网点用地		0.99		
			B41	加油加气站用地	0.30	30	9
			B49	其他公用设施营业网点用地	0.69	30	20.7
RB	居住商业综合用地(商业部分)		0.31	80	24.8		
4	M	工业用地		98.66			
		M2	二类工业用地	98.66	50	4933	
5	U	公用设施用地		1.29			
		U1	供应设施用地		0.13		
			U16	广播电视用地	0.13	25	3.25
		U2	环境设施用地		0.47		
			U21	排水用地	0.47	25	11.75
		U3	安全设施用地		0.68		
U31	消防设施用地		0.68	40	27.2		
6	S	道路与交通设施用地		36.66			
		S1	城市道路用地	36.66	20	733.2	
7	G	绿地与广场用地		18.00			
		G1	公园绿地	11.14	10	111.4	
		G2	防护绿地	6.86			
8	H11		城市建设用地	273.45			
9	用水量小计				12871.5		
10	未预见用水量			按10%计	1287.1		
11	最高日总用水量				14158.6		

根据上表测算，上迳镇镇区最高日总用水量约为14159 m³/d。

(2) 渔溪河北岸用水量预测

序号	用地代码			用地名称	用地面积 (公顷)	用水量指标 [m ³ /(公顷·d)]	用水量 (m ³ /d)
	大类	中类	小类				

1	R	居住用地		24.13			
		R2	二类居住用地		16.36		
			R21	二类住宅用地	14.51	80	1160.8
			R22	服务设施用地	1.85	50	92.5
		R3	三类居住用地		4.90		
R31	三类住宅用地		4.90	50	245		
RB	居住商业综合用地(居住部分)		2.86	80	228.8		
2	A	公共管理与公共服务设施用地		2.86			
		A3	教育科研用地		1.38		
			A33	中小学用地	1.38	40	55.2
		A6	社会福利用地		1.48	40	59.2
3	B	商业服务业设施用地		1.72			
		B1	商业设施用地	0.49	80	39.2	
		RB	居住商业综合用地(商业部分)		1.23	80	98.4
4	M	工业用地		9.49			
		M2	二类工业用地	9.49	50	474.5	
5	S	道路与交通设施用地		8.84			
		S1	城市道路用地	8.84	20	176.8	
6	G	绿地与广场用地		3.62			
		G1	公园绿地	3.62	10	36.2	
7	H11		城市建设用地	50.66			
8	用水量小计				2666.6		
9	未预见用水量			按10%计	266.7		
10	最高日总用水量				2933.3		

根据上表测算，渔溪河北岸片区最高日总用水量约为2933 m³/d。

因此，本次规划范围内，最高日总用水量约为17092 m³/d。

4、水源规划

根据《福清市上迳镇总体规划（2012-2030）》，本规划片区近期由渔溪水厂供水。远期取消渔溪水厂，新建建新水厂，水源为建新水库，为上迳镇和渔溪镇供水。

5、供水管网规划

规划给水管以枝、环状管网相结合方式沿规划道路铺设，并预留与周边组团的联网接口。干管管径为DN300~DN600，其余管径为DN200。近期先建成枝状管网，远期建设成环。详见《给水工程规划图》

6、消防用水量预测

规划市政消防用水标准按同一时间发生火灾次数1次，一次用水量20L/s计。并按任一管段中断，其余管段仍能保证70%的供水量进行管网事故校核。规划给水管道上按不大于120米的间距设置室外消火栓，消火栓的保护半径为150米。

二、雨水工程规划

1、规划标准及原则

雨水量公式按下列公式计算：

$$Q = \psi \times q \times F$$

其中： ψ —径流系数，取0.6~0.7

q —设计暴雨强度（L/s·hm²）

F —汇水面积（hm²）

暴雨公式采用福清市新编暴雨强度公式：

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

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

2、雨水管网布置：

规划雨水管网按就近分散原则排入本区内的水系，雨水管排放口必须接入规划河道。详见《雨水工程规划图》

三、污水工程规划

1、污水工程现状及问题分析

规划范围内现状污水处理厂，规模为1800 m³/d，规模太小，不足以处理规划范围内产生的全部污水。规划区尚未建成系统的市政污水管网。

2、污水处理厂防护

污水处理厂用地红线内四周设置不小于10米宽的乔木绿化带，与新建住宅建

筑的卫生防护距离不应少于100米，并满足卫生、环保等部门的要求。

3、排水体制规划

规划本片区采用雨污完全分流制。

4、污水量预测

规划区污水量按平均日生活生产用水量的90%计，日变化系数取1.3，则规划区内平均日污水量约为11833 m³/d。

5、污水管网布置

根据自然地形、河道水系、竖向标高合理划分污水排水分区，合理划分各污水管道服务范围。尽量减少过河倒虹，过河倒虹处预留跌水。规划区内污水经由各级支管汇集后，部分排入上迳镇现状污水处理厂，其余沿污水主干管向南排至渔溪污水处理厂处理。

对于近期周边污水管网尚未形成的地块，污水可考虑通过自建污水处理站或微动力污水处理设施、人工湿地等措施自行处理达标后排放周边水体。

四、电力工程规划

1、现状概况

上迳镇镇域范围内现有一座220千伏上迳变电站（位于规划区外东侧约1.2公里），现状容量（1×180+1×120）MVA，设计规模3×180MVA。电压等级220/110/10kV。220千伏进出线6回，由林中变引入I、II回，引出2回至莆田涵江济东源牵引变，2回到梧店变。

现状镇域北侧现有一座110kV周店变（位于规划区北侧，约3.9公里），规划容量2×50MV；在镇域南侧紧邻镇域范围内现有一座110kV渔溪变（位于规划区北侧，约1.9公里），规划容量3×31.5MVA。这两座110kV变电站可以为上迳镇提供部分10kV电源。

镇区和渔溪北岸片区现状 10 千伏电源主要引自以下变电站的 10 千伏馈线。

表19 现状变电站情况表

变电站名称	电压等级	现状主编容量	规划主变容量	位置
220kV 上迳变	220/110/10	3×180MVA	3×50MVA	区外东北侧
110kV 周店变	110/10	2×50MVA	3×50MVA	区外北侧
110kV 渔溪变	110/10	3×31.5MVA	3×31.5MVA	区外北侧

2、规划依据和原则

- (1) 《福清 110kV 及以上电力设施布局实施专项规划》
- (2) 《城市电力规划规范》(GB 50293/T-2014)
- (3) 《城市电力网规划设计导则》(Q/GDW156-2006) 国家电网公司
- (4) 《城市工程管线综合规划规范》(GB 50289-2016)

根据规划区的现状和发展目标，结合用地性质和开发强度，进行负荷预测，在此基础上建立适度超前的电力供应系统：

(1) 实行分区供电：根据电力负荷特性、供电距离、合理的服务半径，合理设置电力环网\开闭所的位置。

(2) 处理好电力设施建设和城市建设之间的关系，使两者统一协调发展。依托规划路网，理顺原有线路，合理控制各种安全距离。

3、电力负荷预测

根据本区的控规布局，采用各类用地单位建筑面积负荷密度法计算负荷，并采用综合负荷密度法进行校核。

根据本区的控规布局，采用各类用地单位建筑面积负荷密度法计算负荷，并采用综合负荷密度法进行校核。

表20 负荷预测表（上迳镇镇区）

用地类型	用地面积 (ha)	建筑面积 (m ²)	用电指标 (w/m ²)	需用系数	用电负荷 (kW)
二类住宅用地	21.60	421478	50	0.4	8430
服务设施用地	1.08	10755	50	0.4	215
三类居住用地	47.55		90kW/ha		4280
商住混合用地	1.04	17758	60	0.5	533
行政办公用地	3.11	31096	60	0.5	933
教育科研用地	17.58	140143	50	0.4	2803
医疗卫生用地	11.90	169668	60	0.5	5090
商业设施用地	12.72	342575	70	0.6	14388
商务设施用地	1.26	27259	70	0.6	1145
公用设施营业网点用地	0.99	8392	50	0.4	168
二类工业用地	98.66	1775889	60	0.4	42621
公用设施用地	1.29		200kW/ha		258
道路与交通设施用地	36.66		20kW/ha		733
绿地与广场用地	18.00		8kW/ha		144
合计	273.45				81740
同时系数	0.7				
计算负荷					57218

依据上述所选取的用电指标对各地块逐一进行计算，预测镇区总的电力负荷 81740kW，同时系数取 0.7，则计算负荷为 57218kW，负荷密度 209kW/ha。该区域为布局较多的工业产业区，负荷密度适中，符合其规划定位与布局。

表21 负荷预测表（渔溪河北岸）

用地类型	用地面积 (ha)	建筑面积 (m ²)	用电指标 (w/m ²)	需用系数	用电负荷 (kW)
二类住宅用地	14.51	261257	50	0.4	5225
服务设施用地	1.85	11014	50	0.4	220
三类居住用地	4.90		90kW/ha		441
商住混合用地	4.09	85210	60	0.5	2556
教育科研用地	1.38	11014	50	0.4	220
社会福利用地	1.48	11860	60	0.5	356
商业设施用地	1.72	9822	70	0.6	413
二类工业用地	9.49	47431	60	0.4	1138
道路与交通设施用地	8.84		20kW/ha		177
绿地与广场用地	3.62		8kW/ha		29
合计	50.66				10775
同时系数	0.8				
计算负荷	8620				

依据上述所选取的用电指标对各地块逐一进行计算，预测渔溪河北岸的电力负荷 10775kW，同时系数取 0.8，则计算负荷为 8620kW，负荷密度 170kW/ha。该区域为主要为生活居住区，负荷密度适中，符合其规划定位与布局。

4、高压电力网架规划

电网供电需满足“N-1”原则，规划区电网电压等级分为 220/110/10/0.38kV。220kV 变电站容载比控制在 1.7~1.9 之间，110kV 变电站容载比控制在 1.8~2.1 之间。本片区主要规划为居住区及其配套，根据用地性质确定负荷类型，选取合理的高压电网接线模式。

(1) 220kV 电网规划

保留区外的 220kV 上迳变，远期主变规模 3x180MVA，220kV 进出线 4 回，其

中 2 回引自 500 千伏演墩变。

(2) 110kV 电网规划

对接《福清 110kV 及以上电力设施布局实施专项规划》，规划在上迳镇镇区西侧规划建设一处 110 千伏上张变，规划主变规模 3X50MVA，其 110 千伏电源引自东侧 220 千伏上迳变。远期，上迳镇镇区和渔溪河北岸片区主要引自 110 千伏上张变。另保留区外的 110 千伏渔溪变、110 千伏周店变，可以本区提供补充电源。

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

5、中压配电网设施规划

规划电力开闭所—变配电房和电力环网联合供电的形式，合理安排中压配电设施，预留配电设施节点。规划区内保留的地块维持原来的供电方式不变，即由原有的开闭所、电力环网或配电站供电。结合区内地块开发及道路建设，逐步进行电缆下地改造，可改造成环网形式供电，对保留地块的用电对其改造和提升，提高供电可靠性。高压变配电设施原则上须设置在地面一层及以上。

对于可开发地块，针对地块的业主和用户情况进行分类型设置：

(1) 规划可开发地块为单一业主单位，规划建议采用双环网设置的模式，环网室结合地块开发建设，每处环网的供电负荷不超过 8000kW，每处电力环网建筑面积不小于 80 平方米。

(2) 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，10kV 配电方式采用 10kV 电力开闭所向各配电室配电的方式，规划采用 2 进 12-14 出线的模式，开闭所建筑面积不小于 120 平方米。

同时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。

6、高压、中压线路规划

(1) 高压线路及走廊规划

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

(2) 中压线路规划

规划区远期 10kV 及以下电力线路均采用电力电缆穿电力管沟敷设，道路建设时需同步建设电力管道，电力管道走向原则为：电力管道走向原则为：40 米及以上道路、有 110kV 及以上变电站出线的道路预留不少于 16 孔，40 米以下道路原则上沿道路的东、北侧预留（单侧），并宜布置在人行道或绿化带下。

具体的 10kV 及以上电力管道管孔容量需结合周边的用地布局及负荷情况酌情考虑。道路方案设计时，须召开管线综合会议并及时通知供电公司参加，核实电力管道布置管位及管孔容量是否充分。

7、规划电力配套设施实施建议

供电部门依据规划定位、开发强度、近期建设及相关地块的电力负荷报装需求，及时调整上位的配网规划，把规划区的电力配套设置纳入近期电力投资预算中，特别针对近期项目提供电力保障。

解决方案：着重明确近期开发建设的市政道路，公建及住宅开发项目，以市政道路建设为切入点，打通 220/110/10kV 的进出线通道。道路设计与建设中电力管道一并完成。

五、通信工程规划

1、电信工程规划

规划区电信服务由福清市电信母局提供。

(1) 电信用户预测

1) 固定电话

采用分类建筑面积电话指标法预测本区固定电话用户，经测算上迳镇镇区总的电话用户为 0.96 万线。

表22 市话用户预测表（上迳镇镇区）

用地类型	用地面积 (ha)	建筑面积 (m ²)	电话指标 (部/百米 ²)	电话用户 (部)
二类住宅用地	21.60	421478	0.8	3372
服务设施用地	1.08	10755	0.4	43
三类居住用地	47.55		20 部/ha	951
商住混合用地	1.04	17758	0.6	107
行政办公用地	3.11	31096	1	311
教育科研用地	17.58	140143	0.4	561
医疗卫生用地	11.9	169668	0.5	848
商业设施用地	12.72	342575	0.3	1028
商务设施用地	1.26	27259	0.8	218
公用设施营业网点用地	0.99	8392	5 部/ha	420
二类工业用地	98.66	1775889	0.1	1776
公用设施用地	1.29		5 部/ha	6
合计				9640

采用分类建筑面积电话指标法预测本区固定电话用户，经测算渔溪河北岸片区总的电话用户为 0.29 万线。

表23 市话用户预测表（渔溪河北岸）

用地类型	用地面积（公顷）	建筑面积（m ² ）	电话指标（部/百米 ² ）	电话用户（部）
二类住宅用地	14.51	261257	0.8	2090
服务设施用地	1.85	11082	0.4	44
三类居住用地	4.90		20 部/公顷	98
商住混合用地	4.09	85210	0.6	511
教育科研用地	1.38	11014	0.4	44
社会福利用地	1.48	11860	0.4	47
商业设施用地	0.49	9822	0.3	29
二类工业用地	9.49	47431	0.1	47
合计				2912

2) 移动电话

采用普及率法，普及率取 110 户 / 百人，上迳镇镇区规划人口 1.32 万人，则移动电话总用户为 1.45 万户；渔溪河北岸片区规划人口 0.76 万人，则移动电话总用户为 0.84 万户。

(2) 电信网络规划

新建的通信机房遵循建共享的原则，即新建的通信机房由电信、移动、联通三家运营商共同建设，共同使用。根据实际规划布局设置通信机房，每个机房建筑面积为（50~60）m²，可附设在建筑首层临街位置。同时，每个通信机房下辖 2~3 个设备间，每个设备间建筑面积为 10 m²。

具体地块开发建设，需召开地块管线综合会，由各通信运营商确认需求再设

置通信机房。

(3) 移动基站

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

2、广播电视工程

规划区内广电服务信号源由福清广电中心提供。

(1) 用户规模预测

采用分类建筑面积电话指标法预测本区有线电视用户，经测算全区总的有线电视终端业务量为 0.86 万户。

表24 广电用户预测表（上迳镇镇区）

用地类型	用地面积（ha）	建筑面积（m ² ）	广电指标（户/百米 ² ）	电话用户（户）
二类住宅用地	21.60	421478	0.8	3372
服务设施用地	1.08	10755	0.4	43
三类居住用地	47.55		20 个/ha	951
商住混合用地	1.04	17758	0.5	89
行政办公用地	3.11	31096	0.4	124
教育科研用地	17.58	140143	0.3	420
医疗卫生用地	11.9	169668	0.4	679
商业设施用地	12.72	342575	0.3	1028
商务设施用地	1.26	27259	0.3	82
公用设施营业网点用地	0.99	8392	5 个/ha	5
二类工业用地	98.66	1775889	0.1	1776
公用设施用地	1.29		5 个/ha	6
合计				8575

采用分类建筑面积电话指标法预测本区固定电话用户，经测算渔溪河北岸总的电话用户为 0.28 万户。

表25 广电用户预测表（渔溪河北岸）

用地类型	用地面积（公顷）	建筑面积（m ² ）	广电指标（户/百米 ² ）	电话用户（户）
二类住宅用地	14.51	261257	0.8	2090
服务设施用地	1.85	11082	0.4	44
三类居住用地	4.90		20 户/公顷	98
商住混合用地	4.09	85210	0.5	426
教育科研用地	1.38	11014	0.3	33
社会福利用地	1.48	11860	0.4	47
商业设施用地	0.49	9822	0.3	29
二类工业用地	9.49	47431	0.1	47
合计				2816

（2）广电网络规划

全面升级现有广电网，建成以传输广播电视节目为主的宽带双向交互式网络。广电网为用户提供话音、数据和广播电视等多种服务，并且完善公共安全广播预警。根据规划布局及需求，按每 2000~3000 户左右为设置广电机房，每个机房建筑面积（20~30）m²。机房下辖设备间，按每 300 户左右为单位设广电设备间，每个设备间建筑面积为 10 m²。

具体地块开发建设，需召开地块管线综合会，由各通信运营商确认需求再设置广电机房。

3、通信管道规划

规划区内已有的通信管道应该共享。对于新建道路、已有道路改造或其他条

件下允许新建管道时，应采用由政府统一规划、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，实现通信管道“统一规划、统一建设、统一管理”。新建通信管道走向原则为：40 米及以上道路预留双侧管道，40 米以下道路沿道路的西、南侧预留，并宜布置在人行道或绿化带下。

4、邮政工程规划

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

六、工程管线综合

1、工程管线平面布置

（1）一般原则

- 1) 工程管线尽量规划在人行道或非机动车道下面。
- 2) 工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定。
- 3) 从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：电力排管、电信排管、给水管、燃气管、给水管、雨水管、污水管。

（2）一般布置情况

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

2、工程管线竖向布置

（1）一般原则

- 1) 规划各工程管线采用地下敷设。
- 2) 一般将较小管径的污水管敷设在相对管径较大的雨水管下面。
- 3) 当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序一般为：电力管线、电

信管线、给水管线、雨水管线、污水管线。

(2) 一般布置情况

雨水、污水重力流管道一般根据设计流量及水力计算成果来控制管底高程。给水管线一般根据与其交叉的管线需要来控制埋深。电力、电信管沟一般根据最小覆土深度来控制埋深。

(3) 大型工业企业的特殊要求，预留运煤通道和热力管道走廊。

3、存在问题与对策

(1) 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距应符合《管线综合规划规范》表 2.2.9 的规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，应根据实际情况采取安全措施后减小最小水平净距。

(2) 工程管线的最小覆土深度，应满足《管线综合规划规范》表 2.2.1 的规定当不能满足时，应采取补强措施。

(3) 工程管线交叉时的最小垂直净距应满足《管线综合规划规范》表 2.2.12 的规定，当不能满足时，应采取安全措施。

(4) 工程管线在交叉时，如果在竖向位置发生矛盾，按下列规定处理：①压力管线让重力自流管线；②可弯曲管线让不易弯曲管线；③分支管线让主干管线；④小管径管线让大管径管线。工程管线中，给水管线、燃气管线属于压力管线，雨水管线和污水管线属于重力自流管线，给水管线、电力通道、电信通道属于可弯曲管线。

第十三章 环卫设施规划

一、规划依据

- 1、《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）
- 2、《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003）
- 3、《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2014）

二、环卫规划目标

建立并完善密闭化、无污染的垃圾收集、清运处理体系和资源回收系统，配备先进的工程设施和技术装备，基本实现城镇垃圾收集分类化（工业垃圾和生活垃圾分类化）、减量化，垃圾运输密闭化和废弃物处理无害化、资源化、效益化。完善环卫设施设备，发展环卫环保产业，形成合理的环卫设施布局和管理服务体系。

三、城镇垃圾收运处理规划

1、垃圾分类收集

提高居民的环卫意识，逐步推广垃圾分类收集，进行废物回收利用，这对于减轻垃圾运输和处理的压力，实现垃圾减量化、资源化、效益化是十分重要的。注重工业垃圾的无害化处理。

2、垃圾收集系统规划

参照福州市环卫专项规划及相关规定，生活垃圾收运模式采取分类直运。对居住小区、工业园区、广场、公园、企事业单位等应设置垃圾集散场地（或垃圾房），对商业综合设施地块可通过地下室作为收集垃圾桶集散，由环卫指挥调度中心派遣垃圾压缩车分类直运至垃圾处理终端。直运比例应不低于 70%。对于无

条件采取直运的区域或街道保洁垃圾，可通过分类垃圾桶和小型收集机动车密闭收集至密闭式分类压缩站后转运至垃圾处理终端。

本规划范围内没有规划环卫设施用地。

3、道路清扫规划

到 2030 年城镇快速干道和主次干道基本实现机械化清扫，支路采取机械化清扫与人工清扫相结合，人行道实现机械化清扫和人工保洁结合的作业方式。

4、公厕设置

规划要求按《城市公共厕所规划和设计标准》和《福建省城市控制性详细规划编制导则》（试行）的相关要求，公共厕所的相间距离或服务范围：每平方公里 1 座，商业街道设置间距 500-800m；主要繁华街道公共厕所之间的距离宜为 300~500m，流动人口高度密集街道宜小于 300m，一般街道公厕之间的距离约 750~1000m 为宜；居民区的公共厕所服务范围：未改造的老居民区为 100~150m，新建居民区为 300~500m（宜建在本区商业网点附近）。

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

公厕配置应贯彻建设独立式、附建式公厕和社会公厕对外开放相结合的原则。并规定大型公共场所建设应与环卫设施（公厕）配套规划设计，同时建设，同时投入使用，并对公众开放。

5、环卫规划的实施对策

（1）加强宣传教育，提高全民的环卫参与和责任意识。建立和完善公众监督机制。使市民在处理垃圾时能按规定分类，减少垃圾处理环节。

（2）严格控制环卫设施的巩固率。原有环卫设施需改建或拆建时，必须同时指定并落实改建或拆建计划，预留规划环卫设施用地，完善现有环卫设施，使环卫设施建设与城镇建设同步进行。

（3）加快公厕、清洁楼、道班房等建设，合理布局，满足城镇发展需要。

第十四章 环境保护规划

一、生态环境保护目标

1、环境保护总体目标

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

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

2、环境保护执行标准

(1) 水环境保护标准

水环境质量达到并优于《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）相应类别的水质标准。其中，一般地表水水质按III类标准进行控制，滨水娱乐用水区按照IV类水质标准，农业用水区及一般景观要求水域执行V类标准。

表26 地表水水域环境功能和保护目标按功能高低分类一览表

标准分类	适用范围
I类	主要适用于源头水、国家自然保护区
II类	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地一级保护区、珍稀水生生物栖息地、鱼虾类产卵场、仔稚幼鱼的索饵场等
III类	主要适用于集中式生活饮用水地表水源地二级保护区、鱼虾类越冬场、洄游通道、水产养殖区等渔业水域及游泳区
IV类	主要适用于一般工业用水区及人体非直接接触的娱乐用水区
V类	主要适用于农业用水区及一般景观要求水域

(2) 大气环境保护标准

本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）

二类区标准。汽车尾气达标率达到100%。

(3) 声环境保护标准

噪声环境质量应达到并优于《声环境质量标准》（GB3096-2008）相应类别标准限值。1类声环境功能区（以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、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（以商业金融、集市交易为主的区域），按照昼间60dB，夜间50dB控制；3类声环境功能区（以工业生产、仓储物流为主的区域），按照昼间65dB，夜间55dB控制；4类声环境功能区中，高速、城市快速路、城市主次干路等主要道路两侧区域，按照昼间70dB，夜间55dB控制。

(4) 固体废物处置规划控制目标

规划范围内生活垃圾、建筑垃圾和各类危险废物、医疗废物的处置应全部纳入规划。结合经济发展状况及环境规划目标，规划区固体废物处置规划控制目标为“城市生活垃圾无害化处理率达100%，危险废物、医疗废物得到安全处置，放射性废物安全收贮”。

二、环境保护控制措施

加强环境保护宣传力度，严格执法。认真贯彻《环境保护法》、《水污染防治法》、《建设项目环境保护条例》、《环境影响评价法》等国家环保法律法规、条例、规定和标准，严格环境管理程序。严格按照《饮用水水源保护区污染防治管理规定》对水源保护区进行保护。

推行节地、节能、节水、节材和资源综合利用与循环利用，推广清洁能源，提高污染物、废弃物的回收和综合利用及自处理能力，减少排放量，实现污染物排放总量控制。

1、大气环境保护对策与治理措施。对机动车数量的增长实行有效的宏观调控，

大力发展绿色交通，提倡和鼓励使用绿色、环保、节能型交通工具和交通方式，并加强机动车废气控制治理；加强绿化工程，保护生态环境，提高植被覆盖率，提高大气环境的自净能力。

2、污水治理。加强城市环保基础设施建设。逐步完善城市污水排放系统，建设污水处理系统，提高污水处理率，保证水系的总体质量，确保用水的安全。

3、固体废弃物处置。片区固体废弃物主要是生活垃圾，由环卫部门收集处理。针对生活垃圾越来越严重的白色污染，提倡使用易分解的包装材料，逐步禁止销售和使用一次性难降解的包装品。

4、噪声控制对策与措施。居住区管理机构应加强宣传教育，制止居民日常生活造成的噪声污染；加强对机动车的管理和审验，降低机动车对城市噪声的影响。

5、环境绿化。注重生态绿地保育，完善城市主干道、河道等沿线绿带；完善城市各类、各级绿地配套建设，提升公共绿地的绿化美化水平，逐步建成各种绿化衔接合理、生态功能完善稳定的绿化系统，进一步提高总体绿化水平和绿化覆盖率，提升环境的自净能力。

6、施工期间的环保措施。项目施工期间的污染主要治理包括水土流失、建筑扬尘、建筑垃圾、生活垃圾、施工废水、施工机械设备排放的废气、噪声对环境的影响等。

水土流失。在土石方工程期间，应当严格界定泥土堆放的场地，做好管理工作，并及时清运处理，以降低其随意排放而污染周围环境的程度，减少扬尘的产生。

建筑垃圾和生活垃圾。施工期间建筑垃圾的收集、运输和处置应由建设管理部门统一管理和规划，负责选择、指定和管理倾倒地点，并收取处置费。运输建筑垃圾的车辆，必须按照规定的时间、路线和数量，将建筑垃圾封盖运到指定的

建筑垃圾堆置场，并按要求倾倒。

废水。严格控制施工期污水的排放流向及数量，通过临时排污管道和污水初级沉淀池处理设施及时处理后排放到下水道系统，严禁直接排入景观水体。

噪声。严格控制施工机械设备的运行路线和操作规范，对于声环境敏感区域，合理安排施工时间。

粉尘。在施工过程中，应当及时清理剩余的余泥渣土，减少扬尘的排放量。

第十五章 地下空间开发与利用

一、规划基本原则

地下空间开发遵循空间立体化、功能复合化、价值商业化、开发弹性化的总体思路，为综合防灾、保护地上环境景观、完善城市功能、构筑现代化市政设施系统提供良好支撑，确保城市建设的可持续发展。

1. 注重一张蓝图和制度保障

规划先行：确定重点发展地段，建议编制地下空间专项规划，结合至控制性详细规划编制体系中，在土地出让条件中明确地下空间的利用要求

管理先行：理顺规划编制、用地审批与管理、工程建设管理、使用管理、地下空间-建设-管理-一体化系统。

2. 发展建设阶段性考虑，注重连通和网络化发展

综合考虑地下商业开发、综合管廊等规划，结合专项，具体落实。坚持地下空间同步开发节约成本，注重基础设施集成与空间形态相互整体优化。

坚持重点地区成片连网、商业项目成片成网，整体开发。

坚持社会效益、环境效益与经济效益结合的整体原则：地下空间开发必须结合防灾和人民防空等需求，综合考虑土地环境承载力情况和地面建筑使用状况，从而使地下空间的开发建设具有可操作性。

二、公共地下空间功能布局

本案暂无规划轨道交通线路及设施，故不设地下空间重点利用区，均为地下空间一般利用区域。可根据开发需求或地块内部配建停车要求，开发地下空间，不建议进行地下商业设施开发。

三、地下防灾系统规划

地下综合防灾系统依托地下车行系统、地下步行系统、地下市政设施系统及地下停车系统组织，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。

1. 静态防灾系统

除建设必要的居民掩蔽场所和物资储存空间，还可通过地下停车系统兼顾人防的措施，增加人防设施；充分利用地下空间抗灾能力强的特点，有条件地开发较大规模的地下综合避难空间，配置必要的生活设施和储存相应的物资。

2. 动态防灾系统

地下空间连片成网，设置连通道，形成环状网络；人流疏散干道可结合下沉式广场等集散空间统筹考虑，提高人流疏散集散能力。

四、地下空间控制要求

1、地下空间设置需满足福建省城市规划管理技术规定、福州市城市规划管理技术规定等相关技术规定与规范。

2、规划区内地下空间开发利用应与地上建筑及城市空间相结合，满足人防、消防及其它防灾规范要求。

3、本区地下空间开发以满足地下停车、通道以及各种市政设施等配套功能为主。

4、地下空间退让道路红线和地块边界线距离不宜小于5米。在满足工程技术要求的前提下，鼓励地块的地下空间与相邻地块、相邻道路的地下空间直接相连。地下人行通道的宽度不宜小于6米，并同时满足相关管理要求。

5、通过地下人行通道连接的地下空间，地坪标高宜一致。无法一致的，人流密集地区的人行通道应采用坡道形式；人流较少的地下通道可局部采用台阶形式，同时应设置无障碍通道。

6、城市公共绿地的地下空间开发利用应满足绿地的生态景观要求，以局部开发利用为原则，合理确定地下空间开发功能、范围、覆土深度等控制要求。

第十六章 工业企业改造提升规划

一、企业提升改造原则

为了实现规划区内的产业升级，优化城市的用地结构与布局，要求现状工业企业应逐步改造提升，综合考虑不同企业的转型升级要求，系统安排，合理布局，分期实施。工业企业改造基于现状工业的综合评价，从产业发展、环境评价、配套设施和建筑质量等多方面出发，考虑不同功能的兼容性特点，分类提出系统化的改造措施和实施方案。

二、工业企业现状条件

规划区现有工业企业用地规模 74.49 公顷，规划扩至 108.15 公顷。主要分布在现状 324 国道沿线，与居住区混杂，用地较浪费，现状产业门类多元化，鞋业、食品加工、塑胶、玻璃胶厂等均有涉及，大量低效企业建筑与厂房设施老旧，对周边环境影响较大。

三、企业更新调整方向

采取政府引导，厂区联动，保护与再利用相结合的开发策略，积极融入区域产业整体提升规划中。

1、改造类型

(1) 整体搬迁方式：对处于城市核心、环境品质高的区域，以及环境污染较大的企业，可以整体迁出。使用标准厂房，节约集约用地，降低污染。原址用地由政府收储，改造后用地性质和开发强度可改变，如渔溪河北岸霞海路周边区域。

(2) 提升产能方式：在符合规划的前提下，对旧厂房进行拆除重建、加层或立面整饰，提高容积率，增加投资强度，引进节能环保的先进生产技术，或腾笼换鸟，引入投入产出效益更高、污染更低的企业。改造后用地性质不变。如福厦路西侧区域，落实总规打造镇区产业园构想，依托天马等重点企业，培育上下游产业链。

(3) 改变用途方式：原土地使用者可将出让方式取得的旧厂房用地根据城乡规划，经批准后改变用途，作为保险金融、商贸会展、旅游娱乐、商务办公等用途，但应按规定经评估后依法补交出让金。如用于信息服务、研发设计、创意文化等新兴产业的，可以不办理土地用途变更手续。如用于商品住房，应由政府收储后统一以招、拍、挂方式出让。如隐元路南侧、镇政府周边区域。

2、改造模式

(1) 城市政府主导模式：由政府主导改造，负责拆迁赔偿，进行土地整理（对国有土地进行征收），并投入资金主导建设，这种方式称为“完全政府主导”模式，具体可分为下三种形式：一、政府统一收回土地，投入资金参与主导建设；二、政府对废弃工厂或仓库收回国有土地后改造为公益性设施用地。三、发挥政府的整体优势，统筹城市的长远利益和近期利益。

(2) 政府与市场合作模式：政府前期负责拆迁赔偿、土地整理等工作。后期进行政策指导和规范市场行为，引入社会资金进行市场化运作。此模式适应于具有较高经济价值的改造项目，如旧厂房改造为创意产业的项目等。

(3) 市场主导模式：由市场主导进行升级改造或功能调整、置换。此模式适用于市场比较发育，企业自身升级改造的项目。

第十七章 村庄整治与管控

一、整治改造

规划范围现状村庄用地规模约 58.31 公顷，规划梳理后，保留村庄 52.28 公顷，均位于城市建设用地范围，属城中村，涉及岭胶村、牌边村、海头村、南湾村以及下井村部分。现状村庄与工业用地杂糅，规划建议对保留村庄做整治改造处理，突出解决旧村改造、环境卫生、设施完善、村容村貌、住房解危、防治灾害和乡土特色保护等方面内容。

村庄整治应通过政府帮扶和村民自主参与相结合的形式，以人为本、以居当先，因地制宜、循序渐进，量力而行、尽力而为，综合治理、群防群治，延续特色、改善环境，整体规划、分期实施，村委主导、村民参与。

1、整治改造重点

(1) 疏通道路网络，在有交通需要的地段，在建筑允许的情况下打通车行通道，建筑不允许的情况下尽量打通人行通道。

(2) 现状建筑质量较好的建筑，除非为了特殊的交通需要，原则上予以保留，宜在外观上加以引导，改造形成协调的风格；对接福州市域 50 年以上建筑普查与线索核查成果，保留普查新增的建议历史建筑及推荐传统风貌建筑。

(3) 衔接市域危旧房改造项目，三类及以下建筑原则上应予以拆除；但当此类建筑不影响交通且对居住室内外空间不造成影响的情况下，近期可以予以保留，远期逐步拆除。

(4) 积极引导有需要、有条件的住宅建筑进行功能置换（如发展商业、民宿

等），近期尽量减少拆迁量，避免重复建设。

(5) 改善居住建筑外部空间，尽量保证户与户之间的建筑间距。

(6) 改善人居环境，对现状公共地段进行环境改造，创造优美的绿色空间。

2、建筑设施整理

整理村庄内废弃宅基地、闲置宅基地、低效利用宅基地、闲置地等，拆除私搭乱盖的违章建（构）筑物，集约调配村庄用地。对原有建筑物合理增加配置基础设施及公共服务设施，改善人居环境。

在未涉及到城市基础设施建设区域，充分利用现有房屋、设施及自然和人工环境，通过政府帮扶和村民自主参与相结合的形式，分期分批改造村民最急需、最基本的配套设施，防止大拆大建。

3、环境卫生治理

村庄整治应实现垃圾及时收集、清运及粪便无害化处理，保持村庄环境卫生、整洁。结合家园清洁行动，村庄应建设足够的垃圾收集池，配备足够的清扫、清运工具，并应规范卫生保护措施，防止二次污染；农户应配置垃圾收集容器，以保证垃圾不乱倒；村庄按人口的1~2‰配备卫生保洁员。做到垃圾集中收集、定点存放、定时清运、科学处理。

村庄生活垃圾宜就地分类回收利用，减少集中处理垃圾量。可回收的废品类垃圾由住户暂存在自家宅基地内，定期出售。厨余垃圾经生物技术就地处理，或家庭或村庄堆肥处理。有害垃圾需单独收集、进行特殊安全处理。暂时不能纳入集中处理的其他垃圾，可采用简易填埋处理。

鼓励建筑垃圾的再利用砖、瓦、石块、渣土等无机垃圾宜作为建筑材料进行

回收利用，未能回收利用的可在土地整理时回填使用。

户厕改造实现一户一厕，宜把厕所合并到住宅内部，把化粪池的出水与村庄污水处理设施连接起来，逐步实现厕所内部设施的城市户厕标准模式。

4、给排水设施完善

村庄给水设施整治应充分利用现有条件，改造完善现有设施，保障饮水安全，逐步实现村庄供水纳入镇区供水体系中，供水到户，排水设施整治包括确定排放标准，整治排水收集系统和污水处理设施。

通过村庄排水工程整治，应逐步实现“雨污分流”的排水体制，污水处理达标后可排放沟渠或农业灌溉，应确保雨水及时排放，防止内涝。

应加强村内沟渠、水系的日常清理维护，防止生活垃圾、淤泥淤积堵塞，保证排水畅通，可结合排水沟渠砌筑形式进行沿沟绿化。

5、道路交通顺畅

道路桥梁及交通安全设施整治应遵循安全、适用、环保、耐久和经济的原则，利用现有条件和资源，通过整治，改善道路的交通功能，合理布局村庄道路。

村内干路网应通达顺畅，通过整治改造打通主要道路的尽端路、死胡同。村庄道路路面硬化处理。硬化路面一般按每车道3.5m考虑。巷路宽度按1m左右硬化，也可用当地特有的石材、砖材铺设。

6、公共环境和村貌整治

村庄公共环境和村貌整治应遵循适用、经济、安全和环保的原则，恢复和改善村庄公共服务功能，美化自然和人工环境。村庄公共环境和村貌整治应根据村民需要，并考虑老年人、残疾人和少年儿童活动的特殊要求进行，包括：河道水

塘、水系整治；晾晒场地等设施整治；建设用地整治；景观环境整治；公共活动场所整治及公共服务设施整治；村庄主要街道两侧建筑外立面整治等内容。

(1) 村庄主要街道两侧可采用绿化等手法适当美化，提倡采用以乔木为主、乔灌木结合的路旁绿化方式。对非干路的绿化，可动员各家各户共同参与，使用灌木和藤类植物，绿化道路和院墙。

(2) 公共场所的沟渠、池塘、人行便道的铺装宜采用当地砖、石、木、草等材料，手法提倡自然，岸线应避免简单的直锐线条，人行便道避免过度铺装。

(3) 村庄重要场所（如出入口、公共服务建筑、村民公共活动场所）可与“万村千乡市场工程”、连锁化“农家店”、万村农民健身工程结合建设整治。场所布置及建筑设计宜具乡土特色，简朴亲切。

(4) 根据村庄历史文化和地域特色确定建筑外观整治的风格和基调，引导村民逐步整合现有住宅的形式、体量、色彩及高度，形成整洁协调的村容村貌。

(5) 村庄内部或邻近村庄的水体可结合村庄布局进行景观建设，包括修建水边步道、开辟滨水活动场所、局部设置亲水平台和修整岸边植物等内容。水体护坡宜采用自然护坡、适度采用硬质护砌。

二、 管控措施

严禁村庄无序蔓延，对少量已经侵占基本农田的村庄用地进行清退。

1、拆除严重影响村庄规划和村容村貌、压占道路红线、地下管线、高压走廊、河道控制线或压占法律规定不得侵占设施的违章建筑物、构筑物及其它设施。

2、梳理现有的供电、电话、广播、电视、网络等各种管线，规范线路设置，确保线路安全、有序。

3、坑塘河道应保障使用功能，满足村庄生产、生活和防灾需要。禁止采用填埋方式废弃、占用坑塘河道。河道存在下列情况时，应根据当地建设条件进行整治：影响村庄公共安全，如河道堤岸塌方、淤堵，被垃圾填埋；影响村庄环境卫生，污染地下水。

三、 安全与防灾

村庄整治应综合考虑火灾、洪灾、震灾、风灾、地质灾害等的影响，贯彻预防为主，防、抗、避、救相结合的方针，坚持灾害综合防御、群治群防的原则，综合整治、平灾结合，保障村庄可持续发展和村民生命安全。村庄整治应达到在遭遇正常设防水准下的灾害时，村庄生命线系统和重要设施基本正常，整体功能基本正常，不发生次生灾害，保障农民生命安全的基本防御目标。

(1) 在有地质危险隐患的地段，禁止进行住宅和公共建筑建设，既有建筑工程必须拆除、迁建，基础设施现状工程无法避开时，应采取有效措施减轻场地破坏作用，满足工程建设要求。

(2) 现状存在隐患的生命线工程和重要设施、学校和村民集中活动场所等公共建筑应进行整治改造，存在结构性安全隐患的农民住宅应进行整治，消除危险因素。

(3) 消防设施布局、建筑防火是村庄消防综合整治的内容。存在火灾隐患的民宅或公共建筑，应依据《农村防火规范》相关技术标准进行整治。

第十八章 防灾减灾规划

四、 防洪排涝规划

1、 防洪排涝标准

根据《福清市上迳镇总体规划（2012-2030）》，本规划区河洪按 50 年一遇、山洪按 10 年一遇标准设防，排涝标准为 20 年一遇涝水不满溢。

2、 防洪排涝设施规划

防山洪的主要措施是（1）布置截洪沟；（2）裁弯取直，整治排洪沟；（3）疏浚内河，扩大断面；（4）清除河道阻碍。

排涝的主要措施是抬高地坪，避免规划道路和地块出现锅底，尽量将地块雨水就近重力引入河渠。

五、 抗震防灾规划

1、根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）福建省区划一览表，本区抗震设防烈度为Ⅶ度，所有新建工程都必须按Ⅶ度设防进行设计和施工，对于重要的设施和生命线工程提高 1 度，即按Ⅷ度设防。具体建设时各类建筑应选技术上、经济上合理的抗震结构方案进行施工。

2、区内公园绿地、停车场等开阔用地应作为灾害发生时紧急避难所，其布局符合有关服务半径，并通过干路联系，组成一个快速安全疏散系统。干路两侧建筑后退道路红线，应确保震情发生建筑倒塌堆积后，仍有 5—7 米疏散通道。

3、紧急避难疏散场所有效避难面积 ≥ 2.0 平方米/人，服务半径宜为 500 米，步行大约 10 分钟内到达。

3、规划区内可作为紧急避难场所的点有公园及滨河绿地、街头绿地等。

六、 人防规划

规划遵循“长期坚持、平战结合、全面规划、突出建设”的方针，坚持“实事求是、量力而行、长期准备、稳步发展”的原则，使人防建设既能担负人民防空的各项任务，又能发挥社会效益和经济效益。按《中华人民共和国人民防空法》和《福建省人民防空条例》规定，做到以下几方面：

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

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

3、建筑防空设置要求。人民防空指挥所按抗力四级设计修建；重点防护目标的防空地下室按抗力五级设计修建；一般民用建筑的防空地下室按抗力六级设计修建。新建 10 层以上（含 10 层）的民用建筑，按照地面首层建筑面积修建防空地下室。新建十层以下的民用建筑，按照地面总建筑面积的 4%-7%修建防空地下室。

4、商业中心、酒店等，修建平战两用防空地下室。平时作为地下商场、停车场、文化娱乐等公共设施，战时则纳入人防疏散及掩蔽系统，构成地下过街交通和掩蔽网络。

5、本区医疗救护工程结合规划上迳镇卫生院设置。

七、 消防规划

城市消防工作的方针是“预防为主，防消结合”。首先，在城市布局、建筑设计中，采取一系列防火措施，减少和防止火灾灾害；其次，消防队伍、消防设

施建设、消防制度和指挥组织机制应健全，保证火灾的及时发现，报警和有效组织扑救。

公共消防基础设施建设应按《消防条例实施细则》第四条和《建筑设计防火规范》的规定执行，在城市供水管网给水中保证消防专用水。城市干路上市政消防栓的间距不超过 120 米，镇区新建、改建、扩建道路时，均应考虑消防用水，设置消防栓。城市消防标准按以下执行：

1、消防道路

(1) 干路与主干道相接，以保证消防车在紧急情况下顺利通行。

(2) 消防道路应结合总规道路统一建设，各地块应有 2-3 条出入口与主干道连接。

(3) 路桥应承受 30 吨大型消防车通行的能力。

(4) 消防车道穿过建筑物、构筑物的净高、宽不小于 4.5m，并在醒目处悬挂消防通道标志。

(5) 消防道路宽度单车道不小于 4m，双车道不小于 7m，转弯半径不小于 12m，道路上空管架等构筑物，净高不小于 4.5m。

(6) 大型建筑应设环型消防车道，居住小区道路设计必须满足各种消防车辆通行要求。

2、建筑物消防间距

多层建筑与多层建筑的防火间距不应小于 6.0m，高层建筑与多层建筑的防火间距不小于 9.0m，高层建筑与高层建筑的防火间距不应小于 13.0m。

3、消防站布点

上迳镇镇区范围，隐元路南侧设置消防站一处，面积 0.68 公顷。为本区提供消防安全保障。

第十九章 单元划分及规划管理控制

一、用地分类及地块划分

1、用地分类标准

用地分类和代码以《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）为依据，并参照用地兼容控制指引有关规定，以中类为主、小类为辅，公共管理与公共服务、公用设施细分到小类。

2、单元及地块划分原则

本区采用分区单元—基本单元两级划分的方式。

(1) 分区单元

按照分区单元的划分原则：依据城市总体规划，结合街道、社区等行政界线，考虑城市内在功能的关联性和土地使用的可兼容性。划定以商业、商务、公园绿地等非居住功能为主导的分区单元时，可视实际情况确定单元规模。

本区对应 350181-SJ 分区单元。

(2) 基本单元

按照基本单元的划定原则：结合社区的辖区界线，合理的公共设施服务半径，有明确的四至及围合界线。划定以商业、商务、公园绿地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。

本次规划在在综合考虑片区内人口规模、配套设施的服务半径以及主次干道完整性及功能分区的基础上进行基本单元划分，本区涉及 350181-SJ 分区单元中的 3 个完整基本单元及 SJ-D 基本单元 2 个地块。

(3) 规划地块

保证城市支路网整体性，地块用地性质完整性，与土地使用权属和基层行政界线相协调，满足规划实施管理和分期、分块建设要求。

宜以完整的住宅街坊为规划住宅地块，或将一个住宅街坊细分为多个地块。

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、细分和切分。

3、编码体系

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

城区码：350181

分区单元码：350181-SJ

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

地块码：350181-SJ-A-01、……、350181-SJ-C-20

二、单元控制

1、分区单元

使用功能控制——分区单元的主导功能：

“五线”及“三大设施”用地控制——明确“五线”线位及控制要求；明确“三大设施”用地具体位置、规模和边界及控制要求；

容量及开发强度控制——居住人口数量及人口毛密度、总用地面积、净用地面积、居住建筑总量、平均容积率、绿地面积指标等；

特殊要求控制——景观风貌控制、建筑控制与引导、交通引导和调控、地下空间开发利用等。

2、基本单元

使用功能控制——基本单元的主导用地性质；

“五线”控制——进一步明确线位、规模、指标、界线和点位等控制要求；

“三大设施”及社区服务设施用地控制——进一步明确数量、规模、使用性质、边界等，并提出控制要求。

容量及开发强度控制——居住人口数量、总用地面积、净用地面积、总建筑面积、平均净容积率、居住用地和公共管理与公共服务建筑总量上限等；各类用地容积率、绿地率、建筑密度上（下）限、建筑高度指引及出入口方位引导等控制要求。

其它控制要求——景观风貌控制、建筑控制与引导、交通引导和调控、地下空间开发利用等。

三、地块控制指标体系

1、控制标准

本区控制指标体系应参照《福建省城市规划管理技术规定》的有关要求执行。

2、控制指标内容

重点对用地性质、容积率、建筑密度、绿化率、建筑限高等指标提出控制要求，作为城乡规划主管部门出具地块规划条件的参考依据。

（1）用地性质

地块用地性质为主导用地性质，用地兼容控制指引详见文本附表《各类建设用地适建范围表》。

（2）容积率

规划范围内容积率参照《福建省城市规划管理技术规定》第二章有关规定，对于不同规模范围的用地以不同的控制指标进行规划、建设管理。工业用地容积率采用上限与下限共同控制的控制模式。

（3）建筑密度

新建区域严格按《福建省城市规划管理技术规定》执行。建筑密度采用上限控制。

（4）绿地率

除去集中绿地及防护绿地外，各居住用地地块内绿地率不得小于 30%。绿地率采用下限控制。

（5）建筑高度

建筑高度控制为对地块内主体建筑高度进行控制，控制指标为上限控制指标，即地块内主体建筑高度不得高于规划控制指标的上限。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。

四、地块开发控制

1、开发强度

土地开发强度涉及建设容量、环境容量、交通负荷能力、土地经济收益和功能需要等多方面的因素。通过合理的土地开发强度的控制，可以与城市大运量公共交通系统相配合，引导地区投资、提高土地使用效率，形成合理的城市结构，同时塑造良好的城市空间环境。规划通过容积率和建筑密度两项指标来控制土地开发强度。

2、高度控制

根据城市空间设计，山水视线走廊的景观综合分析，结合城市功能布局 and 开发强度，确定规划区的建筑限制高度。

3、建筑间距

规划按照有关规定，确定规划区各类建筑间距的控制标准。建筑除了必须符合消防、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》的有关规定。

4、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》的有关规定。

五、用地控制方式

1、实位控制

对地块的位置、边界、建设规模、设施控制要求作出规定，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。

2、图标控制

（1）在图则中用实线划定加图标标注。对地块的功能、规模及设施要求不得做出更改，但其边界可做变动，在满足服务半径和相关控制要求（交通、日照、消防、安全、用地权属等条件）的前提下，可在同一个基本单元内适当位移性。

（2）在图则中仅用图标标注。在确保设施功能和规模的前提下，可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，不独立占地，以集约使用土地。

3、指标控制

进行指标控制的设施，其建设控制要求以规模指标的形式予以确定，对位置、边界形状不进行空间落地，但需确定指标落实的空间范围，在进行下位规划编制时必须在确定的空间范围内落实相应指标。在图则中用指标标注。

4、条文控制

针对单元、地块规划内容的控制要求和特殊规定，在图则中用条文形式表达。

六、土地使用兼容性

用地兼容性控制按照《福建省控制性详细规划编制导则》的附表《各类建设用地适建范围表》进行控制。同时应符合以下原则：

涉及保护公共利益、生态环境和保障城市安全的用地应严格控制，保障其必需的用地规模，不得占用或随意变更；在可兼容范围内，按公益性优先的原则进行兼容。

不影响分区单元的主导用地属性，保持合理的用地结构。

提倡适度的混合用地，保持分区单元内合理的就业、居住和配套服务的关系。

满足相邻关系的要求，不得影响地块周边环境质量和整体景观形象。

第二十章“五线”控制

规划区涉及“五线”中的城市绿线、城市蓝线、城市黄线、道路红线。

一、道路红线

1. 城市红线划定

城市红线，是指城市道路控制线，本规划城市道路红线主要为主干道、次干路和支路三级控制。规划区内的主干路为 55 米、50 米、40 米；次干路为 30 米；支路为 24 米、16 米、12 米和 8 米。具体道路红线线位及红线控制宽度按照说明书道路交通系统规划章节相关内容控制。

2. 城市红线管理

为保证本区的环境质量，并综合考虑建筑应急通道以及日照和防火等要求。参照国家有关规范和《福州市城市规划管理技术规定》，制定了建筑后退红线距离表，较全面地对规划区内各类建筑后退不同级别的道路红线提出了要求，能够对规划区内各类建筑后退道路红线进行很好管理与控制，满足区内环境、景观、日照以及消防防灾的要求。

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

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

(3) 地下建筑物（含地下建筑物坡道）退让道路红线和用地红线距离不小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下室底板的垂直距离）的 0.7 倍，且其最小退

距不小于 6m。地下车库坡道出入口退让规划红线宽度 25m 以上（含 25m）城市道路的距离不小于 7.5m。地下构筑物、管井、管沟等退让道路红线的净距不宜小于 3m。

二、城市绿线

1、城市绿线划定

城市绿线，是指城市各类绿地范围的控制线。本次规划的绿线范围包括城市建设用地范围内的公共绿地、防护绿地等。

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

（2）河道水系两侧绿地划定标准。按照河道级别宽度划定两侧绿带宽度

表27 河道绿带宽度控制表

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

（3）道路绿廊

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

（4）公园绿地

公园绿地包括香樟湖公园、寨山公园和 3 处社区公园。

2、城市绿线管理

按照《城市绿线管理办法》的要求，结合实际情况，规划提出下列基本要求界定城市绿地和划定城市绿线。同时应严格按照《城乡规划法》、《城市绿化条例》和《城市绿线管理办法》加强对城市绿线的监督和管理工作的。

（1）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；

（2）有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设；

（3）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的，必须依法办理相关审批手续；

（4）在城市绿线范围内，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；

（5）任何单位和个人不得在城市绿线范围内进行对生态环境构成破坏的活动；

（6）近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《城乡规划法》的规定，予以严格控制。

三、城市蓝线

1、城市蓝线划定

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

2、城市蓝线划定遵循以下原则：

（1）确定需要保护和控制的主要地表水体，蓝线是以上水体的控制线，有堤防的水体蓝线为堤防堤顶临水一侧边线，无堤防的水体蓝线为历史最高洪水位或设计最高洪水位时水边线。

(2) 控制范围包括蓝线之间的水域、沙洲、滩地、行洪区、两岸堤防及护堤。

(3) 允许现状湖面岸线在保障公共利益的前提下进行局部调整，但不宜大规模填湖，并要求原有水陆面积动态平衡。

(4) 允许湿地蓝线在保障公共利益的前提下进行局部调整，但不宜大规模改变，要求原有水陆面积动态平衡。

2、城市蓝线管理

(1) 城市蓝线一经批准，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，应当依法调整城市规划，并相应调整城市蓝线。调整后的城市蓝线，应当随调整后的城市规划一并报批。调整后的城市蓝线应当在报批前进行公示，但法律、法规规定不得公开的除外。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 需要临时占用城市蓝线内的用地或水域的，应当报建设主管部门（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。

四、城市黄线

1、城市黄线划定

城市黄线，是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的

城市基础设施用地的控制界线。本次规划的城市黄线主要是广电站、消防站、污水处理厂等用地的控制界限。

城市黄线的划定，应当遵循以下原则：与同阶段城市规划内容及深度保持一致；控制范围界定清晰；符合国家有关技术标准、规范。

2、城市黄线管理

(1) 城市黄线一经批准，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，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线。调整后的城市黄线，应当随调整后的城市规划一并报批。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。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。

五、城市紫线

本规划区内不涉及城市紫线。

第二十一章 文物保护单位控制

本规划区现状内无文物分布。

今后在开发建设中发现并经认定为文物的，按《中华人民共和国文物保护法》进行严格保护。对各类各级不可移动文物保护单位划定的各级文物保护单位的保护范围、建设控制地带、环境协调区范围及要求进行保护。

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

第二十二章 海绵城市及城市双修规划

一、海绵城市建设引导

1、规划理念

充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

2、规划指标

1) 年径流总量控制率

按照《大纲》要求，年径流总量控制率取 75%。

2) 透水铺装率

透水铺装率取 20%，在人行道和非机动车道实施。

3) 下凹式绿地率

下凹式绿地率取 50%，下凹深度至少 20cm。

3、主要措施

抗——储水型滞留池塘

目标：通过暂存部分雨水缓解径流洪峰。

特点：人工构建的能够常年保持一定水位的池塘；通过设计使较大量的雨水进入，流出量被出水口结构所限制，通常在特大暴雨时起作用。说明：设施设计标准应对暴雨频率为 5 年一遇，洪水频率为 30 年一遇。雨洪管理系统的第一层级和第一道防线。储水型滞留池塘全部处于大面积汇水区域（超过 10 公顷）的主要径流廊道中心（500m 及以上），作用是在第一时间将强降水形成的地表径流削弱，并将部分雨水收集、贮藏起来。

汇——组合式池塘和下渗地

目标：通过渗入和蓄水减少径流量和径流峰，增加地下水回灌，以保持地下水水位，通过沉淀和渗入改善水质。特点：滞留性能好；容易融入城市风景中；经济简单的维护。说明：设施设计标准 应对暴雨频率为 5 年一遇。径流雨水可贮蓄在有群落生境的滞留池中。此滞留池的水可以溢流到渗入池和渗透洼中。施工通过挖掘和修建堰坝进行。群落生境或湿地作为沉淀池应与下垫面密封隔离。在渗透池和渗透区域中，径流在通过景观活化表层土壤时会得到过滤和部分的生物处理净化。

蓄——植被滞留土壤过滤带

目标：减少水体中营养物的含量，减少水体中有机物或有毒物质含量，降低细菌数量。降低污水处理负荷。特点：良好的雨水处理效率；能与城市景观相融合；植物选择可以与当地条件相适应；不直接回补地下水（底部密封）。说明：一个与地面隔离的独立综合土体，雨水和通过管道输送的废水溢流垂直下渗，最后在土体底部被排水系统收集。植被滞留土壤过滤系统在原则上与表面流人工湿地相似：废水、中水都可以渗入到有植物生长的砂砾或者细沙层组成的池床，化学物质被过滤层的颗粒吸附，混合物被土壤中的微生物以及植物化学转化或者生物降解。

净——洼地沟槽系统

目标：通过水量存储和渗透来减少水的体积和峰值，通过植物表皮、下层土壤的过滤和地表细菌的活动影响来提升水体质量，补给地下水来保证地下水的水位。特点：截流能力出色；很好地融入城市景观；可种植当地植物。说明：沟渠系统是洼地和地下硬质沟渠的组合。洼地建造成基本的斜坡水道，坡度为 3:1（水平线：垂直线），最大的宽度比高度约为 6:1 或者更大。沟渠可以用一个排水管

来把沟渠里的水分散开来排放，然后通过植被表皮和土壤表层活跃的生物治疗和表层土壤和地下土壤的过滤来减少污染。

二、城市双修

“城市双修”工作是指“生态修复和城市修补”，其中生态修复是建设健康、美丽城市的基础，旨在保护自然资源、修复生态环境、推进海绵城市建设，其主要内容是河岸线、海岸线和山体的修复。简单说，就是用再生态的理念，修复城市中被破坏的自然环境和地形地貌，改善生态环境质量；用更新织补的理念，拆除违章建筑，修复城市设施、空间环境、景观风貌，提升城市特色和活力。城市“双修”是走向品质的营造修补，是城市发展由量的扩展转入质的提升。

城市修补通过运用总体设计方法，按“山、河、城、海”相交融的城市空间体系为目标，针对突出问题、因地制宜进行“修补”，以城市形态、城市色彩、广告牌匾、绿化景观、夜景亮化五个方面作为突破口。

生态修复指问题导向与目标导向相结合，通过对各类生态要素的完善，修复“山海相连、绿廊贯穿”的整体生态格局和生境系统。

本区的生态修复主要是通过生态修复手段，对山体进行修补，对河流两岸硬质化驳岸进行改造，模拟自然状态下山、水结构，绿化美化河岸景观，为植物和底栖动物提供生长空间。

第二十三章 实施策略与近期建设

一、近期建设规划

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

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

1、加快基础设施配套。

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

2、提升配套功能

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

3、重点地块招商建设

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

4、绿化景观建设

重点打造福厦路、渔龙大道两侧城市道路绿带建设；加强河道两侧绿带的建

设，营造滨水公共开敞空间。

二、实施策略建议

1、开发模式选择

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

2、开发引导策略

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

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

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

3、开发建设建议

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

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

4、规划管控要求

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

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

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

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