

# 第一部分 文本

## 目录

第一章 总则.....	1
第二章 规划原则、功能定位与规模.....	2
第三章 规划用地布局.....	2
第四章 土地使用与规划管理细则.....	3
第五章 土地开发强度控制.....	5
第六章 “三大设施”规划控制.....	6
第七章 “五线”规划控制.....	6
第八章 道路交通系统规划.....	7
第九章 竖向工程规划.....	8
第十章 绿地系统与城市设计引导.....	9
第十一章 市政公用设施规划.....	10
第十二章 环境保护与环卫规划.....	11
第十三章 防灾减灾规划.....	12
第十四章 近期建设规划.....	13
第十五章 奖励与处罚.....	14
第十六章 附则.....	14
附录.....	15
附表.....	16

## 第一章 总则

### 第一条 规划目的

为指导福清市建筑垃圾再生资源回收利用产业园的开发建设管理，控制和引导区内各项建设，使各项建设与城市发展相一致，土地开发与市政基础设施建设相协调，合理利用土地，创造良好的城市环境，特制定本控制性详细规划。

### 第二条 规划范围

本次控制性详细规划范围（以下简称“本片区”）东至城头镇行政边界、南至海城公路、西至大帽山、北至新楼村。用地范围约 66.75 公顷。

本文本适用于本次规划范围内的所有土地使用及一切建设活动的城市规划管理工作。

### 第三条 规划依据

#### 1、国家有关法律、法规、标准、文件

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2015）
- (2) 《城市规划编制办法》（建设部第 146 号令）
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137 - 2011）
- (4) 《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》
- (5) 《福州市城市规划管理技术规定》（2017）
- (6) 《福建省工业项目建设用地控制指标(2013 年本)》（闽国

土资综[2013]197 号 10)

- (7) 其它相关法规、规范

#### 2、相关规划

- (1) 《福州市元洪投资区总体规划》（2016-2030）
- (2) 福清市“多规合一”
- (3) 《福清市元洪片区防洪（潮）排涝规划》
- (4) 《福州市元洪投资区国际食品产业园（一、二期）控制性详细规划》
- (5) 《元洪国际食品产业园大坝溪东侧片区控制性详细规划》
- (6) 《福州市元洪投资区西部区域控制性详细规划》
- (7) 《市政专项规划》（道路竖向、用地竖向、污水工程、雨水工程）
- (8) 《福清市城头镇镇区及周边村庄绵延区控制规划》
- (9) 《福清市建筑垃圾再生资源回收利用产业化项目（一期）用地可行性论证报告》
- (10) 《福清市建筑垃圾再生资源回收利用产业化项目（二期）选址论证报告》

#### 3、地形测量图及影像图

- (1) 1:500 地形测量图及航拍影像图。

#### 第四条 规划编制体系

按《福建省控制性详细规划编制导则》（试行），控制性详细规划含单元控规及地块控规两个层级。本规划为单元控规（分区单元和基本单元）。

**第五条** 本文本是对福清市建筑垃圾再生资源回收利用产业园的发展规模、主导功能、总体建设目标及开发地块建设进行控制，包括“五线”及三大设施与社区服务配套设施等内容。地块出让或开发建设前，需按照福建省控规导则要求编制相应的地块控规。

**第六条** 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。

**第七条** 本文本控制体系中的“五线”控制要求、基本单元的主导功能，单元开发规模，公益性公共设施、公用设施、交通设施等用地的规模属强制性控制内容和指标，应严格遵守。本文本中的城市设计内容作为城市建设活动的引导，不作为法定控制内容。

## 第二章 规划原则、功能定位与规模

#### 第八条 规划原则

- 1、集约化、复合化原则
- 2、生态性、可持续原则

- 3、严肃性、可实施性原则

#### 第九条 发展定位

本片区规划为特色鲜明、设施完善、环境优美的建筑垃圾再生资源回收利用产业园区。即形成以建筑垃圾再生资源回收利用为主导产业，集合产品制造、资源循环利用技术研发、展示销售于一体的，产业特色鲜明、配套设施完善、环境优美和谐的建筑垃圾再生产业示范园区。

#### 第十条 人口规模

规划本片区内无常住人口。就业人口规模为 1050 人。

#### 第十一条 建设用地规模

本片区规划用地面积 66.75 公顷，其中，城市建设用地 66.75 公顷。

## 第三章 规划用地布局

#### 第十二条 用地布局

规划充分利用本片区的自然环境，根据本片区的功能定位、用地开发条件和开发时序分析，确定用地功能布局，落实各项用地功能布局。

#### 第十三条 工业用地 (M)

规划二类工业用地 15.74 公顷，占总建设用地的比例为 23.58%。

#### 第十四条 公用设施用地 (U)

规划环卫用地 34.09 公顷，占总建设用地的比例为 51.07%。

**第十五条 道路与交通设施用地 (S)**

规划城市道路用地 4.60 公顷，占城市建设用地比例为 6.89%。

**第十六条 绿地与广场用地 (G)**

规划防护绿地用地面积为 12.32 公顷，占城市建设用地比例为 18.46%。

**第四章 土地使用与规划管理细则****(一) 规划指标控制体系****第十七条 单元控制指标体系**

单元控规层级的规划指标控制体系分为指令性指标和指导性指标两个方面。

1、指令性指标包括分区单元及基本单元主导性质功能；居住、商业及商务、工业等非公益性设施用地的总建筑面积（上限控制）；居住、工业和商服设施用地的平均容积率；公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施、绿地的用地规模；红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等五线的控制内容，为必须遵照执行。

2、指导性指标包括公益性设施的总建筑面积、人口容量、城市设计引导等，为参照执行。

**第十八条 单元划分**

根据用地实际情况，在本片区可划分 1 个基本单元，即 350181-CT-D。

**第十九条 单元编码体系**

本次规划编码体系按照《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》的要求，规划区编码体系由四级 12 位码构成，即：

城区编码（福清市）：350181-.....

分区单元编码：350181-CT-.....

基本单元编码：350181-CT-D-.....

地块编码：350181-CT-D-01、350181-CT-D-02.....

**第二十条 地块控制指标体系**

地块控制是以地块为载体，落实单元控规，进一步细化、深化各类用地和设施的定性、定量、定位等控制内容，是地块规划建设管理的依据。

1、地块划分以规划道路系统为基础，原则上按用地功能划分，用地性质尽量单纯，同时尽量尊重土地使用权属边界，独立占地的公益性公共设施和市政设施单独划块。保证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。

2、规划地块的划分应充分考虑在管理和实施过程中的可操作性及弹性路网的设置，以便使地块的出让更具有相应的灵活性和弹性。工业用地的开发与地块划分以分类集中为基本原则，小规模企业集中开发，大规模企业单独成团。工业地块的划分应有利于分期建设、便于管理、并注重与后期开发建设的衔接。根据未来工业开发的情况，工业区的开发可分为地块整体开发和分块出让的两种模式。

2、在本单元控规的总体要求下，本片区地块控制指标体系参照《福建省城市规划管理技术规定（试行）》制定。

**①用地性质**

地块用地性质为主导用地性质，用地兼容性的控制指引详见附表《各类建设

用地适建范围表》。

### ②容积率

非工业用地容积率为上限指标，基本单元的居住平均容积率不得超过规划指标；容积率控制必须与建筑密度控制配合实施。

工业用地采取高限、低限共同控制，由国家及《福建省工业项目建设用地控制指标(2013年本)》、《福建省城市控制性详细规划编制导则》附录D中的要求等相关规定最低开发强度的项目，应按要求达到最低限制。

### ③建筑密度

非工业用地建筑密度为上限指标，地块内建筑密度不得超过规划指标。

工业用地采取高限、低限共同控制，即工业用地地块内的建筑系数应不得低于《福建省工业项目建设用地控制指标(2013年本)》、《福建省城市控制性详细规划编制导则》附录D等相关规定确定的低限指标。

### ④绿地率

非工业用地绿地率为下限指标，地块内的绿地率不得低于规划指标。

工业用地采取高限、低限共同控制，即工业用地地块内的绿地率应不得低于规划确定的低限指标，也不得高于《福建省工业项目建设用地控制指标(2013年本)》、《福建省城市控制性详细规划编制导则》附录D等相关规定确定的高限指标。

### ⑤建筑高度

根据城市空间设计及视点综合分析，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，即地块内主体建筑高度不得高于控制指标的上限，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。详见说明书附表“地块控制指标一览表”。

### ⑥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》、《福州市城市规划管理技术规定》的有关规定。

### ⑦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，同时应符合《福建省城市规划管理技术规定》的有关规定。

## (二) 土地使用分类与相容性规定

### 第二十一条 用地分类

规划按照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)进行用地分类划分。规划用地性质一般分至小类，部分公建用地暂无法确定具体项目的划至中类。

### 第二十二条 用地相容性

规划按照《福建省控制性详细规划编制导则(试行)》的要求控制，用地相容性控制按照附表3《各类建设用地适建范围表》进行控制。

考虑土地兼容性与开发弹性，在符合兼容原则的前提下，规划可结合编制单元的具体情况，工业用地与储物流用地可以作兼容调整。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。

**第二十三条** 本文本所确定的土地用途是对未来土地使用的控制和引导，现状合法的土地用途在其使用期限内与文件规定用途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能；一旦这类土地进行改造与重建时，必须与本文本规定的用途相符。

### （三）用地控制方式指引

#### 第二十四条 “三大设施”用地控制方式

在对“三大设施”的用地控制中，针对不同的要求，分别采用实位控制、图标控制等方式，在图则中用实线、图标的形式表达用地控制的不同要求。

##### 1、实位控制

指对地块的位置、（边界）线形、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，但其边界形状可做变动，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，可在同一个管理单元内适当位移，体现用地控制的灵活性。

(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。

## 第五章 土地开发强度控制

### 第二十五条 基本单元开发强度控制

本片区划分 1 个基本单元，开发强度见下表。

基本单元内整体开发建设不得超过规划基本单元控制指标，突破规划指标或对基本单元的交通、配套设施等产生影响的，应进行规划论证；对分区单元产生较大影响的，应进行分区单元规划修编。

表 1 350181-CT-D 基本单元主要指标控制表

主导功能	工业
规划范围总用地面积	66.75 公顷
净用地面积	66.75 公顷
工业用地占地面积	15.74 公顷
工业用地总建筑面积	15.74 万平方米
工业用地平均容积率	1.0
总建筑面积	32.78 万平方米
平均容积率	0.49
绿地面积	12.32 公顷
就业人口数量	1050 人

## 第六章 “三大设施” 规划控制

三大设施包含公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施等。

### 第二十六条 三大设施规划总体要求

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

(2) 各出让地块内的消防及环卫等公共配套设施应与土地经营性开发同步规划、同步建设和同步投入使用。

### 第二十七条 公共管理与公共服务设施

统筹考虑产业园的行政办公与生活服务的配套问题，本规划仅对产业园重要的生产服务设施、生活配套设施的配置规模与布局进行控制与引导。

考虑到园区整体空间形态的要求，公共服务配套设施优先集中城头镇的建设范围。根据《福建省城市控制性详细规划导则（试行）（2012年）》：工业、仓储物流项目所需行政办公及生活服务设施用地面积（按对应建筑基底面积计算）不得超过项目总用地面积的7%，其中工业项目对应的建筑面积不得超过总建筑面积的20%，仓储物流项目对应的建筑面积不得超过总建筑面积的15%。

### 第二十八条 公用设施

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

表 2 “三大设施” 配置一览表

设施类别	设施名称	设置位置	用地规模 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	控制方式	备注
公用设施	通信机房	350181-CT-D-02	—	50	图标控制	规划新建
	广电机房	350181-CT-D-02	—	30	图标控制	规划新建
	开闭所	350181-CT-D-02	—	300	图标控制	规划新建
	给水增压泵站	350181-CT-D-05	300	—	图标控制	规划新建

## 第七章 “五线” 规划控制

### 第二十九条 “五线” 内容

“五线”是指道路红线、城市绿线、城市蓝线、城市紫线和城市黄线。其控制内容主要为确定线位、规模及所附属的控制要求。

### 第三十条 红线控制

本规划道路红线按照支路等级控制。

主次干路等级道路红线按实线控制，确定线位、宽度等控制要求，为强制性控制内容；支路红线按虚线控制，为指导性控制内容，可以结合实际开发情况进行修改，修改后的道路需满足规划控制的路网密度控制指标。

规划道路红线控制范围内，经批准可以建设绿化，市政公用地上、地下杆（管）线，交通管制设施，道路环卫设施；限制建设城市雕塑、霓虹灯、广告牌位；不得建设与市政公用设施无关的杆（管）线和非城市公用的配电设施、通信设施、



环卫设施、交通管制设施等。禁止在城市道路规划红线控制范围内进行挖取沙土等改变地形地貌活动。

**表 3 主要规划道路一览表**

序号	道路名称		控制要求
1	对外交通	海城公路	控制红线宽度 56 米
2	支路	鸿一路	控制红线宽度 20 米
3	支路	鸿二路	控制红线宽度 18 米

### 第三十一条 绿线控制

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、道路绿地等。详见五线控制图，绿线控制内容详见下表：

**表 4 主要绿线控制一览表**

名称	绿线保护内容	绿化带宽度 (m)
道路绿化带	海城公路	两侧各 20 米
	鸿一路、鸿二路	东侧 30 米、西侧 10 米

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

## 第八章 道路交通系统规划

### 第三十二条 规划原则

1、以现状道路为基础，合理确定道路交通设施的规模与布局，支撑、引导用地布局、空间结构的实现和完善，建立高效低耗、复合多元、畅通易达的和谐交通系统。

2、与区域交通运输系统相协调，对外交通走廊、跨区通道、干路、支路匹配衔接，形成“对外开放、对内循环”层次化的交通网络，增强集散能力，确保规划区对外交通的顺畅、区间交通的便捷，强化区位优势。

3、注重道路网的整体性与弹性，结合用地布局、空间结构，组织功能明晰、等级有序、具有一定弹性的道路网系统，高效节约利用土地资源。

### 第三十三条 道路系统规划

#### 1、对外交通规划

本片区交通区位条件优越，海城公路为园区主要对外交通通道。依托海城公路，物流可直达京台高速松下互通口便捷出入高速网络。

#### 2、等级结构

本片区道路分为主干路和支路二个等级。

##### (1) 主干路

主干路是配合主干路组成城市干道网，起疏散区域交通的作用。

本区规划的海城公路道路红线宽度 56 米。

##### (2) 支路

支路以服务功能为主，提供生活、生产空间、公共空间及出入交通功能，对提高路网整体承载能力和运行效率具有重要作用。

本区规划的支路道路红线宽度 18-20 米。

### 3、道路网技术指标

道路与交通设施用地面积 4.60 公顷，占建设总用地 6.89%。

表 5 规划道路一览表

道路等级	道路名称	红线宽度(m)	断面形式	断面构成 (m)	断面编号
过境路	海城公路	56	四块板	4.5+8+3+25+3+8+4.5	A-A
支路	鸿一路	20	一块板	3+14+3	B-B
支路	鸿二路	18	一块板	3+12+3	C-C

### 4、道路交叉口控制

规划区域内道路交叉口均采用平面交叉，在交叉口处的道路红线和缘石转弯半径应满足行车视距三角形的要求。部分特殊路口受现状建筑制约，可适当进行调整，但须设置相应道路警示标志。

## 第三十四条 出入口位置规定

1、地块机动车出入口设置应符合下列规定：

- (1) 单面沿街的地块面积在 3 公顷以下时，可设 1 处机动车出入口，面积在 3 公顷以上时，应设 2 处出入口。
- (2) 有两面以上沿街的地块，可设 2 处出入口，但出入口位置应设在不同的沿街面。
- (3) 当相邻道路为两条或两条以上时，则向最低一级的道路上开口。
- (4) 临道路交叉口开设机动车道口时，不应设置在交叉口展宽段和展宽渐变

段范围内，并尽可能远离交叉口。机动车道口中心线至平面交叉口（道路规划红线转角切点）的距离，干路上的不宜小于 50 米，或设在地块离交叉口的最远端；支路上距同干路相交的平面交叉口应不小于 50 米，距同支路相交的平面交叉口应不小于 30 米；与公交车站的距离不宜小于 30 米。

(5) 干路上地块出入口的进出交通组织宜规划成只准右进右出的方案。

2、禁止开口地段：地块内禁止车辆进出的地段，按地块分图则中的规定执行。

## 第九章 竖向工程规划

### 第三十五条 规划原则

- 1、在充分考虑道路平纵线形组合的基础上，合理利用、改造现状地形，处理好道路断面与路侧建设平台及既有控制点的衔接。
- 2、在确保用地安全的前提下，因地制宜，采用混和台地模式，尽量减少地形改造支出，提高土地使用效率。

### 第三十六条 竖向规划标准

#### 1、防洪标准

本片区防山洪标准采用 20 年一遇。

#### 2、道路纵坡控制

支路最大纵坡 5.0%，最小纵坡为 0.30%。

#### 3、场地高程确定

地块开口与道路衔接时，地块规划高程应比道路路段高程高出 0.20 米以上。

建设用地最小的规划坡度为 1%。

### 第三十七条 竖向规划成果

#### 1、道路竖向设计

规划道路衔接现状海城公路及连接线标高，规划鸿一路控制高程 7.5 ~ 85 米，最大纵坡 5.00%，最小纵坡 0.88%。

#### 2、地块竖向规划

地块规划控制高程 85 米。

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。对山体开挖需进行可行性论证，将工程可行性研究报告、环境影响评价、水土保持方案等作为规划审批的前置条件。

## 第十章 绿地系统与城市设计引导

### （一）绿地系统规划

#### 第三十八条 绿地指标

规划区防护绿地面积约 12.32 公顷，占城市建设用地面积的 18.46%。

#### 第三十九条 绿地系统规划

规划区绿地系统为防护绿地。本区防护绿地为海城公路两侧的 20 米绿化防护带，鸿一路、鸿二路东侧 30 米、西侧 10 米绿化防护带。

### （二）城市设计引导

#### 第四十条 城市空间意象塑造

规划区域内地形错落，有条件创造环境优美的生态产业园区。城市设计通过整合现有的自然资源和地形地貌，同时融入生态绿色建筑的建造理念于建筑与场所中，优化园区的公共空间与产业空间，提高园区整体环境质量和建设品质；整体形成高低错落、分类有别的空间意向。

#### 第四十一条 建筑高度控制

规划以工业园区整体空间塑造和用地功能需求为原则，整体建筑按照低层和多层控制，结合山体背景和规划地形形成疏密有致、高低错落的空间形态。

开放空间：公共的开放空间主要有道路绿带形成的绿化网络。

#### 第四十二条 城市设计导引

##### 1、建筑风貌特色

规划结合工工业建筑建造理念与技术寻求突破，创造山地绿色生态园区的建筑风格。

依据规划区域的功能定位及用地性质采取相应的山地生态建筑风格。

区内建筑在风格、色彩设计上汲取福清民居在建筑色彩、立面处理、屋顶形式等方面的建筑特色，并做到与山水景观特质的协调，对地域环境进行传承，建议以垂直线条构图为主，开窗简洁，细部处理特致，以突出商业服务特色；

新建产业建筑是本片区分布最广泛的建筑形式，应以简洁、明快的形象为目标，体现现代化、生态化产业园区的风貌。

(1) 建筑物外墙所采用的材料不得产生给行人及司机带来不适或威胁其安全

的光反射；

(2) 建筑物外墙不宜大面积地使用明亮耀眼的颜色，宜选用柔和中性色彩；但可以使用一定程度的色彩对比来突出建筑物的门窗、入口、节点等；建筑泛光照明不应直接射入其他建筑窗内；

(3) 建筑物顶部的的设计应与建筑的整体设计及城市空间环境相协调，全部设备应隐蔽。

## 2、标识系统

为了突出本片区的环境特征，避免视线上的杂乱，以及对工业园区及周边环境的破坏，规划的广告安置不应破坏原有的建筑空间感觉和建筑立面。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 6 米为宜。

本片区的广告与建筑标识物的设置应统一规划，避免影响建筑物及公共环境的景观效果；提供地区特色鲜明、使用效果更高的标识物；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；与经济区规划建设相协调。

本片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。

## 第十一章 市政公用设施规划

### 第四十三条 给水工程规划

- 1、规划区最高日用水量按 1666.28 m<sup>3</sup>/d。
- 2、本规划区由塔桥水厂（即元洪第二水厂，已建成 5 万 m<sup>3</sup>/d，远期 10 万 m<sup>3</sup>/d，远景 16 万 m<sup>3</sup>/d）供水，东皋水厂作为远期应急备用。
- 3、规划区需设 1 处给水增压泵站，泵站用地面积不小于 300 平方米，位于 D-05 地块。
- 4、规划沿鸿一路布置给水管，管径 DN300。区内管网统一规划实施，管材采用球墨铸铁管。

### 第四十四条 雨水工程规划

暴雨公式采用福清市公式：

$$q = \frac{1220.705(1 + 0.505 \lg Te)}{(t + 4.083)^{0.593}}$$

Te——暴雨重现期 Te，采用 2 年，综合径流系数取 0.6。

规划区雨水管采用重力流排放方式，一般沿路布置，区内雨水经支管汇集后，汇入市政雨水管，就近排放规划内河水系，经调蓄后抽排入海湾。雨水管道按满流设计，管道坡度一般与道路纵坡一致。规划区内雨水管径为 d600。

### 第四十五条 污水工程规划

- 1、规划区预测平均日污水量为 1201.75 m<sup>3</sup>/d。

2、本区为工业区，企业生活污水与工业废水排入市政污水管道，其水质满足《污水排入城镇下水道水质标准》(GB/T31962-2015)的要求。

3、污水管顺地势沿道路布置，污水管径采用 d300~d400。规划污水排入南侧海城公路污水干管后向西排放，汇入规划城头市政污水系统。

#### 第四十六条 电力工程规划

1、经预测园区总的电力负荷为 9595.8KW，综合负荷密度为 14376KW/ha。

2、本片区电源引自 110kv 梁厝变电站。供电变电站容量可满足规划区内及周边预测电力负荷对供电容量的要求。

3、本片区需设 1 处开闭所，开闭所的供电负荷不超过 12000kW，开闭所建筑面积不小于 300 平方米，位于 D-02 地块。

4、本片区内 10kV 及以下电力线路采用电力电缆沿电力排管敷设，在道路设计时预留电力排管的管位。

#### 第四十七条 通信工程规划

1、预测全区总的电话用户为 1145 部。规划全区需设 1 个通信机房（共建共享），建筑面积为 50 m<sup>2</sup>，结合建筑单体设置。

2、预测全区总的广电用户为 571 户。规划全区需设 1 个广电机房，建筑面积 30m<sup>2</sup>，结合建筑单体设置。

3、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。

5、规划对通信管道进行统一规划、设计和施工，由各运营商预定管孔数的方

式进行通信管道建设。

## 第十二章 环境保护与环卫规划

### （一）环境保护

#### 第四十八条 总体目标

总体目标是力争本片区的环境质量全面达标。在全面规划，合理开发的同时，减缓环境污染和生态破坏的趋势，保持环境质量基本稳定，各类指标符合环境功能区划要求。努力推行生态经济和循环经济新模式，逐步使环境与经济、社会协调发展，把本片区建设成为环境清洁优美、生态良性循环、资源综合利用、生态经济特色突出的可持续发展的新型现代化工业园区。

#### 第四十九条 环境保护分项目标

##### 1、环境空气功能区

园区环境空气功能区为《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二类区，执行二级浓度限值。

##### 2、声环境

本区声环境功能区执行《声环境功能区划分技术规范（GB/T15190-2014）》和《声环境质量标准（GB3096 - 2008）》中的Ⅲ类标准。

##### 3、水环境

地表水执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）三级排放标准。

##### 4、废弃物处理

本区生活垃圾及粪便无害化处理率均达到 100%；生活污水处理率应达 100%，排放达标率应达 100%；工业固体废物综合利用率达到 95%；危险固废安全处置率达 100%。

## （二）环境卫生规划

### 第五十条 环境卫生规划

#### 1、垃圾收集及处理方式

采用“园区收集、镇转运、市处理”的模式，进行垃圾收集处理。区内固体废弃物集中统一收集后纳入相关垃圾处理厂进行处理。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，基本实现垃圾收集分类化、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。

#### 2、生活垃圾处理

园区配备卫生保洁人员，垃圾实行袋（桶）装化，生活垃圾由园区收集后运到城头镇区垃圾转运站，最后由镇区运至福清市进行统一处理。

#### 3、工业垃圾处理

工业垃圾一般由工厂自行收运或委托清运公司负责收运，可回收部分进入废品回收系统，类生活垃圾的工业垃圾由业主委托环卫部门进行有偿收运处理，有毒、有害和重金属垃圾等固体危险废物由具备危险废物收集、贮存、处置综合经营许可证的公司负责收集和处置。

## 第十三章 防灾减灾规划

### 第五十一条 抗震规划

福清市地震基本烈度为 7 度，按规定应予以设防。一般建筑规划按 7 度设防，城市生命线工程及易产生次生灾害的设施提高一度设防。避震区域及疏散方向应避开地下矿藏开采区。

以海城公路为对外联系通道以及本片区内部规划路作为避震疏散通道，利用开敞空间作为震时避难场所，利用人防工程作为地下避震疏散场地，便于受灾人群及时、快速就近疏散。避震场地的服务半径为 1-2 公里，面积按 3-5 平方米/人标准规划预留。

### 第五十二条 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。城市主次干道上市政消防栓的间距不超过 120 米，城区新建、改建、扩建道路时，均应考虑消防用水，设置消火栓。

#### 1、消防通道

利用主要交通干道网形成规划区域消防通道。加强消防通道管理，保证消防

车辆通行。道路上空遇有构筑物时其净高不应小于 4.5 米，宽度不小于 4.0 米。消防通道中心线间距不得超过 160 米，消防通道宽度不得小于 4.0 米。对于长条形区域，宜每隔 100-200 米开辟和拓宽消防通道，其宽度不小于 6.0 米。

## 2、消防栓

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

## 3、消防站布点

规划区在元洪总体规划中的消防站（位于滨海大道物流园段南侧与元城九路东侧交汇区域）服务半径内。

## 第五十三条 人防规划

1、本区内各项重要人防工程、交通、给排水设施等，应按人防相关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、人防设施应结合停车场、公共绿地及公共设施来统一考虑。

3、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。

## 第五十四条 防洪排涝规划

根据《福州市元洪投资区总体规划（2016-2030）》，本区防洪标准采用 20 年一遇、排涝标准采 20 年一遇、防山洪标准按 20 年一遇设防。

## 第五十五条 地质灾害防护规划

1、对于地质灾害易发区内进行工程建设必须在项目可行性研究阶段进行地质灾害危险性评估，并将评估结果作为可行性研究报告的组成部分。编制地质灾害易发区的相关规划时应当进行地质灾害危险性评估。

2、对地质灾害危险区实行预防控制：地质灾害危险区划定后由市人民政府予以公告，落实防治责任。未能得到有效治理或是灾害威胁尚未解除前，危险区内禁止开展任何建设活动。若确需开展建设的，其建设方案中必须包括切实可行有效的防灾措施，并经相关行政主管部门审查认。

3、地质灾害防治区进行工程建设时应注意开挖过坡引发的滑坡、崩塌等地质灾害，做好边坡的支护、防护及排水措施。

## 第十四章 近期建设规划

### 第五十六条 近期重点建设内容

#### (1) 道路交通建设

近期重点建设鸿一路，通过道路交通的建设，以构建园区交通骨架。

#### (2) 场地平整

对近期启动的工业用地进场地平整，平整应与山地改造工程相结合。

对山体开挖需进行可行性论证，将工程可行性研究报告、环境影响评价、水

土保持方案等作为规划审批的前置条件。经可行性论证及采石许可后，方可对区域进行场地平整。

## 第十五章 奖励与处罚

**第五十七条** 地块的开发项目若为社会提供开放空间或游憩场地，如广场、人行天桥或通道、底层社会停车场、绿地、开放的平台等，在符合消防、卫生、交通、净空等有关规定的前提下，可给予一定的容积率奖励。

**第五十八条** 建筑容积率的奖励需由地块项目开发者向城市规划管理主管部门提出申请，呈报提高容积率的具体规划设计方案，包括建筑密度、建筑高度等控制指标，经批准后方可进行开发建设。

**第五十九条** 对违反规划规定的工程施工、设计和规划管理人员按照《中华人民共和国城乡规划法》和相关条例进行处罚。

## 第十六章 附则

**第六十条** 本规划由福清市城头镇人民政府组织编制，规划解释权及修订权属于福清市城头镇人民政府。

**第六十一条** 本规划自福清市人民政府批准后，自公布之日起执行。

**第六十二条** 规划成果由法定文件、管理文件及技术文件三部分组成。法定文件和管理文件同时使用，具有同等法律效力，两者不可分割。技术文件是对法定文件、管理文件的解释。

**第六十三条** 本规划经公示后由福清市人民政府审批颁布后的法定文件、管理文件，

具有法律效力，有关管理部门、建设单位和个人必须遵照规划严格执行。如因特殊原因需作适当调整时，必须按法定程序提出申请和进行修订，并报原审批机关审批备案。



## 附录

### (一) 名词解释

- 1、地块：指街坊内根据产权界线及有关因素划分出的不同使用性质的用地。
- 2、用地性质：指土地使用功能和属性，根据用地分类标准确定。
- 3、容积率：指规划地块内建筑总面积与地块用地面积之比，以高限控制。
- 4、建筑密度：指地块内所有建筑占地面积与地块用地面积之比，以高限控制。单位：%。
- 5、绿地率：指地块内地面上各类绿地总面积与地块用地之比，以低限控制。其绿地内容包括公共绿地、宅前屋后绿地、公共服务设施所属绿地以及道路绿地，单位：%。
- 6、建筑高度：由室外明沟面或散水坡面至建筑物主体最高点的垂直距离。
- 7、建筑后退：指建筑控制线与道路红线或道路边界的距离，或与地块边界的距离。即：沿道路建筑后退道路红线或道路边界；相临地块建筑后退地块边界。单位：m。
- 8、居住人口：居住用地或综合用地中允许居住人口。
- 9、交通出入口方位：指规划地块内允许设置出入口的方向和位置。
- 10、相容性：建设项目的性质与地块土地使用性质相符或不相符程度。
- 11、道路红线：指城市道路用地规划控制线。
- 12、建筑控制线：指根据城市规划需要确定的建筑物可建范围的控制线。
- 13、用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

## 附表

附表 1 城市建设用地汇总表

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			
M			工业用地	15.74	23.58
	M2		二类工业用地	15.74	23.58
U			公用设施用地	34.09	51.07
	U2		环境设施用地	34.09	51.07
		U22	环卫用地	34.09	51.07
S			道路与交通设施用地	4.60	6.89
	S1		城市道路用地	4.60	6.89
G			绿地与广场用地	12.32	18.46
	G2		防护绿地	12.32	18.46
H11			城市建设用地	66.75	100.00

附表2 地块控制指标一览表

序号	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率		建筑密度/建 筑系数(%)	建筑限高 (M)	绿地率(%)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		出入口 方位	机动车停 车位	配套设施	备注
					下限	上限				下限	上限				
1	350181-CT-D-01	U22	环卫用地	340879.66	0.5	1.0	≤35	18	15	170439.83	340879.66	南	-	-	
2	350181-CT-D-02	M2	二类工业用地	157366.05	1.0	3.0	≥40	24	10-20	157366.05	472098.15	西	473-1417	开闭所、广 电机房、通 信机房	
3	350181-CT-D-03	G2	防护绿地	37822.59	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	绿线
4	350181-CT-D-04	G2	防护绿地	25049.07	-	-	-	-	90	-	-	-	-	-	绿线
5	350181-CT-D-05	G2	防护绿地	60369.99	-	-	-	-	90	-	-	-	-	给水增压泵 站	绿线
6	350181-CT-D-06	S1	城市道路用地	46020.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	红线



