

目 录

第一章 总则..... 1

第二章 规划依据与原则..... 1

第三章 功能定位、规模与用地布局..... 2

第四章 地块划分及规划控制体系..... 3

第五章 土地使用性质分类及控制..... 4

第六章 道路系统及竖向规划..... 5

第七章 绿化控制..... 5

第八章 “五线”控制..... 5

第九章 市政公用设施规划..... 6

第十章 水土保持规划和环境保护规划..... 8

第十一章 综合防灾规划..... 8

第十二章 土地开发与建筑规划管理..... 9

第十三章 规划实施与管理..... 10

附一：名词解释..... 12

附表一：规划用地开发控制指标表..... 13

附表二：基本单元三大设施及社区服务设施一览表..... 14

建宁县高沙洲下长吉片区用地控制性详细规划 · 文本

第一章 总则

第1条 编制目的

为了控制引导建宁县高沙洲下长吉片区用地的规划建设实施，提出规划管理相关控制要求，根据《建宁县城总体规划修编（2012-2030）》，制定本控制性详细规划（以下简称“本控规”）。

第2条 适用范围

本控规仅适用于建宁县城南部，濉溪上游两侧，规划西环路以东，水沙路以西用地，规划面积约为 142.27 公顷(约 2134.05 亩)。在此范围内进行的土地使用与开发，以及各类建筑物、构筑物的建设与管理应符合本规划的相关规定。

第3条 规划内容

本控规成果包括：规划文本、图件及规划说明书，其中规划文本与图件具有同等法律效力，两者同时使用，不可分割。规划说明是对规划文本的解释和规划思路的阐述。

第4条 本控规涉及的控制指标和技术规定是根据现行的相关标准、规范，结合本规划区的实际情况及今后的发展要求制定的，未涉及的指标应按国家、福建省以及三明市的有关政策、法律、规范相关条款的规定执行。

第5条 法律效力及解释权

本控规经建宁县人民政府批准后即具有法律约束力，如有更改，必须经原审批部门的批准同意。本控规由建宁县住房和城乡建设局负责解释。

第6条 生效日期

本控规自批准之日起生效。

第二章 规划依据与原则

第7条 规划依据

国家相关法律、法规、标准和规范

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2015）；
- 2、《城市规划编制办法》（2006.04.01 施行）；
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- 4、《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
- 5、《城市用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）；
- 6、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》；
- 7、《福建省城市规划管理技术规定》（闽建规〔2017〕1号）；
- 8、《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》（2012.09）；
- 9、《福建省城市设计导则（试行）》（2013年）；
- 10、其他相关法规、规范。

相关政府文件及规划成果

- 11、《建宁县城总体规划（2012-2030）》（2014年）
- 12、《建宁县城道路竖向专项规划》（方案）
- 13、《建宁县城绿地系统规划》（评审稿）
- 14、《建宁县城景观风貌专项规划》（评审稿）
- 15、《建宁县城给水工程专项规划》（方案）
- 16、《建宁县城排水（雨水）排涝专项规划》（方案）
- 17、《建宁县城污水工程专项规划》（方案）
- 18、甲方提供的地形图及其他相关资料。

第8条 规划原则

- （1）遵循上位规划原则。

- (2) 可持续发展原则。
- (3) 刚性控制、弹性引导原则。
- (4) 可操作原则。
- (5) 生态保护原则。

第三章 功能定位、规模与用地布局

第9条 功能定位

本规划区的功能定位为：依托濂溪良好生态环境和优美的滨水景观，通过完善居住生活、商业等配套，拓展文化创意、旅游休闲功能，打造生态环境优美、公共设施完善、宜居宜业新城。

第10条 建设用地规模

本次规划总用地面积为 142.27 公顷(约 2134.05 亩)，其中建设用地面积 138.76 公顷（2081.40 亩），非建设用地面积 3.51 公顷（52.65 亩）。

第11条 人口规模

本规划区可容纳人口为 15000 人。

第12条 功能分区

规划区的功能结构可概括为：“一轴一带两心两片区”。

- “一轴”：指沿沙洲路综合服务发展轴。
- “一带”：沿濂溪形成的滨水景观带，贯穿整个区域。
- “两心”：指北侧的高沙洲度假基地和南侧的下长吉综合服务中心。
- “二片区”：指以濂溪为界的南北两个片区，南侧为下长吉片区，北侧为高沙洲片区。

第13条 用地布局

1、居住用地

规划区内居住用地为二类居住用地和商住混合用地，规划区内居住用地面积 49.30 公顷，占城市建设用地面积的 36.97%。

2、公共管理与公共服务设施用地

规划内公共管理与公共服务设施用地为中小学用地，用地面积为 6.28 公顷，占城市建设用地面积的 4.71%，该学校为九年一贯制学校，同时为周边片区提供配套服务。

3、商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地面积为 16.87 公顷，占总建设用地面积的 12.65%。

4、道路与交通设施用地

规划道路用地面积 21.70 公顷，占总建设用地面积的 16.27%。规划社会停车场用地结合公园绿地进行设置，具体位置可根据需要进行适当调整，具体布局在修规阶段进行明确。

5、公用设施用地

规划区内公用设施用地面积为 0.59 公顷，占总建设用地面积的 0.44%。

6、绿地

规划区内绿地面积为 38.60 公顷，占总建设用地面积的 28.95%。

规划用地平衡表

用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
H11		城市建设用地面积	133.34	100.00
R		二类居住用地	49.30	36.97
R2	R21	住宅用地	32.54	24.40
	R22	服务设施用地	1.54	1.15
R2+B1		商住混合用地	15.22	11.41
A		公共管理与公共服务设施用地	6.28	4.71
A3	A33	中小学用地	6.28	4.71
B		商业服务业设施用地	16.87	12.65
B1		商业设施用地	16.87	12.65

S		道路与交通设施用地	21.70	16.27
S1		城市道路用地	21.50	16.12
S4	S42	社会停车场用地	0.20	0.15
U		公用设施用地	0.59	0.44
U22		环境设施用地	0.12	0.09
U31		安全设施用地	0.47	0.35
G		绿地	38.6	28.95
G	G1	公共绿地	36.31	27.23
	G2	防护绿地	2.29	1.72
H14		村庄建设用地	5.42	——
建设用地面积			138.76	——
E	E1	水域	0.45	——
	E2	农林用地	3.06	——
非建设用地			3.51	——
总用地面积			142.27	

第四章 地块划分及规划控制体系

第14条 编制层次

本次控制性详细规划分为单元控规和地块控规两个层次。

第15条 地块划分

本控规将规划区划分为两个基本单元，以 350430-02-J、350430-02-K 进行编号，本规划区共分为 45 个分地块，作为本次规划控制的基本地块。各地块及地块内性质不同的用地必须符合规划地块控制图中提出的控制要求。

第16条 规划控制体系

规划控制指标包括规定性指标和指导性指标，规定性指标含用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、建筑退让、停车泊位及其他需要配置的服务设施。其中用地性质、容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率、基础设施和公共服务设施配套应当作为强制性内容。规定性指标作为刚性控制内容，必须严格执行，不得违反规划规定。

指导性指标含机动车出入口方位、人口容量、建筑形式、体量、色彩、风

格及环境要求等。指导性指标为弹性控制内容，供参照执行。

第17条 地块开发的规划控制均直接反映在地块指标控制规划图上。地块控制图以图、文、表对照的形式对每个地块的规划要求和规划控制指标等加以表明。

第五章 土地使用性质分类及控制

第18条 土地使用分类标准

规划参照《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）划分用地分类。规划用地性质以中类为主、小类为辅，居住用地中的公共服务设施用地补充细分小类，小区级别配套公共服务设施、市政设施用地不单独划分，以图例符号表示。各地块土地使用性质详见基本单元图则。

第19条 土地容量及开发强度控制

高沙洲片区单元总用地面积 58.14 公顷，净用地面积 51.81 公顷，总建筑面积 51.81 万平方米，平均净容积率 1.0；其中居住建筑面积 36.16 万平方米，居住平均容积率 1.8；总绿地面积 21.65 公顷。

下长吉片区单元总用地面积 84.13 公顷，净用地面积 65.53 公顷，总建筑面积 104.84 万平方米，平均净容积率 1.6；其中居住建筑面积 52.57 万平方米，居住平均容积率 1.8；总绿地面积 16.95 公顷。单元内的开发建设总量不得超过规划总量，如超过规划总量或对本编制单元的交通、配套设施等带来严重影响时，应对本编制单元进行规划修编。各单元容量及开发强度主要控制指标按 350430-02-J、350430-02-K 基本单元容量及开发强度主要控制指标一览表执行，同时应符合通则要求和相应的图则控制要求。

350430-02-J 基本单元容量及开发强度主要控制指标一览表

主导功能	二类居住用地、商业用地		
总用地面积(公顷)	58.14	净用地面积(公顷)	51.81
总建筑面积(万平方米)	51.81	平均净容积率	1.0
居住用地面积(公顷)	20.09	居住建筑总量(万平方米)	36.16
平均居住净容积率	1.8	人口规模(万人)	0.60
总绿地面积(公顷)	21.65		

350430-02-K 基本单元容量及开发强度主要控制指标一览表

主导功能	二类居住用地、商业用地		
总用地面积(公顷)	84.13	净用地面积(公顷)	65.53
总建筑面积(万平方米)	104.84	平均净容积率	1.6
居住用地面积(公顷)	29.21	居住建筑总量(万平方米)	52.57
平均居住净容积率	1.8	人口规模(万人)	0.90
总绿地面积(公顷)	16.95		

第20条 土地使用兼容性

建筑的改建、扩建和新建，其使用性质应同所在地块的土地使用性质相符或兼容，符合下表的规定。所规定的土地使用性质如需作变更时，应先提出申请并进行技术论证，经法定程序报原审批部门批准。

各类建设用地适建范围表

用地类别 建设项目	居住用地 R	公共管理与公共服务用地 A	商业服务业设施用地 B	城市道路 S1	公用设施 U	绿地 G	
	二类 R2	教育科研 A3	商业 B1			公共 G1	防护 G2
居住类项目							
低层住宅	●	×	○	×	×	×	×
多层、小高层住宅	●	×	○	×	×	×	×
中高层、高层住宅	●	×	○	×	×	×	×
社区服务设施类项目							
幼托	●	○	○	×	×	×	×
社区集中商业服务网点	●	×	●	×	×	×	×
社区卫生服务中心、社区卫生服务站、门诊部、诊所	●	○	○	×	×	×	×
社区健身活动场所	●	○	○	×	×	×	×
社区服务中心（居委会）	●	×	●	×	×	×	×
青少年活动站、老年活动站	●	○	○	×	×	×	×
公共管理与公共服务设施类项目							
行政办公建筑	○	○	●	×	○	×	×
小学	●	●	○	×	×	×	×

普通中学	●	●	○	×	×	×	×
高等院校、中等专业学校	○	●	×	×	×	×	×
职业学校、技工学校、业余学校	○	●	×	×	×	×	×
科研设计机构	○	●	○	×	×	×	×
图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅	○	○	●	×	×	×	×
广电中心、报社、出版社、通讯社	○	○	●	×	×	×	×
体育场馆及训练基地、业余体校	○	×	○	×	×	×	×
综合、专科医院、急救中心、血库	○	○	○	×	×	×	×
休养所、疗养所；（不含干休所）	×	×	×	×	×	×	×
精神病院、传染医院、戒毒所	×	×	×	×	×	×	×
社会福利院、养老院、残疾人设施	●	○	○	×	×	×	×
商业服务业设施类项目							
市场	○	×	●	×	×	×	×
独立农贸市场、批发商场及附属仓库	○	×	●	×	×	×	×
一般旅馆、招待所及其附属设施	○	×	●	×	×	×	×
旅游宾馆、度假村及其附属设施	○	×	●	×	×	×	×
影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	○	×	●	×	×	×	×
加油站、加气站	×	×	○	○	○	×	○
综合商场	●	×	●	×	×	×	×
一般办公建筑、商办综合楼	○	×	●	×	×	×	×
银行、证券交易所及保险公司	○	×	●	×	×	×	×
电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点用地	○	×	●	×	○	×	×
工业类项目							
对环境基本无干扰、污染的工厂	○	×	×	×	×	×	×
对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×
对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×
其他类项目							
普通储运仓库	×	×	○	×	×	×	×
危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×
露天堆场	×	×	×	×	×	×	×
物流仓库	×	×	○	×	×	×	×
公共厕所、清洁楼	●	●	●	×	●	○	○
变配电所	●	○	●	×	●	○	○
燃气站	●	○	○	×	●	×	×
公共停车场库、公交场站	●	○	●	○	○	○	○
绿化、环卫管理点、市场管理房	●	×	●	×	○	○	○
社会停车场库	○	○	●	○	○	×	○
汽车修理、保养场、机动车训练场	×	×	×	×	○	×	×
客、货运公司站场	×	×	×	×	○	×	×
施工维修设施及废品场	×	×	×	×	○	×	×
污水、垃圾处理	○	×	×	×	○	×	○

备注：●为允许建设；○为规划部门根据具体情况确定是否允许建设；×为不允许建设。

第六章 道路系统及竖向规划

第21条 道路系统规划

规划区通过公路对外联系，现状普通国省干道纵八线从规划东部穿过，远期按县城总体规划外迁，并设置城市外环路，避免过境车辆与城区交通相互干扰。

区内道路等级分三级设置，分为主干路、次干路与支路，主干路贯穿规划区，串联各个功能区。

道路断面规划一览表

道路性质	断面名称	道路名称	宽度（米）	道路长度（米）	断面组成
主干路	A-A	闽江源路	40	856	4.5+5+8+5(绿带)+8+5+4.5
	B-B	水沙路	30	685	3.5+10.5+2(绿带)+10.5+3.5
次干路	C-C	沙洲路	25	1382	4.5+16+4.5
	C-C	沙滨路	25	990	4.5+16+4.5
	C-C	--	25	1601	4.5+16+4.5
支路	D-D	--	18	2143	4.5+9+4.5
	E-E	--	16	353	3.5+9+3.5

第22条 道路竖向规划

规划道路设计高程控制在 290-323 米之间；道路纵坡度控制在 0.3%-8.0% 之间。场地设计标高应顺应道路纵坡方向进行设计，并高于周边道路的最低路段高程高 0.2 米以上。

道路控制点的竖向标高在下阶段修建性详细规划时可根据实际情况适当调整，但必须满足本次规划提出的各类市政工程管线布置要求。

第七章 绿化控制

第23条 各地块在满足规定的绿地率指标的同时，还应尽可能增加绿地面积，并充分利用各种有利条件增加垂直绿化和屋顶绿化，增强绿化效果。

第24条 规划区内道路均应配置行道树，并加强道路绿化建设。

第八章 “五线”控制

第25条 “红线”控制

（1）道路红线是指道路用地范围的控制线。任何单位和个人不得占用道路红线进行建设。

（2）规划所定的控制点坐标应严格控制执行，在具体道路设计及施工放样时，经管理部门同意后，可根据大比例的地形图作局部调整，但应考虑与其他道路的平顺衔接，并满足《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）和《城市道路设计规范》（CJJ37-90）所规定的技术要求。

第26条 “绿线”控制

绿线是指各类绿地范围的控制线。绿线范围内的公共绿地、防护绿地等不得改作它用，不得违反法律法规、强制性标准及批准的规划进行开发建设。

第27条 “蓝线”控制

蓝线为地表水体保护和控制的地域边界线。蓝线范围内不得擅自填埋、占用蓝线内的水域、影响水系安全的取土以及建设建筑物和各类排污设施等。

第28条 “黄线”控制

黄线为道路交通、给水、排水与污水处理、供电、通信、燃气、环卫、消防和其它防灾设施等必需控制的城市基础设施用地的控制界线。黄线范围内的用地，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建

设。

第29条 “紫线”控制

区域内尚无历史文化街区和历史建筑，本次规划紫线暂缺。

第九章 市政公用设施规划

第30条 给水工程规划

30.1 用水量预测：规划区最高日用水量为 6500m³ /d。

30.2 水源：在规划区西北侧现状建有自来水厂，已经投入使用，规模为 3.5 万 m³/d，水源分别为王坪栋水库、坑井水库及濉溪。根据建宁县城给水工程专项规划，在建泰高速公路与黄坊溪交叉口西北侧空地处规划新建一个自来水厂，规模为 1.2 万 m³/d，占地约 2.5hm²。

30.3 给水管网：规划区内给水近期主要由现状自来水厂供给，配水管网主要设置成状网与枝状网结合，设计管径 DN200-DN300。

30.4 消防规划：根据消防规范及总规人口，规划区所在的县城中心区是市政消防水量为 20L/s，同时火灾次数按 1 次计算，规划区内各地块应按照相关规范要求自备消防水池和消防加压水泵房。

市政道路给水管道上应按照防火规范要求设置室外消火栓，消火栓的间距不应大于 120m。消火栓的连接管直径不小于 DN150。消火栓尽可能设在交叉口和醒目处。消火栓应距建筑物不小于 5m，距车行道边不大于 2m，以便消防车灭火加压时不妨碍交通，一般常设在人行道边。

第31条 污水工程规划

31.1 污水量预测：规划区平均日污水量 4500m³ /d。

31.2 污水处理：建宁县已建有 1 座污水处理厂，位于濉溪镇斗埕村曲滩，目前一期规模为 1.25 万 m³/d，已于 2011 年 1 月建成投入运行，污水处理厂总占地 4.6hm²。规划近期规模 2.5 万 m³/d，分两期实施，一期建设 1.25 万

m³/d，二期 1.25 万 m³/d，规划远期规模 5.0 万 m³/d，采用氧化沟工艺进行二级生化处理。

31.3 污水管网：污水管网沿区内干道布置，管径与坡度根据估算污水量和实地情况而定。污水管网建设应与规划区发展需求同步，与道路建设一同敷设以免增大投资。

根据规划区地势走向，本次规划设计在规划区濉溪南侧，沙滨路北侧，江滨西路西侧设计一座污水提升泵站，规模为 51.58L/s。将规划区南侧污水统一收集至污水提升泵站后，加压提升排至县城污水管网。

第32条 雨水工程规划

32.1 设计标准：规划区按两年一遇重现期进行雨水管设计。

32.2 暴雨强度：暴雨公式采用《福建省城市及部分县城暴雨强度公式》（闽建科〔2003〕27 号）中三明市暴雨强度公式

$$q=3973.398(1+0.494lgP)/(t+12.17)^{0.848}$$

32.3 管沟布置：参考总体规划并结合规划区内竖向，确定规划区雨水排水设施采用暗管排水方式，沿区内市政道路布置雨水管道，以满足整个片区的基本市政需求，雨水就近排入规划区周边水系和区外雨水管。

32.4 低影响开发：雨水应积极推行低影响开发模式：因地制宜配套建设雨水渗透，收集利用等削峰调蓄设施，增加下凹绿地、植草沟、人工湿地、可渗透路面、砂石地面和自然地面，以及渗透性停车场和广场。

第33条 供电工程规划

33.1 负荷预测：规划区远期电力负荷为 20944kW。

33.2 电源规划：规划供电电源引自 110kV 荷花变电站。

33.3 变电设施规划：规划区内设置 15 座环网单元，环网单元宜与 10kV 配电室联体建设，混建时建筑面积控制在 130m²~160m² 左右，其中环网单元

建筑面积控制在 $40\text{m}^2 \sim 50\text{m}^2$ 左右，建筑物净高不低于 3.9 米，环网单元应设于地面一层或一层以上。

33.4 电力线路：10kV 及以下电力线路规划采用电缆沿电力排管或电缆沟敷设，沿规划区主要道路路边埋地敷设。电缆横穿道路、交叉口则采用玻璃钢电缆保护管敷设，埋深不低于 0.7 米。

第34条 通信工程规划

34.1 通信容量预测：预测规划区固定电话业务量约 7600 线，宽带数据用户为 7500 个，移动通信用户数为 1.5 万卡号，电视用户达 6800 个端口。

34.2 通信设施规划：规划区内共设片区汇聚机房 3 处，片区汇聚机房建筑面积约 200m^2 。进线引自建宁县城电信母局。

34.3 无线通信设施规划：移动通信基站视建筑密度情况服务半径按 $0.5\text{km} \sim 1\text{km}$ 设置，所需建筑面积按 $40 \sim 60\text{m}^2$ 控制。无建筑物用地可考虑在路边土地价值相对较低的地方设置单杆铁塔。

34.4 邮政设施规划：本规划区可依托规划水南邮政支局提供邮政服务。依据县城邮政所服务半径在 $0.7 \sim 1.1$ 公里之间，规划于高沙洲及下长吉片区各设置 1 处邮政所提供邮政服务。

34.5 广播电视：广电中心位于黄舟坊片区。有线电视进线电缆均采用电视光缆引入，区内所有电视配线线路均沿通信综合通道敷设。光接点机房内设光缆交接和光前端设备，需建筑面积 20 平方米，宜与小区通信机房合并，设于建筑物的一层。

34.6 通信线路：市政道路上均需敷设通信综合管道，采用穿塑料管加水泥包封敷设，并沿道路西、南侧人行道或慢车道下敷设，当道路宽度大于等于 40 米时双侧敷设。新建设的电信、移动、有线电视、数据等通信管道应综合建设形成综合管道以减少重复建设。

第35条 燃气工程规划

35.1 用气量预测：规划区预测管道天然气年用气量 62.1万 m^3 ，液化石油气年用气量 257.6 吨。

35.2 气源：管道气由位于闽江源路与工业路交叉口东南侧 LNG 气化站进行统一供气。规划于水南片区设置瓶装供应站 1 座，高沙洲片区及下长吉片区瓶装液化石油气供应依托规划的水南片区供应站。由建宁县美宁燃气有限公司提供灌瓶服务。

35.3 燃气管道：输配系统压力级制采用中压（B）一级制，规划区内居民用户采用楼栋调压器，公建用户采用用户调压器。规划区内埋地燃气管道采用 PE 管，PE 管道不能满足要求的情况下采用钢管。燃气管道穿越城区一、二级交通干线时采用套管敷设，穿越溪流采用随桥敷设方式。

第36条 管线综合规划

36.1 管线种类：本规划综合的管线种类主要有：给水管、温泉管、污水管、雨水管、燃气管、电力管、通信管等七种管线。

36.2 管线竖向布置：管线竖向布置时如遇管线交叉，一般情况下应遵循以下原则：小管让大管，支管让干管，重力管让非重力管，可弯曲管让不可弯曲管，工程量小的管让工程量大的管。

第十章 水土保持规划和环境保护规划

第37条 水土保持规划

规划区水土保持措施主要采用生态修复、植物措施和工程措施相结合的方式。

第38条 环境保护规划

大气环境质量执行国标《环境空气质量标准》(GB3095-2012)要求的二类区二级标准。

地表水环境质量执行国标《地面水环境质量标准》(GB3838-2002)、《福建省水(环境功能区划)(2004)》和规划控制目标,结合实际,对地表水按功能进行区划。规划区内的濉溪、杨林溪地面水环境质量标准分段执行。

声环境按《声环境质量标准》(GB3096—2008)分区执行。以居民住宅、医疗卫生、文化教育、行政办公为主的区域为1类声环境功能区,执行1类环境噪音限值;以商业金融、集市贸易为主要功能或居住、商业混杂区域为2类声环境功能区,执行2类环境噪音限值;交通干线两侧区域为4类声环境功能区,执行4类环境噪音限值。

第十一章 综合防灾规划

第39条 消防规划

39.1 消防通道

- (1) 在规划区各地块修建性详细规划中,要求留有消防通道,防止火灾的蔓延和有利于消防车的通行。
- (2) 居住小区道路设计必须满足各种消防车辆通行要求。
- (3) 消防车道宽度不小于4米,转弯半径不小于9米。
- (4) 避难、疏散场地以广场、绿地、林荫地带及空旷地为主。

- (5) 大型建筑特别是大型商场应设环形消防车道,居住小区道路设计必须满足各种消防车辆通行要求。

39.2 建筑物消防间距

低层、多层建筑之间的防火间距不应小于6.0米,高层建筑与多层建筑的防火间距不小于9.0米,高层建筑与高层建筑的防火间距不应小于13.0米。

第40条 防洪工程规划

- 1、防洪标准按20年一遇,防山洪标准按20年一遇。
- 2、采用填高方案进行防洪,局部现状村庄用地较低的应随旧区改造提高用地标高以满足防洪要求。

第41条 地质灾害工程规划

加强山体工程边坡防护工程,严格按规范建设,并采用生态措施绿化美化。

第42条 抗震工程规划

42.1 设防标准:

规划区属地震基本烈度7.0度的设防区,所有新建工程必须按此标准进行抗震设防,不得随意降低设防标准。人员密集场所如中小学、幼儿园、医院等,须按规划提高1度进行抗震设防,即按地震基本烈度8度设防。

42.2 避震疏散

规划区内的开敞空间均可作为避震疏散地,区内道路作为救援疏散通道,建筑之间应有相应的抗震间距并必须满足相关规范要求。

第43条 人防工程规划

规划用地内的人防建设工程须符合国家相关规范及《福建省人民防空条例》。

第44条 地下空间利用规划

规划应在优先安排市政基础设施、民防工程、应急防灾设施前提下,适度考虑并强化地下空间的利用。

第十二章 土地开发与建筑规划管理

第45条 用地控制线及控制点坐标

在地块选定后，规划所提供的规划范围及坐标具有规定性作用，不得随意变更。

第46条 土地进行开发建设，其容积率不得突破规定的上限及下限值；建筑密度、建筑限高不得突破规定的上限值；绿地率不得小于规定的下限值。

第47条 建筑后退用地红线距离

1、建筑退让最小距离应同时满足退让建设用地红线、退让道路红线和建筑间距的最大控制要求。建筑退让最小距离以建筑距建设用地红线、道路红线等的最近距离计算为准。

2、民用建筑主要朝向退让建设用地红线最小距离按下表控制。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。如建设用地一侧为宽度 10 米以上绿化带，则该侧退让绿化带最小距离统一按 7 米控制，小于 10 米绿化带按 5 米控制。

建筑主要朝向后退用地红线距离控制指标表

建筑类型及高度	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

注：建筑长宽比大于 1.2 时，较长一面为建筑主要朝向。

建筑后退道路红线最小距离控制指标

建筑类型及高度 \ 道路等级 \ 退让距离（m）	红线宽度≥30m	红线宽度<30m
	山地城市	山地城市
低层建筑	5	4
多层建筑	6	6
54 米以下的高层住宅	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		

第48条 建筑间距

平行或垂直布置的住宅建筑之间以及住宅建筑山墙之间的最小间距应符合下表规定。

住宅建筑之间的最小间距（米）

	低、中高层（在南侧）						高层（在南侧）				
	平行布置		垂直布置	山墙		平行布置		垂直布置	山墙		
	南北	东西		有窗	无窗	南北	东西		有窗	无窗	
低、中高层 （在北侧）	12	山地城市	9	8	7	按消防间距要求控制	24	15	13	12	按消防间距要求控制
		平原城市	12	10	9						
高层 （在北侧）	16	15	13	12		28	20	山地城市	15	18	
								平原城市	18	15	
低层住宅与相邻住宅建筑之间平行布置时南北向最小间距为8米，东西向最小间距为6米，垂直布置时最小间距为6米。有窗山墙最小间距6米，无窗山墙最小间距按消防间距要求控制，且应同时满足住宅建筑的日照要求。											

注：1、本表中的最小间距指相邻两栋建筑的最窄距离，为保障住宅建筑通风、消防、视觉卫生间距的最小距离；

2、两建筑夹角小于等于 45 度时为平行布置，大于 45 度时为垂直布置；

3、垂直布置时相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16m，视为平行布置；

4、东西向布置是指建筑主要朝向面走向与南北向夹角小于 45 度。南北向布置是指建筑主要朝向面走向与东西向夹角小于或等于 45 度。

第49条 规划区内的建筑间距、建筑退让用地红线除应符合第 43、44 条的要求外，还应满足消防、抗震安全、采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线敷设等方面的要求。

第50条 在建设用地修建性详细规划阶段，应对规划区内及周边受影响建筑进行日照分析，并满足国家有关规范的要求。

第51条 停车泊位

各类用地应根据建设项目配建与其规模相应的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库），配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，配建标准不得低于按下表的规定。

建设项目配建停车设施标准

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位
旅馆	四、五星级	车位/间客房	0.6-0.7	0.4
	一至三星级		0.5	0.4
	一般旅馆		0.3	0.5
办公	商业办公（写字楼）	车位/100 m²建筑面积	1.2	3
	省、市级机关办公涉外办公	车位/100 m²建筑面积	2.2	4
	其他办公	车位/100 m²建筑面积	0.8	4
商业		车位/100 m²建筑面积	0.6	8
餐饮、娱乐		车位/100 m²建筑面积	1.2	4
市场	批发市场	车位/100 m²建筑面积	1.2	2
	生鲜超市中心店		1.5	8
城市公园		车位/1h m²占地面积	3.0	5
住宅	建筑面积>150 m²	车位/户	1.5	1
	建筑面积 90-150 m²		1.2	1
	建筑面积 45-90 m²		0.8	2
	建筑面积<45 m²		0.5	2
学校	综合性大学	车位/100 名学生	6	50
	大专、中专、职校		4	50
	中学		3	40
	小学		2	20
	幼儿园		1.5	5

- 1、用地内若设置了其它可兼容的设施，其应配建的停车位指标参照《福建省城市规划管理技术规定（试行）》执行。
- 2、停车场用地面积，小型汽车按每车位25m²计算，自行车按每车位1.5m²计算。停车库建筑面积，小型汽车按每车位35m²计算，自行车按每车位1.8m²计算；

第52条 配套设施

规划区内配套设施根据《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》执行。规划区内的公共配套设施和市政配套设施是必须提供的基本设施，不得随意减少，并应与土地开发同步规划、同步建设和同时使用。

第53条 规划区内道路宽度、走向及竖向可根据实际开发需要进行适当调整，但道路设计应符合国家有关标准规范要求。

第54条 机动车出入口开设要求

规划地块应根据需要合理设置机动车出入口的方向和位置，使各地块均有便捷的交通环境。

第55条 建筑界面

规划区应重点考虑滨水界面的景观，并注重建筑与背景山体的关系，创造显山露水的景观效果。

第56条 建筑风格及色彩

规划应当注重研究项目所在地的山地特色，既要结合周边自然景观要素，又要融入现代元素，提出建筑风格，根据不同的开发意象采用不同的景观风貌和风格；并对建筑高度进一步控制，保证周边山体视线通廊通透。规划区居住建筑整体风格统一、协调，体量亲切宜人，色彩应清新、明快，建筑布局上要错落有致。

商业建筑设计应充分考虑建筑的商业功能及不同商业类型的特殊需求，创造弹性的建筑空间、丰富的建筑形体、连续的沿街界面。色彩可在协调的基础上，多采用对比和互补的色相，在明度上高低搭配。规划区内的居住建筑应采用坡屋顶形式，丰富建筑特色，提高建筑品质。

第十三章 规划实施与管理

第57条 分期建设

规划建议分期开发，共分为一、二、三期。其中，一期重点开发高沙洲组团，重点打造濉溪景观带，发挥高沙洲生态景观优势，建成城市重要的休闲度假区；二期结合城市南进的发展策略，重点开发下长吉片区的东北部，建设九年一贯制学校、消防站、住宅等；三期主要为高沙洲和下长吉两个组团的扩充和完善。

第58条 弹性操作

根据资金情况、建设方式的不同，可以小地块或单独大地块等方式开发。同时，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。

第59条 规划实施管理

- 1、本区建设由建宁县政府负责管理，并根据相关的技术要求及控制指标组织实施。
- 2、建设单位应当按照规划条件进行建设，确需变更的，必须向规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，规划主管部门不得批准。
- 3、规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向规划主管部门申请办理建设工程规划许可证。
- 4、规划主管部门应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。
- 5、规划区内进行临时建设的，应当经规划主管部门批准。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施及交通、市容、安全等的，不得批准。

附一：名词解释

（一）单元控规层次

- 1、**居住人口**：单元内规划允许居住的人口规模（计量单位：万人）。
- 2、**人口毛密度**：单元内居住人口数量与单元总用地面积的比值（计量单位：人/h m²）。
- 3、**总用地面积**：单元内各类建设用地面积的总和（计量单位：h m²）。
- 4、**净用地面积**：单元内道路红线以外的各类建设用地面积总和（计量单位：h m²）。
- 5、**总建筑总量**：单元内各类建设用地上允许建设的建筑总面积（计量单位：m²）。
- 6、**平均净容积率**：单元内各类建设用地的建筑总面积与相应净用地面积的比值。
- 7、**居住建筑总量**：单元内各类建设用地上允许建设的居住建筑总面积（计量单位：m²）。
- 8、**总绿地面积**：单元内按 GB50137-2011《城市用地分类与规划建设用地标准》中所定义的公园绿地面积的总和。

（二）地块控规层次

- 1、**用地面积**：指地块红线范围内的实际建设用地面积（m²）。
- 2、**用地性质**：指规划所确定的地块用地类别。类别名称和代码应符合 GB50137-2011《城市用地分类与规划建设用地标准》规定。
- 3、**容积率**：指规划地块内，地面以上各类计容建筑面积总和与地块用地

面积的比值。容积率计算按《福建省城市规划管理技术规定》附录 B 执行。

- 4、**建筑密度**：指地块内所有建筑物的基底总面积占该地块建设用地面积的比例（计量单位：%）。
- 5、**建筑高度**：指地块内建筑地面上的最大高度限制（计量单位：m）。建筑高度计算按《福建省城市规划管理技术规定》附录 B 执行。
- 6、**绿地率**：指地块内各类绿化用地总面积占该地块建设用地面积的比例（计量单位：%）。

附表一：规划用地开发控制指标表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（米）	机动车出入口方位
J01	G1	公园绿地	8.00	——	——	——	——	——
J02	B1	商业设施用地	2.23	<1.5	<45	>20	<24	依托内部支路设置
J03	G1	公园绿地	5.31	——	——	——	——	——
J04	R2+B1	商住混合用地	6.90	1.0<FAR<1.8	<23	>30	<36	西、南、北
J05	G2	防护绿地	0.70	——	——	——	——	——
J06	G2	防护绿地	0.40	——	——	——	——	——
J07	R2	二类居住用地	6.35	1.0<FAR<1.8	<23	>30	<36	东、南
J08	R22	服务设施用地（幼儿园）	0.30	0.55<FAR<0.65	20%≤D≤35%	>30	<15	东
J09	R22	服务设施用地	0.24	1.0<FAR<1.6	<35	>35	<24	东、南
J10	R2	二类居住用地	6.3	1.0<FAR<1.8	<23	>30	<36	东、南、西
J11	G1	公园绿地	3.06	——	——	——	——	——
J12	B1	商业设施用地	7.76	<1.8	<42	>20	<24	西
J13	G1	公园绿地	4.18	——	——	——	——	——
K01	G1	公园绿地	10.35	——	——	——	——	——
K02	S42	社会停车场用地	0.2	——	——	>20	<15	南
K03	H14	村庄建设用地	5.42	——	——	——	——	——
K04	G1	公园绿地	2.2	——	——	——	——	——
K05	E1	水域	0.04	——	——	——	——	——
K06	G1	公园绿地	3.21	——	——	——	——	——
K07	U31	消防设施用地	0.47	<1.6	<35	>25	建筑物：<24 构筑物：<40	北
K08	R2	二类居住用地	5.63	1.0<FAR<1.8	<23	>30	<36	西、北
K09	G2	防护绿地	0.05	——	——	——	——	——
K10	E1	水域	0.09	——	——	——	——	——
K11	G2	防护绿地	0.17	——	——	——	——	——
K12	R2+B1	商住混合用地	4.26	1.0<FAR<1.8	<25	>30	<36	南、北、西
K13	R22	服务设施用地（幼儿园）	0.62	0.55<FAR<0.65	20%≤D≤35%	>30	<15	南
K14	R22	服务设施用地	0.38	1.0<FAR<1.6	<35	>35	<24	南
K15	G2	防护绿地	0.32	——	——	——	——	——
K16	E1	水域	0.2	——	——	——	——	——
K17	R2	二类居住用地	1.97	1.0<FAR<2.0	<25	>30	<36	东

K18	G2	防护绿地	0.25	——	——	——	——	——
K19	B1	商业设施用地	1.25	<2.5	<50	>20	<50	西、北
K20	B1	商业设施用地	1.9	<2.5	<50	>20	<36	东、西、北
K21	A33	中小学用地	6.28	0.7≤FAR≤1.2	20%≤D≤35%	>30	<24	南、西、北
K22	U22	环卫用地	0.12	——	——	——	——	西
K23	E2	农林用地	3.06	——	——	——	——	——
K24	R2+B1	商住混合用地	4.06	1.0<FAR<2.0	<25	>30	<36	东、北
K25	R2	二类居住用地	6.69	1.0<FAR<2.0	<23	>30	<36	西、南
K26	B1	商业设施用地	2.08	<2.5	<50	>20	<30	东、南
K27	B1	商业设施用地	1.65	<2.5	<50	>20	<30	西、南
K28	G2	防护绿地	0.2	——	——	——	——	——
K29	E1	水域	0.12	——	——	——	——	——
K30	G2	防护绿地	0.2	——	——	——	——	——
K31	R2	二类居住用地	3.12	1.0<FAR<2.0	<23	>30	<36	东、南
K32	R2	二类居住用地	2.48	1.0<FAR<2.0	<25	>30	<36	西、南

备注：各地块用地面积可在开发强度不变的条件下根据路网变化进行适当调整。

附表二：基本单元三大设施及社区服务设施一览表

350430-02-J 基本单元 “三大设施” 一览表

设施类别		设施名称	数量	用地 代码	用地 面积 （公 顷）	建筑面 积（平 方米）	配置 级别	所属地块	控制 方式	备注
公共管 理与公 共服务 设施	体育设施	健身步道	4	--	--	--	街道 级	J-01、 J-03、 J-11、J-13	实位 控制	--
公用设施与防灾设 施		邮政支局	1	--	--	200-300	--	J-12	图标 控制	--
		避灾点	3	--	--	--	--	J-12	图标 控制	--
社区服务 设施	社区 养老 与服 务	社区服务站	1	--	--	600-800	社区 级	J-09	虚位 控制	--
		居住养老服务 站	1	--	--	≥200	社区 级	J-09	虚位 控制	--
	体育	健身活动室	1	--	--	≥300	社区 级	J-09	虚位 控制	--
		多功能广场 （健身广 场）	2		≥ 0.04	--	社区 级	J-03、J-13	图标 控制	--
		健身路径	2	--	--	--	社区 级	J-11、J-13	图标 控制	--
	教育	幼儿园	1	R22	0.30	--	社区 级	J-08	实位 控制	新增6 班
	公用 设施	公共厕所	1	--	--	30-60	社区 级	J-03	图标 控制	--
		环卫工人作 息站	1	--	--	≥10	社区 级	J-03	图标 控制	--
		再生资源回 收点	1	--	--	7-20	社区 级	J-10	图标 控制	--
	商业 设施	邻里商业	1	--	--	≥1000	社区 级	J-12	图标 控制	--
		社区终端共 同配送站	1	--	--	--	社区 级	J-10	图标 控制	--

350430-02-K 基本单元 “三大设施” 一览表

设施类别		设施名称	数量	用地 代码	用地 面积（公 顷）	建筑面 积（平 方米）	配置 级别	所属地块	控制 方式	备注
公共管理 与公共服 务设施	体育 设施	健身步道	3	--	--	--	街道 级	K-01、K-04 K-06	实位 控制	--
	教育 设施	中小学	1	A33	6.28	--	县级	K-22	实位 控制	九年 一贯 制学 校
道路与交通设施		社会停车场	1	S42	0.2	--	街道 级	K-02	实位 控制	--
公用设施与防灾设 施		消防站	1	U31	0.47	--	县级	K-07	--	--
		邮政支局	1	--	--	200-300	--	K-26	图标 控制	--
		垃圾转运站	1	U22	0.12	--	--	K-23	虚位 控制	--
社区服务 设施	社区 养老 与服 务	社区服务站	1	--	--	600-800	社区 级	K-15	虚位 控制	--
		居住养老服 务站	1	--	--	≥200	社区 级	K-15	虚位 控制	--
	体育	健身活动室	1	--	--	≥300	社区 级	K-15	虚位 控制	--
		多功能广场 （健身广 场）	3	--	≥ 0.04	--	社区 级	K-01、K-04 K-06	图标 控制	--
		健身路径	2	--	--	--	社区 级	K-01、K-06	图标 控制	--
	教育	幼儿园	1	R22	0.62	--	社区 级	K-14	实位 控制	新增 12班
	公用 设施 公用 设施	公共厕所	3	--	--	30-60	社区 级	K-02、K06、 K-30	图标 控制	--
		环卫工人作 息站	1	--	--	≥10	社区 级	K-23	图标 控制	--
		再生资源回 收点	1	--	--	7-20	社区 级	K-23	图标 控制	--
	商业 设施	邻里商业 （市场）	1	--	--	≥1000	社区 级	K-20、K-26	图标 控制	--
		社区终端共 同配送站	1	--	--	--	社区 级	K-26	图标 控制	--