

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编



委托单位：池园镇人民政府

编制单位：多贝建筑设计（西安）有限公司

编制时间：2025年10月

项目名称：闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

项目委托：闽清县池园镇人民政府

项目承接：多贝建筑设计（西安）有限公司

城市规划设计证书等级：乙级

城市规划设计证书编号：陕自资规乙字 23610065

规划审核：王建国（高级工程师）

项目负责人：吕贵雪（高级工程师）

参与设计：王国健（工程师）



城乡规划(国土空间规划)编制单位信息公示

多贝建筑设计(西安)有限公司

统一社会信用代码: 91610113MA6WW83M20

证书编号: 陕自资规乙字23610065

法定代表人: 徐春王

查看更多

| 基础信息   | 列入“黄名单”警示清单信息 | 列入“黑名单”警示清单信息   |
|--|---------------|---|
| <p><b>资质信息</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>资质证书编号: 陕自资规乙字23610065</li><li>资质等级: 乙级</li><li>统一社会信用代码: 91610113MA6WW83M20</li><li>有效期限: 2025-12-31</li><li>单位地址: 陕西省西安市雁塔区朱雀南路1589号南飞鸿广场3幢1单元7层10732室</li><li>法定代表人: 徐春王</li></ul> |               | <ul style="list-style-type: none"><li>单位名称: 多贝建筑设计(西安)有限公司</li><li>承担业务范围: 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制; 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制; 详细规划的编制; 乡、村庄规划的编制; 建设工程项目规划选址的可行性研究</li><li>发证机关: 陕西省自然资源厅</li><li>发证日期: 2023-05-25</li><li>单位性质: 私营企业</li></ul> |

## 《闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编》

### 评审会——专家意见

2025年9月25日，闽清县自然资源和规划局在局会议室组织召开了《闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编》评审会。会议邀请了省内三位专家(名单附后)及县直有关部门、池园镇等相关部门代表参加了会议。与会代表和专家在听取编制单位多贝建筑设计(西安)有限公司的汇报后，进行了认真讨论，一致认为详细规划成果深度满足相关规范要求，原则予以通过。为了进一步完善规划成果，提出如下意见及建议：

- 1、加强与上位及相关规划的衔接，复核河道保护范围线。
- 2、地块距离采矿区较近，应结合安全防护距离要求，优化用地布局方案。
- 3、修改完善容积率、绿地率、建筑密度等相关控制指标。
- 4、按照控规指南深度及入库要求，补充修改完善文本、简要说明书，细化地块图则内容等。

专家组：



2025年9月25日

## 《闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编》

### 专家评审意见落实情况

| 编号 | 专家组意见                                   | 落实情况  |
|----|---|---|
| 1  | 加强与上位及相关规划的衔接，复核河道保护范围线。                | 同意该意见。已对接城镇开发边界、永久基本农田等上位及相关规划，炉下溪未划定河道保护范围线，详见说明书第四章。  |
| 2  | 地块距离采矿区较近，应结合安全防护距离要求，优化用地布局方案。         | 同意该意见。依据《金属非金属矿山安全规程》、《爆破安全规程》等规范要求，受露天爆破威胁区域内（矿区周边300米范围）不得设置有人值守的建构筑物。本区位于最新东洋矿区规划范围南侧，在露天爆破威胁区域内。故本次规划将原控规中规划土地用途由二类工业用地调整为采矿用地。 |
| 3  | 修改完善容积率、绿地率、建筑密度等相关控制指标。                | 同意该意见。本区规划不设容积率、建筑密度、建筑限高等控制指标，规划绿地率 $15\% \leq G \leq 20\%$ ，建筑系数大于等于40%。  |
| 4  | 按照控规指南深度及入库要求，补充修改完善文本、简要说明书，细化地块图则内容等。 | 同意该意见，已进一步优化文本、图集及说明书。  |

# 第一部分 文 本

# 目录

|                    |   |
|--------------------|---|
| 第一章 总则 .....       | 1 |
| 第二章 规划布局 .....     | 1 |
| 第三章 编制体系 .....     | 2 |
| 第四章 土地使用规划控制 ..... | 2 |
| 第五章 市政工程规划 .....   | 5 |
| 第六章 环保、环卫规划 .....  | 6 |
| 第七章 防灾减灾规划 .....   | 6 |
| 第八章 规划实施管理 .....   | 7 |
| 第九章 附则 .....       | 7 |

## 第一章 总则

### 第一条 编制目的

为了东洋矿区开采及加工项目落地。明确规划管理及相关的控制标准，为规划管理提供依据，制定控制性详细规划修编文本（以下简称本文本）。

### 第二条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》(2019 修订);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019 修订);
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 修订);
- 4、《城市规划编制办法》(建设部, 2005.10);
- 5、《福建省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》(2011.03);
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023.11);
- 7、《福建省城市规划管理技术规定》(2017.02);
- 8、《福建省工业项目建设用地控制指标》(2024.07);
- 9、《福建省城市控制性详细规划编制导则(试行)》(2017) ;
- 10、《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》(2013.03);
- 11、《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》(2024.05) ;
- 12、《福建省城镇区域详细规划编制指南(试行)》(2024) ;
- 13、国家及地方相关法律、法规、规程;
- 14、相关会议纪要、文件、批文。

### 第三条 规划范围

规划项目位于池园镇西南部，涉及东洋村和潘亭村。规范区东、北至山体，西、南至现状村道，总用地面积为 46239 平方米。

### 第四条 管理权限

本文本适用于本次规划范围内的所有土地使用及建设活动的城市规划管理工作。对本文本未涉及的控制指标及其他建设活动应参照国家及地方现行的有关标准和规范执行。

### 第五条 强制内容

本文本控制体系中的地块规划用途及开发容量、建筑高度控制等属强制性控制内容和指标，加下划线突出表示，应严格遵守。

## 第二章 功能定位与规划布局

### 第六条 功能定位

本区主要功能定位为：东洋矿区机制砂加工综合场地配套堆料场。

### 第七条 用地布局

规划总用地面积 46239 平方米 (约 69.3 亩) ，其中采矿用地 27492 平方米、城镇村道路用地 2201 平方米、防护绿地 16546 平方米

规划用地一览表 (表 1)

| 国土空间用地用海分类代码 | 规划用途    | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 占总用地比例 (%) |
|--------------|---------|------------------------|------------|
| 1002         | 采矿用地    | 27491.80               | 59.46      |
| 1207         | 城镇村道路用地 | 2200.84                | 4.76       |
| 1402         | 防护绿地    | 16546.19               | 35.78      |
| 总用地面积        |         | 46238.83               | 100.00     |

## 第八条 道路规划

依据现状确定周边路网，具体道路情况如下表：

规划道路一览表（表 2）

| 道路名称 | 道路等级 | 红线宽度 (m) | 横断面 |
|------|------|----------|-----|
| 规划一路 | 城市支路 | 9        | 9   |
| 规划二路 | 城市支路 | 6        | 6   |

## 第九条 竖向规划

### 1、规划目标

满足地面雨、污水重力流排流要求，确定排水方向。通过竖向控制，提高土地使用效率，使本地块平面布局 and 空间环境更加舒展。

### 2、道路竖向规划

规划一路道路坡度在 8.97%-9%之间，规划二路道路坡度在 2.84%-6.42%之间。

### 3、场地竖向规划

规划地块的场地标高根据原有地形自然标高和周边道路标高来确定。为利于地块内部雨水和污水排放，一般要求规划地块地坪标高以最少要比地块周边道路最低点标高高出 20-30cm 设置。规划将采矿用地建设成为 2 个台地，台地竖向高程在 323m-345m 米之间，护坡在 5-10 米之间。

## 第三章 编制体系

### 第十条 编制层级

城镇区域详细规划编制体系采用总量控制、分层规划的方法，按照“单元统筹、地块实施”的思路，形成一级单元、二级单元和地块的详细规划编制层级。

## 第十一条 地块编码

规划地块基本单元码为 350124-CYDY，地块编码为 A-01 至 A-03。

在进行地块综合开发时，地块用地界线及地块内部道路可根据实际开发建设需要在修建性详细规划中作适当调整，但其建设规模必须符合图则中提出的控制指标要求。

**第十二条** 地块开发的规划控制均直接反映在地块控制图则上。图则以图、文、表对照的形式对每个地块的现状、规划要求和规划控制指标等加以说明。

## 第四章 土地使用规划控制

### 第十三条 土地使用控制指标体系

地块控制指标分为规定性和指导性两类，规定性指标是必须遵照执行的，指导性指标是参照执行的。规定性指标包括规划用途、用地边界、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑间距、建筑退让、建筑限高和停车泊位；指导性指标包括交通出入口方位、建筑形式、体量、风格、色彩要求及其他环境要求。地块控制指标详见附表一。

### 第十四条 土地规划用途

土地规划用途是指对特定用地规划所允许的主要建设内容，按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023.11）执行。本次土地规划用途包括采矿用地、防护绿地及城镇村道路用地等。

### 第十五条 容积率控制

- 1、容积率是指地块内总建筑面积与地块面积的比例。
- 2、本次规划不设容积率指标。

### 第十六条 建筑密度控制

- 1、建筑密度是指一定地块内所有建筑物的基底总面积占建设用地面积的比例。
- 2、本次规划不设建筑密度指标。

### 第十七条 建筑系数

- 1、项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占项目总用地面积的比例。
- 2、本次规划 A-03 地块的建筑系数 $\geq 40\%$ 。
- 3、建筑系数按下限控制，地块内拟建项目的建筑系数不得低于下限指标。

### 第十八条 绿地率

- 1、绿地率是指一定地块内各类绿化用地总面积占建设用地面积的比例，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(不包括屋顶、晒台的人工绿地)。
- 2、本次规划 A-03 地块的绿地率为  $15\% \leq G \leq 20\%$ 。
- 3、绿地率按区间控制，地块内拟建项目的绿地率不得超出区间指标。

### 第十九条 建筑间距

建筑间距应符合日照、消防、抗震安全的要求，并综合考虑采光、通风、环保、视觉卫生、工程管线敷设和文物、古树名木保护等方面的要求。

### 第二十条 建筑退让

沿建设用地边界线(或称用地红线)、城市道路、公路、河道、山体、铁路两侧以及电力线路保护区等周边的建筑物，其建筑控制线退让距离除必须符合消防、抗震、防灾、防汛和交通安全、景观、环保等方面的要求外，应同时符合本规定。

各建筑退让控制线同时控制时，必须满足其中最大退距控制要求。建筑退让最小距离应同时满足退让建设用地红线、退让道路规划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、道路规划红线等的最近距离计算为准。

#### 1、建筑后退建设用地红线

建筑退让用地红线最小距离按表 3 控制，同时须符合建筑间距及消防间距的有关规定，并应在其建设用地范围内满足防火、防爆、环境保护以及文物保护等其他特殊退让用地红线的要求。建设用地红线与绿线重合时，建筑退让最小距离按退让绿线计算为准，建设用地一侧为宽度 10m 以下(含 10m)绿化带，则该侧建筑退让绿化带最小距离统一按 5m 控制。

建筑后退用地红线最小距离控制指标表 (表 3)

| 建筑类别<br>建筑朝向与层数 |              | 建筑高度倍数           |      | 最小距离<br>(m) |
|-----------------|--------------|------------------|------|-------------|
|                 |              | 住宅建筑和医疗、学校、老年人建筑 | 其他建筑 |             |
| 主要朝向            | 低层           | -                | -    | 6           |
|                 | 多层(含中高层住宅建筑) |                  |      | 9           |
|                 | 高层           |                  |      | 12          |
| 次要朝向            | 低层           | -                | -    | 4           |
|                 | 多层(含中高层住宅建筑) |                  |      | 6           |
|                 | 高层           |                  |      | 9           |

#### 2、建筑后退道路红线

沿城市道路两侧新建、改建、扩建的民用建筑物，除经批准的城市规划另有规定外，其后退道路规划红线的距离不小于表 4 的控制指标。

建筑后退城市道路规划红线距离控制指标表 (表 4)

| 建筑高度 (m)                 | 道路宽度 (m)    |               |             |
|--------------------------|-------------|---------------|-------------|
|                          | $W \geq 30$ | $15 < W < 30$ | $W \leq 15$ |
| 低层建筑                     | 6           | 6             | 5           |
| 多层及中高层住宅建筑               | 8           | 8             | 6           |
| $H \leq 50m$ 的高层建筑       | 12          | 10            | 8           |
| $50m < H \leq 80m$ 的高层建筑 | 15          | 12            | 10          |
| $H > 80m$ 的高层建筑          | 20          | 15            | 12          |

3、建筑物的围墙、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。

4、建筑物地下部分退让用地红线最小距离不宜小于4米，且围护桩、自用管线和施工期间操作面不得超过用地红线；与紫线相邻建筑和沿街骑楼形式建筑，其建筑物的地下部分退让应与地上建筑退让要求一致；建筑物的地下部分退让规划黄线的距离，按照城市各项基础设施相关规定进行确定；其他地下构筑物、管井、管沟退让城市快速路、主干路绿化景观带的净距不宜小于1米；退让次干路、城市支路及以下道路红线或用地红线不宜小于1米；相邻地块联合开发地下空间，地下工程建设应满足联合开发的大地块设计要求。联合开发地下空间的退线按照合并后的大地块进行退线。

## 第二十一条 建筑限高控制

1、建筑高度是指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；建筑限高是规划对建筑物高度的限制。

2、本次规划不设建筑限高指标。

## 第二十二条 交通出入口方位控制

1、交通出入口方位是指允许机动车开口的位置或不允许机动车开口的限制地段，在图则中通过对机动车出入口限制范围及适宜机动车出入口位置来控制。

2、各地块原则上应有不同方向的两个交通出入口，其开口位置在主干路时，开口距离平面交叉口不应小于60米，次干路不宜小于50米，支路上不宜小于30米。如特殊原因，仅一面临街或无法满足上述情况时，需在深化设计中组织两个交通出入口，满足安全要求。

3、规划A-03地块建议机动车开口设置于规划一路。

## 第二十三条 “三大设施”含社区生活圈设施配置控制

“三大设施”控制即对公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施的用地红线进行

严格控制。

由于本项目规划的用地性质单一，建设项目所需的配套设施与镇区合设。本地块内无“三大设施”含社区生活圈设施。

## 第二十四条 “五线”控制

### 1、城市红线

城市红线，是指城市规划中确定的重要道路控制界线，包括了城市快速路、主干路、次干路及支路四个等级的道路边界线。

经批准确定的道路红线，不得擅自更改。因城市发展和城市布局结构变化等原因，需要调整道路红线的，应当组织专家论证，依法调整城乡规划，并相应调整红线。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。

规划范围内城市红线包括规划一路(9米)和规划二路(6米)。

### 2、城市绿线

城市绿线，是指城市各类绿地范围的控制线，主要包括公园绿地、街旁绿地、防护绿地等用地。

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。有关部门不得违反规定，批准在绿线范围内进行建设。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。在绿线范围内，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。对公园绿地、街头绿地、带状绿廊、沿河沿路绿地实行严格的控制，对居住小区级绿地及组团级绿地，严格控制其面积。

规划范围内城市绿线包括 2 处防护绿地，其中 A-01 地块占地面积 3188 平方米；A-02 地块占地面积 13358 平方米。

### 3、城市黄线

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、必须控制的城市交通设施用地与公用设施用地的控制界线。

规划范围内无城市黄线。

### 4、城市蓝线

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。

规划范围内无城市蓝线。

### 5、城市紫线

城市紫线，是指经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

规划范围内无城市紫线。

## 第二十五条 城市设计引导

建筑外立面设计应简洁、大方，风格、色彩应与城市区域整体相协调，色彩选用应符合相关要求。鼓励立面绿化及屋顶绿化。

## 第五章 市政工程规划

### 第二十六条 给水工程规划

1、规划区生活及生产用水的主要水源由北侧的东洋村高位水池供给。采用 DN150 给水管网接入规划区。

2、规划区远期最高日用水量 174 立方米，时变化系数取 1.5，最大时用水量为 116 立方米。

### 第二十七条 排水工程规划

1、采用雨、污分流制。规划区远期最高日污水量 141 立方米/天，平均日污水量为 94 立方米/天。

2、在本项目生产过程中，考虑到项目生产的特点，应独立建设一体化污水处理设施，日处理 200 立方米/天，占地约 150m<sup>2</sup>，污水排放应达到《污水综合排放标准》相关规定。污水采用重力流方式，处理达标后经管道排放至炉下溪。污水干管沿区内道路敷设，污水干管管径 D300。

3、雨水管采用闽清县暴雨强度公式：

$$q = \frac{4118.863(1 + 0.543 \lg p)}{(t + 13.651)^{0.855}}$$

设计参数：地面集雨时间 t=10 分钟；综合径流系数=0.5；重现期 Te=5 年。

在边坡上方设置截水沟。规划区内设置独立的雨水排水系统。规划沿道路设置边沟，在地块西侧沿道路设置沉淀池，排放含有生产废渣的雨水时，进行沉淀处理，达到排放标准后方可排放。

### 第二十八条 电力规划

- 1、规划区负荷为 845kW。
- 2、保留现状变压器，电源引自上莲后佳线，线路可供负荷 1 万千瓦。

### 第二十九条 通信工程规划

规划区移动信号不佳，为确保规划区通讯可靠，设计采用小型程控交换机与移动通讯

相结合的通讯方式，确保通讯通畅。

### 第三十条 管线工程规划

1、本区内主要道路上均设有给水管、雨水管、污水管、电力电缆、电信电缆（含有线电视电缆）等六种管线。

2、10kV 架空线杆有防护绿化带的道路设置在绿化带内，无防护绿化带的道路设置在人行道分隔带内。燃气管与电力电缆沟一般布置于不同侧的人行道上。给水管位置比较灵活，根据道路及用户分布进行布置。电信电缆布置于车行道或非机动车道上。雨水管一般布置于道路中心线上，污水管位于支管较多一侧的机动车道上，或与电信管沿中心线对称布置。

3、竖向布置原则上自下而上分别为：最底层污水管、次底层为雨水管（两层顺序可相反），其上为给水管道、燃气管、电信电缆，再上层为有电力电缆、雨水口连接管，最上层为路灯、交通信号电缆（有线电视电缆）。

## 第六章 环保、环卫规划

### 第三十一条 环境保护规划

1、环境空气质量执行标准：大气环境质量达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准。

2、环境噪声功能区划分及执行标准本规划区环境噪声执行《城市区域环境噪声标准》（GB3096-2008）的 2 类声环境功能区。

3、水环境：

水系执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类水质标准。地下水质量参照《地下水质量标准》GB/T14848-1993、土壤环境质量参照《土壤环境质量标准》GB15618-1995 执行相应

标准。

4、固体废弃物

控制生活垃圾的产生量，推广使用液化气和煤气；实现垃圾分类处置并及时处理，按照相关规定设置垃圾收集站。

5、生态环境

沿山林和生态水系景观带的公共绿地可设置相应的旅游设施，应严格控制建筑密度、风格、形态、规模等，禁止进行大规模的改变地貌和自然环境的活动。

6、粉尘防治

规划区排放的大气污染物主要是粉尘。粉尘主要为加工、运输过程中产生的扬尘和采场等面源产生的扬尘。影响时限为整个开采过程，要求采用喷水除尘和加强作业人员的个人防护等措施。

## 第七章 防灾减灾规划

### 第三十二条 消防规划

1、公共消防基础设施建设应保证 5%的城市用水为消防专用水，在规划地块内每 120 米设置一个地上式室外消火栓。

2、道路消防

(1) 当建筑沿街部分长度超过 150 米时，应设穿过建筑的消防车道。

(2) 沿街建筑应设连接街道和内院的通道，其间距不大于 80 米(可结合楼梯间设置)。

(3) 建筑物内开设的消防车道，净高与净宽均应大于或等于 4 米。

(4) 消防道路宽度应大于等于 4.0 米，净空高度不应小于 4 米。

(5) 尽端式消防道的回车场尺度应大于等于 15 米×15 米。

(6) 高层建筑宜设环形消防车道，或沿两长边设消防车道。

### 第三十三条 抗震规划

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001)福建省区划一览表，本区抗震设防烈度为 6 度，因此本地块按 6 度设防进行设计和施工。

### 第三十四条 防洪排涝规划

规划区防山洪标准采为 20 年一遇，排涝标准采用 10 年一遇。规划设置截水沟，平行于边坡布置，截水沟边线距切坡的距离不小于 5 米。结合规划道路和排涝设施的同步建设，洪水将由规划区西侧河道向南排出。

### 第三十五条 地质灾害规划

- 1、防治地质灾害，实行预防为主、避让与治理相结合的方针。
- 2、对地质灾害应当实行动态监测。建立地质灾害监测网络；地质灾害危险区边界上设立明显标志；地质灾害危险区内，禁止从事容易诱发地质灾害的各种活动。
- 3、建立和完善预警系统。作好地质的监测、预测、报告及地质灾害评估，建立合适的预警级别，制定地质灾害应急预案，组织完善的地质灾害指挥体系，明确各部门应承担的职责。
- 4、规划区必须严格做好地质灾害评估，事先搞好地质灾害防治工程。
- 5、规划区边坡设计施工要以边坡稳定性和保护环境生态为前提。
- 6、由于规划区位于山地区域，规划区建设中应注重护坡挡墙的设置，建议应进一步委托有资质的单位对规划区竖向、护坡挡墙等进行专项设计，涉及到高边坡设置应召开专门的专家审议会，保障规划区生产安全。

## 第八章 规划实施管理

### 第三十六条

本地块规划一经批准，即具有法律效力。任何单位和个人不得擅自改动，确需要修改应按照《中华人民共和国城乡规划法》关于规划修改的相关程序办理。

### 第三十七条

本规划是编制修建性详细规划和用地规划许可的依据。编制修建性详细规划、申领建设用地及建设工程规划许可证时，建设单位提出的规划设计详图必须符合本地块规划的规定。

### 第三十八条

规划成果应纳入片区控规进行动态维护工作。

## 第九章 附则

### 第三十九条

本规划的解释权归闽清县自然资源和规划局。

### 第四十条

本规划自批准之日起生效。

附表一：控制指标一览表

| 地块编号             | 国土空间用地用海分类代码 | 规划用途 | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 建筑系数 (%) | 绿地率 (%) | 建筑限高 (M) | 出入口推荐方位 | 备注   |
|------------------|--------------|------|------------------------|-----|----------|----------|---------|----------|---------|------|
| 350124-CYDY-A-01 | 1402         | 防护绿地 | 3188                   |     |          |          |         |          |         |      |
| 350124-CYDY-A-02 | 1402         | 防护绿地 | 13358                  |     |          |          |         |          |         |      |
| 350124-CYDY-A-03 | 1002         | 采矿用地 | 27492                  |     |          | ≥40      | 15≤G≤20 |          | 西       | 堆场项目 |

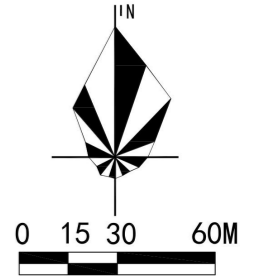
## 第二部分 图 则

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

地块位置图



风玫瑰与比例尺



## 地块开发强度控制内容及建议

图则：

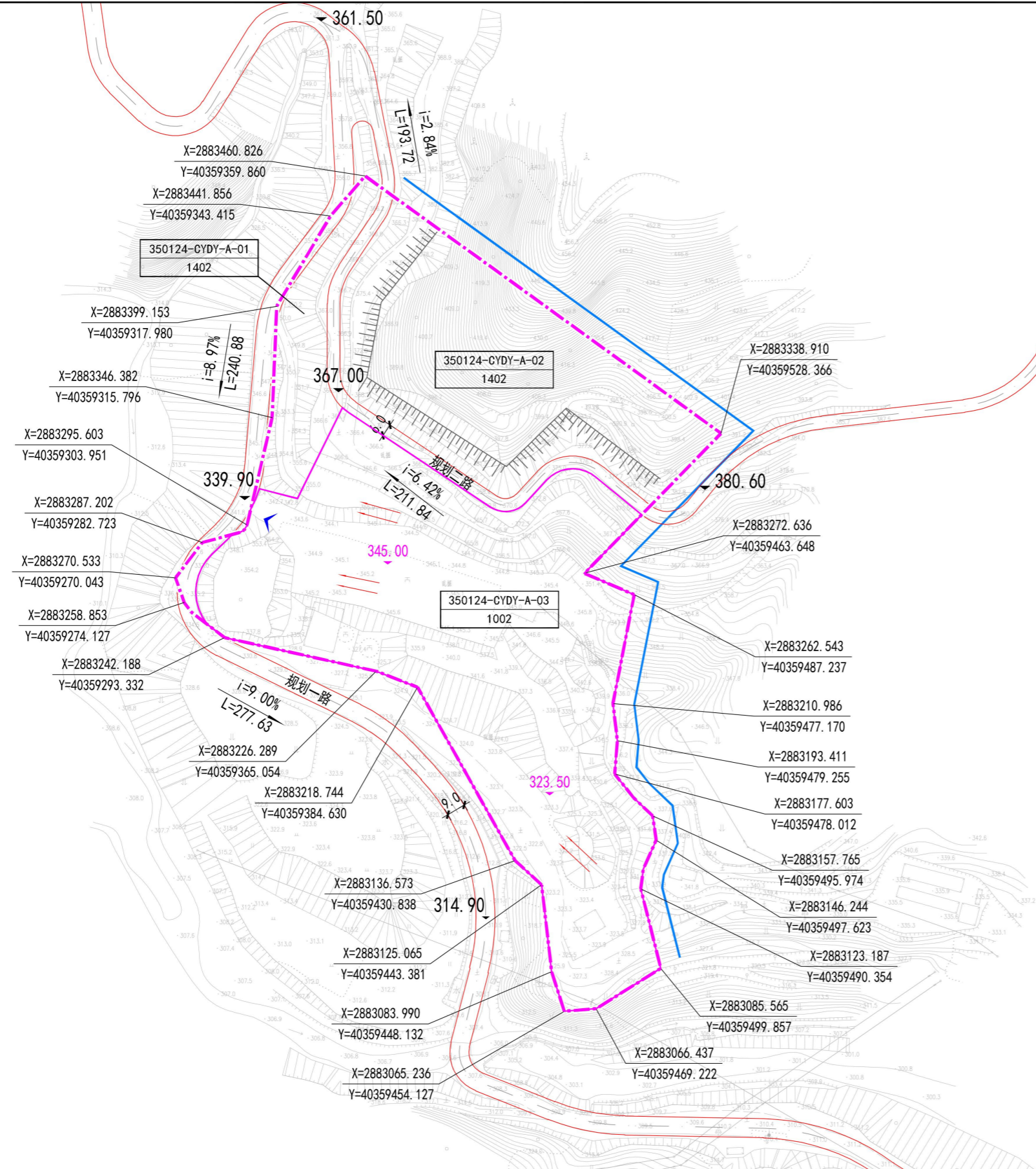
| 地块编号             | 国土空间用地用海分类代码 | 规划用途 | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 建筑系数 (%) | 绿地率 (%) | 建筑限高 (M) | 出入口推荐方位 | 备注   |
|------------------|--------------|------|------------------------|-----|----------|----------|---------|----------|---------|------|
| 350124-CYDY-A-01 | 1402         | 防护绿地 | 3188                   |     |          |          |         |          |         |      |
| 350124-CYDY-A-02 | 1402         | 防护绿地 | 13358                  |     |          |          |         |          |         |      |
| 350124-CYDY-A-03 | 1002         | 采矿用地 | 27492                  |     |          | ≥40      | 15≤G≤20 |          | 西       | 堆场项目 |

## 五线控制

| 红线 | 序号           | 路名   | 道路等级 | 红线宽度 (m) | 标准横断面 |
|----|--------------|------|------|----------|-------|
|    | 01           | 规划一路 | 支路   | 9        | 9     |
| 02 | 规划二路         | 支路   | 6    | 6        |       |
| 绿线 | 共2处, 均为防护绿地。 |      |      |          |       |
| 蓝线 | 无            |      |      |          |       |
| 黄线 | 无            |      |      |          |       |
| 紫线 | 无            |      |      |          |       |

## 规划控制条文

- 依据《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》(2024.05)、《福建省城市规划管理技术规定》(2017.02)现状调查资料及相关技术导则、规范等;
- 坐落: 池园镇东洋村、潘亭村;
- 各地块原则上应有不同方向的两个交通出入口, 其开口位置在主干路时, 开口距离平面交叉口不应小于60米, 次干路不宜小于50米, 支路上不宜小于30米。如特殊原因, 仅一面临街或无法满足上述情况时, 需在深化设计中组织两个交通出入口, 满足安全要求。



图

|  |          |  |               |  |       |
|--|----------|--|---------------|--|-------|
|  | 地块编号     |  | 道路控制点设计标高 (M) |  | 道路红线  |
|  | 场地排水方向   |  | 场地平均标高        |  | 道路中心线 |
|  | 坡度、坡向、坡长 |  | 推荐机动车出入口方位    |  | 规划范围  |
|  | 地块界线     |  | 控制点坐标         |  |       |
|  | 护坡挡墙     |  |               |  |       |
|  | 截水沟      |  |               |  |       |

例

|      |                |      |      |       |     |
|------|----------------|------|------|-------|-----|
| 编制单位 | 多贝建筑设计(西安)有限公司 |      | 编制时间 | 2025年 |     |
| 设计人员 | 王国健            | 审核人员 | 吕贵雪  | 审定人员  | 王建国 |

## **第三部分 说明书**

## 目 录

- 一、项目概况
- 二、规划依据与规划原则
- 三、现状分析
- 四、相关规划衔接
- 五、规划分析

## 一 项目概况

池园属闽清县老工业重镇素有瓷都之称，早在清乾隆之年(1736年)，在丽山一带就建窑生产瓷器，到民国时期已开始生产粗低压电瓷，经过几十年发展壮大，2008年7月前池园镇拥有电瓷企业222家，从业人员达1.2万人，产品有高低压电瓷熔断器、闸刀开关、绝缘子、灯头、高频瓷五大系列1000多个品种，销售全国各地并出口五大洲四大洋，瓷件约占全国市场70%，国际市场30%，电瓷企业产值达7亿元。拥有建陶企业4家，主要生产200×300mm的墙内砖，拥有大小电站16座，装机容量5780千瓦，年发电量2075万度。镇内瓷土蕴藏量丰富，仅福斗、潘亭洋、观音隔等9个矿区储量就达600万吨，占全县储量的35%。

早在清乾隆元年(1736)，池园镇丽山村就建窑生产，历200多年而不衰。建国后引进先进生产技术，以现代工艺进行生产，瓷业更有长足进步。1987年，池园镇瓷厂计82家，工人3000多，仅县第二瓷厂、镇瓷厂、村办联合瓷厂等3家年产值就达1600万元，产品远销东南亚、中东、欧美等30多个国家和地区。除县属第二瓷厂和县二轻系统所属的碗瓷厂、木器二厂、模具厂等外，池园镇有镇办以下(集体、联合体、个体、合资)企业198家，年工业总产值2032万元。池园又是闽清县西南部人流、物流、资金流的聚集地。商业网点星罗棋布，池园镇有大型超市2家，批发零售业260家。

福建省闽清县东洋矿区建筑用凝灰岩矿(机制砂用)为新建矿山，已于2021年在闽清县发展和改革局备案，备案编号：闽发改备【2021】A110060号。矿区占地面积312507平方米，主要建设内容为一期：矿区开采(面积189600平方米)、建设初破场地和矿山进场道路；二期：建设机制砂加工综合场地(含机制砂、洗砂、新型墙体砖)、办公生活区2970平方米、矿山连接线道路27524平方米，预计年产300万吨机制砂。

**本区位于东洋矿区南侧，拟规划为机制砂加工综合场地的配套堆料场。**

**本区已在2020年编制控制性详细规划，规划面积9999平方米。上轮控规规划范围与最新的城镇开发边界不符，为更好的衔接闽清县国土空间规划和“三区三线”等，特编制本次控制性详细规划修编。**

## 二 规划依据与规划原则

### 2.1 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》(2019修订);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019修订);
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021修订);
- 4、《城市规划编制办法》(建设部, 2005.10);
- 5、《福建省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》(2011.03);
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023.11);
- 7、《福建省城市规划管理技术规定》(2017.02);
- 8、《福建省工业项目建设用地控制指标》(2024.07);
- 9、《福建省城市控制性详细规划编制导则(试行)》(2017);
- 10、《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》(2013.03);
- 11、《福州市国土空间规划管理技术规定(试行)》(2024.05);
- 12、《福建省城镇区域详细规划编制指南(试行)》(2024);
- 13、国家及地方相关法律、法规、规程;
- 14、相关会议纪要、文件、批文。

### 2.2 规划原则

#### 1、合法合规性原则

依据城市、镇总体规划,落实相关专项规划的内容和要求;以满足规划管理需求为导向,突出城市总体规划的强制性内容,保障公共利益,合理配置基本公共服务设施和市政基础设施。

#### 2、服从城市总体规划原则

以城市总体规划(国土空间规划“三区三线”)、土地利用总体规划及片区控制性详细规划等为依据,衔接相关生态要素(生态红线、基本农田、生态公益林等)及敏感因子,确保调整后的用地纳入城市总体规划中综合统筹,且不得对上位规划的定位及片区功能造成重大影响。

#### 3、综合协调原则

合理控制和引导城市各类开发建设活动,统筹兼顾,处理好局部与整体、近期与长远、需要与可能、经济建设与社会发展、城镇建设与环境保护、现代化建设与历史遗产保护等关系。

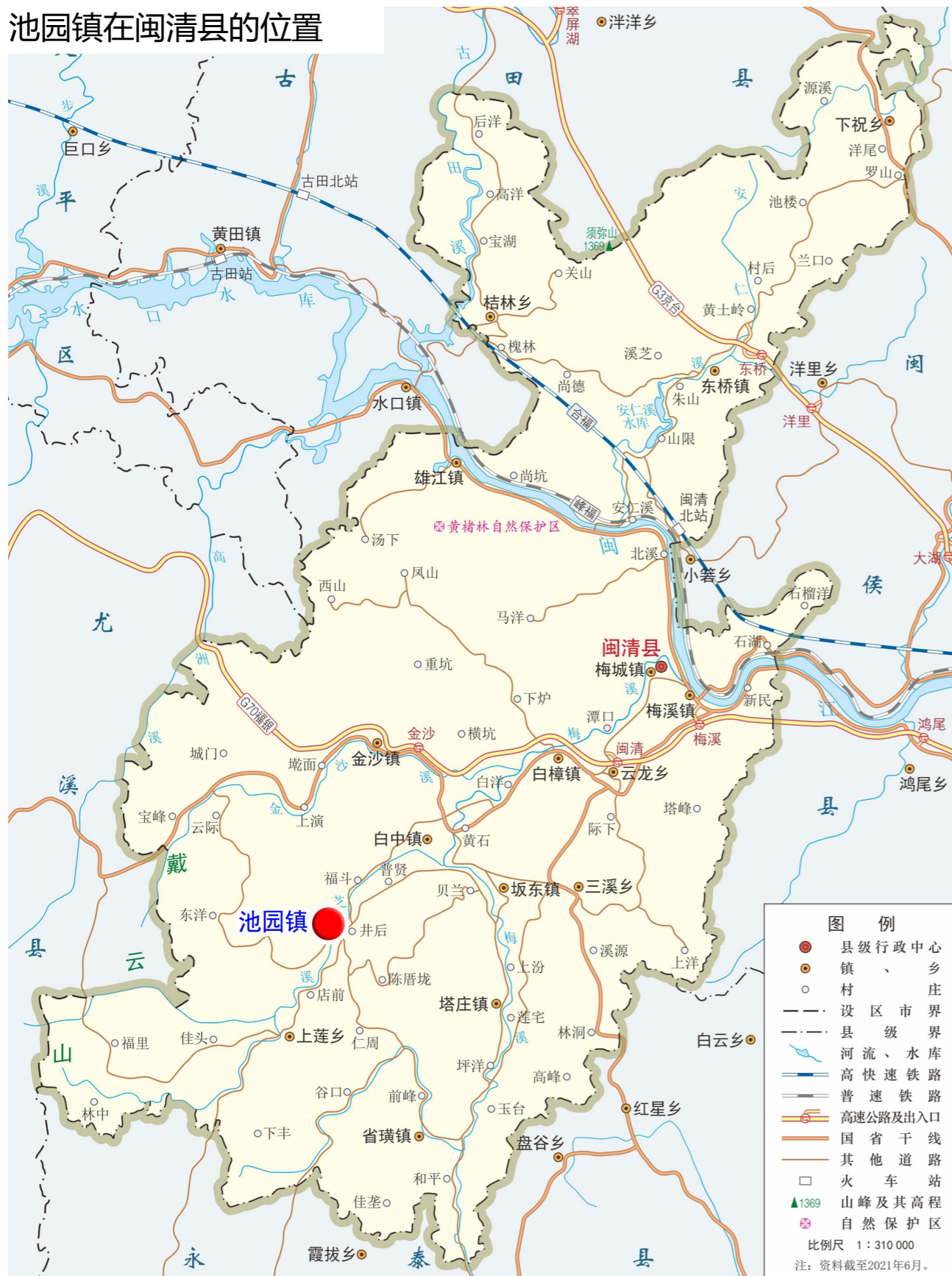
#### 4、空间布局合理性原则

土地规划用途调整应根据城市或地区的整体空间布局,合理安排不同用地类型的分布和相互关系。规划调整要有综合的、系统的观念。规划调整必须从整体性考虑,从城市整体层面出发,积极协调相关规划,推动拟调整区域与周边联动协调发展。处理好规划刚性与弹性的关系,提高控规的科学性和可操作性。

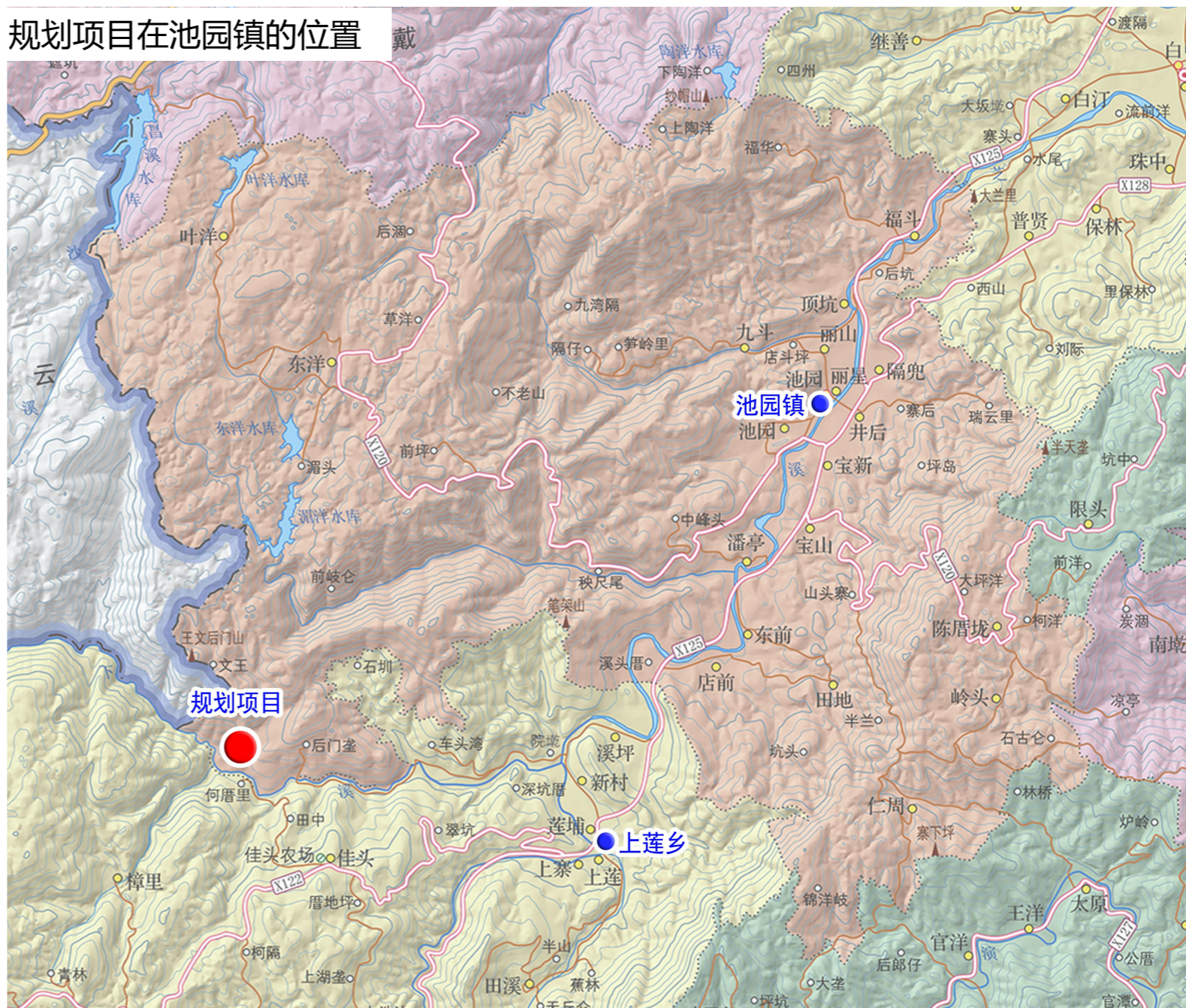
### 三 现状分析

#### 3.1 区位分析

池园镇在闽清县的位置



规划项目在池园镇的位置



**池园镇**位于闽清县西南部，东连坂东镇、白中镇，西界尤溪县，南毗上莲乡，北邻金沙乡。距县城 29千米。芝溪流经镇境，左右群山起伏。因盛产高岭土，陶瓷业发达，被称为“福建陶瓷第一镇”。

**规划项目**位于池园镇西南部山区，距离池园镇约10km，骑行需约1小时。规划区面积约4.6公顷，约合69.3亩。

### 三 现状分析

#### 3.2 现状用地分析

本次规划用地面积为46239平方米，规划范围内土地三调现状为林地和农村道路。其中：林地面积44922m<sup>2</sup>，占比97%；农村道路面积1317m<sup>2</sup>，占比3%。



### 三 现状分析

#### 3.3 现状环境分析

规划区现状为山地，通过北侧6-9米宽农村道路与池园镇连接。

拟建项目位于东洋矿区南侧。周边无历史文化遗产、自然遗产、风景名胜和自然景观等其他不利影响。

根据地灾评估报告初稿，规划区地质灾害危险性评估等级为三级，引发的地质灾害问题小-中等，可以通过工程治理措施解决。



### 三 现状分析

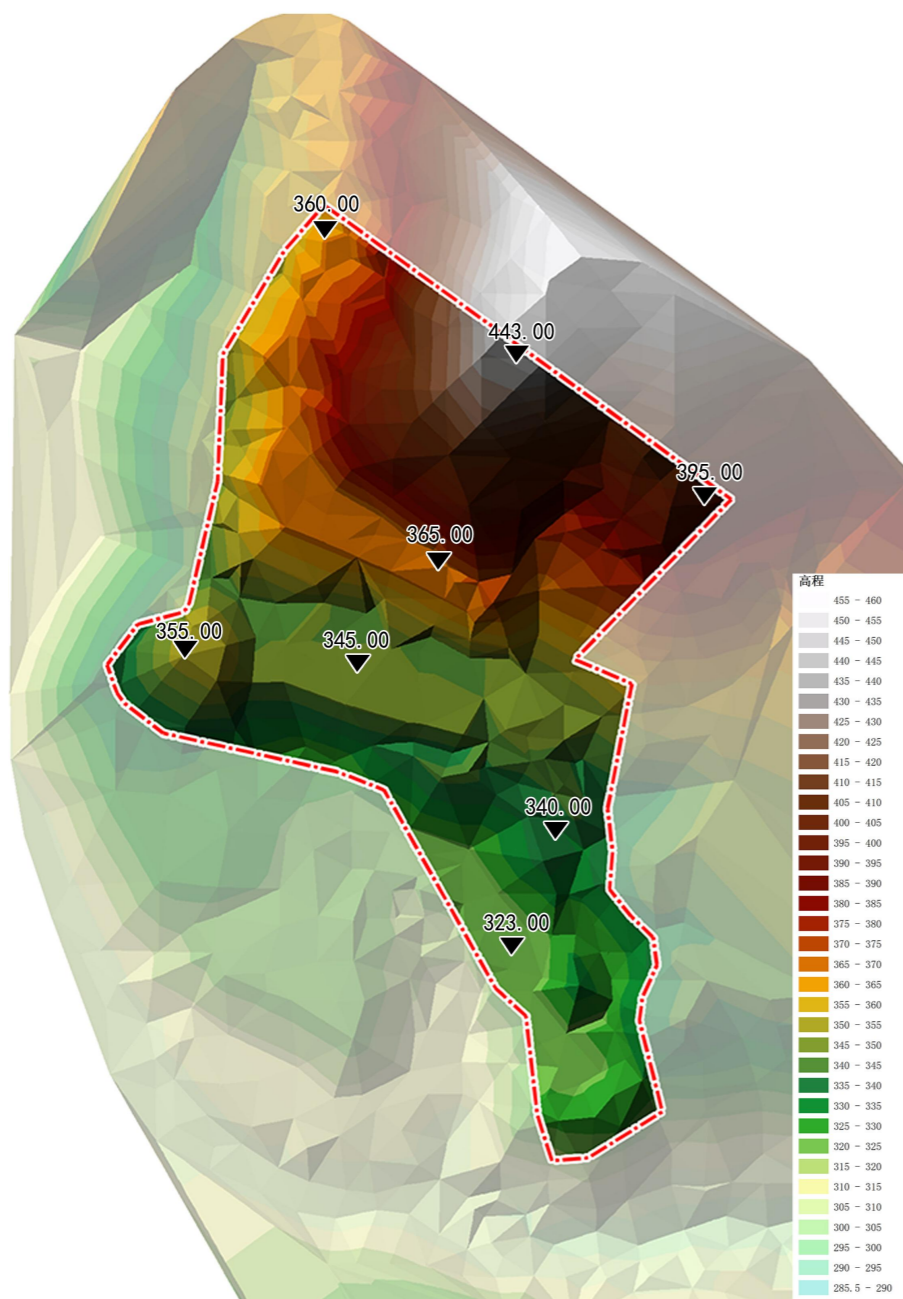
#### 3.3 现状环境分析

**高程分析：**现状场地北高南低，北侧山头最高高程为443m，中间往南形成4个台地，高程分别为365m、345m、340m、323m。

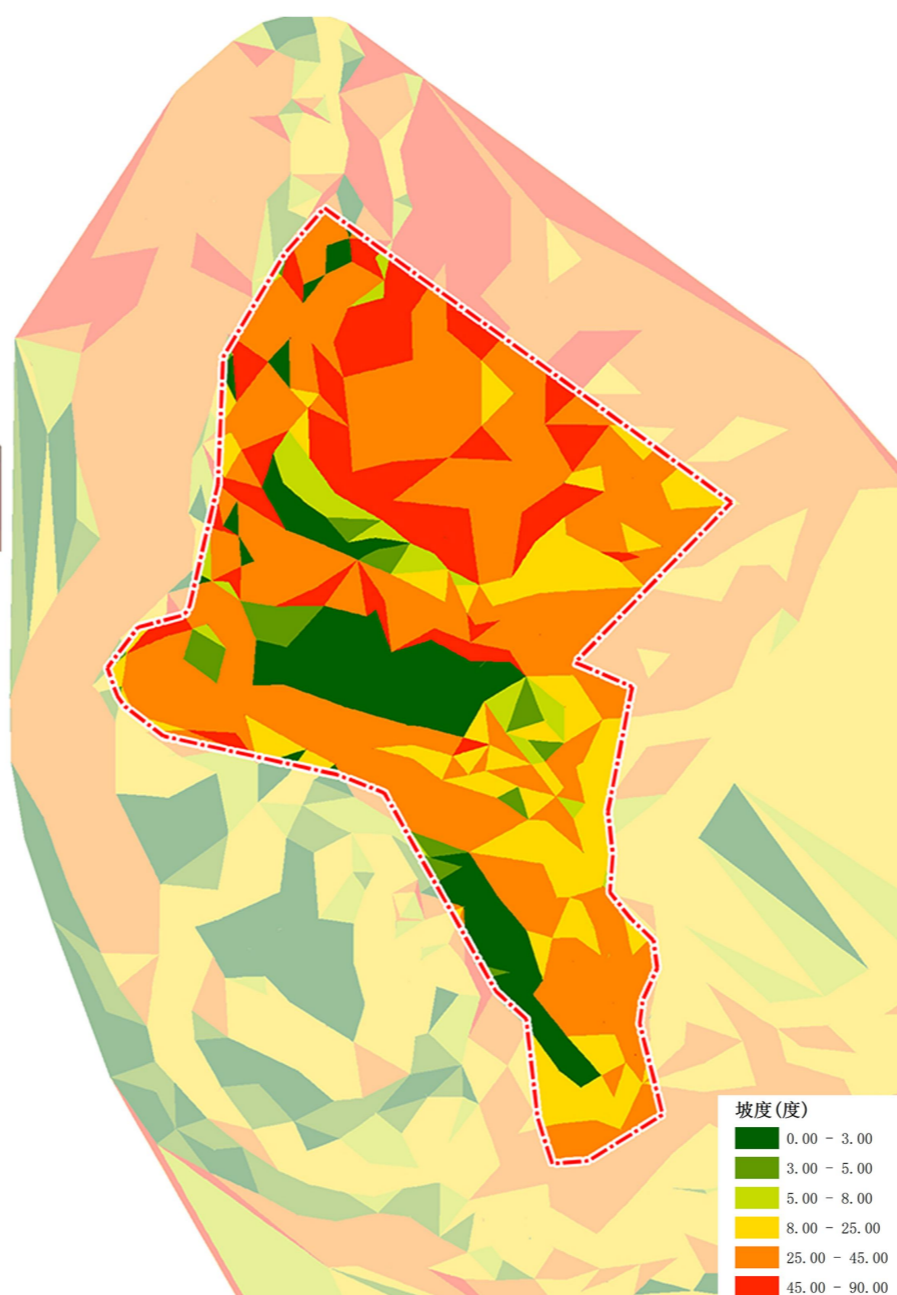
**坡度分析：**现状场地东西长约250m，东西向坡度在45%以上，南北长约400米，南北向整体坡度约30%。

**坡向分析：**现状场地北高南低，整体朝南。

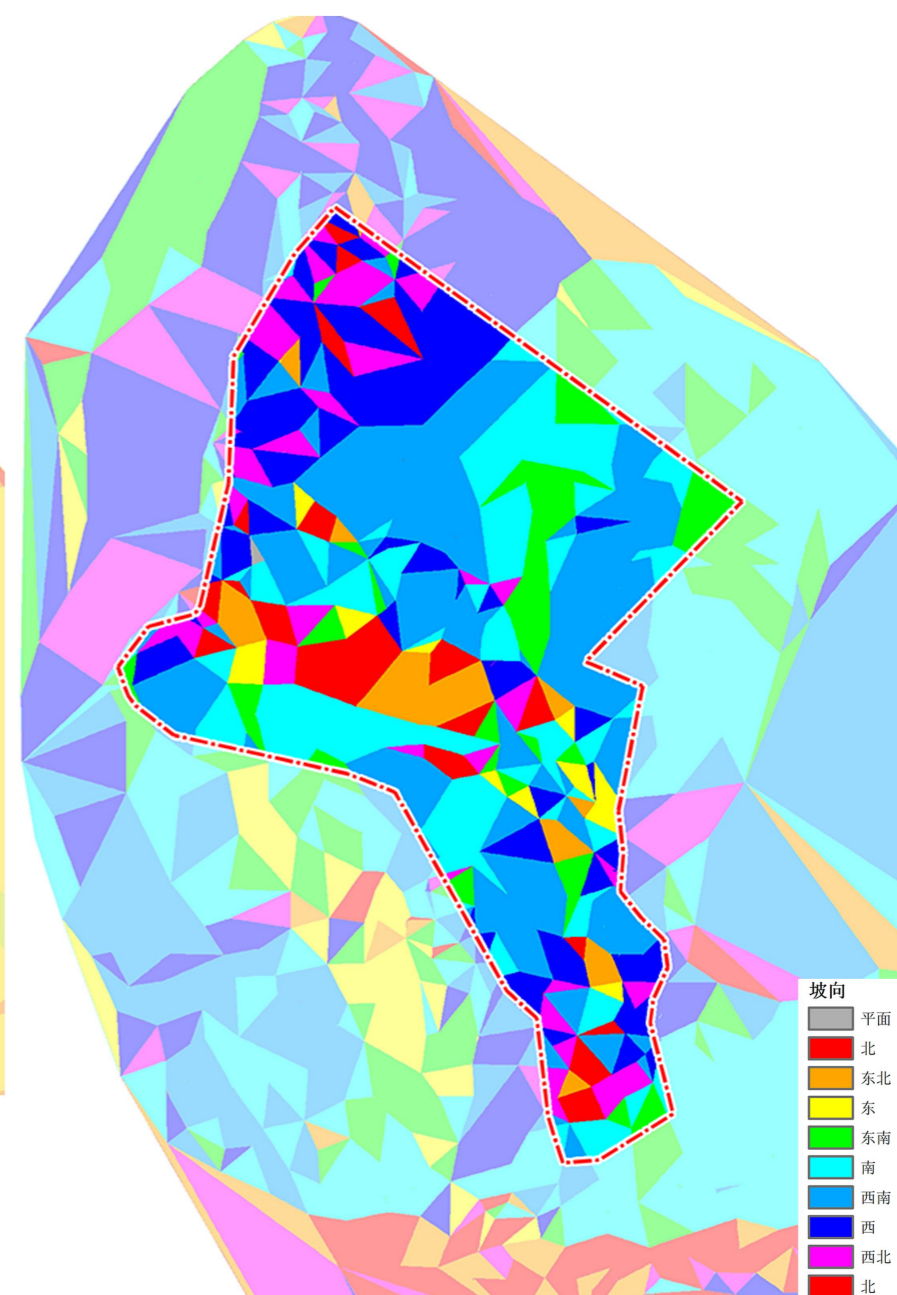
场地高程分析



场地坡度分析



场地坡向分析



## 四 相关规划衔接

### 1、《闽清县池园镇总体规划（2008-2020）》

村镇产业布局规划中，镇域范围内形成五大产业区：依托池园镇域中心打造核心综合，经济区；依托福斗打造北部工业商贸经济区、依托店前、田地、仁周、岭头、陈厝垵打造南部生态农业经济区、依托潘亭、东前打造中部工业商贸经济区、依托九斗、东洋、叶洋打造西部生态农业经济区。项目位于池园镇南侧，涉及东洋村和潘亭村。

### 2、《闽清县池园镇城镇开发边界》

规划范围与池园镇城镇开发边界重叠，用地面积46239平方米。

### 3、《闽清县池园镇永久基本农田》

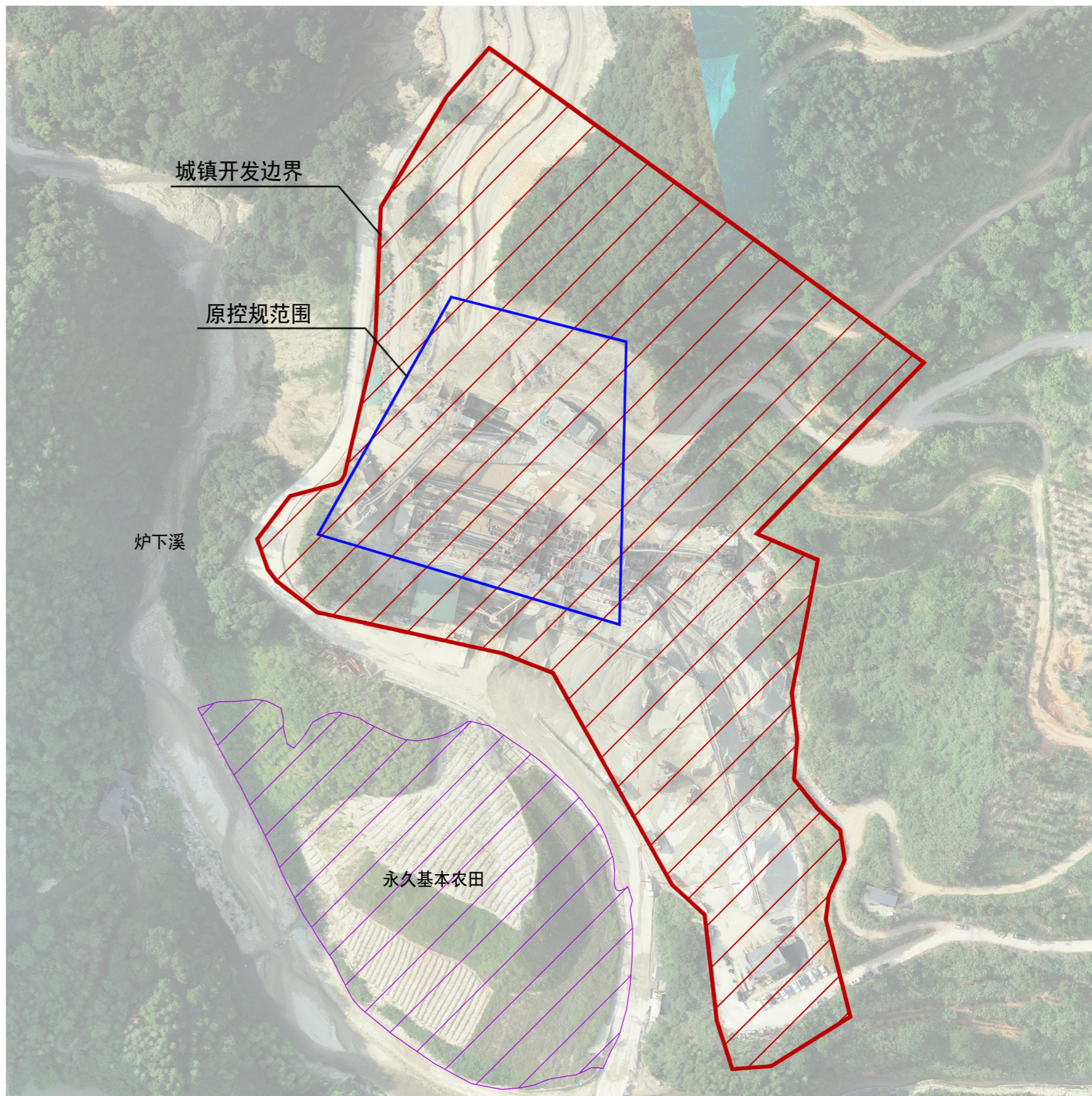
规划项目南侧有1处永久基本农田。

### 4、《闽清县池园镇生态保护红线》

规划项目周边无生态保护红线。

### 5、《闽清县池园镇河道生态保护蓝线》

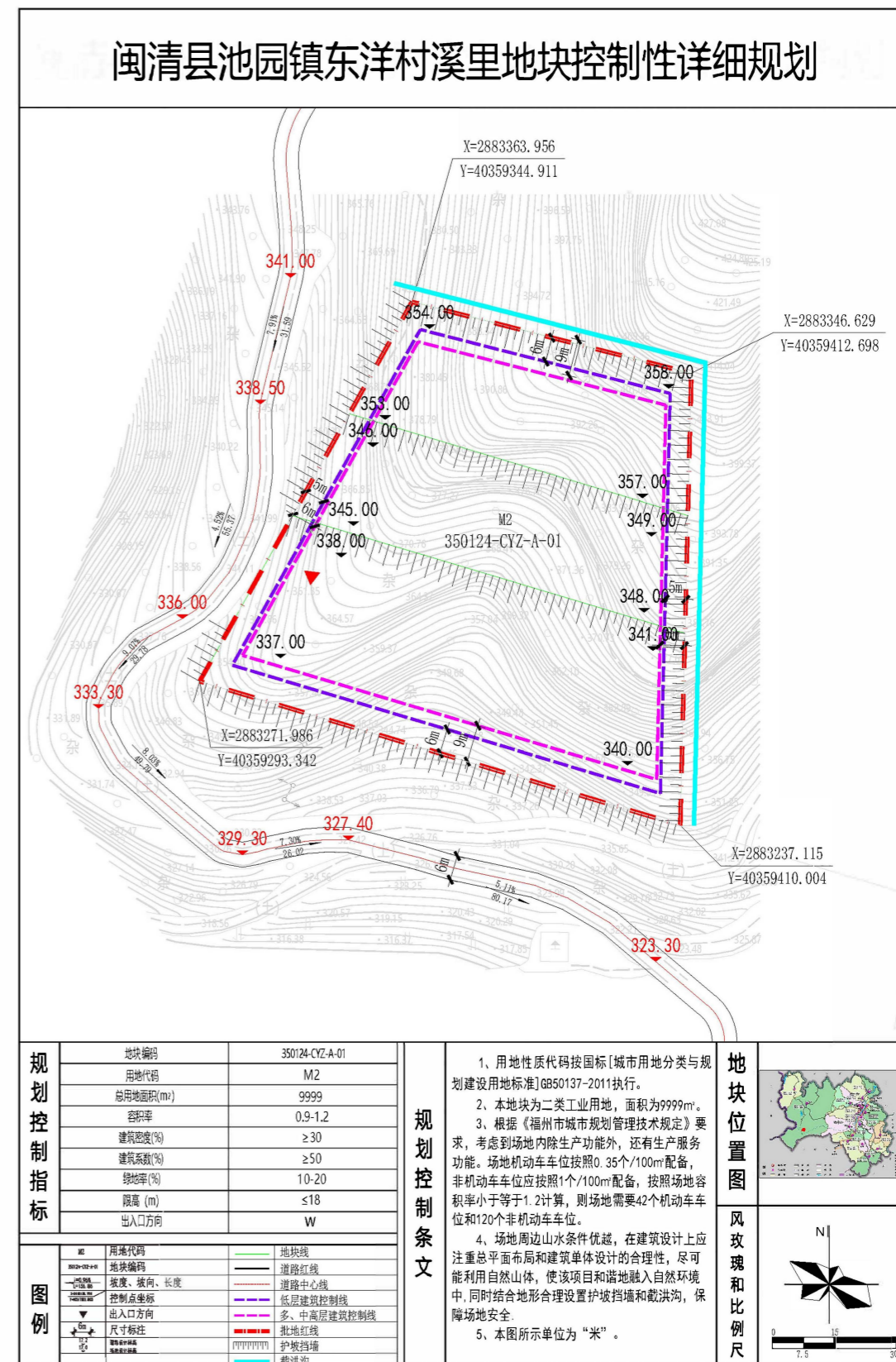
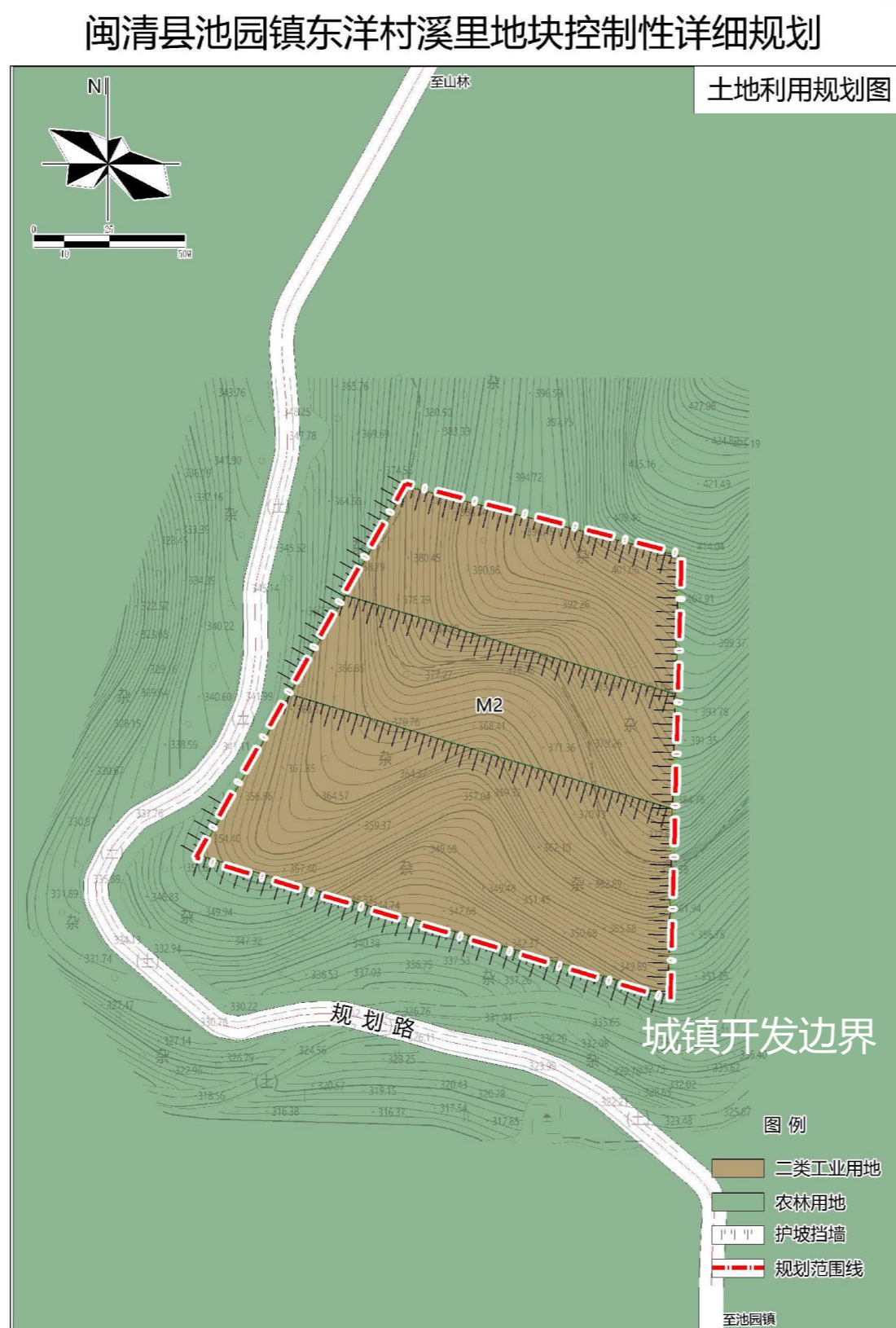
规划项目西侧为炉下溪，炉下溪在本段未划定河道生态保护蓝线。



## 四 相关规划衔接

### 6、《闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划》

原规划中总用地面积为9999平方米，位于本次规划范围之内，主要规划指标：规划用途为二类工业用地，容积率为0.9-1.2，建筑密度为 $\geq 30\%$ ，建筑系数为 $\geq 50\%$ ，绿地率为 $10\% - 20\%$ ，建筑限高 $\leq 18$ 米。



## 五 规划分析

### 5.1 用地布局

#### 5.1.1 用地布局及规模

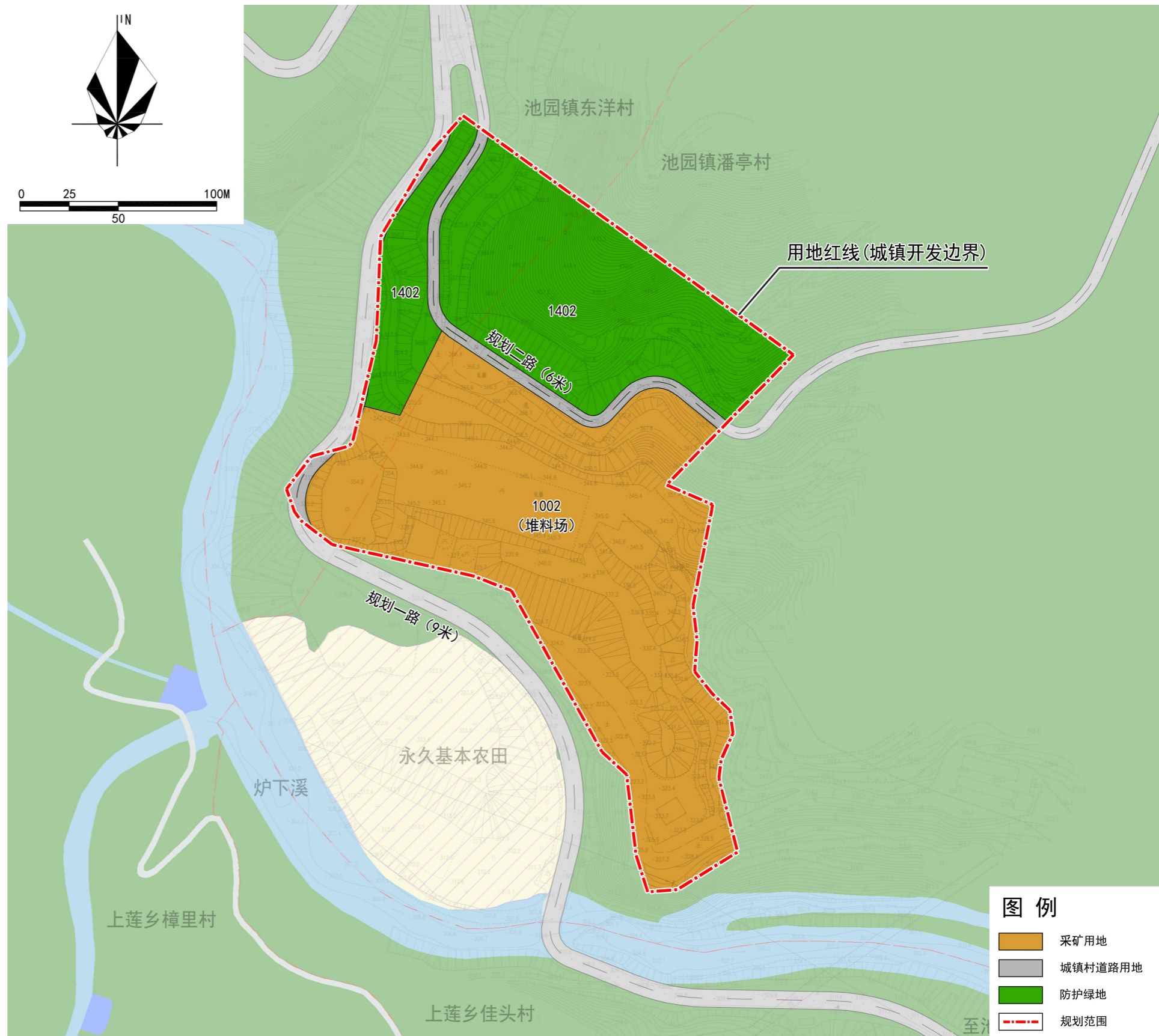
依据《金属非金属矿山安全规程》、《爆破安全规程》等规范要求，受露天爆破威胁区域内（矿区周边300米范围）不得设置有人值守的建构筑物。本区位于最新东洋矿区规划范围南侧，在露天爆破威胁区域内。故本次规划将原控规中规划土地用途由二类工业用地调整为采矿用地，主要功能为东洋矿区机制砂加工综合场地的配套堆料场。

用地布局：规划区南部为堆料场，北部被规划二路分割成两块防护绿地。

用地规模：规划总用地面积46239平方米（约69.3亩），其中采矿用地27492平方米、城镇村道路用地2201平方米、防护绿地16546平方米。

规划用地一览表

| 国土空间用地用海分类代码 | 规划用途    | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 占总用地比例 (%) |
|--------------|---------|------------------------|------------|
| 1002         | 采矿用地    | 27491.80               | 59.46      |
| 1207         | 城镇村道路用地 | 2200.84                | 4.76       |
| 1402         | 防护绿地    | 16546.19               | 35.78      |
| 总用地面积        |         | 46238.83               | 100.00     |



# 五 规划分析

## 5.2 道路交通规划

### 5.2.1 道路系统

规划区位于池园镇南部山区，通过西南侧道路与镇区连接。规划西南侧道路为规划一路，道路等级为城市支路，道路宽度为9米，单幅路；规划中部道路为规划二路，道路等级为城市支路，道路宽度为6米，单幅路。

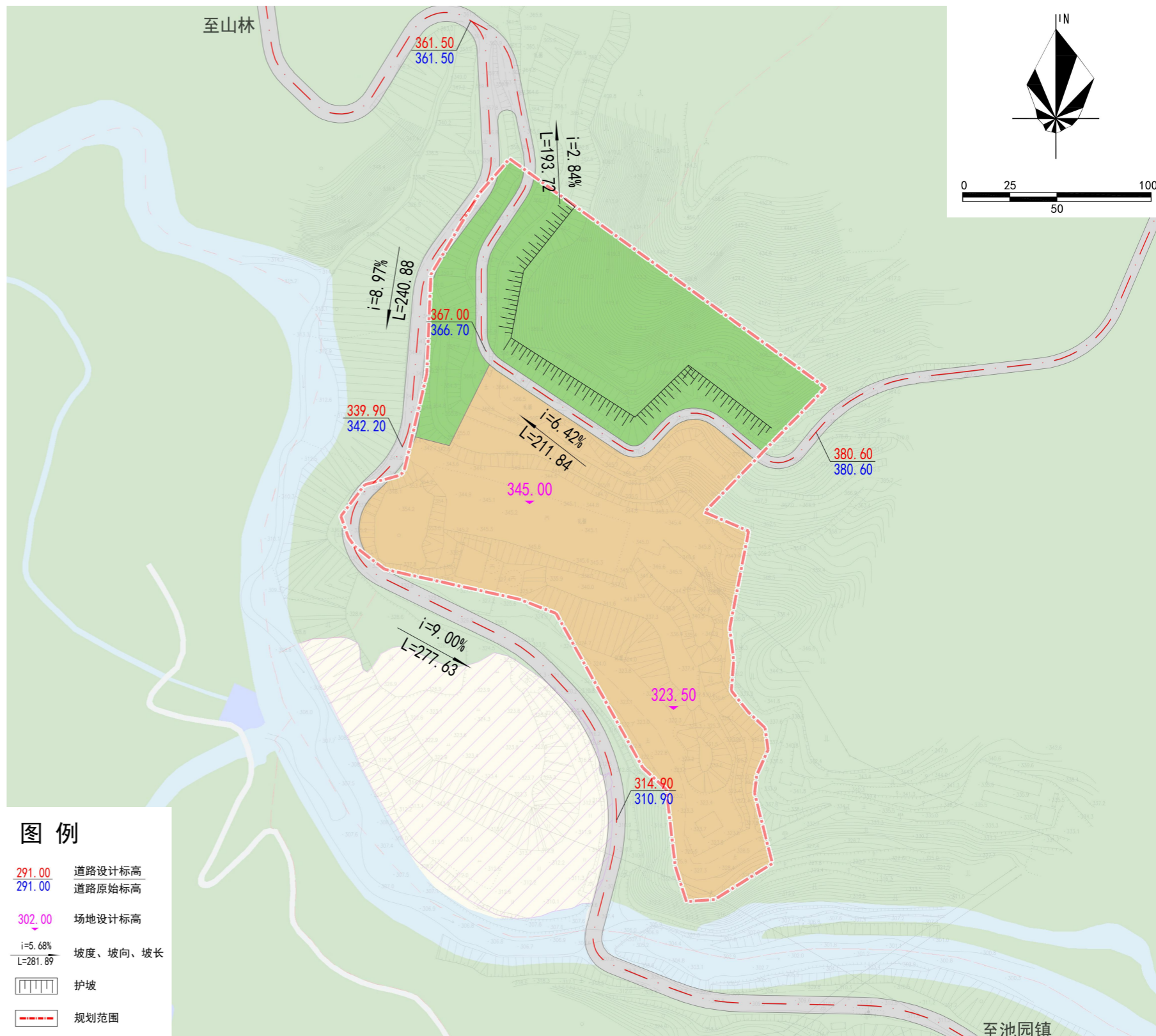
### 5.2.2 道路竖向规划

规划一路现状最大坡度为10.85%。规划一路为东洋矿区的厂外道路，依据《厂矿道路设计规范》，厂外道路最大坡度应控制在9%以内。

规划一路道路坡度在8.97%-9%之间，规划二路道路坡度在2.84%-6.42%之间。

### 5.2.3 机动车出入口规划

各地块机动车出入口位置距相邻城市道路交叉口距离应符合《福建省城市规划管理技术规定》(2017.02)的要求。



## 五 规划分析

### 5.3 控规编码体系

规划地块基本单元码为350124-CYDY，地块编码为A-01至A-03。

在进行地块综合开发时，地块用地界线及地块内部道路可根据实际开发建设需要在修建性详细规划中作适当调整，但其建设规模必须符合图则中提出的控制指标要求。

### 5.4 控制指标体系

重点对规划用途、容积率、建筑密度、建筑系数、绿地率、建筑限高等规定性指标进行严格控制，控制指标应符合表5-1的规定。

#### 1、规划用途

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023.11)执行。本次规划含3个地块，A-01、A-02地块规划用途为防护绿地，A-03地块规划用途为采矿用地。

#### 2、容积率

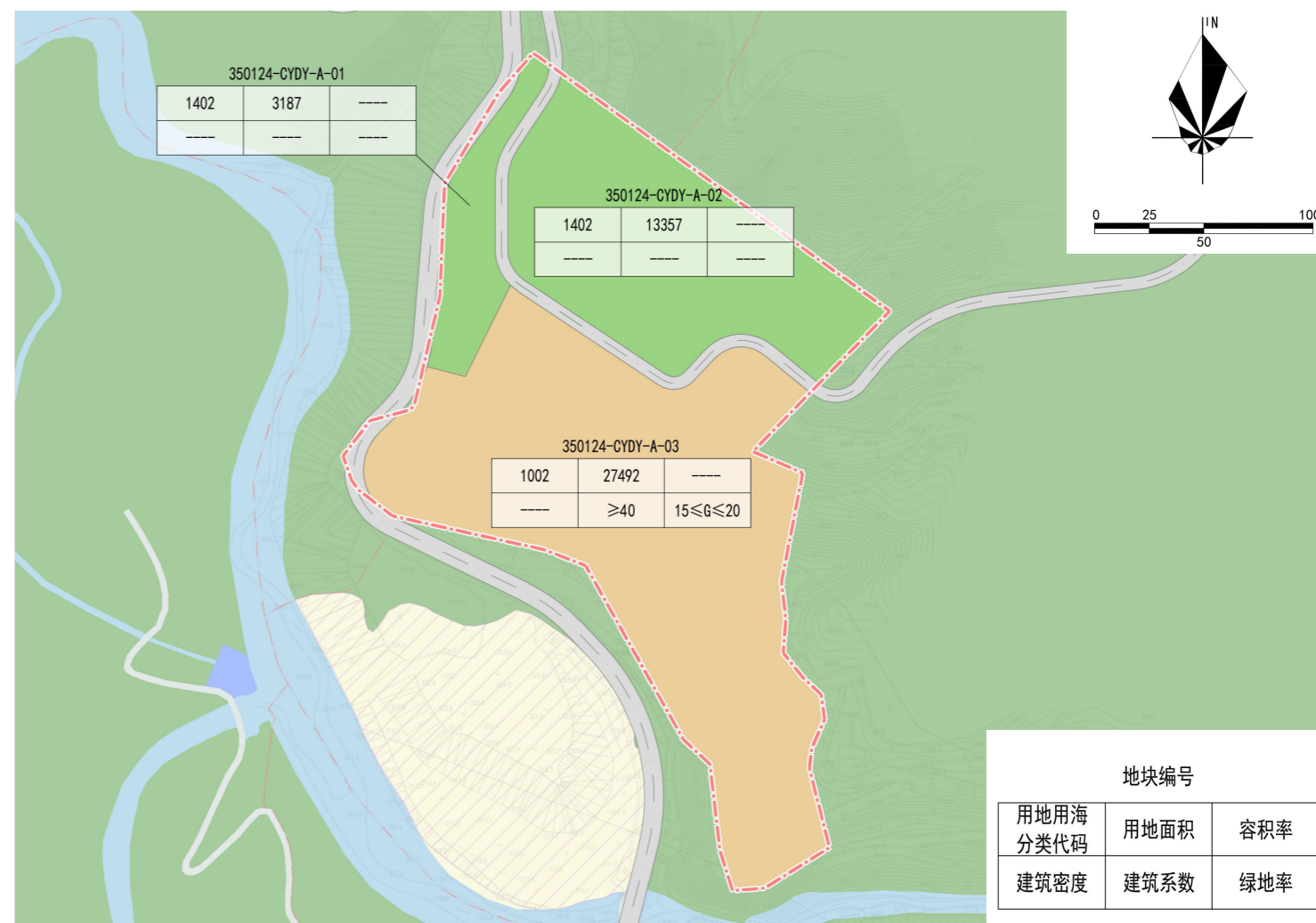
依据《金属非金属矿山安全规程》、《爆破安全规程》等规范要求，受露天爆破威胁区域内（矿区周边300米范围）不得设置有人值守的建构筑物。故规划本区内不设置任何建构筑物，不设容积率指标。

#### 3、建筑密度

本次规划不设建筑密度指标。

表5-1 控制指标一览表

| 地块编号             | 国土空间用地用海分类代码 | 规划用途 | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 建筑系数 (%) | 绿地率 (%) | 出入口推荐方位 |
|------------------|--------------|------|------------------------|-----|----------|----------|---------|---------|
| 350124-CYDY-A-01 | 1402         | 防护绿地 | 3188                   |     |          |          |         |         |
| 350124-CYDY-A-02 | 1402         | 防护绿地 | 13358                  |     |          |          |         |         |
| 350124-CYDY-A-03 | 1002         | 采矿用地 | 27492                  |     |          | ≥40      | 15≤G≤20 | 西       |



## 五 规划分析

### 5.4 控制指标体系

#### 4、建筑系数

规划A-03地块建筑系数参照工业用地设置。本次规划A-03地块的建筑系数为 $\geq 40\%$ 。

#### 5、绿地率

规划A-03地块绿地率参照工业用地设置。本次规划A-03地块的绿地率为 $15\% \leq G \leq 20\%$ 。

#### 6、建筑高度

本次规划不设建筑高度指标。

### 5.5 场地竖向设计

规划各个地块内的场地竖向标高根据原自然地形标高、道路竖向规划及排水规划来确定，并尽量减少土方工程量。本规划挡护工程应严格执行《城乡建设用地竖向规划规范》CJJ83-2016相关要求。为有利于场地排水，各场地标高要求至少比地块周边道路的最低点路段高程高出20~30cm，地面排水坡度不小于0.2%，本次控规的规划场地平整坡度控制在0.3%~15%之间，以防止用地成为“洼地”。

规划将采矿用地建设成为2个台地，台地竖向高程为323m-346m米之间，护坡在5-10米之间，下一层级总平面设计应做好护坡设计，规划区边坡设计施工要以边坡稳定性和保护环境生态为前提。在满足交通对外联结条件下，规划区的竖向规划宜符合少挖少填原则，避免形成高挖方和深填方。

## 五 规划分析

### 5.6 市政工程规划

#### 5.6.1 给水工程规划

##### 1、水源

规划区内生活及生产用水的主要水源引自北侧东洋村高位水池。采用DN150给水管网接入规划区。

##### 2、用水量计算

依据地块的规划用地情况，以《城市给水工程规范》(GB50282-2016)、《福建省城市用水量标准 (DBJ/T12-127-2010)》为依据，结合当地用水资料，采用用水量指标法对规划区用水量进行预测。最高日用水量预测如下表：

| 序号 | 用地性质   | 用地面积 (hm <sup>2</sup> ) | 用水量指标 (m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ·d) | 用水量(m <sup>3</sup> /d) |
|----|--------|-------------------------|--|------------------------|
| 1  | 工矿用地   | 2.75                    | 50   | 137.5                  |
| 2  | 道路用地   | 0.22                    | 20   | 4.4                    |
| 3  | 绿地     | 1.65                    | 10   | 16.5                   |
| 4  | 未预见用水量 | 按以上1、2、3项总和的10%计算       |  | 1.58                   |
| 5  | 总用水量   |                         |  | 174                    |

规划区远期最高日用水量174立方米，时变化系数取1.5，最大时用水量为116立方米/时。

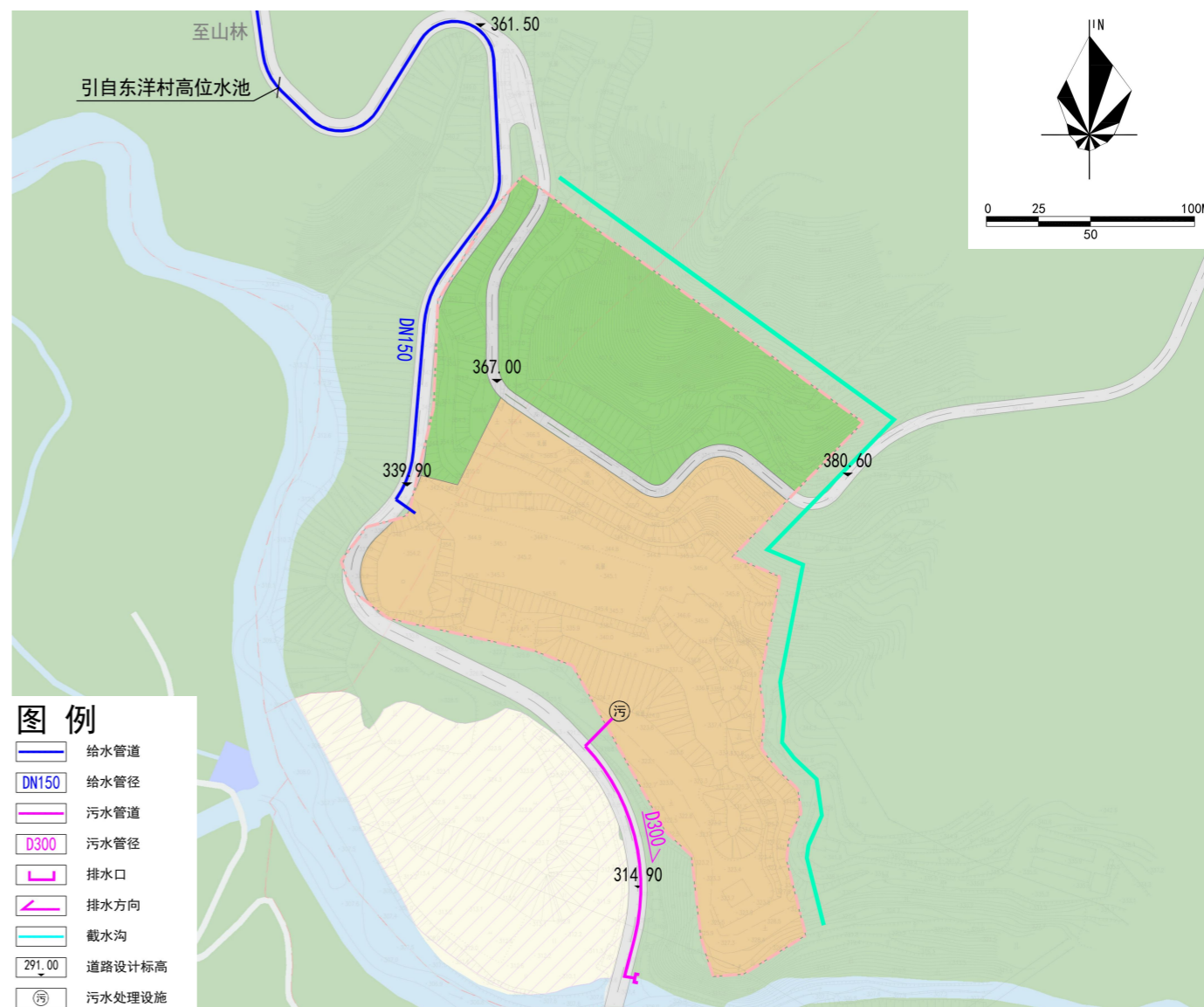
##### 3、水质要求

饮用水水质应达到国家规定的《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)的要求，其它供水水源应符合相应的水质标准。

##### 4、消防

按《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974-2014规定，本规划区同一时间火灾次数按一次考虑，一次火灾用水量15升/秒。给水管网上室外消火栓间距不大于120米，消火栓距建筑物不小于5米，距道路不大于2米。

5、节水规划规划区内应大力提倡节约用水，鼓励设置雨水利用及再生水回用系统，推广并采用先进设备和技术，严格按建立节水型城市的要求管理好各环节的用水量。



## 五 规划分析

### 5.6 市政规划

#### 5.6.2 污水工程规划

##### 1、污水量预测

污水量按用水量的90%计算，日变化系数取1.5，地下水渗入量按污水量的10%计，规划区远期最高日污水量141立方米/天，平均日污水量为94立方米/天。

##### 2、排水体制

根据《室外排水设计规范》的要求，规划区排水体制采用雨污分流制。

3、污水处理设施与排放在本项目生产过程中，考虑到项目生产的特点，应独立建设一体化污水处理设施，日处理200立方米/天，占地约150m<sup>2</sup>，污水排放应达到《污水综合排放标准》相关规定标准后，经管道排入炉下溪。

##### 4、污水管网规划

污水管道采用重力流方式，沿道路坡向顺坡敷设至炉下溪，污水干管管径D300。

#### 5.6.3 雨水工程规划

##### 1、雨水现状

规划区现状排水为自然状态，雨水多顺地势漫流，或通过冲沟依地势就近排入溪流等自然水体。

##### 2、雨水计算公式

(1) 雨水管采用闽清县暴雨强度公式：

$$q = \frac{4118.863(1 + 0.543 \lg p)}{(t + 13.651)^{0.855}}$$

其中：P—设计重现期，采用5年。

t—雨水汇水时间， $t=t_1+t_2$ ，其中

t<sub>1</sub>—地面集水时间，根据不同情况一般取10分钟

t<sub>2</sub>—管道内雨水流行时间

(2) 雨水径流量计算  $Q=\Psi \cdot q \cdot F(L/s)$

其中：Ψ—地面径流系数

q—设计暴雨强度(L/hm<sup>2</sup>.s) F—汇水面积(hm<sup>2</sup>)

Q—雨水流量(L/s)

##### 3、雨水系统规划

在边坡上方设置截水沟，以防止外部流水冲刷边坡，确保采场边坡的稳定。

规划区内设置独立的雨水排水系统。规划沿道路设置边沟，在地块西侧沿道路设置沉淀池，排放含有生产废渣的雨水时，进行沉淀处理，达到排放标准后方可排放。

由于地块位于偏远山区，距离南侧机制砂加工综合场地较近，车辆开至综合场地的洗车台清洗，对城市道路的污染较小。故本次规划地块内不设洗车台。

## 五 规划分析

### 5.6 市政工程项目规划

#### 5.6.4 电力工程规划

##### 1、电力负荷预测

根据规划区土地利用规划及规划容积率，采用单位建设用地负荷密度法来进行电力负荷预测。

| 序号 | 用地性质      | 用地面积 (hm <sup>2</sup> ) | 单位建设用地负荷指标 (KW/hm <sup>2</sup> ) | 用水量(m <sup>3</sup> /d) |
|----|-----------|-------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1  | 工矿用地      | 2.75                    | 300                              | 825                    |
| 2  | 道路与交通设施用地 | 0.22                    | 15                               | 3.3                    |
| 3  | 绿地        | 1.65                    | 10                               | 16.5                   |
| 4  | 总用电量      |                         |                                  | 845                    |

根据预测结果，规划区最大10kV电力负荷为845千瓦，同时利用系数取0.75，计算负荷为634千瓦。

##### 2、配电网规划

现状变压器能满足地块用电需求，规划予以保留。电源引自上莲后佳线，线路可供负荷1万千瓦。

#### 5.6.5 通信工程规划

由于规划区处于偏远山区，移动信号不佳，为确保规划区通讯可靠，设计采用小型程控交换机与移动通讯相结合的通讯方式，确保通讯通畅。



## 五 规划分析

### 5.7 防灾减灾规划

#### 1、防洪排涝规划

依据《城市防洪工程设计规范》(GB/T50805-2012)、《闽清县城市总体规划(2009-2020)》以及《闽清县池园镇总体规划(2008-2020)》，确定规划区防山洪标准采为20年一遇，排涝标准采用10年一遇。规划设置截水沟，平行于边坡布置，截水沟边线距切坡的距离不小于5米。结合规划道路和排涝设施的同步建设，洪水将由规划区南侧河道向东排出。

#### 2、抗震规划

(1) 根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001)福建省区划一览表，本区抗震设防烈度为6度，因此本地块按6度设防进行设计和施工。

(2) 区内绿地、停车场等开敞空间应作为灾害发生时紧急避难所，用地不宜小于0.1公顷，服务半径宜为500米，并通过主次干道联系，组成一个快速安全疏散系统。主次干道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。

### 5.8 地质灾害规划

#### 1、地质灾害现状

规划区位于山区乡镇，主要地质灾害有：台风、洪涝和山体滑坡等灾害。

#### 2、地质灾害防治

(1) 防治地质灾害，实行预防为主、避让与治理相结合的方针。

(2) 由于规划区位于山地区域，规划区建设中应注重护坡挡墙的设置，建议应进一步委托有资质的单位对规划区竖向、护坡挡墙等进行专项设计，涉及到高边坡设置应召开专门的专家审议会，保障规划区生产安全。

(3) 对地质灾害应当实行动态监测。建立地质灾害监测网络；地质灾害危险区边界上设立明显标志；地质灾害危险区内，禁止从事容易诱发地质灾害的各种活动。

(4) 建立和完善预警系统。作好地质的监测、预测、报告及地质灾害评估，建立合适的预警级别，制定地质灾害应急预案，组织完善的地质灾害指挥体系，明确各部门应承担的职责。

(5) 规划区必须严格做好地质灾害评估，事先搞好地质灾害防治工程。

(6) 规划区边坡设计施工要以边坡稳定性和保护环境生态为前提。

## 第四部分 图 集

# 目 录

- 1、 区位图
- 2、 土地利用现状图
- 3、 现状分析图
- 4、 现状影像图
- 5、 相关规划衔接图
- 6、 用地布局规划图
- 7、 指标规划图
- 8、 竖向工程规划图
- 9、 给排水工程规划图
- 10、 电力通信工程程规划图

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 区位图

### 池园镇在闽清县的位置



### 规划项目在池园镇域的位置

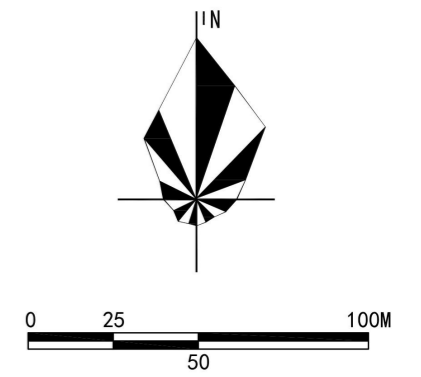


池园镇位于闽清县西南部，东连坂东镇、白中镇，西界尤溪县，南毗上莲乡，北邻金沙乡。距县城29千米。芝溪流经镇境，左右群山起伏。因盛产高岭土，陶瓷业发达，被称为“福建陶瓷第一镇”。

规划项目位于池园镇西南部，交通条件较一般，距离池园镇约10km，骑行需约1小时。规划区面积约4.6公顷，约合69.3亩。

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 土地利用现状图

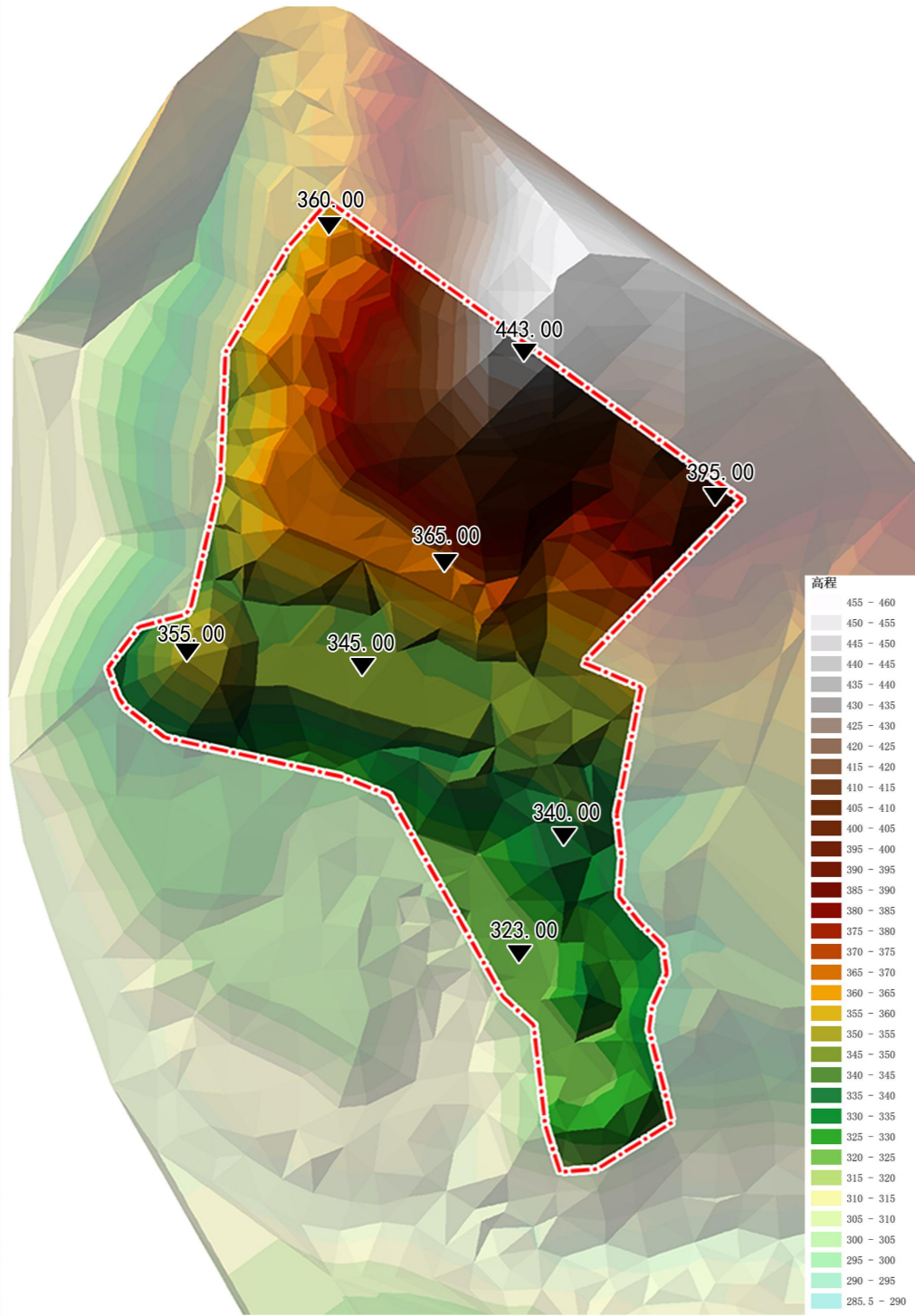


- 图例
- 乔木林地
  - 农村道路
  - 规划范围
  - 村界

说明

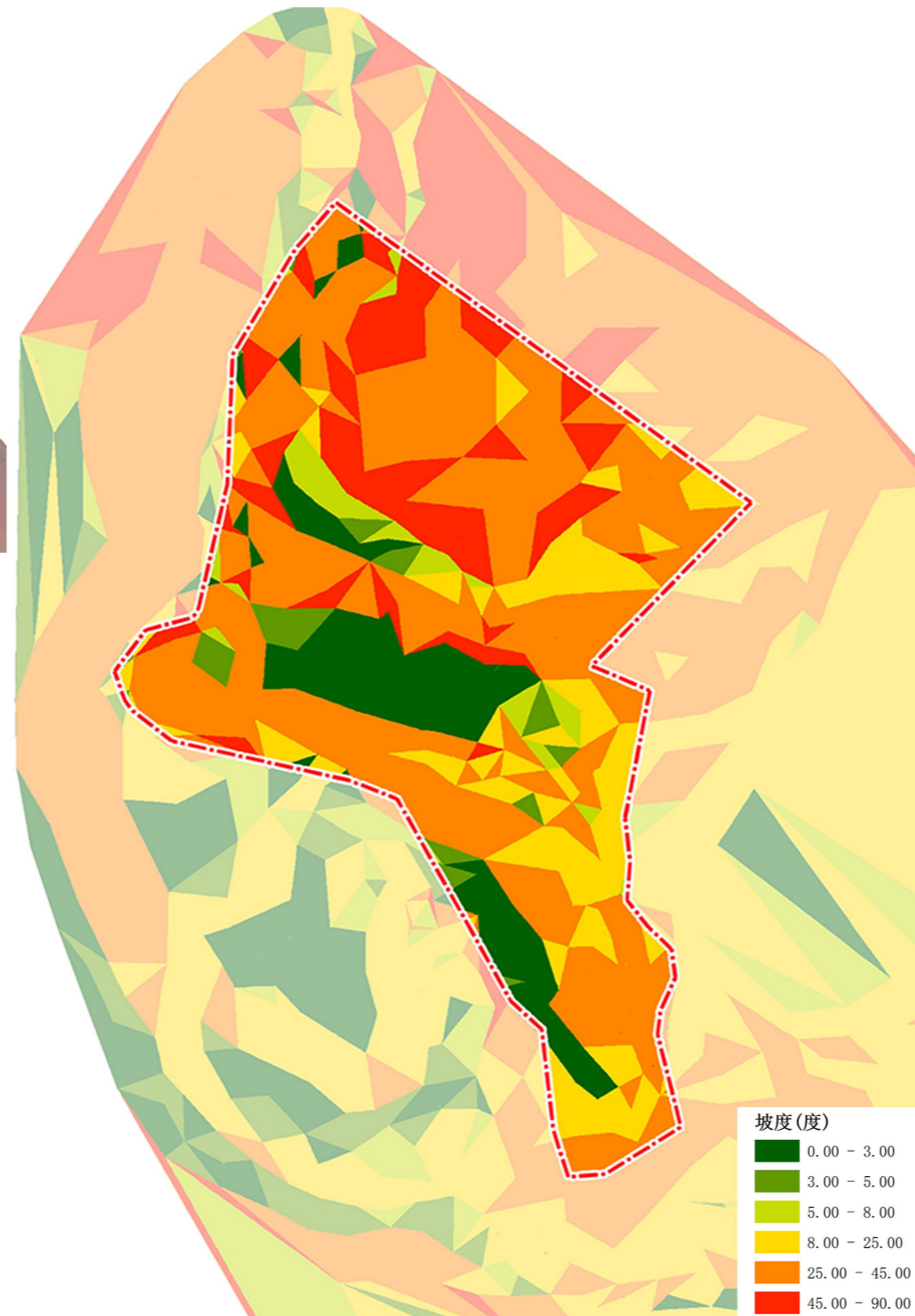
本次规划总用地面积46239平方米,其中:林地面积44922平方米,占比97%;农村道路面积1317平方米,占比3%。

### 场地高程分析



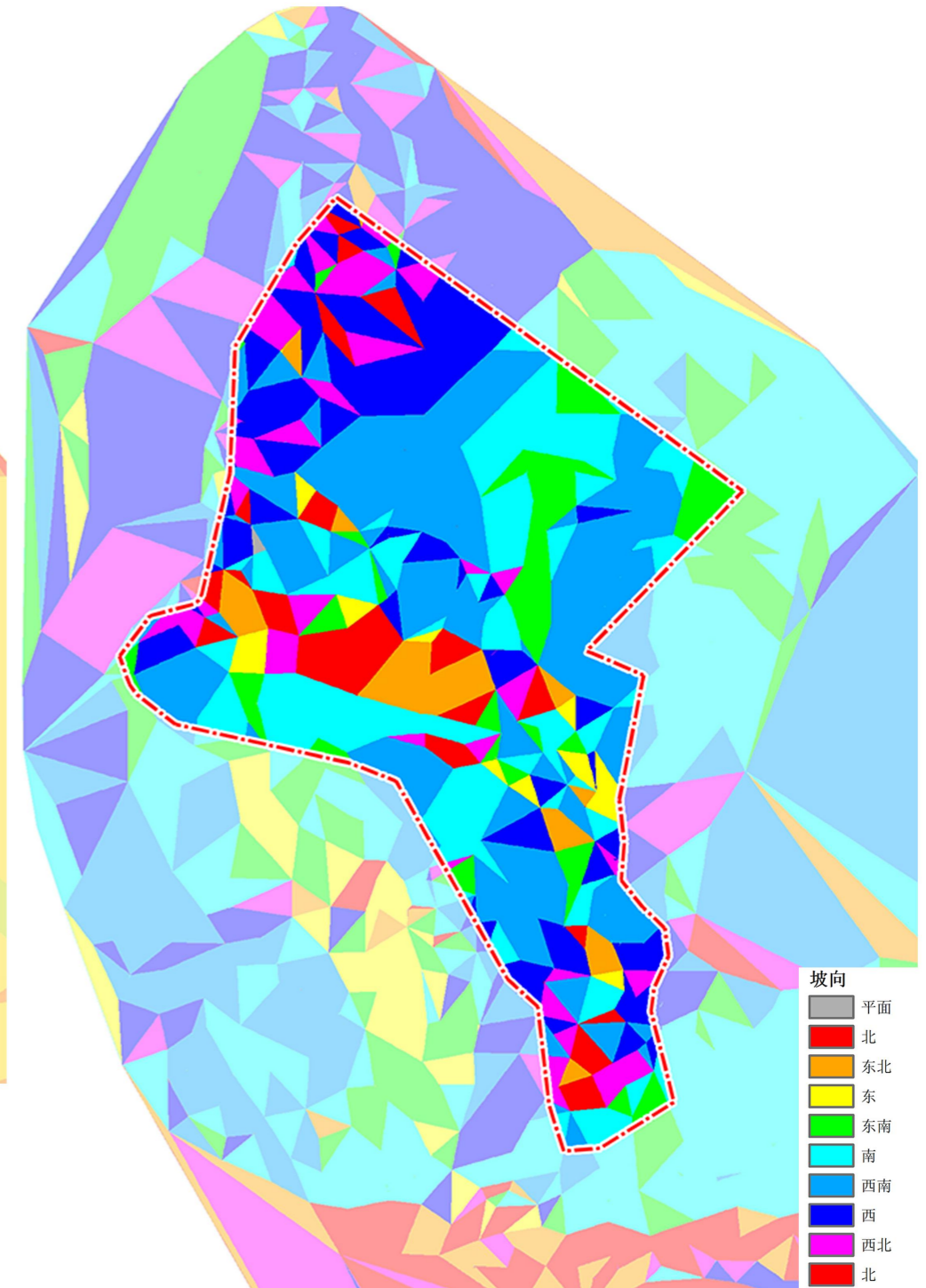
现状场地北高南低，北侧山头最高高程为443m，中间往南形成4个台地，高程分别为365m、345m、340m、323m。

### 场地坡度分析



现状场地东西长约250m，东西向坡度在45%以上，南北长约400米，南北向整体坡度约30%。

### 场地坡向分析



现状场地北高南低，整体朝南。

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 现状影像图

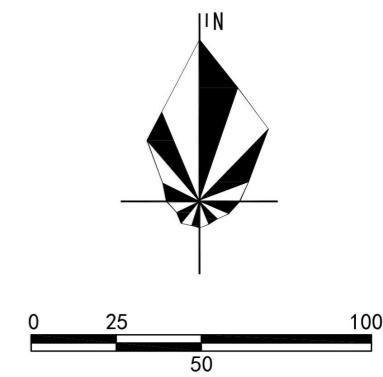


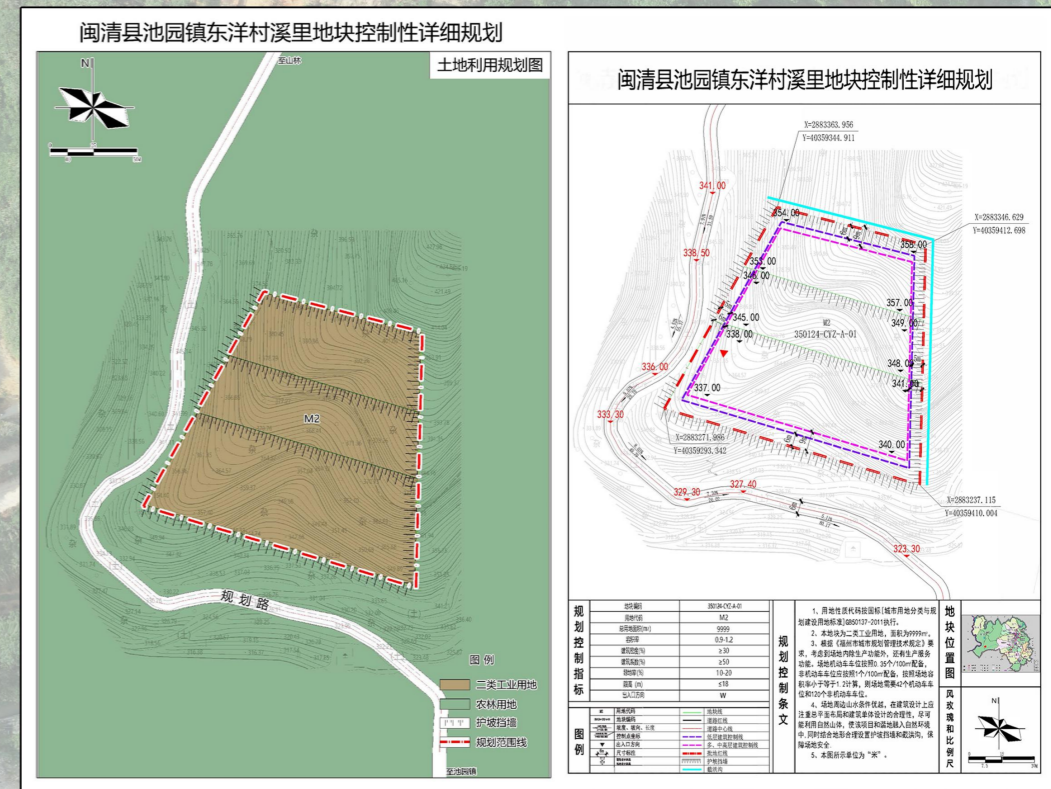
图  
例

— · — · — 规划范围

说  
明

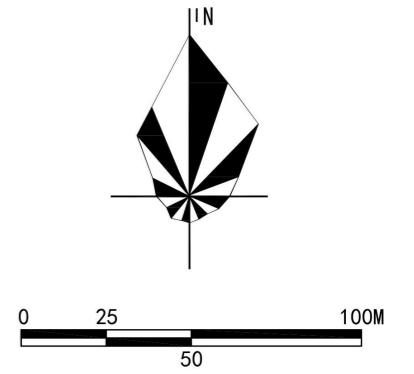
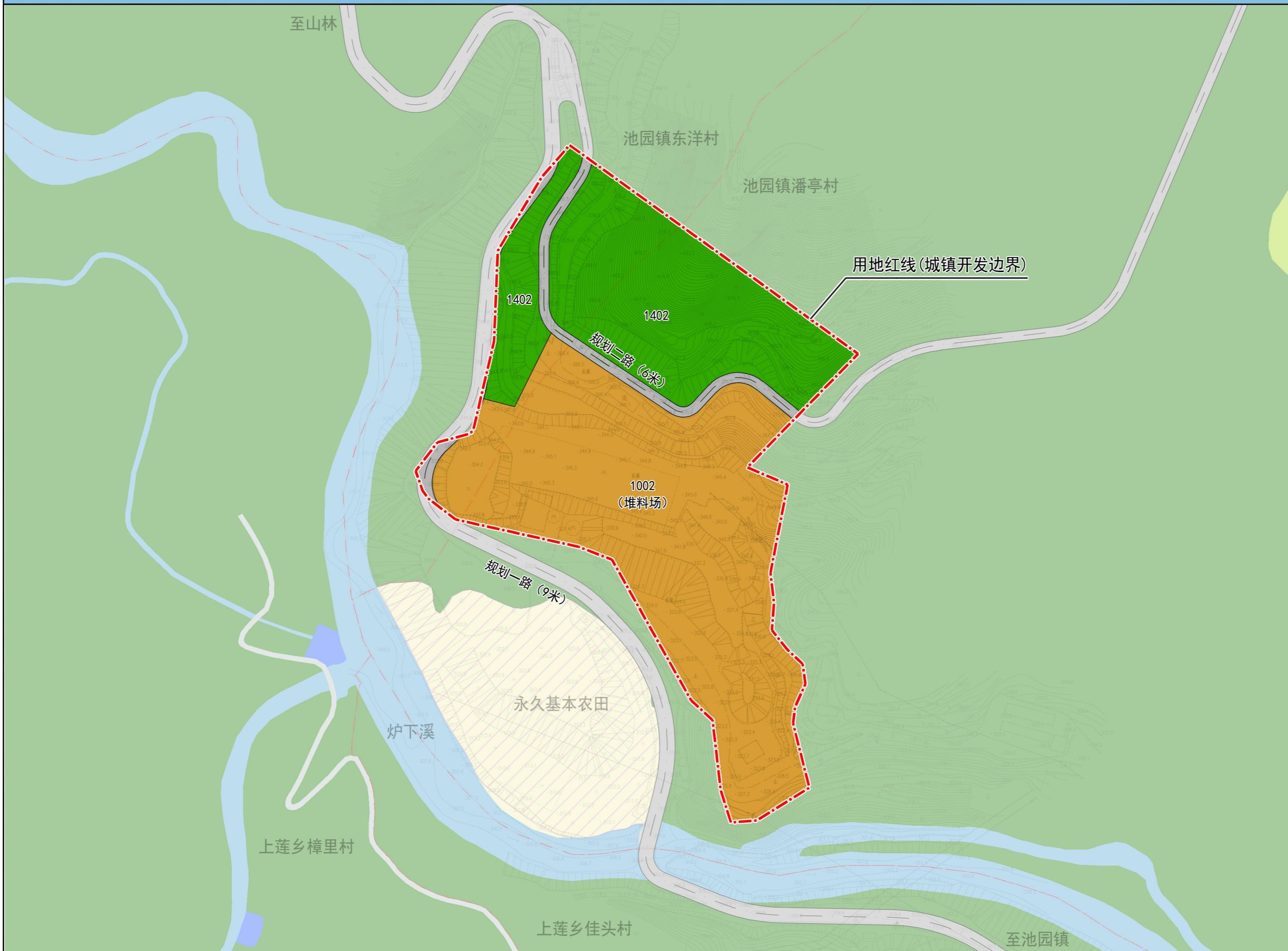


- 1、本次规划范围与城镇开发边界重合，规划总用地面积为46239平方米。
- 2、规划区南侧有1处永久基本农田，周边无生态保护红线。
- 3、闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划（原控规）规划面积为9999平方米，位于本次规划范围之内，主要规划指标：容积率为0.9-1.2，建筑密度为 $\geq 30\%$ ，建筑系数为 $\geq 50\%$ ，绿地率为10%-20%。
- 4、炉下溪在本段未划定河道保护蓝线。



# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 用地布局规划图



- 图例
- 采矿用地 (Mining Land)
  - 城镇村道路用地 (Town and Village Road Land)
  - 防护绿地 (Protection Greenland)
  - 规划范围 (Planning Scope)

说明

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 指标规划图



350124-CYDY-A-01

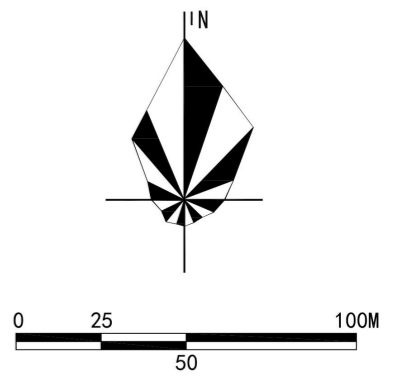
|      |      |      |
|------|------|------|
| 1402 | 3187 | ---- |
| ---- | ---- | ---- |

350124-CYDY-A-02

|      |       |      |
|------|-------|------|
| 1402 | 13357 | ---- |
| ---- | ----  | ---- |

350124-CYDY-A-03

|      |       |         |
|------|-------|---------|
| 1002 | 27492 | ----    |
| ---- | ≥40   | 15≤G≤20 |



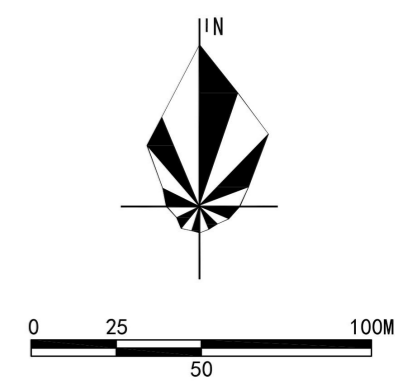
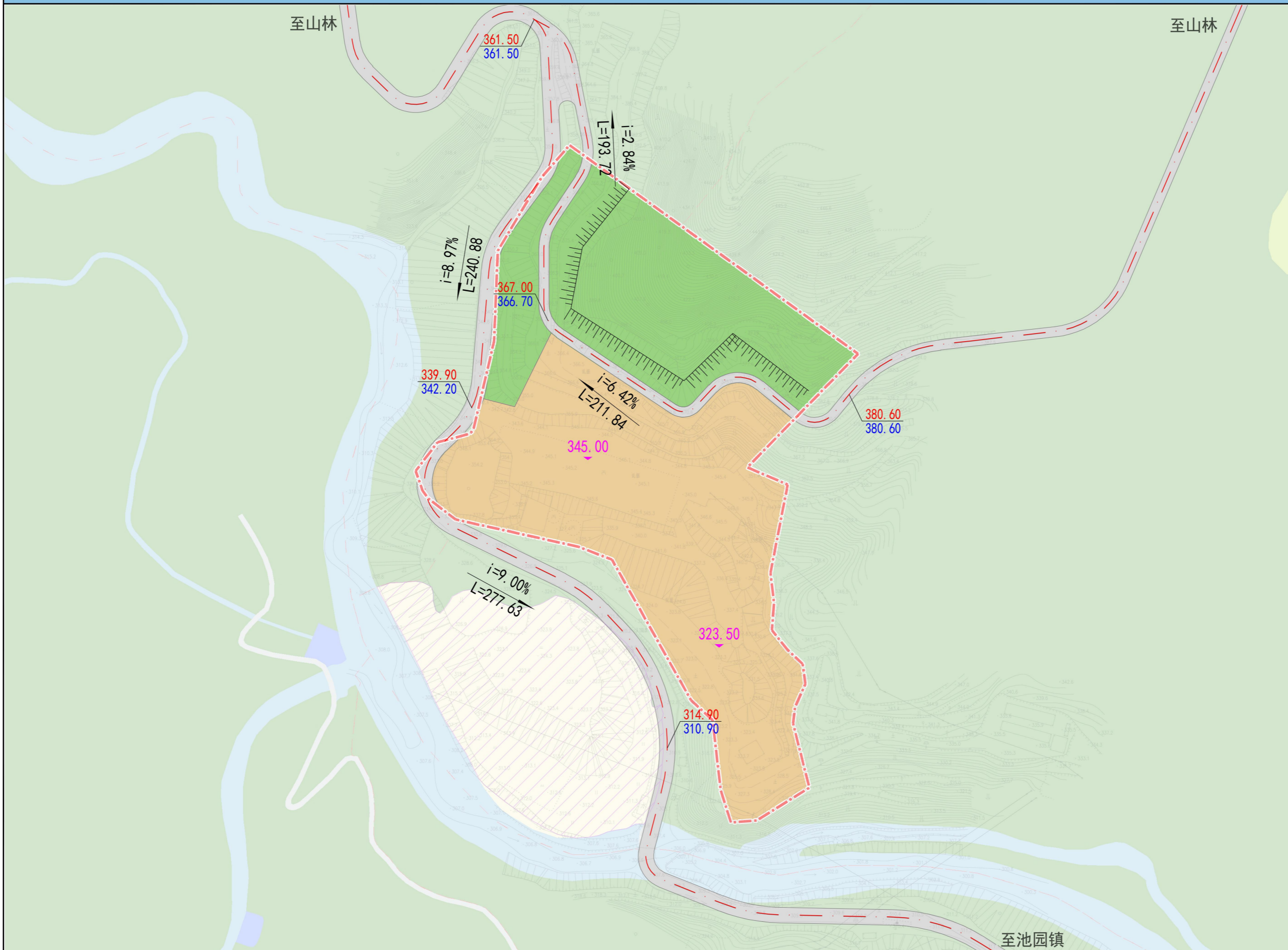
图例

| 地块编号         |      |     |
|--------------|------|-----|
| 用地用海<br>分类代码 | 用地面积 | 容积率 |
| 建筑密度         | 建筑系数 | 绿地率 |

说明

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 竖向工程规划图



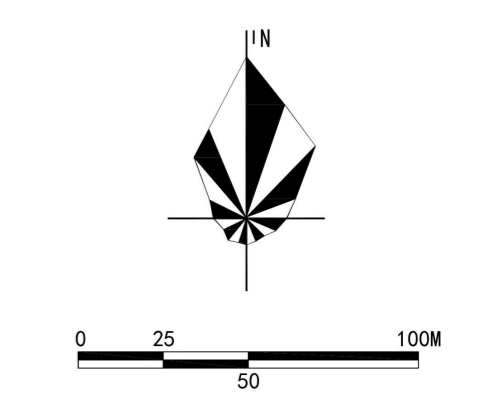
图例

- 291.00 道路设计标高
- 291.00 道路原始标高
- 302.00 场地设计标高
- $\frac{i=5.68\%}{L=281.89}$  坡度、坡向、坡长
- 护坡
- 规划范围

说明

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 给排水工程规划图

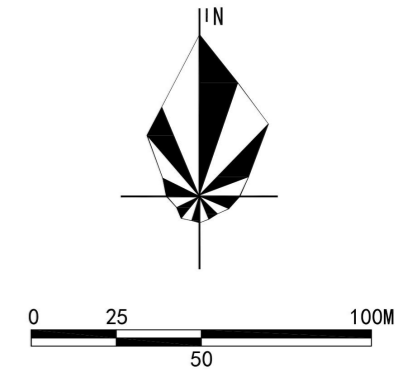


|  |        |
|--|--------|
|  | 给水管道   |
|  | 给水管径   |
|  | 污水管道   |
|  | 污水管径   |
|  | 排水口    |
|  | 排水方向   |
|  | 截水沟    |
|  | 道路设计标高 |
|  | 污水处理设施 |

说  
明

# 闽清县池园镇东洋村溪里地块控制性详细规划修编

## 电力通信工程规划图



- 图例
- 电力线路
  - 现状变压器
  - - - 规划范围

说明