

闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

〈 报批稿 〉

委托单位：闽清县池园镇人民政府

编制单位：皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月



项目名称: 闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

委托单位: 闽清县池园镇人民政府

编制单位: 皓筠工程设计有限公司

设计资质: [辽]城规编第 (142045)

编制人员:

审 定: 虞璟 (城市规划)

审 核: 刘志华 (高级工程师)

规 划 设 计: 刘志华 (高级工程师)

蒋姝婷 (给排水专业设计)

王新苗 (路桥专业设计)

校 对: 周朝阳 (城乡规划专业)

《闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划》

评审会专家组意见

2025年12月25日，《闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划》评审会在县资规局六层会议室召开。会议由福安市自然资源局主持，县发改局、水利局、交通局、住建局、文体旅局分管领导、闽清生态环境局、池园镇分管领导、井后村村主干及特邀专家(名单附后)出席会议。与会专家审阅了成果,在听取编制单位皓筠工程设计有限公司的规划方案汇报和部门代表意见后,经过认真讨论,认为该规划基础资料调查详实,技术路线清晰,内容和深度基本符合《福建省城镇区域详细规划编制指南》(试行)要求,建议原则予以通过。为了进一步完善规划方案,提出如下修改意见:

- 1、加强与上位及相关专项规划的衔接,落实水域蓝线等管控要求和管控边界。
- 2、加强各地块用地现状调研,完善用地现状分析、周边公共服务设施及基础设施资源分析。
- 3、优化用地布局规划方案,进一步校核地块控制指标,合理设置各地块容积率、建筑高度、绿地率等用地指标。
- 4、完善“五线”控制内容,提出控制要求;细化给排水、电力等公用设施规划等内容。
- 5、校核文本及说明书,按照《福建省城镇区域详细规划编制指南》(试行)深度及入库要求,修改完善规划成果。

专家签字:

戴利斌 李国栋 洪新明

专家意见回复

1、加强与上位及相关专项规划的衔接,落实水域蓝线等管控要求和管控边界。

回复:规划已进一步加强与上位规划《闽清县国土空间总体规划(2021-2035年)》和《闽清县池园镇国土空间总体规划(2024-2035年)》(在编)的衔接,落实芝溪水域蓝线和相关管控要求。详见说明书1.5相关规划衔接和五线控制规划图。

2、加强各地块用地现状调研,完善用地现状分析、周边公共服务设施及基础设施资源分析。

回复:规划已加强地块现状分析,详见说明书1.3现状分析和土地利用现状图。

3、优化用地布局规划方案,进一步校核地块控制指标,合理设置各地块容积率、建筑高度、绿地率等用地指标。

回复:规划已进一步落实相关需求,优化用地布局方案,校核地块控制指标,详见说明书2.1用地规划布局、2.2地块控制指标和土地利用规划图、图则。

4、完善“五线”控制内容,提出控制要求;细化给排水、电力等公用设施规划等内容。

回复:规划已完善“五线”控制内容,落实芝溪水域蓝线、道路红线、城市绿线和城市黄线,并提出控制要求,细化市政工程专业规划。详见说明书第三章市政工程专业规划,文本第三章“五线”控制及五线控制规划图、相关市政图纸。

5、校核文本及说明书,按照《福建省城镇区域详细规划编制指南》(试行)深度及入库要求,修改完善规划成果。

回复:规划已进一步校核文本及说明书,按照《福建省城镇区域详细规划编制指南》(试行)深度及入库要求,修改完善规划成果。

《闽清县池园镇井后村街区周边地块控制性详细规划》专家评审会
部门意见表

部门	资规局	姓名	黄子升
主要意见： 1. A-12-A21地块的容积率过高，说明理由或调整。 2. A12-A21地块（绿带）与居住用地的位置是否合理。 3. A-30、A-03地块在布局绿带绿线地等配套设施。 4. 综合河道蓝线。 5. 宗教用地不合适。 2025.12.25			

资规局：

已采纳，结合相关意见已优化用地布局方案，校核地块控制指标，规划已衔接芝溪水域蓝线并落实相关管控要求。

《闽清县池园镇井后村街区周边地块控制性详细规划》专家评审会
部门意见表

部门	水利局	姓名	张同伟
主要意见： 规划临近蓝线，规划高度符合蓝线岸线规划，图中有明确蓝线蓝线。			

水利局：

已采纳。规划已衔接芝溪水域蓝线，已落实到五线控制规划图和土地利用规划图，并落实相关管控要求。

《闽清县池园镇井后村街区周边地块控制性详细规划》专家评审会
部门意见表

部门	文体局	姓名	江
主要意见： 无。			

文体局

《闽清县池园镇井后村街区周边地块控制性详细规划》专家评审会
部门意见表

部门	发改局	姓名	林以峰
主要意见： 无。			

发改局

《闽清县池园镇井后村街区周边地块控制性详细规划》专家评审会
部门意见表

部门	住建局	姓名	魏
主要意见： 无意见。			

住建局

第一部分：规划文本

目录

第一章

总则

2

第二章

土地使用性质和规划控制体系

3

第三章

“五线”控制

5

第四章

“三大设施”规划

6

第五章

土地使用与建筑规划管理细则

6

第六章

道路交通及竖向规划

7

第七章

市政工程规划

7

第八章

环境保护与环卫设施规划

9

第九章

综合防灾规划

9

第一章 总则

第一条 编制目的

为科学指导地块建设与管理,规范地块建设行为,特编制《闽清县池园镇井后村街区周边地块控制性详细规划》(以下简称“控规”)。

第二条 规划范围

依据《闽清县池园镇国土空间总体规划(2024-2035年)》(在编)及其他相关规划,特制定本控制性详细规划(以下简称“控规”),作为地块内详细规划 147330.47 平方米(221 亩)范围内各项建设活动规划管理及项目设计的依据。

第三条 规划依据

1、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正)
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正)
- (3) 《城市规划编制办法》(建设部令第 146 号)
- (4) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(2023)
- (5) 《福建省城镇区域详细规划编制指南》(试行)
- (6) 《福建省城市规划管理技术规定》(2017)
- (7) 《街道、社区公共服务设施配置指引(修订版)》,福建省住建厅(2017)
- (8) 城市绿线管理办法(建设部令第 112 号)
- (9) 城市蓝线管理办法(建设部令第 145 号)
- (10) 其它相关法规、规范

2、相关规划

- (1) 《闽清县池园镇国土空间总体规划(2024-2035 年)》(在编)

- (2) 《闽清县国土空间总体规划(2021-2035 年)》

第四条 成果构成

本规划成果由主件(文本、图则)及附件(说明书、其它相关图纸)组成。文本与图则配套使用,不可分割,具有同等法律效力。

第五条 适用范围

本规划是地块建设和开发的指导性文件,自批准之日起,本地块范围内编制的修建性详细规划、建筑设计等,均应以本文本的要求为依据进行。本控规范围内的土地使用及一切开发建设活动,必须遵守本文本的有关规定。

第六条 法律地位

本规划经法定程序批准后颁布的法定文件具有法律效力,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。

第七条 规划实施

本规划经闽清县人民政府批准后,自批准之日起执行,规划解释权属闽清县人民政府。

第二章 土地使用性质和规划控制体系

第八条 编制体系

本次详细规划为地块控规层级。地块控规明确地块用地属性和设施的定性、定量、定位等控制内容，是地块规划建设管理的依据。主要包括以下内容。

第九条 地块用地性质

本规划用地性质分类和代码均采用国标《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023），用地划分至小类。

本次规划总用地面积 147330.47 平方米（221 亩），其中城镇村道路用地面积为 22907.1343 平方米。

表 2.1 地块用地规划面积一览表

序号	用地用海分类名称	用地用海分类代码	面积/平方米
1	农村宅基地	0703	88768.69
2	混合用地	070102+0901	15405.32
3	机关团体用地	0801	2891.74
4	文化活动用地	080302	707.56
5	一类工业用地	100101	1673.49
6	城镇村道路用地	1207	22907.13
7	社会停车场用地	120803	3635.3
8	供电用地	1303	731.10
9	水工设施用地	1312	974.37
10	公园绿地	1401	9635.77
总计			147330.47

第十条 用地规模

规划总用地面积 147330.47 平方米（221 亩）。

第十一条 地块控制指标

地块控制指标分为规定性和指导性两个方面。规定性指标在规划管理中必须严格执行，包括地块用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑高度、建筑退距、交通出入口方位、公共及公用服务设施配套要求、配建停车泊位。

指导性指标是供规划管理参考的指标，为参照执行。在规划管 理中可根据实际情况变通，包括建筑体量、形式、材料、色彩及开 放空间、绿化空间等环境要求。

表 2.2 地块控制指标一览表

地块编号	用地用海分类名称	用地用海分类代码	地块面积（m ² ）	建筑容量（m ² ）	容积率	建筑密度（%）	建筑系数（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	可混合的用地用海分类名称	可混合的用地用海分类代码	混合用地（比例%）	出入口方向
CYJH-A-01	公园绿地	1401	1039.48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	E
CYJH-A-02	公园绿地	1401	3963.24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	W
CYJH-A-03	农村宅基地	0703	7503.41	≥11255.12, ≤13506.14	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	E
CYJH-A-04	社会停车场用地	120803	1105.54	≤110.55	≤0.1	≤10	—	≤9	≥30	—	—	—	S
CYJH-A-05	公园绿地	1401	2310.33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-06	农村宅基地	0703	3355.86	≥5033.79, ≤6040.55	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	N、S
CYJH-A-07	机关团体用地	0801	1443.83	≥1443.83, ≤2887.66	≥1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≤24	≥25	—	—	—	N、S

CYJH-A-08	一类工业用地	100101	1673.49	≥ 1840.84, ≤5020.47	≥ 1.1, ≤3.0	≥30, ≤50	≥ 40	≤36	≥ 10, ≤20	—	—	—	N、 W
CYJH-A-09	农村宅基地	0703	4594.76	≥ 6892.14, ≤8270.57	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	W
CYJH-A-10	农村宅基地	0703	3065.33	≥ 4597.99, ≤5517.59	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	S
CYJH-A-11	农村宅基地	0703	4398.13	≥ 6597.19, ≤7916.63	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	N、 W
CYJH-A-12	二类城镇住宅用地	070102	7437.73	≥ 11156.6, ≤14875.46	≥ 1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≤30	≥25	商业用地	0901	30	W
CYJH-A-13	农村宅基地	0703	5230.04	≥ 7845.06, ≤9414.07	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	S
CYJH-A-14	二类城镇住宅用地	070102	5000.26	≥ 7500.39, ≤10000.52	≥ 1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≤30	≥25	商业用地	0901	30	S、 E
CYJH-A-15	文化活动	080302	707.56	≥707.56, ≤1556.63	≥ 1.0, ≤2.2	≥30, ≤50	—	≤24	≥30	—	—	—	S
CYJH-A-16	二类城镇住宅用地	070102	2967.33	≥4451.0, ≤5934.66	≥ 1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≤30	≥25	商业用地	0901	30	S
CYJH-A-17	机关团体用地	0801	1024.69	≥ 1024.69, ≤2049.38	≥ 1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≤24	≥25	—	—	—	S
CYJH-A-18	农村宅基地	0703	2569.91	≥ 3854.87, ≤4625.84	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	N
CYJH-A-19	机关团体用地	0801	423.22	≥423.22, ≤846.44	≥ 1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≤18	≥25	—	—	—	W
CYJH-A-20	供电用地	1303	731.10	≥731.10, ≤877.31	≥ 1.0, ≤1.2	≥25, ≤30	—	≤15	≥30	—	—	—	N、 W
CYJH-A-21	社会停车场用地	120803	1075.23	≤107.52	≤0.1	≤10	—	≤9	≥30	—	—	—	N
CYJH-A-22	农村宅基地	0703	15795.54	≥ 23693.31, ≤28431.97	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	S、 W
CYJH-A-23	公园绿地	1401	344.43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-24	水工设施用地	1312	519.55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CYJH-A-25	公园绿地	1401	1420.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	N、 W
CYJH-A-26	农村宅基地	0703	14372.57	≥ 21558.86, ≤25870.63	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	S、 W
CYJH-A-27	公园绿地	1401	267.23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-28	水工设施用地	1312	454.82	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CYJH-A-29	公园绿地	1401	290.98	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-30	农村宅基地	0703	19486.79	≥ 29230.19, ≤35076.22	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	N、 S
CYJH-A-31	农村宅基地	0703	8396.35	≥ 12594.53, ≤15113.43	≥ 1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	E、 W

规划控制要求:

1. 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。
2. 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
3. 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《福建省城市规划管理技术规定》执行。
4. 地块停车泊位数配套参照《福建省城市规划管理技术规定》相关要求执行。
5. 工业项目所需生产服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 15%，其中工业项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 30%（总建筑面积含地下室等建筑面积）。
6. 建筑风格与色彩:工业用地以低层、多层为主, 建筑色彩以白色为主色调，形式为现代简约风格，整体上与周边已建工业形成统一、整体的空间布局形式。
7. 产生有害气体及污染的工业项目绿地率按国家有关规定执行。

第十二条 编码体系

本区编码体系由四级 11 位码构成，即城区编码(闽清县):350124，本次控规分区单元码采用：CYJH；基本单元码：A；地块码采用：01-32。

第三章 “五线” 控制

第十三条 城市红线管理要求

规划范围道路网规划分为干路(白盖线、坂白线)、次干路（芝西路）、支路，干路红线宽度 12-16 米，次干路红线宽度 12 米，支路红线宽度 7 米。

第十四条 城市黄线管理要求

本规划所称黄线，是指对规划地块内空间开发全局有影响的、规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

规划区内应纳入黄线控制的城市基础设施用地有社会停车场用地、水工设施用地和供电用地，详见五线控制规划图。本区黄线内的建设活动应按《城市黄线管理办法》的规定要求执行。

第十五条 城市绿线管理要求

绿线控制：干路(白盖线、坂白线)两侧防护绿地宽度按 5 米控制。

城市绿线，是指城市各类绿地范围的控制线。

按《城市绿线管理办法》要求执行，主要内容有：（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。在规划实施过程中，因建设或其他特殊情况，确实需要临时占用城市绿线内的用地或进行适当调整的，必须依法办理相关审批手续。（2）在规划规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。

第十六条 城市蓝线管理要求

本规划地块西侧是芝溪，地块内蓝线为芝溪的河岸保护蓝线，按《城市蓝线管理办法》控制。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。

第十七条 城市紫线管理要求

本规划地块范围内无紫线管理要求。

第四章 “三大设施”规划

第十八条 三大设施包含公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施三类设施。

1、公共管理与公共服务设施是指由上位规划确定需在本规划中进一步落实，以及结合实际需求新增加的“街道级”及以上级别的公共管理与公共服务设施。因规划区处于池园镇区范围内，故可与池园镇区共享公共服务设施。

2、道路与交通设施根据人口规模、服务半径等测算，合理分级设置。因规划区处于池园镇区范围内，故可与池园镇区共享道路与交通设施。

3、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。因规划区处于池园镇区范围内，故可与池园镇区共享公用设施。

第五章 土地使用与建筑规划管理细则

第十九条 地块控制

1、控制要求

本片区的地块控制指标体系应严格按照《福建省城市规划管理技术规定》和《福州市国土空间规划管理技术规定》进行开发和建设。

2、控制指标内容

重点对用地性质、容积率、建筑密度、绿化率、建筑限高等规定性指标进行严格

控制。

(1) 用地性质

地块用地性质为主导用地性质，采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）分类制定。

(2) 开发强度

规划范围内容积率、建筑密度等参照《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市国土空间规划管理技术规定》有关规定，对于不同类建设区的用地以不同的控制指标进行规划、建设管理。

(3) 绿地率

严格按《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市国土空间规划管理技术规定》有关规定执行，为控制下限。

(4) 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，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，为控制上限。

(5) 建筑间距

建筑间距除了必须符合消防、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》、《福州市国土空间规划管理技术规定》的有关规定。

(6) 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》、《福州市国土空间规划管理技术规定》的有关规定。

第二十条 用地兼容性规定

根据《福建省城镇区域详细规划编制指南》(试行)的要求，用地兼容性控制按照附表“土地使用适建范围一览表”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。不影响编制单元的主导用地属性，保持合理的用地结构。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。

第六章 道路交通及竖向规划

第二十一条 路网规划

规划范围道路网规划分为干路(白盖线、坂白线)、次干路（芝西路）、支路，干路红线宽度 12-16 米，次干路红线宽度 12 米，支路红线宽度 7 米。

第二十二条 停车场规划

地块内停车位应参照《福建省城市规划管理技术规定》中第四章第四节“福建省建设项目停车设施配建标准”的规定配置。

第二十三条 竖向规划

(1) 道路竖向设计

规划道路的竖向标高设计应满足雨水、污水及道路自身排水的要求，并充分考虑防洪排涝的需要，尽量结合现状地形地势，避免大量的填方，节约工程造价，并保证道路的交通、安全、景观等需求，方便车辆通行及市政管网的建设，同时结合土地使用现状情况，保证控制规划的可操作性。

本次规划的道路竖向满足十年一遇的防山洪标准和十年一遇涝水不漫溢的排涝标准，根据现状条件及道路竖向规划原则，将道路纵坡基本控制在 0.3%~8%之间，局部路段纵坡低于 0.3%的，在下一步道路施工图设计时，采用锯齿形变坡。

(2) 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一般控制在 0.3%~15%之间，以防止用地成为“洼地”。

各个地块场地标高在修建性详细规划或建设工程设计方案阶段应按照有效应对二十年一遇内涝水位标准进行设计。

第七章 市政 engineering 规划

第二十四条 给排水工程规划

参照《福建省城市用水量标准》（DBJ/T13-127-2010），采用不同性质用地指标用水量法进行用水量测算。测算结果见下表。

表 7.1 给排水指标一览表

序号	用地类型	用地面积 (m²)	用水量指标 (m³/h m²·d)	给水量 (m³/d)	污水量 (m³/d)
1	农村宅基地	88768.69	80	710.15	532.61
2	混合用地	15405.32	80	123.24	92.43
3	机关团体用地	2891.74	60	17.35	13.01
4	文化活动用地	707.56	60	4.25	3.18
5	一类工业用地	1673.49	80	13.39	10.04
6	社会停车场用地	3635.3	20	7.27	5.45
7	供电用地	731.1	20	1.46	1.10
8	水工设施用地	974.37	25	2.44	1.83
9	公园绿地	9635.77	10	9.64	7.23
总计		—	—	889.18	666.89

说明：（1）根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），参照《福建省城市用水量标准》（DBJ/T13-127-2010）中的有关用水指标，采用不同性质用地单位面积用水量指标法进行用水量预测。本设计主要参考《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035 年）》和相关道路施工图资料。

根据测算，地块的最高日用水量约为 889.18m³。

（2）地块的用水水源引自南面的池园镇水厂，规划沿干和次干路布置 DN400 给水管，支路布置给水市政支管为 DN300。

（3）污水量按给水量 0.9 取值，日变化系数取 1.2 进行计算。规划地块污水量 666.89 m³/d，纳入北面的白中镇白金工业区污水处理厂处理。规划污水管原则上埋设在道路的西北侧非机动车道下，管径为 DN300-DN400，管材采用 HDPE 缠绕管。

（4）规划地块企业污废水经污水站处理后排入周边市政污水管网，最终进入北

面的白中镇白金工业区污水处理厂处理。

（5）雨水采取就近、分散、直接排入水体的原则，根据地块地形水系情况划分排水分区，使地块内各片区雨水能就近、分散、直接排入沟道或溪流，以减少转输管渠的长度。

地块总体地形东高西低，地块内雨水主要通过雨水管排入芝溪。暴雨强度公式采用闽清县暴雨强度公式，重现期取 3 年。

（6）规划用地内各类管线设计施工时应考虑与周边市政道路相应管线衔接，规划横穿道路的管线应利用道路设计的横穿管或以非开挖方式过街。地块建设时如发现不明管线应及时与相关部门联系，协调解决。

（7）建议周边各市政管线设计施工时应考虑地块的接入和接出口需要。

（8）下一阶段修建性详细规划中场地设计标高应顺应道路纵坡方向进行设计，并不低于周边道路的最低路段高程 0.2 米以上。

第二十五条 电力、通信工程规划

表 7.2 电力、通信指标一览表

序号	用地类型	用地面积（m²）	单位建设用地负荷指标 (kW/h m²)	电力负荷（KW）	通信容量（线对）
1	农村宅基地	88768.69	400	3550.75	177.54
2	混合用地	15405.32	400	616.21	30.81
3	机关团体用地	2891.74	100	28.92	5.78
4	文化活动用地	707.56	100	7.08	1.42
5	一类工业用地	1673.49	400	66.94	3.35
6	社会停车场用地	3635.3	400	145.41	7.27
7	供电用地	731.1	350	25.59	1.46

8	水工设施用地	974.37	100	9.74	1.95
9	公园绿地	9635.77	100	96.36	19.27
总计		—	—	4546.99	248.85

说明：（1）依据国标 GB/50293-2014《城市电力规划规范》及《城市电力网规划设计导则》。规划范围内总电力负荷约为 4546.99kW。依据负荷及规划布局地块内设置 5 个 10kV 电力环网柜，每个地块依据负荷大小设置不同数量的供电设施供电。

（2）地块内规划 5 处通信机房。进线引自市政电视、通信管网。通信、电视系统均采用光缆进线。本地块采用单位建筑面积指标法预测地块内通信容量，通信容量指标选取为 0.2 线/100 m²。

（3）开闭所及变配电室应设置在地面一层及以上，通信机房宜设置在地面一层及以上,并做好隔音与防潮处理。

第八章 环境保护与环卫设施规划

第二十六条 环境质量标准

- 1、大气环境执行《环境空气质量标准（GB3095-2012）》二级标准。
- 2、水环境按《福建省人民政府关于福州市地表水环境功能区划定方案的批复》（闽政文[2006]133 号）及《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）有关标准控制。
- 3、噪声控制按《声环境质量标准》（GB3096-2008）有关标准控制。

第二十七条 环卫设施规划

- 1、满足垃圾处理的无害化、减量化、资源化的原则及垃圾的分类收集、分类运输、分类处理、分类处置的要求。

- 2、规划生活垃圾收运、处理流程：分类袋装——生活垃圾收集点——垃圾转运站（垃圾收集站）——生活垃圾分拣中心——处理场。

第九章 综合防灾规划

第二十八条 防洪排涝标准

- 1、排涝标准采用 10 年一遇。
- 2、区内防洪排涝采取以下措施：修建满足排水要求的雨水管渠。

第二十九条 抗震防灾标准

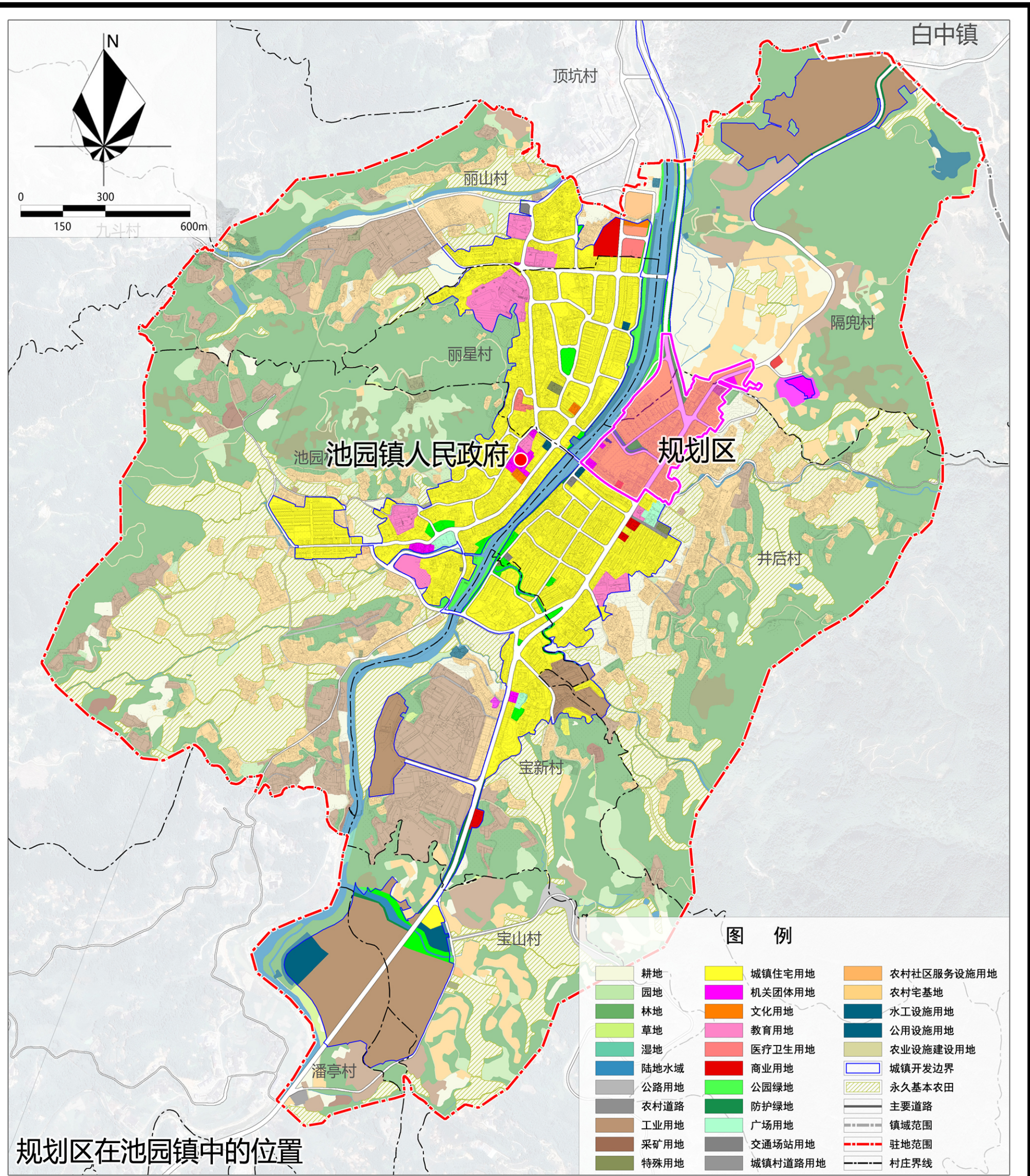
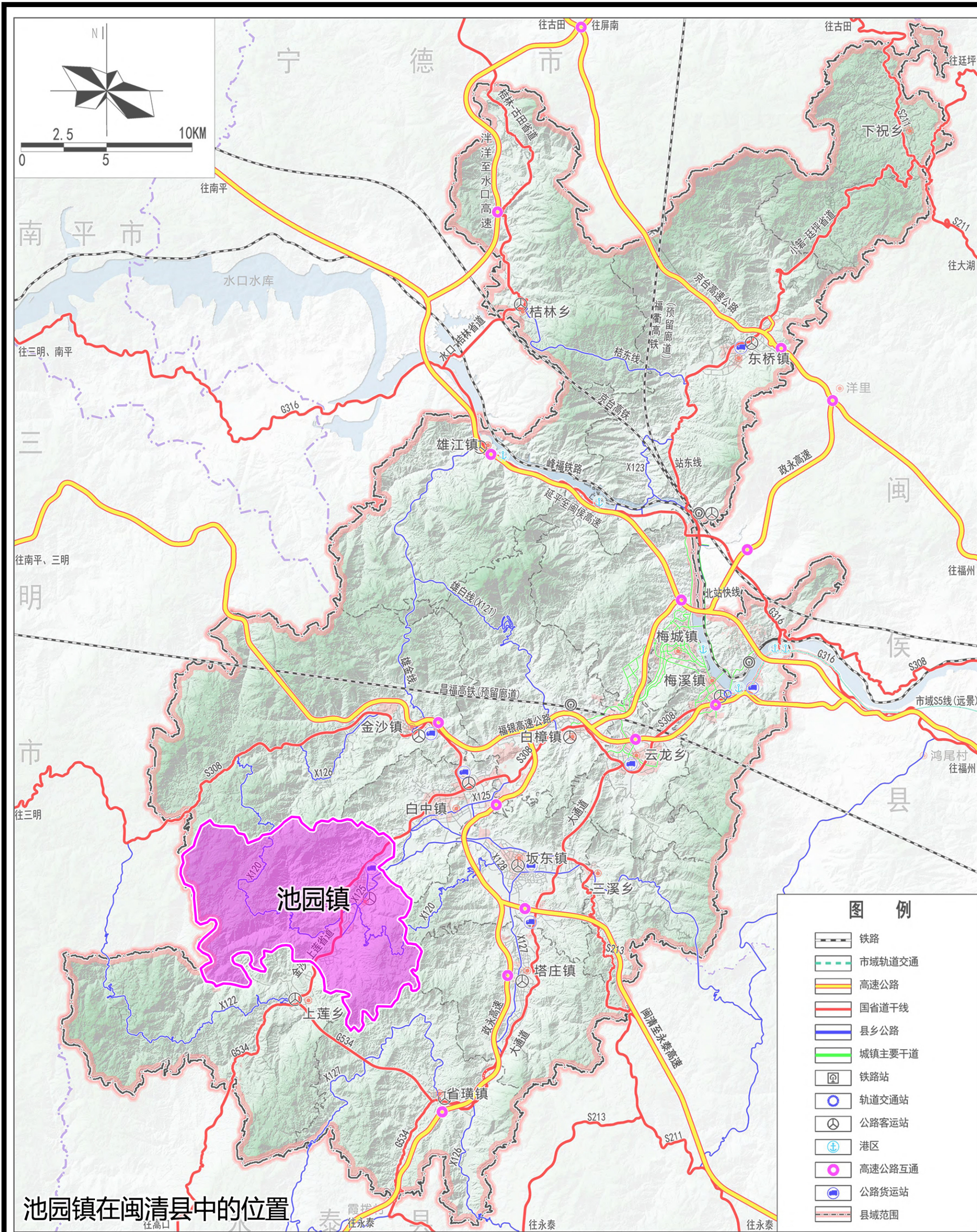
本地块地震基本烈度为 7 度，所有建筑应按现行国家标准《建筑工程抗震设防分类标准》GB50223 设防。规划一般民用建筑设计按 7 度设防，城市重点工程、生命线工程按 8 度设防。主次干道两侧建筑后退道路红线,应确保震情发生建筑倒塌堆积后,仍有 5-7 米疏散通道。

第三十条 消防规划

根据消防队接到火警 5 分钟内要能到达责任区最远点，责任区面积一般为 4—7 平方公里的要求。

根据《建筑设计防火规范》，取同一时间内的火灾次数为 2 次。消防水源由市政给水网统一供给，从给水管网接至消火栓的管道直径不小于 100 毫米。沿干路每隔 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。

第二部分：图集



规划地块位于闽清县池园镇镇区东部井后村白盖线两侧，距池园镇人民政府约200米。南至芝西路商贸街，北达井后滨水住宅小区北侧以北，西至芝西路桥头，东以城镇开发边界为界。总用地面积14.73公顷。

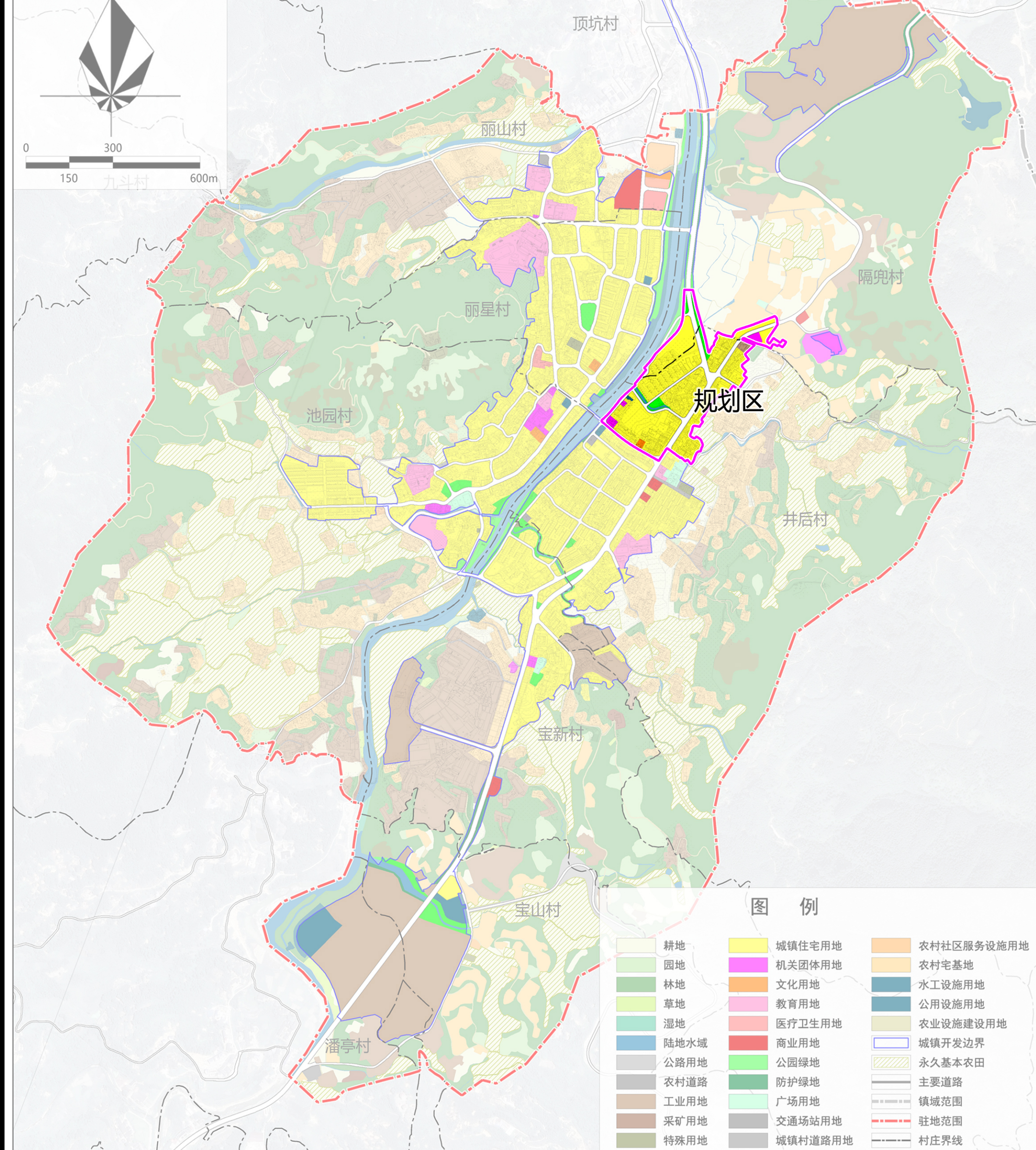
闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

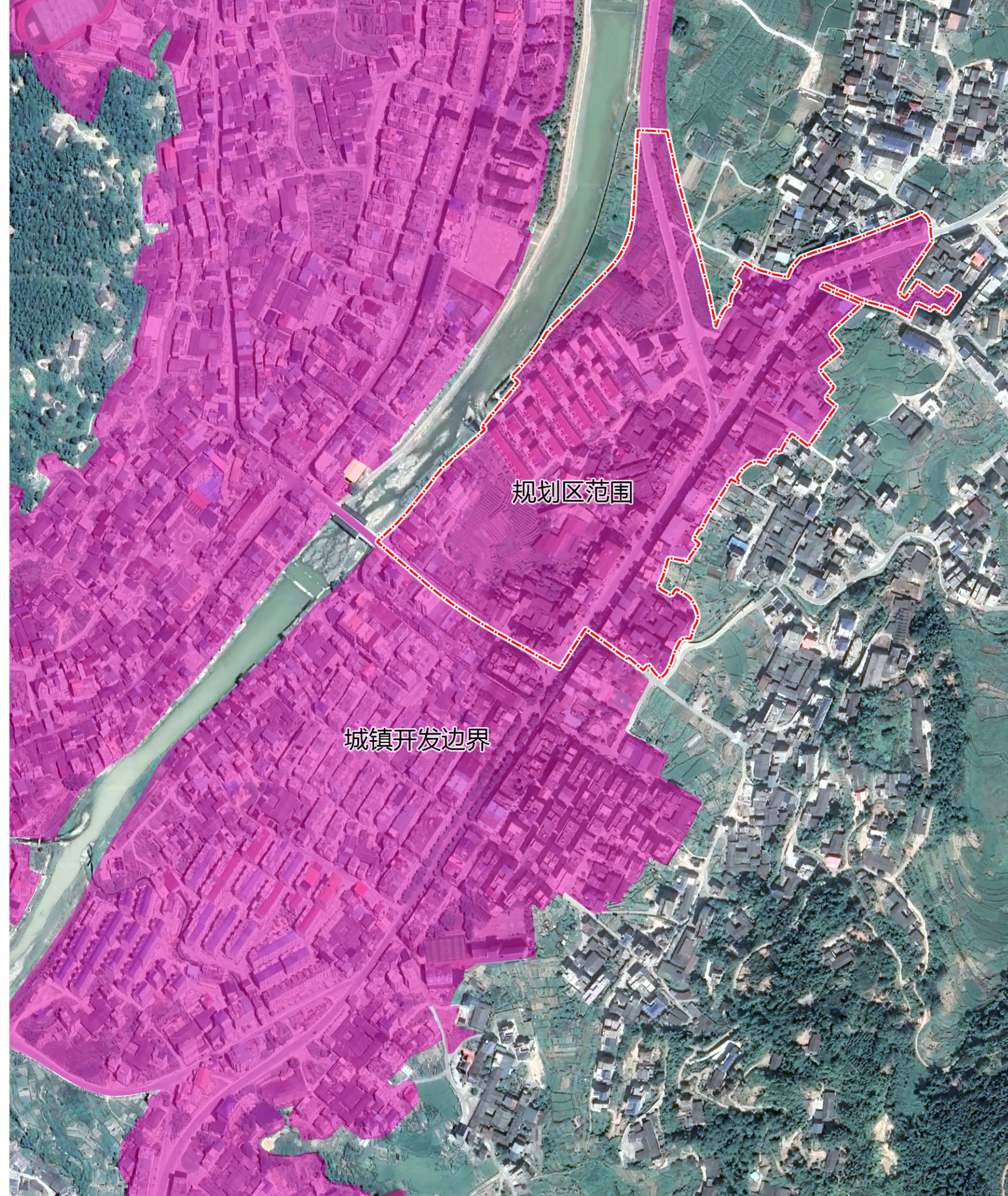
编制时间：2025年11月

区位分析图

《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035年）》（在编）



“三区三线”对接图



- 1、在《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035年）》中确定规划区内主导用地性质为城镇住宅用地、文化用地、机关团体用地、公园绿地及工业用地等。
- 2、在《闽清县国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的“三区三线”中，规划区已纳入城镇开发边界范围内。

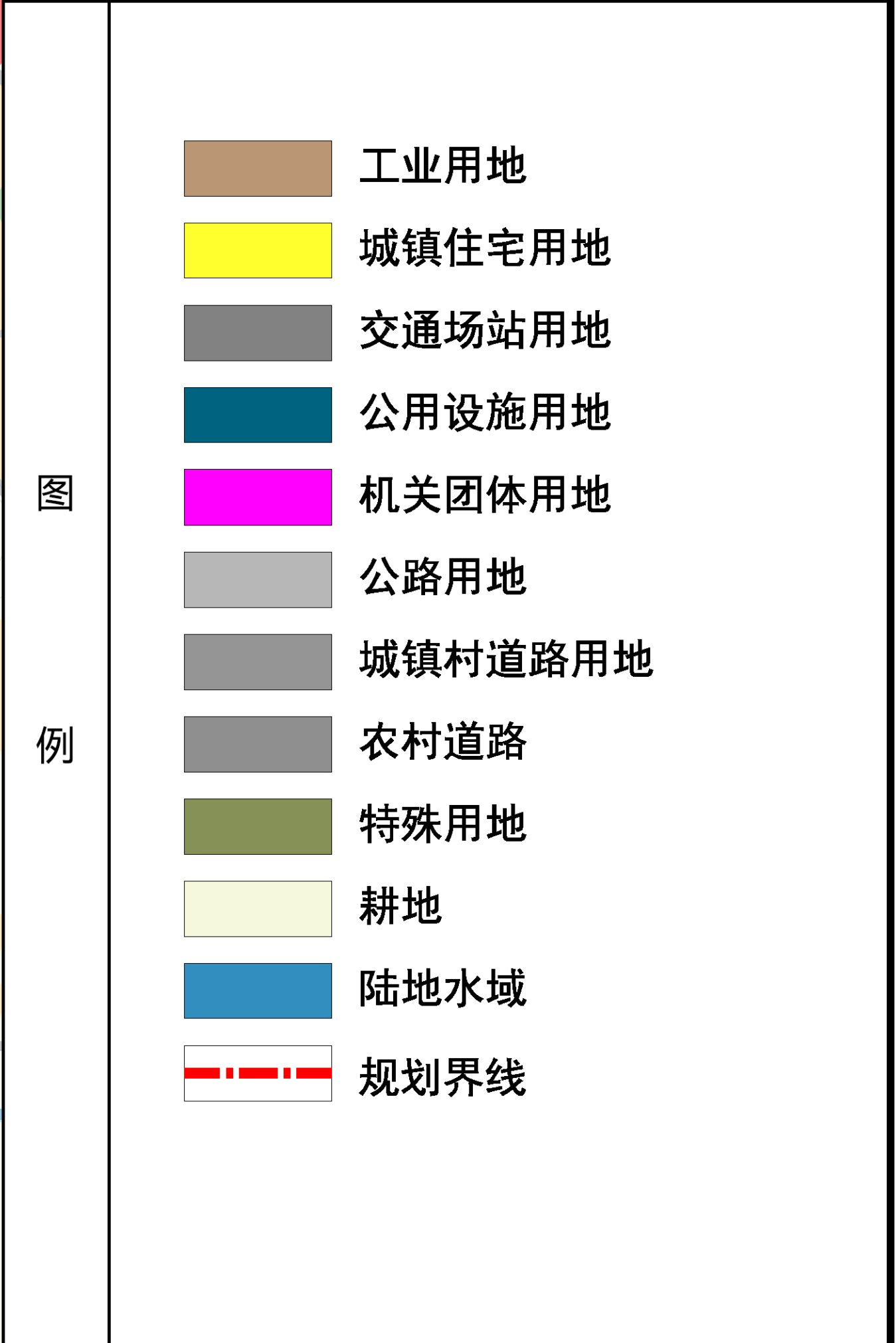
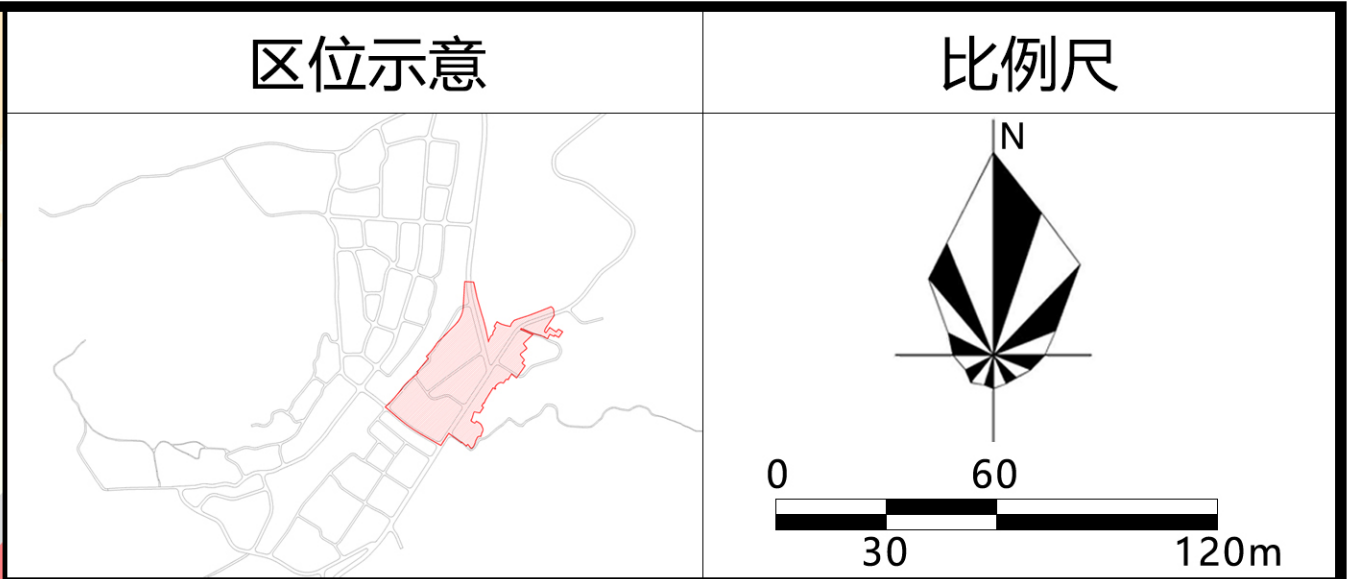
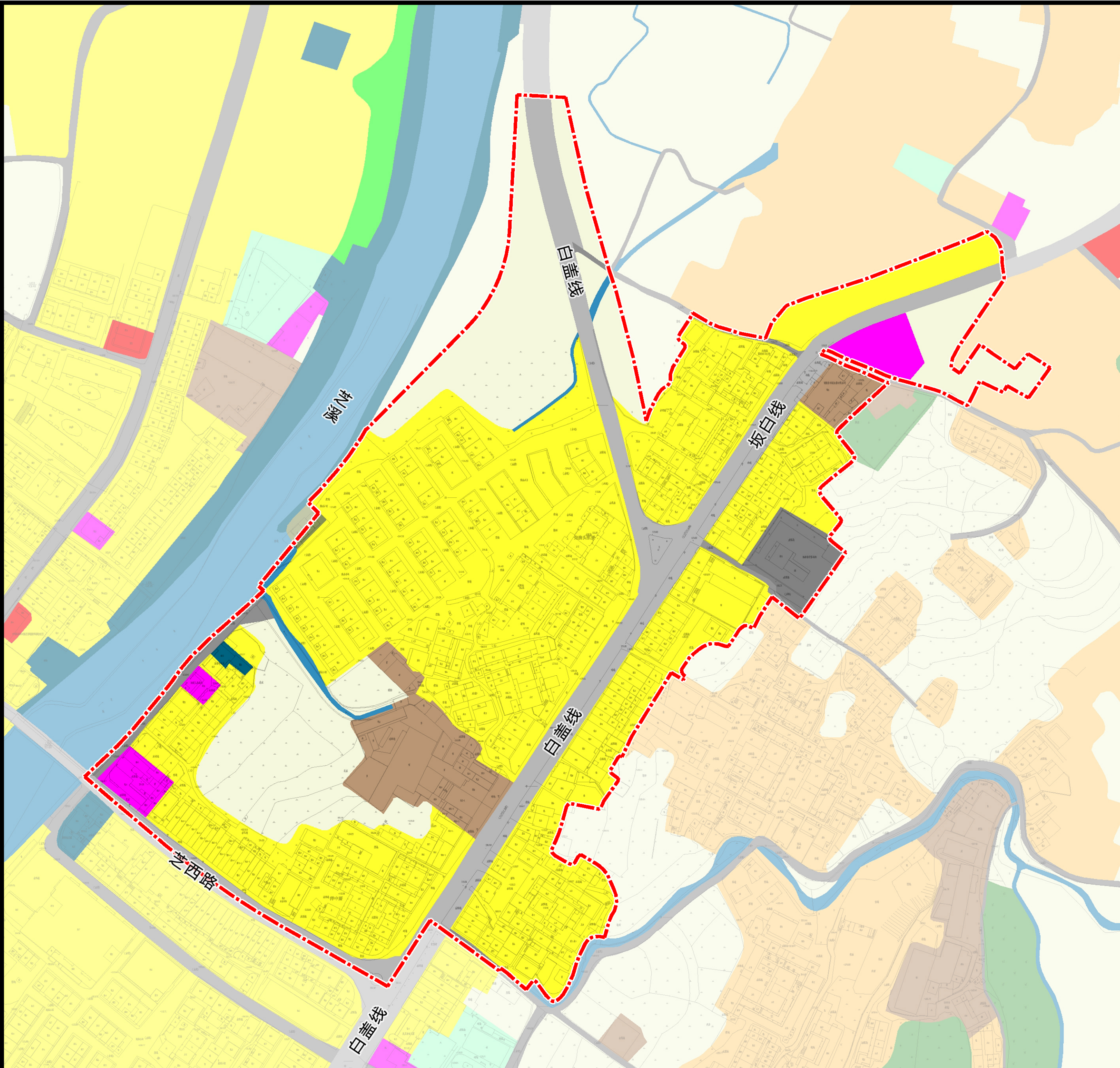
闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府

■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

相关规划衔接图

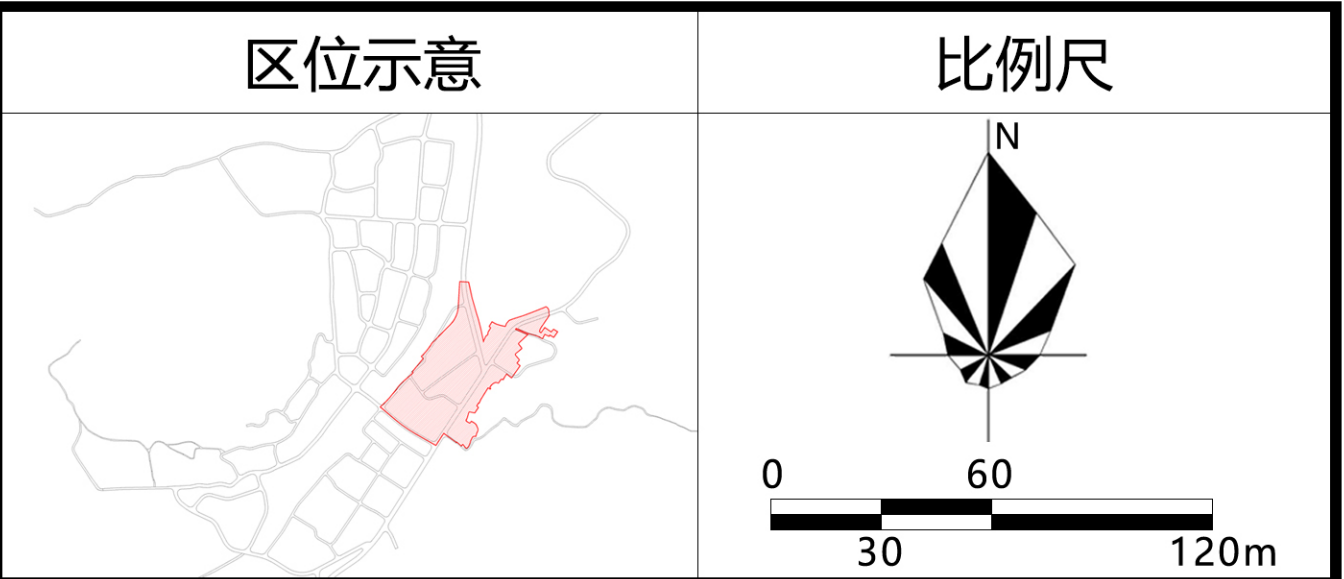
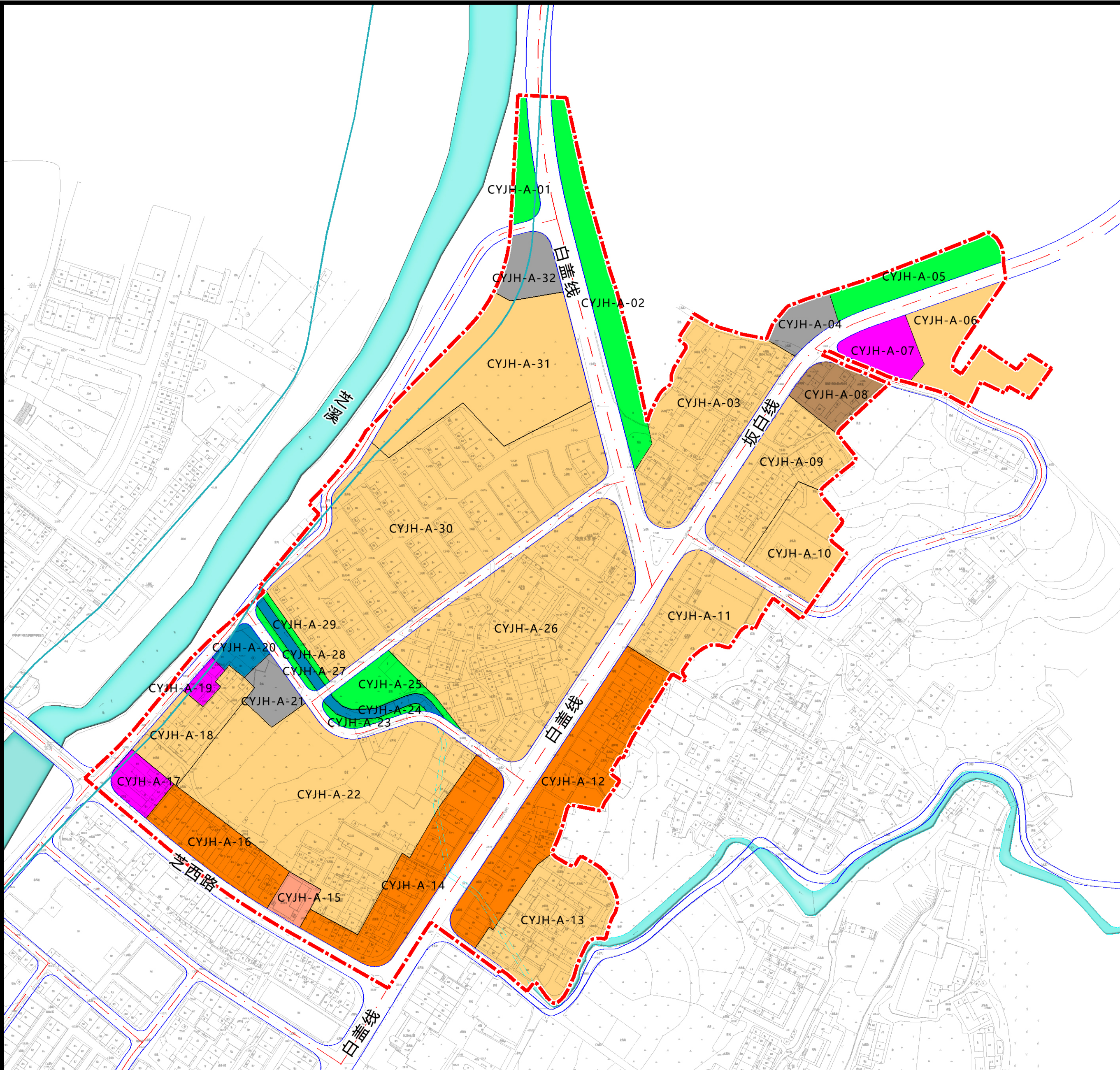


闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

土地利用现状图



100101	一类工业用地
0703	农村宅基地
080302	文化活动用地
0801	机关团体用地
070102+0901	混合用地
1401	公园绿地
1312	水工设施用地
120803	社会停车场用地
1303	供电用地
CYJH-A-01	地块编码
	周边道路
	河道蓝线
	规划界线

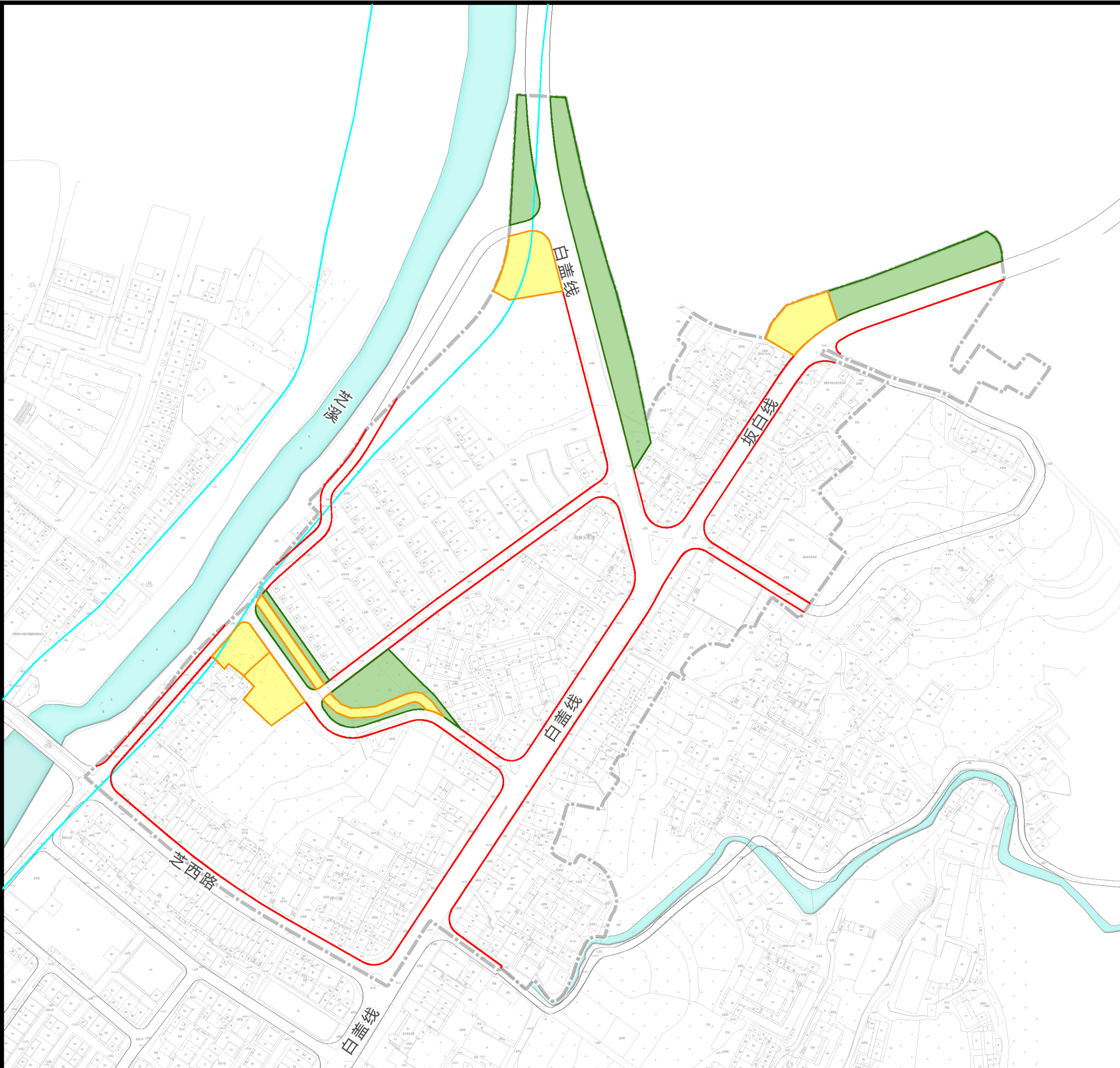
闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府

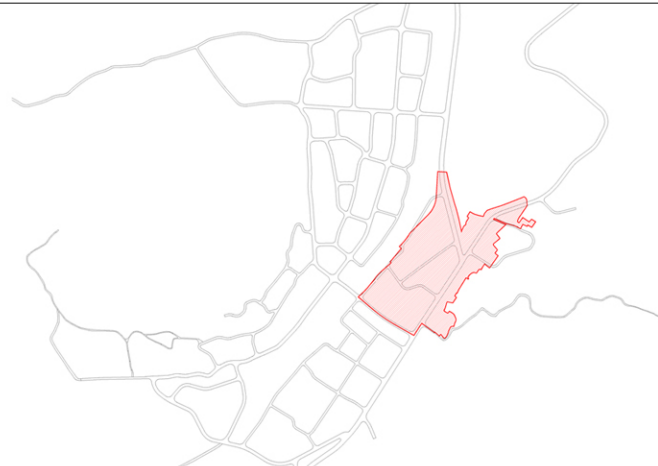
■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

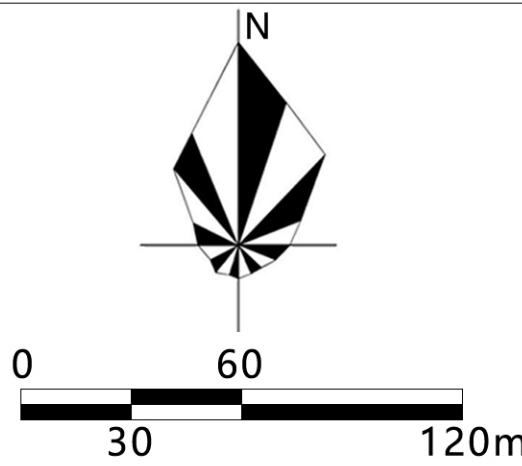
土地利用规划图



区位示意



比例尺



图

例

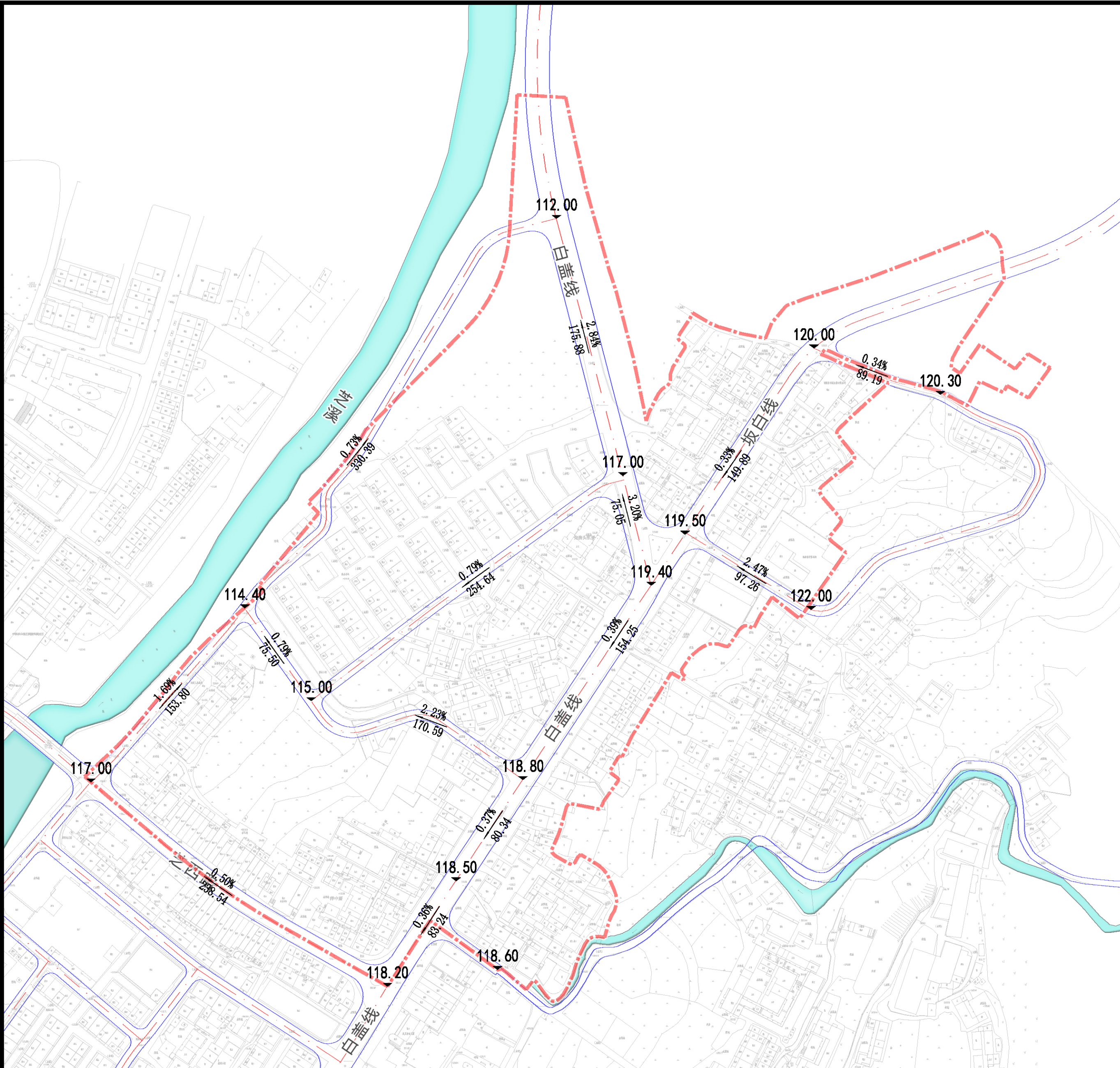
- 河道蓝线
- 道路红线
- 城市绿线
- 城市黄线
- 规划界线

闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

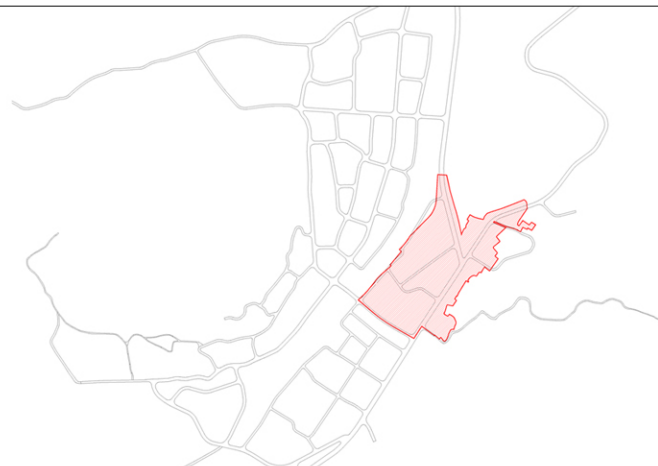
■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

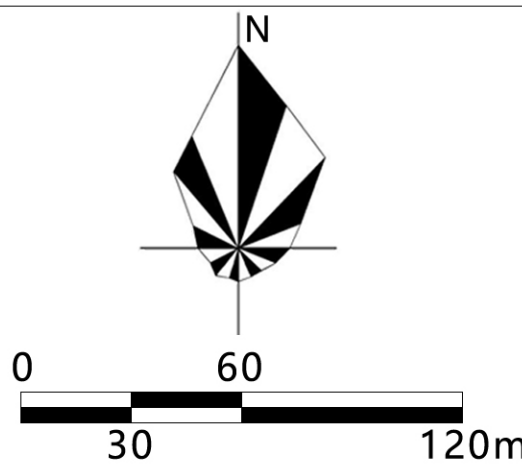
五线控制规划图



区位示意



比例尺



图

例

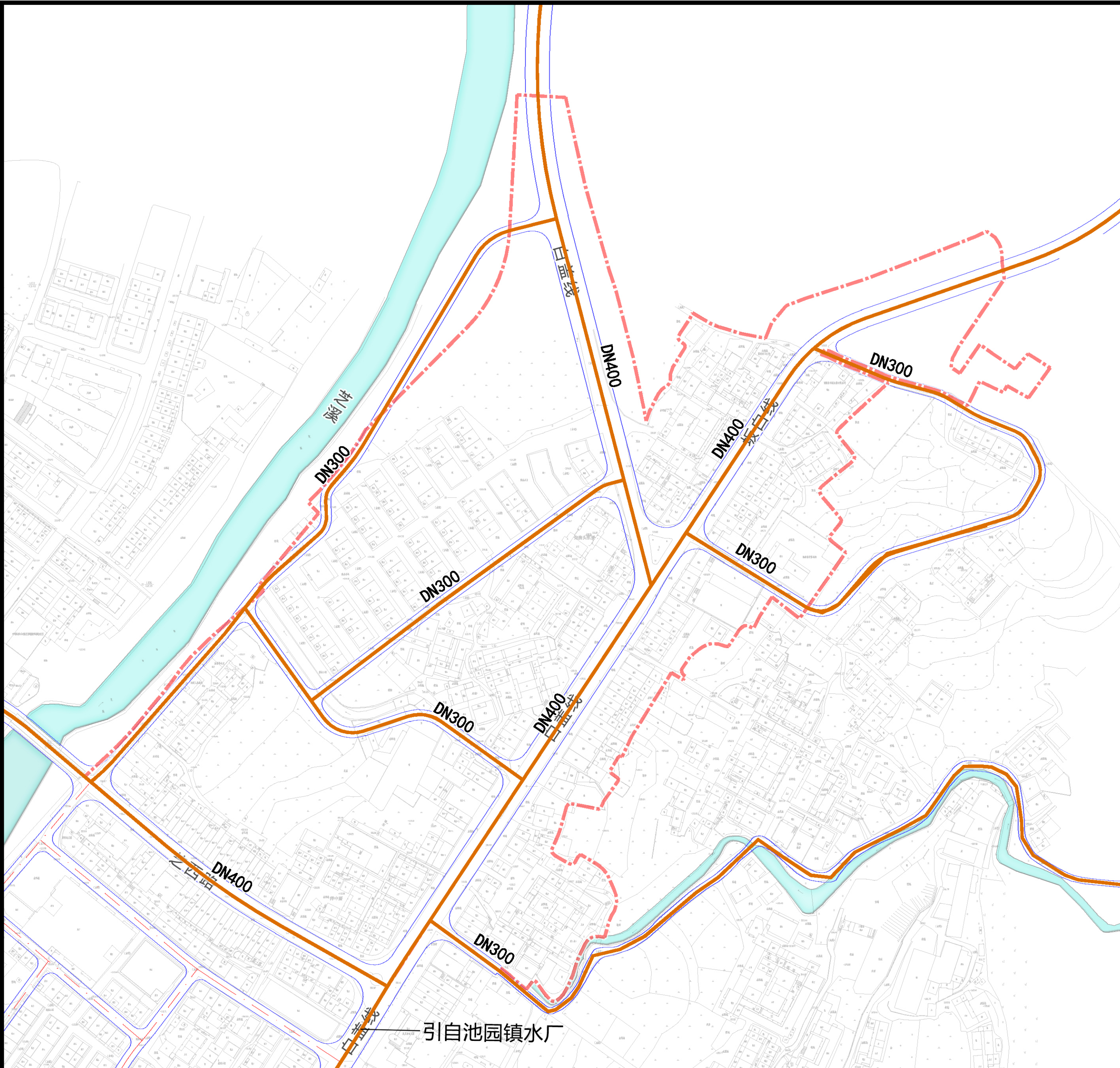
- 118.80 标高标注
- 2.47% 97.26 坡度坡向
- 周边道路
- 规划界线

闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

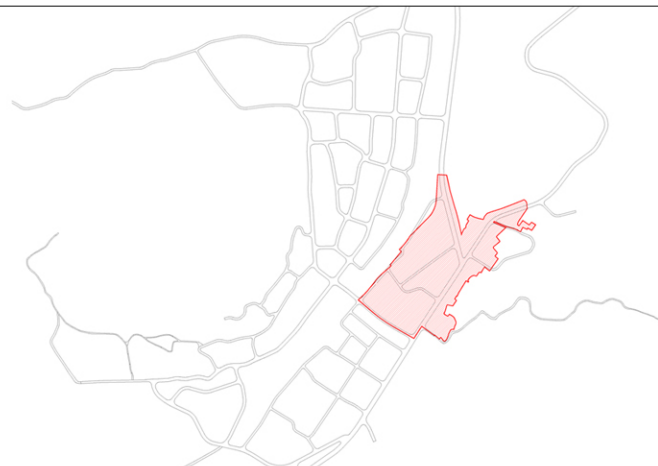
■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

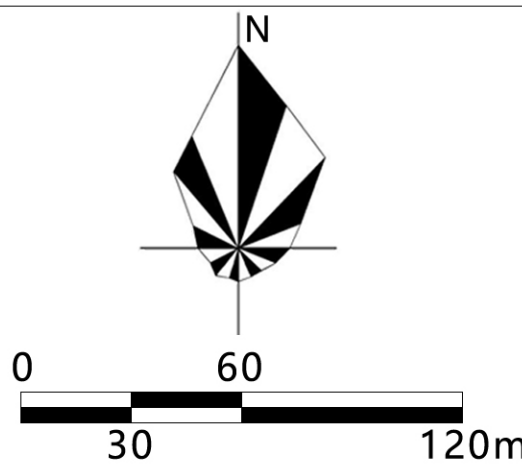
道路竖向规划图



区位示意



比例尺



图

例

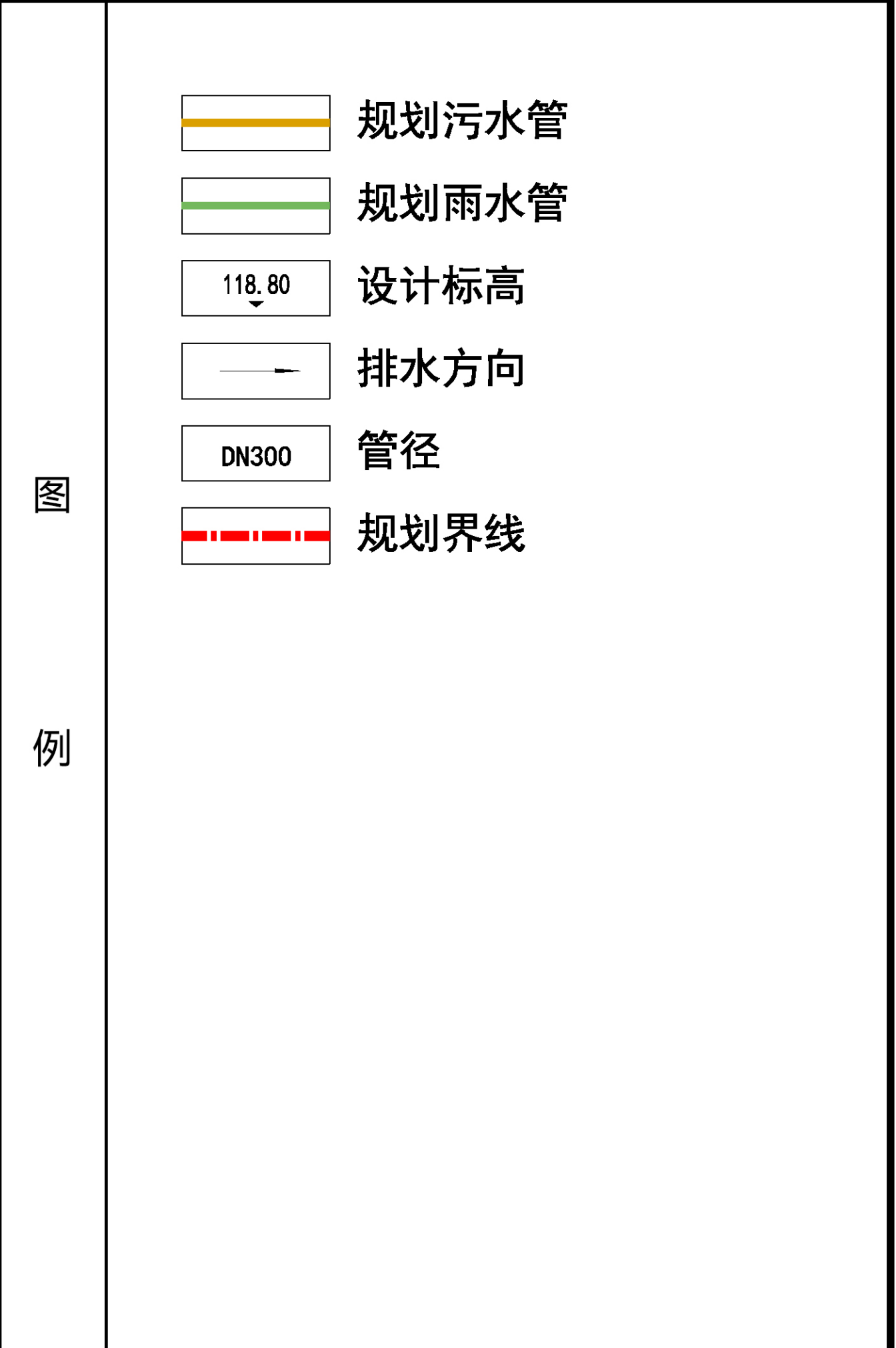
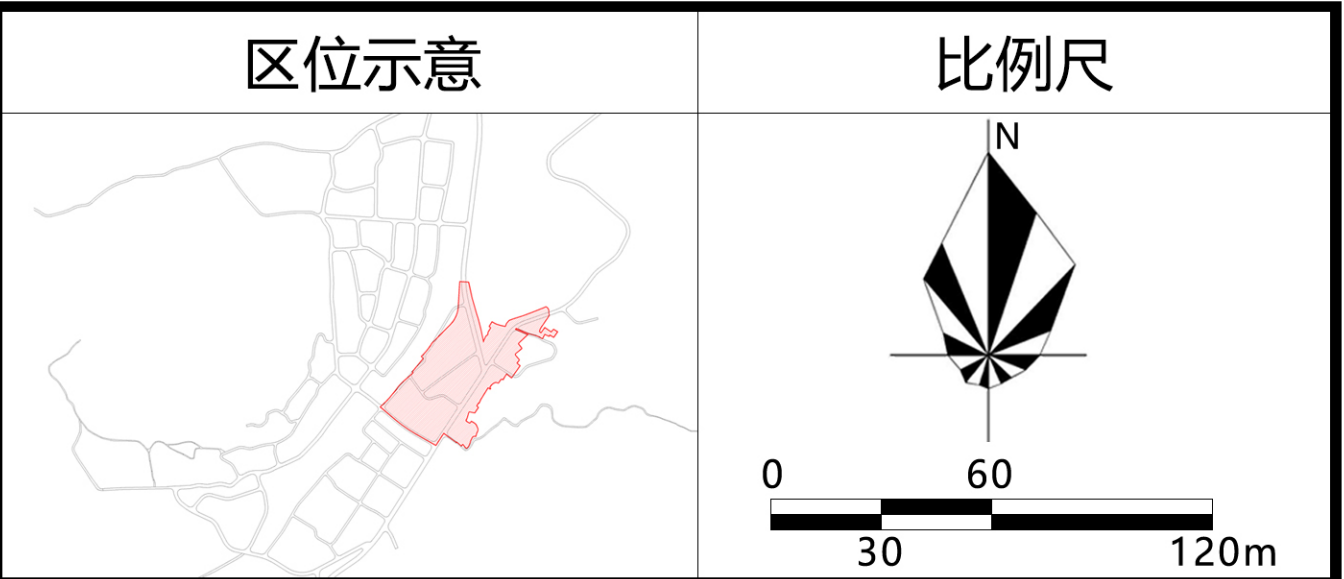
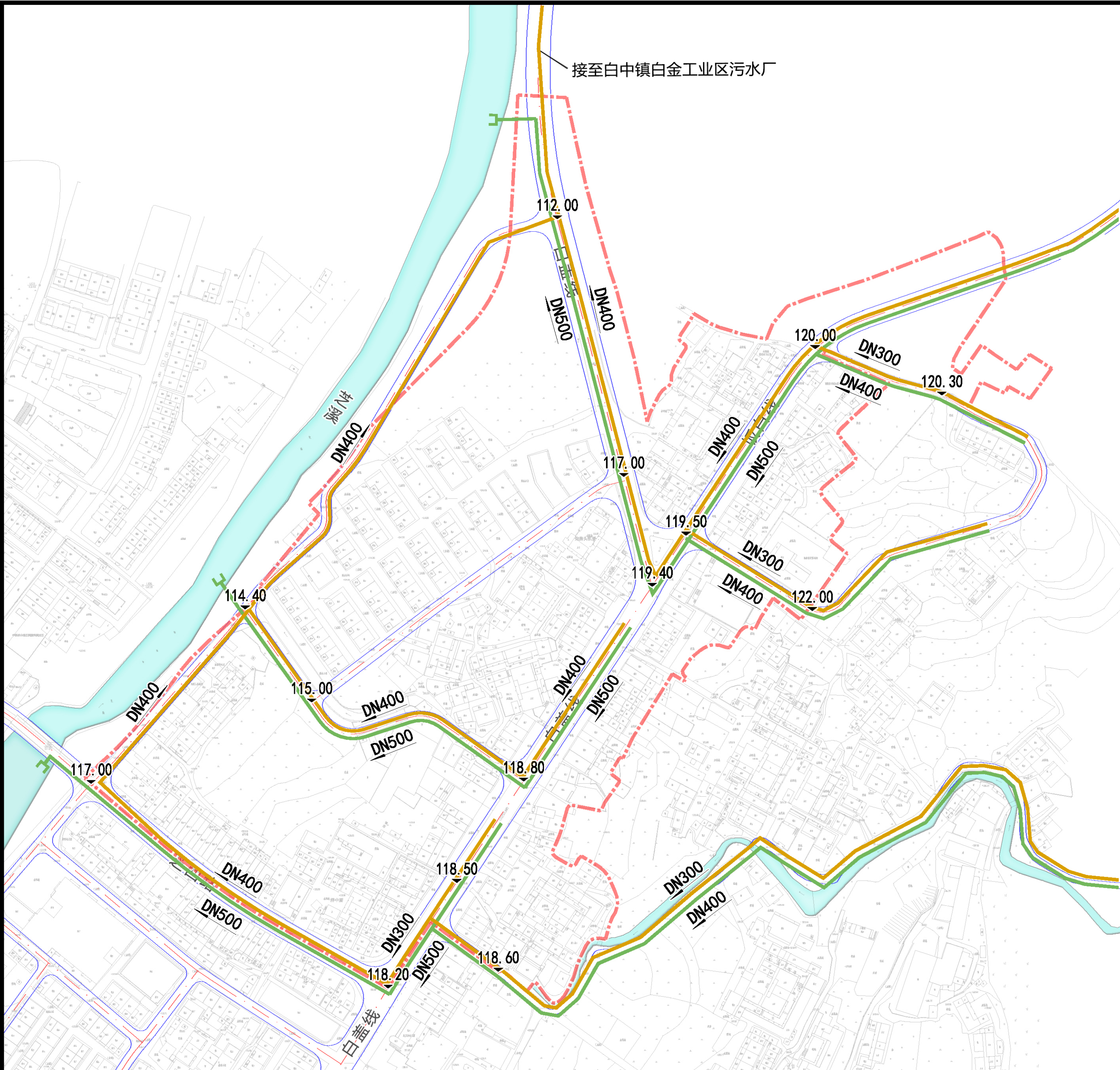
-  规划给水管
-  给水管管径
-  规划界线

闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

给水工程规划图

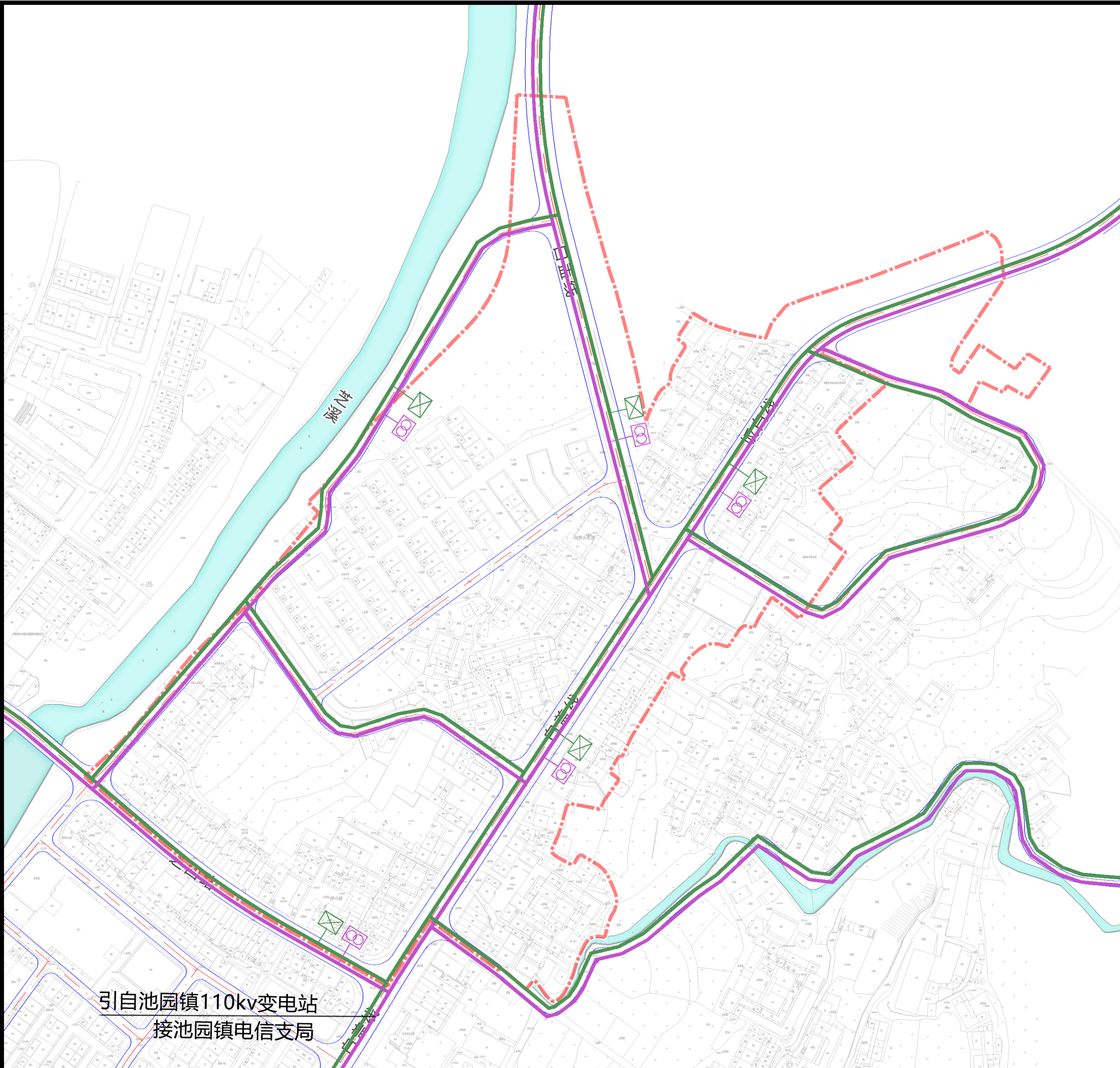


闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

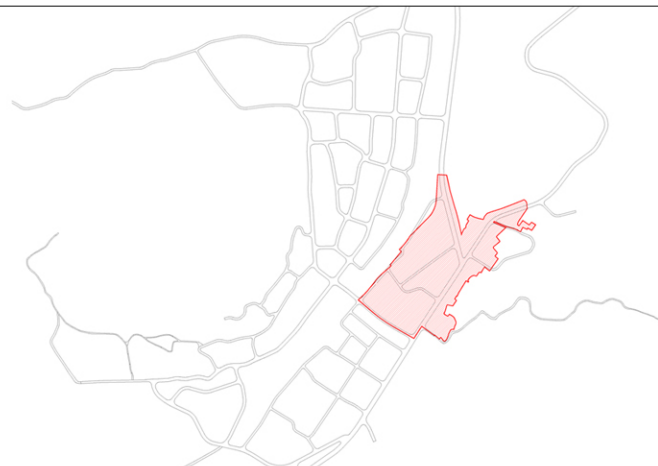
■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间: 2025年11月

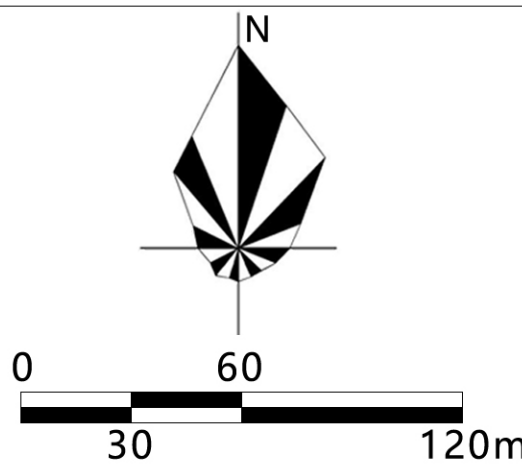
排水工程规划图



区位示意



比例尺



图

例

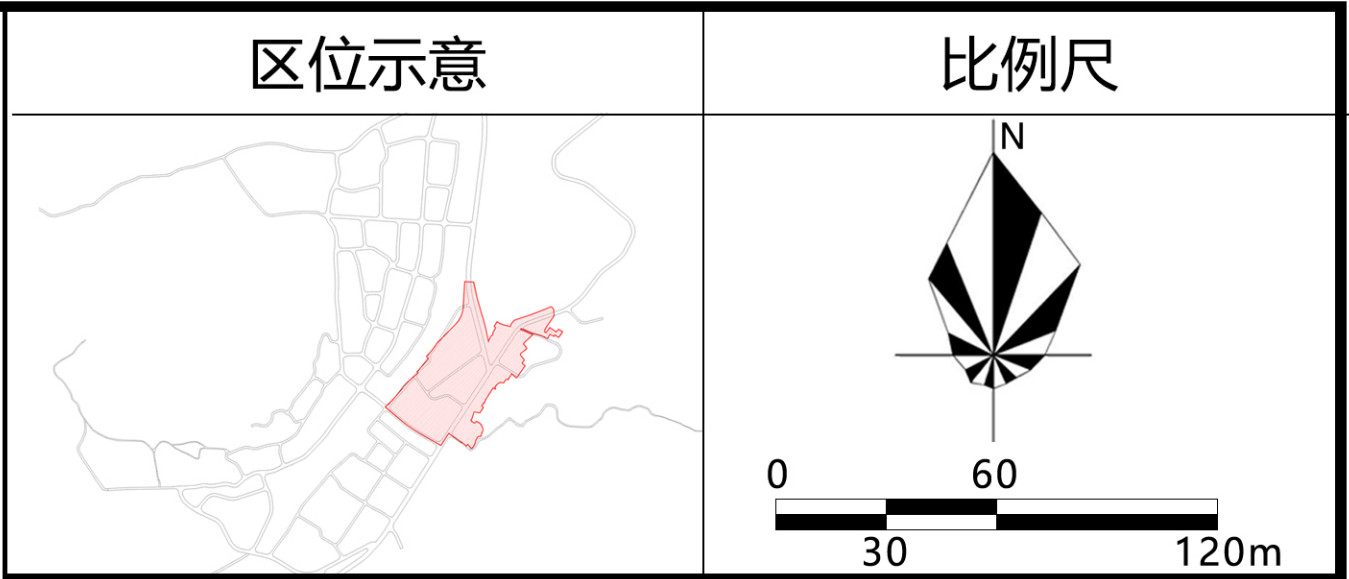
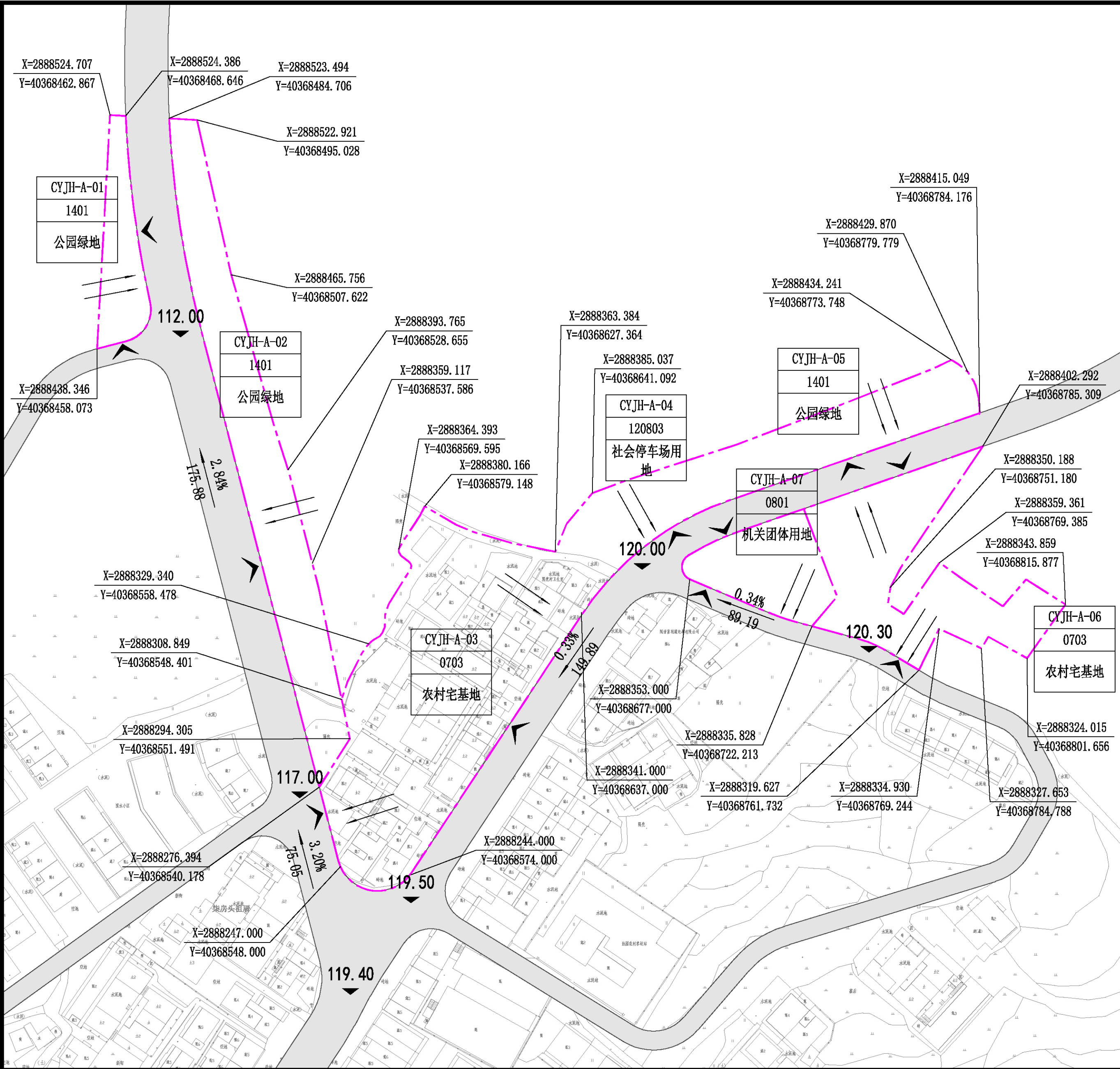
- 规划电力管道
- 规划通信管道
- 规划电力环网柜
- 规划接入网机房
- 规划界线

闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

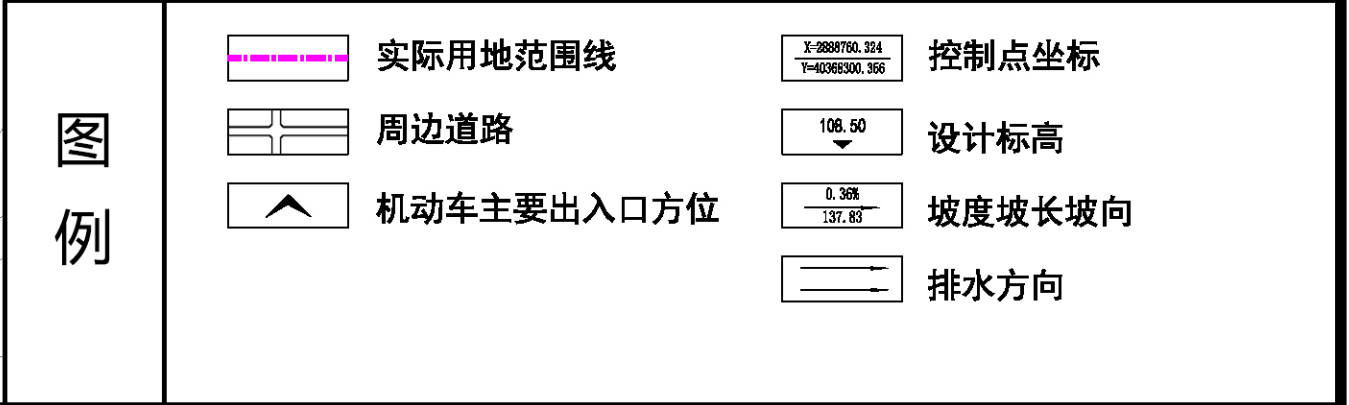
■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

电力通信工程规划图



控制指标	地块控制指标一览表											
	地块编号	用地代码 (性质)	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	可混合的用地 用海分类名称	可混合的用地 用海分类代码	混合用地 (比例%)	机动车 出入口 方位
	CYJH-A-01	1401 (公园绿地)	1039.48	—	—	—	—	—	—	—	—	E
	CYJH-A-02	1401 (公园绿地)	3963.24	—	—	—	—	—	—	—	—	W
	CYJH-A-03	0703 (农村宅基地)	7503.41	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤24	—	—	—	E
	CYJH-A-04	120803 (社会停车场用地)	1105.54	≤0.1	≤10	—	≥30	≤9	—	—	—	S
	CYJH-A-05	1401 (公园绿地)	2310.33	—	—	—	—	—	—	—	—	S
	CYJH-A-06	0703 (农村宅基地)	3355.86	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤24	—	—	—	N、S
	CYJH-A-07	0801 (机关团体用地)	1443.83	≥1.1, ≤3.0	≥30, ≤50	≥40	≥10, ≤20	≤36	—	—	—	N、S
控制条文												
1. 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。												
2. 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。												
3. 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《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》执行，图中后退控制线为示意，实际后退线应按临道路、用地建筑层数最终确定。												
4. 地块停车泊位数配套及其他规划条件参照《福建省城市规划管理技术规定》等相关规范执行。												
5. 公共服务设施按照《福建省城市规划管理技术规定》《街道、社区服务设施配置指引(修订版)》等相关规范配置。												

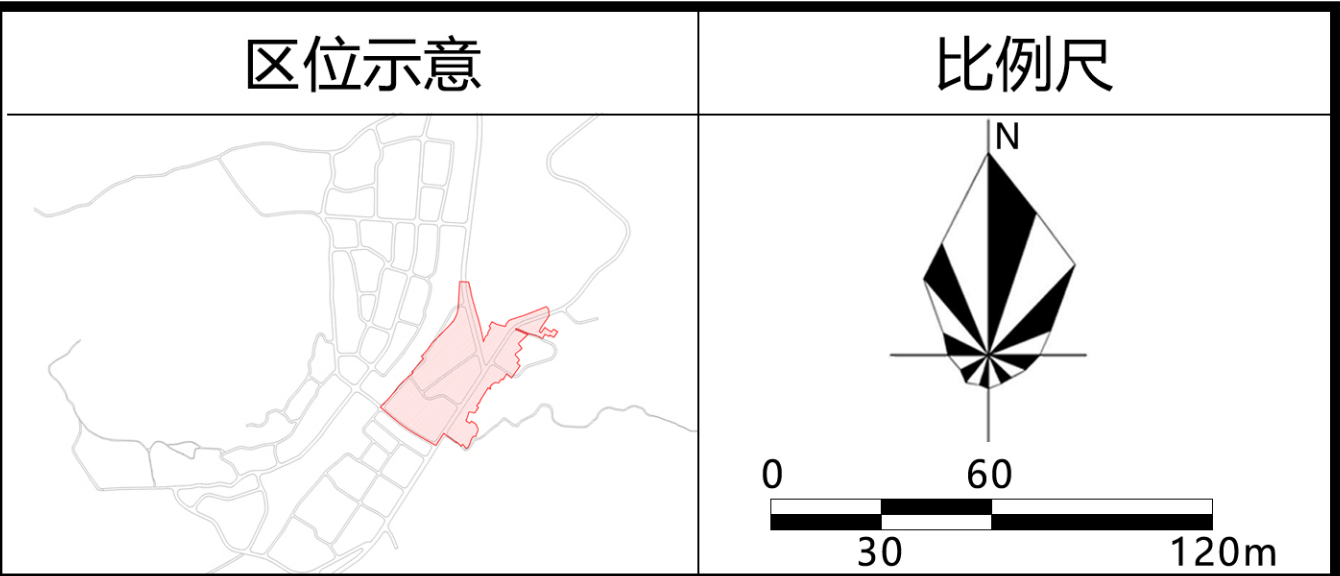
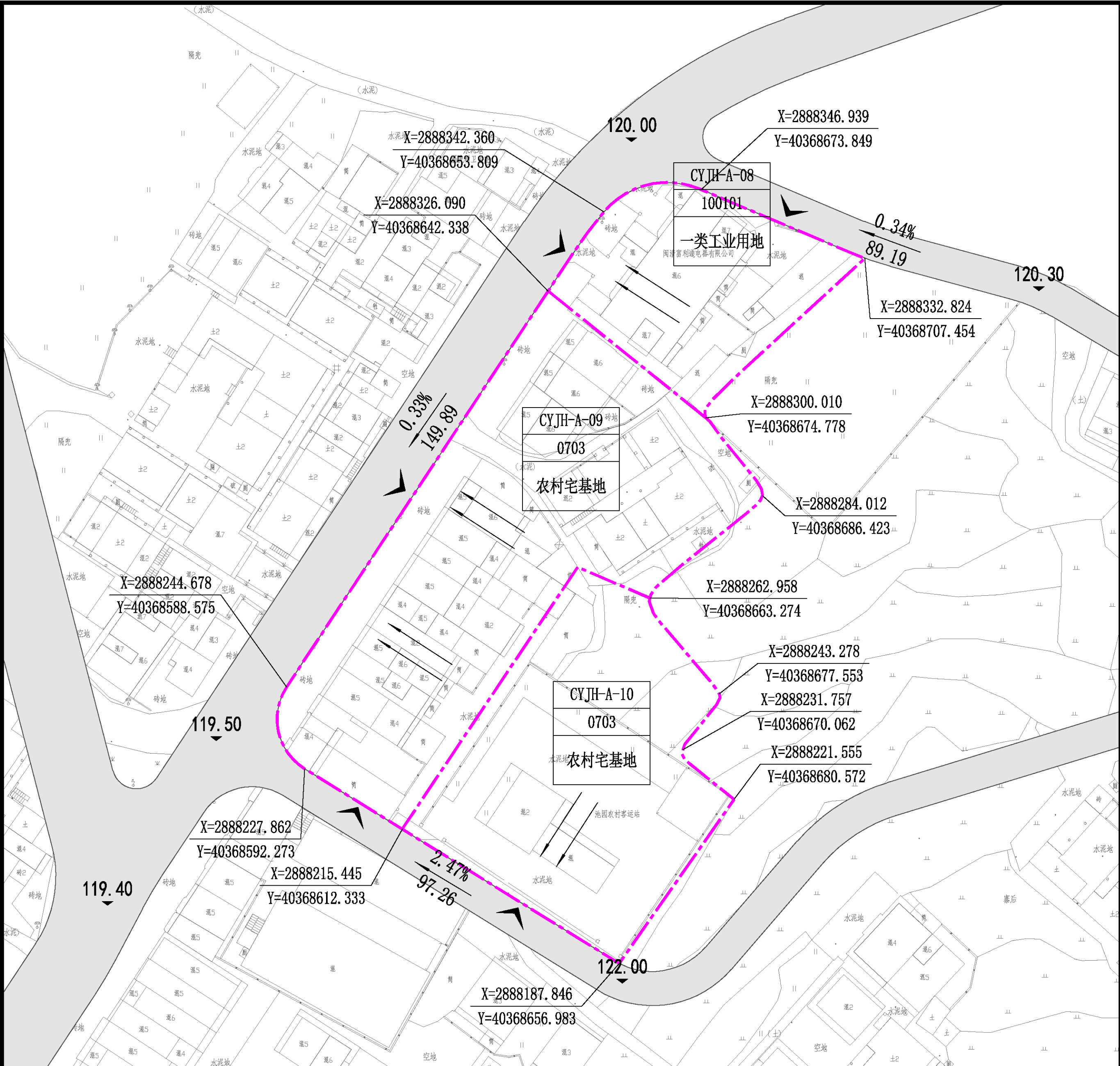


闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

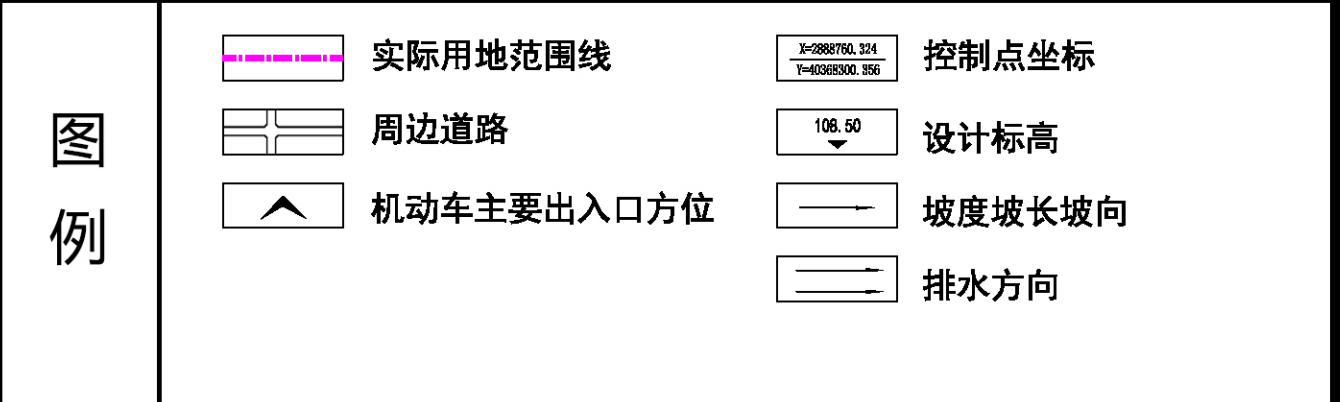
■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

A-01~A-07地块图则



地块控制指标一览表											
地块编号	用地代码 (性质)	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	可混合的 用地海 分类名称	可混合的 用地海 分类代码	混合用地 (比例%)	机动车出入口方位
CYJH-A-08	100101 (一类工业用地)	1673.49	≥ 1.1 , ≤ 3.0	≥ 30 , ≤ 50	≥ 40	≥ 10 , ≤ 20	≤ 36	—	—	—	N、W
CYJH-A-09	0703 (农村宅基地)	4594.76	≥ 1.5 , ≤ 1.8	≥ 25 , ≤ 30	—	≥ 30	≤ 24	—	—	—	W
CYJH-A-10	0703 (农村宅基地)	3065.33	≥ 1.5 , ≤ 1.8	≥ 25 , ≤ 30	—	≥ 30	≤ 30	—	—	—	S
控制条文 1. 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。 2. 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。 3. 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《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》执行，图中后退控制线为示意，实际后退线应按临道路、用地建筑层数最终确定。 4. 地块停车位泊位数配套及其他规划条件参照《福建省城市规划管理技术规定》等相关规范执行。 5. 公共服务设施按照《福建省城市规划管理技术规定》《街道、社区服务设施配置指引(修订版)》等相关规范配置。											

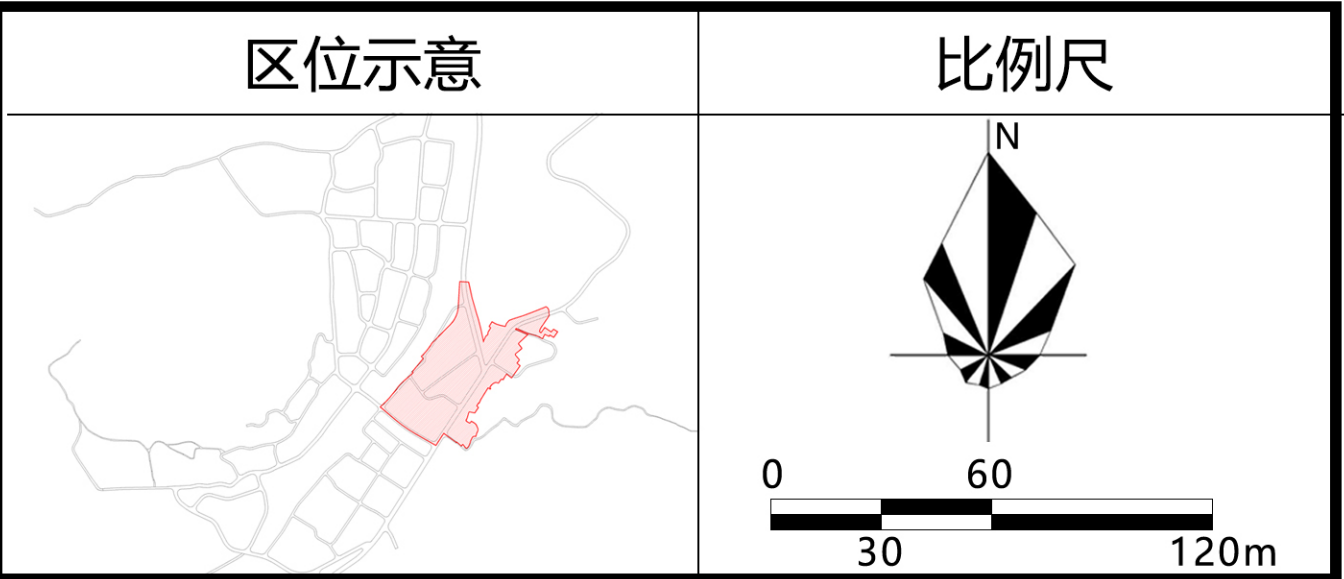
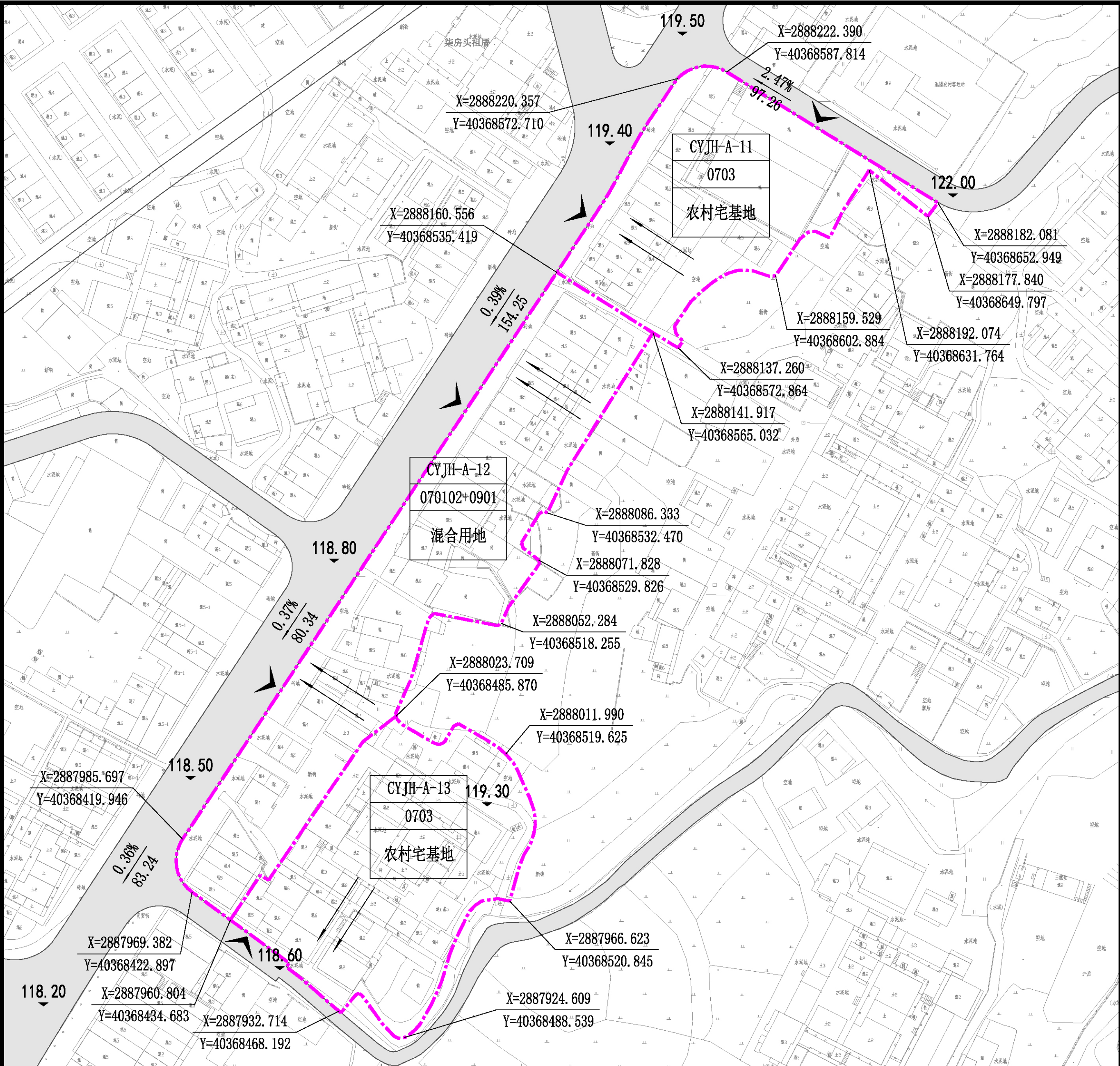


闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

A-08~A-10地块图则



地块控制指标一览表											
地块编号	用地代码 (性质)	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	可混合的 用地用海 分类名称	可混合的 用地用海 分类代码	混合用地 (比例%)	机动车出入口方位
CYJH-A-11	0703 (农村宅基地)	4398.13	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤24	—	—	—	N、W
CYJH-A-12	070102 (二类城镇住宅用地)	7437.73	≥1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≥25	≤30	商业用地	0901	30	W
CYJH-A-13	0703 (农村宅基地)	5230.04	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤24	—	—	—	S

控制条文

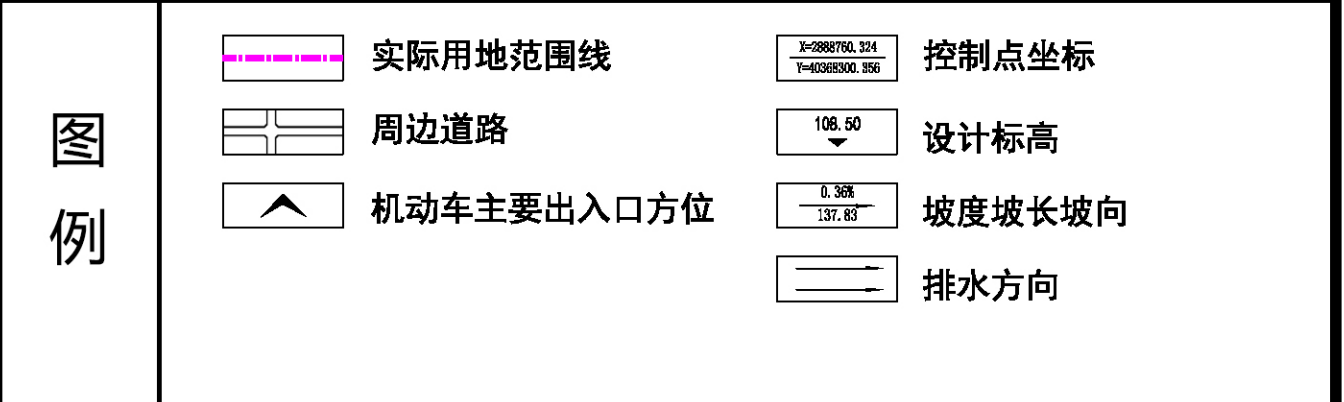
1. 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。

2. 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

3. 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《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》执行，图中后退控制线为示意，实际后退线应按临道路、用地建筑层数最终确定。

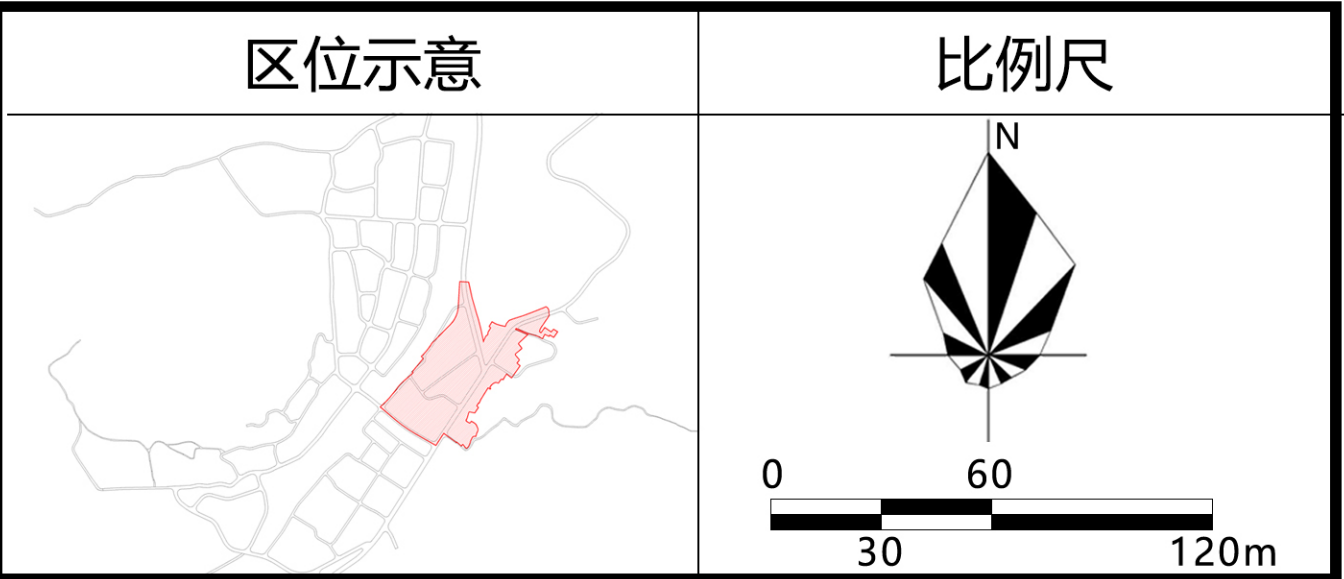
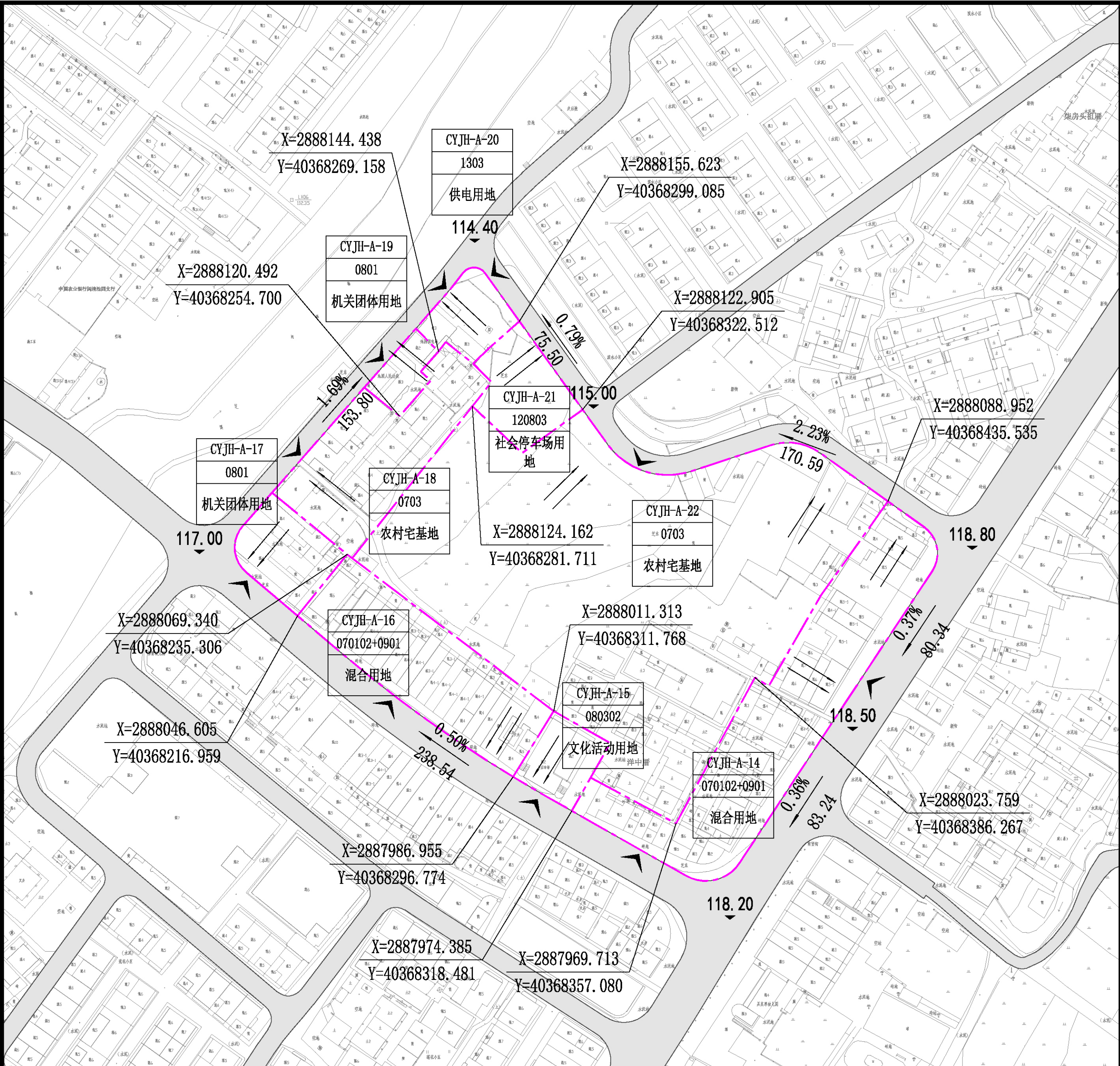
4. 地块停车泊位数配套及其他规划条件参照《福建省城市规划管理技术规定》等相关规范执行。

5. 公共服务设施按照《福建省城市规划管理技术规定》《街道、社区服务设施配置指引(修订版)》等相关规范配置。



闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

A-11~A-13地块图则



地块控制指标一览表											
地块编号	用地代码 (性质)	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密 度(%)	建筑系 数(%)	绿地率 (%)	建筑高 度(m)	可混合 的用地 用海分 类名称	可混合 的用地 用海分 类代码	混合用 地(比 例%)	机动车 出入口 方位
CYJH-A-14	070102 (二类城镇 住宅用地)	5000.26	≥1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≥25	≤30	商业用 地	0901	30	S、E
CYJH-A-15	080302 (文化活动 用地)	707.56	≥1.0, ≤2.2	≥30, ≤50	—	≥30	≤24	—	—	—	S
CYJH-A-16	070102 (二类城镇 住宅用地)	2967.33	≥1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≥25	≤30	商业用 地	0901	30	S
CYJH-A-17	0801(机关 团体用地)	1024.69	≥1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≥25	≤24	—	—	—	S
CYJH-A-18	0703 (农村宅基 地)	2569.91	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤24	—	—	—	N
CYJH-A-19	0801(机关 团体用地)	423.22	≥1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≥25	≤18	—	—	—	W
CYJH-A-20	1303(供电 用地)	731.10	≥1.0, ≤1.2	≥25, ≤30	—	≥30	≤15	—	—	—	N、W
CYJH-A-21	120803 (社会停车 场用地)	1075.23	≤0.1	≤10	—	≥30	≤9	—	—	—	N
CYJH-A-22	0703 (农村宅基 地)	15795.54	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤30	—	—	—	S、W

控制条文

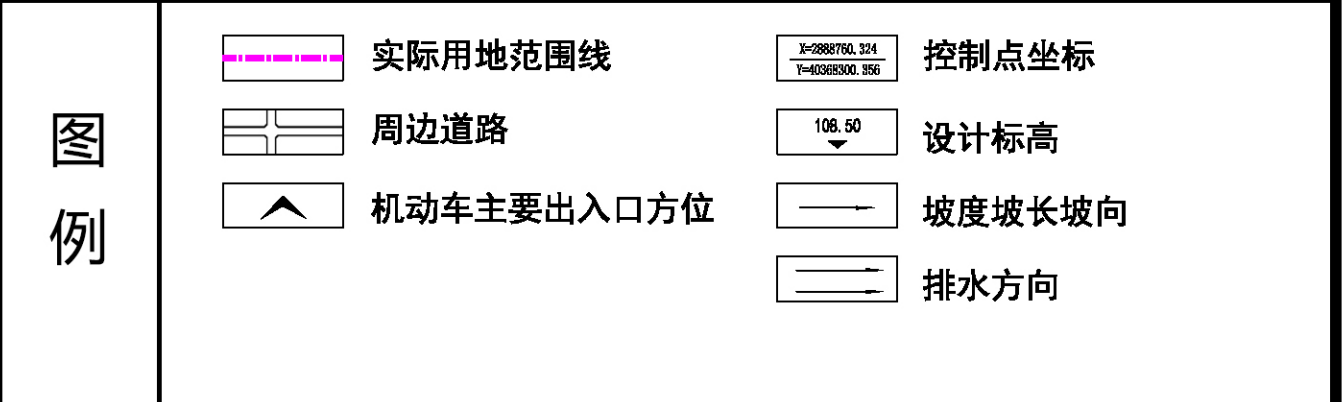
1. 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。

2. 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

3. 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《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》执行，图中后退控制线为示意，实际后退线应按临道路、用地建筑层数最终确定。

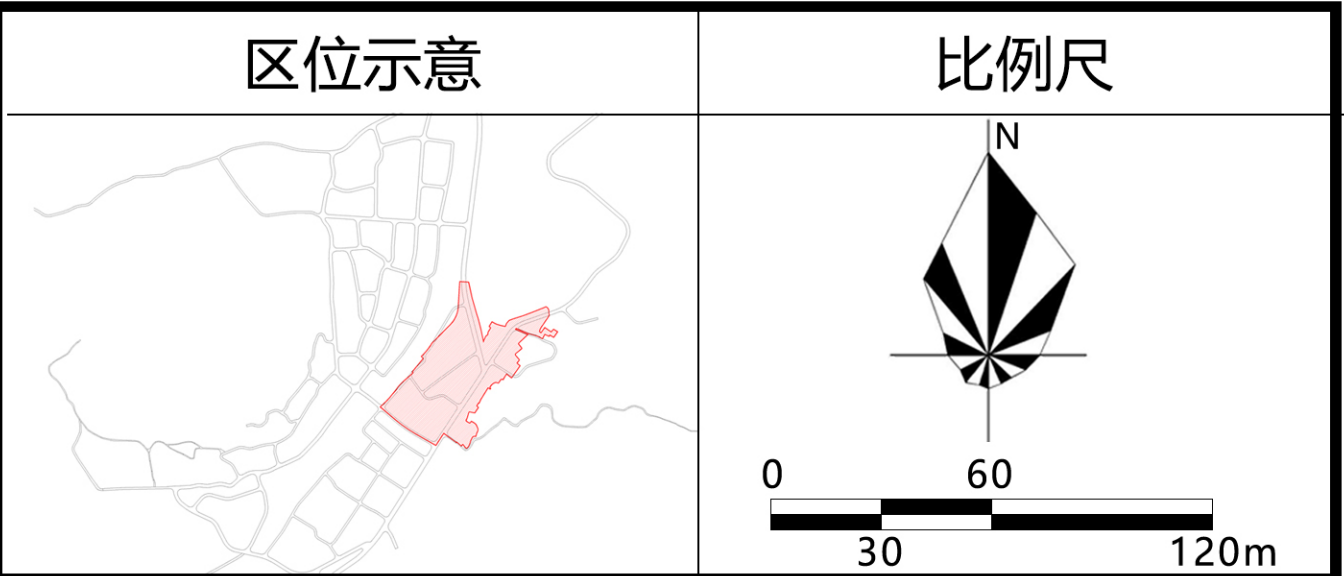
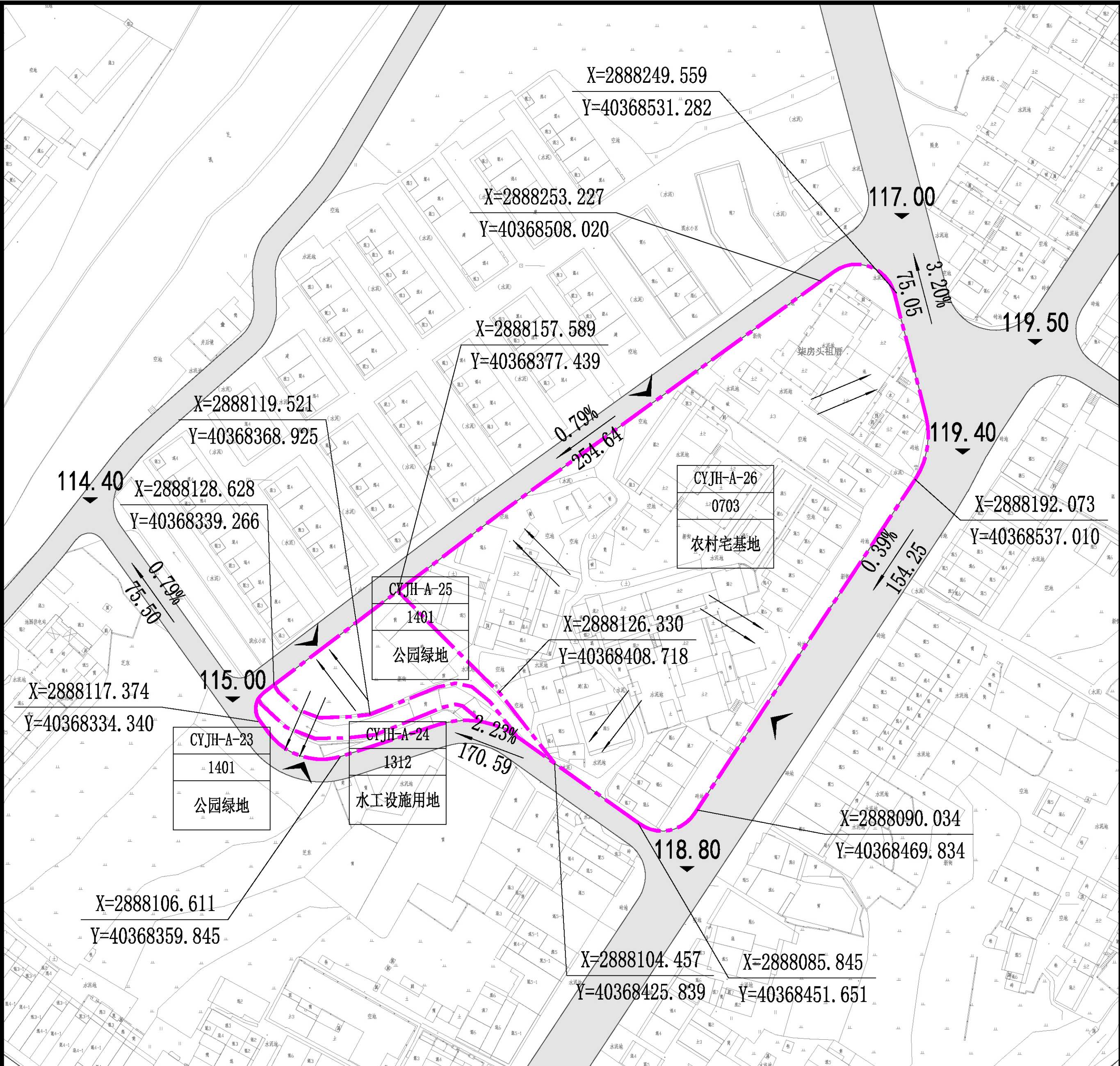
4. 地块停车位位数及配套其他规划条件参照《福建省城市规划管理技术规定》等相关规范执行。

5. 公共服务设施按照《福建省城市规划管理技术规定》《街道、社区服务设施配置指引(修订版)》等相关规范配置。

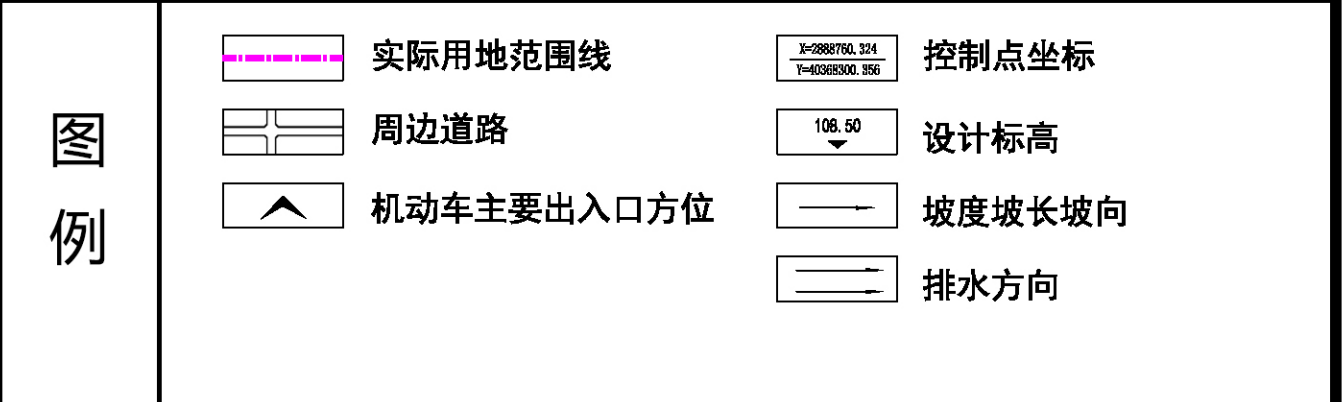


闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

A-14~A-22地块图则



地块控制指标一览表											
地块编号	用地代码 (性质)	用地面积 (m²)	容积率	建筑 密度 (%)	建筑 系数 (%)	绿地率 (%)	建筑 高度 (m)	可混合 的用地 用海分 类名称	可混合 的用地 用海分 类代码	混合 用地 (比 例%)	机动 车出 入口 方位
CYJH-A-23	1401 (公园绿 地)	344.43	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-24	1312 (水工设 施用地)	519.55	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CYJH-A-25	1401 (公园绿 地)	1420.08	—	—	—	—	—	—	—	—	N、W
CYJH-A-26	0703 (农村宅 基地)	14372.57	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤30	—	—	—	S、W
控制条文 1. 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。 2. 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。 3. 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《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》执行，图中后退控制线为示意，实际后退线应按临道路、用地建筑层数最终确定。 4. 地块停车泊位数配套及其他规划条件参照《福建省城市规划管理技术规定》等相关规范执行。 5. 公共服务设施按照《福建省城市规划管理技术规定》《街道、社区服务设施配置指引(修订版)》等相关规范配置。											

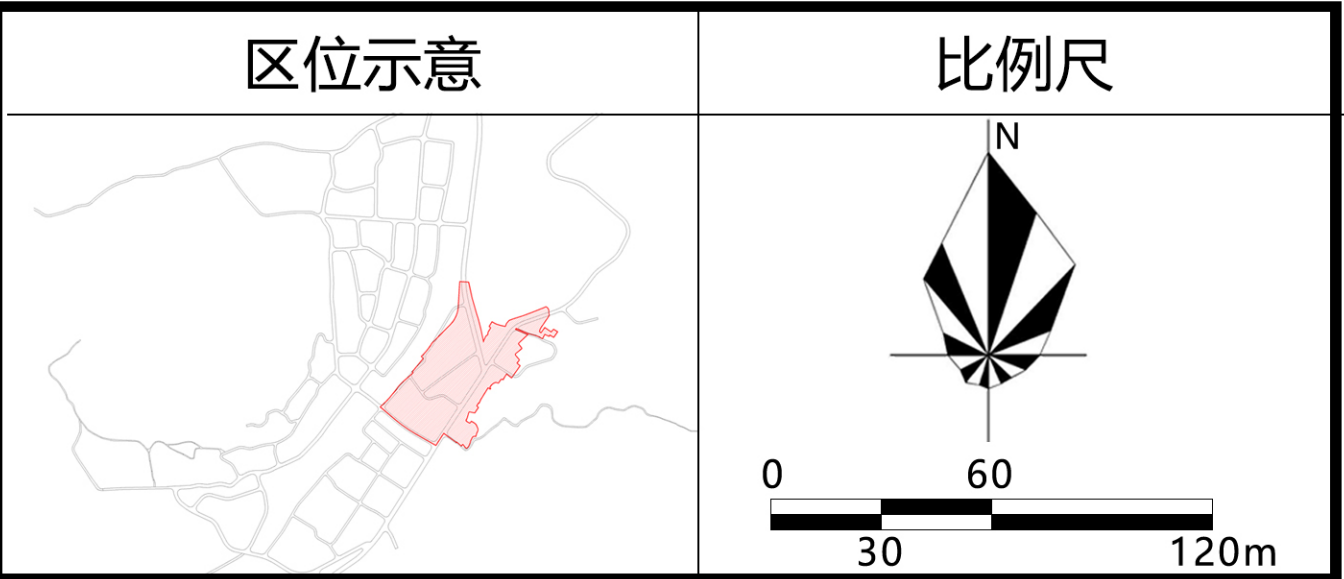
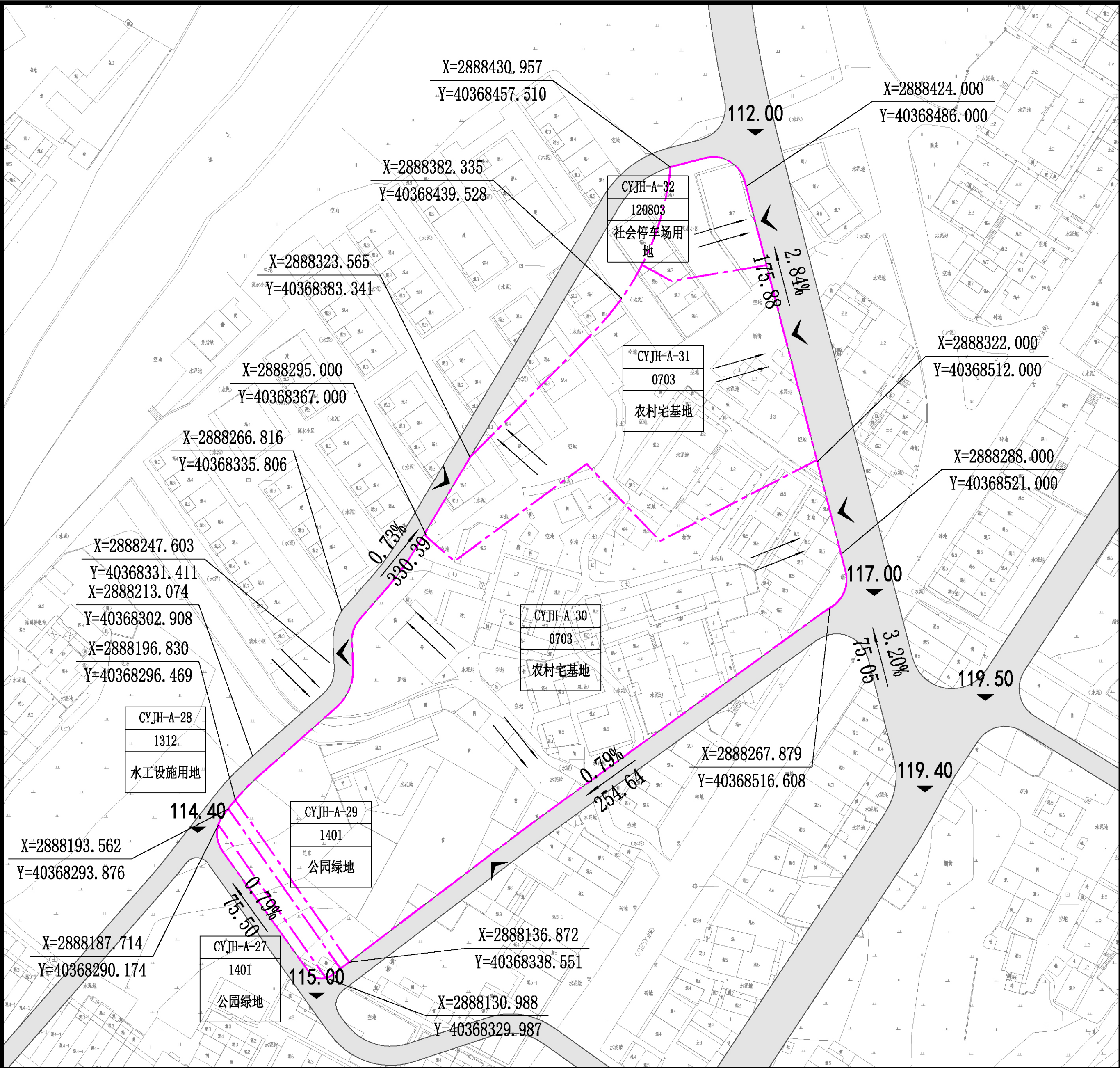


闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

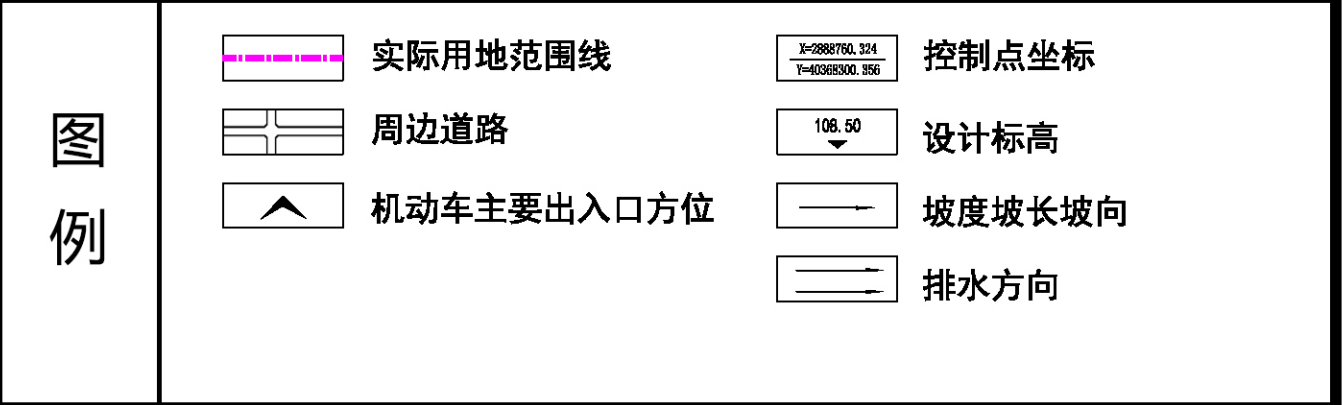
A-23~A-26地块图则



地块控制指标一览表											
地块编号	用地代码 (性质)	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	可混合的用地 用地海分 类名称	可混合的用地 用地海分 类代码	混合用地 (比例%)	机动车出入口 方位
CYJH-A-27	1401 (公园绿地)	267.23	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-28	1312 (水工设施用地)	454.82	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CYJH-A-29	1401 (公园绿地)	290.98	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-30	0703 (农村宅基地)	19486.79	≥1.5 , ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤30	—	—	—	N、S
CYJH-A-31	070102 (农村宅基地)	8396.35	≥1.5 , ≤1.8	≥25, ≤30	—	≥30	≤30	—	—	—	E、W
CYJH-A-32	120803 (社会停车场用地)	1454.53	≤0.1	≤10	—	≥30	≤9	—	—	—	E

控制条文

- 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。
- 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地海分类指南》执行。
- 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《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》执行，图中后退控制线为示意，实际后退线应按临道路、用地建筑层数最终确定。
- 地块停车位泊位数配套及其他规划条件参照《福建省城市规划管理技术规定》等相关规范执行。
- 公共服务设施按照《福建省城市规划管理技术规定》《街道、社区服务设施配置指引(修订版)》等相关规范配置。



闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划

■ 闽清县池园镇人民政府 ■ 皓筠工程设计有限公司

编制时间：2025年11月

A-27~A-32地块图则

第三部分：说明书

目录

第一章 项目概况	2
1.1 规划背景	2
1.2 规划范围	2
1.3 现状分析	2
1.4 规划依据	2
1.5 相关规划衔接	2
第二章 土地使用规划	3
2.1 用地规划布局	3
2.2 地块控制指标	3
2.3 道路交通及竖向规划	3
第三章 市政工程规划	5
3.1 给排水工程规划	5
3.2 电力、通信工程规划	6
3.3 工程管线综合规划	7
第四章 环境保护与环卫设施规划	7
4.1 环境质量标准	7
4.2 环卫设施规划	7
第五章 综合防灾规划	7
5.1 防洪排涝标准	7

5.2 抗震防灾标准	7
5.3 消防规划	8
第六章 规划实施与管理	8
6.1 规划实施策略	8
6.2 规划实施管理	8

第一章 项目概况

1.1 规划背景

根据《福建省自然资源厅关于进一步强化自然资源要素保障促进经济发展“开门稳、开门红”的通知》（闽自然资发[2023]1 号)文件精神“在国土空间总体规划批准前，各地可有序推进城镇开发边界内详细规划编制，经依法审批备案入库后，作为办理规划许可的依据。”

该项目用地已纳入已批准的城镇开发边界成果，拟对接在编《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035 年）》，编制《闽清县池园镇井后村街区周边地块详细规划》，以符合规划要求，规范选址程序，推进用地收储及报批工作。

1.2 规划范围

依据《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035 年）》（在编）及其他相关规划，特制定本详细规划（以下简称“控规”），作为地块内详细规划 147330.47 平方米（221 亩）范围内各项建设活动规划管理及项目设计的依据。

1.3 现状分析

1.3.1 区位条件

规划地块位于闽清县池园镇镇区东部井后村白盖线两侧，距池园镇人民政府约 200 米。南至芝西路商贸街，北达井后滨水住宅小区北侧以北，西至芝西路桥头，东以城镇开发边界为界。总用地面积 14.73 公顷。

1.3.2 用地现状

规划地块范围内，三调现状用地为城镇住宅用地 87109.64 公顷、工业用地

7920.64 公顷、城镇村道路用地 644.66 公顷、公路用地 15380.72 公顷、公用设施用地 273.57 公顷、沟渠 1051.69、机关团体用地 3116.41 公顷、交通场站用地 2554.39 公顷、农村道路 1247.60 公顷、耕地 27884.99 公顷、特殊用地 146.15 公顷。

1.4 规划依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- （3）《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）
- （4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2023）
- （5）《福建省城镇区域详细规划编制指南》（试行）
- （6）《福建省城市规划管理技术规定》（2017）
- （7）《街道、社区公共服务设施配置指引（修订版）》，福建省住建厅（2017）
- （8）城市绿线管理办法（建设部令第 112 号）
- （9）城市蓝线管理办法（建设部令第 145 号）
- （10）其它相关法规、规范
- （11）《闽清县国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- （12）《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035 年）》（在编）

1.5 相关规划衔接

1.5.1 《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035 年）》（在编）

总规中确定规划区内用地性质为城镇住宅用地、文化用地、机关团体用地、公园绿地及工业用地等。

1.5.2 《闽清县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

在《闽清县国土空间总体规划（2021-2035 年）》划定的“三区三线”中，规划

区已纳入城镇开发边界范围内。

第二章 土地使用规划

2.1 用地规划布局

本规划用地性质分类和代码均采用国标《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023），用地划分至小类。

本次规划总用地面积 147330.47 平方米（221 亩），其中城镇村道路用地面积为 22907.1343 平方米。

表 2.1 地块用地规划面积一览表

序号	用地用海分类名称	用地用海分类代码	面积/平方米
1	农村宅基地	0703	88768.69
2	混合用地	070102+0901	15405.32
3	机关团体用地	0801	2891.74
4	文化活动用地	080302	707.56
5	一类工业用地	100101	1673.49
6	城镇村道路用地	1207	22907.13
7	社会停车场用地	120803	3635.3
8	供电用地	1303	731.10
9	水工设施用地	1312	974.37
10	公园绿地	1401	9635.77
总计			147330.47

2.2 地块控制指标

地块控制指标分为规定性和指导性两个方面。规定性指标在规划管理中必须严格执行，包括地块用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑高度、建筑

退距、交通出入口方位、公共及公用服务设施配套要求、配建停车泊位。

指导性指标是供规划管理参考的指标，为参照执行。在规划管理中可根据实际情况变通，包括建筑体量、形式、材料、色彩及开放空间、绿化空间等环境要求。

表 2.2 地块控制指标一览表

地块编号	用地用海分类名称	用地用海分类代码	地块面积（㎡）	建筑容量（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑系数（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	可混合的用地用海分类名称	可混合的用地用海分类代码	混合用地（比例%）	出入口方向
CYJH-A-01	公园绿地	1401	1039.48	—	—	—	—	—	—	—	—	—	E
CYJH-A-02	公园绿地	1401	3963.24	—	—	—	—	—	—	—	—	—	W
CYJH-A-03	农村宅基地	0703	7503.41	≥11255.12, ≤13506.14	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	E
CYJH-A-04	社会停车场用地	120803	1105.54	≤110.55	≤0.1	≤10	—	≤9	≥30	—	—	—	S
CYJH-A-05	公园绿地	1401	2310.33	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-06	农村宅基地	0703	3355.86	≥5033.79, ≤6040.55	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	N、S
CYJH-A-07	机关团体用地	0801	1443.83	≥1443.83, ≤2887.66	≥1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≤24	≥25	—	—	—	N、S
CYJH-A-08	一类工业用地	100101	1673.49	≥1840.84, ≤5020.47	≥1.1, ≤3.0	≥30, ≤50	≥40	≤36	≥10, ≤20	—	—	—	N、W
CYJH-A-09	农村宅基地	0703	4594.76	≥6892.14, ≤8270.57	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	W
CYJH-	农村宅	0703	3065.33	≥	≥	≥25,	—	≤30	≥30	—	—	—	S

A-10	基地			4597.99, ≤5517.59	1.5, ≤1.8	≤30							
CYJH-A-11	农村宅基地	0703	4398.13	≥6597.19, ≤7916.63	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	N、W
CYJH-A-12	二类城镇住宅用地	070102	7437.73	≥11156.6, ≤14875.46	≥1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≤30	≥25	商业用地	0901	30	W
CYJH-A-13	农村宅基地	0703	5230.04	≥7845.06, ≤9414.07	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	S
CYJH-A-14	二类城镇住宅用地	070102	5000.26	≥7500.39, ≤10000.52	≥1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≤30	≥25	商业用地	0901	30	S、E
CYJH-A-15	文化活动	080302	707.56	≥707.56, ≤1556.63	≥1.0, ≤2.2	≥30, ≤50	—	≤24	≥30	—	—	—	S
CYJH-A-16	二类城镇住宅用地	070102	2967.33	≥4451.0, ≤5934.66	≥1.5, ≤2.0	≥30, ≤40	—	≤30	≥25	商业用地	0901	30	S
CYJH-A-17	机关团体用地	0801	1024.69	≥1024.69, ≤2049.38	≥1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≤24	≥25	—	—	—	S
CYJH-A-18	农村宅基地	0703	2569.91	≥3854.87, ≤4625.84	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤24	≥30	—	—	—	N
CYJH-A-19	机关团体用地	0801	423.22	≥423.22, ≤846.44	≥1.0, ≤2.0	≥35, ≤45	—	≤18	≥25	—	—	—	W
CYJH-A-20	供电用地	1303	731.10	≥731.10, ≤877.31	≥1.0, ≤1.2	≥25, ≤30	—	≤15	≥30	—	—	—	N、W
CYJH-A-21	社会停车场用地	120803	1075.23	≤107.52	≤0.1	≤10	—	≤9	≥30	—	—	—	N
CYJH-A-22	农村宅基地	0703	15795.54	≥23693.31, ≤28431.97	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	S、W

CYJH-A-23	公园绿地	1401	344.43	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-24	水工设施用地	1312	519.55	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CYJH-A-25	公园绿地	1401	1420.08	—	—	—	—	—	—	—	—	—	N、W
CYJH-A-26	农村宅基地	0703	14372.57	≥21558.86, ≤25870.63	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	S、W
CYJH-A-27	公园绿地	1401	267.23	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-28	水工设施用地	1312	454.82	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
CYJH-A-29	公园绿地	1401	290.98	—	—	—	—	—	—	—	—	—	S
CYJH-A-30	农村宅基地	0703	19486.79	≥29230.19, ≤35076.22	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	N、S
CYJH-A-31	农村宅基地	0703	8396.35	≥12594.53, ≤15113.43	≥1.5, ≤1.8	≥25, ≤30	—	≤30	≥30	—	—	—	E、W
CYJH-A-32	社会停车场用地	120803	1454.53	≤145.45	≤0.1	≤10	—	≤9	≥30	—	—	—	E

2.3 规划控制要求

1. 地块指标详见《地块控制指标一览表》，建筑限高、容积率、建筑密度为上限控制，绿地率为下限控制。
2. 本规划区内土地使用性质分类代码按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。
3. 建筑退让道路红线、建筑退让用地红线、建筑间距控制、日照控制应按照《福建省城市规划管理技术规定》执行。

4. 地块停车泊位数配套参照《福建省城市规划管理技术规定》相关要求执行。

5. 工业项目所需生产服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 15%，其中工业项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 30%（总建筑面积含地下室等建筑面积）。

6. 建筑风格与色彩:工业用地以低层、多层为主, 建筑色彩以白色为主色调，形式为现代简约风格，整体上与周边已建工业形成统一、整体的空间布局形式。

7. 产生有害气体及污染的工业项目绿地率按国家有关规定执行。

2.4 道路交通及竖向规划

2.4.1 道路交通规划

规划范围道路网规划分为干路(白盖线、坂白线)、次干路（芝西路）、支路，干路红线宽度 12-16 米，次干路红线宽度 12 米，支路红线宽度 7 米。

2.4.2 停车场规划

地块内停车位应参照《福建省城市规划管理技术规定》中第四章第四节“福建省建设项目停车设施配建标准”的规定配置。

2.4.3 机动车出入口规划要求

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》的要求，且应避开道路展宽段，同时出入口位置距公交站台边缘不得小于 15 米。

2.4.4 竖向设计

(1) 道路竖向设计

规划道路的竖向标高设计应满足雨水、污水及道路自身排水的要求，并充分考虑

防洪排涝的需要，尽量结合现状地形地势，避免大量的填方，节约工程造价，并保证道路的交通、安全、景观等需求，方便车辆通行及市政管网的建设，同时结合土地使用现状情况，保证控制规划的可操作性。

本次规划的道路竖向满足十年一遇的防山洪标准和十年一遇涝水不漫溢的排涝标准，根据现状条件及道路竖向规划原则，将道路纵坡基本控制在 0.3%~8%之间，局部路段纵坡低于 0.3%的，在下一步道路施工图设计时，采用锯齿形变坡。

(2) 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一般控制在 0.3%~15%之间，以防止用地成为“洼地”。

各个地块场地标高在修建性详细规划或建设工程设计方案阶段应按照有效应对二十年一遇内涝水位标准进行设计。

第三章 市政工程规划

3.1 给排水工程规划

参照《福建省城市用水量标准》（DBJ/T13-127-2010），采用不同性质用地指标用水量法进行用水量测算。测算结果见下表。

表 3.1 给排水指标一览表

序号	用地类型	用地面积 (m²)	用水量指标 (m³/h m²·d)	给水量 (m³/d)	污水量 (m³/d)
1	农村宅基地	88768.69	80	710.15	532.61
2	混合用地	15405.32	80	123.24	92.43
3	机关团体用地	2891.74	60	17.35	13.01
4	文化活动用地	707.56	60	4.25	3.18
5	一类工业用地	1673.49	80	13.39	10.04
6	社会停车场用地	3635.3	20	7.27	5.45
7	供电用地	731.1	20	1.46	1.10
8	水工设施用地	974.37	25	2.44	1.83
9	公园绿地	9635.77	10	9.64	7.23
总计		—	—	889.18	666.89

说明：（1）根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），参照《福建省城市用水量标准》（DBJ/T13-127-2010）中的有关用水指标，采用不同性质用地单位面积用水量指标法进行用水量预测。本设计主要参考《闽清县池园镇国土空间总体规划（2024-2035 年）》和相关道路施工图资料。

根据测算，地块的最高日用水量约为 889.18m³。

（2）地块的用水水源引自南面的池园镇水厂，规划沿干和次干路布置 DN400 给水管，支路布置给水市政支管为 DN300。

（3）污水量按给水量 0.9 取值，日变化系数取 1.2 进行计算。规划地块污水量 666.89 m³/d，纳入北面的白中镇白金工业区污水处理厂处理。规划污水管原则上埋

设在道路的西北侧非机动车道下，管径为 DN300-DN400，管材采用 HDPE 缠绕管。

（4）规划地块企业污废水经污水站处理后排入周边市政污水管网，最终进入北面的白中镇白金工业区污水处理厂处理。

（5）雨水采取就近、分散、直接排入水体的原则，根据地块地形水系情况划分排水分区，使地块内各片区雨水能就近、分散、直接排入沟道或溪流，以减少转输管渠的长度。

地块总体地形东高西低，地块内雨水主要通过雨水管排入芝溪。暴雨强度公式采用闽清县暴雨强度公式，重现期取 3 年。

（6）规划用地内各类管线设计施工时应考虑与周边市政道路相应管线衔接，规划横穿道路的管线应利用道路设计的横穿管或以非开挖方式过街。地块建设时如发现不明管线应及时与相关部门联系，协调解决。

（7）建议周边各市政管线设计施工时应考虑地块的接入和接出口需要。

（8）下一阶段修建性详细规划中场地设计标高应顺应道路纵坡方向进行设计，并不低于周边道路的最低路段高程 0.2 米以上。

3.2 电力、通信工程规划

表 3.2 电力、通信指标一览表

序号	用地类型	用地面积 (m²)	单位建设用地负荷指标 (kW/h m²)	电力负荷 (KW)	通信容量 (线对)
1	农村宅基地	88768.69	400	3550.75	177.54
2	混合用地	15405.32	400	616.21	30.81
3	机关团体用地	2891.74	100	28.92	5.78
4	文化活动用地	707.56	100	7.08	1.42
5	一类工业用地	1673.49	400	66.94	3.35

6	社会停车场用地	3635.3	400	145.41	7.27
7	供电用地	731.1	350	25.59	1.46
8	水工设施用地	974.37	100	9.74	1.95
9	公园绿地	9635.77	100	96.36	19.27
总计		—	—	4546.99	248.85

说明：（1）依据国标 GB/50293-2014《城市电力规划规范》及《城市电力网规划设计导则》。规划范围内总电力负荷约为 4546.99kW。依据负荷及规划布局地块内设置 5 个 10kV 电力环网柜，每个地块依据负荷大小设置不同数量的供电设施供电。

（2）地块内规划 5 处通信机房。进线引自市政电视、通信管网。通信、电视系统均采用光缆进线。本地块采用单位建筑面积指标法预测地块内通信容量，通信容量指标选取为 0.2 线/100 m²。

（3）开闭所及变配电室应设置在地面一层及以上，通信机房宜设置在地面一层及以上,并做好隔音与防潮处理。

3.3 工程管线综合规划

为了使各管线在道路上合理布置，各就各位，并以此校核相应道路断面，进行管线综合规划。

本地块给水管、电信电缆管沿道路的东侧和北侧敷设，污水管、电力电缆沿道路的西侧和南侧敷设，雨水管沿慢车道敷设。

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

第四章 环境保护与环卫设施规划

4.1 环境质量标准

大气环境执行《环境空气质量标准（GB3095-2012）》二级标准。

水环境按《福建省人民政府关于福州市地表水环境功能区划定方案的批复》（闽政文[2006]133 号）及《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）有关标准控制。

噪声控制按《声环境质量标准》（GB3096-2008）有关标准控制。

4.2 环卫设施规划

满足垃圾处理的无害化、减量化、资源化的原则及垃圾的分类收集、分类运输、分类处理、分类处置的要求。

规划生活垃圾收运、处理流程：分类袋装——生活垃圾收集点——垃圾转运站（垃圾收集站）——生活垃圾分拣中心——处理场。

第五章 综合防灾规划

5.1 防洪排涝标准

- 1、排涝标准采用 10 年一遇。
- 2、区内防洪排涝采取以下措施：修建满足排水要求的雨水管渠。

5.2 抗震防灾标准

本地块地震基本烈度为 7 度,规划一般民用建筑设计按 7 度设防,城市重点工程、生命线工程按 8 度设防。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。

5.3 消防规划

根据消防队接到火警 5 分钟内要能到达责任区最远点,责任区面积一般为 4—7 平方公里的要求。

根据《建筑设计防火规范》,取同一时间内的火灾次数为 2 次。消防水源由市政给水网统一供给,从给水管网接至消火栓的管道直径不小于 100 毫米。

沿干路每隔 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。

第六章 规划实施与管理

6.1 规划实施策略

- (1) 树立“经营城市”的理念,提高“经营城市”的水平,规范土地市场,完善土地收购储备制度。
- (2) 通过多渠道筹集城市建设资金,盘活土地资源,促进规划顺利实施。
- (3) 处理好保护与开发的关系,对于规划区内的环境景观资源应加以合理利用和保护,注重生态环境的保护,充分发掘各类资源对于土地价值的拉动潜力。

6.2 规划实施管理

综合考虑城市内在功能的关联性和土地使用的可兼容性,在各层级上进行控制总

量、内部协调,兼顾了规划控制内容的严肃性和实施过程中的合理弹性。同时,明确了各层级规划实施管理中的要点和要求,确保规划实施过程衔接顺畅,合理落实。

- (1) 严格执行各级控规编制体系,逐级落实规划确定的强制性内容,并在各方面加以深化、细化。
- (2) 严格落实“五线”、“三大设施”以及社区服务设施的配置要求,确保规划内容的稳步实施。
- (3) 建立规划动态维护制度,有计划、有组织的对控规进行评估和维护,适时启动修编程序,确保其实施的可持续性。控规动态维护按《福建省城镇区域详细规划编制指南》(试行)执行。
- (4) 加强规划的深化工作,开展修建性详细规划和重点地段详细设计,用以具体指导每个具体建设项目的开发建设。
- (5) 完善人大、行政和社会公众监督制度的建设,建立强有力的城镇规划监督网络,维护规划的权威性和严肃性。
- (6) 加强公众参与,增加规划的透明度与参与度,保障公众的根本利益。