

泰宁县归化路东侧三角地块控制性
详细规划修编

(评审稿)

泰宁县归化路东侧三角地块控制性
详细规划修编

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划修编

壹：文本

目 录

第一章 规划总则..... - 1 -

第二章 用地规划..... - 1 -

第三章 道路交​​通规划..... - 2 -

第四章 竖向工程规划..... - 2 -

第五章 “五线”控制规划..... - 3 -

第六章 地块控制..... - 3 -

第七章 市政工程规划..... - 5 -

第八章 综合防灾规划..... - 6 -

第九章 附则..... - 6 -

附录 - 7 -

附表一：地块控制指标一览表..... - 8 -

第一章 规划总则

第1条 规划目的

为了指导泰宁县归化路东侧三角地块的开发建设，统筹安排规划范围内的土地使用和各项建设，加强城镇规划管理，为该地块开发建设提供立法依据，特制定《泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划修编》（以下简称本规划）。

第2条 规划原则

- 1、整体性原则：在遵循上位规划对本规划区功能定位的基础上，考虑与现状实际情况的衔接，使规划区用地结构合理化。
- 2、可操作性原则：为了确保规划的顺利实施，规划充分尊重现状，重视管理部门的实施与操作，确定适当的规划指标，促使规划项目早日付诸实施。
- 3、协调性原则：注意规划区的职能定位、功能组织与相关规划的协调，综合考虑规划区内部的功能布局与空间景观设计的协调。

第3条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- 3、《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》（2013 年 3 月 1 日起施行）
- 4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- 5、《福建省城市控制性详细规划编制导则》
- 6、《福建省城市规划管理技术规定》
- 7、《泰宁县国土空间总体规划（2021～2035 年）》

第4条 规划范围

西北侧以次干路道（内环路）中心线为界，西南侧以主干道（归化路）中心线为界，东侧以道路（暂名西岭路）中心线为界，规划区总面积 32591 平方米。

第5条 规划效力

本规划是该区内土地使用和各类建设的指导性文件，适用于规划范围内各类用地开发与建设的规划管理工作。本规划范围内进行工程设计与开发建设，应符合本规划的规定和要求。

第二章 用地规划

第6条 用地布局

规划总用地面积 3.26 公顷，主要用地指标如下：城镇居住用地总面积 0.42 公顷，占城市建设用地的 12.94%；公共管理与公共服务设施用地 0.03 公顷，占城市建设用地的 0.99%；商业服务业设施用地用地面积 1.08 公顷，占城市建设用地的 33.28%；交通运输用地 1.22 公顷，占城市建设用地 37.43%；绿地与开敞空间用地 0.50 公顷，占城市建设用地 15.36%；详见下表。

代码			名称	规划目标年	
一级类	二级类	三级类		面积(公顷)	比例(%)
07			居住用地	0.42	12.94

	0701		城镇住宅用地	0.42	12.94
		070102	二类城镇住宅用地	0.42	12.94
08			公共管理与公共服务用地	0.03	0.99
	0801		机关团体用地	0.03	0.99
09			商业服务业用地	1.08	33.28
	0901		商业用地	0.45	13.78
	0902		商务金融用地	0.64	19.5
12			交通运输用地	1.22	37.43
	1207		城镇村道路用地	1.1	33.65
	1208		交通场站用地	0.12	3.78
		120803	社会停车场用地	0.12	3.78
14			绿地与开敞空间用地	0.5	15.36
	1402		防护绿地	0.5	15.36
总计				3.26	100

第三章 道路交通规划

第7条 道路用地

规划城市道路用地 10968 平方米，占城市建设用地 33.65%。

第8条 道路规划

规划道路有城市主干路和其它道路两个等级。各道路具体情况详见下表。

规划道路一览表

序号	道路名	类别	走向	起讫点	长度(米)	红线宽度	标准横断面
1	归化路	主干道	南北向	内环路～杉津桥	414	30 米	5.0+20.0+5.0
2	内环路	主干道	南北向	青云路～归化路	110	25 米	5.0+15.0+5.0
3	西岭路	其它道路	南北向	内环路～红卫二巷	424	12 米	2.5+7.0+2.5

第四章 竖向工程规划

第9条 场地竖向规划

根据现状地形地貌，科学合理安排路面和地块控制点的设计高程。竖向规划依据地面排水及排涝要求，整体设计东高西低。

场地竖向应与道路竖向相协调，以周边道路的路面标高来确定场地标高。从场地的现状来看，规划区地块（除绿地外）地面高差较小，场地高程设置在 289.00-291.00 米之间，地面排水坡度不宜小于 0.3%。

第10条 道路竖向规划

规划充分尊重现状，现状道路原则上保持现状标高，不作调整。

在本层次规划中，道路交叉口高程仅为道路竖向设计提供参考。准确的数值必须根据道路及地块开发的施工图确定。

第五章 “五线”控制规划

第11条 红线控制

本次规划红线主要是归化路、内环路和西岭路的道路红线。在建设中必须严格按照规划，确保道路红线宽度。

归化路：规划道路红线按 30 米控制。

内环路：规划道路红线按 25 米控制。

西岭路：规划道路红线按 12 米控制。

1、严格控制道路用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的活动。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用红线内用地的，必须依法办理相关审批手续。

2、道路红线两侧建（构）筑物应根据相应规划管理要求进行退让，退让范围内不得建设永久性或临时性建（构）筑物。

3、在建设中必须严格按照规划，确保道路红线宽度。考虑建设的实际情况，道路红线的宽度、方向不变，其具体线形可做适当调整。

4、因规划区发展和功能布局变化等，需要调整红线的，应当组织专家论证，依法调整规划，并相应调整红线。调整后的红线，应当随调整后的规划一并报批。

第12条 绿线控制

绿线控制主要是一块防护绿地（A-21 地块）的用地界限。绿地面积为 5005 平方米。

1、任何单位和个人都有保护绿地、服从绿线管理的义务，有监督绿线管理、对违反绿线管理行为进行检举的权利。

2、城市绿线范围内的公共绿地、防护绿地、生产绿地、居住区绿地、单位附属绿地、道路绿地、风景林地等，必须按照《公园设计规范》等标准进行绿地建设。

3、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。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。

4、任何单位和个人不得在绿地范围内设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，予以严格控制。

第13条 其他控制

本规划范围内未涉及黄线、蓝线和紫线。

第六章 地块控制

第14条 地块编码

本次规划的地块编码由四级 11 位码构成，即：

城区码：福建省泰宁县，编码为 350429；

分区单元码：主城区西部为县城-02 号分区单元，编码为 350429-02

基本单元码：A；编码为 350429-02-A

地块码：350429-02-A-20、350429-02-A-40 等。

第15条 控制指标体系

规定性指标包括用地性质、用地面积、绿地率、容积率、建筑密度、建筑限高、公共设施配套、停车泊位、交通出入口方位、建筑后退红线等十项。以上指标一经确定和批准，在规划管理中不得随意变更，必须严格遵守。

地块红线等控制坐标采用 2000 坐标系，标高为 1985 国家高程基准。规划区地块控制指标详见附表《地块控制指标一览表》和《地块图则》。

第16条 用地性质

本规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类和代码，确定地块主要的土地使用性质。

第17条 用地面积

用地面积是规划地块划定用地的平面投影面积，是开发建设单位必须征用的土地面积。在规划实施中，具体以建设用地规划许可证核定的数据为准。

第18条 开发强度

1、容积率

容积率是指规划地块内各类计容建筑面积总和与地块用地面积的比值。规划确定的容积率为上限值，规划实施中不能高于给定值。

2、建筑密度

建筑密度是指规划地块内所有建筑物的基底总面积占地块用地面积的比例。规划确定的建筑密度为上限值，规划实施中不能高于给定值。

3、绿地率

绿地率是指规划地块内各类绿化用地总面积占地块用地面积的比例，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。规划确定的绿地率为下限值，规划实施中不能低于给定值。

第19条 建筑间距

建筑间距应符合《城市居住区规划设计标准》及《福建省城市规划管理技术规定》有关规定；同时满足消防以及日照间距要求，特别是与相邻地块的日照间距要求。

第20条 建筑退让

沿建设用地边界线或道路范围内的建筑物，其退让距离必须符合《福建省城市规划管理技术规定》的要求，并同时符合消防、防汛、交通安全、景观、环保等方面的要求。

建筑退让最小距离应同时满足退让建设用地红线、退让道路红线和建筑间距的最大控制要求。各地块的具体建筑退让距离详见《地块图则》。

第21条 建筑高度

建筑限高是规划对建筑物高度的限制。规划确定的建筑高度为上限值，规划实施中不能高于给定值。

第22条 停车泊位

本控规停车泊位系指各类建设项目必须配建的最小停车泊位。优先采用地下停车库。各类建设工程配建停车场（库）的泊位数，按照《福建省城市规划管理技术规定》建设项目停车设施配建标准执行。

第23条 交通出入口方位

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，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。不允许开设出入口的地段和设置出入口的位置详见《地块图则》。

第24条 配套公共设施

在规划范围内，依据《福建省城市控制性详细规划编制导则(试行)》要求及指标，在社会停车场 A-40 地块配套建设公厕、垃圾收集站和环卫职工休息室“三合一”。

第25条 建筑要求

规划区建筑首先应当突出泰宁地方特色，体现出泰宁的民居风格和泰宁的原生态山水形态。建筑的体量、材料、色彩应符合泰宁“杉阳明韵”建筑特色，采用全坡屋面、马头墙、灰白色彩组合，并与保留建筑及周边建筑相协调。

第七章 市政工程规划

第26条 给水工程规划

规划区最高日用水量约为 305 立方米/天，规划区水源由泰宁自来水厂经归化路市政给水管提供，地块用水由道路的市政给水管就近引入。

第27条 排水工程规划

- 1、规划区排水体制为雨污分流制。规划区平均日污水量为 153 立方米/天。
- 2、沿规划城市主干道归化路设置市政污水管，污水接入西内环路污水主干管，沿河接污水处理厂。
- 3、规划区沿道路设置排水管或排水明沟，汇集地块雨水径流，经城市道路（归化路、西岭路和内环路），接西内环路排水管，经排水涵管排入城步溪。

第28条 电力工程规划

规划区电力负荷为 526kW，同时系数取 0.7，计算负荷为 368kW。

沿规划城市主干道设置埋地电力电缆，环网柜电源经道路敷设的电力管线引入规划区地块。

第29条 通信工程规划

规划区电话（宽带）需求数为 163 部。有线电视用户约 148 个。

规划区市政道路上需敷设通信管道。电信、有线电视等通信管道应综合建设，形成综合管道以减少重复建设。

第30条 燃气工程规划

规划区预测年用气量为 7.9 万标立方米。

管道气源选择使用天然气 LNG，从泰宁 LNG 气化站经中压管道引入天然气。一般商业用户和居民用户采用低压天然气。

第31条 工程管线综合规划

- 1、水平布置原则：从道路红线向道路中心线方向平行布置，布置次序宜为：电力电缆、电信电缆、燃气管、给水管、雨水管、污水管。
- 2、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、燃气管、给水管、雨水管、污水管。

第八章 综合防灾规划

第32条 消防规划

1、建筑耐火等级

规划区建筑耐火等级以一、二级为主，控制三级耐火等级建筑。

2、消防用水

规划采用生活——消防统一给水系统，消防用水主要由本区供水管网供给，消防采用低压制。

3、消火栓

应结合本区的规划道路，道路交叉口 60 米内均应设置消火栓，消火栓间距不应超过 120 米。消火栓一般采用地上式，承担消防任务的给水管管径应不小于 DN150 毫米。

4、消防车通道

消防通道以规划区次干道为基本骨架，保证归化路、内环路和西岭路作为消防通道的畅通。

第33条 抗震规划

规划区抗震防灾按Ⅵ度设防，重要的设施和生命线工程提高Ⅰ度，即按Ⅶ度设防。

第34条 人防规划

本规划执行三类人民防空重点城市人防标准，规划区内防空地下室均可结合建筑地下室设置。具体设置需按照《城市居住区人民防空工程规划规范》(GB50808-2013)、《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2019)及《福建省人民防空条例》要求设置。

第九章 附则

第35条 成果组成

本规划由规划文本、图则、规划图和说明书四部分组成，规划文本和图则是法定文件，具有同等法律效力，两者同时使用，不可分割。

强制性指标（内容）为加下划线部分。

第36条 规划生效

本规划经泰宁县人民政府批准后，自公布之日起施行。

第37条 规划修改

本规划一经批准，规划区内的土地利用和各项建设必须符合本规划，服从规划管理，任何单位和个人不得擅自更改。确需对本规划进行变更时，必须按规定程序报批。

第38条 解释权

本规划由泰宁县自然资源局负责解释。

附录

附录一：用词说明

表示严格程度的用词：

表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”或“须”；反面词采用“禁止”。

表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应该”或“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的：正面词采用“宜”或“可”；反面词用“不宜”。

表示相关规定的用语：

条文指明应按其它有关标准或规范执行时，写法为“应按照（或遵照）……执行”或“应符合……的规定（或要求）”。

非必须按所指定的标准或规范执行的用语为：“参照……执行”。

表示指导性推荐意见的用语：“建议……”、“最好……”或“……为宜”。

附录二：名词解释

1、地块：在本区内，根据产权界线及有关因素划分出的不同使用性质的用地单元。

2、用地性质：规划地块的用地使用功能和属性，根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137--2011）确定。

3、红线：包括用地红线、道路红线和建筑红线。

4、道路红线：规划的城镇道路路幅的边界线。

5、用地红线：各类建筑工程项目用地使用权属范围的边界线。

6、绿线：城镇各类绿地范围的控制线。

7、蓝线：城镇规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城镇地表水体保护和控制的地域界线。

8、紫线：国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外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。

9、黄线：对城镇发展全局有影响的、城镇规划中确定的、必须控制的城镇基础设施用地的控制界线。

10、交通出入口方位：规划地块内允许设置出入口的方向和位置。具体分为：机动车出入口方位、禁止机动车出入地块和主要人流出入口方位。

11、停车泊位：规划地块内应配置的停车车位数。

12、土地使用的兼容性：在地块土地使用性质被确定后，为适应城镇建设灵活性的要求，在一定条件下，地块土地使用性质可变更的特性。

13、强制性（规定性）指标：对建设项目、规模、用地定点、定界实行强制执行的控制方式，是必须严格遵照的指标。强制性控制指标一般包括：用地性质、用地面积、建筑密度、容积率、绿地率、建筑控制高度、交通出入口方位、停车泊位及配套公共服务设施。

14、指导性（引导性）指标：为进一步贯彻规划和开发控制的意图，将控制要素具体为布局引导，是修建性详细规划和建筑设计的重要参考指标。指导性控制指标一般包括：人口容量（主要用于居住区规划）、建筑形式、体量、风格要求和其他环境要求。

15、用地面积：由用地界线围合的地块范围。

16、容积率：规划地块内，总建筑面积与地块面积之比值，以高限控制。

17、建筑密度：规划地块内所有建筑物的基底总面积占地块面积的比例，以高限控制。

18、绿地率：规划地块内各类绿化用地总面积占该地块面积的比例，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。

19、建筑控制高度（建筑限高）：地块内建筑物地面部分最大高度限制值。

20、建筑退让：建筑物、构筑物自道路红线、绿线、蓝线、紫线、建筑红线和用地界线的后退距离。

附表一：地块控制指标一览表

地块 编号	地块名称	用地分类名称	用地分类代码	混合代码 1	混合代码 2	混合代码 3	混合比 例 1	混合比 例 2	混合比 例 3	用地面积	容积率	绿地率	建筑密度	建筑限高	配套泊位	配套设施
A-20		商业用地	0901+070102	0901	070102		60	40	0	4999	2	20	40	24	75	
A-21	护坡	防护绿地	1402	1402			100	0	0	5005	0	0	0	0	0	
A-22	尚城首府	商务金融用地	0902	0902			100	0	0	6354	3.15	30	40	50	240	
A-40	停车场	社会停车场用地	120803	120803			100	0	0	1232	0.1	10	10	10	35	“三合一” 环卫设施
A-42	名城公馆	二类城镇住宅用地	070102+0901+0801	070102	0901	0801	55	37	8	4033	1.5	20	40	24	60	

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划修编

贰：图纸

图纸目录

- 01、区位分析图
- 02、规划范围图
- 03、土地利用现状图
- 04、现状地形分析图
- 05、土地利用规划图
- 06、道路交通规划图
- 07、竖向规划图
- 08、三大设施控制图
- 09、五线控制规划图
- 10、电力通信规划图
- 11、给水燃气规划图
- 12、排水工程规划图
- 13、地块划分及编码图
- 14、地块图则1
- 15、地块图则2
- 16、地块图则3

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

区位分析图



泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

规划范围图



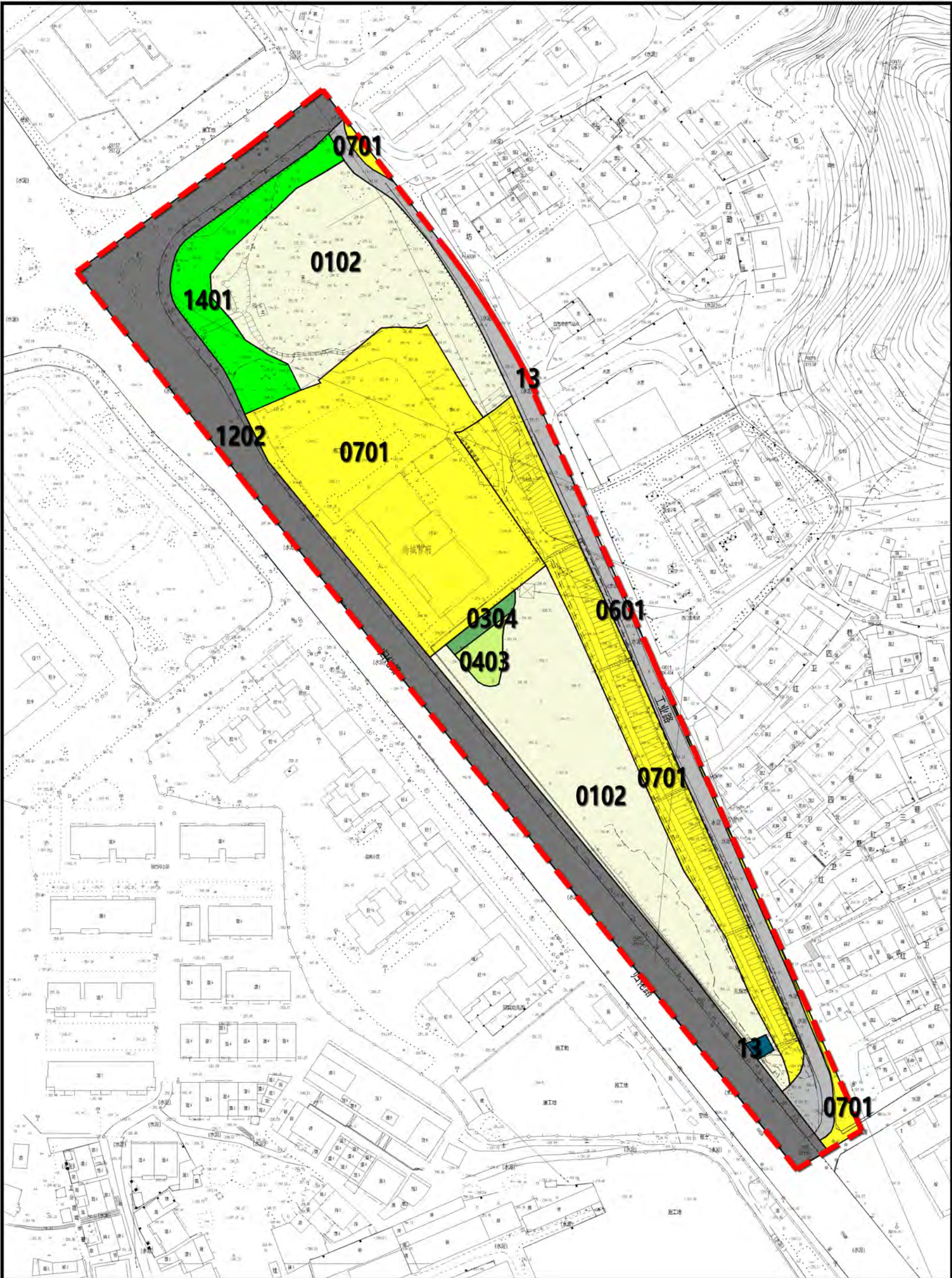
10 20 30 40 50

北桥中七设计有限公司

规划范围面积：32591平方米

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

土地利用现状图



10 20 30 40 50

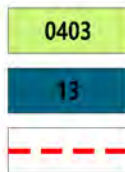
图例



0102 水浇地
0701 城镇住宅用地
0601 农村道路



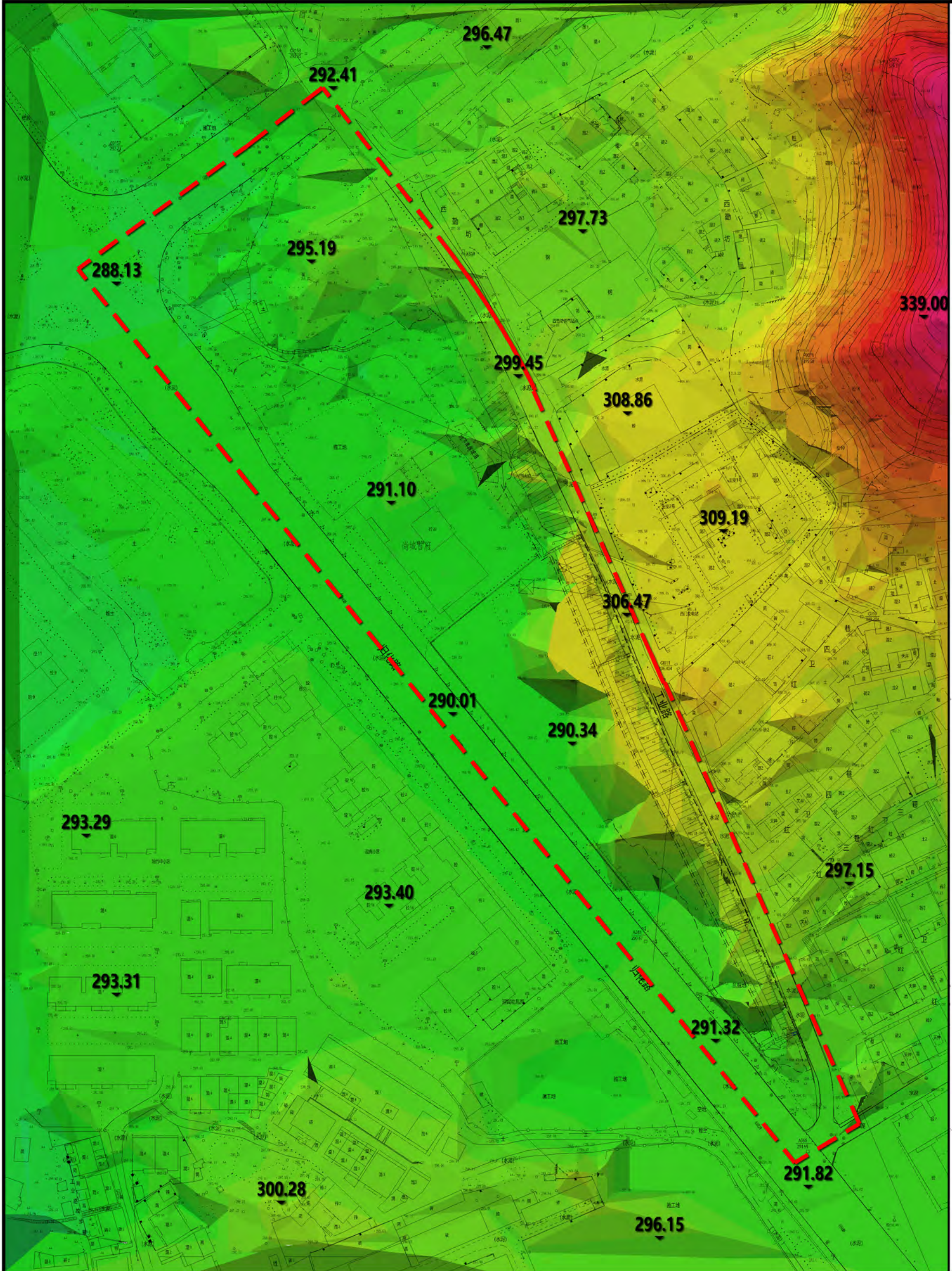
0304 其他林地
1202 公路用地
1401 公园绿地



0403 其他草地
13 公用设施用地
--- 规划界线

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

现状地形分析图

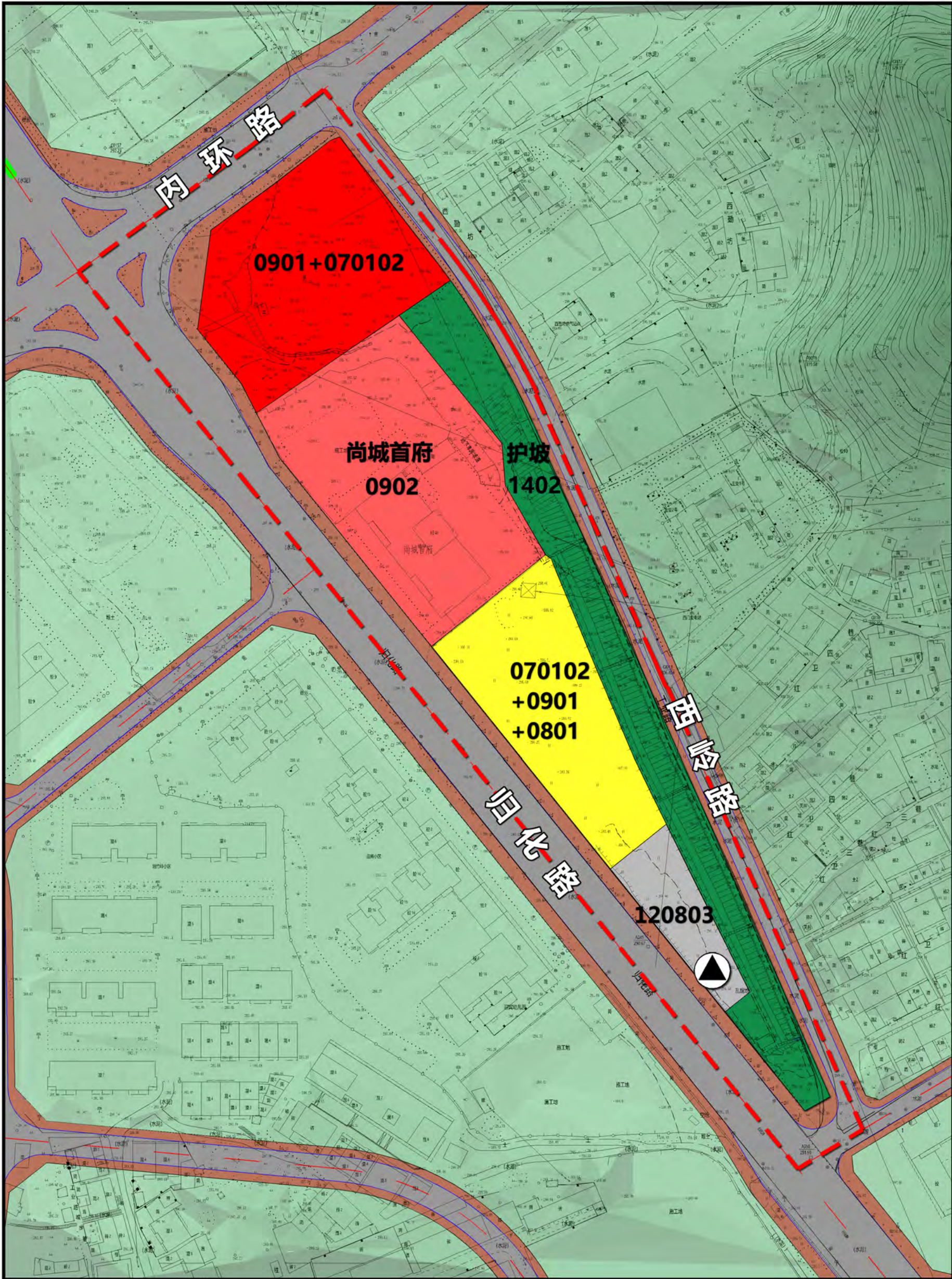


图例

高程: 336米以上	高程: 322米-325米	高程: 308米-311米	高程: 294米-297米
高程: 333米-336米	高程: 319米-322米	高程: 305米-308米	高程: 291米-294米
高程: 331米-333米	高程: 316米-319米	高程: 302米-305米	高程: 288米-291米
高程: 328米-331米	高程: 314米-316米	高程: 299米-302米	高程: 285米-288米
高程: 325米-328米	高程: 311米-314米	高程: 297米-299米	高程: 285米以下

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

土地利用规划图



10 20 30 40 50

北桥中七设计有限公司

图例

0901

商业用地

0902

商务金融用地

1402

防护绿地

070102

二类城镇住宅用地

120803

社会停车场用地

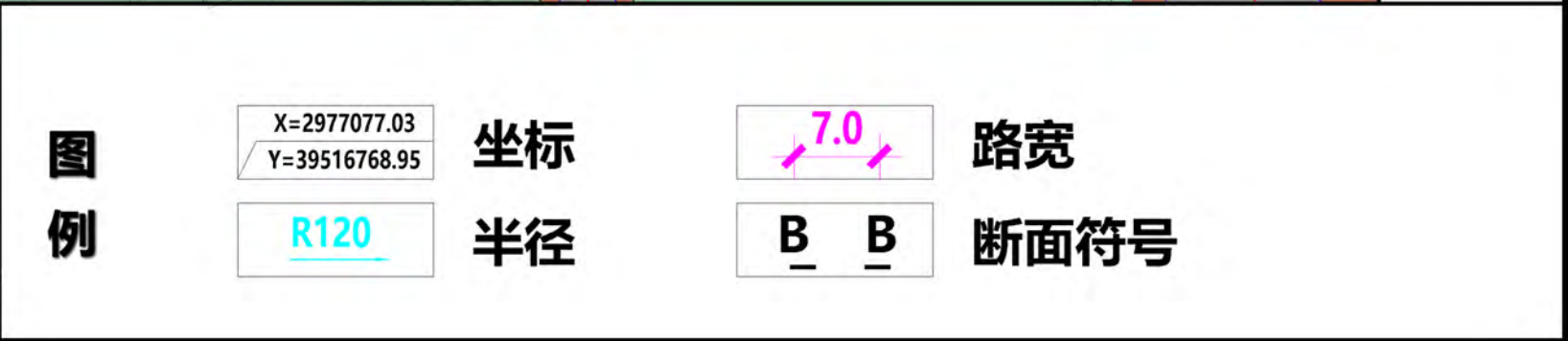
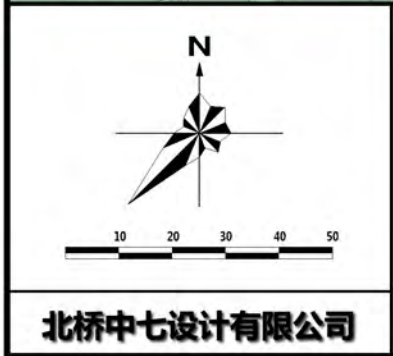
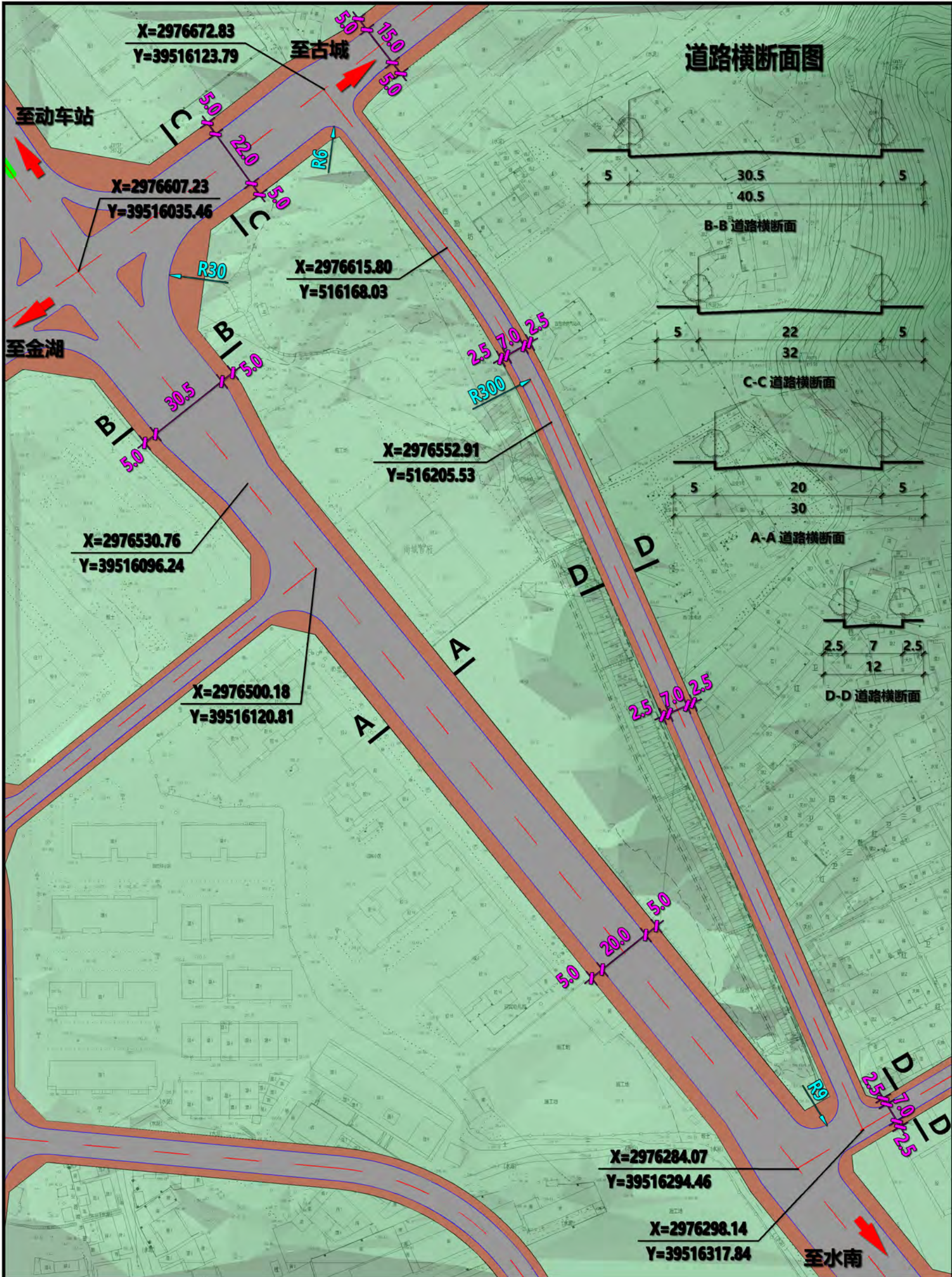
规划界线



“三合一”环卫设施

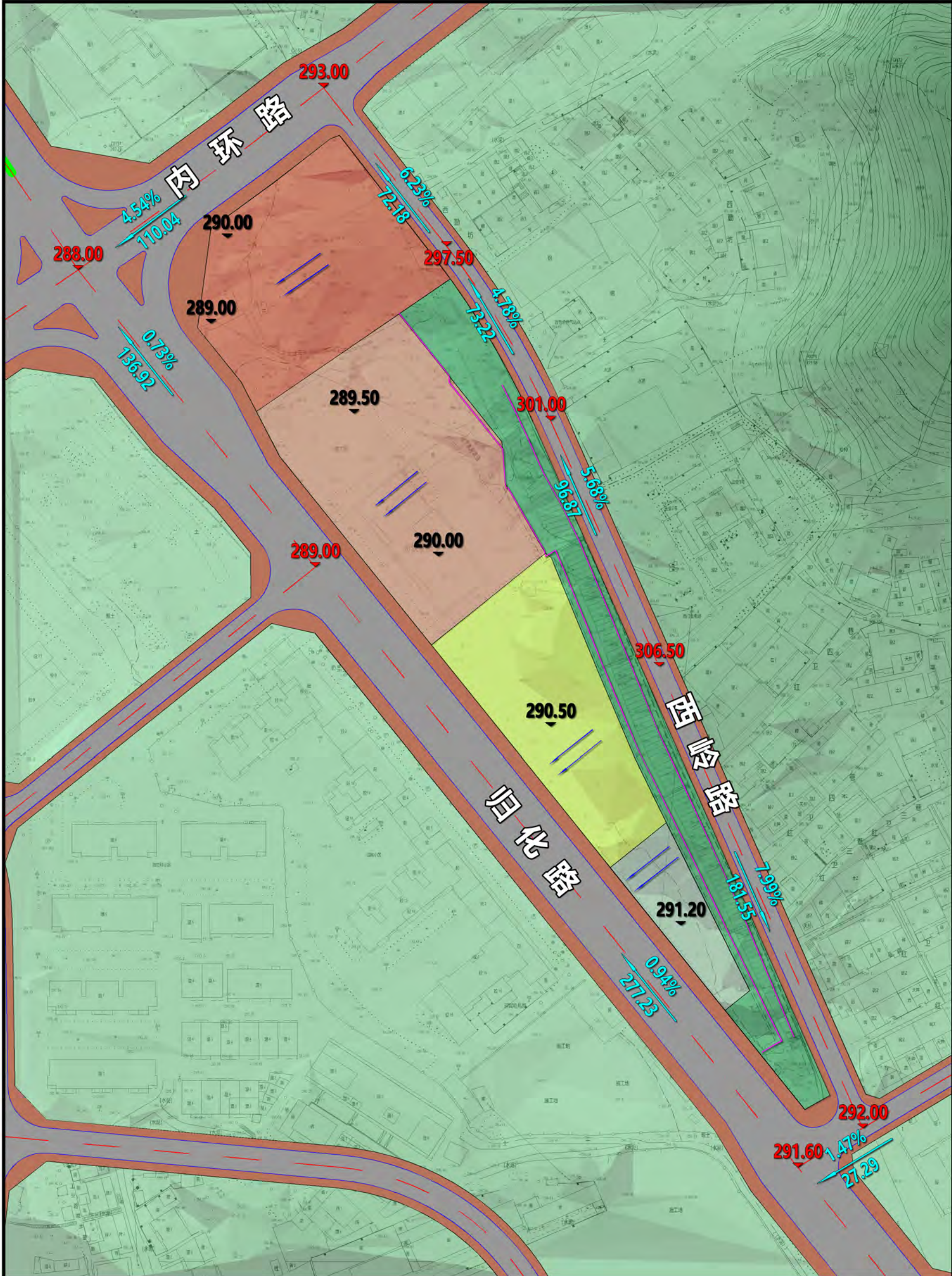
泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

道路交通规划图



泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

竖向规划图



10 20 30 40 50

北桥中七设计有限公司

图例

283.20
283.20

道路规划标高
场地标高

0.88%
67.86

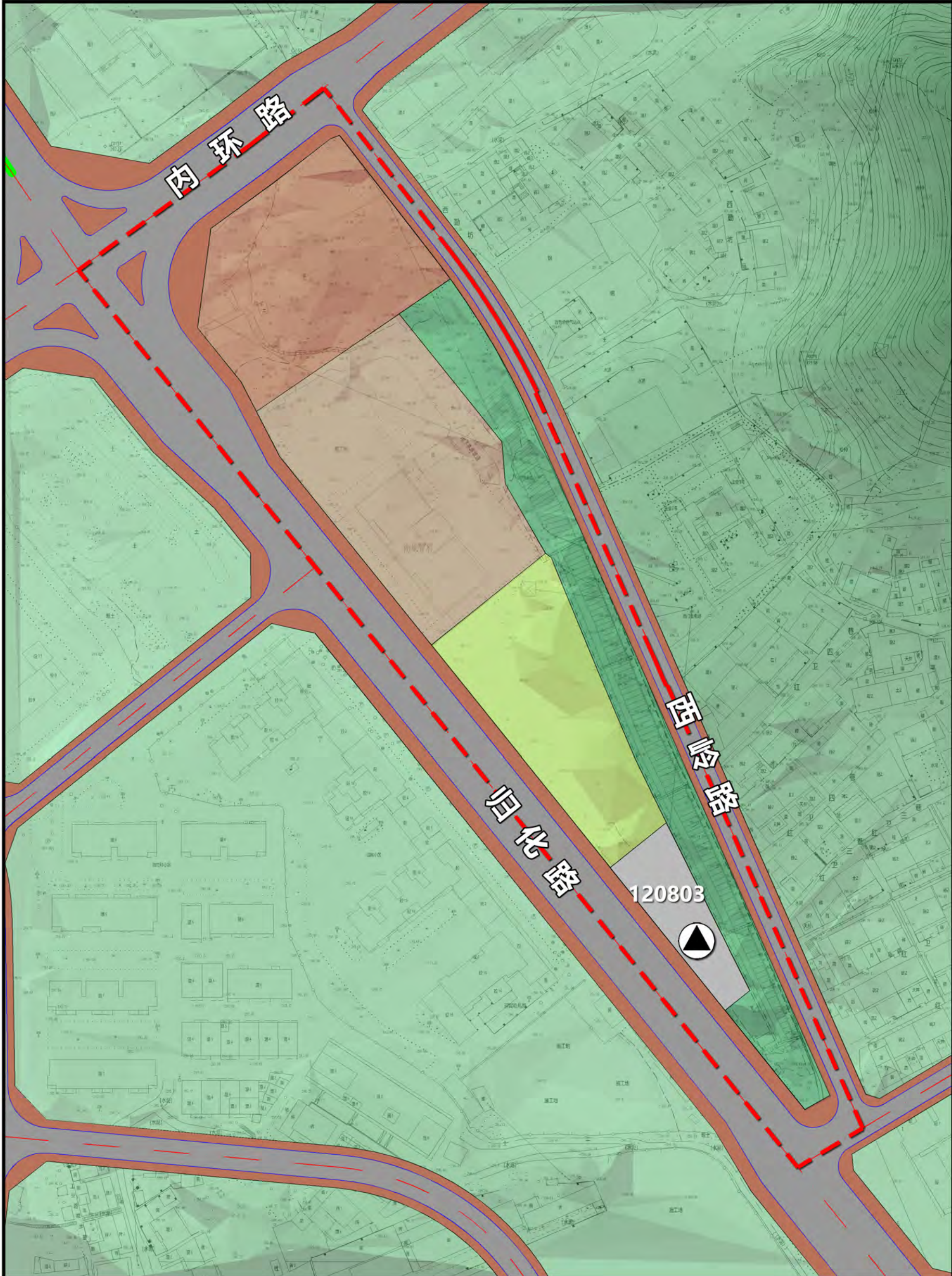
坡度,坡向,长度
排水方向

护坡底线
规划界线

护坡底线
规划界线

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

三大设施控制图



图例

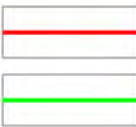
- | | | | |
|--|---|--|---|
|  120803 |  社会停车场用地 |  规划界线 |  “三合一”环卫设施 |
|--|---|--|---|

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

五线控制规划图



图例



城市红线
城市绿线



城市黄线
城市蓝线

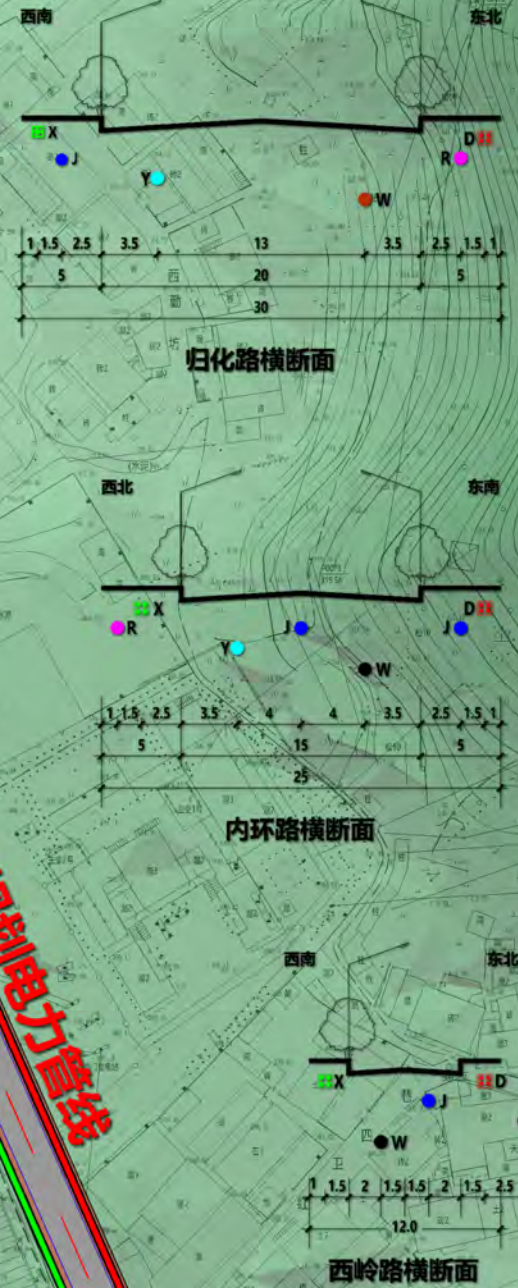
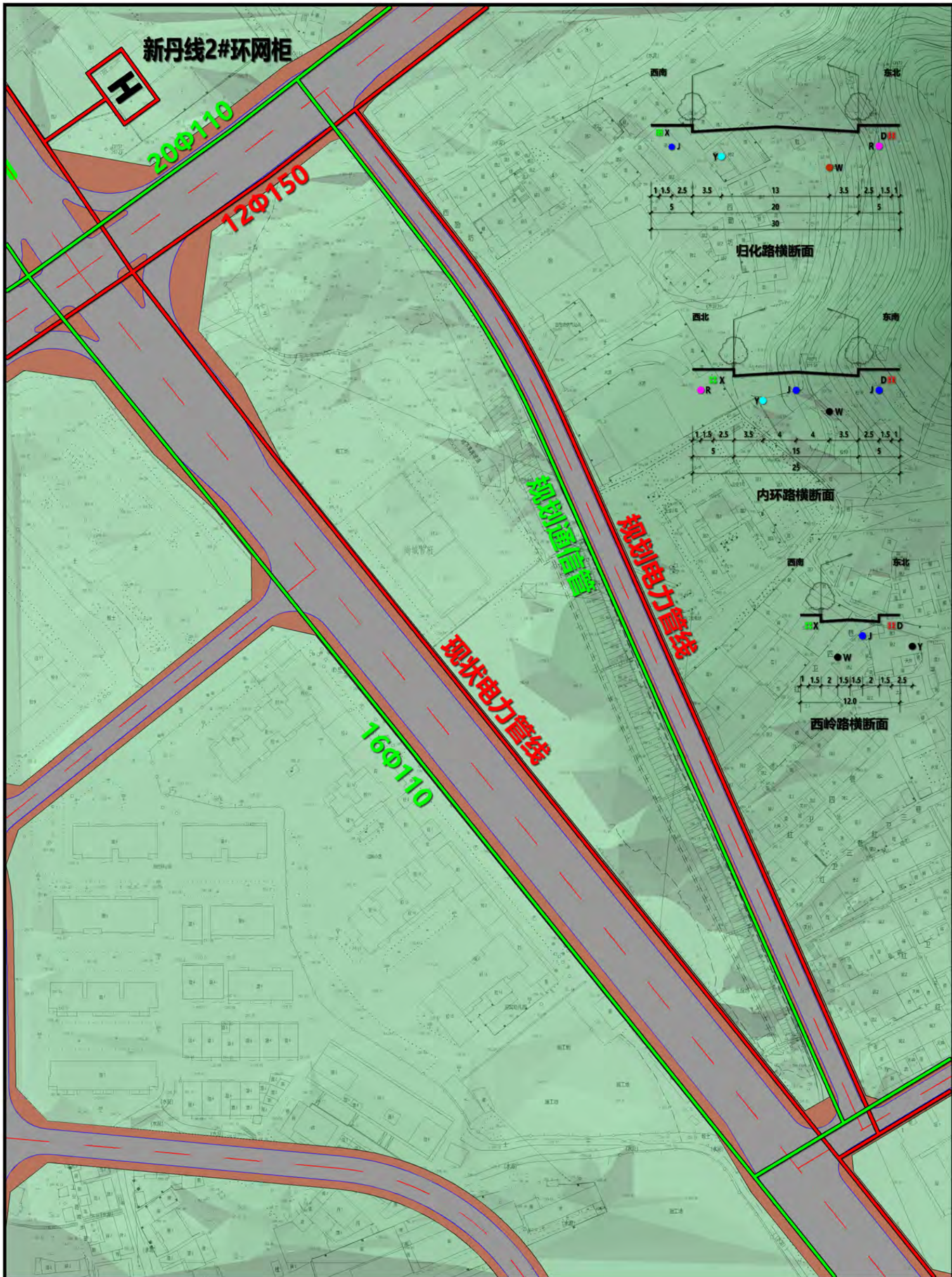


城市紫线
规划界线

北桥中七设计有限公司

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

电力通信规划图



图例

- | | | |
|-------|------|------|
| 环网柜 | 电力管线 | 给水管道 |
| 开闭所 | 通信管线 | 雨水管道 |
| 电力管规格 | 电力管道 | 污水管道 |
| 通信管规格 | 通信管道 | 燃气管道 |

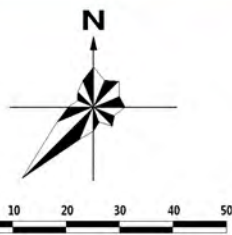
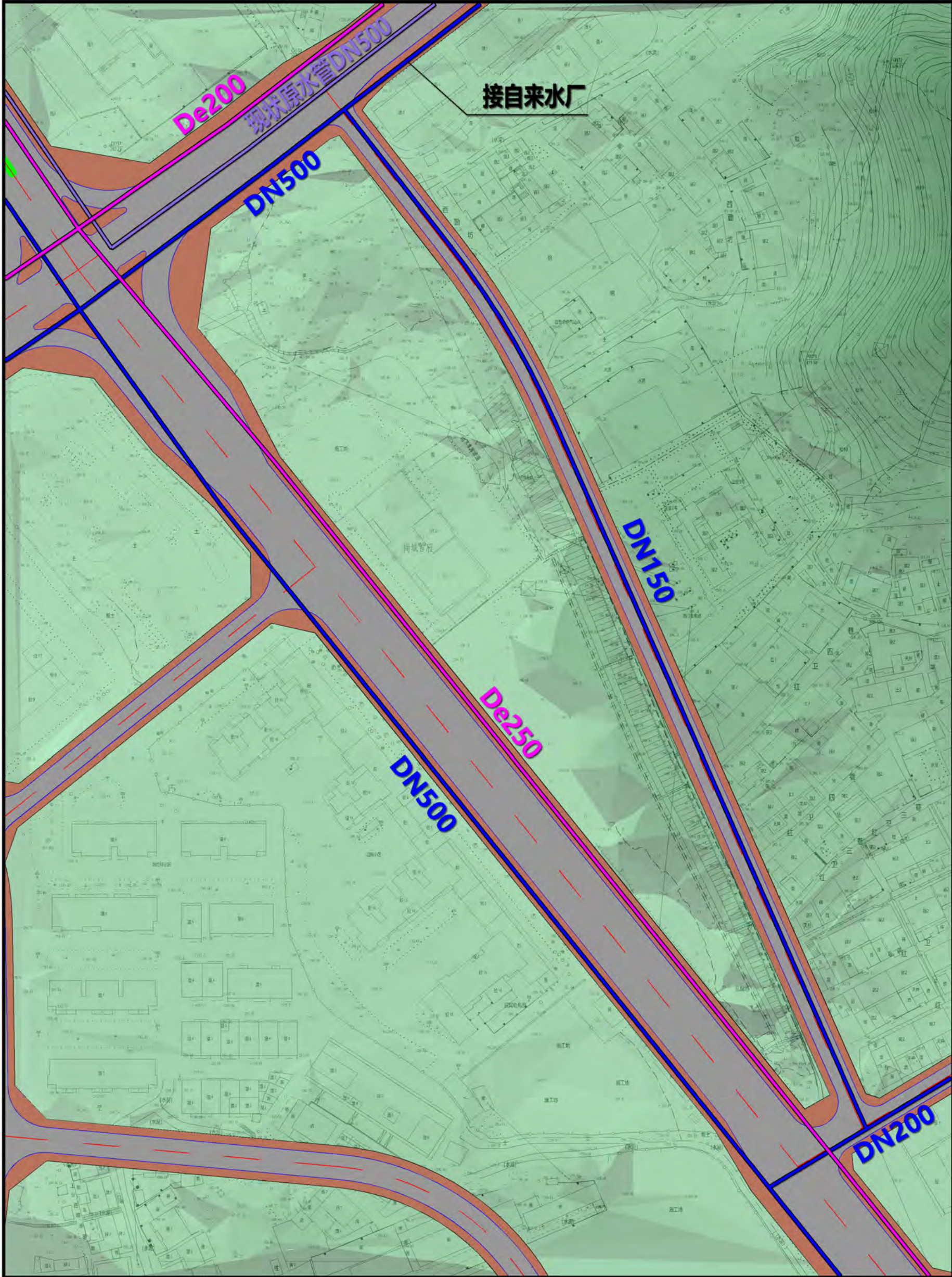


10 20 30 40 50

北桥中七设计有限公司

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

给水燃气规划图



北桥中七设计有限公司

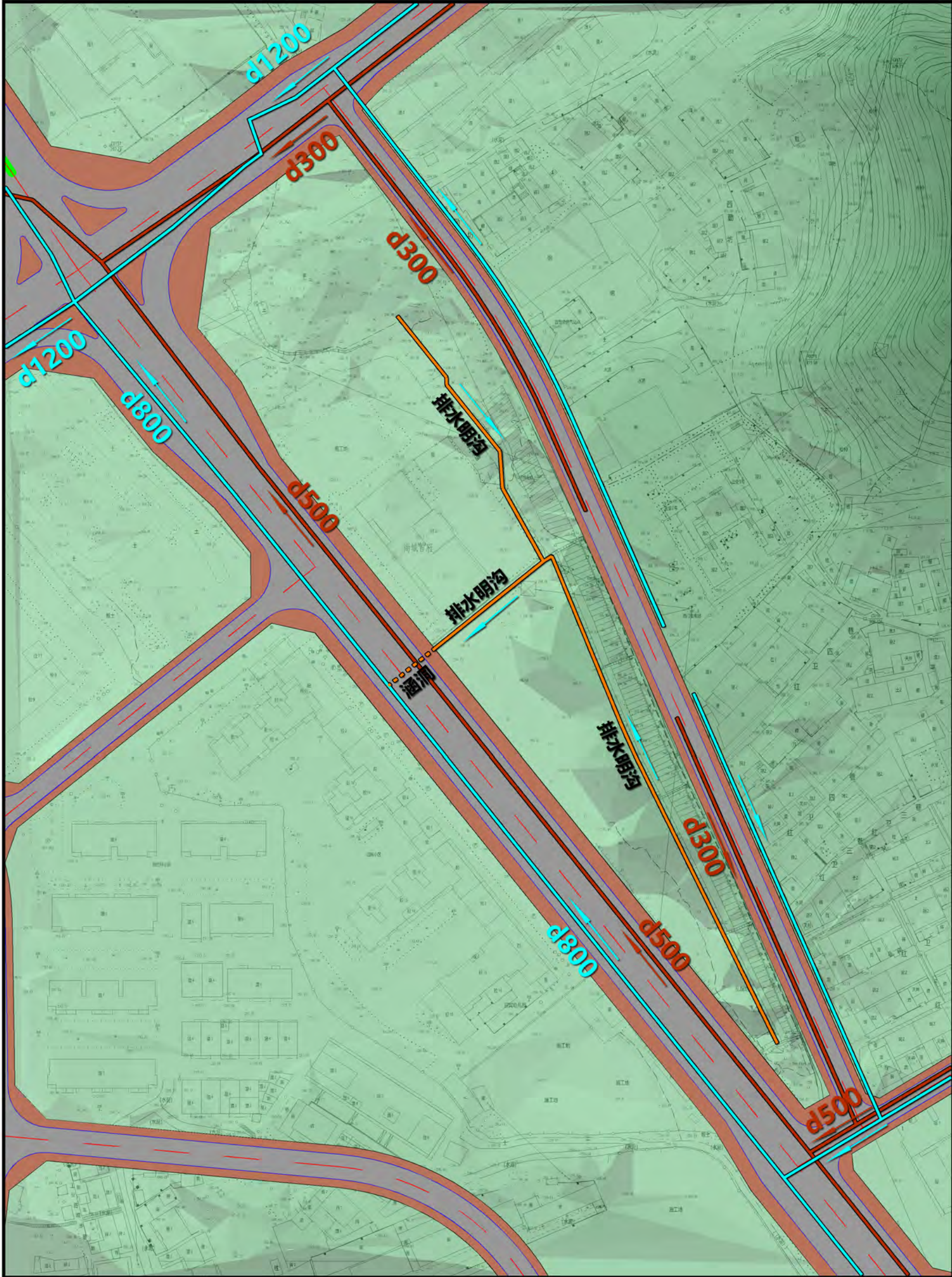
图例

-  原水管
-  给水管
-  燃气管

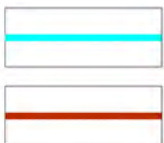
-  DN200 给水管规格
-  DN500 原水管规格
-  De110 燃气管规格

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

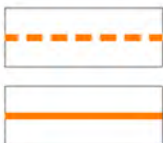
排水工程规划图



图例



雨水管
污水管



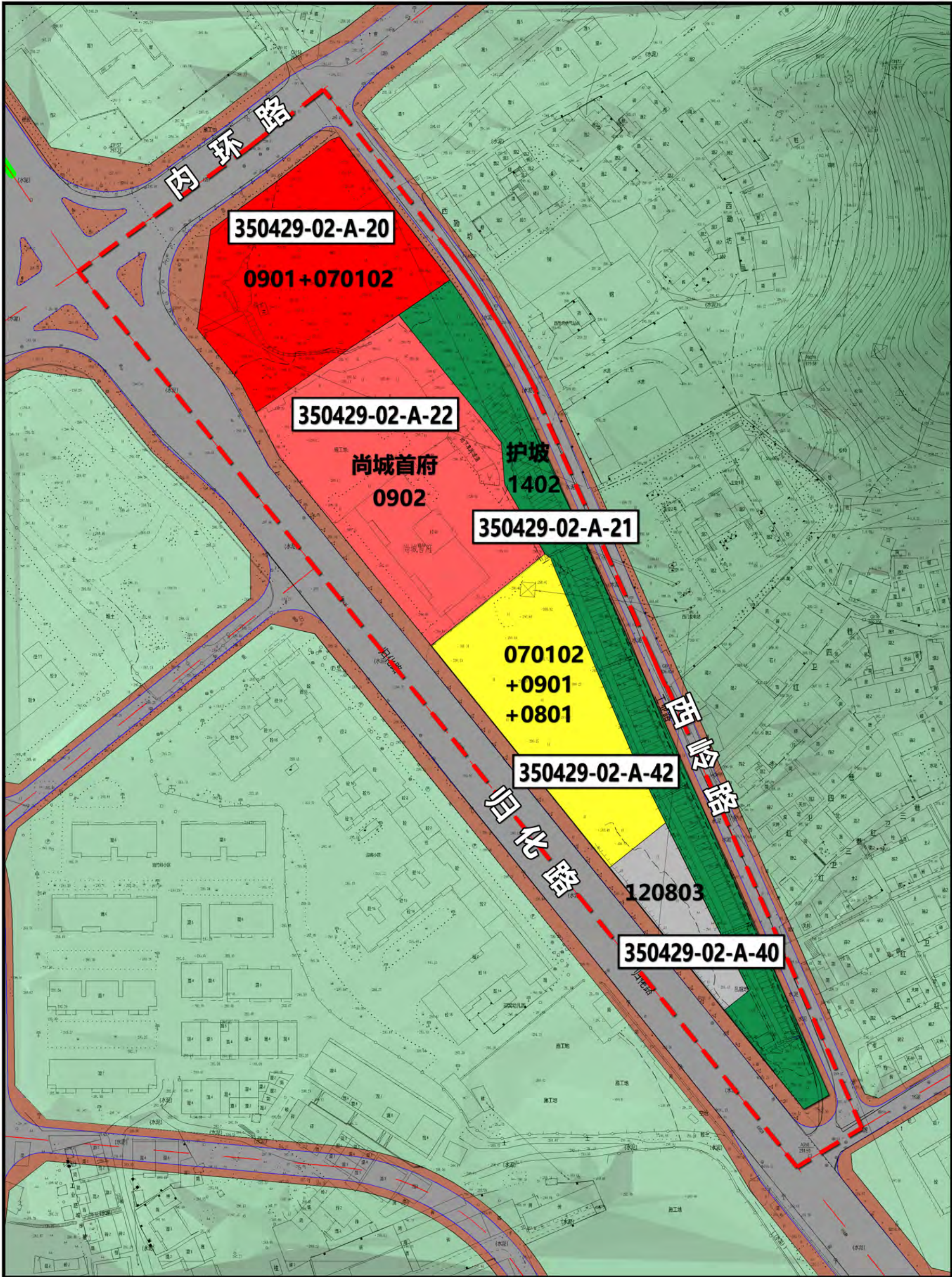
排水涵洞
排水明沟



雨水管规格
污水管规格

泰宁县归化路东侧三角地块控制性详细规划(修编)

地块划分及编码图



10 20 30 40 50

北桥中七设计有限公司

图例

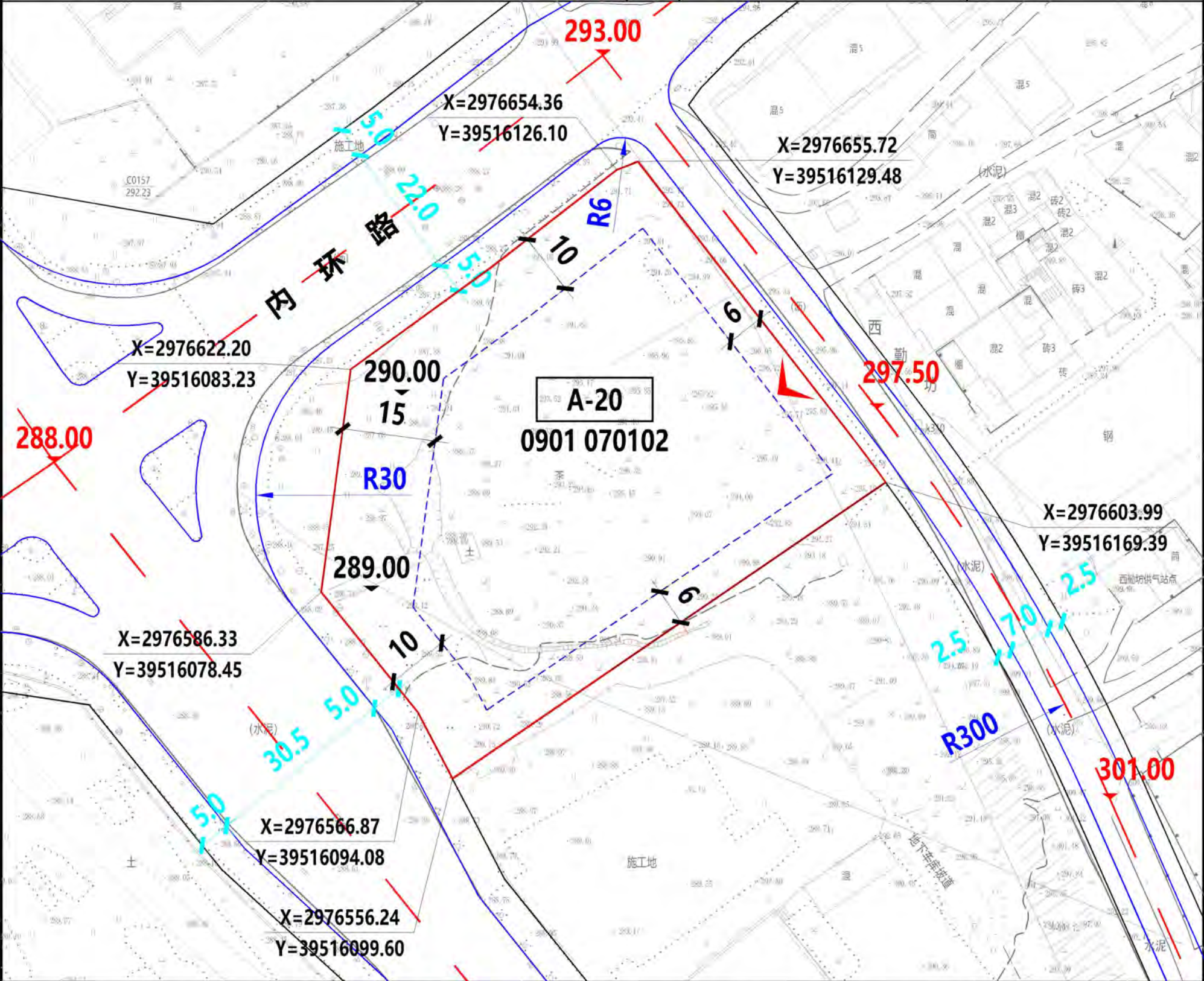
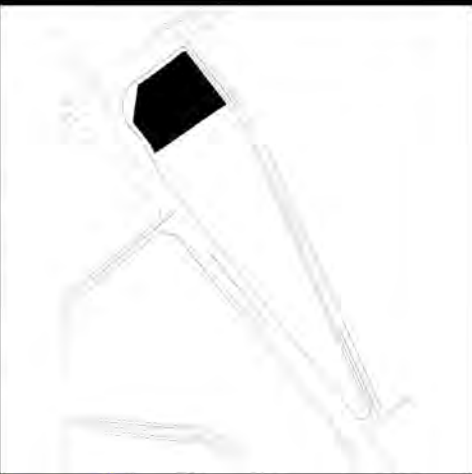
- | | | | |
|------|--------|--------|----------|
| 0901 | 商业用地 | 070102 | 二类城镇住宅用地 |
| 0902 | 商务金融用地 | 120803 | 社会停车场用地 |
| 1402 | 防护绿地 | --- | 规划界线 |

- | 城区码 | 基本单元码 |
|----------------|-------|
| 350429-03-A-07 | |
| 分区单元码 | 地块码 |

泰宁县归化路东侧三角地块控制性
详细规划（修编）
(地块图则)

北桥中七设计有限公司
2026年

位置
图

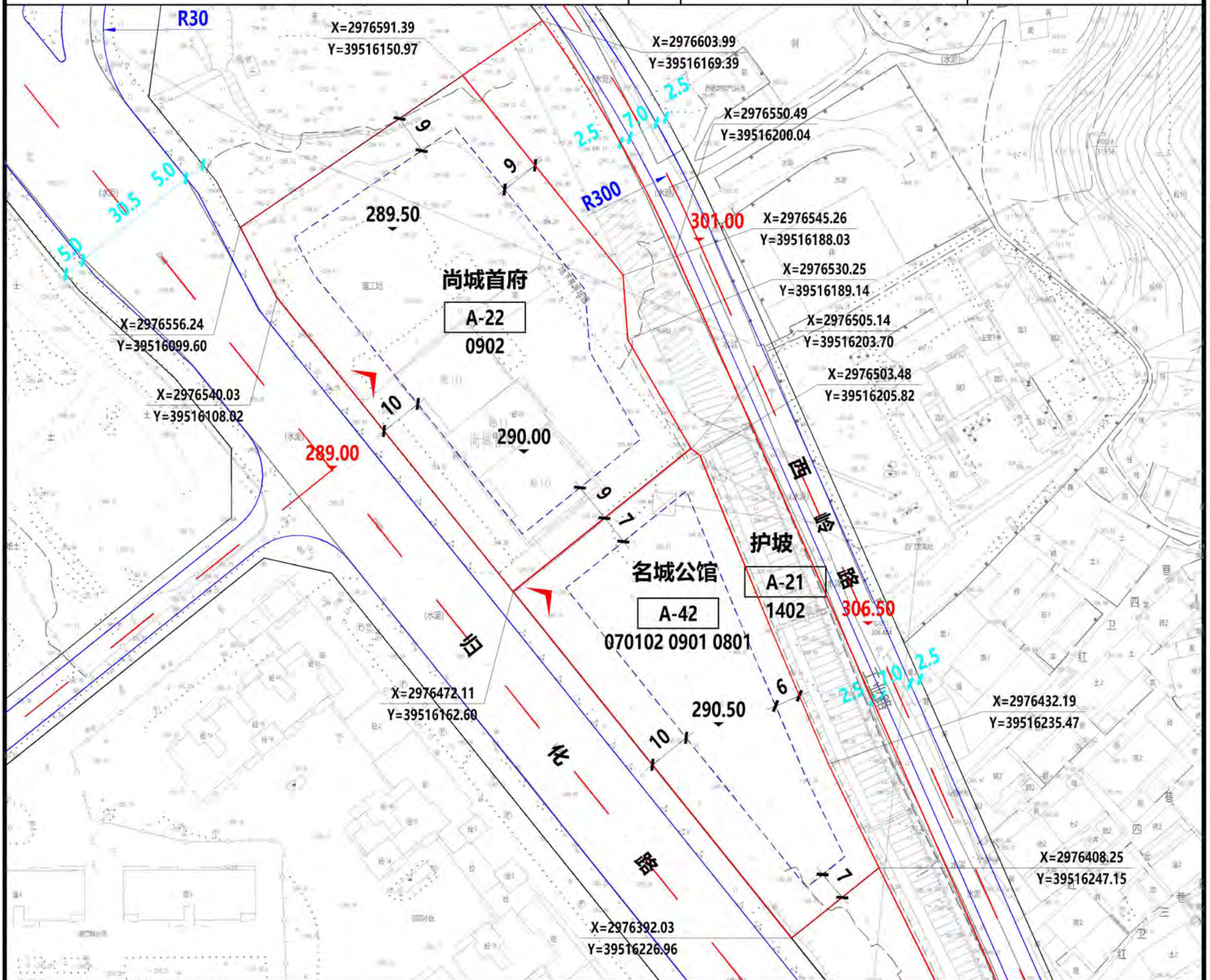
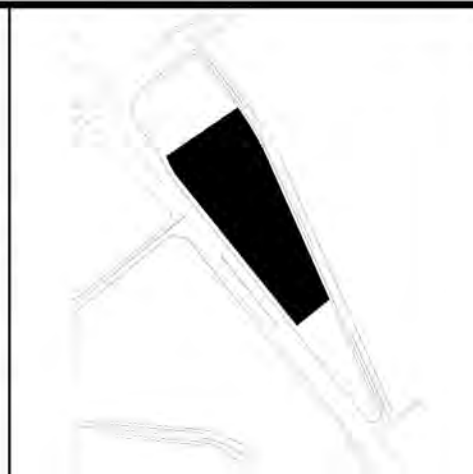


控制指标										控制条文	图 例		
土地 使用 强度 控制	地块编号	A-20	-	-	-	-	-	-	-	强 制 性 要 求	1、控制图则中的用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等强制性指标在开发建设时必须遵照执行，不得突破《图则》的规定，并符合日照、建筑间距、消防、抗震、文物保护等方面的要求，居住用地容积率不小于1.0。 2、地块红线等控制坐标采用2000国家坐标系，标高为1985国家高程基准。实际建设用地红线应在规划地块内划定，具体用地面积以建设用地规划许可证核定的数据为准。建设项目用地范围应包括挡土墙和护坡用地（按平面投影面积划定）。 3、A-20地块的用地性质为混合用地，商业用地占比60%，二类住宅用地占比40%。 4、建筑后退红线结合图示按《福建省城市规划管理技术规定》执行。沿归化路和内环路建筑退让空间范围内不宜设置实体围墙及停车位，在满足行车视距前提下，宜在沿城市道路一侧种植乔木绿带。 5、各地块应按本图则、结合《福建省城市规划管理技术规定》配建标准设置相应的停车位。 6、配套设施需按图则要求在相应地块内安排建设，其项目、数量、面积均不得少于规划文本的要求。 7、项目建设除应符合本图则的要求外，还必须符合《福建省城市规划管理技术规定》和其它现行有关规划、建筑设计规定的要求。	D-08	地块编码
	用地代码	0901 070102										R2	用地性质代码
	容 积 率	2.0											建筑控制线
	建筑密度(%)	40											规划道路
	建筑限高(m)	24											车行出入口方位
	绿 地 率(%)	20											用地边界线
	用地面积(m²)	4998.80											
交通 控制	建筑面积(m²)	9997.59								指 导 性 要 求	281.30	标高	
	主出入口	E									R10.79	半径	
退后 道路 红线	自行车位(个)										X=33.872 Y=64.501	坐标	
	机动车位(个)	75									6.0	尺寸线	
	东面退后(m)	6									图则编号 NO.01		
	南面退后(m)	6											
用地 兼容	西面退后(m)	10											
	北面退后(m)	10											
配套公共 服务设施	一类兼容												
	二类兼容												
备注													

(地块图则)

2026年

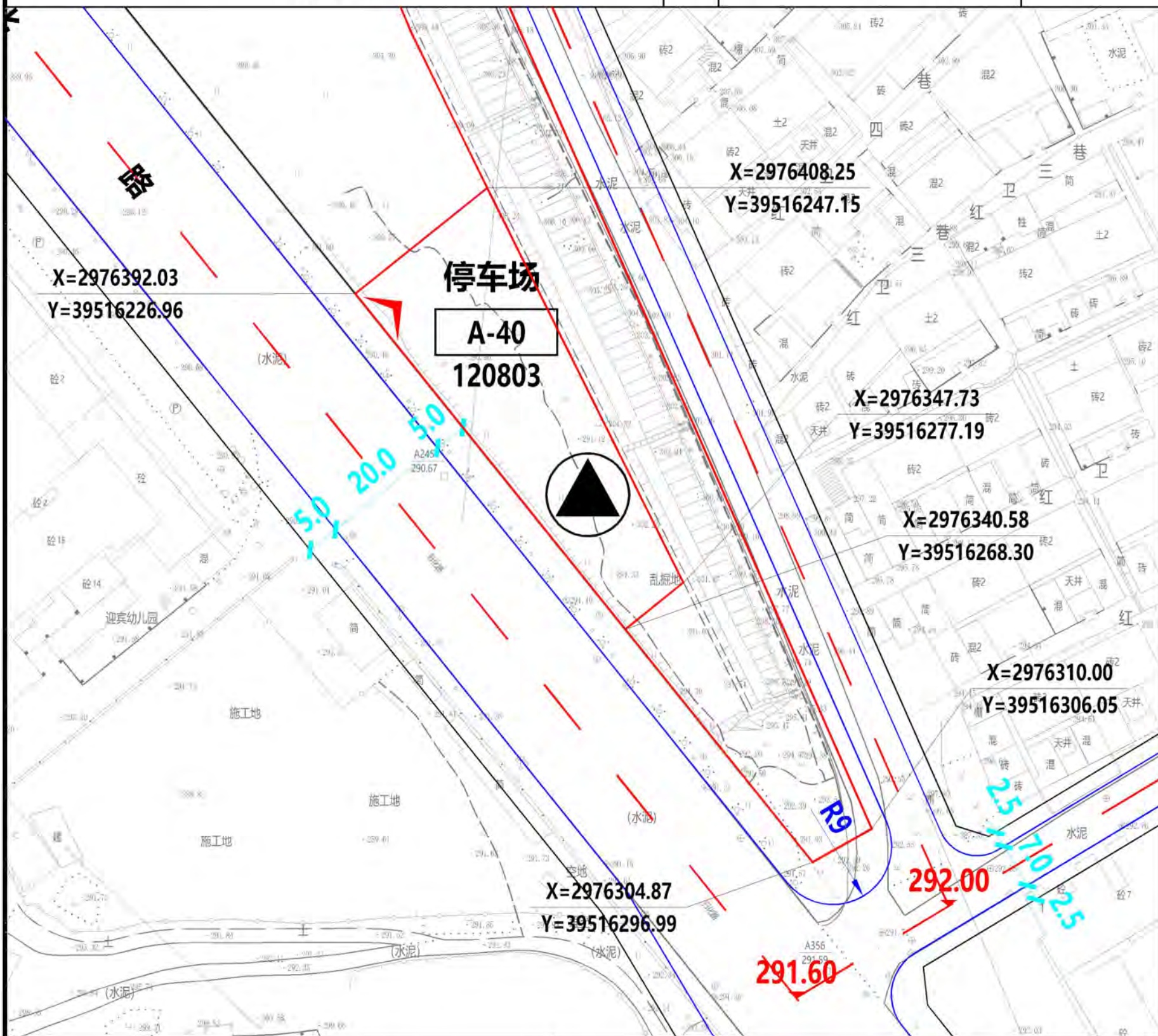
位置图

[illegible]

(地块图则)

2026年

位置图



控制指标										控制条文	图 例				
土地 使用 强度 控制	地块编号	A-40	-	-	-	-	-	-	-	强制性要求	1、控制图则中的用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率等强制性指标在开发建设时必须遵照执行，不得突破《图则》的规定，并符合日照、建筑间距、消防、抗震、文物保护等方面的要求，居住用地容积率不小于1.0。 2、地块红线等控制坐标采用2000国家坐标系，标高为1985国家高程基准。 3、实际建设用地红线应在规划地块内划定，具体用地面积以建设用地规划许可证核定的数据为准。建设项目用地范围应包括挡土墙和护坡用地（按平面投影面积划定）。 4、建筑后退红线结合图示按《福建省城市规划管理技术规定》执行，建筑退让空间范围内不宜设置实体围墙及停车位，在满足行车视距前提下，宜在沿城市道路一侧种植乔木绿带。 5、各地块应按照本图则，结合《福建省城市规划管理技术规定》配建标准设置相应的停车位。 6、A-40地块应配套建设公园、垃圾收集站和环卫工人休息室“三合一”环卫设施，其项目、数量、面积均不得少于规划文本的要求。 7、项目建设除应符合本图则的要求外，还须符合《福建省城市规划管理技术规定》和其它现行有关规划、建筑设计规定的要求。		地块编码		
	用地代码	120803											用地性质代码		
	容 积 率	0.1											建筑控制线		
	建筑密度(%)	10											规划道路		
	建筑限高(m)	10											车行出入口方位		
	绿地率(%)	10											用地边界线		
交通 控制	用地面积(m²)	1231.51										指导性要求	1、允许在开发建设过程中，对规定的地块进行合并或细分，涉及到规划用地性质调整的时候，应符合《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》（附录C）用地兼容控制引导的规定。 2、强化道路交叉口的景观设计，可采用容积率奖励的措施，鼓励土地开发者在交叉口处的建筑退让地作为公共开放绿地，挡土墙的设计宜采用生态化处理，宜进行绿化遮蔽或艺术化处理。 3、建筑风格应突出泰宁县“杉阳明韵”的整体风格并有所创新，延续传统建筑一贯采用的人字双坡覆瓦坡屋顶、马头墙的形式，反映泰宁的特色文化。 4、建筑的色彩要明快、淡雅，墙体主要以乳白、浅灰为主题色调，塘基部分可采用砖石贴面，突出山区的自然特色。屋顶颜色主要以比较雅致的深灰色为主。 5、尽可能减小建筑的体量。大体量的建筑应采取退台、点式和小面宽的形式，在建筑高度、形态处理上尽量弱化过大的建筑体量感，保证后面的建筑视线和开放和通透。		禁止机动车开口段
	建筑面积(m²)	123.15													标高
	主出入口	W													半径
	自行车位(个)														坐标
退后 道路 红线	机动车位(个)	0									尺寸线				
	东面退后(m)	4												图则编号 NO.03	
	南面退后(m)	4													
	西面退后(m)	4													
用地 兼容	北面退后(m)	4													
	一类兼容														
	二类兼容														
	配套公共 服务设施	三合一环卫设施													
备注															

叁：说明书

目录

第一章 规划概述..... - 1 -

一、规划任务 - 1 -

二、规划原则 - 1 -

三、规划依据 - 1 -

四、规划范围 - 2 -

第二章 现状概况..... - 2 -

一、区位交通 - 2 -

二、自然条件 - 2 -

三、土地利用现状 - 2 -

四、建筑质量分析 - 3 -

第三章 用地规划..... - 3 -

一、用地布局 - 3 -

二、人口预测 - 4 -

第四章 道路交通规划..... - 5 -

一、道路用地 - 5 -

二、道路规划 - 5 -

第五章 竖向规划..... - 5 -

一、场地竖向规划 - 5 -

二、道路竖向规划 - 5 -

第六章 “五线”控制规划..... - 5 -

一、红线控制 - 6 -

二、绿线控制 - 6 -

三、蓝线控制 - 6 -

四、黄线控制 - 6 -

五、紫线控制 - 7 -

第七章 地块控制..... - 7 -

一、地块编码 - 7 -

二、地块控制指标 - 7 -

第八章 市政工程规划..... - 9 -

一、给水工程规划 - 9 -

二、排水工程规划 - 10 -

三、电力工程规划 - 11 -

四、通信工程规划 - 11 -

五、燃气工程规划 - 12 -

六、工程管线综合规划..... - 13 -

第九章 综合防灾规划..... - 13 -

一、消防规划 - 13 -

二、抗震规划 - 13 -

三、人防规划 - 13 -

第十章 规划实施措施..... - 14 -

第一章 规划概述

一、规划任务

1、衔接国土空间规划

加强与正在动态维护的国土空间规划的衔接，落实近期建设项目，进行平面定位。深化用地分类、道路系统、空间布局，确定地块控制指标，控规成果纳入国土空间规划。

2、量化建设用地规模

本次规划将道路、用地、市政进行适当调整，其重点内容是对绿地和社会公共停车设施的调整，确保相应功能能够满足城镇发展的需求。

3、制定规划控制指标

本次规划在维护公共利益的基础上，重点确定近期建设项目的控制指标，确保近期建设项目落实，给予地块指标一定的弹性，以应对市场的不确定因素。

二、规划原则

1、整体性原则

在遵循上位规划对本规划区功能定位的基础上，考虑与现状实际情况的衔接，使规划区用地结构合理化。

2、可操作性原则

为了确保规划的顺利实施，规划充分尊重现状，重视管理部门的实施与操作，确定适当的规划指标，促使规划项目早日付诸实施。

3、协调性原则

注意规划区的职能定位、功能组织与相关规划的协调，综合考虑规划区内部的功能布局与空间景观设计的协调。

三、规划依据

（一）法律法规及国家城市规划重要文件

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 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》（自 2006 年 4 月 1 日起施行）
- 4、《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》（2013 年 3 月 1 日起施行）
- 5、国家及福建省相关规定

（二）主要技术规范、标准

- 1、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- 2、《土地利用现状分类》（GB / T 21010-2017）
- 3、《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）
- 4、《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）
- 5、《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）

- 6、《福建省城市控制性详细规划编制导则》
- 7、《福建省城市规划管理技术规定》
- 8、福建省《街道、社区公共服务设施配置指引》

（三）相关规划及地方政府重要文件

- 1、《泰宁县国土空间总体规划（2021～2035年）》
- 2、其他相关规划、文件。

四、规划范围

规划区范围：西北侧以次干路道（内环路）中心线为界，西南侧以主干道（归化路）中心线为界，东侧以道路（暂名西岭路）中心线为界，规划区总面积 32591 平方米。

第二章 现状概况

一、区位交通

规划地块位于泰宁县主城区的中部，归化路的东侧，内环路的南侧、西岭路的西侧。规划地块位于泰宁县城的中心，城市主干道旁，区位条件优越，交通便利。

二、自然条件

1、气候气象

规划区属于中亚热带季风性湿润气候，四季分明，雨量充沛，夏季无酷热，冬季无严寒，四季温和湿润，光照充足，年平均气温为 17℃，年平均降水为 1775 毫米。受季风气候和地形影响，夏季盛行南风，冬季受北方冷空气侵袭。

2、地形地貌

规划区范围为城市建成区，受省道 205 线降坡改道的影响，规划区高差变化较大。规划范围内总体地势东高西低。

（1）高程分析

规划区东靠炉峰后山，西岭路与归化路之间为陡坡，南北方向中间高两边缓坡下降。规划区内最高处高程 308.37 米，位于规划区西门变电站门口；规划区最低处位于规划区西北角归化路与内环路交汇处，高程约 288.00 米；规划区相对高差 20.37 米。

（2）坡度分析

规划区范围内沿西岭路南北低、中间高，沿归化路用地平缓、地势较低，平均高程约 290 米左右。归化路与西岭路最大高差约 20 米，新建了护坡挡墙。

三、土地利用现状

规划区现状用地以水浇地、公路用地和城镇住宅用地为主，部分农村道路用地、公园绿地、其他林地、其他草地和公用设施用地。根据三调的数据，规划区现状用地情况如下：

1、城镇住宅用地

规划区范围内尚城首府用地三调为城镇住宅用地，规划区东侧少量居民自建房用地，城镇住宅用地面积总和为 10579 平方米，占

规划区总面积的 32.46%。

2、公用设施用地

规划区东侧少量占用西门变电站用地。市政设施用地面积为 5 平方米，占规划区总面积的 0.01%。

3、公园绿地

归化路与内环路交汇处东侧少量公园绿地。绿地用地总面积为 1637 平方米，占规划区总面积的 5.02%。

4、公路用地

规划区现状道路归化路和内环路属于公路用地。总用地面积 7290 平方米，占规划区总面积的 22.37%。

5、水浇地

在规划区中部存在较多的未利用土地，三调为水浇地。总用地面积为 9882 平方米，占规划区总面积的 30.32%。

6、农村道路

规划区现状道路西岭路属于农村道路。用地面积 2744 平方米，占规划区总面积的 8.42%。

7、其他林地

规划区中部少量其他林地，总用地面积为 151 平方米，占规划区总面积的 0.46%。

9、其他草地

规划区中部少量其他草地，总用地面积为 254 平方米，占规划区总面积的 0.78%。

9、现状用地汇总表

序号	用地代码	用地名称	用地面积(平方米)	比例(%)
1	0102	水浇地	9882	30.32
2	0304	其他林地	151	0.46
3	0403	其他草地	254	0.78
4	0601	农村道路	2744	8.42
5	0701	城镇住宅用地	10579	32.46
6	1202	公路用地	7290	22.37
7	13	公用设施用地	54	0.17
8	1401	公园绿地	1637	5.02
9	总计		32591	100

四、建筑质量分析

通过对规划区建筑的详细调查，有两栋一类较新建筑（尚城首府），建造年代较短、钢筋混凝土结构。

第三章 用地规划

一、用地布局

规划总用地面积 3.26 公顷，主要用地指标如下：

1、城镇居住用地

在混合用地 A-20 和 A-42 地块中包含二类城镇住宅用地，规划城镇居住用地总面积 0.42 公顷，占城市建设用地的 12.94%。

2、公共管理与公共服务设施用地

在混合用地 A-42 地块中包含少量机关团体用地，规划公共管理与公共服务设施用地 0.03 公顷，占城市建设用地的 0.99%。

3、商业服务设施用地

规划商业服务业设施用地用地面积 1.08 公顷，占城市建设用地的 33.28%。其中：在混合用地 A-20 地块中包含商业用地，面积 0.30 公顷；在混合用地 A-42 地块中包含商业用地，面积 0.15 公顷；地块 A-22 尚城首府保留商务金融用地的用地性质。

4、交通运输用地

规划区的四周均为城市道路，以道路中心线为界，主要是归化路、内环路和西岭路的城镇村道路用地。规划区南侧设一个社会停车场，面积 0.12 公顷。规划交通运输用地总面积 1.22 公顷，占城市建设用地 37.43%。

5、绿地和开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地 0.50 公顷，主要是防护绿地，占城市建设用地 15.36%

6、建设用地平衡表

代码			名称	规划目标年	
一级类	二级类	三级类		面积(公顷)	比例(%)
07			居住用地	0.42	12.94
	0701		城镇住宅用地	0.42	12.94
		070102	二类城镇住宅用地	0.42	12.94
08			公共管理与公共服务用地	0.03	0.99
	0801		机关团体用地	0.03	0.99
09			商业服务业用地	1.08	33.28
	0901		商业用地	0.45	13.78
	0902		商务金融用地	0.64	19.5
12			交通运输用地	1.22	37.43
	1207		城镇村道路用地	1.1	33.65
	1208		交通场站用地	0.12	3.78
		120803	社会停车场用地	0.12	3.78
14			绿地与开敞空间用地	0.5	15.36
	1402		防护绿地	0.5	15.36
总计				3.26	100

二、人口预测

本规划中属商务金融用地的 A-22 地块已经作为 SOHO 出售，事实上变为住宅，故不能采用人均居住用地控制指标法和人均住宅面积控制指标法两种方法预测人口规模。为配套公共设施和市政设施，以实际情况测算居住人口如下：

1、地块 A-20 混合用地，总建筑面积约 10000 平米，40%的建筑面积作为住宅，按人均住宅建筑面积 40 平方米计算，规划区可容纳居住人口约为 100 人。

2、地块 A-22 尚城首府用地，总建筑面积约 20000 平米，按人均住宅建筑面积 25 平方米计算，规划区可容纳居住人口约为 800 人。

3、地块 A-42 混合用地，总建筑面积约 6050 平米，55%的建筑面积作为住宅，按人均住宅建筑面积 40 平方米计算，规划区可

容纳居住人口约为 83 人。

上述三个地块人口合计 983 人，本规划区人口规模确定为 1000 人。

第四章 道路交通规划

一、道路用地

规划城市道路用地 10968 平方米，占城市建设用地 33.65%。

二、道路规划

1、主干路

归化路是城市主干道。道路红线宽度 30 米，设 20 米宽机动车道，两侧各 5 米人行道。

内环路是城市主干道。道路红线宽度 25 米，设 15 米宽机动车道，两侧各 5 米人行道。

2、其他道路

规划保留原省道，设置支路西岭路（暂名），规划道路红线宽度 12 米，设 7 米宽机动车道，两侧各 2.5 米人行道。

3、规划道路一览表

序号	道路名	类别	走向	起讫点	长度(米)	红线宽度	标准横断面
1	归化路	主干道	南北向	内环路~杉津桥	414	30 米	5.0+20.0+5.0
2	内环路	主干道	南北向	青云路~归化路	110	25 米	5.0+15.0+5.0
3	西岭路	其它道路	南北向	内环路~红卫二巷	424	12 米	2.5+7.0+2.5

第五章 竖向规划

一、场地竖向规划

1、根据现状地形地貌，科学合理安排路面和地块控制点的设计高程。竖向规划依据地面排水及排涝要求，整体设计东高西低。

2、场地竖向应与道路竖向相协调，以周边道路的路面标高来确定场地标高。从场地的现状来看，规划区地块（除绿地外）地面高差较小，场地高程设置在 289.00-291.00 米之间，地面排水坡度不宜小于 0.3%。

二、道路竖向规划

1、规划充分尊重现状，现状道路原则上保持现状标高，不作调整。

2、规划区西岭路的道路纵坡度较大，最大接近 8%；内环路的纵坡坡度在 4.5%左右；归化路较平缓，道路纵坡坡度应不小于 0.3%。

3、在本层次规划中，道路交叉口高程仅为下一步道路设计、地块竖向设计提供参考。准确的数值必须根据道路及地块开发的施工图确定。规划实施时，要求在道路工程设计中，详细收集有关资料，仔细推敲，认真设计，以保证排水畅通和节约投资。

第六章 “五线” 控制规划

本规划范围内未涉及黄线、蓝线和紫线，仅对道路红线和绿线进行控制。

一、红线控制

1、范围划定

本次规划红线主要是归化路、内环路和西岭路的道路红线。

归化路：规划道路红线按 30 米控制。

内环路：规划道路红线按 25 米控制。

西岭路：规划道路红线按 12 米控制。

在建设中必须严格按照规划，确保道路红线宽度。考虑建设的实际情况，道路红线的宽度、方向不变，其具体线形可做适当调整。

2、红线控制要点

(1) 严格控制道路用地红线，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的活动。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用红线内用地的，必须依法办理相关审批手续。

(2) 新建道路应实行统一的城市道路断面，保障城市道路建设的标准化和规范化。特殊道路的断面形式可按城市规划要求另行确定。

(3) 道路红线两侧建（构）筑物应根据相应规划管理要求进行退让，退让范围内不得建设永久性或临时性建（构）筑物。

(4) 因规划区发展和功能布局变化等，需要调整红线的，应当组织专家论证，依法调整规划，并相应调整红线。调整后的红线，应当随调整后的规划一并报批。

二、绿线控制

1、范围划定

规划区内绿线主要是一块防护绿地（A-21 地块）的用地界限。绿地面积为 5005 平方米。

2、保护和控制的要求

1、任何单位和个人都有保护绿地、服从绿线管理的义务，有监督绿线管理、对违反绿线管理行为进行检举的权利。

2、城市绿线范围内的公共绿地、防护绿地、生产绿地、居住区绿地、单位附属绿地、道路绿地、风景林地等，必须按照《公园设计规范》等标准进行绿地建设。

3、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。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。

4、任何单位和个人不得在绿地范围内设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，予以严格控制。

三、蓝线控制

本规划区不涉及蓝线。

四、黄线控制

本规划区不涉及黄线。

五、紫线控制

本规划区不涉及紫线。

第七章 地块控制

一、地块编码

本次规划的地块编码体系按照《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）》的要求，由四级 11 位码构成，即：

城区码：福建省泰宁县，编码为 350429；

分区单元码：主城区西部为县城-02 号分区单元，编码为 350429-02

基本单元码：A；编码为 350429-02-A

地块码：350429-02-A-20、350429-02-A-40 等。

地块红线等控制坐标采用 2000 坐标系，标高为 1985 国家高程基准。

二、地块控制指标

规定性指标包括用地性质、用地面积、绿地率、容积率、建筑密度、建筑限高、公共设施配套、停车泊位、交通出入口方位、建筑后退红线等十项。以上指标一经确定和批准，在规划管理中不得随意变更，必须严格遵守。

（一）用地性质

1、用地性质

本规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类和代码，根据规划的功能定位，确定地块主要的土地使用性质。

2、土地利用兼容性

规划土地利用性质不能轻易改变，但也具有兼容性，使规划具有较强的应变性和可行性。涉及到规划用地性质调整的时候，应符合《福建省城市控制性详细规划编制导则(试行)》附录 C 表《各类建设用地适建范围表》的规定。

若改变规划用地性质，开发建设项目还应满足以下要求：用地面积与规划面积相当；性质改变后地块的控制指标，应参照类似用地性质地块进行相应的调整；不得突破原规划控制的环境容量。

（二）用地面积

地块用地面积是规划划定地块的平面投影面积，可以根据实际需要进行分割，具体以建设用地规划许可证核定的数据为准。

（三）开发强度控制

1、容积率

规划确定的容积率为区间值，规划实施中不能高于大值，也不能低于小值。

A-20 地块容积率 $1.0 \leq FAR \leq 2.0$ ；

A-22 地块容积率 $FAR \leq 3.15$ ；

A-42 地块容积率 $1.0 \leq FAR \leq 1.5$ ；

A-40 地块容积率 $FAR \leq 0.1$ ；

2、建筑密度

规划确定的建筑密度为上限值，规划实施中不能高于给定值。

A-20 地块建筑密度上限 40%；

A-22 地块建筑密度上限 40%；

A-42 地块建筑密度上限 40%；

A-40 地块建筑密度上限 10%；

3、建筑限高

建筑限高以高限控制，规划实施中不能高于给定值。

A-20 地块建筑限高 24 米；；

A-22 地块建筑限高 50 米；

A-42 地块建筑限高 24 米；

A-40 地块建筑限高 10 米；

4、绿地率

规划确定的绿地率为区间值，规划实施中不能高于大值，也不能低于小值。

A-20 地块绿地率下限 20%；

A-22 地块绿地率下限 30%；

A-42 地块绿地率下限 20%；

A-40 地块绿地率下限 10%；

(四) 建筑退让

沿建设用地边界线或沿城市道路、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、交通安全、景观、环保等方面的要求，同时符合《福建省城市规划管理技术规定》的有关技术规定。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。

建筑后退红线距离是基本要求，在实施过程中，应根据建筑的体量和性质，具体确定后退红线的距离。

建筑主要朝向后退建设用地红线最小距离指标控制

建筑类型及高度	退让距离（米）
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；建筑长宽比小于等于 1.2 时，均为建筑主要朝向。

建筑后退道路红线最小距离控制指标

建筑类型及高度	道路红线宽度≥30 米	道路红线宽度 < 30 米
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		

(四) 停车泊位

建设项目应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《福建省城市规划管理技术规定》表 11 的规定。在确保停车泊位数的前提下，配建停车场（库）可集中设置，也可结合各地块开发在平面布局中统一考虑，可采取地面停车场、地下停车库或机械停车库等方式，优先采用地下停车库，地面停车泊位不大于总泊位数的 10%。

(五) 交通出入口方位

规划对地块机动车出入口路段和方位进行控制。不允许开设出入口的地段采用“禁止机动车出入地段”在图则中标明。禁开口路段内确需开口应事先进行交通影响评价，经相关部门批准后方允许开口。交通、市政、消防等市政公用设施用地除外。

地块机动车出入口开设位置和禁开口路段控制详见《地块图则》。

(六) 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保护等方面的要求。

各类建筑间的最小间距应符合《福建省城市规划管理技术规定》的要求。

(七) 建筑形式、体量、风格、色彩要求

规划区建筑首先应当突出泰宁地方特色，体现出泰宁的民居风格和泰宁的原生态山水形态。建筑的体量、材料、色彩应符合泰宁“杉阳明韵”建筑特色，采用全坡屋面、马头墙、灰白色彩组合，并与保留建筑及周边建筑相协调。

第八章 市政工程规划

一、给水工程规划

鉴于尚城首府事实上已经是居住功能，在市政工程规划中，地块 A-22 的商务金融用地作为城镇住宅用地测算各类市政工程指标。

1、给水量预测

用水量预测采用分类指标法测算，指标参照福建省住房和城乡建设厅 2010 年 10 月发布的《福建省城市用水量标准》(DBJ/T-13-127-2010)，如下表：

序号	用地代号	用地类别	面积	用水指标	用水量
			(ha)	(m ³ /ha*d)	(m ³ /d)
1	0702	居住用地	1000 人	210L/p.d	210
2	0801	机关团体用地	0.0323	60	2
3	0901	商业用地	0.4492	80	36

4	1207	道路用地	1.22	20	24
5	14	绿地	0.5005	10	5
6	用水量小计				277
7	其他未预料用水量			按 10%计	28
8	测算最高日总用水量				305

经计算，规划区最高日用水量约为 305 立方米/天。

2、水源规划

规划区水源由泰宁自来水厂经归化路市政给水管提供。

3、管网布置

沿城市主干道设置市政给水管。根据最高日最高时需水量和消防用水，地块用水由道路的市政给水管就近引入。详见《给水燃气规划图》。

4、消防给水

规划区按同一时间内发生一次火灾考虑，一次灭火用水量 15 升/秒校核给水管径。消火栓最大间距 120 米，给水管最小覆土 0.7 米。

二、排水工程规划

（一）排水体制规划

规划区排水体制为雨污分流制。

（二）污水工程规划

1、污水量预测

绿地和道路用地的用水不排入污水管道，其他用地总用水量 248 立方米/天。按污水排放系数 0.9 取值，经计算规划区平均日污水量为 153 立方米/天。

2、污水管网规划

沿规划城市主干道归化路设置市政污水管，污水接入西内环路污水主干管，沿河接污水处理厂，详见《排水工程规划图》。

（三）雨水工程规划

1、设计流量计算公式

雨水管渠雨水量计算采用以下公式： $Q=\Psi\times q\times F$ (升/秒)

其中：

Ψ —径流系数，根据用地性质取 0.15 -0.9。

q —暴雨强度公式。

F —计算集雨面积（公顷）。

2、暴雨强度公式

区内雨量设计公式采用福建省工程建设地方标准《城市及部分县城暴雨强度公式》泰宁县暴雨强度公式：

$q=1786.232\times(1+0.617Lgp)/(t+6.3)^{0.714}(L/ha.s)$

式中：q——降水强度(L/s.ha)

P——设计重现期，2 年

t—— t1+t2

t1——地面积水时间,取 5-10min，地势陡取小值，地势缓取大值。

t2——在管渠中流行的时间

3、雨水管渠规划

规划区沿道路设置排水管或排水明沟，汇集地块雨水径流，经城市道路（归化路、西岭路和内环路），接西内环路排水管，经排水涵管排入城步溪，详见《排水工程规划图》。

三、电力工程规划

1、负荷预测

规划区用电负荷预测参照国家标准并结合泰宁的负荷增长情况，采用单位建设用地负荷法预测用电负荷，如下表：

序号	用地代号	用地类别	面积 (ha)	用电指标 (kw/ha*d)	用电量 (kw/d)
1	0702	居住用地	1.0572	250	264
2	0801	机关团体用地	0.0323	350	11
3	0901	商业用地	0.4492	400	180
4	1207	道路用地	1.22	15	18
5	14	绿地	0.5005	10	5
6	用电量小计				479
7	其他未预料用电量			按 10%计	48
8	测算总用电量				526

经计算，规划区电力负荷为 526kW，同时系数取 0.7，计算负荷为 368kW。

2、10kV 电源规划

沿规划城市主干道设置埋地电力电缆，环网柜电源经道路敷设的电力管线引入规划区地块。详见《电力通信规划图》。

四、通信工程规划

1、电话（宽带）容量预测

规划区电话（宽带）容量预测参照国家标准并结合泰宁的增长情况，采用单位建设用地电话指标法预测规划区内电话（宽带）容量，如下表。1 部电话为 1 个局线号。

序号	用地代号	用地类别	面积 (ha)	指标 (部/ha)	电话（宽带）量 (部)
1	0702	居住用地	1.0572	100	106
2	0801	机关团体用地	0.0323	200	6
3	0901	商业用地	0.4492	80	36
4	电话（宽带）量小计				148

5	其他未预料电话（宽带）量		按 10%计	15
6	测算总电话（宽带）量			163

经计算，规划区电话（宽带）需求数为 163 部。

2、广电容量预测

规划区广电容量预测参照国家标准并结合泰宁的增长情况，采用单位建设用地指标法预测规划区内广电容量，如下表。

序号	用地代号	用地类别	面积 (ha)	指标 (部/ha)	广电量 (部)
1	0702	居住用地	1.0572	100	106
2	0801	机关团体用地	0.0323	60	2
3	0901	商业用地	0.4492	60	27
4	广电量小计				135
5	其他未预料广电量			按 10%计	13
6	测算总广电量				148

经计算，规划区广电用户需求数为 148 部。

3、通信管道规划

规划区通信网络由泰宁通信服务商提供；规划区内广电由泰宁广电中心提供服务。规划区沿规划道路敷设通信管道。通信、有线电视等弱电管道应综合建设，形成综合管道以减少重复建设。通信管道建设要适度超前，管道容量要满足 15～20 年的需要。具体敷设路线详见《电力通信规划图》。

五、燃气工程规划

1、用气量预测

根据《泰宁县城市燃气专项规划》，本规划燃气管道普及率采用 96%，远期居民耗气指标采用 1884MJ/人·年，居民与商业的比例采用 1：0.5，天然气低热值 36.17 兆焦/标立方米。

用气量预测表

居民规模	耗气指标	居民与商业的比例	气化率	年用气量
(人)	(兆焦/人·年)		(%)	(万标立方米)
1000	1884	1:0.5	96	7.5

考虑 5%未可预见量，规划区预测年用气量为 7.9 万标立方米。

2、气源规划

管道气源选择使用天然气 LNG，规划区不单独设天然气门站，从泰宁 LNG 气化站经中压管道引入天然气。

3、管网规划

一般商业用户和居民用户采用中低压调压站集中调压后的低压天然气。埋地燃气管道采用 PE 管，人行道下埋深不小于 0.6m，过街车行道下不小于 0.9m。详见《给水燃气规划图》。

六、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。

水平布置原则：工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定。从道路红线向道路中心线方向平行布置，其次序应根据工程管线的性质、埋设深度等确定。分支线少、埋设深、检修周期短和可燃、易燃和损坏时对建筑物基础安全有影响的工程管线应远离建筑物。布置次序宜为：电力电缆、电信电缆、给水管、燃气管、雨水管、污水管。

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、燃气管、给水管、雨水管、污水管。

第九章 综合防灾规划

一、消防规划

消防工作的方针是“预防为主，防消结合”。本控规地块消防标准按以下执行：

1、建筑耐火等级

规划区建筑耐火等级以一、二级为主，控制三级耐火等级建筑。建筑物按照《建筑设计防火规范》和《高层民用建筑设计防火规范》有关要求设计。

2、公共消防基础设施

(1) 消防用水

规划采用生活——消防统一给水系统，消防用水主要由本区供水管网供给，消防采用低压制，水源为给水管网。

(2) 消火栓

应结合本区的规划道路，道路交叉口 60 米内均应设置消火栓，消火栓间距不应超过 120 米。消火栓一般采用地上式，承担消防任务的给水管管径应不小于 DN150 毫米。

(3) 消防车通道

消防通道以规划区主干道、次干道为基本骨架，保证归化路、内环路和西岭路作为消防通道的畅通。

二、抗震规划

根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015) 福建省区划一览表，规划区的震动峰值加速度为 0.05g，抗震设防烈度为 6 度，属非重点抗震防灾区域。从安全角度出发，应考虑相应的设防要求和措施，提高抗震能力。规划区用地抗震防灾按Ⅵ度设防，重要的设施和生命线工程提高 1 度，即按Ⅶ度设防。

三、人防规划

1、人防规划原则

- (1) 贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的人民防空建设方针。实现战备效益、社会效益、经济效益、环境效益的统一。
- (2) 与城市总体规划、城市近期规划和其他专项规划相协调、相衔接。坚持与经济建设协调发展，与城市建设紧密结合的原则。
- (3) 人防建设与城市建设相结合，合理开发利用地下空间，规划建议采用附建式地下室为主的防空方式。

(4) 节约有限的土地资源，规划区的绿地、广场及周边的开放空间均作为人防疏散场地。

2、人防面积标准

本规划执行三类人民防空重点城市人防标准，规划区内防空地下室均可结合建筑地下室设置。具体设置需按照《城市居住区人民防空工程规划规范》(GB50808-2013)、《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2019)及《福建省人民防空条例》要求设置。

第十章 规划实施措施

- 1、本规划经泰宁县人民政府批准后，自公布之日起施行。
- 2、本规划一经批准，任何单位和个人不得擅自更改。确需对本规划进行变更时，必须按规定程序报批。
- 3、规划区内的土地利用和各项建设必须符合本规划，服从规划管理。严格控制容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度等各项用地指标，保证土地合理开发和有效利用。