

# 宁德市井上片区 350901-14 (QD) -JS-22 地块控制性详细规划

文本·图纸·说明书

2022.01

# 宁德市规划与建筑环境委员会

## 会议纪要

(2020) 1 号

---

### 关于研究审议宁德市社会福利中心 西南侧及汤湾路东侧地块控制性 详细规划图则等事宜的纪要

2020年1月13日晚上，受市政府副市长、规建委主任吴允明委托，市自然资源局局长、规建委副主任雷树荣主持召开宁德市规划与建筑环境委员会2020年第1次会议，研究审议宁德市社会福利中心西南侧及汤湾路东侧地块控制性详细规划图则、宁德市主城区七都控规单元工业路东侧兴工路西侧棉山路南侧河乾路北侧地块控制性详细规划、宁德市主城区七都控规单元工业路东侧兴工路西侧河乾路南侧鉴湖路北侧地块用地性质调整及控制性详细规划图则、宁德市主城区七都控规单元兴工路东侧钟

## 九、关于宁德市井上片区控制性详细规划事宜

会议听取了市自然资源局关于《宁德市井上片区控制性详细规划》（送审稿）有关事宜的汇报。为科学合理地指导井上、郑

- 14 -

---

岐区域建设规划管理，市自然资源局东侨分局委托编制了《宁德市井上片区控制性详细规划》，经多轮征求意见后市自然资源局东侨分局组织召开技术审查会，控规编制单位按与会部门及专家意见对方案优化完善后，经市自然资源局讨论研究，同意上报审定。

会议议定：

（一）原则同意《宁德市井上片区控制性详细规划》（送审稿），由市自然资源局指导编制单位，按照与会专家和相关单位意见修改完善后，按程序报批。

（二）该规划应统筹考虑政策、规范的更新，衔接现有专项规划及补短板项目对整个东侨工业片区公共配套设施进行全面梳理，并对用地布局进行优化、深化、细化，确保落图落位。

参加会议人员：

全程参会：雷树荣 何友平 倪志康 李琛

巫白（蕉城区政府）陈言平（东侨管委会）

特邀专家：温晓勇 缪小龙 苏莉

## 《宁德市井上片区控制性详细规划修编》技术审查会 专家组意见

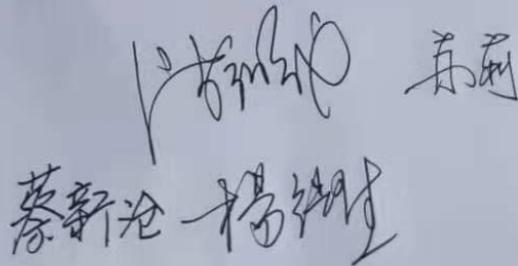
2019年9月27日下午，宁德市自然资源局东侨分局组织召开《宁德市井上片区控制性详细规划修编》技术审查会，会议邀请市自然资源局（国土空间用途管制科、市政规划管理科、建筑和景观规划管理科）、市住建局、市城管局、市交通局、市交警支队、蕉城区政府、蕉城区水利局、东侨经发局、东侨建设局、市生态环境东侨分局、东侨市政管理中心、新奥燃气有限公司、国网宁德供电公司、中闽（宁德）水务公司、业主单位、设计单位等代表参会，会议还特邀了苏莉、杨微佳、陈弼成、蔡新沧四位专家参会。与会人员听取了设计单位汇报后经过讨论，原则同意该设计方案，同时提出以下修改意见：

1. 做好与上位规划衔接，合理确定规划区功能定位，补充产业发展规划相关内容。做好产业落实，明确上位规划布局，进一步优化空间布局方案，建议按北部生活服务配套，南部工业仓储相对集中布局。若有调整应详细阐述理由。
2. 地块及管理单元编号应与分区单元系列一致有利于管理。
3. 核实人口数量，合理确定工业用地，物流仓储用地地

块控制指标，控制指标应采用建筑系数，不应采用建筑密度。

4. 幼儿园宜控制用地边界，并对用地面积及建筑面积提出明确要求。应明确中小学班级和核实数量。
5. 明确商住用地功能比例，有利于土地出让条件出具。
6. 本规划区地处产业组团，道路交通系统规划宜补充产业货运系统规划，加强福宁大道两边的交通联系，优化路网系统。补充主要交叉口交通组织规划内容，建议增加慢行交通系统图。
7. 雨污排水做好与相关专项规划对接。
8. 给水工程规划，应结合给水管网现状及专项规划进行调整。
9. 电力工程规划应结合电力专项规划进行调整优化，并重新规划高压走廊，井上变落地在规划区内还是区外，应核实。

专家组签字：

  
蔡新沧 杨翔

2019年9月27日

## 《宁德市井上片区福宁北路西侧、井上路南侧、兴文路东侧（中石化宁德中心加油站）地块控制性详细规划》技术审查专家意见

2021年12月30日宁德市自然资源局东侨技术经济开发区分局在山水大酒店303会议室组织召开《宁德市井上片区福宁北路西侧、井上路南侧、兴文路东侧（中石化宁德中心加油站）地块控制性详细规划》技术审查会，宁德市自然资源局管制科、市政科，东侨经发局、建设局、商务局、环境分局、土地收购储备中心和三位特邀专家（名单附后）参加了会议。参会部门及特邀专家在听取编制单位汇报后，认为该控规思路清晰，成果完整，符合《福建省城市控制性详细规划编制导则》的编制深度要求，原则予以通过。为完善规划成果，提出以下建议：

- 1、加强与国土空间规划，交通专项规划等相关上位规划和专项规划衔接。
- 2、加强与已经审批的井上食品产业园控制性详细规划衔接，建议以控规调整的形式完善。
- 3、补充交通需求及交通流量流线分析，适当补充交通引导内容。
- 4、根据《福建省城市控制性详细规划编制导则》（试行）要求，完善相关图则内容表达。

专家组成员：



2021年12月30日

## 专家意见答复

### 1、加强与国土空间规划，交通专项规划等相关上位规划和专项规划衔接。

**答复：**部分采纳。说明书第三章补充了规划衔接分析章节，明确提出待此次控规成果编制完成后应纳入在编的《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》中。此次编制的地块控规为《宁德市井上片区控制性详细规划》（2020年通过规委会，未批）的组成部分，在《宁德市井上片区控制性详细规划》编制过程中已与交通专项等相关规划进行过衔接。

### 2、加强与已经审批的井上食品产业园区控制性详细规划衔接，建议以控规调整的形式完善。

**答复：**部分采纳。说明书上位及相关规划衔接章节补充了与《井上食品产业园区控制性详细规划》的衔接分析内容，说明了《井上食品产业园区控制性详细规划》与《宁德市井上片区控制性详细规划》的关系。此次规划用地作为《宁德市井上片区控制性详细规划》（2020年通过规委会，未批）的规划地块之一先行报批，开发强度指标基本未变。

### 3、补充交通需求及交通流量流线分析，适当补充交通引导内容。

**答复：**已采纳。说明书第五章道路规划章节中补充了交通引导分析小节，预测了高峰期平均每小时进站车流量，并建议加油站进出入口设置方向，补充了交通引导分析图。

### 4、根据《福建省城市控制性详细规划编制导则》（试行）要求，完善相关图则内容表达。

**答复：**已采纳。对图则内容进行了完善。

# 第一部分 文本

# 目 录

第一章	总 则 .....	1
第二章	规划布局 .....	2
第三章	编制体系 .....	4
第四章	五线控制规划 .....	6
第五章	土地使用规划控制 .....	7
第六章	市政工程规划 .....	10
第七章	环保、环卫规划 .....	11
第八章	防灾减灾规划 .....	12
第九章	规划实施管理 .....	13
第十章	附 则 .....	13

# 第一章 总 则

## 第 1 条 规划目的

为落实宁政文[2020]152 号关于《宁德市人民政府关于中石化宁德中心加油站迁建项目选址的批复》的要求，为项目建设提供规划管理依据，宁德市自然资源局东侨经济技术开发区分局委托我院承担《宁德市井上片区 350901-14 (QD)-JS-22 地块控制性详细规划》的编制任务。

## 第 2 条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2018 修订）
- 2、《城市规划编制办法》（建设部，2005）
- 3、《福建省实施〈中华人民共和国规划法〉办法》（2011.05.01）
- 4、《城市用地分类及规划建设用地标准》（GB50137—2011）
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2020.11）
- 6、《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220-95）
- 7、《福建省城市规划管理技术规定》（2017.02）
- 8、《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）2012.09》
- 9、《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》（2013 年 3 月 1 日）；
- 10、《宁德市城市总体规划（2011-2030）》
- 11、《宁德市总体规划（2011-2030）修改评估报告》
- 12、《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》（2021 初稿）
- 13、《宁德市土地利用总体规划（2006-2020）》
- 14、《宁德市城市景观风貌专项规划》
- 15、《宁德市中心城区道路交通规划（2016-2030）》
- 16、《宁德市中心城区建筑景观规划设计管理导则（试行）》
- 17、《宁德市井上片区控制性详细规划》在编
- 18、《中石化宁德中心加油站迁建项目选址论证报告》
- 19、《加油加气站设计与施工规范》（GB 50156）

20、国家及地方相关法律、法规、规程

21、相关会议纪要、文件、批文

### **第 3 条 规划原则**

1、遵循上位规划原则

充分理解上位规划对该地块的要求，保障规划目标的实施。

2、经营土地原则

紧扣经营土地原则，在功能组织、设施配置、强度控制等方面为经营土地创造优越条件。

3、弹性控制原则

充分考虑规划地块开发建设经济效益，合理确定建设强度，留有一定的弹性，确保开发的合理性和科学性。

### **第 4 条 规划规模**

用地规模：本次规划区用地规模 3549.28 平方米，其中规划城市建设用地规模 3549.28 平方米。

### **第 5 条 规划范围**

规划区南至山体、东至农田、北至规划井上路、西至规划兴文路，规划用地面积约 3549.28 平方米。

## **第二章 规划布局**

### **第 6 条 用地布局原则**

- 1、严格落实上位规划相关控制要求。
- 2、尊重现状建筑的布局和方式进行有机融入；
- 3、充分考虑用地开发的可操作性。

### **第 7 条 用地布局**

根据《中石化宁德中心加油站迁建项目选址论证报告》，结合《宁德井上片

区控制性详细规划》及现状周边用地建设情况，落实选址地块周边路网，确定本地块规划用地性质为商业服务业设施用地，确定为加油站用地，加油站等级为二级，规划用地面积 3549.28 平方米。

规划用地一览表

序号	国土空间分类代码	大类	中类	用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用地比例 (%)
1	09010	B		商业服务业设施用地	0.35	100
	090105	其中	B41	加油加气站用地	0.35	
2		H11	城市建设用地		0.35	

## 第 8 条 道路规划

规划依据《宁德市中心城区道路交通规划 (2016-2030)》中的主城区综合交通规划道路等级划分，结合《宁德井上片区控制性详细规划》路网规划情况，确定规划区周边路网，具体道路情况如下表：

规划道路一览表

道路名称	道路等级	红线宽度 (M)	横断面
福宁大道	主干路	50	5.0+4.5+3.5 (绿) +24.0+3.5 (绿) +4.5+5.0
井上路	支路	16	3.0+10.0+3.0
兴文路	支路	16	3.0+10.0+3.0

## 第 9 条 竖向规划

### 1、道路竖向规划

福宁大道落实现状建设标高，井上路和兴文路在满足防洪排涝要求的前提下落实《宁德井上片区控制性详细规划》的设计标高。

### 2、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。

## 第三章 编制体系

### 第 10 条 控制体系

按照控制单元和管理单元两个层次,形成单元控规、地块控规两级规划体系。采用总量控制和分层规划的方法,逐级分解落实总体规划中规划总量(人口容量、建筑总量等)和城市公共服务设施、公用设施(供应设施、环境设施及安全设施)等,分层级明确规划实施管理的控制内容与要求。

### 第 11 条 地块编码体系

为了加强全省控规成果的统一管理,适应城乡规划信息化管理需要,对宁德市控规制定编码体系。编码体系在单元划分时一并确定。

编码体系由四级 11 位码构成,城区码-分区单元码-基本单元码-地块码。如:350901-01-A-01,表示:福建省宁德市-01 号分区单元 - A 基本单元 - 01 号地块。

宁德市城乡规划主管部门可根据实际情况对分区单元以下(第 9 位及以下)层次编码进行适当简化或扩展。

1. 城区码:6 位代码,采用福建省行政区划代码(县级及以上)。福建省宁德市,其行政区划代码为 350901。
2. 分区单元码:2 位代码,00~99 作为代码。若该城区采用直接划分基本单元的方式,分区单元码统一为 00。
3. 基本单元码:1 位代码,A~Z 作为代码。若该单元采用仅划分至分区单元的方式,基本单元码统一为 Z。
4. 地块码:2 位代码,01~99 作为代码。

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 12 条 控制方式

根据公共服务设施、公用设施及“五线”控制要求，分别采用实位控制、虚位控制、点位控制和指标控制等方式，并在图则中分别用实线、虚线（或实线加标注）、点、指标标注的形式表达用地控制的不同要求。

**1、实位控制。**进行实线控制的用地，即对地块的位置、（边界）线形、建设规模、设施控制要求作出规定，原则上不得更改，若特殊情况确须更改的，必须经过相应的调整、论证及审查程序，报原审批机关审批同意。

**2、虚位控制。**进行虚线（或实线加标注）控制的用地，对地块的规模及设施要求不得更改，但在满足服务半径和相关控制要求（交通、日照、消防、安全、用地权属等条件）的前提下，可对用地位置作出适当位移。

**3、点位控制。**进行点位控制的设施，在确保设施规模的前提下，可结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设（不独立占地），集约使用土地。对名木古树古井等保护要素因实体太小无法画出形状的，也采用点位控制，控制位置。

**4、指标控制。**进行指标控制的设施，其建设控制要求以规模指标的形式予以确定，对位置、边界形状不进行空间落地，但需确定指标落实的空间范围，在进行下位规划编制时必须在确定的空间范围内落实相应指标。

**第 13 条** 本规划控制指标包括规定性指标和指导性指标。规定性指标是指地块的用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、交通出入口方位、停车泊位及需配置的公共设施，必须遵照执行；指导性指标是指地块的人口容量、地块开发的空間、景观和环境的引导及要求等，供参照执行；地块控制指标详见附表一。

**第 14 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 13 条 单元划分

根据宁德主城区控规单元划分及《宁德市井上片区控制性详细规划》，规划区位于宁德市井上片区 350901-14 (QD) -JS 基本单元。

### 第 14 条 地块编码

衔接《宁德市井上片区控制性详细规划》，地块编码为 350901-14 (QD)

-JS-22。

## 第四章 五线控制规划

### 第 15 条 红线控制规划

1、控制范围：规划干路红线是主要规划控制线，为实线控制，红线内土地不得进行任何与道路功能不相符合的使用；支路为虚线控制，可以结合地块大小变化进行适当调整。

2、管制要求：

依据《福建省城市规划管理技术规定》(2017.02)，对道路红线的管制如下：

(1) 实位控制的道路红线在图则中用实线划定，按标注的地理坐标定位，一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等情况确须调整的，应经过相应的论证及审查等程序。

(2) 虚位控制的道路红线在图则中用虚线划定，可根据建设的实际需要在线位做适当调整。

(3) 建筑后退道路红线按下表控制。

建筑后退道路红线最小距离控制指标表

建筑 类型及高度	退让距离 (m)	道路等级		城市类型	
		红线宽度 ≥ 30m		红线宽度 < 30m	
		山地城市	平原城市	山地城市	平原城市
低层建筑		5	6	4	6
多层建筑		6	8	6	8
54 米以下的高层住宅	10	12	7	10	
50 米以下的高层非住宅建筑					
大于 54 米的高层住宅	10	15	8	12	
大于 50 米的高层非住宅建筑					

## 第五章 土地使用规划控制

### 第 16 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。

规定性指标包括用地性质、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。

### 第 17 条 用地性质及用地兼容性

1、用地性质是指对特定用地规划所允许的主要建设内容，按中华人民共和国国家标准(GBJ50137~2011)中类和小类划分。

2、用地兼容性是指规划允许的可以替代的土地使用性质。

参见附表 2：地块土地使用兼容性规定表

### 第 18 条 地块面积

1、地块面积是指地块周围用地界线、城市道路红线或小区道路中心线等围合的土地面积。

2、具体参见附表 1：地块控制指标一览表。

### 第 19 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、本规划地块的容积率具体参见《地块控制图则》和地块控制指标一览表。

3、容积率按区间控制，任何单位和个人的建设活动均不得超出容积率区间指标。

### 第 20 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、具体参见《地块控制图则》和地块控制指标一览表。

3、建筑密度按区间控制，任何单位和个人的建设活动均不得超出区间指标。

## 第 21 条 绿地率

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）。规划确定的绿地率为区间值，规划实施中绿地率不得超出区间指标。

## 第 22 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 23 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）次要朝向高层建筑退让建设用地红线最小距离 9 米，多层建筑（含中高层住宅）退让建设用地红线最小距离 6 米，低层建筑退让建设用地红线最小距离 4 米，同时满足日照、消防及建筑施工安全等要求。

（2）沿街建筑物的台阶、平台、窗井均必须在划定的用地红线范围内建设。沿街建筑物的阳台、雨篷、挑檐等突出建筑外墙面的建筑连接部分均不得突出用地红线。

（3）相邻地块为已建用地时，拟建项目的建筑退让距离必须满足相邻建筑间距及日照要求，建筑主要朝向退让用地红线不得小于表 5 规定的最小退让距离要求。

（4）相邻地块尚未确定时，根据公平性原则，建筑退让距离不得小于建筑

自身所产生的最大控制间距的一半，建筑主要朝向退让用地红线不得小于表 5 规定的最小退让距离要求。

(5) 相邻地块为公共绿地或山地公园时，拟建项目的建筑退让距离按表 5 中其他非居住建筑的最小退让距离控制；若相邻地块为 10 米宽度以上绿化带时，建筑最小退让距离统一按 7 米控制。

建筑主要朝向后退建设用地红线最小距离控制指标

建筑类型及高度	城市类型	
	山地城市	平原城市
低层住宅	5	6
低层非住宅建筑	4	5
多层、中高层住宅	7	9
多层非住宅建筑	6	8
54 米以下的高层住宅	10	12
50 米以下的高层非住宅建筑	9	10
大于 54 米的高层住宅	12	15
大于 50 米的高层非住宅建筑	10	12

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。

## 第 24 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、建筑限高按上限控制。建筑限高的规定可以视实际建设情况而调整。具体参见规划图则。

3、规划地块建筑限高 12 米。

## 第 25 条 容积率转让与补偿规定

1、同类使用性质且相邻的地块因成片开发的需要，图则所规定的容积率与建筑密度可互相转让，但不得提高总容积率和总建筑密度。

2、根据需要在底层或利用平台让出了部分公益用地或公益建筑面积的，其面积不计入容积率。

## 第 26 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。

## 第 27 条 绿色建筑要求

应按照绿色建筑标准规划建设，并满足《绿色建筑评价标准》(GB/T: 50378-2014)、《福建省绿色建筑评价标准》(DBJ13-118-2014)、《福建省绿色建筑涉及标准》(DBJ13-197-2017)等规定要求。

## 第 28 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《宁德市中心城区景观风貌专项规划》要求。

# 第六章 市政工程规划

## 第 29 条 给水工程规划

- 1、水源规划：地块的给水由宁德第二水厂供水。
- 2、最高日用水量：规划区的最高日用水量约为 35m<sup>3</sup> /d

## 第 30 条 排水工程规划

1、污水量按给水量 0.9 取值，日变化系数取 1.2，平均日污水量为 26.25 吨/天。

2、地块污水通过城市干道污水干管排向现有的北区污水处理厂处理。

3、雨水流量计算采用宁德市暴雨强度公式计算，雨水管道布置结合地形及道路坡向坡度设置，就近排入城市干道雨水管，通过雨水管道收集后就近分散排入北侧规划郑岐溪。

## 第 31 条 电力规划

- 1、规划区负荷为 17.5kW。
- 2、规划采用 10kV 电力环网柜作为供电电源，规划电源采用 10kV 电缆接入。
- 3、电力线路规划

规划区采用 10kV 电力电缆下地敷设，电缆埋设在道路人行道或慢车道下，采用排管形式，埋深不小于 0.7 米。

## 第 32 条 电信、有线电视规划

- 1、规划区预测固话部数为 8 线，有线电视个数为 3 个。
- 2、规划区各设置一座通信接入终端机房和有线电视接入网机房。通信网络由东侨电信端局接入，主干线路采用光缆。
- 3、规划区内通信管道采用综合通信管道埋地敷设，管道布设在道路的人行道上（或慢车道上）。覆土深度道路上不小于 0.7 米，小区内不小于 0.5 米。

## 第 33 条 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的次序为电力电缆、电信电缆、燃气管、给水管、雨水管、污水管。其中电信电缆管、给水管、电力电缆、燃气管布置在人行道下，污水管、雨水管尽可能布置在非机动车道下。燃气管、电信电缆、污水管沿道路的西、北侧敷设，给水管、电力电缆、雨水管沿道路的东、南侧敷设。

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、给水管、雨水管、污水管。

# 第七章 环保、环卫规划

## 第 34 条 环境保护规划

- 1、环境空气质量执行标准  
按照 GB3095-1996，规划区大气环境执行二级标准。
- 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

## 第 35 条 环卫设施规划

垃圾处理：规划区应设垃圾收集点，实行垃圾分类收集，由专人负责管理，垃圾运至垃圾转运站再集中处理。

# 第八章 防灾减灾规划

## 第 36 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，在本规划地块内每 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。

### 3、建筑物消防间距

多层建筑与多层建筑的防火间距应不小于 6 米。

## 第 37 条 抗震规划

本规划地块按地震烈度 6 度设防，重点工程及生命线工程按抗地震基本烈度

7 度标准进行抗震设防。

### 第 38 条 防洪排涝规划

规划区防洪标准采用二十年一遇，排涝标准采用十年一遇不漫溢，山洪采用二十年一遇的标准。本区场地标高均在北山溪二十年一遇水面线之上，雨水可直排入赤鉴湖，满足防洪排涝要求。

### 第 39 条 人防规划

所有建筑均按建筑形式分类，指标计算与使用功能无关，并符合《福建省人民防空条例（修订版）》的相关要求。

新建民用建筑按计容总建筑面积的 5%修建防空地下室。

## 第九章 规划实施管理

第 40 条 本规划一经批准，即具有法律效力。城乡规划主管部门应按《城乡规划法》的要求向广大市民、各部门和各单位进行广泛宣传，

第 41 条 本地块规划一经批准，任何单位和个人不得擅自改动，确需要修改应按照《城乡规划法》关于规划修改的相关程序办理。

第 42 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 43 条 规划成果应纳入《宁德市国土空间规划（2020—2035）》。

## 第十章 附 则

第 44 条 本规划的解释权归宁德市自然资源局东侨经济开发区分局。

第 45 条 本规划自批准之日起生效。

附表 1:

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地用海分类代码	用地代码	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	停车位
350901-14 (QD) -JS-22	加油加气站用地	090105	B41	3549.28	≤0.5	≤25%	35	≤12	W、N	按照《福建省城市规划管理技术规定》和《宁德市主城区建筑物停车位配建标准》的要求从严配置。

附表 2:

用地兼容范围表

续上表

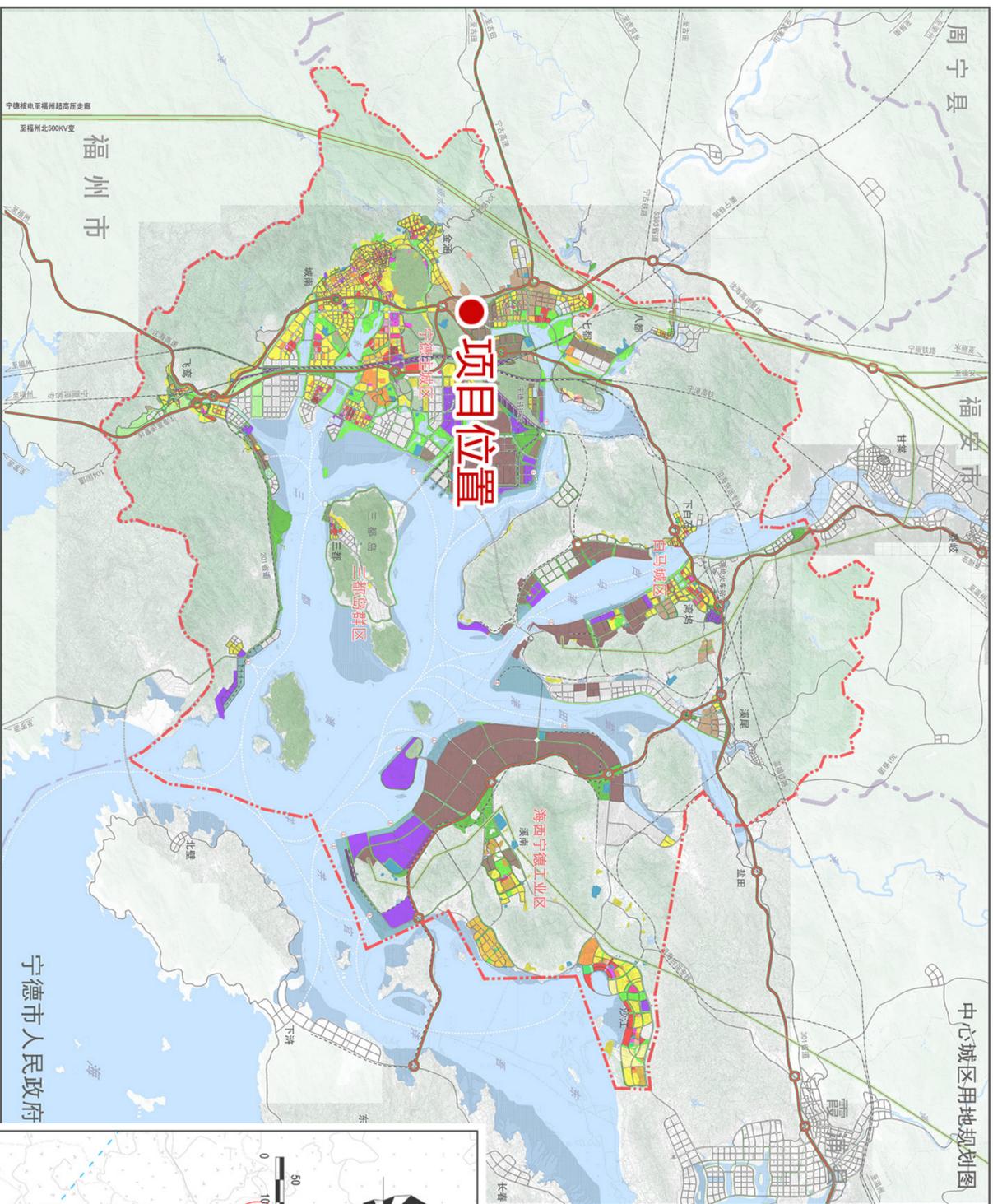
用地类别 建设项目	居住用地 R			公共管理与公共服务设施用地 A									商业服务业设施用地 B				工业用地 M		
	一类居住 R1	二类居住 R2	三类居住 R3	行政办公 A1	文化设施 A2	教育科研 A3	体育 A4	医疗卫生 A5	社会福利 A6	文物古迹 A7	外事 A8	宗教 A9	商业 B1	商务 B2	娱乐康体 B3	公用设施营业网点 B4	一类工业 M1	二类工业 M2	三类工业 M3
图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅	○	○	○	○	●	○	●	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×
影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	●	●	●	×	○	×	×
广电中心、报社、出版社、通讯社	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×
体育场馆及训练基地、业余体校	○	○	○	○	○	×	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×
综合、专科医院、急救中心、血库	×	○	○	○	×	○	×	●	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×
疗养所、疗养所：(不含干休所)	○	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×
精神病院、传染病医院、戒毒所	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社会福利院、养老院、残疾人设施	●	●	●	○	×	○	○	○	●	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×
高等院校、中等专业学校	×	○	○	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
职业学校、技工学校、业余学校	×	○	○	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×
科研设计机构	○	○	○	○	×	●	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×
对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×
对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○
对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●
普通储运仓库	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○
危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
露天堆场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
物流仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○
社会停车场库	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	●	●	●	×	○	○	○
加油站、加气站	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	○	○	○
汽车修理、保养场、机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	×	
客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	×	
施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	○	
污水、垃圾处理	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	○	

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

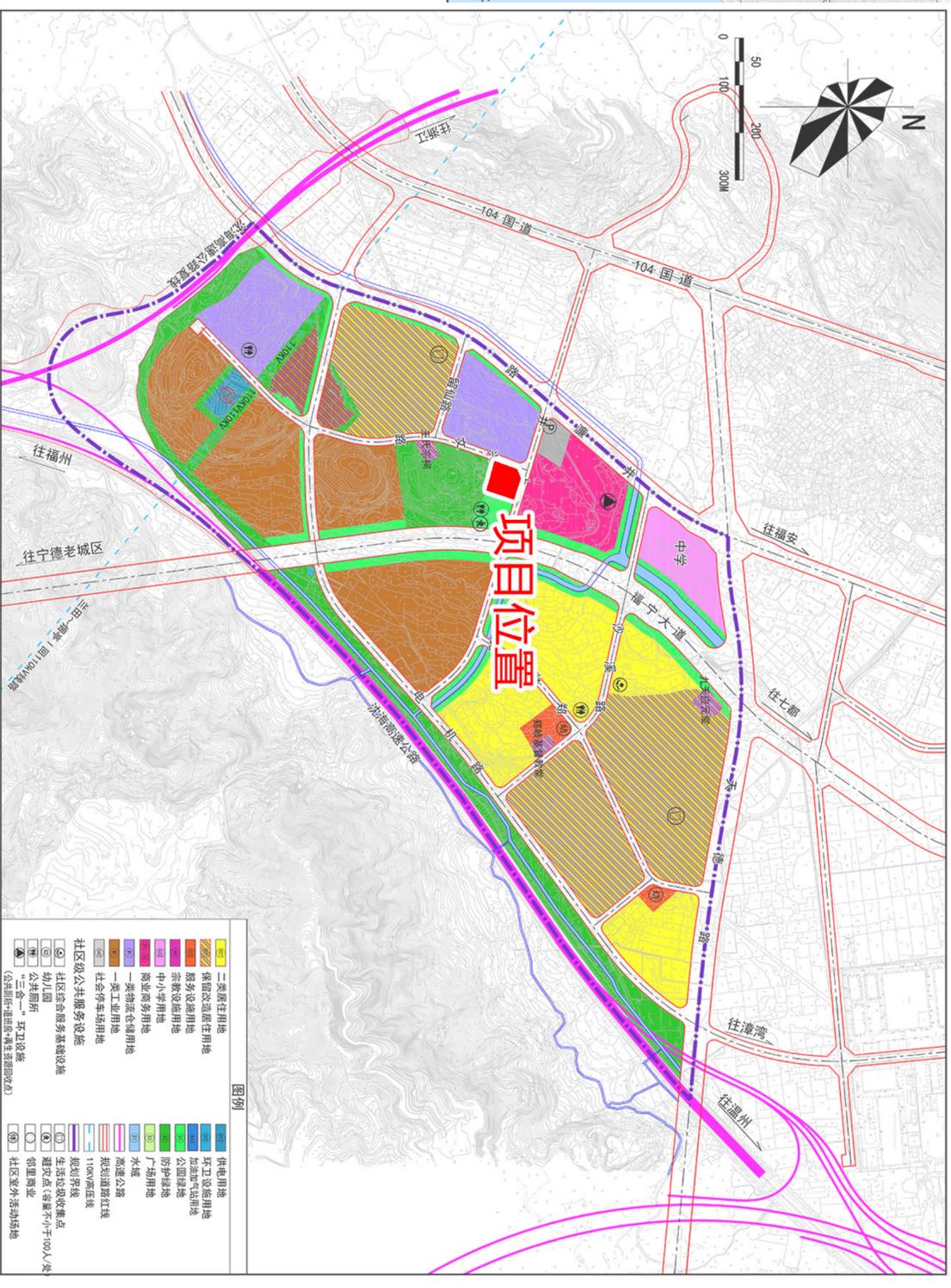
## 第二部分 图 纸

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

## 区位分析图



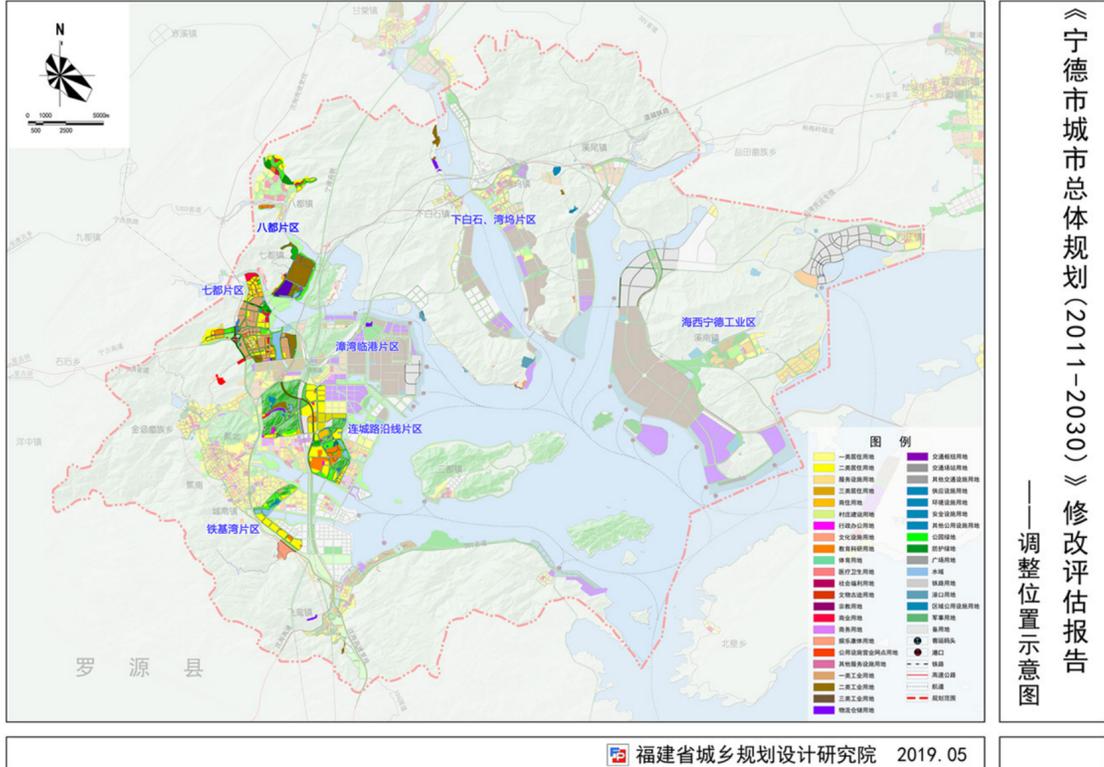
项目在宁德中心城区的位置



项目在井上片区的位置

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

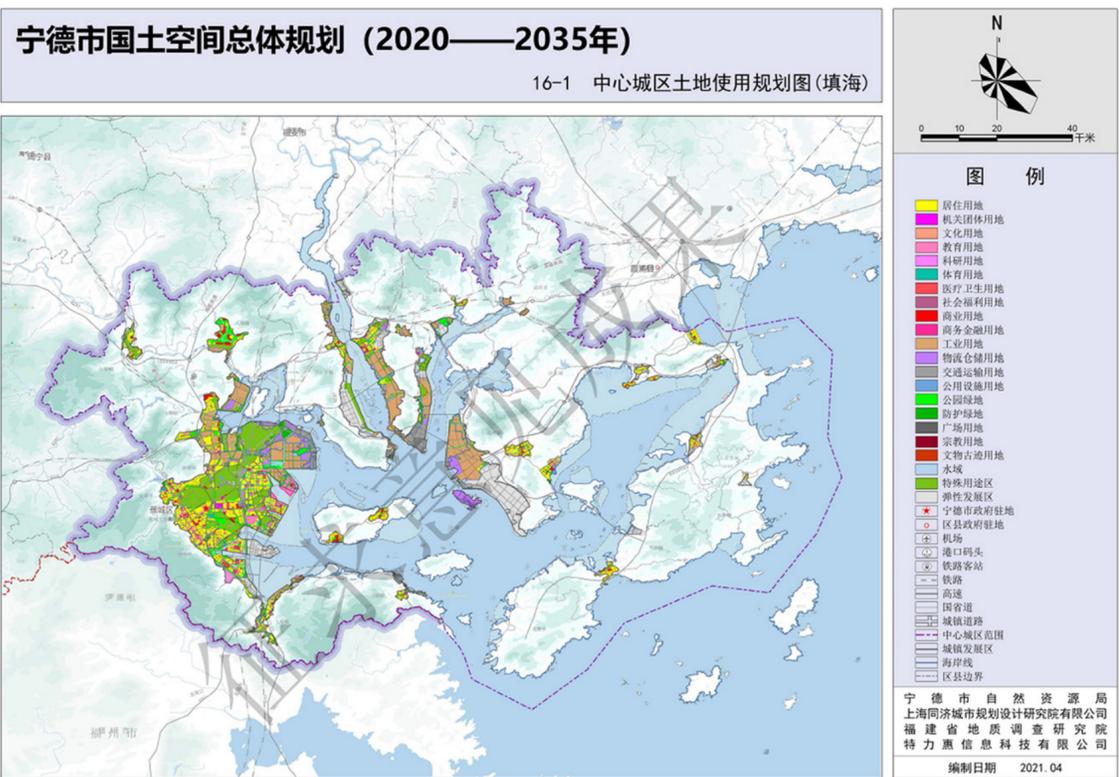
## 上位及相关规划衔接图



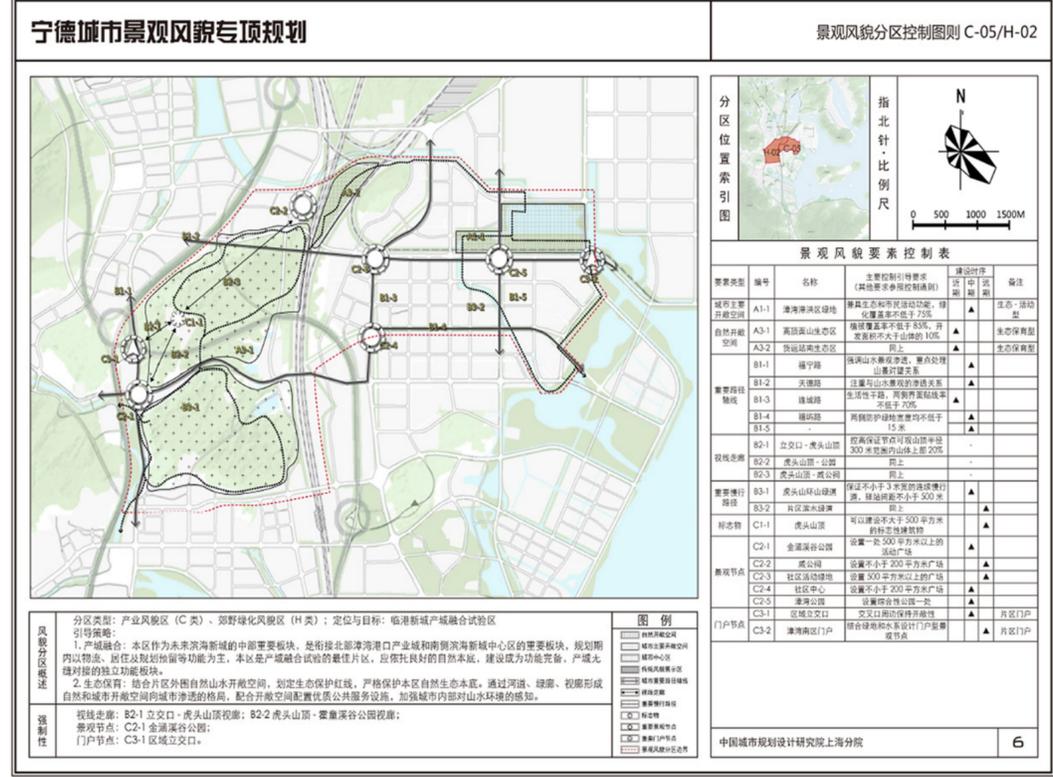
《宁德城市总体规划（2011-2030）修改评估报告》



《宁德市城市道路专项规划》



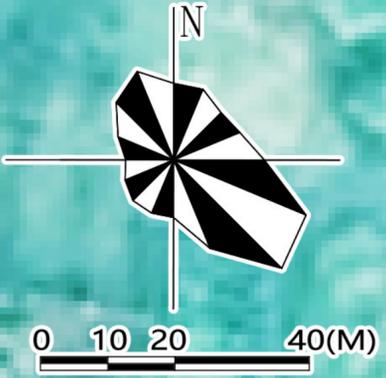
《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》



《宁德市城市景观风貌专项规划》

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

卫星影像图



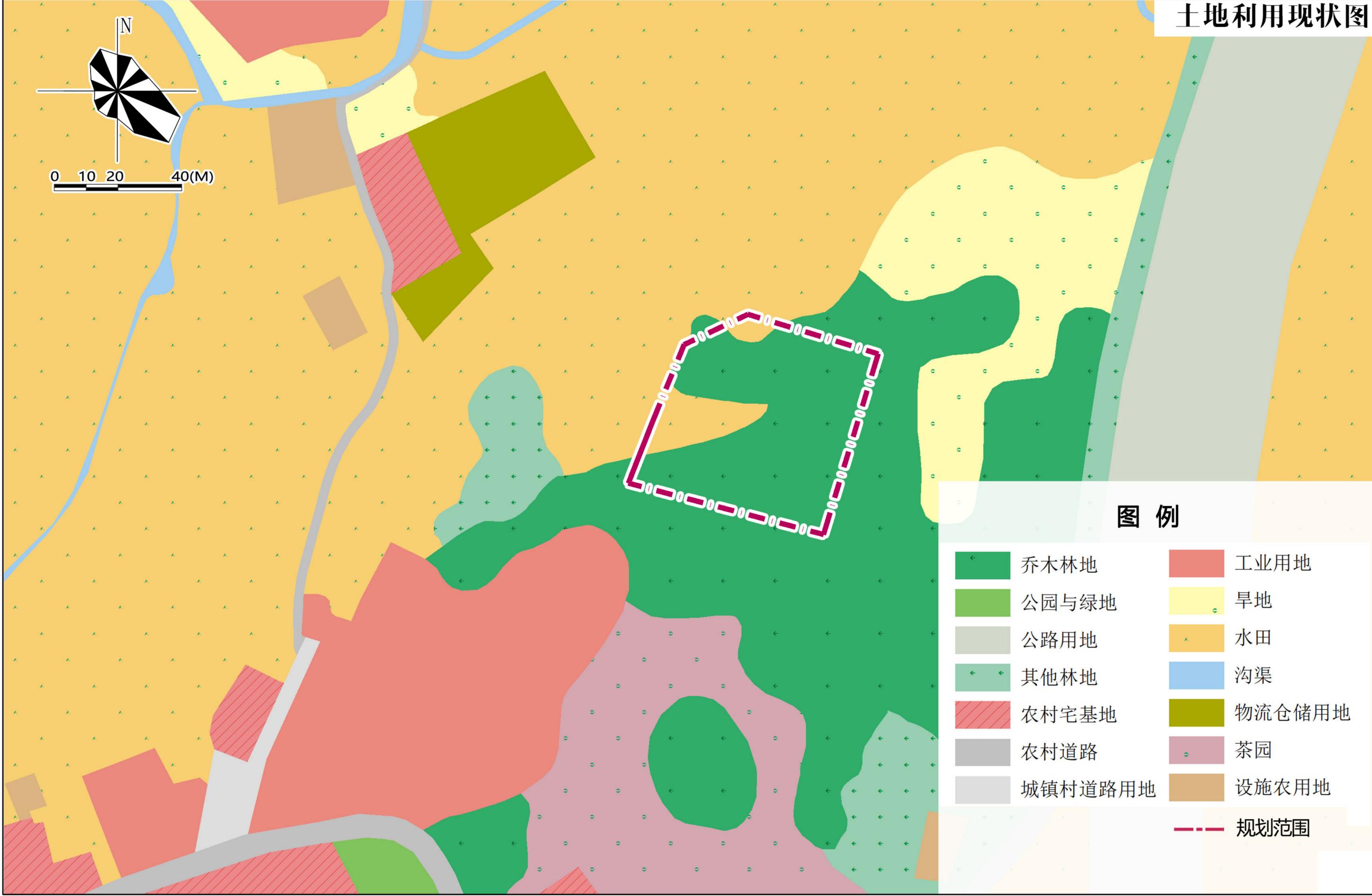
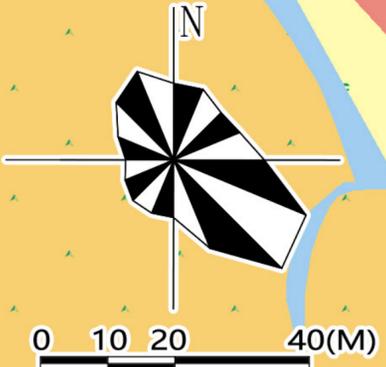
福宁北路

## 图例

—— 红线范围

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

## 土地利用现状图

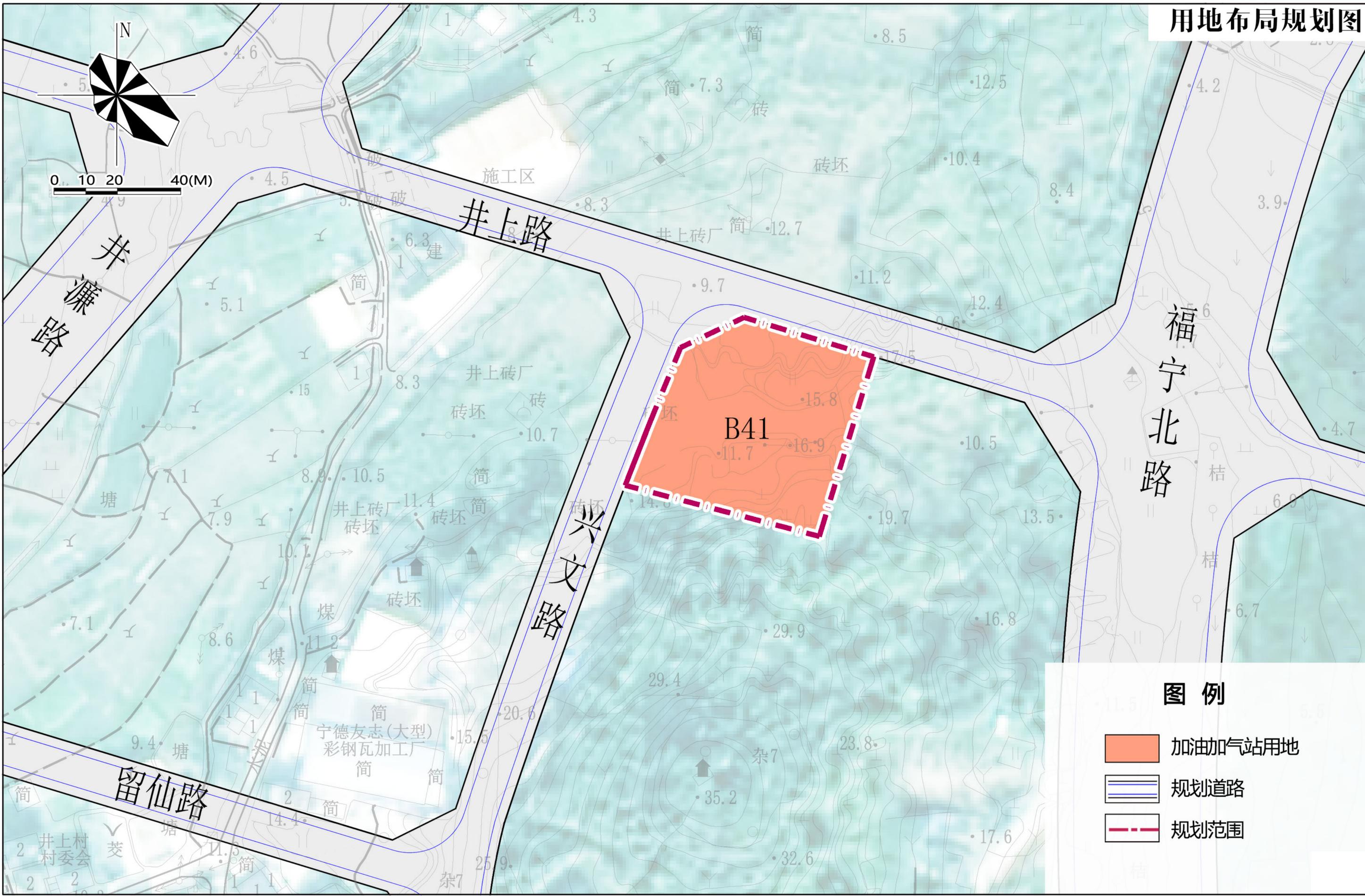


### 图例

- |         |        |
|---------|--------|
| 乔木林地    | 工业用地   |
| 公园与绿地   | 旱地     |
| 公路用地    | 水田     |
| 其他林地    | 沟渠     |
| 农村宅基地   | 物流仓储用地 |
| 农村道路    | 茶园     |
| 城镇村道路用地 | 设施农用地  |
|         | 规划范围   |

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

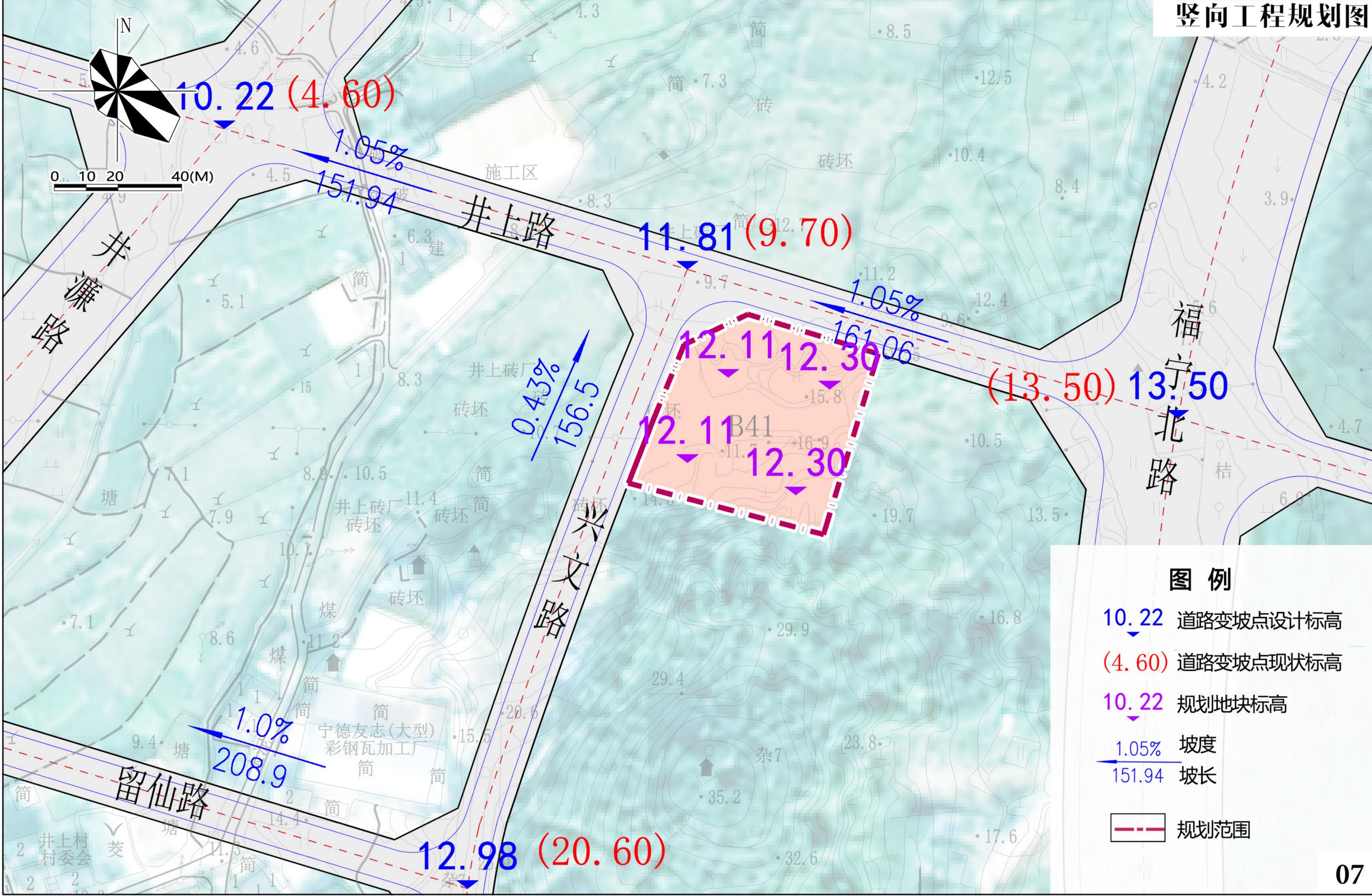
## 用地布局规划图





# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

竖向工程规划图

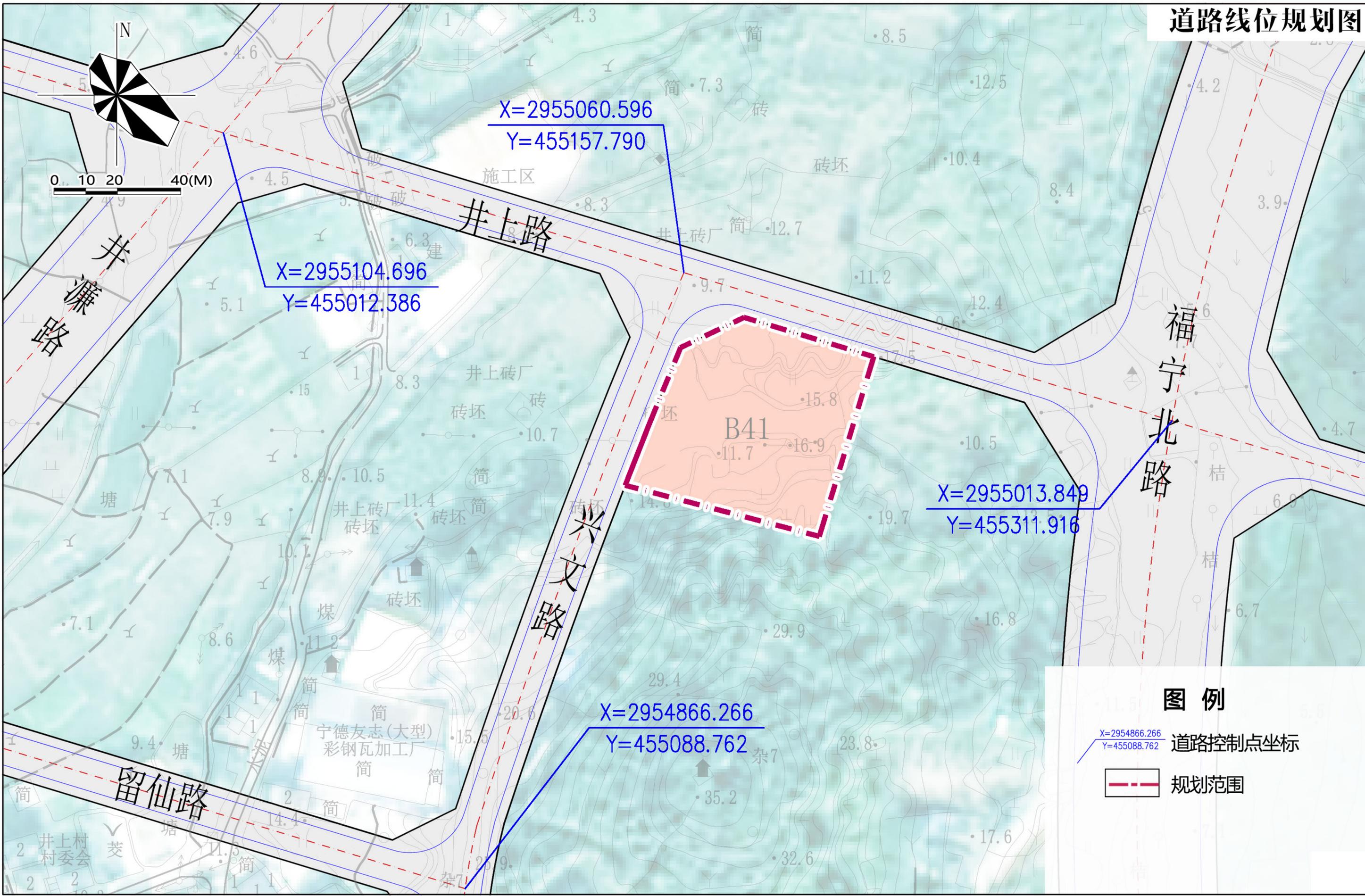


图例

- 10.22 道路变坡点设计标高
- (4.60) 道路变坡点现状标高
- 10.22 规划地块标高
- 1.05% 坡度
- 151.94 坡长
- 规划范围

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

## 道路线位规划图

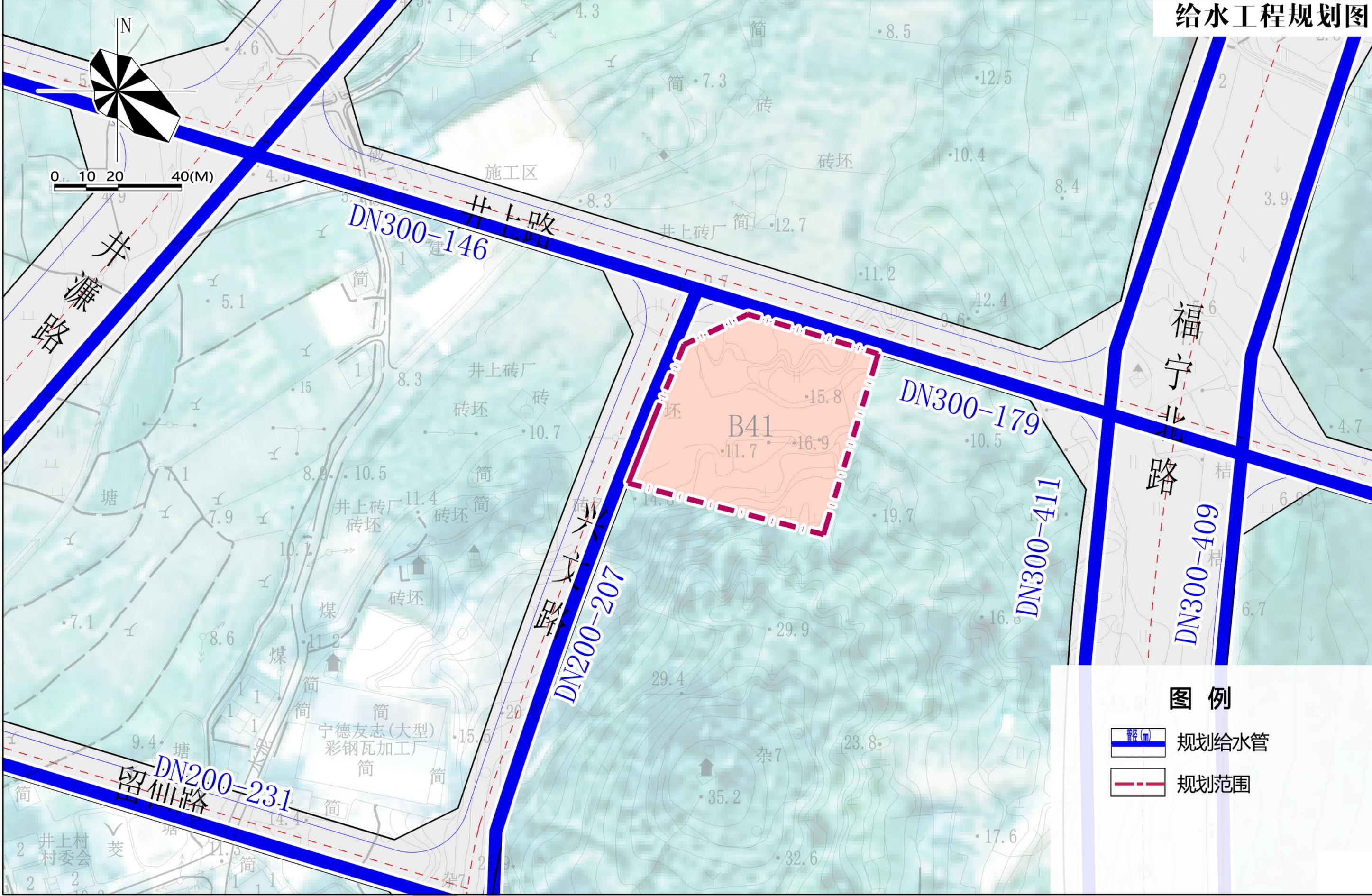


### 图例

- X=2954866.266  
Y=455088.762 道路控制点坐标
- 规划范围

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

## 给水工程规划图



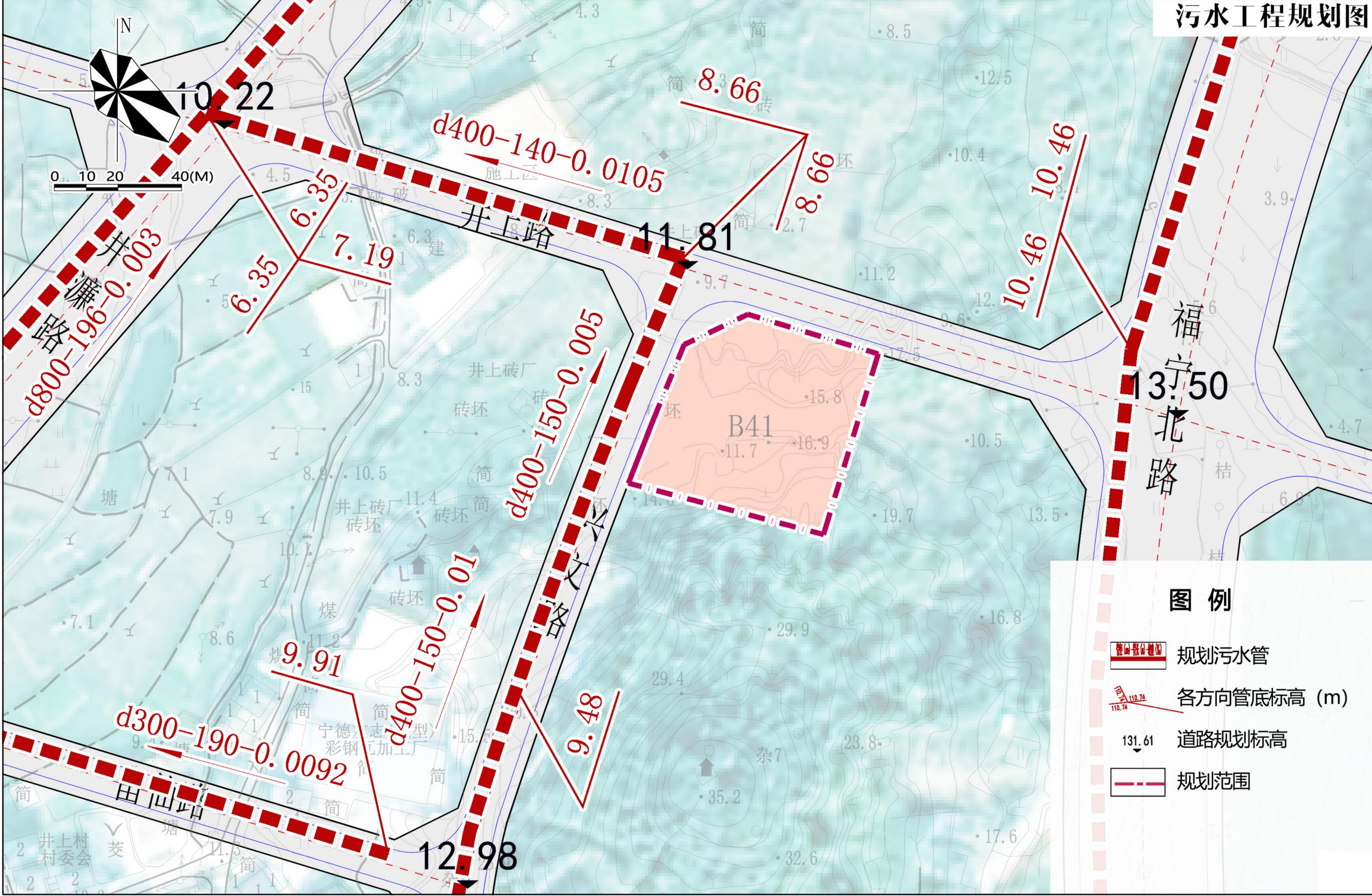
### 图例

-  规划给水管
-  规划范围



# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

污水工程规划图

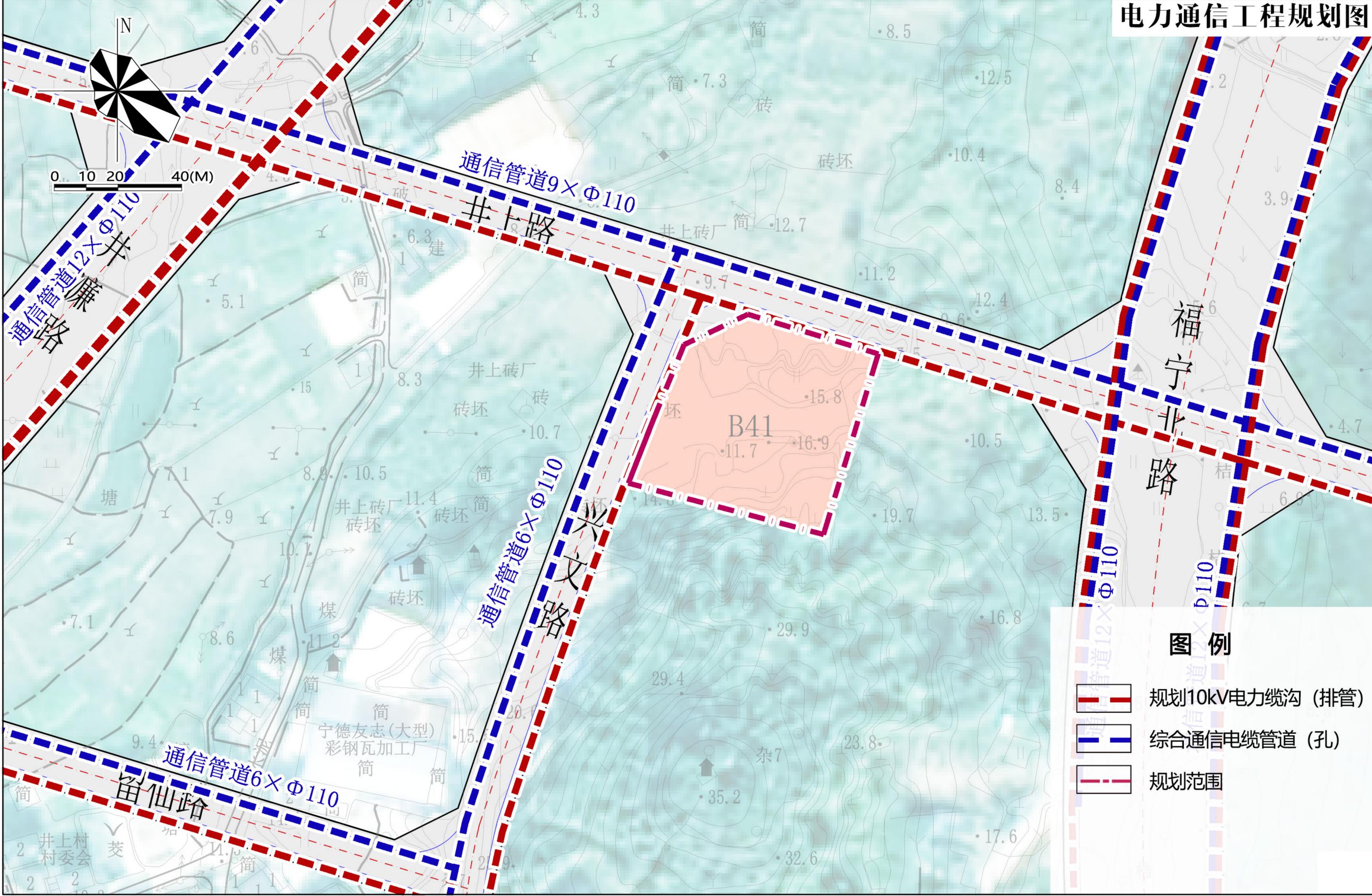


图例

-  规划污水管
-  各方向管底标高 (m)
-  131.61 道路规划标高
-  规划范围

# 宁德市井上片区350901-14 (QD) -JS-22地块控制性详细规划

## 电力通信工程规划图







## 第三部分 说明书

# 目 录

<b>第一章 总 则</b> .....	<b>1</b>
一、规划背景.....	1
二、 规划范围.....	1
三、 规划依据.....	1
四、 规划原则.....	2
<b>第二章 现状与基本概况</b> .....	<b>2</b>
一、土地使用现状.....	2
二、周边建设情况.....	2
三、开发条件分析.....	3
<b>第三章 上位及相关规划衔接</b> .....	<b>3</b>
<b>第四章 用地布局规划</b> .....	<b>6</b>
一、规划用地规模.....	6
二、用地布局原则.....	6
三、用地布局.....	6
<b>第五章 交通与竖向规划</b> .....	<b>7</b>
一、道路交通规划.....	7
二、竖向规划.....	8
<b>第六章 编制体系</b> .....	<b>8</b>
一、单元控规.....	9
二、地块控规.....	1010
三、编码体系.....	10
四、地块编码.....	101
<b>第七章 “五线”控制规划</b> .....	<b>111</b>
一、红线规划控制.....	11
<b>第八章 土地使用规划控制</b> .....	<b>133</b>
一、土地使用控制指标体系.....	133
二、土地使用强度控制.....	133
<b>第九章 市政工程规划</b> .....	<b>188</b>

一、给水工程规划.....	188
二、污水工程规划.....	188
三、雨水管网规划.....	199
四、电力通信工程规划.....	20
五、工程管线综合规划.....	222
<b>第十章 环保、环卫规划 .....</b>	<b>222</b>
一、环境保护规划.....	222
二、环卫设施规划.....	233
<b>第十一章 防灾减灾规划 .....</b>	<b>244</b>
一、消防规划.....	244
二、抗震规划.....	255
三、防洪排涝规划.....	255
四、人防规划.....	25
<b>第十二章 规划实施建议 .....</b>	<b>26</b>
一、依法实施管理.....	266
二、完善规划编制体系.....	266
<b>附 件.....</b>	<b>27</b>

# 第一章 总 则

## 一、规划背景

近年来，宁德市锂电产业发展迅猛，在锂电新能源龙头企业宁德时代的引领下，上汽集团、厦门钨业等大型上市企业相继入驻宁德，形成千亿产业集群。重大项目的引进导致宁德市中心城区人口流入加大，交通需求旺盛，在井上片区设置一处加油站，有助于解决东侨工业集中区加油难的问题。为落实宁政文[2020]152号关于《宁德市人民政府关于中石化宁德中心加油站迁建项目选址的批复》的要求，为项目建设提供规划管理依据，宁德市自然资源局东侨经济技术开发区分局委托我院承担《宁德市井上片区 350901-14 (QD)-JS-22 地块控制性详细规划》的编制任务。

## 二、规划范围

规划区南至山体、东至农田、北至规划井上路、西至规划兴文路，规划用地面积约 3549.28 平方米。

## 三、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2018 修订）
- 2、《城市规划编制办法》（建设部，2005）
- 3、《福建省实施〈中华人民共和国规划法〉办法》（2011.05.01）
- 4、《城市用地分类及规划建设用地标准》（GB50137—2011）
- 5、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2020.11）
- 6、《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220-95）
- 7、《福建省城市规划管理技术规定》（2017.02）
- 8、《福建省城市控制性详细规划编制导则（试行）2012.09》
- 9、《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》（2013 年 3 月 1 日）；
- 10、《宁德市城市总体规划（2011-2030）》
- 11、《宁德市总体规划（2011-2030）修改评估报告》
- 12、《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》（2021 初稿）

- 13、《宁德市土地利用总体规划（2006-2020）》
- 14、《宁德市城市景观风貌专项规划》
- 15、《宁德市中心城区道路交通规划（2016-2030）》
- 16、《宁德市中心城区建筑景观规划设计管理导则（试行）》
- 17、《宁德市井上片区控制性详细规划》在编
- 18、《中石化宁德中心加油站迁建项目选址论证报告》
- 19、《加油加气站设计与施工规范》（GB 50156）
- 20、国家及地方相关法律、法规、规程
- 21、相关会议纪要、文件、批文

#### **四、规划原则**

##### **1、遵循上位规划原则**

充分理解上位规划对该地块的要求，保障规划目标的实施。

##### **2、经营土地原则**

紧扣经营土地原则，在功能组织、设施配置、强度控制等方面为经营土地创造优越条件。

##### **3、弹性控制原则**

充分考虑规划地块开发建设经济效益，合理确定建设强度，留有一定的弹性，确保开发的合理性和科学性。

## **第二章 现状与基本概况**

### **一、土地使用现状**

规划范围约 3549.28 平方米，规划区内的现状用地为农林用地，主要为水田和乔木林地。

### **二、周边建设情况**

#### **1、周边地块建设情况**

地块东侧为农林用地延申至已建福宁大道，地块北侧、西侧、南侧为农林用地，西南侧为一处工业用地。

## 2、周边道路建设情况

地块北侧的井上路和西侧的兴文路未建设，地块东侧的福宁大道已建成，道路详细信息详见下表：

现状已建道路一览表

道路名称	道路等级	红线宽度 (M)	横断面
福宁大道	主干路	50	5.0+4.5+3.5 (绿) +24.0+3.5 (绿) +4.5+5.0

## 3、市政设施建设情况

规划区东侧福宁大道给水、污水、雨水、电力通信管线已铺设，市政配套可依托于此。

## 三、开发条件分析

规划区属于建成区，现状基础设施条件成熟，位于东侨工业集中区主干路旁，区位优势明显，建设开发条件成熟。

# 第三章 上位及相关规划衔接

### 一、《中石化宁德中心加油站迁建项目选址论证报告》(2020 年 10 月批复)

《中石化宁德中心加油站迁建项目选址论证报告》于 2020 年 10 月 8 日获宁德市人民政府批复 (见附件 1)，规划落实选址论证报告的用地边界，用地面积约 5.3 亩 (实测面积 3549.28 平方米)。

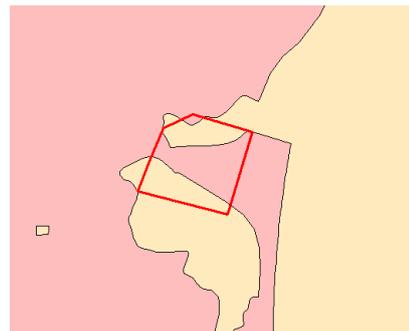
### 二、《宁德市总体规划 (2011-2030) 修改》(2019 年编制，未批)

为应对宁德市重大产业发展的新机遇，以及宁德城市建设出现的一些新动态、新问题，宁德市委托福建省城乡规划设计研究院编制《宁德市总体规划 (2011-2030) 修改》(未批)。在该版总规中，中石化宁德中心加油站地块被规划为商业用地。

### 三、《宁德市土地利用总体规划 (2006-2020)》及相关生态要素

在土地利用总体规划中，规划区内的用地为允许建设区和有条件建设区；

规划区不涉及生态红线、生态公益林、生态湿地等要素。



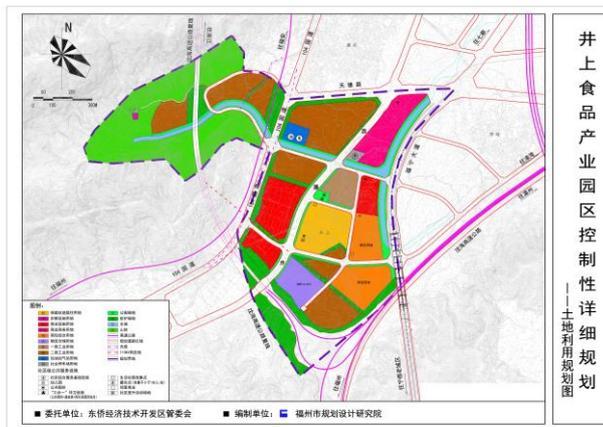
#### 四、《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》（初稿）

规划地块位于《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》（初稿）划定的城镇开发边界内，规划用地性质为工业用地，此次控规完成后应纳入国土空间规划。



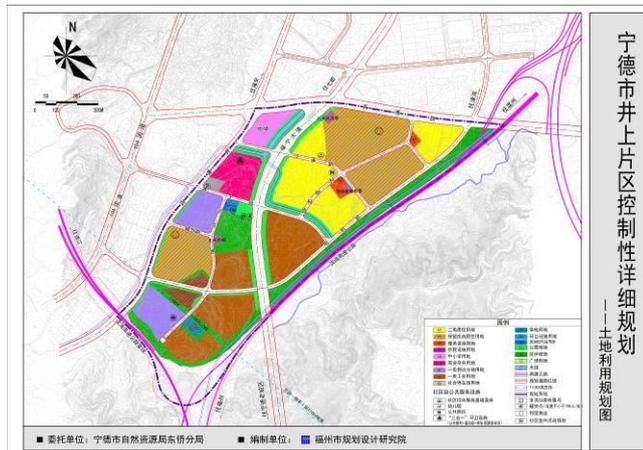
#### 五、《井上食品产业园区控制性详细规划》（2016 年批复）

《井上食品产业园区控制性详细规划》由福州市规划设计研究院编制，该项目于 2016 年由宁德市人民政府批复。此次规划区位于该规划的 350902-QDBD-A (JS)-24 地块，该地块规划用地性质为商业用地。



#### 六、《宁德市井上片区控制性详细规划》（2020 年通过规委会，未批）

2017 年以来，上汽集团等企业落地使宁德引来重大产业发展新机遇，东侨经济技术开发区为充分把握发展机遇，启动井上片区的开发建设。由于《井上食品产业园区控制性详细规划》（2016 年批复）已无法适应新的发展需要，东侨经济技术开发区管委会委托福州市规划设计研究院编制《宁德市井上片区控制性详细规划》，目前该规划已通过专家评审会、市规委会（见附件二），但尚未批复。此次规划用地位于该版控规 350901-14(QD)-JS-22 地块，规划用地性质为加油加气站用地，规划周边道路、地块控制指标如下表：



周边规划道路信息一览表

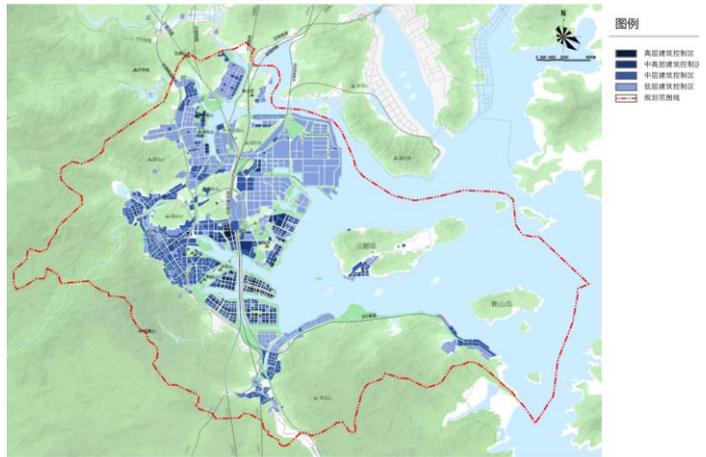
道路名称	道路等级	红线宽度 (M)	横断面
福宁大道	主干路	50	5.0+4.5+3.5 (绿)+24.0+3.5 (绿)+4.5+5.0
井上路	支路	16	3.0+10.0+3.0
兴文路	支路	16	3.0+10.0+3.0

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共配套设施
350901-14 (QD)-JS-22	加油加气站用地	B41	3641	≤0.5	≤25%	≥35	≤12	

### 七、《宁德市城市景观风貌专项规划》

《宁德市城市景观风貌专项规划》由中国城市规划设计研究院上海分院编制,于 2016 年 10 月 10 日编制完成。该规划对本地块所在风貌区的建设引导如下:

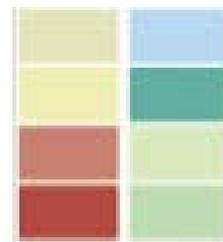


分区类型: 产业风貌区 (C 类); 定位与目标: 靠山面水的北部产业新中心。

引导策略: (1) 产业带动: 加强与老城区城市公共服务功能的整合, 依托良好的陆路、海路和铁路交通区位, 建设中后期城市产业新区。(2) 山水入园: 注重环境建设, 保育生态绿心, 并将青山入城的山体景观与七都溪河网水系景观有机结合。

#### 强制性内容

视线走廊: B2-1 同圣寺佛塔- 西侧山顶视廊; B2-4 碑头山- 组团中心视廊; 景观节点: C2-1 标志性景观节点; C2-4 溪口平湖揽胜。门户节点: C3-1 七都地区门户。



#### 高度控制

规划区隶属低层建筑控制区, 建筑高度 24 米。

#### 色彩控制

产业色彩控制区：分为南北两片，都是以产业风貌为主题，色调应简洁清爽，以冷色为主基调。沿海立面可选取中高纯度色彩加以点缀，体现现代创新创业的生机与活力。

## 八、规划衔接分析

由于《井上食品产业园区控制性详细规划》（2016 年批复）已无法适应井上片区的发展需要，东侨经济技术开发区管委会组织编制了《宁德市井上片区控制性详细规划》（2020 年通过规委会，未批）以指导井上片区开发建设，目前该规划正与在编的《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》进行协调衔接。此次规划依据《中石化宁德中心加油站迁建项目选址论证报告》（2020 年 10 月批复）有关要求，衔接《宁德市井上片区控制性详细规划》路网、用地指标等相关规划内容，作为《宁德市井上片区控制性详细规划》的组成部分先行报批，同时应将规划成果纳入《宁德市国土空间总体规划（2020-2035）》。

此次规划用地符合土地利用总体规划有关要求，不涉及生态红线、生态公益林、生态湿地等管控要素。规划地块应符合《宁德市城市景观风貌专项规划》中关于产业风貌区（C 类）相关管控要求。

# 第四章 用地布局规划

## 一、规划用地规模

本次规划区用地规模 3549.28 平方米，其中规划城市建设用地规模 3549.28 平方米。

## 二、用地布局原则

- 1、严格落实上位规划相关控制要求；
- 2、尊重现状建筑的布局和方式进行有机融入；
- 3、充分考虑用地开发的可操作性。

## 三、用地布局

根据《中石化宁德中心加油站迁建项目选址论证报告》，结合《宁德市井上片区控制性详细规划》及现状周边用地建设情况，落实选址地块周边路网，确定

本地块规划用地性质为商业服务业设施用地，确定为加油站用地，加油站等级为二级，规划用地面积 3549.28 平方米。

规划用地一览表

序号	国土空间分类代码	大类	中类	用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用地比例 (%)
1	09010	B		商业服务业设施用地	0.35	100
	090105	其中	B41	加油加气站用地	0.35	
2		H11	城市建设用地		0.35	

## 第五章 交通与竖向规划

### 一、道路交通规划

#### 1、道路系统规划

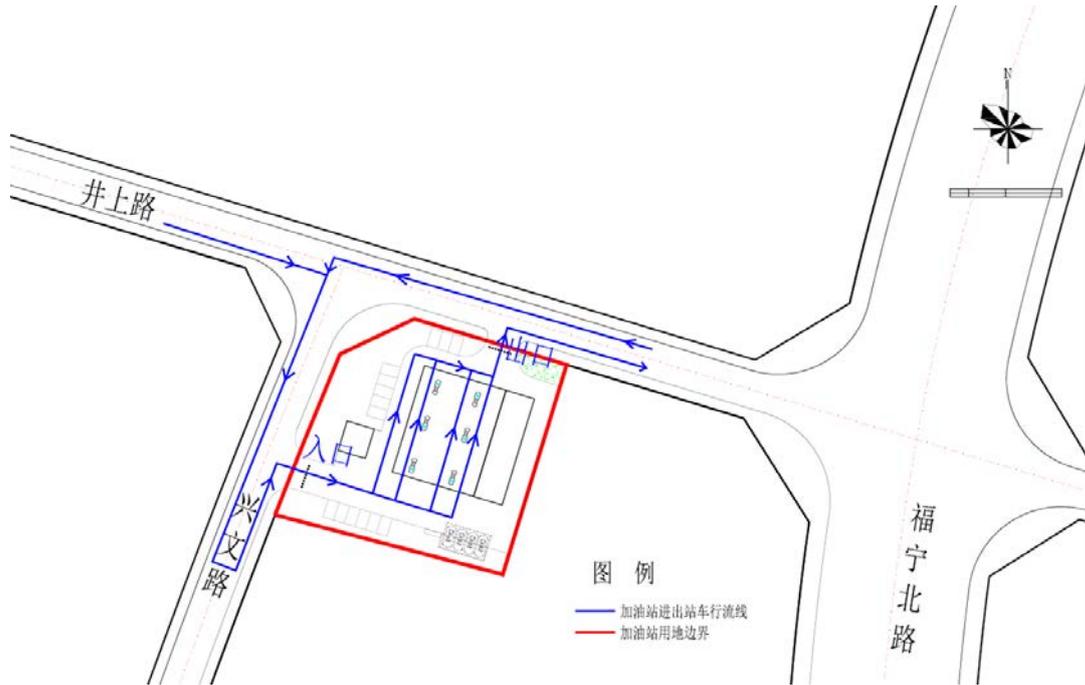
规划依据《宁德市中心城区道路交通规划（2016-2030）》中的主城区综合交通规划道路等级划分，结合《宁德井上片区控制性详细规划》路网规划情况，确定规划区周边路网，具体道路情况如下表

规划道路一览表

道路名称	道路等级	红线宽度 (M)	横断面
福宁大道	主干路	50	5.0+4.5+3.5(绿)+24.0+3.5(绿)+4.5+5.0
井上路	支路	16	3.0+10.0+3.0
兴文路	支路	16	3.0+10.0+3.0

#### 2、交通引导分析

该加油站主要服务于井上片区及 104 国道、井廉路、福宁大道等交通干线上的部分过往车辆，预测高峰期平均每小时进站车辆约 45 辆；加油站出入口应分开设置，规划建议将入口设置于兴文路，出口设置于井上路，加油站进出站车行流线引导见下图：



加油站交通流线引导图

## 二、竖向规划

### 1、道路竖向规划

福宁大道落实现状建设标高,井上路和兴文路在满足防洪排涝要求的前提下落实《宁德井上片区控制性详细规划》的设计标高。

### 2、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。

## 第六章 编制体系

本次控规依据《福建省城市控制性详细规划编制导则(试行)》采用总量控制、分层规划的方法,逐级分解总体规划确定的人口、建筑等总量指标,各级各类城市公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施配置等,分层级明

确规划实施管理控制要点、要求。

## 一、 单元控规

### 1、单元控规的主要任务

单元控规是以单元为平台，对各单元的主导用地属性、整体控制指标（含人口总量、建筑总量等）、“五线”、“三大设施”及社区服务设施进行统筹规划。单元控规应突出“五线”及“三大设施”用地控制要求，指导地块控规的编制。

#### 单元层级划分

本次规划区采用分区单元——基本单元两级划分的方式。分区单元控规主要是衔接上位规划，指导基本单元控规编制。

### 2、单元划定原则

#### 分区单元：

(1) 依据宁德市城市总体规划，结合街道、社区等行政界线，考虑城市内在功能的关联性和土地使用的可兼容性。

(2) 本区是以居住为主导，划定分区单元时，对应适宜的人口规模，综合考虑行政街道及社区的辖区界线、“三大设施”及街道级社区服务设施配置要求。

#### 基本单元：

(1) 结合社区的辖区界线、合理的公共设施服务半径，有明确的四至及围合界线。

(2) 划定以居住功能为主导的基本单元时，宜对应适宜的人口规模，综合考虑行政社区的辖区界线及社区服务设施配置要求。大中社区的基本单元人口规模可控制在 0.8~1.2 万人，小社区可控制在 0.3~0.5 万人。基本单元可根据用地功能及实际情况，适当增减单元人口规模和用地规模。

(3) 划定以工业、商业、商务、公园绿地等非居住功能为主导的基本单元时，可视实际情况确定单元规模。

### 3、单元划分要求

市城乡规划主管部门应组织开展单元划分工作。单元划分工作可与县城总体规划编制同步进行，也可单独组织划分。单元范围应互不重叠、无缝衔接，并实

现在县城规划建设用地范围内的全覆盖。根据发展变化和实际需要,可对单元作相应调整,但应尽量保持延续性。单元划分方案应纳入城市规划管理系统。

## 二、 地块控规

### 1、 地块控规主要任务

地块控规是以地块为载体,落实单元控规,进一步细化、深化各类用地和设施的定性、定量、定位等控制内容,是地块规划建设管理的依据。地块控规的控制指标不得突破单元控规确定的相关总量控制指标。

### 2、 地块划分原则

(1) 保证城市支路网整体性,地块用地性质的完整性,与土地使用权属和基层行政界线相协调,满足规划实施管理和分期、分块建设要求。

(2) 可根据开发方式和管理需要,在原基本单元范围内,对地块进行合并、细分或切分。

## 三、 编码体系

为了加强全省控规成果的统一管理,适应城乡规划信息化管理需要,对宁德市控规制定编码体系。编码体系在单元划分时一并确定。

编码体系由四级 11 位码构成,城区码-分区单元码-基本单元码-地块码。如:350901-01-A-01,表示:福建省宁德市-01 号分区单元 - A 基本单元 - 01 号地块。

宁德市城乡规划主管部门可根据实际情况对分区单元以下(第 9 位及以下)层次编码进行适当简化或扩展。

1. 城区码: 6 位代码,采用福建省行政区划代码(县级及以上)。福建省宁德市,其行政区划代码为 350901。

2. 分区单元码: 2 位代码,00~99 作为代码。若该城区采用直接划分基本单元的方式,分区单元码统一为 00。

3. 基本单元码: 1 位代码,A~Z 作为代码。若该单元采用仅划分至分区单元的方式,基本单元码统一为 Z。

4. 地块码: 2 位代码,01~99 作为代码。

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。

## 四、 地块编码

衔接《宁德市井上片区控制性详细规划》，规划区位于宁德市井上片区 350901-14 (QD) -JS 基本单元，地块编码为 350901-14 (QD) -JS-22。

## 第七章 “五线”控制规划

“五线”包括道路红线、城市黄线、城市绿线、城市蓝线和城市紫线，其控制内容主要为确定线位、规模及所附属的控制要求。本控规划定的“五线”用地严格按照本控规和有关法规进行控制。规划区范围内无城市绿线、城市黄线和城市紫线。

### 一、 红线控制规划

1、本规划所称红线，是指规划确定的城市道路用地的边界线。

2、本规划纳入红线控制的道路包括城市主干路和城市支路 2 个等级。

3、线位控制：本规划对次干道采取实位控制、支路采取虚位控制的方式。各条道路具体控制方式按地块图则执行。

(1) 实位控制的道路红线在图则中用实线划定，按标注的地理坐标定位，一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等情况确须调整的，应经过相应的论证及审查等程序。

(2) 虚位控制的道路红线在图则中用虚线划定，可根据建设的实际需要对接线位做适当调整。

4、本区道路红线宽度按“规划道路一览表”控制，红线范围应按地块图则定位要求执行。

#### 5、建筑退让道路红线规定

建筑退让道路红线距离是建筑相对于规划道路红线后退的距离。建筑物退让道路红线规定是指为了保障城市交通、绿化、景观等综合利益，道路两侧用地单位和个人的建设活动必须遵循规划规定的建筑后退距离。

建筑后退道路红线按下表控制。

**建筑后退道路红线最小距离控制指标表**

建筑类型及高度 (m)	道路等级		红线宽度 ≥ 30m		红线宽度 < 30m	
	城市类型		山地城市	平原城市	山地城市	平原城市
	退让距离 (m)					
低层建筑	5	6	4	6		
多层建筑	6	8	6	8		
54 米以下的高层住宅	10	12	7	10		
50 米以下的高层非住宅建筑						
大于 54 米的高层住宅	10	15	8	12		
大于 50 米的高层非住宅建筑						

## 二、黄线控制规划

1、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、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

### 2、黄线控制主要要求

在黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向相关部分申请办理城市规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。迁移、拆除黄线内城市基础设施的，应当依据有关法律、法规办理相关手续。因建设或其他特殊情况需要临时占用黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。在黄线范围内禁止进行下列活动：

- a) 违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设。
- b) 违反国家有关技术标准和规范进行建设。
- c) 未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施。
- d) 其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

### 3、黄线控制

此次规划地块内的加油加气站为实线控制。

黄线控制一览表

类别	设施名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> )	所属地块	控制方式
公用设施	加油加气站	1	3549.28	350901-14 (QD)-JS-22	实线控制

## 第八章 土地使用规划控制

### 一、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。

规定性指标包括用地性质、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。

### 二、土地使用强度控制

#### 1、用地性质

##### (1) 用地性质

用地性质是指对规划用地所允许的主要建设内容。用地性质分类和代码均采用国标《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)。用地性质划分至中类，商业服务业设施用地细分至小类。

##### (2) 土地使用兼容性

规划土地使用性质不能轻易改变，但也具有兼容性，这在市场经济体制下进行建设是十分必要的，使规划具有较强的应变性和可行性，土地使用性质的兼容主要由用地的适建表来反映，给规划管理提供一定程度的灵活性。

详见文本附表二：用地兼容范围表。

#### 2、用地边界与用地面积

用地边界是规划用地和道路或其他规划用地之间的分界线，用来划分用地的权属。

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

#### 3、开发强度——容积率、建筑密度

土地开发强度涉及建设容量、环境容量、交通负荷能力、土地经济收益和功能需要等多方面的因素。通过合理的土地开发强度控制，可以与城市道路交通系统、景观资源要素等相配合，引导投资，提高土地使用效率，形成合理的城市结

构，同时塑造良好的城镇空间环境。规划通过容积率和建筑系数两项指标来控制土地开发强度。

(1) 容积率

容积率是指一定地块内地面以上各类计容建筑面积总和与建设用地面积的比值。容积率按区间控制，任何单位和个人的建设活动均不得超出容积率区间指标。

(2) 建筑密度

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。规划确定的建筑密度为区间值，规划实施中不能超出给定的区间值。

4、绿地率

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）。规划确定的绿地率为区间值，规划实施中不能超出给定的区间值。

5、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。

平行、垂直或既非平行也非垂直布置的住宅建筑之间以及住宅建筑山墙之间的最小间距应符合表 4 规定。

住宅建筑之间的最小间距(m) 表 4

	低、多、中高层（在南侧）					高层（在南侧）						
	平行布置		既非平行也非垂直	垂直布置	山墙		平行布置		既非平行也非垂直	垂直布置	山墙	
	南北	东西			有窗	无窗	南北	东西			有窗	无窗
低、多、中高层（在北侧）	12	12	12	10	9	按消防间距要求控制	24	15	13	13	12	按消防间距要求控制
高层（在北侧）	16	15	13	13	12		28	20	20	18	15	

- 注：1、本表中的最小间距指相邻两栋建筑的最窄距离，为保障住宅建筑通风、消防、视觉卫生间距的最小距离。
- 2、两建筑夹角小于等于 30 度时为平行布置，大于等于 60 度时为垂直布置，大于 30 度小于 60 度为非平行也非垂直布置。
- 3、垂直布置时相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于 16m，视为平行布置。
- 4、东西向布置是指建筑主要朝向面走向与南北向夹角小于 45 度，南北向布置是指建筑主要朝向面走向与东西向夹角小于或等于 45 度。

非住宅建筑只影响相邻地块的住宅建筑视觉卫生时,建筑间距不得低于按同高度同型布置方式的住宅建筑最小间距。当非住宅建筑影响相邻地块的住宅建筑日照、通风时,应同时满足相邻地块的日照要求。

## 6、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) 次要朝向高层建筑退让建设用地红线最小距离 9 米,多层建筑(含中高层住宅)退让建设用地红线最小距离 6 米,低层建筑退让建设用地红线最小距离 4 米,同时满足日照、消防及建筑施工安全等要求。

(2) 沿街建筑物的台阶、平台、窗井均必须在划定的用地红线范围内建设。沿街建筑物的阳台、雨篷、挑檐等突出建筑外墙面的建筑连接部分均不得突出用地红线。

(3) 相邻地块为已建用地时,拟建项目的建筑退让距离必须满足相邻建筑间距及日照要求,建筑主要朝向退让用地红线不得小于表 5 规定的最小退让距离要求。

(4) 相邻地块尚未确定时,根据公平性原则,建筑退让距离不得小于建筑自身所产生的最大控制间距的一半,建筑主要朝向退让用地红线不得小于表 5 规定的最小退让距离要求。

**建筑主要朝向后退建设用地红线最小距离控制指标**

建筑类型及高度	城市类型	
	山地城市	平原城市
低层住宅	5	6
低层非住宅建筑	4	5
多层、中高层住宅	7	9
多层非住宅建筑	6	8
54 米以下的高层住宅	10	12
50 米以下的高层非住宅建筑	9	10
大于 54 米的高层住宅	12	15
大于 50 米的高层非住宅建筑	10	12

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。

(5) 相邻地块的建筑退让距离按表 5 中其他非居住建筑的最小退让距离控制；若相邻地块为 10 米宽度以上道路绿化景观带时，建筑最小退让距离统一按 7 米控制。

### 7、建筑限高

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，规划实施中不能高于给定值。

建筑物最大高度必须满足以下要求：日照要求、城市住宅街区景观要求、高压线安全要求、微波通道要求等。

规划地块高度控制根据《宁德市中心城区景观风貌专项规划》的控制要求，限高 24 米。

### 8、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。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。工业地块严禁设置商业等非生产性用地出入口，出入口位置详见图则。

### 9、绿色建筑要求

应按照绿色建筑标准规划建设，并满足《绿色建筑评价标准》(GB/T: 50378-2014)、《福建省绿色建筑评价标准》(DBJ13-118-2014)、《福建省绿色建筑涉及标准》(DBJ13-197-2017) 等规定要求。

### 10、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《宁德市中心城区景观风貌专项规划》要求，塑造现代感和清新绚丽的色彩风格，展现现代滨海城市的新风貌。

### 11、地块控制指标

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地用海分类代码	用地代码	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	停车位
350901-14 (QD) -JS-22	加油加气站用地	090105	B41	3549.28	≤0.5	≤25%	35	≤12	W、N	按照《福建省城市规划管理技术规定》和《宁德市主城区建筑物停车位配建标准》的要求从严配置。

## 12、用地开发强度指标论证

### (1) 总平面概念方案



概念方案的指标如下：

容积率为 0.25，建筑密度为 28%，绿地率为 35%，建筑高度为 7.4M。

## 第九章 市政工程规划

### 一、给水工程规划

#### 1、水源规划

地块的给水由宁德第二水厂供水。

#### 2、地块最高日用水量如下

参照《福建省城市用水量标准》(DBJ/T 13-127-2010)，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。

用水量预测表

用地代码	用地名称	用水指标 (m <sup>3</sup> /d·ha)	用地面积 (ha)	用水量 (吨)
1	加油加气站用地	100	0.35	35
2	总计		35	

根据测算，地块的最高日用水量约为 35m<sup>3</sup>/d。

#### 3、管网布置

现状福宁大道设有 DN300 的给水管，井上路规划有 DN300 给水管，兴文路规划有 DN200 的给水管，与周边道路给水管形成环状供水，以保证供水安全，管材采用球墨铸铁管。

#### 4、消防给水

消防用水标准按同一时间火灾次数一次，每处火灾一次灭火用水量 10L/s 进行管网消防校核；并按任一管段中断，其余管段仍能保证 70%的供水量进行管网事故校核。规划给水管道按不大于 120 米的间距设置室外消火栓，消火栓的保护半径为 150 米。

### 二、污水工程规划

#### 1、排水体制规划

本规划各地块排水体制为雨污分流制，雨水就近排入北侧规划郑岐溪。

#### 2、污水量预测

污水量按给水量 0.9 取值，日变化系数取 1.2，平均日污水量为 26.25 吨/天。

### 3、污水管网规划

现状福宁大道设有 DN300 的污水管网，井上路、兴文路规划 DN400 的污水管，本区污水汇入疏港路污水管网，通过重力管排向现有的北区污水处理厂处理。

## 三、雨水管网规划

### 1、雨量公式及其参数

1) 雨量公式： $Q = \psi \cdot q \cdot F$

规划城区范围内雨水管道设计采用福建省气候中心新修编的宁德市暴雨强度公式：

$$q = \frac{1431.621(1 + 0.6721gP)}{(t + 7.529)^{0.579}} (L / hm^2 \cdot s)$$

2) 基本设计参数

暴雨重现期 P

本规划区雨水系统设计重现期取：一般地区 2~3 年；

重要干道、重要地区或短期积水即能引起较严重后果的地区，应采用 3 年~5 年，特别重要地区可采用 10 年或以上；

t 为降雨历时；

地面径流系数  $\psi$

城市综合径流系数一般按下表采用。

表 11-3 城市综合径流系数

序号	区域情况	径流系数
1	城镇建筑密集区（城市中心区）	0.6~0.70
2	城镇建筑较密集区（一般规划区）	0.45~0.6
3	城镇建筑稀疏区（公园、绿地等）	0.2~0.45

城市开发建设过程中应最大程度减少对城市原有水系统和水环境的影响，新建地区综合径流系数的确定应以不对水生态造成严重影响为原则，一般宜按照不超过 0.5 进行控制；旧城改造后的综合径流系数不能超过改造前，不能增加既有排水防涝设施的额外负担。年径流总量控制率控制在 75%~85%。

新建地区的硬化地面中可渗透地面面积不宜低于 40%。有条件的既有地区应对现有硬化地面进行透水性改建，进行海绵城市建设。

## 2、雨水排放原则

本地块雨水通过雨水管收集，接入周边道路上市政雨水管，雨水就近排入北侧规划郑岐溪。

## 3、雨水管渠规划

根据本地块的排水方向、道路坡向及现有的排水管网的布置情况（福宁大道已埋设 DN1000 的雨水管），井上路规划 DN600 雨水管网，兴文路规划 DN1000 雨水管网，地块雨水就近排入城市雨水管网，通过雨水管道收集后就近排入郑岐溪。

## 4、海绵城市建设要求

建议规划区建设时结合《海绵城市建设技术指南》，采用低影响开发策略。积极推行海绵城市建设。树立新型城镇化理念，应通过“保护、修复、建设”三个层面，采取“蓄、滞、净、用、渗、排”等措施推进海绵城市建设，按照合理保护城市水系、增加城市绿地、建设田园公园、提高雨水滞渗调蓄能力和减少地表径流等要求，与城市开发、道路建设和园林绿化统筹协调，因地制宜配套建设雨水滞渗、收集利用等削峰调蓄设施，大力建设符合低影响开发理念的运动场、公园、草坪和地下蓄水池等设施。积极推广人行道、停车场和城市广场等设施建设采用透水铺装材料，增加下凹式绿地、植草沟、人工湿地、砂石地面和自然地面，以及透水性停车场和广场，提高城市透水地面面积，增大降雨期城区下渗水量，有效控制和减少地表径流。新建城区硬化地面中，可渗透地面面积比例不低于 40%；有条件的地区应对现有硬化地面进行透水性改造，提高对雨水的吸纳和蓄滞能力。

# 四、电力通信工程规划

## 1、电力规划

### （1）规划依据

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》。

### （2）电源规划

现状供电由位于区外的 220kV 兰田变的 10kV 馈线提供。

### (3) 负荷预测

地块用电负荷预测参照国家标准并结合宁德的负荷增长情况,采用单位建筑面积负荷法预测用电负荷,所用指标如表:

用电负荷计算表

用地名称	用地性质	用地面积 (ha)	用电量指标 (瓦/平方米)	电量 (千瓦)
加油加气站用地	M2	0.35	20	35

依据上述所选取的用电指标对地块进行计算,综合利用系数取 0.5。规划区规划负荷为 17.5kW。按本区城市建设用地面积 0.35hm<sup>2</sup> 计,综合负荷密度为 50kW/hm<sup>2</sup>。

### (4) 电力设施规划

规划区负荷较小,规划采用 10kV 电力环网柜作为供电电源,规划电源采用 10kV 电缆接入。

### (5) 电力线路规划

规划区采用 10kV 电力电缆下地敷设,电缆埋设在道路人行道或慢车道下,采用排管形式,埋深不小于 0.7 米。

## 2、通信规划

### (1) 通讯设施容量预测

本地块采用单位建筑面积指标法预测地块内固话,单位用地面积指标法预测有线电视容量,商业服务业设施用地固话指标选取为 0.5 线/100m<sup>2</sup>,有线电视指标选取为 0.2 个/100m<sup>2</sup>。预测固话部数为 8 线,有线电视个数为 3 个。

### 2、通信网络规划

本区规划在地块内设置一个通信接入终端机房,为区内提供通信服务。通信网络由东侨电信端局,从端局至各接入网机房、接入网机房至电信终端机房均采用光缆。从电信终端机房至各电话用户采用 HYA 配线电缆。区内设置一个有线电视接入网机房,有线电视节目源由宁德市有线电视网络接入。规划通信网络均采用光缆网。其中固话及数据线路至接入用户侧均采用光缆,广电线路由小区机房至各用户侧采用同轴电缆。

### 3、通信线路规划

规划区内通信管道采用综合通信管道埋地敷设,各类通信线路均纳入综合通

信管道，管道布设在道路的人行道上（或慢车道上）。覆土深度道路上不小于 0.7 米，小区内不小于 0.5 米。

## 五、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、燃气管、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。

# 第十章 环保、环卫规划

## 一、环境保护规划

### 1、总体目标

按照以人为本的原则，坚持可持续发展战略思想，做好用地的生态环境保护，严格控制污染源，使环境和社会经济发展相协调，形成人与自然和谐相处的生态环境体系。

### 2、环境分区及环境质量标准

目前，宁德市区大气环境质量良好，空气质量符合 GB3095-96 二级标准，噪音污染主要是交通、工业、生活、施工等几类，其中主要是交通和工业噪声污染，基本无工业三废污染。

#### （1）环境空气质量执行标准

按照 GB3095-1996，规划区大气环境执行二级标准。

#### （2）环境噪声功能区划分及执行标准

按照 GB3096-2008，对城区不同的区域实行不同的规划控制标准，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。

**声环境功能区分类**

<b>0 类声环境功能区</b>	指康复疗养区等特别需要安静的区域。
<b>1 类声环境功能区</b>	指以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能，需要保持安静的区域。
<b>2 类声环境功能区</b>	指以商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域。
<b>3 类声环境功能区</b>	指以工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪声对周围环境产生严重影响的区域。
<b>4 类声环境功能区</b>	指交通干线两侧一定距离之内，需要防止交通噪声对周围环境产生严重影响的区域，包括 4a 类和 4b 类两种类型。4a 类为高速公路、一级公路、二级公路、城市快速路、城市主干道、城市次干道、城市轨道交通（地面段）、内河航道两侧区域；4b 类为铁路干线两侧区域。

**环境噪声限值 单位：dB (A)**

声环境功能区类别	时段	
	昼间	夜间
0 类	50	40
1 类	55	45
2 类	60	50
3 类	65	55
4 类	4a 类	70
	4b 类	70

注：各类声环境功能区夜间突发噪声，其最大声级超过环境噪声限值的幅度不得高于 15dB (A)。

(3) 水环境区划及保护对策：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。

## 二、环卫设施规划

### 1、规划目标

建立布局合理、使用方便、技术先进的环境卫生设施，垃圾处理逐步实现减量化、资源化、无害化，并实行分类管理。保障居民的身心健康，促进经济、社

会、生态和谐发展，把规划区建设成整洁卫生，可持续发展的生态社区。

## 2、垃圾处理

为了确保良好的生态环境，对垃圾采取分类收集、外运处理的方式，垃圾收集以垃圾箱袋装化收集为主。

(1) 垃圾收集点的服务半径不宜超过 70 米。在规划建设新住宅区时，未设垃圾收集站的多层住宅每 4 幢应设置一个垃圾收集点，并建造垃圾容器间，安置活动垃圾箱(桶)；容器间内应设给排水和通风设施。在详细规划中安排具体位置。

(2) 在街道两旁设置废物箱，间距规定为：商业性道路 25—50 米，综合性道路 50—80 米，一般道路 80—100 米。

(3) 逐步在居住区推广袋装垃圾的收集，全面倡导垃圾袋装化和有机物分装化。

因此，规划区应设垃圾收集点，实行垃圾分类收集，由专人负责管理，垃圾运至垃圾转运站再集中处理。生活垃圾容器、袋装垃圾堆放点的位置要固定并利于垃圾的分类收集和机械化搬运，既不能影响美观又要方便居民使用。

# 第十一章 防灾减灾规划

## 一、消防规划

### 1、消防设施布局

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。本规划地块依托七都片区进行消防设施统一布局。

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，从水管网接至消火栓的管道直径不小于 100 毫米。

沿主、次干路每隔 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。

### 2、消防规划措施

- (1) 保证各片区消防通道的合理布局与畅通。
- (2) 较大型的高层建筑主体建筑周围应设环形消防车道。
- (3) 当建筑物总长度超过 200 米时，应设穿过建筑物的消防车道，其净高

和净宽均不小于 4 米。

(4) 重点防火设施应按规范要求预留防火间距。

(5) 应遵照有关规范进行建（构）筑物的防火设计。各类商业服务业设施应配套建设相应的消防设施。

(6) 按照有关规范设置火灾报警和消防通讯指挥系统。

## 二、抗震规划

### 1、建设工程抗震标准

根据《宁德市城市总体规划》，宁德市中心城区应按地震烈度 6 度设防，重点工程及生命线工程按抗地震基本烈度 7 度标准进行抗震设防。

规划区干路作为主要疏散通道，应避免跨路建筑物的修筑，保持地震时通道的通畅。本地块及周边公园、开敞绿地、空地作为灾害时期的疏散场地。

## 三、防洪排涝规划

规划区防洪标准采用二十年一遇，排涝标准采用十年一遇不漫溢，山洪采用二十年一遇的标准。本区场地标高均在郑歧溪二十年一遇水面线之上，雨水可直排入郑歧溪，满足防洪排涝要求。

## 四、人防规划

### 1、人防规划原则

(1) 坚持平战结合方针，使人防规划纳入综合防灾规划体系，提高防护和抗毁能力，实现战备效益、社会效益、经济效益、环境效益的统一。

(2) 加强通信警报系统建设，设置警报器。

(3) 规划建议采用附建式地下室为主的防空方式。

(4) 规划绿地、广场及周边的开放空间均作为人防疏散场地，并安排疏散出口。

### 2、人防面积标准

所有建筑均按建筑形式分类，指标计算与使用功能无关，并符合《福建省人民防空条例（修订版）》的相关要求。

新建民用建筑按计容总建筑面积的 5%修建防空地下室。

## 第十二章 规划实施建议

### 一、依法实施管理

本规划各地块开发建设，应保持规划先行，从城市整体利益出发，处理好开发与环境、功能与形象等各类关系。

本地块规划一经批准，任何单位和个人不得擅自改动，确需要修改应按照《城乡规划法》关于规划修改的相关程序办理。

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。

### 二、完善规划编制体系

城市建设与管理应该保证规划的法律性、系统性和延续性，促进城市稳步持续发展，以本规划为指导，深化下一层次相关规划的编制，包括地块修建性详细规划、景观设计等。

## 附 件

附件 1：宁德市人民政府关于中石化宁德中心加油站迁建项目选址的批复

附件 2：建设用地红线图

附件 1：宁德市人民政府关于中石化宁德中心加油站迁建项目选址的批复

# 宁德市人民政府文件

宁政文〔2020〕152 号

## 宁德市人民政府关于中石化宁德中心加油站 迁建项目选址的批复

市自然资源局：

你局《要求审批中石化宁德中心加油站迁建项目选址的请示》（宁自然资〔2020〕237 号）收悉。结合宁德市规划与建筑环境委员会 2020 年第 5 次会议意见，现批复如下：

一、经你局对该项目迁建条件及相关规定进行审查确认后，原则同意中石化宁德中心加油站迁建项目选址于井上片区福宁北路西侧、井上路南侧、兴文路东侧，用地面积约 5.3 亩（具体以实测面积为准），规划用地性质为加油加气站用地（B41）。

二、请你局对接明确加油站等级，充分衔接防洪防潮排涝规

— 1 —

划,进一步研究论证周边建设安全关系后,按规定办理相关手续。



(此件主动公开)

宁德市人民政府办公室

2020年10月9日印发

— 2 —

附件 2：建设用地红线图

附件：建设用地红线图  
建设用地面积3549平方米  
本图为东侨自然资函[2020]255号文件附图

