《松港组团控制性详细规划及城市重点地段设计修编工作项目》——霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）

《松港组团控制性详细规划及城市重点地段设计修编工作项目》——霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）

《松港组团控制性详细规划及城市重点地段设计修编工作项目》

——霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）

文本、图集、说明书



福州市规划设计研究院集团有限公司　2021.12

合同编号： 2020－规划 2－023

项目名称： 霞浦县松港组团控制性详细规划

委托单位： 霞浦县自然资源局

编制单位： 福州市规划设计研究院集团有限公司

董　事　长： 高学珑（教授级高级工程师）

分 管 领 导： 陈　亮（教授级高级工程师、国家注册规划师）

编制人员名单

审　　定： 魏樊　高级工程师、国家注册规划师

审　　核： 蒋以凌　副总工、高级工程师、国家注册规划师

项目负责人： 查　伟　高级工程师

技术负责人： 吴　恒　高级工程师、国家注册规划师

规 划 设 计： 庄旭冠　工程师，注册规划师

谢　婧　工程师，注册规划师

林　喆　工程师

方　力　工程师

卓文佳　助理工程师

伊谛涵　助理工程师

道 路 交 通： 林　渊　注册道路工程师、高级工程师

陈　纪　注册道路工程师、高级工程师

谢华辉　助理工程师

给排水： 王　焰　工程师

电力电信： 胡伟鹏　工程师

燃气： 林雨竹　工程师

业主专家： 骆星辰　工程师

李婧　工程师

郭世润　助理工程师

肖龙健　助理工程师

霞浦县城市规划建设指导委员会

会 议 纪 要

〔2021〕5号

关于审定松港组团控制性详细规划修编等议题的纪要

2021年8月25日上午，县政府代县长罗义春主持召开县城市规划建设指导委员会成员会议，审议松港组团控制性详细规划修编等方案，听取县自然资源局周峰等同志对有关情况的汇报。经与会人员认真研究，议定了有关事项，现纪要如下：

一、关于审定松港组团控制性详细规划修编有关事宜

会议指出，松港组团控制性详细规划修编基本符合规划条件要求，设计内容较为完整。会议要求，县自然资源局要严格审核

把关，设计单位要加快完善方案，相关部门要密切配合，做好对接工作。

会议议定：

1. 原则同意县自然资源局提交的松港组团控制性详细规划修编方案，设计单位要根据与会部门提出的意见建议，进一步修改完善设计方案。

2. 设计方案要加强江边、桃源片区控规的衔接，进一步考虑松港组团内配套旅游、工业项目规划用地情况，确保长溪学校、松港街道办事处用地性质调整完善。

3. 设计方案要综合考虑长溪路、赤岸村等拆迁因素，优化路网布局，适当提高路网密度；研究解决目前城区赤岸达到等路段拥堵问题，增设高速互通口的可行性。

4. 设计方案要明确中小学规划布局；合理控制松港组团住宅与商业的比例；塑造城市绿道、风道，着重体现空海大道等城市主干道两侧城市道路绿地形象。

二、关于审定松城组团控制性详细规划修编有关事宜

会议指出，松城组团控制性详细规划修编基本符合规划条件要求，设计内容较为完整。会议要求，县自然资源局要严格审核把关，设计单位要加快完善方案，相关部门要密切配合，做好对接工作。

会议议定：

1. 由县自然资源局负责，将民族中学西侧、民族小学征十留一用地纳入控规范围；始终坚持补短板理念，增加社会服务用地，

霞浦县自然资源局

评审会会议纪要

〔2021〕19号

关于《松港组团控制性详细规划及城市重点地段设计修编工作项目》评审会会议纪要

2021年6月18日下午，在霞浦晨曦酒店三楼大京厅，受霞浦县自然资源局王乃潮局长、周峰副局长委托，由霞浦县自然资源局规划股股长骆星辰组织召开《松港组团控制性详细规划及城市重点地段设计修编工作项目》评审会。县自然资源局、发改局、住建局、城市管理局、生态环境局、交通局、水利局、文旅局、供电公司、广电网络公司、电信公司等相关部门及省内技术专家和业主单位、设计单位共同与会。会议听取了编制单位（福州市规划设计研究院集团有限公司、上海同济城市规划设计研究院有

限公司）对松港组团控制性详细规划（修编）及城市重点地段设计成果的介绍，经与会人员认真讨论，为更好完善控制性详细规划和城市重点地段设计成果，提出以下意见和建议：

一、控规修编部分

1.加强与在编的霞浦县国土空间总体规划及其他各类专项规划的衔接，补充对已批复松港组团控制性详细规划进行修编与提升内容的比较和分析。

2.加强现状研究分析，统筹县城各类设施布局，进一步分析论证建设用地指标、比例、规模的合理性与经济性，做到公共服务设施补短板，商业商务、文旅等项目可实施。

3.做好与松港组团城市设计成果的对接，明确重要区域、重点地段、节点、界面和景观视廊的管控要求，进一步优化各地块的规划技术指标，尤其是近期拟实施项目。

4.妥善考虑滨海路走向与海陆边界的关系，进一步论证道路交通系统的合理性与可行性，深化竖向设计内容。

5.加强生态保护研究，提出保护修复措施；进一步核实调整公园绿地布局与比例，按照规范设置道路防护绿地；做好后港村50年以上历史建筑普查工作的衔接。

6.夯实市政现状基础，补充市政规范相关依据，加强给水工程与上位规划的衔接，进一步优化雨污水管道系统及标高。C2、C3断面污水管与乔木应满足规范净距要求，40米以上道路建议双侧布置污水管。

7. 涵头街目前河道沿经十八中及六小周边，现有河道宽度能否满足排洪排涝要求，应进一步分析。

8. 规划应与已建、在建项目做好对接。

9. 规划应进一步收集区域供水、供电、排水、通信等资料，进一步核对变电站位置、容量及电缆管沟位置、容量。

二、城市设计部分

1. 应做好与霞浦县松港组团控制性详细规划(修编)成果的对接，明确重要区域、重点地段、节点、界面和景观通廊的管控要求。

2. 应按功能分类深化模拟方案，优化各地块的规划技术指标，尤其是近期拟实施项目。

3. 加强针对现状建设问题和霞浦县传统建筑风貌的研究，提出松港组团包含建筑造型风格、色彩、面宽、通透率等建筑风貌管控要求，尤其是重点建设区和近期拟实施项目必须深化且有操作性。

4. 根据《福建省城市设计导则(试行)》、《国土空间规划城市设计指南(报批稿)》的编制内容和深度要求，并参考《福建省城市景观风貌专项规划导则(试行)》，进一步加强建筑风貌、视线廊道等相关研究，并落实到城市设计管控要求，强化项目操作性。

5. 补充罗汉溪生态休闲带水利水文信息，加强街道景观的设计指引。补充完善松港组团内重点地段效果图展示。

参会人员： 骆星辰（县自然资源局）

谢凌寒（县发改局）　郑　璇（县住建局）

赵　媛（县城市管理局）姚升明（生态环境局）

李亚强（县交通局）　林佳兴（县水利局）

何绍鸿（县文旅局）　王龙水（县供电公司）

兰　辉（县广电网络公司）袁德长（县电信公司）

郭邦德（县教育局）　许　焜（县海渔局）

雷曾骥（县一水厂）　曾思炜（县人防办）

吴锦峰（县城投公司）　金元兴（松港街道）

林高兴（城乡测绘室）

薛国凯、林寿清、郑颖、刘永虹、曾华枫（省内技术专家）

蒋以凌、吴恒、查伟、庄旭冠、王焰、谢华辉、卓文佳（福州市规划设计研究院集团有限公司）

陈保禄、孟亚男（上海同济城市规划设计研究院有限公司）

记　　录： 李　婧

分送：县发改局、住建局、城管局、交通局、水利局、文旅局、海渔局、教育局、人防办、生态环境局、一水厂、电信公司、广电公司、供电公司、城投公司，
松港街道办事处。

霞浦县自然资源局办公室　　2021 年 7 月 20 日印发

专家评审意见回复说明（控规部分）

意见一：加强与在编的霞浦县国土空间总体规划及其他各类专项规划的衔接，补充对已批复松港组团控制性详细规划进行修编与提升内容的比较和分析。

采纳情况及修改说明：予以采纳。充分梳理各类专项规划与松港相关内容，加强了与在编《霞浦县国土空间总体规划（2020-2035）》、《霞浦县城区防洪排涝工程可行性研究报告》（2012）的内容对接。详见说明书 P10、P11。

补充了本次修编内容的重点，明确与已批复松港组团控制性详细规划的修编和提升内容。详见说明书 P13 页。

意见二：加强现状研究分析，统筹县城各类设施布局，进一步分析论证建设用地指标、比例、规模的合理性与经济性，做到公共服务设施补短板，商业商务、文旅等项目可实施。

采纳情况及修改说明：予以采纳。重点分析了商业服务业设施及教育设施用地指标、比例、规模的合理性，详见说明书 P20 页、P23 页。

意见三：做好与松港组团城市设计成果的对接，明确重要区域、重点地段、节点、界面和景观视廊的管控要求，进一步优化各地块的规划技术指标，尤其是近期拟实施项目。

采纳情况及修改说明：予以采纳。与城市设计成果进行对接，明确了重要区域及重要界面的天际线、通透率、公共廊道等方面的管控要求。地块规划规划技术指标根据规范、经验值以及城市设计模拟方案进行推敲确定。详见说明书 P38-39 页。

意见四：妥善考虑滨海路走向与海陆边界的关系，进一步论证道路交通系统的合理性与可行性，深化竖向设计内容。

采纳情况及修改说明：予以采纳。由于松港组团东侧目前尚为海域，为给未来建设预留弹性，同时满足近期可实施要求，近期规划妥善考虑了用地、道路与海陆边界的关系，保证道路和用地自成体系，近期可实施，详见图纸 40 近期规划图、说明书 P61 页；进一步深化了竖向设计内容，详见图纸 28 竖向工程规划图，说明书 P34-36 页。

意见五：加强生态保护研究，提出保护修复措施；进一步核实调整公园绿地布局与比例，按照规范设置道路防护绿地；做好后港村 50 年以上历史建筑普查工作的衔接。

采纳情况及修改说明：予以采纳。加强了生态保护研究内容，详见说明书 P55-56 页；根据《城市绿地规划标准》（2019 年）调整了公园级别及规模布局，城市干道两侧除了已建保留地块，均控制 15-20 米道路绿带，详见说明书 P36-37 页，图纸 17 土地利用规划总图；由于历史建筑普查不属于控规工作范畴，本次在村庄安置与整治改造章节，强调了后港村 50 年以上历史建筑普查工作的重要性，详见说明书 P59 页。

意见六：夯实市政现状基础，补充市政规范相关依据，加强给水工程与上位规划的衔接，进一步优化雨污水管道系统及标高。C2、C3 断面污水管与乔木应满足规范净距要求，40 米以上道路建议双侧布置污水管。

采纳情况及修改说明：予以采纳。已进一步收集市政基础资料，并补充相关规划、规范说明，加强了给水工程与《霞浦县城乡供水一体化规划报告》及相关规划的衔接，已对雨污水管道系统及标高进行优化，且 40 米以上道路结合用地采用双侧布置污水管，详见图纸 30 给水工程规划图、31 雨水工程规划图、32 污水工程规划图。根据规范要求，修改了相关断面污水管与乔木的水平净距，详见图纸 36 管线综合规划图。

意见七：涵头街目前河道沿经十八中及六小周边，现有河道宽度能否满足排洪排涝要求，应进一步分析。

采纳情况及修改说明：予以采纳。已和水利局对接，涵头街河北段已有施工线型（河道宽度 20

米），本规划予以对接落实；南段沿经十八中及六小周边，尚未规划河道施工线型。由于南侧用地宽度受限，且周边用地未有适宜河道改道的空间，因此与水利局讨论后，确定南段河道宽度可控制在 15 米，但需保证过水断面一致，满足排洪排涝要求。六小南侧河流两侧绿地宽度缩小，分别预留了 7 米和 5 米。详见图纸 17 土地利用规划总图。

意见八：规划应与已建、在建项目做好对接。

采纳情况及修改说明：予以采纳。规划已完成和已建、在建项目的对接；已批未建项目对接用地红线。

意见九：规划应进一步收集区域供水、供电、排水、通信等资料，进一步核对变电站位置、容量及电缆管沟位置、容量。

采纳情况及修改说明：予以采纳。对接上位规划供水、供电、排水、通信等资料。

已进一步核对松山变电站位置，容量及电缆沟位置、容量，核实松山变电站未能覆盖松港片区需求。松港片区新设的变电站为本片区服务。

第一部分：文　　本

目　录

第一章 总　则 2
第二章　规划原则、功能定位及规模 3
第三章　规划结构及用地布局 3
第四章　单元划分及控制 5
第五章　三大设施及社区公共服务设施控制 6
第六章　道路交通系统规划 14
第七章　绿地系统规划 14
第八章　城市空间形态导引及控制 17
第九章　市政工程规划 19
第十章　生态环境保护规划 21
第十一章　防灾减灾规划 22
第十二章　重要控制线规划 23
第十三章　近期建设规划与实施建议 24
第十四章　土地使用与建筑规划管理通则 25
第十五章　附则 26
附　录 27
附　表 27

第一章　总　则

第一条 编制背景

2012 年《霞浦县松港组团控制性详细规划》编制完成后，对松港地区的建设与发展做出了较好引导。由于 2017 年福建省住房和城乡建设厅发布了新的街道与社区公共服务设施配置标准（福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知（闽建规[2017] 4 号）），对文教体卫的配套标准提出了新的要求；同时，随着霞浦的高速发展，控规也需要进行不断完善和维护。因此，我院受县自然资源局委托，于 2019 年 9 月承接了霞浦县松港组团控制性详细规划的修编任务，为土地综合开发与城市规划管理提供依据，同时指导下一步详细规划的编制（以下简称“本规划”）。

第二条 规划依据

1、规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 1 月 1 日起施行）

《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137－2011）

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）

《福建省控制性详细规划编制导则》（2012 年试行）

《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规[2017] 4 号）

《福建省工业项目建设用地控制指标》（2013 年）

《福建省城市规划管理技术规定》（2017 年）

《宁德市城乡规划管理技术规定》

《城市规划强制性内容暂行规定》(建设部，2002)

其它相关法规、规范

2、相关规划

（1）《霞浦县城市总体规划（2011-2030）》

（2）《霞浦县城区排水专项规划》（2007 年）

（3）《霞浦县城区防洪防潮排涝工程可行性研究报告》（2012.10 年）

（4）《霞浦全域旅游规划（2019-2030 年）》

（5）《霞浦县城公共停车场专项规划（2018-2030 年）》

（6）《霞浦县中心城区教育设施专项规划（2016-2030 年）》

（7）《霞浦县国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）

3、地形测量图及影像图

（1）1：500 地形测量图及影像图（54 坐标）

（2）规划设计合同

第三条 规划范围

规划区范围东至灵山和青岐湖，西至赤岸大道，南至体育北路，北至站前路，规划总用地面积约 867 公顷。

第四条 编制体系

本规划按分区单元和基本单元两个层级划分。

第五条 编制内容

本文本是对松港组团的总体建设目标及地块开发建设进行控制和引导，包括单元控制、土地使用控制、重要控制线及“三大设施”用地控制、容量及开发强度控制、道路交通控制、市政工程、空间环境形态管理控制、环境保护规定等方面。

第六条 管理权限

本文本适用于本次规划范围内的所有土地使用及一切建设活动的城市规划管理工作。对本文本未涉及的控制指标及其他建设活动应参照国家及地方现行的有关标准和规范执行。对明确保留的已建设地块除因城市公共利益建设需要（包括道路、市政设施、景观整治等）进行建设活动外不得进行其它建设活动。对符合本规划的已批未建地块，必须严格按照本规划实施。

第七条 强制内容

本文本控制体系中的重要控制线控制、“三大设施”及社区服务设施用地控制、单元的主导功能及开发容量等属强制性控制内容和指标，应严格遵守。本文本中的城市空间形态导引内容作为城市建设活动的引导，不作为法定控制内容，但可作为出让条件的附加条款作为建设活动的相关指导原则。

第二章　规划原则、功能定位及规模

第八条 规划原则

1、区域协调发展原则——从区域协调发展的角度，考虑本区与老城组团整体发展在功能定位、用地、交通、景观、市政基础设施等方面的衔接，保证在更大区域范围内规划的科学性与合理性。

2、和谐发展原则——立足于城区的可持续发展，在合理利用城市土地的同时，保护生态环境，保持生态平衡。保证社会、经济发展和谐发展的同时，提高生活环境质量，建设现代化生态复合型城区。

3、可操作原则——合理结合城区现状用地与功能格局，尊重人文历史因素，使规划成果与发展现状有机契合，突出实施管理中的可操作性。为城区建设提供可操作的管理依据和城市开发策略，刚性管理与弹性控制相结合，使本区建设有步骤、按标准，同时兼具动态性，能适应形势的发展要求。

4、有限弹性原则——对地块的规划技术经济指标及相关控制指标，在保证功能结构合理、空间利用适度、控制管理有序的前提下，保留有限弹性的空间，以适应现实发展和市场经济发展的要求。

第九条 发展定位

本区的功能定位为：根据上位规划的总体定位，结合规划区在其布局结构中承担的功能角色以及自身所拥有的资源特色，判定本区的定位重点应强化门户、居住和公共服务功能，以文化旅游为带动，以城水共生为特色。

据此，将本区的功能定位为：展现门户形象、凸显人文魅力、引领城市高质量发展的生态宜居新城；

形象定位为：福宁古邑，水韵松港。

第十条 规划规模

1、用地规模

规划区总用地面积约 867 公顷，其中城市建设用地面积约 792.02 公顷，水域等非城市建设用地 66.90 公顷，区域交通设施用地 7.07 公顷，特殊用地 1.01 公顷。

2、人口规模

本区规划保留居住人口约 4.3 万人，规划居住人口 7 万人，总规划居住人口规模为 11.3 万人。

第三章　规划结构及用地布局

第十一条　规划结构

规划总体布局形成“两廊分三区、一心串轴，一环连片”的规划结构。

“两廊分三区”：“两廊”指罗汉溪生态绿廊和高速路生态绿廊，将松港自然划分形成三个生活区（即三个街道），每个生活区形成各自的公共服务中心。

“一心串轴”：“一心”指罗汉溪公共中心，是松港片区的城市客厅和活力中心，聚集商业、商务、公共绿地、商住等多元功能。同时依托罗汉溪和东利路，通过沿线两侧公园、商业、公共服务设施用地的设置，形成一条南北向滨水休闲轴，向南延伸至滨海组团新的文体中心；

“一环连片”：依托基地内部城市生活干道，通过沿线生活配套设施、绿化的设置，在基地内部形成一圈生活服务休闲环，将各生活片区联系成整体，强化各组团间联系。

第十二条　总体布局

松港组团由罗汉溪和沈海高速廊道自然分隔为三个片区，罗汉溪北侧临近霞浦站片区应以展现城市门户形象的商业、商务、区域交通等用地功能为主导，配备必要的居住和公共服务等用地；靠近老城区的片区宜延续老城功能，以居住和公共服务功能为主导；与滨海组团相邻的区域一方面可以宜居功能为主，同时衔接滨海组团城市级公共服务功能，共同打造城市中心。

第十三条　居住用地

规划居住用地 259.77 公顷，占规划城市建设用地面积的 32.80%，人均居住用地面积约 23 平方米。其中二类居住用地面积约 167.65 公顷，服务设施用地约 3.90 公顷，三类居住用地约 37.90 公顷。

居住商业综合用地 54.22 公顷，主要布局在罗汉溪沿线和福宁大道两侧。

幼儿园占地面积约 3.9 公顷。依据人口规模及服务半径，按照每千人 42 座设置（霞浦近十年出生率保持在 14‰左右）。遵循霞浦当地城市建设经验，幼儿园多以配建为主，独立占地幼儿园共 7 所。

第十四条　公共管理与公共服务设施用地

规划公共管理与公共服务设施用地面积约 91.54 公顷，占规划城市建设用地面积的 11.56%，人均用地面积约 8.11 平方米。

（1）行政办公用地

规划区行政用地包括已选址的公安局、安全局用地、保留的后港边防派出所用地、六一七东路预留行政办公设施用地以及各分区单元的行政管理与社区服务设施用地，用地面积约 5.37 公顷。

（2）文化设施用地

规划区文化设施用地分为县级、居住区级两级设施用地，用地面积约 11.94 公顷。

县级文化设施位于福宁大道与台屿路交叉口，形成包括会展中心、艺术馆、文化馆、青年活动中心在内的新城文化中心；

居住区级文化设施主要为社区文化活动中心，位于各居住区公建中心，结合居住区级公共绿地集中设置，以满足各居住片区居民日常文化活动需求。

（3）中小学用地

依据人口规模及服务半径，按照“小学每千人 84 座、每班容纳 45 座；初中每千人 42 座、每班容纳 50 座；高中每千人 25 座、每班容纳 50 座”要求配置（霞浦近十年出生率保持在 14‰左右）。

规划中小学总用地面积约 55.69 公顷。其中 SG01 街道设置一所九年一贯制学校，保留并扩张十八中学，保留霞浦六小；SG02 街道保留霞浦一中和霞浦四小，同时保留长溪学校（高中）已批未建用地；SG03 街区设置一所完中（六中）和两所小学。

（4）体育用地

每个街道设置一处街道级体育设施用地，总占地面积约为6.04公顷；社区级体育设施则结合社区配套和公共绿地统一设置，不单独设置用地。

（5）医疗卫生用地

由于滨海组团已设置一处县级综合医院，因此松港组团不再设置综合医院；根据要求布置一处疾控中心，位于空海大道和三河路交叉口东北角，占地面积约0.77公顷。此外，每个街道设置一处社区卫生服务中心，总用地面积约2.01公顷，用地紧邻养老院设置。医疗卫生用地面积合计约2.78公顷。

（6）社会福利设施用地

每个街道设置一处养老院（含居家养老服务照料中心），总用地面积约5.28公顷，用地紧邻社区卫生服务中心设置。

（7）宗教用地

地藏寺等宗教设施，总用地面积约4.44公顷。

第十五条　商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地面积约73.52公顷，占规划城市建设用地面积的9.28%，人均用地面积约6.51平方米。

（1）商业用地

规划商业用地面积约15.09公顷，主要沿赤岸大道、罗汉溪沿线和各街道中心设置。

（2）商务用地

规划商务用地面积约1.6公顷，主要为后港公园东侧地块（京东物流）与赤岸大道沿线保留的商务办公用地（中国移动和农村合作信用社）。

（3）商业商务综合用地

规划商业商务综合用地总占地面积约为32.72公顷。结合站前区的交通优势和罗汉溪沿线的优美景色，规划设置一定规模的商业商务综合用地，作为松港组团的商业中心，营造松港公共活力点，同时也起到一定的门户形象作用。

（4）公用设施营业网点用地

规划公用设施营业网点用地面积约1.17公顷，为4处加油站，其中两处为现状保留，两处为规划新增。保留两处分别位于站前路和六一七东路一侧；新增两处均位于体育北路北侧。

第十六条　道路与交通设施用地

第十七条　规划道路与交通设施用地面积约161.62公顷，占规划城市建设用地面积的20.41%，人均用地面积约14.32平方米。

第十八条　公用设施用地

规划公用设施用地面积约12.61公顷，占规划城市建设用地面积的1.59%，人均面积约1.12平方米。包括1处污水处理厂（保留扩增）、1座消防站（新增）、1所110kv变电站（新增）和3处密闭式垃圾分类压缩点（新增）。

第十九条　绿地与广场用地

规划绿地与广场用地面积约192.96公顷，占规划城市建设用地面积的24.36%。人均公园绿地面积约17.09平方米。

各类用地指标详见附表1：规划用地平衡表。

第四章　单元划分及控制

（一）单元与地块划分

第二十条　本规划采用分区单元—基本单元两级划分方式。本区对应350921-SG01、350921-SG02、350921-SG03三个分区单元，共12个基本单元。

第二十一条 单元划分原则

结合大型河流、交通廊道边界，兼顾街道、社区行政界线，考虑城市内在功能的关联性和土地使用的可兼容性，考虑合理的公共设施服务半径，有明确的四至及围合界线。

第二十二条 地块划分原则

1、保证地块性质单一，避免不相容使用性质用地之间的干扰。

2、尊重现状已建用地和已征用地，原则上不跨越现有用地产权和用地权边界。

3、考虑土地价值和区位级差。

4、地块划分可根据开发方式和管理的变化，在规划实施中进一步合并、细分和切分。

第二十三条 编码体系

1、城区码：350921

2、分区单元码：350921-SG01、350921-SG02、350921-SG03

基本单元码：350921-SG01-A、350921-SG01-B、……、350921-SG03-C

地块码：350921-SG01-A-01、350921-SG01-A-02、……、350921-SG03-D-44

（二）单元容量控制

第二十四条 分区单元容量控制

分区单元的容量控制必须符合“分区单元控制指标一览表”的相关要求。

表 1　　分区单元控制指标一览表

分区单元指标总表（350921-SG01）			
主导功能	居住、公共服务、商业商务		
总用地面积（公顷）	320.24	城市建设用地面积（公顷）	293.02
居住用地面积（公顷）	84.02	商服设施用地面积（公顷）	39.47
居住建筑总量（万平方米）	140.47	商服设施建筑总量（万平方米）	67.66
居住平均容积率	1.67	商服设施平均容积率	1.71
总人口（万人）	2.97	总绿地面积	74.39
分区单元指标总表（350921-SG02）			
主导功能	居住、公共服务、商业商务		
总用地面积（公顷）	194.27	城市建设用地面积（公顷）	191.27
居住用地面积（公顷）	80.76	商服设施用地面积（公顷）	12.72
居住建筑总量（万平方米）	191.32	商服设施建筑总量（万平方米）	17.37
居住平均容积率	2.37	商服设施平均容积率	1.37
总人口（万人）	4.68	总绿地面积	19.47
分区单元指标总表（350921-SG03）			
主导功能	居住、公共服务、商业商务		
总用地面积（公顷）	352.61	城市建设用地面积（公顷）	316.57
居住用地面积（公顷）	71.98	商服设施用地面积（公顷）	21.64
居住建筑总量（万平方米）	149.41	商服设施建筑总量（万平方米）	34.88
居住平均容积率	2.08	商服设施平均容积率	1.61
总人口（万人）	3.65	总绿地面积	101.41

第二十五条 基本单元容量控制

各基本单元的容量控制必须符合“各基本单元容量控制一览表”（附表 2）的相关要求。

第五章　三大设施及社区公共服务设施控制

第二十六条 三大设施包括公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、公用设施。规划对三大设施及社区公共服务设施的数量、规模、使用性质、在空间上的具体位置、边界提出控制要求。

第二十七条 街道以上级公共管理与公共服务设施规划

本次规划范围内的街道以上级公共服务设施包括县级文化设施、县公安局、县人力资源局、海洋监测站、城管局、城市级商业中心等。

表 2　　街道以上级公共管理与公共服务设施一览表

350921-SG01 分区单元街道以上级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	所属地块	控制方式	备注
商业设施	1	霞浦商业商务中心	B1B2	3.74	SG01-A-28	实位控制	
				4.11	SG01-A-29		
				2.69	SG01-C-07		
350921-SG02 分区单元街道以上级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	所属地块	控制方式	备注
行政管理与社区管理服务	1	霞浦县公安局	A1	1.73	SG02-D-07	实位控制	
				0.42	SG02-D-09		
	1	海洋监测站		0.18	SG02-A-14		
	1	霞浦气象局		0.26	SG02-A-06		
	1	霞浦人力资源局		0.36	SG02-A-05		
医疗卫生	1	疾控中心	A52	0.77	SG02-B-17	实位控制	
350921-SG03 分区单元街道以上级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	所属地块	控制方式	备注
行政管理与社区管理服务	1	霞浦城市管理局	A1	0.83	SG03-B-25	实位控制	
文化体育	1	新城文化中心	A2	3.33	SG03-C-31	实位控制	县文体中心文化部分
				4.39	SG03-C-34		

第二十八条 街道级公共服务设施规划

街道级公共服务设施包括教育设施、体育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、行政管理与街道级服务设施、社会福利设施、公用设施及商业设施等八类。用地控制采用图标控制与指标控制相结合的方式。

表 3　　街道级公共管理与公共服务设施一览表

350921-SG01 分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表									
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地	A4	1.30	--	SG01-C-04	实位控制		合设
		健身步道							
		健身路径							
	1	全民健身活动中心			≥1800㎡				
	1	综合文化活动中心	A2	1.08	4000-6000㎡	SG01-A-17	实位控制		
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处	A1	0.46	≥3000㎡	SG01-C-05	实位控制		合设
		街道综合服务中心							
		派出所			870-1600㎡				
		工商管理所、税务所等			≥300㎡				
教育设施	5	赤岸小学	A33	3.28	--	SG01-B-05	实位控制	48 班	规划新建
		规划中学 1		3.04	--	SG01-B-07		24 班	规划新建
		十八中扩建校区		3.14	--	SG01-C-14		48 班	规划新建
		十八中原校区		2.37	--	SG01-C-19			保留调整
		第六小学		3.00	--	SG01-C-16		36 班	保留调整
医疗卫生	1	社区卫生服务中心	A51	0.55	≥2000㎡	SG01-B-12	实位控制		

公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.20	≥80 ㎡	SG01-D-04	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG01-C-04	图标控制	≥400㎡	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG01-C-17		≥400㎡	结合公园设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG01-B-06	图标控制	--	合设，结合商业设置

350921-SG02 分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表

设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	2.45	--	SG02-B-02	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800㎡				
	1	综合文化活动中心/老年人活动中心	A2	0.59	4000-6000㎡	SG02-D-05	实位控制		现状保留
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处 街道综合服务中心	A1	0.99	≥3000㎡	SG02-B-12	实位控制		合设
		派出所			870-1600㎡				
		工商管理所、税务所等			≥300㎡				
教育设施	3	第四小学	A33	5.07	--	SG02-D-08	实位控制	48 班	保留调整
		长溪学校		3.97	--	SG02-A-10		高中 36 班	规划新建
		第一中学		14.07	--	SG02-E-08		高中 60 班，初中 18 班	保留调整
医疗卫生	1	街道卫生服务中心	A51	0.96	≥2000㎡	SG02-B-03	实位控制		
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.15	≥80 ㎡	SG02-B-19	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG02-B-02	图标控制	≥400㎡	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG02-E-08		≥400㎡	结合中学设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG02-B-09	图标控制	--	合设，结合商业设置

350921-SG03 分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表

设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	2.06	--	SG03-B-13	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800㎡				
	1	综合文化活动中心	A2	0.64	4000-6000㎡	SG03-B-17	实位控制		
行	1	街道办事处	A1	0.83	≥3000㎡	SG03-B-25	实		合设

政管理与社区管理服务		街道综合服务中心					位控制		
		派出所			870-1600㎡				
		工商管理所、税务所等			≥300㎡				
教育设施	4	第十小学	A33	3.17	--	SG03-A-12	实位控制	48 班	规划新建
		规划小学 1		3.23	--	SG03-C-27		48 班	规划新建
		第六中学		4.96	--	SG03-B-32		初中 36 班	规划新建
				6.38	--	SG03-B-33		高中 60 班	规划新建
医疗卫生	1	街道卫生服务中心	A51	0.50	≥2000㎡	SG03-B-15	实位控制		
社会福利与保障设施	1	居家养老服务照料中心	A6	0.48	≥750㎡	SG03-B-16	实位控制		合设
	1	养老院			≥30㎡/床				
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.20	≥80 ㎡	SG03-C-14	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG03-B-13	图标控制	≥ 400㎡	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG03-C-37		≥ 400㎡	结合公园设置
商业设施	1	社区商业	--	--	--	SG03-B-18	图标控制	--	合设，结合商业设置
		分区公共配送中心							

第二十九条 社区公共服务设施规划

社区级公共服务设施包括社区管理与服务、医疗卫生、体育、教育、公用设施、商业设施等六类。用地控制采用图标控制与指标控制相结合的方式。社区综合服务设施可不独立占地，结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，具体形式在修建性详细规划或城市设计中细化落实。

本区社区级公共服务设施配套情况详见“社区级公共服务设施一览表”。

表 4　　社区级公共管理与公共服务设施一览表

350921-SG01-A 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	09	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	08	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	4397	-	1	14	实位控制	9 班，利用原赤岸小学改造
公用设施	公共厕所	-	30-60	2	01、29	图标控制	
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	1	11	图标控制	合设
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG01-B 基本单元							

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	14	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	06	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	5711	-	1	15	实位控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	01	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	1			
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	01	图标控制	结合学校布置

350921-SG01-C 基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	01	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	11	图标控制	结合广场绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	1	01	图标控制	9 班，新建
		-	-	1	23		6 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	36	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	04	图标控制	结合体育场馆用地布置

350921-SG01-D 基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	09	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	06	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	07	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	1	06	图标控制	6 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	12	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	07	图标控制	结合公园绿地布置

350921-SG02-A 基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	03	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	13	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	5582	-	1	07	实位控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	—	13	图标	合设

	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20			控制	
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1		图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG02-B 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	06	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	07	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	02	图标控制	结合体育场馆用地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	1	06	图标控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	20	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1		图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG02-C 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	04	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	06	图标控制	结合居住用地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	2	03	图标控制	6 班，现状保留
		-	-		06	图标控制	6 班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1		图标控制	与 SG02-A 单元合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	04	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG02-D 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	10	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	01	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	6063	-	2	06	实位控制	12 班，现状保留

		-	-		02	图标控制	6 班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1		图标控制	与 SG02-E 单元合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	08	图标控制	结合学校布置
350921-SG02-E 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	04	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	03	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	05	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	2	04	图标控制	9 班，现状保留
		-	-		09	图标控制	6 班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	05	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	05	图标控制	结合公园绿地布置

350921-SG03-A 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	17	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	07	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	1	02	图标控制	9 班，保留未建
		-	-	1	17	图标控制	9 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	—	10	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	—			
	再生资源回收点	-	≥10	—			
	避灾点	200	-	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG03-B 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	11	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	18	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	13	图标控制	结合体育用地布置
	健身路径	-	-				

教育	幼儿园	5610	-	1	12	实位控制	12 班，新建
		5600	-	1	20	实位控制	9 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	04	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1		图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG03-C 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	18	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	18	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	37	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	6000	-	1	21	实位控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	13	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	37	图标控制	结合公园绿地布置

第三十条　道路与交通设施

本区道路与交通设施配套情况详见“道路与交通设施一览表”。

表 5　道路与交通设施一览表

350921-SG01 分区单元道路及交通设施一览表							
设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
	1	客运站	S3	1.10	SG01-A-06	实位控制	新建
道路交通设施	3	社会停车场	S42	0.68	SG01-A-07	实位控制	225 个泊位
				0.63	SG01-B-08		210 个泊位
				0.7	SG01-C-15		230 个泊位
	11	配建停车场	-	-	SG01-A-08	图标控制	50 个泊位
			-	-	SG01-A-23		30 个泊位
			-	-	SG01-A-27		70 个泊位
			-	-	SG01-A-28		80 个泊位
			-	-	SG01-B-11		60 个泊位
			-	-	SG01-B-16		30 个泊位
			-	-	SG01-C-08		30 个泊位
			-	-	SG01-C-11		30 个泊位
			-	-	SG01-C-23		50 个泊位
			-	-	SG01-C-33		50 个泊位
			-	-	SG01-C-36		50 个泊位
350921-SG02 分区单元道路及交通设施一览表							
设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
道路交通设施	1	公共首末站	S41	0.47	SG02-D-03	实位控制	现状保留
	2	社会停车场	S42	0.65	SG02-A-11	实位控制	215 个泊位
				0.40	SG02-E-06		130 个泊位
	6	配建停车场	-	-	SG02-A-03	图标控制	50 个泊位
			-	-	SG02-A-10		30 个泊位
			-	-	SG02-A-18		30 个泊位
			-	-	SG02-B-02		80 个泊位
			-	-	SG02-B-18		50 个泊位
			-	-	SG02-E-13		100 个泊位
350921-SG03 分区单元道路及交通设施一览表							
设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
道路交通设施	1	公共首末站	S41	0.49	SG03-C-19	实位控制	新建
	3	社会停车场	S42	0.30	SG03-B-28	实位控制	100 个泊位

				0.38	SG03-C-28		125 个泊位
				0.86	SG03-C-43		290 个泊位
	14	配建停车场	-	-	SG03-A-02	图标控制	50 个泊位
			-	-	SG03-A-04		100 个泊位
			-	-	SG03-A-07		50 个泊位
			-	-	SG03-A-17		50 个泊位
			-	-	SG03-B-04		70 个泊位
			-	-	SG03-B-06		50 个泊位
			-	-	SG03-B-14		50 个泊位
			-	-	SG03-B-33		50 个泊位
			-	-	SG03-C-10		60 个泊位
					SG03-C-18		40 个泊位
			-	-	SG03-C-37		50 个泊位
			-	-	SG03-C-41		50 个泊位
			-	-	SG03-C-44		50 个泊位

第三十一条 公用设施

本区公用设施配套情况详见“公用设施一览表”。

表 6　　公用设施一览表

350921-SG02 分区单元公用设施一览表							
设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
公用设施	1	变电站	U12	1.00	SG01-D-03	实位控制	新建
	1	密闭式垃圾分类压缩点	U22	0.20	SG01-D-04	实位控制	新建
350921-SG02 分区单元公用设施一览表							
设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
公用设施	1	松港邮政分局	U15	0.46	SG02-B-04	实位控制	新建
	1	松港电信分局	U15	0.45	SG02-A-05	实位控制	新建
		消防站	U31	0.37	SG02-B-18		
	1	密闭式垃圾分类压缩点	U22	0.15	SG02-B-19	实位控制	新建

350921-SG03 分区单元公用设施一览表							
设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
公用设施	1	污水一厂	U21	10.69	SG03-C-12	实位控制	保留调整
	1	密闭式垃圾分类压缩点	U22	0.20	SG03-C-14	实位控制	新建

第六章　　道路交通系统规划

第三十二条 规划原则

1、以总体规划为基础，合理布局道路交通设施，强调与用地形态、山水格局的契合，引导新区开发建设，实现交通与土地利用的协同发展。

2、与区域交通干线及周边组团交通网络有机衔接，明确道路系统的功能和等级，注重构造骨架路网及提高网络密度，组织等级有序、结构清晰、便捷通畅的层次化路网系统，高效节约利用土地资源。

3、优先发展绿色低碳交通模式，建立高效便捷的公交服务，营造舒适宜人的公共慢行空间，为公众出行提供多元化的选择方式。

4、合理配置交通设施，预控设施用地，建立完善的供给体系，以满足远期发展要求。

第三十三条 对外交通

规划将 X973 向南调整与主干路三河路相连，交通流经滨海路可直达宁漳公路（原省道 S201）。现线路调整为城市次干路。

依托温福铁路霞浦高铁站，设置长途客运站，为高铁及城北客流服务，配设

公交枢纽、公共停车场，构成客运综合枢纽。

第三十四条 道路系统规划

1、总体布局

在结合用地布局和空间形态的基础上，采用方格网和环路相结合的格局。道路分主干路、次干路、支路三级。

2、主干路

以“两横两纵三联”七条主干路作为组团扇形高等级路网骨架，联系周边组团，衔接对外交通线。“两横”：三河路、体育北路；“两纵”：赤岸大道、空海大道，“三联”：站前路-滨海路、东利路、福宁大道西段。

赤岸大道红线宽度 55.0 米，站前路-滨海路(罗汉溪以北)宽 50.0 米，双向六车道，其余主干路红线宽度 40.0 米，双向四车道。主干路道路横断面采用三、四幅路。

3、次干路

次干路为组团内联系干道，提供良好的衔接，对道路骨架起补充作用，兼有“通”与“达”的功能。

次干路规划红线宽度 30.0 米、40.0 米（福宁大道、上沙东路），双向四车道，采用单、三幅路断面形式。

4、支路

支路作为路网的“微循环”系统，应保证一定的密度。

支路红线宽度 15.0~24.0 米，采用单幅路断面形式。

5、道路网技术指标

道路用地面积 150.76 公顷，占建设总用地 19.03%。

第三十五条 公共交通

优先发展公共交通才能真正满足未来多元化的交通出行需求，支持与引导城市健康发展。

1、公交线网

公交线网由干线网和支线网共同构成。

干线网依托赤岸大道、空海大道、站前路-滨海路、东利路形成南北向带状公交廊道。福宁大道-上沙东路通行老城与松港组团间东西向干线，与纵向线路衔接。

公交支线网设置于次干路及重要支路（宽度≥18.0 米）上，与干线网交错布局，通过换乘，提高线网覆盖率，发挥整体效应。

2、公交场站

规划保留六一七路与牛濑路交叉口东南侧公交首末站，并于台屿路与后门塘福宁大道交叉口东北侧新增 1 处首末站，公交场站用地面积共约 0.96 公顷。

第三十六条 慢行交通规划

慢行交通是一体化交通系统的重要组成部分，包括非机动车与步行交通。慢行交通作为低速但非低效的出行方式，具有中短距离出行优势。

日常交通出行多依托道路设施设置，道路横断面设计中，应充分考虑通道的布设，为构建优质慢行交通提供空间条件。公共设施、交通枢纽、居住区要为自行车提供足够的停车空间和换乘设施。

规划重点打造沿罗汉溪（青岐湖）、涵头街河、护城河三条滨水休闲绿道，并通过绿道将公共活动空间串联起来，形成连续完整、舒适宜人的慢行空间体验。

第三十七条 公共停车场规划

公共停车场分刚性用地控制与弹性泊位控制两类配置，共设 3205 个公共泊位。

新建住宅配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件。具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 20%。在开发建设中，应严格落实配建泊位。

第三十八条 出入口位置规定

1、地块机动车出入口设置应符合下列规定：

（1）单面沿街的地块面积在 3 公顷以下时，可设 1 处机动车出入口，面积在 3 公顷以上时，应设 2 处出入口。

（2）有两面以上沿街的地块，可设 2 处出入口，但出入口位置应设在不同的沿街面。

（3）当相邻道路为两条或两条以上时，则向最低一级的道路上开口。

（4）交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于 60 米、次干路上不应小于 50 米、支路上不宜小于 30 米。（5）干路上地块出入口的进出交通组织宜规划成只准右进右出的方案。

第三十九条 竖向工程规划原则

1、统筹兼顾，与用地布局、防洪排涝、排水工程相协调，解决好雨水、污水排放，满足管线敷设、防洪排涝的要求。

2、道路竖向规划应与平面设计相结合，在合乎道路通行安全、符合道路技术规范的基础上进行道路竖向设计，处理好道路断面与路侧建设平台及既有控制点的衔接。

3、因地制宜，尊重既有地形地貌，在确保用地安全的前提下，合理利用、改造现状地形地貌，满足建设用地场所特征与使用需求，尽量减少地形改造支出，营造整体协调、有特色的城市空间结构。

第四十条　　竖向工程规划

1、防洪排涝标准

规划区防洪标准按 30 年一遇洪水设防，防潮标准为 50 年一遇。

2、总体思路

根据河道规划涝水位推算的基准控制高程，在此基础上，结合现状地形、重要控制点高程，适当优化调整。

3、设计控制要素

（1）规划设计水位

表 7　　规划区河道设计要素一览表

河道	地点	规划设计水位(m)
罗汉溪	青岐湖	4.65
	赤岸大道	8.11
涵头街河	滞洪区	4.56
	赤岸大道	6.59
三河	上沙东路	4.15
护城河	青松公园滞洪区	3.19
	空海大道	3.50
	赤岸大道	3.85

规划以此高程作为竖向设计的基准高程。

（2）道路纵坡控制

交叉口纵坡不大于 3.0%。道路最小纵坡为 0.30%。

主干路最小纵坡坡长 110.0 米，次干路 85.0 米，支路 60.0 米。

（3）桥梁高程控制

按该河段规划设计水位，增加不小于 0.5 米安全值，预留桥梁结构高度推算桥面高程。跨罗汉溪桥梁适当增加安全值。

（4）场地高程确定

地块规划高程应比周边道路的最低路段高程高出 0.20 米以上。

建设用地最小的规划坡度为 0.20%。

第七章　绿地系统规划

第四十一条 规划目标

充分利用由区内罗汉溪、青岐湖、护城河、涵头街河等丰富的水系和西北部龙首山等自然山体组成的山水格局，结合水系、主要道路绿化、各级绿地等资源塑造绿地景观系统，形成多层次、多功能、网络化、点线面结合的生态绿地体系，将松港组团打造成绿色生态型城市组团。

第四十二条 绿地系统

以海滨生态湿地公园（青松公园）为绿心，罗汉溪及高速路绿廊为生态廊道，通过滨江绿带和道路绿廊串联生态节点，组成整个松港片区的生态基底，形成“生态心——生态廊——生态绿道——生态节点”的网络化和多元化绿地体系，保证 500 米见园。

“生态心”指海滨生态湿地公园（青松公园），同时也作为护城河的滞涝区。

“生态廊”指沿罗汉溪、青岐湖、护城河、涵头街河等形成的生态绿化廊道。

“生态绿道”指街边带状公园，用于串联生态心、生态廊道、生态节点的慢行绿道，多数为，位于火车站前，结合山体形成的城市公共活动绿心；位于组团中部，结合滞洪湖区形成的城市休闲绿心；位于组团东南部，结合滞洪功能形成的城市绿心。

“生态节点”指组团内部大大小小的绿地景观节点，包括火车站站前绿地景观节点、罗汉溪北侧大型生态公园，以及各组团绿地中心和社区绿地形成小型绿地节点，布局均衡，方便各功能组团居住生活和工作的市民使用。

第四十三条 绿地布局

1、公园绿地

根据《城市绿地规划标准》（2019 年），规划结合区内现状山体和滞洪区，设 1 处综合公园——罗汉溪滨水公园，面积约 48 公顷；3 处社区公园，分别为火车站站前公园、中部后港公园、东南部青松公园，面积分别为 9、11、17.5 公顷；设置若干处游园，结合河流、街道中心、社区中心等位置设置。

2、滨河绿带

规划结合河道整治，控制河道两侧一定用地作为公共绿地，包括罗汉溪滨水绿带、涵头街河滨水绿带、护城河滨水绿带以及三河滨水绿带，结合河道本身形成滨河开敞公共活动空间。

3、道路绿带

规划在重要城市道路两侧控制 15-20 米宽的绿化带，美化城市街道环境，并分隔城市功能空间。

4、防护绿地

沈海高速路两侧设置 50 米防护绿带;污水厂周边 100 米范围内设置防护绿带。

第八章　城市空间形态导引及控制

第四十四条 整体空间意向总体思路

城市设计应体现松港组团作为未来霞浦城市重要的对外交通枢纽、城市门户区和现代宜居生活区所当具有的现代城市风貌，同时也应呼应霞浦城市山水景观

特色，突出城市与自然山水交融的形态特征。

第四十五条 景观结构

规划结合现状山水资源及用地布局思路，形成“一核、一环、三廊、多节点”的开放型空间景观结构。

“一核”：以罗汉溪公共中心、涵头街河景观共同组成的城市公共中心景观核。

“一环”：沿空海大道—福宁大道-滨海路—西汉大道形成的串联各个居住小区的生活性景观环。

“三廊”：罗汉溪及两侧商业设施形成的景观廊道；结合护城河及两侧公园绿地形成的景观廊道；结合涵头街河及两侧商业、公园绿地形成的景观廊道。

“多点”：以火车站站前广场、后港公园、青松公园及各街道中心等形成的多处景观节点。

第四十六条 空间层次及高度控制

规划整体建筑群落呈现向滨水层层跌落的趋势,罗汉溪北岸城市商业中心设置为新建片区的制高区域，城市设计控制的地块高度分布如下：

100 米以下：赤岸大道沿线已建成小区。

80 米以下：罗汉溪北岸城市商业中心，设置为新建区域的制高点，结合罗汉溪和涵头街河景观打造松港地标，塑造标志性天际轮廓线。

60 米以下：以居住建筑为主，分布在赤岸大道沿线、组团东北侧、西南侧等外围区域，此外，在福宁大道两侧布置 60 米建筑高度带，强化生活景观环南环部分。

40 米以下：主要分布在罗汉溪、涵头街河和护城河沿线，以居住建筑和商业建筑为主，也是居住建筑由 60 米控高向滨水区域高度递减的第二个梯度。

24 米以下：以保留村庄、公共文化体育等大型公建设施，以及市政公用设施为主，也是居住建筑向滨水区域高度递减的第三个梯度。

15 米以下：以幼儿园、停车场等为主。

第四十七条 开敞空间

本区重点开放空间包括罗汉溪、护城河、涵头街河、青岐湖等河道两侧、沈海高速两侧绿带及火车站站前公园、后港公园、青松公园等绿地区域。

第四十八条 重点界面

重点界面包括赤岸大道、站前路、空海大道、福宁大道、滨海路、沈海高速等重要道路两侧，罗汉溪、涵头街河、护城河等重要河流两侧，以及青岐湖周边界面。重点界面必须注重建筑间的连续性和造型、风格、色彩及平面布置形式的协调统一，并尽可能从红线退让中提供更多的公共开放空间；同时应注重点式与板式、多层与高层建筑的空间组合关系。

第四十九条 道路景观

通过道路断面形式、绿化种植以及周边地块建筑围合等要素的不同变化形成不同风格、个性的道路景观。道路侧景要求道路两侧的建筑界面有一定的呼应，在特征区边界应有明显的提示，同时道路空间的封闭与渗透形成空间序列节奏，通过绿化掩映和广告标识的点缀塑造不同的街道景观。

第五十条　　标识系统

广告安置不应破坏原有的建筑空间感觉和建筑立面，避免视线上的杂乱和对城市风貌的破坏。沿干道两侧的多层建筑可安置造型简洁，具有设计感的广告牌，与建筑主体风格一致，一般以高出地面 6 米为宜。

第五十一条 夜景照明

区内重点照明地段包括赤岸大道、空海大道、福宁大道、滨海路、站前路、

罗汉溪沿线及商业中心区，是城市形象的重要体现点和区域标志性场所。重点照明区应针对不同的环境整体设计，并且在照明强度时段以及风格上作出具体要求。

重点照明带以滨河绿地以及步行道路系统为对象。采用园林式的照明设计，塑造滨河城市夜景画卷。步行道路照明应弱化照明强度，营造温馨、柔和的氛围。

第九章　市政工程规划

第五十二条 给水工程规划

1、用水量预测

规划区最高日用水量为4.23万 m³/d。

2、水源

根据《福建省霞浦县城乡供水一体化规划报告》，霞浦县城区近期由县第一水厂和龙亭水厂供水，远期由县第一水厂（7 万m³/d）、城北水厂（6 万m³/d）和县第三水厂（14 万m³/d）联合供水（龙亭水厂远期废除）。

霞浦县城区供水水源近期为在桐油溪干流新建吴坑水库与现状溪西水库，远期新增田螺岗水库引水补充中心城区远期需水量，并形成双水源、双通道供水布局。

3、管网规划

本规划区给水干管主要布置在区内各主干道，干管管径DN400-DN800，其他道路规划DN200-DN300给水管。

4、消防及事故供水

消防用水标准按同一时间火灾次数2次，每处火灾一次灭火用水量55L/s进行管网消防校核。

第五十三条 排水工程规划

1、排水体制

规划区排水体制采用雨污分流制。

2、暴雨公式采用霞浦县2016年最新修编的暴雨强度公式：

$$q = \frac{1247.156(1 + 0.736\mathrm{Lg}P)}{(t + 6.5)^{0.594}}$$

P——暴雨重现期P，采用2年一遇，综合径流系数取0.6～0.7。

3、管渠布置

区内雨水经各支管收集后，主要排入罗汉溪北侧溪流，以及罗汉溪南侧护城河。部分靠近溪边地块就近排入溪流，最后经滞洪区排入海湾。

4、污水量预测

规划区污水量按生活生产用水量的90%计，给水日变化系数取1.4，地下水渗透系数1.1，由此测算平均日污水量为为2.75万m³/d。

5、管网规划

污水干管沿规划区内地势较低的道路敷设，周边地块污水汇入主干管，并最终汇入县第一污水处理厂（远期规模12万m^3/d）。

第五十四条 燃气工程规划

1、规划气源：过渡期以中心城区LNG气化站为气源，规划终期以霞浦门站为主要气源，星散户及天然气管道无法到达的地方以液化石油气作为补充气源。

2、规划指标：总气化率达到95%，其中天然气气化率为80%，液化石油气气化率为15%。

3、 用气量预测：规划期天然气年用气量501.7万Nm^3，液化石油气年用气量约为702.0吨。

4、压力级制：采用中压1级制。

5、规划管网：天然气中压管管径采用 de250~de110。

第五十五条 电力工程规划

1、预测全区计算负荷 127453kW，综合负荷密度为 160KW/ha。该区域开发强度高，因此负荷密度适中，符合其规划定位与布局。

2、区外西南侧现状 1 座 220kV 岚后变，规划容量 3x180MVA，远期 220kV 电源进线引自宁德核电站和霞浦核电站，可为规划区提供 110 千伏电源。

3、规划在区内新建 1 座 110kV 东关变，规划主变规模 3×63 MVA。其 110kV 电源引自现状的 220 千伏岚后变和 110 千伏赤岸变。

4、规划 110KV 东关变作为本区的主供电源，110kV 赤岸变作为补充电源联合供电，高压电力设施配置能够满足电力负荷需求。

5、规划可开发地块为单一产权单位，规划建议采用双环网设置的模式，每处环网的供电负荷不超过 8000kW，每处环网室建筑面积不小于 80 平方米，净高不小于 3.9m。

6、规划可开发地块为多业主、多用户的情况，规划建议采用开闭所模式，开闭所建筑面积不小于 120㎡，净高不小于 3.9m。具体可开发地块内的开闭所、电力环网的设置，在地块开发建设过程中，须召开管线综合会予以明确。

7、规划进入中心区 110kV 及以上电力线路宜采用电缆敷设，现状架空线路应结合城市建设逐步改造为电缆敷设；根据规划布局，预留道路防护绿化带作为高压联络线的走廊通道。规划实施过程中，部分高压线路走向需做调整，须与供电部门紧密联系，做好过渡阶段的电力供应。规划采用绿化带、山林绿地作为其高压走廊，规划区内 110 千伏线路高压走廊宽度控制 15～25 米。

规划区远期 10kV 及以下电力线路采用电力电缆穿电力排管敷设，道路建设时需同步建设电力管道，电力管道走向原则为：40m 及以上道路、有 110kV 及以上变电站出线的道路预留双侧管道（每侧不少于 12 孔）并扩大容量。具体的 10kV 及以上电力管道管孔容量需结合周边的用地布局及负荷情况酌情考虑。道路方案设计时，须召开管线综合会议并及时通知供电公司参加，核实电力管道布置管位及管孔容量是否充分。

第五十六条 通信工程规划

1、结合规划区定位，规划设置一处松港通信局楼，占地 0.45 公顷。预测全区总的电话用户为 4.55 万部，移动用户 13.56 万户。规划全区需新设 15 个通信机房（共建共享），建筑面积为 50-60 ㎡，结合建筑单体设置。

2、预测全区总的广电用户为 4.34 万户。规划全区需设 15 个广电机房，建筑面积 15-20㎡，结合建筑单体设置。

3、规划通信基站建设必须遵循共建共享的原则，新基站建设应与周边环境协调，和城镇景观一致。

4、规划区内新建一座松港邮政支局，占地 0.46 公顷，统筹考虑电商物流发展趋势，规划建议在居住小区、商务办公、社区中心设置智能快件箱，以满足快速发展的电商物流快递需求。

5、规划对通信管道进行统一规划、设计和施工，由各运营商预定管孔数的方式进行通信管道建设。

第五十七条 工程管线综合规划

雨水管一般布置在道路北侧或西侧；污水和给水管道一般布置在道路南侧或东侧。通讯管一般布置在道路南侧或西侧，电力管一般布置在道路北侧或东侧。通讯、电力和给水管道均布置在人行道下。

第五十八条 环卫设施规划

1、环卫规划目标

建立并完善密闭化、无污染的垃圾收集、清运处理体系和资源回收系统，配备先进的工程设施和技术装备，基本实现城镇垃圾收集分类化（工业垃圾和生活垃圾分类化）、减量化，垃圾运输密闭化和废弃物处理无害化、资源化、效益化。完善环卫设施设备，发展环卫环保产业，形成合理的环卫设施布局和管理服务体系。

2、本区的生活垃圾分类采取源头粗分类，即分为干垃圾、湿垃圾、有害垃圾、大件垃圾四类。

2、其它固废垃圾的收集与处理应建立独立的收运系统，并与生活垃圾收运系统相区别。

3、规划该区生活垃圾收运模式采取大中型转运站分类转运模式：

分类袋装－生活垃圾收集点（标准化分类垃圾桶）－生活垃圾集散点（环卫调度中心通过线路优化派遣中型区间车收运）－生活垃圾转运站（分类压缩，集中运输）－终端处理场（分类处理与资源化利用）。直运比例应不低于 70%

对于少量保洁垃圾与前端收集机械化作业不便的区域可采取密闭式垃圾分类压缩点分类转运，其收运模式如下：

分类袋装－生活垃圾收集点（标准化分类垃圾桶）－小型区间车收集－密闭式垃圾分类压缩点——环卫调度中心派遣运输车——终端处理场（分类处理与资源化利用）。

4、规划区生活垃圾分类率近期达到 80%，远期达到 100%。危险废弃物必须单独收集、单独运输、单独处理。

5、垃圾收集点按服务半径 70 米设置，宜采用标准化分类垃圾桶。同时，为保障垃圾收运的机械化作业率，减少垃圾收运过程中占用道路空间，应在小区、园区、单位内设置垃圾房或垃圾集散场地作为垃圾集散点，以满足大中型机动车停车作业的需要。

6、本规划范围内设置两处环卫设施用地，分别位于沈海高速北侧、污水一厂东侧防护绿带内。

7、经测算，规划结合公建设施、广场、公园绿地及社区公共服务设施共配置公厕 11 座，每座建筑面积 60 ㎡，其中结合“三合一”环卫设施（公厕+道班房+再生资源回收点）设置 13 座，附建式公厕 8 座。

第十章　生态环境保护规划

第五十九条 生态环境保护总体目标

加强绿地和滨水岸线建设，保护周边自然山体环境，预留生态空间和绿色廊道构建大尺度自然空间与中微观环境相结合的新城区生态框架，协调建设开发与生态环境的关系，实现城市与自然生态的共融共生共长。

第六十条　大气环境保护标准

本区空气环境质量应达到并优于国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二类区标准。汽车尾气达标率达到 100%。

第六十一条 水环境保护标准

水环境质量达到并优于《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）相应类别的水质标准。其中，一般地表水水质按III类标准进行控制，滨水娱乐用水区按照 IV 类水质标准，农业用水区及一般景观要求水域执行 V 类标准。

第六十二条 声环境保护标准

根据国家《城市区域环境噪声标准》（ GB3096-2008）噪声环境功能区的划分，本区声环境功能区分为：1 类声环境功能区（居民住宅、医疗卫生、文化教育、行政办公等区域）；2 类声环境功能区（商业金融、集市贸易，及居住、商

业混杂，需要维护住宅安静的区域）；4 类声环境功能区（赤岸大道、空海大道、东利路、站前-滨海路、三河路、福宁大道-上沙东路、体育北路及沈海高速公路等城市主干路、对外联系通道两侧区域）。按分类执行相应环境噪声标准。

第六十三条　　固体废物处置规划控制目标

本片区生活垃圾、建筑垃圾和各类危险废物、医疗废物的处置应全部纳入规划。结合经济发展状况及环境规划目标，规划区固体废物处置规划控制目标为“城市生活垃圾无害化处理率达 100%，危险废物、医疗废物得到安全处置，放射性废物安全收贮”。

第六十四条 生态环境保护控制对策

1、规划在重要河流两侧预留了充足的绿化通廊，以更好地保护河流生态环境。罗汉溪作为霞浦县最为重要的河流水系之一，发挥着区域生态调节作用，因此规划在罗汉溪两侧预留了 80 米左右的绿化带，罗汉溪廊道共 260 米左右，将更好地发挥生态效能。

2、加强环境保护宣传力度，严格执法。认真贯彻《环境保护法》、《水污染防治法》、《建设项目环境保护条例》、《环境影响评价法》等国家环保法律法规、条例、规定和标准，严格环境管理程序。严格按照《饮用水水源保护区污染防治管理规定》对水源保护区进行保护。

3、推行节地、节能、节水、节材和资源综合利用与循环利用，推广清洁能源，提高污染物、废弃物的回收和综合利用及自处理能力，减少排放量，实现污染物排放总量控制。

第十一章　　防灾减灾规划

第六十五条 防潮防洪排涝规划

1、采用标准

罗汉溪、涵头街河防洪标准按 30 年一遇标准。

排涝标准采用 5 年一遇。

防潮标准取 50 年一遇。

2、防洪排涝设施规划

本区防洪排涝主要通过抬高地坪标高、预留足够宽度的排水渠、河道、滞洪区及排涝泵闸来解决规划区地块的洪涝灾害问题，并在罗汉溪沿溪筑堤设防。

第六十六条 抗震规划

1、根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001）福建省区划一览表，本区抗震设防烈度为Ⅵ度，所有新建工程都必须按Ⅵ度设防进行设计和施工，对于重要的设施（如给水、供电、医院、大型公建、交通设施）和生命线工程提高 1 度，即按Ⅶ度设防。具体建设时各类建筑应选技术上、经济上合理的抗震结构方案进行施工。

2、区内公园绿地、广场、停车场等开阔用地应作为灾害发生时紧急避难所，其布局符合有关服务半径，并通过干路联系，组成一个快速安全疏散系统。干路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。

3、紧急避难疏散场所有效避难面积≥1.0 平方米/人，固定避难疏散场所有效避难面积≥2.0 平方米/人。紧急避难疏散场所服务半径为 500 米，固定避难疏散场所服务半径为 2 公里。

第六十七条 人防规划

1、本片区内各项重要人防工程、交通、给排水设施等，应按人防文件规定，设计人防地下室，统一列入建设计划，一并建设，设计按平战结合，提高人防工事利用率。

2、人防设施应结合停车场及公共绿地来统一考虑。规划利用绿化广场、公共服务设施设置地下空间做人防设施，作为战时人员掩蔽所，平时可做地下车库。

3、防空地下室防护等级标准：重要防护目标的防空地下室按抗力甲类核五级常五级设计修建；一般民用建筑的防空地下室按抗力甲类核六级常六级设计修建。

4、新建 10 层以上（含 10 层）的民用建筑，按照地面首层建筑面积修建防空地下室。新建十层以下的民用建筑，按照地面总建筑面积的 2%修建防空地下室。

5、商业中心、酒店等，修建平战两用防空地下室。平时作为地下商场、停车场、文化娱乐等公共设施，战时则纳入人防疏散及掩蔽系统，构成地下过街交通和掩蔽网络。

第六十八条 消防规划

1、规划设置一级普通消防站 1 处，位于规划区中部、东利路与三河路交叉口西北侧，用地面积约 0.37 公顷，为本区提供消防安全保障。

2、在广场和绿地布局中，综合考虑作为防火隔断和疏散、避难场所的功能要求。

3、在区内供水管网给水中保证消防专用水。干路上市政消防栓的间距不超过 120 米，区内新建、改建、扩建道路时，均应考虑消防用水，设置消火栓。

4、道路系统组织结合消防需要，保证救灾时消防车的畅通、快捷。车道按消防要求保持必要的宽度(单车道 4m 双车道 7m)净高(4m)和间距(160m)。当建筑物沿街部分超过 150m 时或总长超过 220m 时，应设穿过建筑的通道。尽端式消防道路的回车面积应 15m×15m。一般建筑应后退干路 5m，人员密集的公建应后退干路红线 8m，并留足停车场面积。

5、各类建筑应按规定设置相应的消防设施。

第十二章　　重要控制线规划

第六十九条 城市黄线管理要求

规划区确定的城市基础设施用地的控制界线为黄线。在城市黄线范围内禁止违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；禁止违反国家有关技术标准和规范进行建设；禁止未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；禁止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。

在城市黄线内新建、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城市黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。

第七十条　　城市绿线管理要求

规划区规划的各类绿地范围的控制线为绿线。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。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。各类建设工程要与其配套的绿化工程同步设计，同步施工，同步验收。

第七十一条 城市蓝线管理要求

规划区规划确定的河湖等城市地表水体保护和控制的地域界线为蓝线。城市蓝线内禁止违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；禁止擅自填埋、占用城市蓝线内水域；禁止影响水系安全的爆破、采石、取土；禁止擅自建设各类排污设施；禁止其它对城市水系保护构成破坏的活动。因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市蓝线内用地的，必须依法办理相关审批手续；临时占用后，应当限期恢复。

第十三章　近期建设规划与实施建议

第七十二条 近期建设规划

1、松港组团东侧目前尚为海域，近期规划应妥善考虑规划用地、道路与海陆边界的关系，保证道路和用地自成体系，近期可实施。

2、近期本片区规划建设总体思路为：积极推进火车站前综合改造及开发建设，推进罗汉溪商业中心建设，打造门户形象；进一步加快基础设施建设和公共设施配套，提升公共服务水平与人居环境品质；结合道路建设和河道整治，开辟绿地，塑造特色景观。

（1）、进一步打造松港组团城市门户形象

推动火车站前综合改造及赤岸大道、罗汉溪沿线商业、商务办公综合开发，打造松港作为霞浦城市门户的活力形象，同时通过公园及河流整治提升，塑造生态宜居的形象。

（2）、完善居住公共服务配套

推进松港组团整体公共服务水平重点完成区内的教育、文化、体育等公共服务设施，推进社区服务中心、社区文体活动中心、幼儿园等社区服务设施建设，提升综合配套服务功能，吸引人气。

（3）、进一步推进基础设施配套建设

加快一批骨干道路、供水、供电、雨污水管网及排洪排涝等关键性设施建设，适度超前推进重点基础设施建设。

拓宽六一七东路，继续推动空海大道、府前东路、三河路、牛濑路、龙泉路、渡船路、东利路、西汉大道、福宁大道（东延）及体育北路等道路的建设，完成沿街的城市人行道、路灯、绿化景观规划与建设；适时启动其他城市道路的建设。

（4）、绿化景观建设

重点结合罗汉溪及护城河等水系的综合治理，建设滨河绿带，着力打造休闲绿廊，营造公共绿地和开敞空间，提升环境与景观；提升火车站站前公园、广场建设，形成门户地区的公共开放空间。

（5）、住宅开发建设

适当推进房地产开发项目建设，完善赤岸大道沿线地块开发建设工作，完成未开发地块修建性详细规划设计。

第七十三条 实施策略建议

1、政府主导、市场运作

以政府投资为先导，加大对基础设施和公共服务设施的建设力度，与此适度超前地推进重点基础设施建设，加快主要道路、供水、供电、雨污水管网及排洪排涝等关键性设施建设，完成商贸、教育、文化、体育、医疗等配套服务设施，全面提升综合配套功能。同时，研究制订相关政策，形成良好的投资开发环境。

土地利用应符合市场经济的要求，同时政府部门可通过政策因素影响市场来宏观调控开发建设的重点和步骤，使土地利用走上良性发展的轨道。

2、规划先行

开发建设中，应保持规划先行，从城市整体利益出发，根据人居环境科学理论，遵循生态观、经济观、科技观、社会观、文化艺术观统一的原则，处理好开发与生态环境的关系，处理好老城组团、滨海组团等城市功能片区功能协调的关系，应充分利用地块内的山体和水系等，创造美好的城市空间，展现独特的城市魅力，提升城市形象。从总体规划、控制性及修建性详细规划以及城市设计导引

等多个层面出发，确定合理的、高水平的规划，以此指导开发建设。

3、重点突破、分期实施

前期重点推动火车站前综合改造及开发建设，推进罗汉溪商业中心门户形象建设，以及片区道路建设、河道整治和滨河绿地的建设工作，逐步推动各项基础设施的配套及公共设施的建设。并结合实际情况，采取分期实施的办法，以已有的项目作为辐射源，带动周边地区的发展，促进规划有效实施，从而实现松港组团的全面建设，形成交通便利、配套完善、自然生态、宜居健康的综合居住组团。

第十四章　土地使用与建筑规划管理通则

（一）土地使用分类与相容性规定

第七十四条 用地分类和建设用地标准以《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）为依据，规划用地性质以中类为主、小类为辅，公共管理与公共服务、公用设施细分到小类。

第七十五条 在规划管理中，各地块的土地使用性质必须符合“地块控制指标一览表”（附表 3）的相关要求。

第七十六条 考虑城市发展的一些不可预见因素，在不违反总体规划的原则基础上，允许用地性质具有一定的弹性。任何用地性质的变更须经当地规划主管部门核准并符合“各类建设用地使用适建范围一览表”（附表 4）及分图则规定。

（二）地块控制指标体系

第七十七条 参照《福建省城市规划管理技术规定》及《宁德市城市规划技术管理规定》的有关要求，本规划重点对用地性质、容积率、建筑密度、绿化率、建筑限高等指标提出控制要求。

第七十八条 容积率和建筑密度为上下限均控的方式，二者相互配合实施；建筑高度为上限指标，针对地块内主体建筑高度进行控制；绿地率为下限指标。

（三）地块开发控制

第七十九条 遵照《福建省城市规划管理技术规定》及《宁德市城市规划技术管理规定》的相关规定，参照建筑日照间距的有关规定，规划通过容积率和建筑密度两项指标来控制土地开发强度。

第八十条　规划区开发强度以中强度和中高强度开发为主，确定主要商业服务中心区为城市高强度开发区。

第八十一条 公用设施用地本规划不进行相关指标控制，其标准及规模按本规划确定设置，建筑面积、绿地率、建筑密度等相关指标按相应技术规范规定执行。市政设施用地内不得进行与设施无关的建设活动。

第八十二条 中小学幼儿园用地的相关控制还需同时满足《福建省教育用地控制指标》（试行）的相关要求。

（四）建筑高度及间距控制

第八十三条 建筑物的高度必须符合建筑间距、消防、城市设计景观等方面的要求。

第八十四条 在文物保护单位及其他特殊地区内新建、改建、扩建的建（构）筑物，其控制高度应符合特殊地区的有关规定，按经批准的规划执行。

第八十五条 建筑物的面宽控制参照《福建省城市规划管理技术规定》及宁德市城市规划技术管理规定》中住宅建筑面宽控制要求执行。区内河道沿线滨水建筑高度、面宽及高宽比应考虑通风及景观要求。

第八十六条 超高层建筑应符合建筑设计通则，设置避难场所等设施。

第八十七条 地块内所有建筑间距须符合防火、消防、抗震、环保、工程管线和文物、建筑保护等方面的要求，同时还应满足《福建省城市规划技术管理规定》及《宁德市城市规划技术管理规定》中有关控制要求。

第十五章　附则

第八十八条 编制主体

本规划由霞浦县自然资源主管部门委托编制，规划解释权及修订权属于霞浦县自然资源主管部门。

第八十九条 实施时间

本规划自霞浦县人民政府批准后，自公布之日起执行。

第九十条　成果组成

规划成果由规划文本、单元规划图则及附件（规划说明书、图纸）三部分组成。规划文本和单元规划图则同时使用，具有同等法律效力，两者不可分割。规划说明书是对规划文本、单元规划图则的解释。

第九十一条 法律效力

本规划经公示后由霞浦县人民政府审批颁布的规划文本及图件，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，并报原审批机关审批备案。

附　录

名词解释

1、地块：指街坊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。

2、用地性质：指用地使用功能和属性，根据用地分类标准确定。

3、容积率：指规划地块内建筑总面积与地块用地面积之比，以高限控制。

4、建筑密度：指地块内所有建筑占地面积与地块用地面积之比，以高限控制。单位：％。

5、绿地率：指地块内地面上各类绿地总面积与地块用地之比，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，单位：％。

6、建筑高度：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。

7、建筑后退：指建筑控制线与道路红线或道路边界的距离，或与地块边界的距离。即：沿道路建筑后退道路红线或道路边界；相临地块建筑后退地块边界。单位：m。

8、居住人口：居住用地或综合用地中允许居住人口。

9、交通出入口方位：指规划地块内允许设置出入口的方向和位置。

10、相容性：建设项目的性质与地块土地使用性质相符或不相符程度。

11、道路红线：指城市道路用地规划控制线。

12、建筑控制线：指根据城市规划需要确定的建筑物可建范围的控制线。

13、用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

附　表

附表 1、规划用地平衡表

建设用地平衡表

用地代码			用地名称	用地面积(ha)	占城市建设用地比例(%)	人均建设用地面积（M^2）
大类	中类	小类				
R	**居住用地**			**259.77**	**32.80%**	**23.0**
	R2	二类居住用地		167.65	21.17%	
		R21	二类居住用地	163.75	20.67%	
		R22	服务设施用地	3.90	0.49%	
	R21/B1	居住商业综合用地（居住部分）		54.22	6.85%	
	R3	三类居住用地		37.90	4.79%	
A	**公共管理与公共服务设施用地**			**91.54**	**11.56%**	**8.1**
	A1	行政办公用地		5.37	0.68%	
	A2	文化设施用地		11.94	1.51%	
		A22	文化活动设施用地	1.23	0.16%	
	A3	教育科研用地		55.69	7.03%	

		A33	中小学用地	55.69	7.03%	
	A4		体育用地	6.04	0.76%	
	A5		医疗卫生用地	2.78	0.35%	
		A51	医院用地	2.01	0.25%	
		A52	卫生防疫用地	0.77	0.10%	
	A6		社会福利用地	5.28	0.67%	
	A9		宗教用地	4.44	0.56%	
B	**商业服务业设施用地**			**73.52**	**9.28%**	**6.5**
	B1		商业设施用地	15.09	1.91%	
	B1B2		商业商务混合用地	32.72	4.13%	
	B2		商务设施用地	1.60	0.20%	
	B4		公用设施营业网点用地	1.17	0.15%	
		B41	加油加气站用地	1.17	0.15%	
	R21/B1		居住商业综合用地（商业部分）	22.94	2.90%	
U	**公用设施用地**			**12.61**	**1.59%**	**1.1**
	U1		供应设施用地	1.00	0.13%	
		U12	供电设施用地	1.00	0.13%	
	U2		环境设施用地	11.24	1.42%	
		U21	排水用地	10.69	1.35%	
		U22	环卫设施用地	0.55	0.07%	
	U3		安全设施用地	0.37	0.05%	
		U31	消防设施用地	0.37	0.05%	
S	**道路与交通设施用地**			**161.62**	**20.41%**	**14.3**
	S1		城市道路用地	151.05	19.07%	
	S3		交通枢纽用地	1.10	0.14%	
	S4		交通场站用地	9.47	1.20%	
		S41	公共交通场站用地	0.96	0.12%	
		S42	社会停车场用地	8.51	1.07%	
G	**绿地与广场用地**			**192.96**	**24.36%**	**17.1**
	G1		公园绿地	161.84	20.43%	**14.3**
	G2		防护绿地	30.00	3.79%	
	G3		广场用地	1.12	0.14%	
H11			**城市建设用地**	**792.02**	**100.00%**	**70.2**

注：规划居住人口约 11.3 万人。

附表 2、各基本单元容量控制一览表

（350291-SG01）分区单元各基本单元规划指标一览表										
基本单元编号	总用地面积（公顷）	建设用地面积（公顷）	居住用地面积（公顷）	居住建筑量（万平方米）	居住平均容积率	商服设施用地面积（公顷）	商服设施建筑量（万平方米）	商服设施平均容积率	居住总人口（万人）	总绿地面积（公顷）
350291-SG01-A	111.60	99.70	22.39	37.13	1.66	11.30	24.83	2.20	0.82	40.98
350291-SG01-B	44.47	44.47	17.61	33.79	1.92	2.30	4.14	1.80	0.83	4.08
350291-SG01-C	102.28	86.96	18.08	30.64	1.69	3.69	7.64	2.07	0.74	25.76
350291-SG01-D	61.89	61.89	25.94	38.91	1.50	22.18	31.05	1.40	0.58	3.57
合计	320.24	293.02	84.02	140.47	1.67	39.47	67.66	1.71	2.97	74.39
（350291-SG02）分区单元各基本单元规划指标一览表										
基本单元编号	总用地面积（公顷）	建设用地面积（公顷）	居住用地面积（公顷）	居住建筑量（万平方米）	居住平均容积率	商服设施用地面积（公顷）	商服设施建筑量（万平方米）	商服设施平均容积率	居住总人口（万人）	总绿地面积（公顷）
350291-SG02-A	43.25	43.25	24.70	47.48	1.92	1.06	1.89	1.79	1.15	2.72
350291-SG02-B	40.65	40.65	13.66	23.21	1.70	3.92	7.46	1.90	0.56	6.18
350291-SG02-C	21.44	21.29	13.96	44.74	3.20	3.02	0.62	0.21	1.10	-
350291-SG02-D	31.80	31.80	14.18	38.26	2.70	2.30	2.40	1.04	0.94	0.49
350291-SG02-E	57.13	54.28	14.26	37.63	2.64	2.42	5.00	2.06	0.93	10.09
合计	194.27	191.27	80.76	191.32	2.37	12.72	17.37	1.37	4.68	19.47
（350291-SG03）分区单元各基本单元规划指标一览表										
基本单元编号	总用地面积（公顷）	建设用地面积（公顷）	居住用地面积（公顷）	居住建筑量（万平方米）	居住平均容积率	商服设施用地面积（公顷）	商服设施建筑量（万平方米）	商服设施平均容积率	居住总人口（万人）	总绿地面积（公顷）
350291-SG03-A	59.33	58.06	25.40	43.80	1.72	6.43	10.75	1.67	1.24	10.20
350291-SG03-B	82.89	80.72	31.08	52.52	1.69	1.07	1.67	1.56	1.20	15.94
350291-SG03-C	210.39	177.79	15.50	53.09	3.42	14.14	22.46	1.59	1.21	75.27
合计	352.61	316.57	71.98	149.41	2.08	21.64	34.88	1.61	3.65	101.41

附表 3、地块控制指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	公共配套设施	备注
SG01-A-01	G1	公园绿地	93405	-	-	-	-	多功能广场（健身广场）、健身路径、公共厕所、避灾点	
SG01-A-02	G1	公园绿地	2050	-	-	-	-		
SG01-A-03	B41	加油加气站用地	5380	0.5	30	25	12		
SG01-A-04	G1	公园绿地	2173	-	-	-	-		
SG01-A-05	G1	公园绿地	2552	-	-	-	-		
SG01-A-06	S3	综合交通枢纽用地	11033	1	30	25	24	客运站	
SG01-A-07	S42	社会停车场用地	6775	0.2	15	15	12	社会停车场	225 个泊位
SG01-A-08	R21B1	商住用地	45180	1.8	24	30	60	配建停车场、邻里商业、社区终端共同配送站	50 个泊位
SG01-A-09	R21	二类居住用地	41144	2	22	35	60	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站	
SG01-A-10	R21	二类居住用地	17363	1.6	26	35	40		
SG01-A-11	G1	公园绿地	11530	-	-	-	-	环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点	
SG01-A-12	G1	公园绿地	19532	-	-	-	-		
SG01-A-13	R3	三类居住用地	97549	1.5	-	-	-		
SG01-A-14	R22	幼儿园用地	4397	1	30	30	15		原赤岸小学改造幼儿园 9 班
SG01-A-15	A2	文化设施用地	4808	-	-	-	-		
SG01-A-16	G3	广场用地	3192	-	-	-	-		
SG01-A-17	A2	文化设施用地	10837	1	30	35	24	综合文化活动中心	
SG01-A-18	A2	文化设施用地	14328	1	30	35	24		
SG01-A-19	G1	公园绿地	5053	-	-	-	-		
SG01-A-20	G1	公园绿地	10386	-	-	-	-		
SG01-A-21	G1	公园绿地	10036	-	-	-	-		
SG01-A-22	G1	公园绿地	1091	-	-	-	-		
SG01-A-23	G3	广场用地	1563	-	-	-	-	配建停车场	30 个泊位
SG01-A-24	R21B1	商住用地	13109	1.6	34	30	24		
SG01-A-25	G1	公园绿地	9508	-	-	-	-		
SG01-A-26	G1	公园绿地	13884	-	-	-	-		
SG01-A-27	R21B1	商住用地	38643	1.6	26	30	40	配建停车场	70 个泊位
SG01-A-28	B1B2	商业商务设施综合用地	37404	2.5	38	25	80	配建停车场	霞浦商业商务中心、80 个泊位

SG01-A-29	B1B2	商业商务设施综合用地	41143	2.5	36	25	80	公共厕所	霞浦商业商务中心
SG01-A-30	G1	公园绿地	4689	-	-	-	-		
SG01-A-31	G1	公园绿地	85102	-	-	-	-		
SG01-A-32	G1	公园绿地	71447	-	-	-	-		
SG01-A-33	G1	公园绿地	33780	-	-	-	-		
SG01-A-34	G1	公园绿地	28778	-	-	-	-		
SG01-B-01	G1	公园绿地	20095	-	-	-	-	公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点、避灾点	
SG01-B-02	S42	社会停车场用地	39076	0.2	15	15	12		
SG01-B-03	R21	二类居住用地	28243	2	20	35	60	多功能广场（健身广场）、健身路径	
SG01-B-04	G1	公园绿地	4520	-	-	-	-		
SG01-B-05	A33	中小学用地	32760	0.7	35	30	24		新增赤岸小学 48 班
SG01-B-06	B1	商业设施用地	22979	1.8	40	25	24	社区商业、分区公共配送中心、邻里商业、社区终端共同配送站	
SG01-B-07	A33	中小学用地	30378	0.8	35	30	24		新增规划中学 1-24 班
SG01-B-08	S42	社会停车场用地	6263	0.2	15	15	12	社会停车场	210 个泊位
SG01-B-09	R21	二类居住用地	44131	2	20	35	60		
SG01-B-10	G1	公园绿地	6182	-	-	-	-		
SG01-B-11	R21	二类居住用地	34814	1.8	24	35	40	配建停车场	60 个泊位
SG01-B-12	A51	医院用地	5461	1	30	35	24	社区卫生服务中心	
SG01-B-13	G1	公园绿地	4875	-	-	-	-	居家养老服务照料中心、养老院	
SG01-B-14	R21	二类居住用地	36418	1.8	24	35	40	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站	
SG01-B-15	R22	幼儿园用地	5711	1	30	30	15		新建幼儿园 12 班
SG01-B-16	R21	二类居住用地	32480	2	20	35	60	配建停车场	30 个泊位
SG01-B-17	G1	公园绿地	5129	-	-	-	-		
SG01-C-01	R21B1	商住用地	33414	1.8	26	30	40	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站、邻里商业、社区终端共同配送站	新建幼儿园 9 班
SG01-C-02	G1	公园绿地	8129	-	-	-	-		
SG01-C-03	G1	公园绿地	5724	-	-	-	-		
SG01-C-04	A41	体育用地	12967	1	30	30	40	多功能活动场地、健身步道、健身路径、全民健身活动中心、避灾点	
SG01-C-05	A1	行政办公用地	4661	1.5	30	35	40	街道办事处、街道综合服务中心、派出所、工商管理所、税务所等	
SG01-C-06	G1	公园绿地	4473	-	-	-	-		
SG01-C-07	B1B2	商业商务设施综合用地	26893	2.1	36	25	60		霞浦商业商务中心

SG01-C-08	A6	社会福利设施用地	47951	1.2	30	35	24	配建停车场	30 个泊位
SG01-C-09	G1	公园绿地	3872	-	-	-	-		
SG01-C-10	A9	宗教设施用地	21968	-	-	-	-		
SG01-C-11	G3	广场用地	6484	-	-	-	-	配建停车场、多功能广场（健身广场）、健身路径	30 个泊位
SG01-C-12	G1	商住用地	5380	-	-	-	-		
SG01-C-13	G1	公园绿地	5757	-	-	-	-		
SG01-C-14	A33	中小学用地	31438	0.8	35	30	24		十八中扩建校区 48 班
SG01-C-15	S42	社会停车场用地	6976	0.2	15	15	12	社会停车场	230 个泊位
SG01-C-16	A33	中小学用地	30000	0.7	35	30	24		保留第六小学 36 班
SG01-C-17	G1	公园绿地	10456	-	-	-	-	避灾点	
SG01-C-18	G1	公园绿地	5643	-	-	-	-		
SG01-C-19	A33	中小学用地	23708	0.8	35	30	24		保留十八中原校区 48 班
SG01-C-20	G1	公园绿地	36959	-	-	-	-		
SG01-C-21	G1	公园绿地	29521	-	-	-	-		
SG01-C-22	G1	公园绿地	2573	-	-	-	-		
SG01-C-23	R21	二类居住用地	54617	1.6	26	35	40	配建停车场	50 个泊位、新建幼儿园 6 班
SG01-C-24	G1	公园绿地	2625	-	-	-	-		
SG01-C-25	R21	二类居住用地	40528	1.6	26	35	40		
SG01-C-26	G1	公园绿地	18410	-	-	-	-		
SG01-C-27	G1	公园绿地	28468	-	-	-	-		
SG01-C-28	R21	二类居住用地	36173	1.8	24	35	40		
SG01-C-29	G1	公园绿地	2811	-	-	-	-		
SG01-C-30	G1	二类居住用地	235	-	-	-	-		
SG01-C-31	G1	公园绿地	5320	-	-	-	-		
SG01-C-32	R21	二类居住用地	26087	1.8	24	35	60		
SG01-C-33	G1	公园绿地	21950	-	-	-	-	配建停车场	50 个泊位
SG01-C-34	G1	公园绿地	18854	-	-	-	-		
SG01-C-35	G2	防护绿地	1807	-	-	-	-		
SG01-C-36	G2	防护绿地	26468	-	-	-	-	配建停车场、公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点	50 个泊位
SG01-C-37	G2	防护绿地	4063	-	-	-	-		
SG01-C-38	G2	防护绿地	1662	-	-	-	-		
SG01-D-01	G1	公园绿地	22783	-	-	-	-		
SG01-D-02	B1B2	商业商务设施综合用地	221799	1.2-1.4	45	10	40		
SG01-D-03	U12	供电用地	10012	1	30	25	24	变电站	
SG01-D-04	U22	环卫设施用地	2000	1	30	25	24	垃圾收集站、密闭式垃圾分类压缩点	
SG01-D-05	R3	三类居住用地	185760	1.5	-	-	-		
SG01-D-06	R21	二类居住用地	43145	1.1-1.5	30	30	54		新建幼儿园 6 班
SG01-D-07	G1	公园绿地	2553	-	-	-	-		

SG01-D-08	G1	公园绿地	1931	-	-	-	-	
SG01-D-09	R21	二类居住用地	30516	1.1-1.5	30	30	36	
SG01-D-10	A9	宗教设施用地	22411	0.8	30	30	18	
SG01-D-11	A1	行政办公用地	1195	-	-	-	-	
SG01-D-12	G1	公园绿地	8383	-	-	-	-	
SG02-A-01	R21	二类居住用地	61506	2.3	-	-	-	
SG02-A-02	G1	公园绿地	5567	-	-	-	-	
SG02-A-03	R21	二类居住用地	54313	1.8	24	35	60	配建停车场、社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站、邻里商业、社区终端共同配送站	50 个泊位
SG02-A-04	B2	商务设施用地	4854	-	-	-	-	
SG02-A-05	A1	行政办公用地	3624	-	-	-	-		霞浦人力资源局、松港电信分局
SG02-A-06	A1	行政办公用地	2662	-	-	-	-		霞浦气象局
SG02-A-07	R22	幼儿园用地	5582	1	30	30	15		新建幼儿园 12 班
SG02-A-08	G1	公园绿地	7164	-	-	-	-		
SG02-A-09	R21	二类居住用地	31903	1.6	26	35	40		
SG02-A-10	A33	中小学用地	39719	0.8	35	30	24	配建停车场	保留未建长溪学校 30 班、30 个泊位
SG02-A-11	S42	社会停车场用地	6473	0.2	15	15	12	社会停车场	215 个泊位
SG02-A-12	H41	军事用地	10105	-	-	-	-		
SG02-A-13	G1	公园绿地	9806	-	-	-	-	多功能广场（健身广场）、健身路径、公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点、避灾点	
SG02-A-14	A1	行政办公用地	1801	-	-	-	-	海洋监测站	
SG02-A-15	R21B1	商住用地	19064	1.6	30	30	40		
SG02-A-16	R21	二类居住用地	21209	2.2	-	-	-		
SG02-A-17	R21	二类居住用地	25441	1.8	24	35	60		
SG02-A-18	G1	公园绿地	1872	-	-	-	-	配建停车场	30 个泊位
SG02-A-19	R21	二类居住用地	39307	1.8	24	35	60		
SG02-A-20	G1	公园绿地	2827	-	-	-	-		
SG02-B-01	G1	公园绿地	6502	-	-	-	-		
SG02-B-02	A41	体育用地	24498	1	30	30	40	多功能活动场地、健身步道、健身路径、全民健身活动中心、避灾点、配建停车场	80 个泊位
SG02-B-03	A51	医院用地	21083	1.2	26	35	40	街道卫生服务中心	
SG02-B-04	U15	通信设施用地	4608	1	26	30	24		松港邮政分局
SG02-B-05	U15	通信设施用地	4512	1	26	30	24		
SG02-B-06	R21B1	商住用地	34482	2.3	35	30	80	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站	新建幼儿园 12 班
SG02-B-07	B1	商业设施用地	23335	1.8	38	25	24	邻里商业、社区终端共同配送站	

SG02-B-08	G1	公园绿地	4180	-	-	-	-	
SG02-B-09	G1	公园绿地	1400	-	-	-	-	
SG02-B-10	R21B1	商住用地	18340	1.6	26	30	40	
SG02-B-11	G1	公园绿地	5817	-	-	-	-	
SG02-B-12	A1	行政办公用地	9924	-	-	-	24	街道办事处、街道综合服务中心、派出所、工商管理所、税务所等
SG02-B-13	R21	二类居住用地	33224	1.5	-	-	-	
SG02-B-14	G1	公园绿地	8846	-	-	-	-	
SG02-B-15	R21	二类居住用地	66378	1.6	25	30	40	
SG02-B-16	G1	公园绿地	12688	-	-	-	-	
SG02-B-17	A52	卫生防疫用地	7667	1.5	30	30	40	疾控中心
SG02-B-18	U31	消防设施用地	3673	0.6	30	25	24	消防站、配建停车场	50 个泊位
SG02-B-19	U22	环卫设施用地	1500	1	30	25	24	垃圾收集站、密闭式垃圾分类压缩点	
SG02-B-20	G2	防护绿地	21146	-	-	-	-	公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点、避灾点	
SG02-B-21	G2	防护绿地	1237	-	-	-	-	
SG02-C-01	B2	商务设施用地	5682	-	-	-	-	
SG02-C-02	B2	商务设施用地	5454	-	-	-	-	
SG02-C-03	R21	二类居住用地	25019	1.85	-	-	-		保留幼儿园 6 班
SG02-C-04	B1	商业设施用地	18982	-	-	-	-	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站、邻里商业、社区终端共同配送站、避灾点	
SG02-C-05	R21	二类居住用地	50758	3.5	-	-	-	
SG02-C-06	R21	二类居住用地	63849	3.5	-	-	-	多功能广场（健身广场）、健身路径	保留幼儿园 6 班
SG02-D-01	B1	商业设施用地	21081	-	-	-	-	邻里商业、社区终端共同配送站	
SG02-D-02	R21	二类居住用地	51653	3.2	-	-	-		保留幼儿园 6 班
SG02-D-03	S41	社会停车场用地	4743	-	-	-	-	公共首末站	
SG02-D-04	B41	加油加气站用地	1951	-	-	-	-	
SG02-D-05	A22	文化活动设施用地	5899	1	30	35	24	综合文化活动中心/老年人活动中心	
SG02-D-06	R22	幼儿园用地	6063	-	-	-	-		保留幼儿园 12 班
SG02-D-07	A1	行政办公用地	17329	-	-	-	-		霞浦县公安局
SG02-D-08	A33	中小学用地	50663	-	-	-	-	避灾点	保留第四小学 48 班
SG02-D-09	A1	行政办公用地	4183	1.5	30	35	40	社区商业、分区公共配送中心	霞浦县公安局
SG02-D-10	R21	二类居住用地	56982	2.3	-	-	-	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站	
SG02-D-11	G1	公园绿地	4858	-	-	-	-	多功能广场（健身广场）、健身路径	
SG02-D-12	R21	二类居住用地	33160	2.6	-	-	-		
SG02-E-01	G1	公园绿地	4689	-	-	-	-		
SG02-E-02	G1	公园绿地	6179	-	-	-	-		

SG02-E-03	B1	商业设施用地	24230	-	-	-	-	邻里商业、社区终端共同配送站	
SG02-E-04	R21	二类居住用地	44343	2.2	-	-	-	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站	保留幼儿园 9 班
SG02-E-05	G1	公园绿地	38707	-	-	-	-	多功能广场（健身广场）、健身路径、公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点、避灾点	
SG02-E-06	S42	社会停车场用地	4000	0.2	15	15	12	社会停车场	130 个泊位
SG02-E-07	G1	公园绿地	6338	-	-	-	-		
SG02-E-08	A33	中小学用地	140731	-	-	-	-	避灾点	保留第一中学初中 18 班、高中 60 班
SG02-E-09	R21	二类居住用地	60865	2.8	-	-	-		保留幼儿园 6 班
SG02-E-10	R21	二类居住用地	37356	2.9	-	-	-		
SG02-E-11	G2	防护绿地	12833	-	-	-	-		
SG02-E-12	G2	防护绿地	11529	-	-	-	-		
SG02-E-13	G2	防护绿地	20575	-	-	-	-	配建停车场	100 个泊位
SG03-A-01	G2	防护绿地	11298	-	-	-	-		
SG03-A-02	R21B1	商住用地	57276	1.8	22	35	80	配建停车场	50 个泊位、保留未建幼儿园 9 班
SG03-A-03	G1	公园绿地	4717	-	-	-	-		
SG03-A-04	G2	防护绿地	11133	-	-	-	-	配建停车场	100 个泊位
SG03-A-05	R21	二类居住用地	65071	1.8	24	35	60		
SG03-A-06	G1	公园绿地	5481	-	-	-	-		
SG03-A-07	R21B1	商住用地	45503	1.2	35	25	80	配建停车场、邻里商业、社区终端共同配送站	50 个泊位
SG03-A-08	G1	公园绿地	9601	-	-	-	-		
SG03-A-09	G1	公园绿地	376	-	-	-	-		
SG03-A-10	G2	防护绿地	22908	-	-	-	-	公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点	
SG03-A-11	G1	公园绿地	8100	-	-	-	-	多功能广场（健身广场）、健身路径、避灾点	
SG03-A-12	A33	中小学用地	31733	0.7	35	30	24		新增第十小学 48 班
SG03-A-13	G1	公园绿地	3775	-	-	-	-		
SG03-A-14	G1	公园绿地	5735	-	-	-	-		
SG03-A-15	R21	二类居住用地	38888	1.8	24	35	40		
SG03-A-16	G1	公园绿地	18376	-	-	-	-		
SG03-A-17	R21B1	商住用地	111524	1.8	24	35	80	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站、配建停车场	50 个泊位、新建幼儿园 9 班
SG03-B-01	G2	防护绿地	4079	-	-	-	-		
SG03-B-02	G2	防护绿地	24528	-	-	-	-		
SG03-B-03	G1	公园绿地	27540	-	-	-	-		

SG03-B-04	G1	公园绿地	52921	-	-	-	-	配建停车场、公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点、避灾点	70 个泊位
SG03-B-05	G1	公园绿地	6651	-	-	-	-		
SG03-B-06	R21	二类居住用地	66146	1.6	26	35	40	配建停车场	50 个泊位
SG03-B-07	R3	三类居住用地	30663	1.5	-	-	-		
SG03-B-08	R3	三类居住用地	36254	1.5	-	-	-		
SG03-B-09	G1	公园绿地	2551	-	-	-	-		
SG03-B-10	G1	公园绿地	3478	-	-	-	-		
SG03-B-11	R21	二类居住用地	42359	1.6	26	35	40	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站	
SG03-B-12	R22	幼儿园用地	5610	0.8	30	35	12		新建幼儿园 12 班
SG03-B-13	A41	体育用地	20580	1	30	30	40	多功能活动场地、健身步道、健身路径、全民健身活动中心、避灾点	
SG03-B-14	R21	二类居住用地	25730	1.8	24	35	60	配建停车场	50 个泊位
SG03-B-15	A51	医院用地	5001	1	30	35	24	街道卫生服务中心	
SG03-B-16	A6	社会福利设施用地	4800	1	30	35	24	居家养老服务照料中心、养老院	
SG03-B-17	A22	文化活动设施用地	6400	1	30	35	24	综合文化活动中心	
SG03-B-18	B1	商业设施用地	8726	1.8	40	25	24	社区商业、分区公共配送中心、邻里商业、社区终端共同配送站	
SG03-B-19	G1	公园绿地	7489	-	-	-	-		
SG03-B-20	R22	幼儿园用地	5600	0.8	30	35	12		新建幼儿园 9 班
SG03-B-21	G1	公园绿地	9290	-	-	-	-		
SG03-B-22	R21	二类居住用地	58612	2	24	35	60		
SG03-B-23	G1	公园绿地	2607	-	-	-	-		
SG03-B-24	R3	三类居住用地	28782	1.5	-	-	-		
SG03-B-25	A1	行政办公用地	8347	1.5	30	35	40	街道办事处、街道综合服务中心、派出所、工商管理所、税务所等	霞浦城市管理局
SG03-B-26	B41	加油加气站用地	1950	0.5	30	25	12		
SG03-B-27	G2	防护绿地	2426	-	-	-	-		
SG03-B-28	S42	社会停车场用地	3072	0.2	15	15	12	社会停车场	100 个泊位
SG03-B-29	R21	二类居住用地	22235	2	24	35	60		
SG03-B-30	G1	公园绿地	2681	-	-	-	-		
SG03-B-31	G1	公园绿地	4871	-	-	-	-		
SG03-B-32	A33	中小学用地	49603	0.8	35	30	24		新增第六中学 36 班
SG03-B-33	A33	中小学用地	63824	0.8	35	30	24	配建停车场	新增第六中学 60 班、50 个泊位
SG03-B-34	G1	公园绿地	6745	-	-	-	-		
SG03-C-01	G2	防护绿地	1907	-	-	-	-		
SG03-C-02	G2	防护绿地	33399	-	-	-	-		
SG03-C-03	G2	防护绿地	3619	-	-	-	-		

SG03-C-04	G1	公园绿地	45562	-	-	-	-		
SG03-C-05	G2	防护绿地	3044	-	-	-	-		
SG03-C-06	G1	公园绿地	111090	-	-	-	-		
SG03-C-07	G1	公园绿地	279	-	-	-	-		
SG03-C-08	G1	公园绿地	3774	-	-	-	-		
SG03-C-09	G1	公园绿地	4013	-	-	-	-		
SG03-C-10	R21B1	商住用地	77828	1.6	24	30	60	配建停车场	60 个泊位
SG03-C-11	G2	防护绿地	25851	-	-	-	-		
SG03-C-12	U21	排水设施用地	106876	0.5	30	25	24		污水一厂
SG03-C-13	G2	防护绿地	36378	-	-	-	-	公共厕所、环卫工人休息站（道班房）、再生资源回收点	
SG03-C-14	U22	环卫设施用地	2000	1	30	25	24	垃圾收集站、密闭式垃圾分类压缩点	
SG03-C-15	G1	公园绿地	3363	-	-	-	-		
SG03-C-16	G1	公园绿地	7171	-	-	-	-		
SG03-C-17	R21B1	商住用地	61546	1.8	24	30	60		
SG03-C-18	R21B1	商住用地	56299	1.8	24	30	60	配建停车场、社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）、社区卫生服务站、邻里商业、社区终端共同配送站	40 个泊位
SG03-C-19	S41	公共交通设施用地	4875	0.5	25	20	24	公共首末站	
SG03-C-20	G1	公园绿地	37224	-	-	-	-		
SG03-C-21	R22	幼儿园用地	6000	1	30	30	15		新建幼儿园 12 班
SG03-C-22	G1	公园绿地	4169	-	-	-	-		
SG03-C-23	R21B1	商住用地	68398	1.8	24	30	60		
SG03-C-24	G1	公园绿地	9980	-	-	-	-		
SG03-C-25	G1	公园绿地	1458	-	-	-	-		
SG03-C-26	G1	公园绿地	5615	-	-	-	-		
SG03-C-27	A33	中小学用地	32342	0.7	35	30	24		新增规划小学 1-48 班
SG03-C-28	S42	社会停车场用地	3779	0.2	15	15	12	社会停车场	125 个泊位
SG03-C-29	G1	公园绿地	3690	-	-	-	-		
SG03-C-30	R21B1	商住用地	36788	1.8	25	30	60		
SG03-C-31	A2	文化设施用地	33321	1	30	35	24		新城文化中心
SG03-C-32	G1	公园绿地	5581	-	-	-	-		
SG03-C-33	G1	公园绿地	6435	-	-	-	-		
SG03-C-34	A2	文化设施用地	43865	1.5	30	35	24		新城文化中心
SG03-C-35	G1	公园绿地	4141	-	-	-	-		
SG03-C-36	G1	公园绿地	4001	-	-	-	-		
SG03-C-37	G1	公园绿地	69493	-	-	-	-	避灾点、配建停车场、多功能广场（健身广场）、健身路径、避灾点	50 个泊位
SG03-C-38	G1	公园绿地	41017	-	-	-	-		
SG03-C-39	B41	加油加气站用地	2400	0.2	30	35	12		

SG03-C-40	G2	防护绿地	18106	-	-	-	-		
SG03-C-41	R21	二类居住用地	95560	1.2	28	35	24	配建停车场	50 个泊位
SG03-C-42	G1	公园绿地	246932	-	-	-	-		
SG03-C-43	S42	社会停车场用地	8682	0.2	15	15	12	社会停车场	290 个泊位
SG03-C-44	R21B1	商住用地	57153	1.2	24	30	24	配建停车场	50 个泊位
SG03-C-45	G1	公园绿地	15402	-	-	-	-		
SG03-C-46	B1	商业设施用地	31577	1.8	38	25	24		

附表 4 各类建设用地使用适建范围一览表

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			物流仓储用地 W			道路与交通设施用地 S				公用设施用地 U	绿地与广场用地 G			区域交通设施用地 H2				
	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	一类物流仓储 W1	二类物流仓储 W2	三类物流仓储 W3	城市道路 S1	城市轨道交通 S2	交通枢纽 S3	交通场站 S4		公园绿地 G1	防护绿地 G2	广场用地 G3	铁路 H21	公路 H22	港口 H23	机场 H24	管道 H25
居住类项目																																			
低层住宅	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
多层、小高层住宅	○	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
中高层、高层住宅	○	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区服务设施类项目																																			
幼托	●	●	●	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区集中商业服务网点	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区卫生服务中心、社区卫生服务站、门诊部、诊所	●	●	●	○	○	○	○	●	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区健身活动场所	●	●	●	○	●	○	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社区服务中心（居委会）	●	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
青少年活动站、老年活动站	●	●	●	○	●	○	○	×	○	×	×	×	○	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
公共管理与公共服务设施类项目																																			
行政办公建筑	×	○	○	●	○	○	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	×	×	×	×
小学	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
普通中学	●	●	●	×	×	●	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
高等院校、中等专业学校	×	○	○	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
职业学校、技工学校、业余学校	×	○	○	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
科研设计机构	○	○	○	○	×	●	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅	○	○	○	○	●	○	●	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
广电中心、报社、出版社、通讯社	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
体育场馆及训练基地、业余体校	○	○	○	○	○	×	●	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
综合、专科医院、急救中心、血库	×	○	○	○	×	○	×	●	×	×	×	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
休养所、疗养所；（不含干休所）	○	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
精神病院、传染医院、戒毒所	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
社会福利院、养老院、残疾人设施	●	●	●	○	×	○	○	○	●	×	×	×	○	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
商业服务业设施类项目																																			

市场	●	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
独立农贸市场、批发商场及附属仓库	×	○	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
一般旅馆、招待所及其附属设施	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
旅游宾馆、度假村及其附属设施	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
影剧院、游乐场、俱乐部、歌舞厅	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	●	●	●	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
加油站、加气站	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	○	○	○	×	×	×	○	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×
综合商场	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
一般办公建筑、商办综合楼	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
银行、证券交易所及保险公司	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等 其他公用设施营业网点用地	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	●	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×
工业类项目																																		
对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
其它类项目																																		
普通储运仓库	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×
危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
露天堆场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×
物流仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×
公共厕所、清洁楼	●	●	●	●	●	●	●	○	×	○	○	○	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	×	×	○	○	●	○	○	○	○	○	○	×
变配电所	●	●	●	●	●	○	○	○	○	×	○	○	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	×	×	○	○	●	○	○	○	○	○	○	×
燃气站	●	●	●	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	○
公共停车场库、公交场站	●	●	●	●	●	○	○	○	×	×	×	×	●	●	○	○	●	○	○	●	○	○	○	○	○	●	○	○	○	○	○	●	●	×
绿化、环卫管理点、市场管理房	●	●	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	●	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×
社会停车场库	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	●	●	●	×	○	○	○	×	×	×	○	○	○	●	○	×	○	×	○	○	○	×
汽车修理、保养场、机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	×	×	×	×	×	×	○	●	○	×	×	×	×	○	×	×	×
客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	×	×	×	×	×	×	○	●	○	×	×	×	○	○	○	×	×
施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
污水、垃圾处理厂	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×

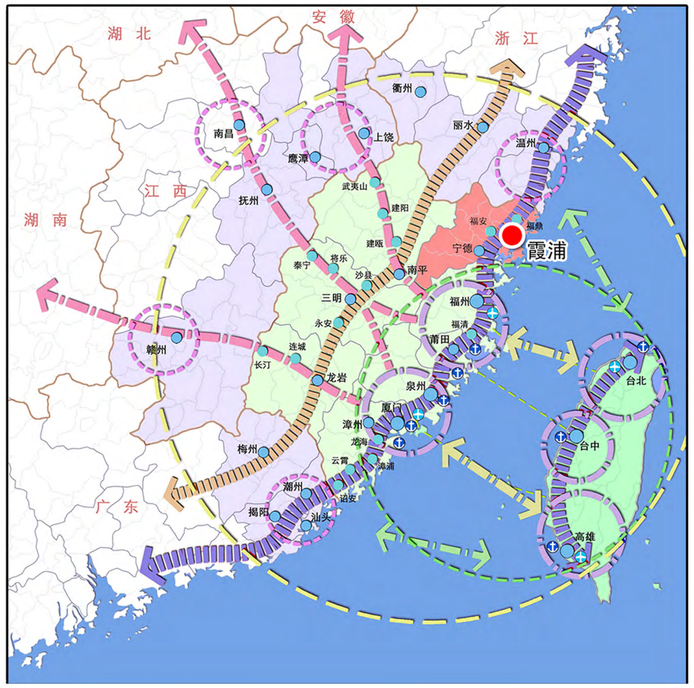
注：●为允许设置；×为不允许设置；○允许或不允许设置，由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定

第二部分　　图纸

图纸目录

1. 区位分析图
2. 区域资源条件分析图
3. 现状影像图
4. 现状高程分析图
5. 现状坡度分析图
6. 现状坡向分析图
7. 土地利用现状图
8. 现状公共设施分布图
9. 现状道路分析图
10. 现状建筑高度分析图
11. 现状建筑结构分析图
12. 现状建筑用途分析图
13. 现状限制条件分析图
14. 上位规划对接图
15. 相关规划对接图
16. 规划结构分析图
17. 土地利用规划图
18. 社区及人口分布图
19. 三大设施控制图
20. 规划中学服务半径示意图
21. 规划小学服务半径示意图
22. 规划幼儿园服务半径示意图
23. 景观系统分析图
24. 绿地系统分析图
25. 道路交通规划图
26. 道路线位规划图
27. 慢行系统规划图
28. 道路竖向规划图
29. 道路横断面规划图
30. 给水工程规划图
31. 雨水工程规划图
32. 污水工程规划图
33. 电力工程规划图
34. 通信工程规划图
35. 燃气工程规划图
36. 管线综合规划图
37. 重要控制线图
38. 建筑高度控制图
39. 开发强度控制图
40. 近期规划图
41. SG01分区单元图则
42. SG02分区单元图则
43. SG03分区单元图则
44. SG01-A基本单元图则
45. SG01-B基本单元图则
46. SG01-C基本单元图则
47. SG01-D基本单元图则
48. SG02-A基本单元图则

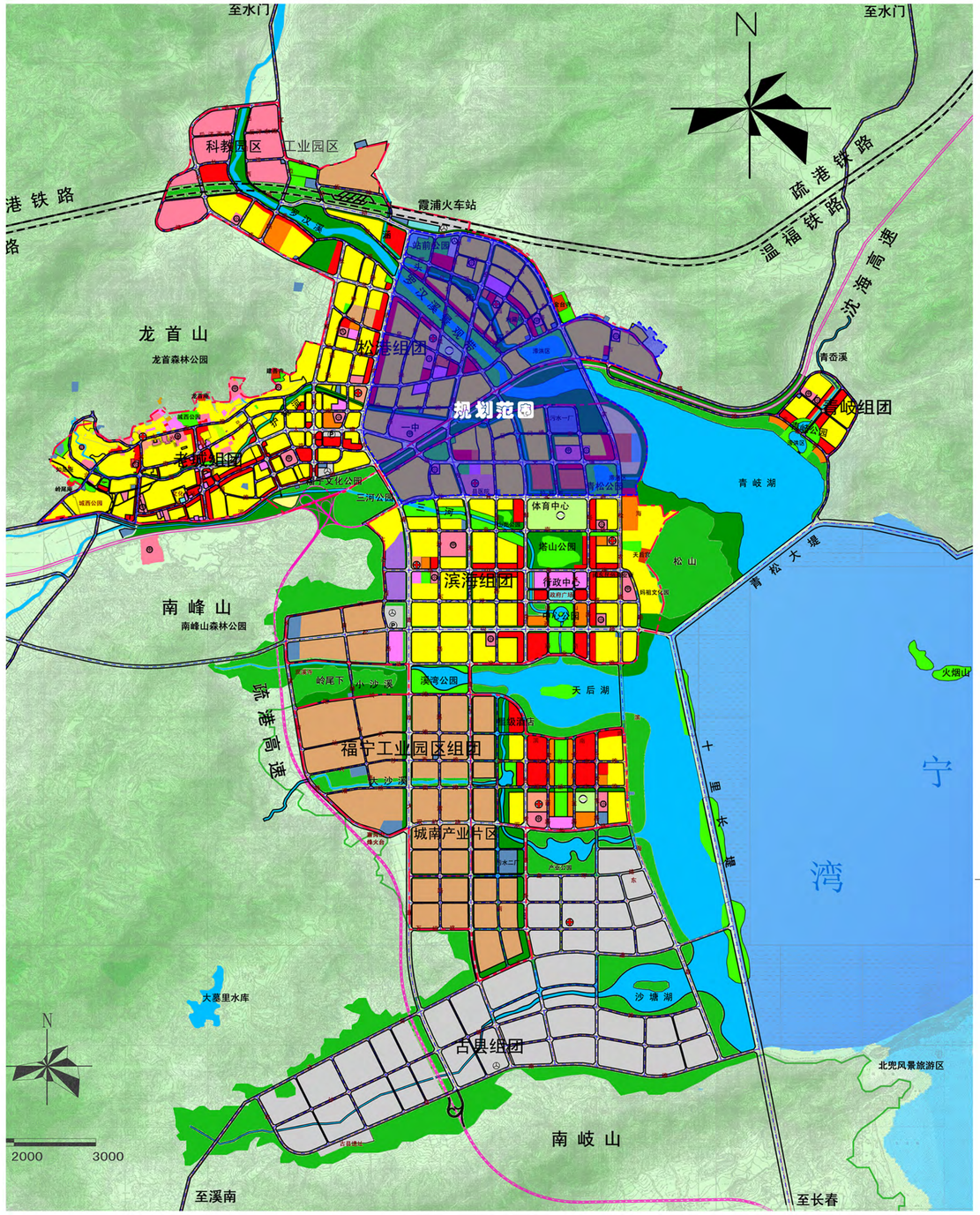
49.SG02-B基本单元图则
50.SG02-C基本单元图则
51.SG02-D基本单元图则
52.SG02-E基本单元图则
53.SG03-A基本单元图则
54.SG03-B基本单元图则
55.SG03-C基本单元图则



霞浦县在福建省的位置



▲ 霞浦在宁德的位置

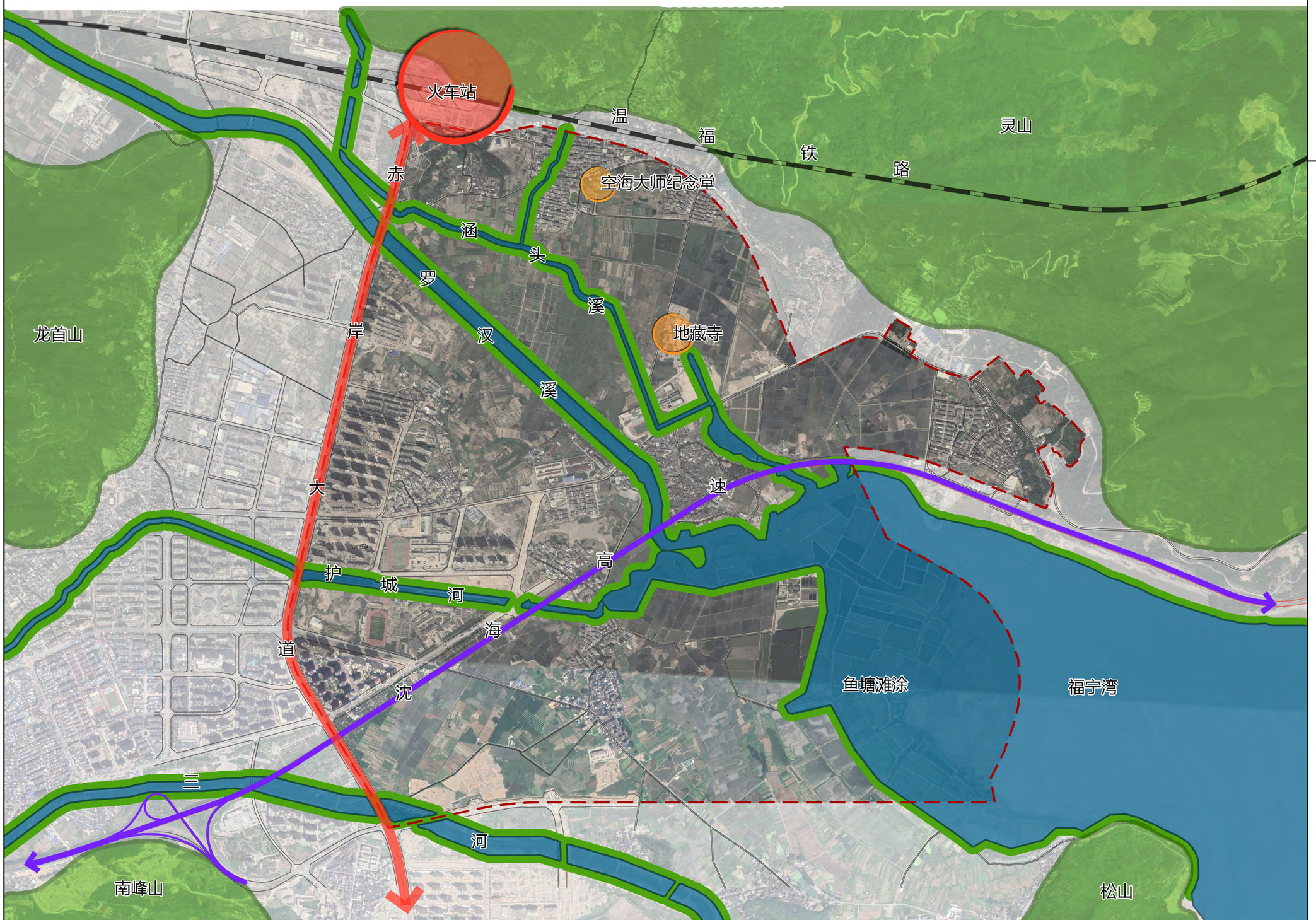


▲ 规划区在霞浦县的位置

松港组团控制性详细规划（修编）

区位分析图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



N

0 100 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

区域资源条件分析图

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

现状影像图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站
赤港村
涵头街
长坑村
涵头溪
罗汉溪
后墩村
后港村
古岭下村
护城河
利埕村
温福铁路
至福鼎
至福鼎
高速
沈海高速
福宁湾

图例

59.62-65.02
53.65-59.62
48.88-53.65
42.20-48.88
37.51-42.20
32.82-37.51
28.14-32.82
23.45-28.14
18.76-23.45
14.07-18.76
9.38-14.07
4.70-9.38
0.01-4.70

N

100
0
200
500

松港组团控制性详细规划（修编）

现状高程分析图

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站
赤港村
温
福
铁
路
涵头街
长坑村
涵
头
溪
罗
汉
溪
后墩村
后港村
速
古岭下村
至福鼎
至福鼎
高
护城河
海
沈
利埕村
福
宁
湾

N

100
0
200
500

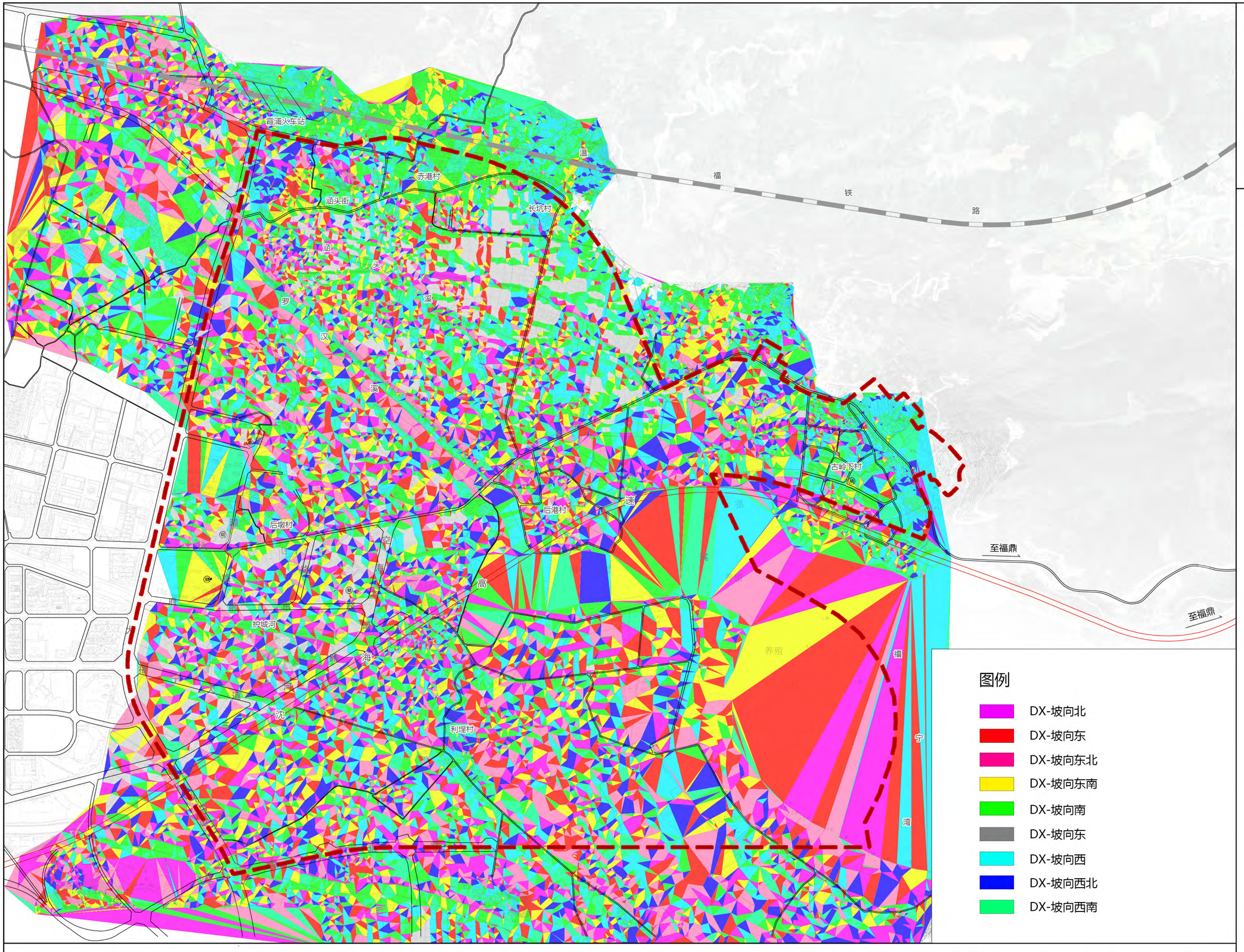
松港组团控制性详细规划（修编）

现状坡度分析图

图例

0%-5%
5%-10%
10%-15%
15%-20%
20%-25%
25%-30%
30%-35%
35%-40%
40%-45%
45%-50%
50%-55%
55%-60%
60%-65%
65%-70%
70%-75%
75%-80%
80%-85%
85%-90%
90%-95%
95%-100%

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



松港组团控制性详细规划（修编）

现状坡向分析图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

土地利用现状图

N

0 100 200 500

霞浦火车站 站前路 温福铁路 赤港村 涵头街 赤岸小学 空海大师纪念堂 长坑村 涵头溪 罗汉溪 中梁一号 霞浦人力资源 中国移动 农村信用社 经济适用房 富地康城 廉租房 后墩村 碧桂园正阳首府 东泰华府 第四小学 翰林国际 书香佳院 前东路 护城河 世贸时代广场 霞浦一中 中荟蔚蓝国际 海润尚郡 沈三路 地藏寺 第六小学 第十八中学 东胜合成革有限公司 后港村 松港派出所 霞浦城市管理局 利埕村 污水一厂 古岭下小学 古岭下村 至福鼎 至福鼎 高速路 大海路 福宁大道 北环路 海湾

图例

R21	二类住宅用地	S41	公共交通场站用地
R22	服务设施用地	U2	环境设施用地
R31	三类住宅用地	G1	公园绿地
A1	行政办公用地	G3	广场用地
A2	文化设施用地	H4	特殊用地
A33	中小学用地	E1	水域
A9	宗教用地	E2	农林用地
B1	商业用地	E3	山体
B2	商务用地	E9	其他非建设用地
B41	加油加气站用地		铁路
RB	商住综合用地		规划界线
M	工业用地		

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站
站前路
温福铁路
赤港村
礼堂
涵头街
赤岸小学
空海大师纪念堂
长坑村
涵头溪
罗汉溪
中梁一号
地藏寺
第六小学
第十八中学
古岭下小学
古岭下村
霞浦人力资源
中国移动
农村信用社
经济适用房
富地康城
廉租房
东胜合成革有限公司
后港村
碧桂园正阳首府
后墩村
松港派出所
东泰华府
公安局
翰林国际
第四小学
书香佳院
护城河
世贸时代广场
霞浦一中
中茵蔚蓝国际
海润尚都
污水一厂
利埕村
霞浦城市管理局
六路
前东路
大道
高速
至福鼎
福宁大道
沈海高速
三沙湾
体育北路
N
100
0
200
500

松港组团控制性详细规划（修编）

现状公共设施分布图

图例

R22	服务设施用地	B41	加油加气站用地
A1	行政办公用地	S41	公共交通场站用地
A2	文化设施用地	U2	环境设施用地
A33	中小学用地	公	公交首末站
A9	宗教用地	油	加油站
B1	商业用地	幼	幼儿园
B2	商务用地		铁路
			规划界线

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

现状道路分析图

N

0 100 200 500

霞浦火车站

站前路

温福铁路

赤港村

通头街

空海大师纪念堂

长坑村

涵头溪

罗汉溪

中梁一号

地藏寺

第六小学

第十八中学

东胜合成革有限公司

后港村

古岭下村

至福鼎

至福鼎

滨海大道

污水一厂

福宁湾

霞浦人力资源

中国移动

农村信用社

经济适用房

富地康城

廉租房

碧桂园正阳首府

后墩村

松港派出所

东六路

七一路

翰林国际

东泰华府

第四小学

书香佳院

府前东路

护城河

世贸时代广场

霞浦一中

福宁大道

中茵蔚蓝国际

海润尚郡

沈三路

北环路

图例

- 高速公路
- 县道
- 城市道路
- 村道
- 铁路
- 规划界限

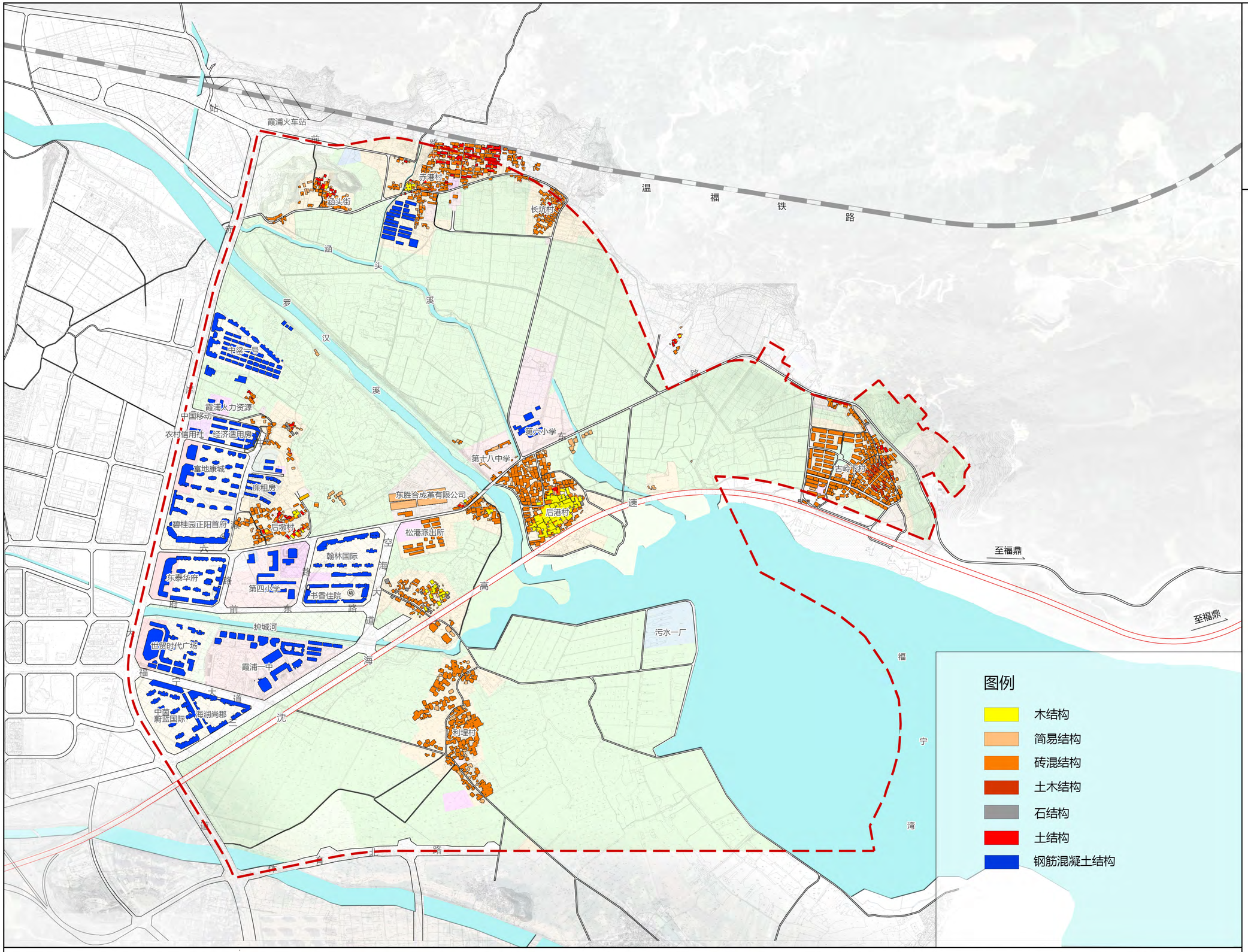
委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站
赤港村
长坑村
涵头街
温福铁路
涵头溪
罗汉溪
中梁一号
霞浦人力资源
中国移动
农村信用社
经济适用房
富地康城
廉租房
碧桂园正阳首府
后墩村
东胜合成革有限公司
松港派出所
第六小学
第十八中学
后港村
古屿下村
至福鼎
至福鼎
翰林国际
东泰华府
第四小学
书香佳院
护城河
世贸时代广场
霞浦一中
中南蓝国际
海润尚郡
污水一厂
利埕村
福宁湾
图例
一层
二层
三层
四层
五层
六层
七层
七层及以上
N
100
0
200
500

松港组团控制性详细规划（修编）

现状建筑高度分析图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



松港组团控制性详细规划（修编）

现状建筑高度分析图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站
前路
温福铁路
赤港村
长坑村
涵头街
涵头溪
罗汉溪
中梁一号
霞浦人力资源
中国移动
农村信用社
经济适用房
富地康城
廉租房
碧桂园正阳首府
后墩村
东胜合成革有限公司
后港村
松港派出所
翰林国际
东泰华府
第四小学
书香佳院
前东路
护城河
世贸时代广场
霞浦一中
中盾蔚蓝国际
海润尚郡
沈海高速
第六小学
第八中学
古岭下村
至福鼎
至福鼎
污水一厂
利埕村
福宁湾
北路
N
100
0
200
500

松港组团控制性详细规划（修编）

现状建筑高度分析图

图例

- 村庄建筑
- 居住建筑
- 工业建筑
- 公共建筑

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

现状限制要素分析图

霞浦火车站前

火车站前公园

涵头村

赤港村

温福铁路

中梁一号

霞浦人力资源局

中国移动

农村信用社

经济适用房

长溪中学

富地康城

霞浦海洋监测站

廉租房

欣隆盛世·新天地

碧桂园正阳首府

后墩村

派出所

翰林国际

东泰华府

第四小学

书香佳院

护城河

世贸时代广场

霞浦一中

中梁·蔚蓝国际

海润尚都

宁德兆荣房地产

霞浦世茂·时代滨海广场

金台寺

地藏寺

第六小学

第十八中学

后港村

古岭下村

亿豪山庄

清岐湖

污水一厂

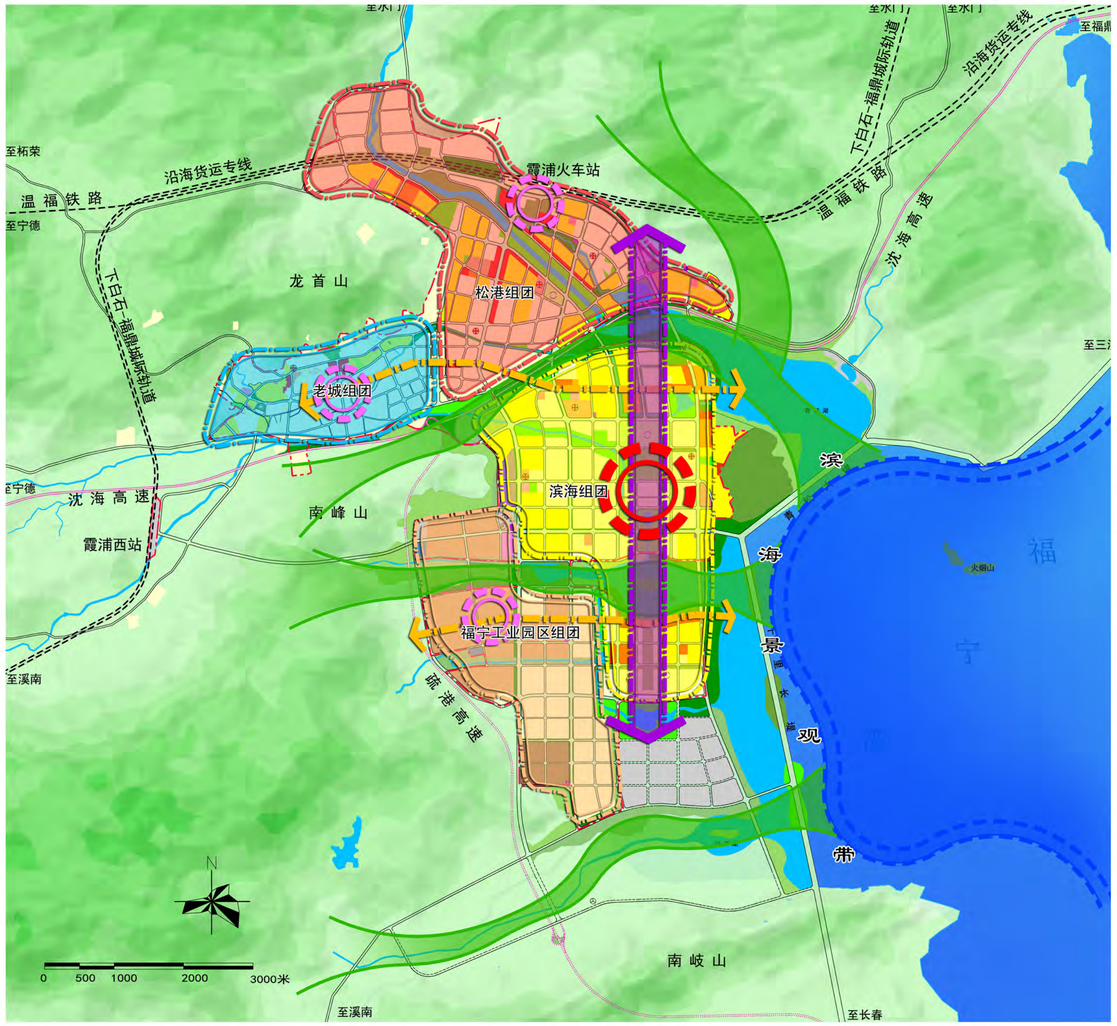
利埕村

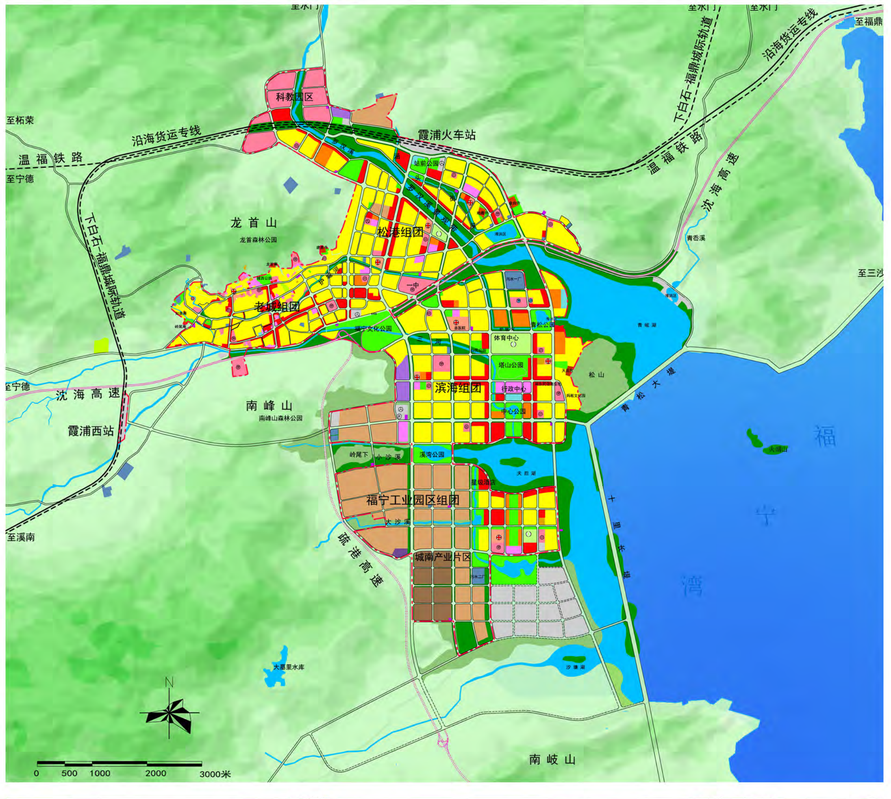
图例

- 保留用地
- 已批未建项目
- 生态红线
- 基本农田
- 规划范围

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

《霞浦县城市总体规划(2011-2030)》







城市空间布局结构

按照“向海发展，组团结构”的空间布局模式，霞浦中心城区规划形成“一带、三轴、四组团”的城市空间结构。

“一带”：指沿福宁湾和青岐湾围垦大堤形成滨海景观带；

“三轴”：依托灵山—青岐湖—塔山—行政中心—天后湖—南岐山等构成山海主轴线；

“四组团”：分别是老城组团、松港组团、滨海组团和福宁工业园区组团。

松港组团发展指引

范围：城市东北部，长溪路以东，沈海高速公路以北，包含关东社区、赤岸社区、后港社区。

定位：城市对外交通枢纽区、现代宜居社区、科教园区。

规模：规划人口10.5万人，规划用地面积约10.3平方公里。

主要功能：居住、商业、公共服务。

松港组团控制性详细规划（修编）

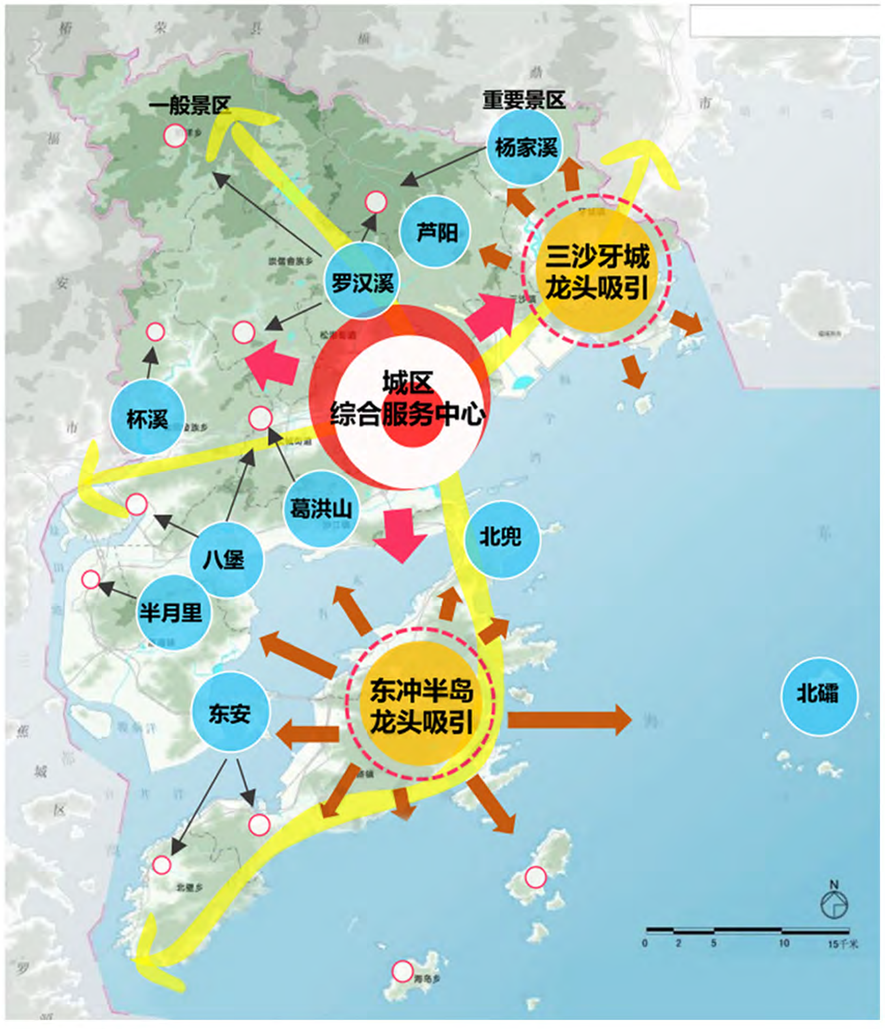
上位规划对接图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

相关规划对接图

《霞浦县全域旅游规划》（在编）



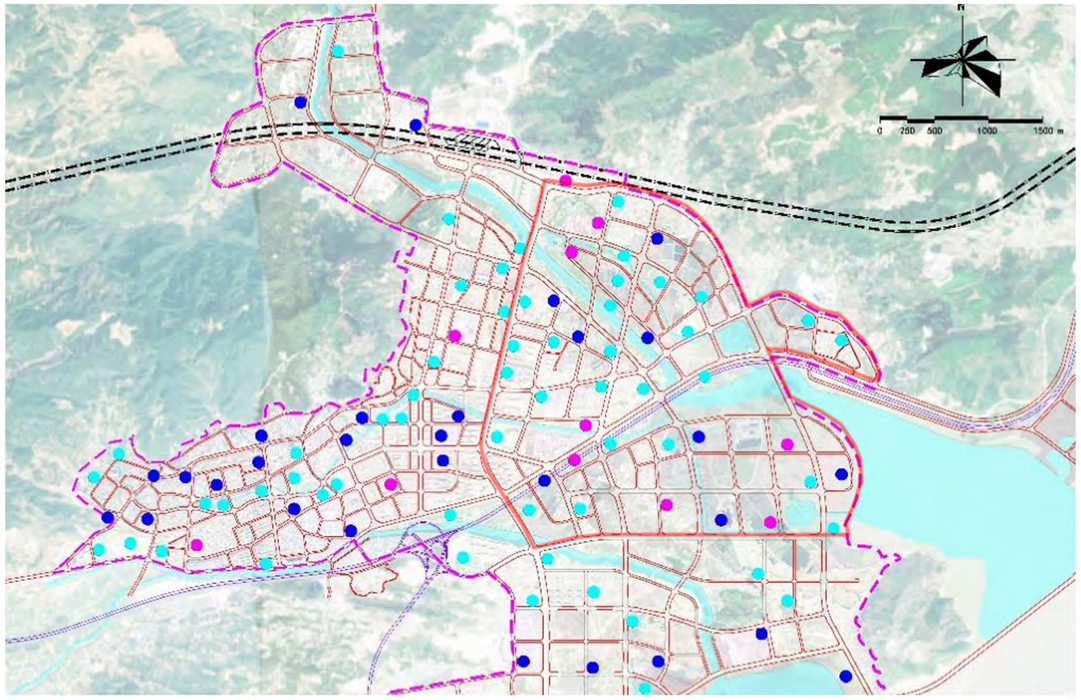
全域旅游格局

“1心引领、2极引爆、2带辐射、4区支撑”全域旅游格局
“一心”城区综合服务中心
“两极”三沙·牙城旅游吸引极，东冲半岛旅游吸引极
“两带”山海联动发展带，G15旅游发展带
“四区”南部海上风情旅游组团、东部山海生态旅游组团、北部畲乡风情组团、清新海岛旅游组团

城区综合服务中心

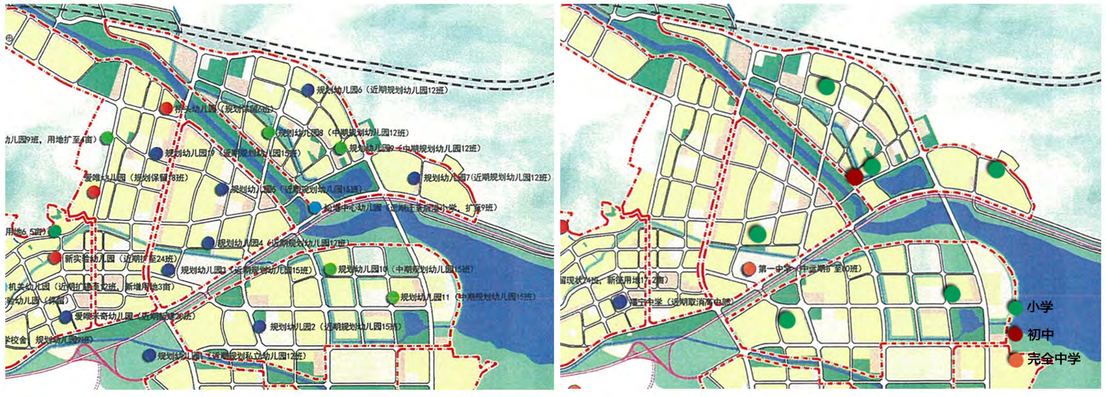
结合高铁站点，建设城区综合服务中心，包括：
1、综合集散服务
2、文化体验
3、形象窗口

《霞浦县城公共停车场专项规划（2018-2030年）》



松港远期规划21处公共停车场，共1210个泊位。
(注：公共停车场专项规划中松港范围和本次控规范围有所不同，落在本次松港范围内的停车场仅14处。）

《霞浦县中心城区教育设施专项规划（2016-2030年）》



霞浦县中心城区教育设施专项规划中松港组团规划人口10万人;
幼儿园：12所,规划班级156班；
小学：5所，规划班级208班；
初中：2所，规划班级72班；
高中：1所，规划班级60班。
由于教育设施专项规划修编工作已开启，本次控规将对接最新的教育设施专项修编成果。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

规划结构分析图

霞浦火车站

温福铁路

街道中心

罗汉溪公共中心

生活区

生态滨水绿廊

生活服务环

罗汉溪生态绿廊

滨水休闲轴

生活廊道绿廊

高速路生活服务轴

老城区

滨海新城

文体中心

N

0 100 200 500

图例

- 罗汉溪公共中心
- 滨水休闲轴
- 生活服务环
- 生态廊道
- 居住区
- 街道中心

“一心串轴，一环连片、两廊分三区”

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温福铁路

规划范围：867公顷

N

0 100 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

土地利用规划总图

图例：

- 二类住宅用地
- 二类服务设施用地
- 行政办公用地
- 图书、展览设施用地
- 文化活动设施用地
- 中小学用地
- 体育场馆用地
- 医院用地
- 社会福利用地
- 宗教设施用地
- 商业设施用地
- 商务设施用地
- 娱乐康体用地
- 加油加气站用地
- 城市道路用地
- 交通枢纽用地
- 公共交通设施用地
- 社会停车场用地
- 通信用地
- 排水设施用地
- 环卫设施用地
- 消防设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 公路用地
- 特殊用地
- 水域
- 保留用地
- 三类住宅用地
- 商住用地
- 一类物流仓储用地

城市级设施图例

- 文化活动中心（城市级）
- 体育场馆（城市级）
- 商业中心（城市级）
- 加油站
- 汽车加气站
- 水厂
- 变电站
- 开闭所
- 邮政支局
- 邮政所
- 电信局
- 广电基站
- 污水处理厂
- 密闭式垃圾分类压缩点
- 公共厕所
- “三合一”环卫设施（公厕含垃圾收集点及垃圾压缩点）
- 消防站
- 水闸、排涝站
- 长途客运站
- 公交首末站
- 社会公共停车场（独立建设）
- 铁路站场

街道级设施图例

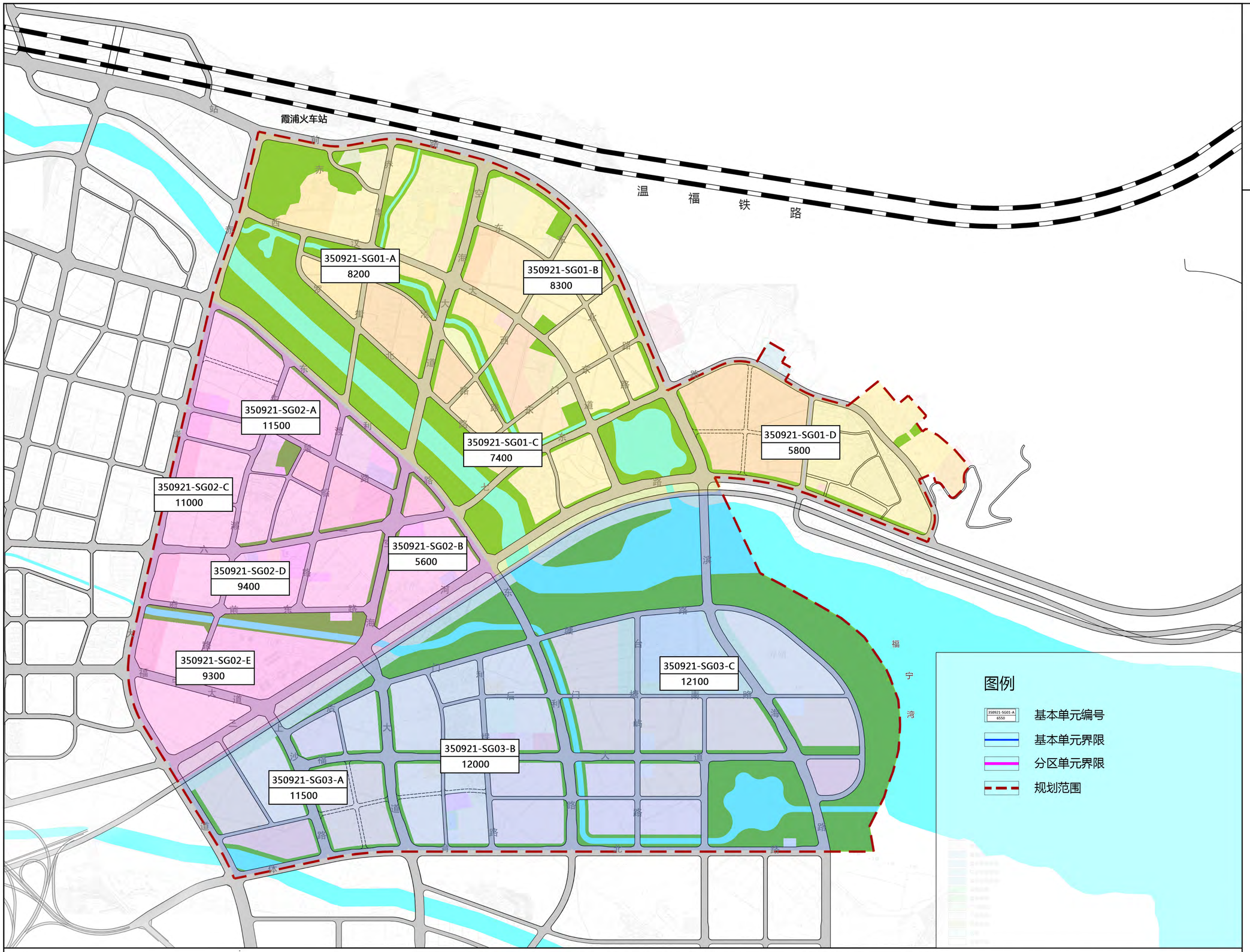
- 派出所
- 街道办事处（含街道综合服务中心）
- 综合文化活动中心（含全民健身活动中心）
- 小学
- 中学
- 多功能活动场地（含健身广场、室外运动场、球场等）
- 社区卫生服务中心
- 养老院（含居家养老服务照料中心）
- 避灾点（疏散面积不小于2hm²/处，人均1平方米）
- 社区商业（含分区公共配送中心）

社区级设施图例

- 社区综合服务设施（含社区党群服务中心、社区警务室、社区卫生服务站、健身活动室等）
- 社区卫生服务站
- 多功能广场（健身广场）
- 幼儿园
- 避灾点（疏散面积不小于1hm²/处，人均1平方米）
- 邻里商业（含小区间幅度两方式）

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

规划社区及人口分布图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温 福 铁 路

N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

三大设施控制图

图例：

城市级设施图例

- 文化活动中心（城中级）
- 体育场馆（城市级）
- 变电站
- 开闭所
- 邮政支局
- 电信局
- 污水处理厂
- 密闭式垃圾分类压缩点
- 公共厕所
- “三合一”环卫设施（含垃圾转一道路杂物清扫及垃圾收集点）
- 消防站
- 水闸、排涝站
- 长途客运站
- 公交首末站
- 社会公共停车场（独立地）

街道级设施图例

- 派出所
- 街道办事处（含街道综合服务中心）
- 综合文化活动中心（含全民健身活动中心）
- 小学
- 中学
- 多功能活动场地（含健身广场、文化广场、篮球场、羽毛球）
- 社区卫生服务中心
- 养老院（含居家养老服务照料中心）
- 避灾点（容量不小于1处/1hm²，人均1平方米）
- 社区商业（含分区公共配送中心）

社区级设施图例

- 社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身管理室）
- 社区卫生服务站
- 多功能广场（健身广场）
- 幼儿园
- 避灾点（容量不小于1处/1hm²，人均1平方米）
- 邻里商业（含社区商铺或两类结合）

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温福铁路

1000m

规划初中1
24班

长溪学校
高中
30班

第十八中学
初中
48班

1000m

霞浦一中
高中60班
初中18班

1000m

初中
36班

第六中学
高中
60班

1000m

N

100
0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

规划初中服务半径示意图

图例

- 现状保留
- 扩建
- 规划新增
- 服务半径
- 规划范围

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温福铁路

赤岸小学
48班

800m

500m

第六小学
36班

500m

800m

第四小学
48班

800m

500m

第十小学
48班

500m

800m

48班
规划小学1

500m

800m

N

100

0 200 500

图例

现状保留

规划新增

服务半径

规划范围

松港组团控制性详细规划（修编）

规划小学服务半径示意图

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温福铁路

500m
300m
9班
12班
6班

图例

保留幼儿园
改造幼儿园
新建幼儿园
服务半径
规划范围

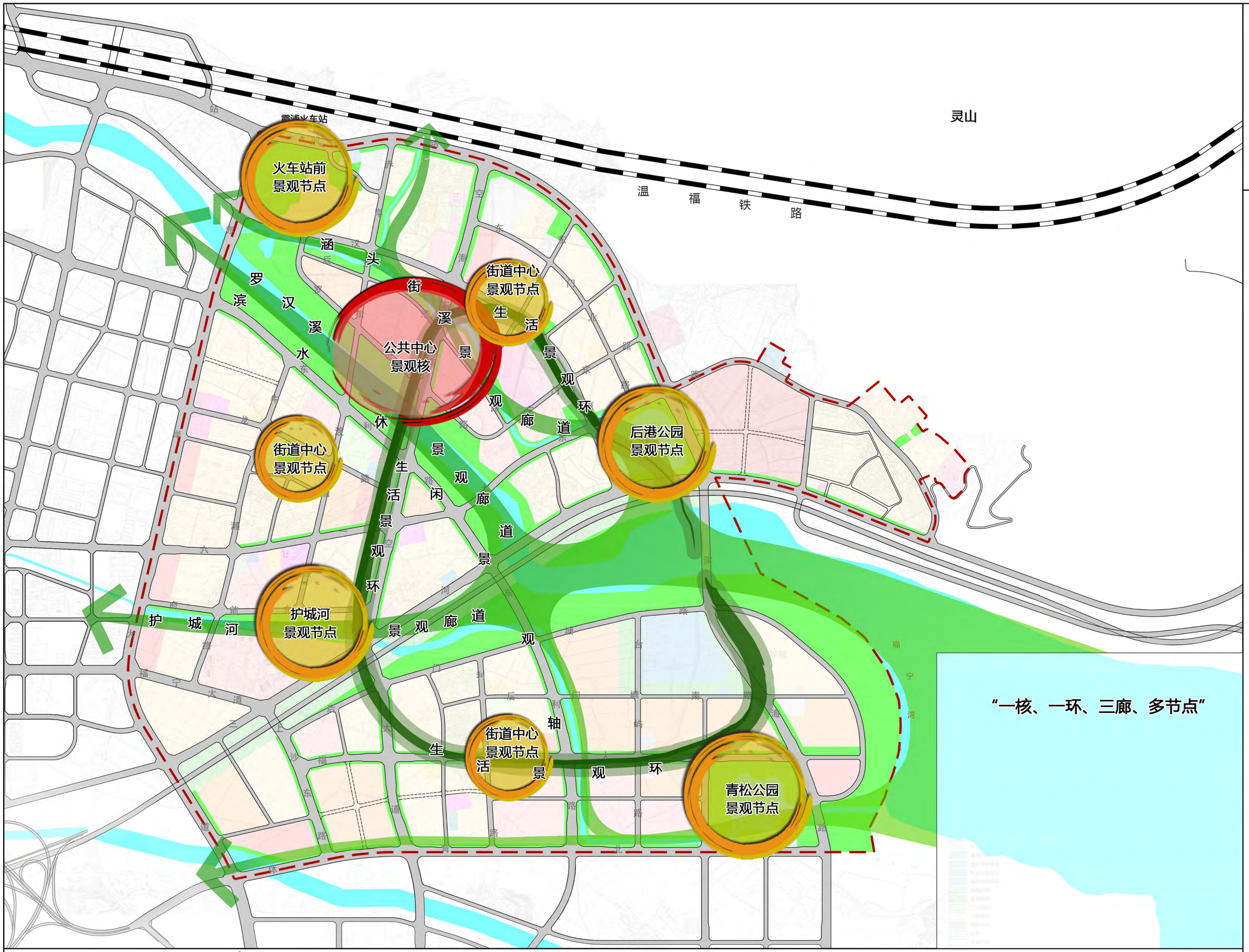
N

100
0
200
500

松港组团控制性详细规划（修编）

规划幼儿园服务半径示意图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



N

0 100 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

景观系统规划图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

灵山

温福铁路

火车站前
公园绿地

罗汉溪滨水公园

后港公园
生态心

护城河
公园

青松公园
生态心

青岐湖

N

100
0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

绿地系统规划图

图例

- 生态心
- 生态廊道
- 生态绿道
- 生态节点
- 规划范围

形成：
“生态心——生态廊——生态绿道——生态节点”
的网络化和多元化绿地体系

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

道路交通规划图

N

0 100 200 500

温福铁路

霞浦火车站

通往水门机场、牙城

至沈海高速

通往滨海组团

通往滨海组团

通往滨海组团

通往滨海组团

青岐湖

青松公园

图例

- 高速公路
- 铁路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 公共停车场（用地类）
- 公共停车场（配件类）
- 公交首末站
- 客运站
- 断面标注
- 规划范围

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温 福 铁 路

N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

道路线位规划图

图例

R-圆曲线半径
L-缓和曲线长度

P-切线方位角

半径

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温福铁路

N

100

0 200 500

图例

景观慢行道

生活慢行道

规划范围

松港组团控制性详细规划（修编）

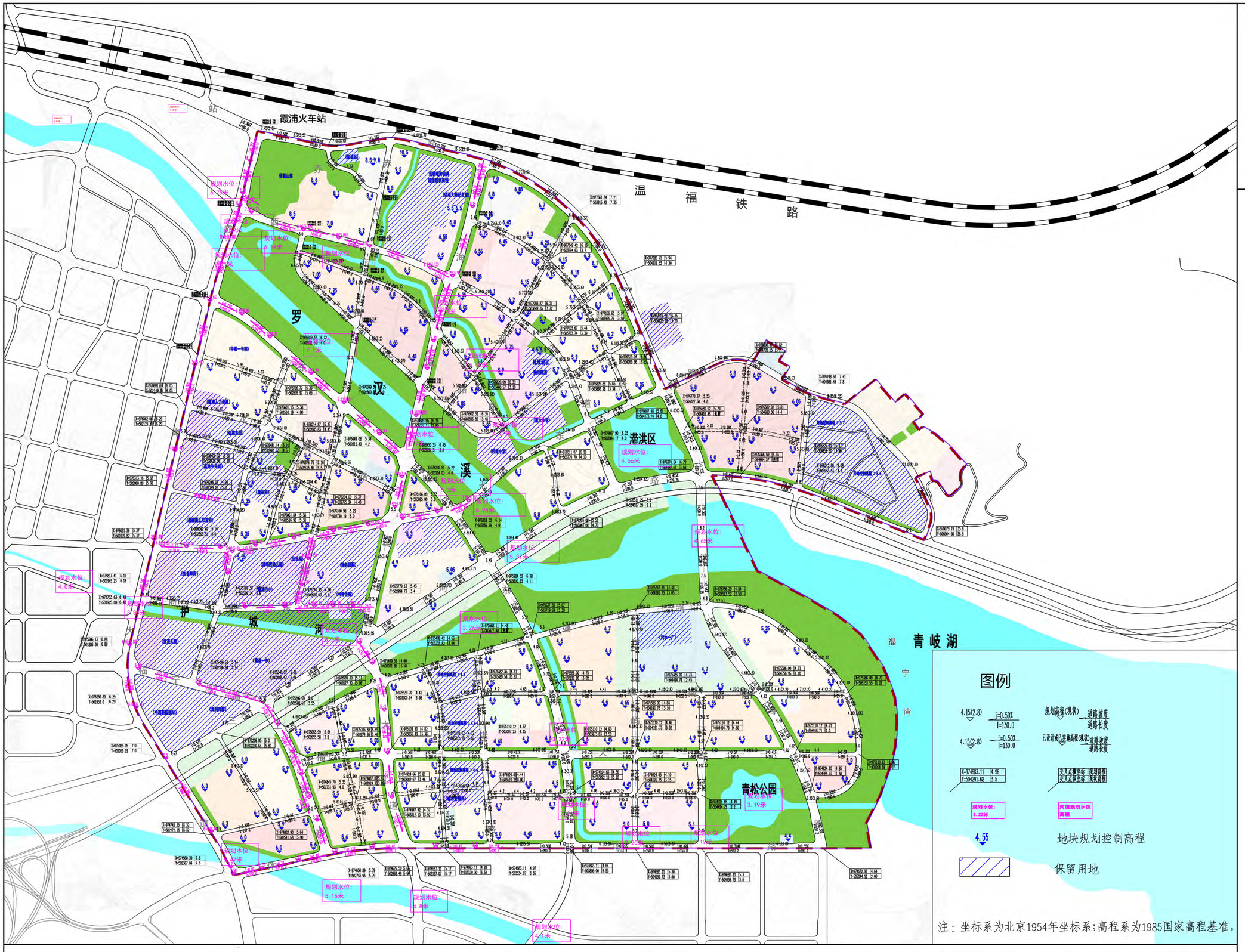
慢行系统规划图

委托单位：霞浦县自然资源局

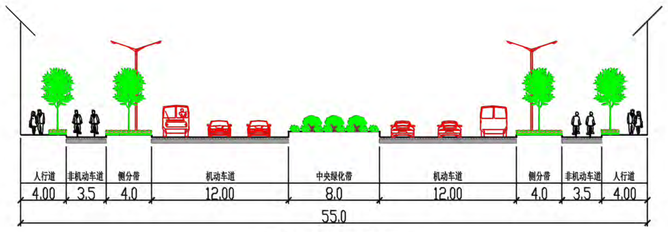
编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

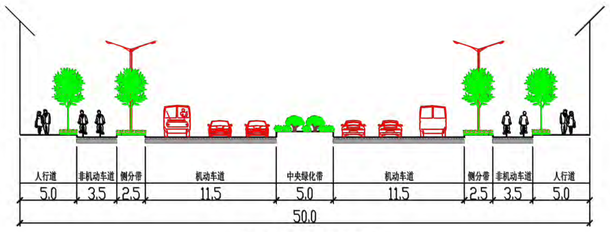
竖向工程规划图



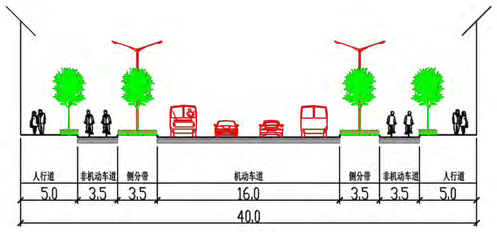
委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



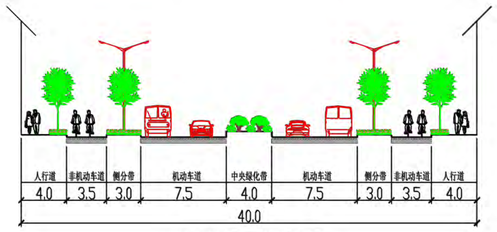
(A-A)55米道路标准横断面



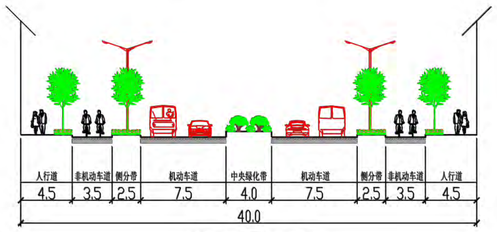
(B-B)50米道路标准横断面



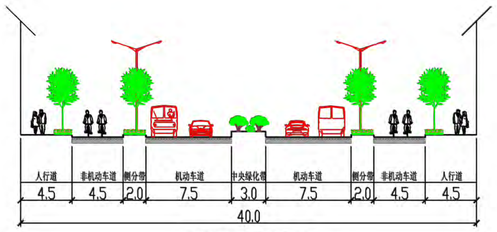
(C1-C1)40米道路标准横断面



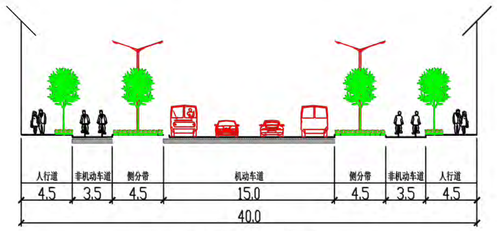
(C2-C2)40米道路标准横断面



(C-C)40米道路标准横断面
(空海大道、体育北路)



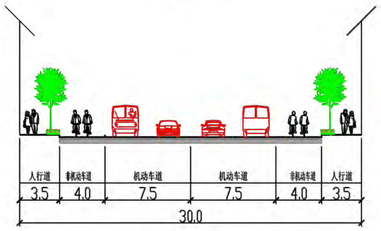
(C-C)40米道路标准横断面
(东利路)



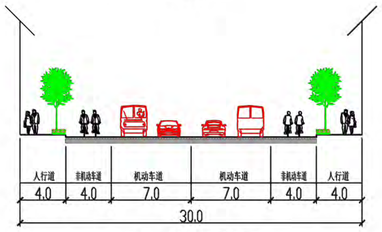
(C-C)40米道路标准横断面
(上沙东路)



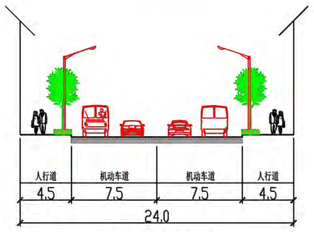
(D-D)30米道路标准横断面



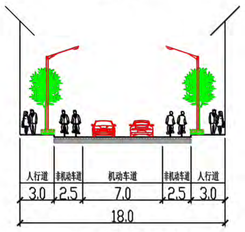
(D-D)30米道路标准横断面
(六一七路)



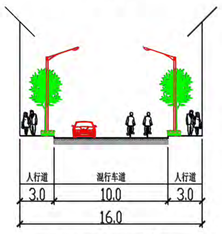
(D-D)30米道路标准横断面
(西汉大道)



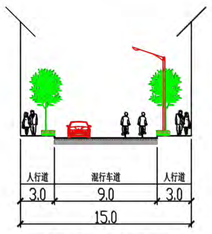
(E-E)24米道路标准横断面



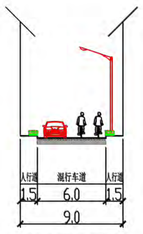
(F-F)18米道路标准横断面



(G-G)16米道路标准横断面



(H-H)15米道路标准横断面



(I-I)9米道路标准横断面

松港组团控制性详细规划（修编）

道路横断面规划图

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

给水工程规划图

N

0 100 200 500

温 福 铁 路

霞浦火车站

接城北水厂给水干管

接市政给水干管

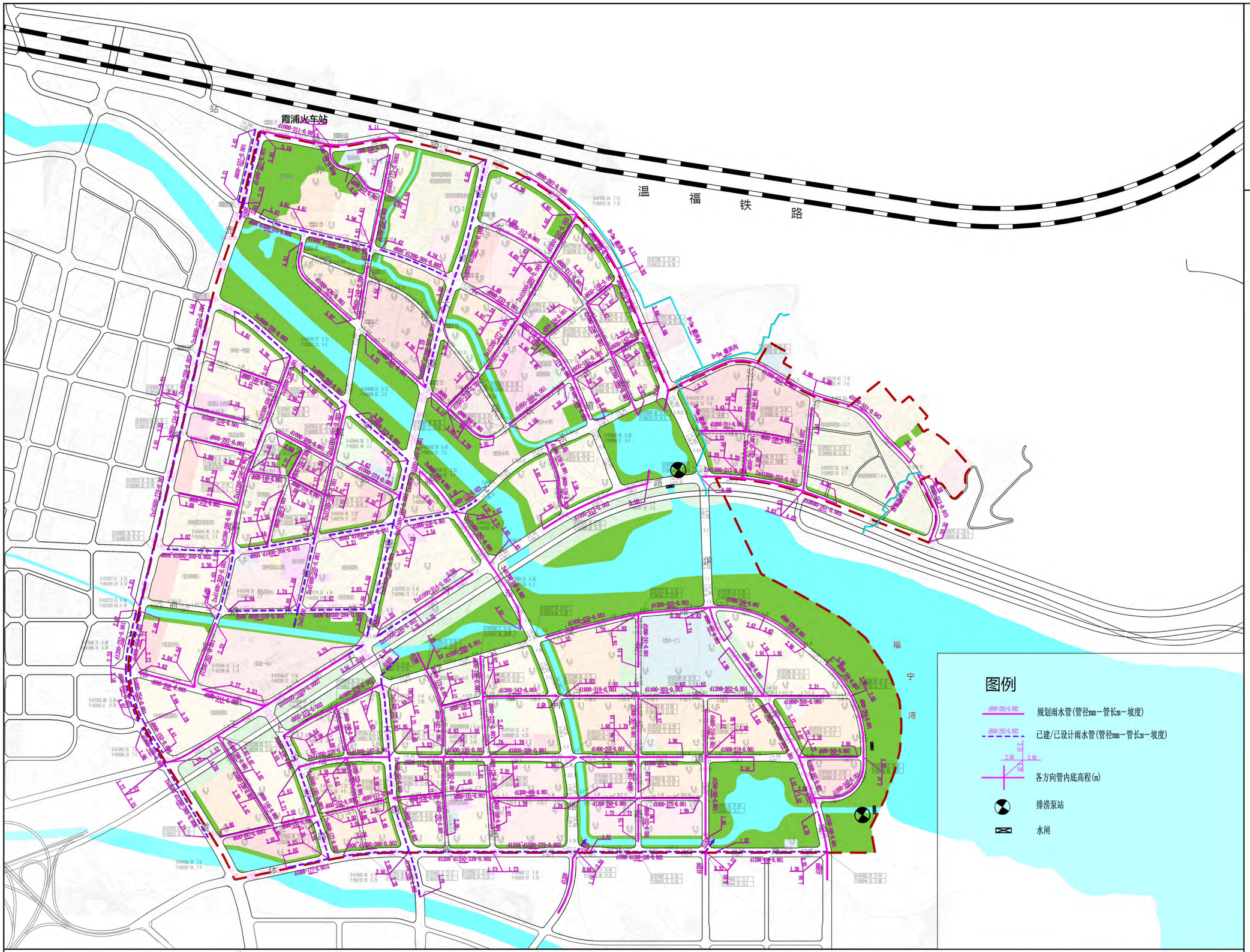
福 宁 湾

图例

DN200-203 规划给水管(管径mm－管长m)

DN200-203 已建/已设计给水管(管径mm－管长m)

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



N

0 100 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

雨水工程规划图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

污水工程规划图

霞浦火车站

温 福 铁 路

N

100

0 200 500

图例

d400-282-0.002 规划污水管(管径mm－管长m－坡度)

2.90 2.90 各方向管内底高程(m)

d400-282-0.002 已规划或现状污水管

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

松港组团控制性详细规划（修编）

电力工程规划图

N

0 100 200 500

霞浦火车站

温福铁路

规划110千伏同塔双回架空线路
赤岸变至规划110kV变地站

规划110千伏东关变电站
容量：110kV/10kV
规划容量：3×63MVA
占地：1.0公顷

图例

- 规划110KV变电站
- 规划10KV电力开闭所
- 规划10kv电力环网
- 12×电力排管ø150 孔数X孔径（mm） 规划电力管道
- 已建/已设计电力管道 孔数X孔径（mm） 已建/已设计电力管道
- 规划110kv架空电力线路
- 规划范围

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



N

0 100 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

通信工程规划图

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温 福 铁 路

N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

燃气工程规划图

图例

规划中压燃气管道

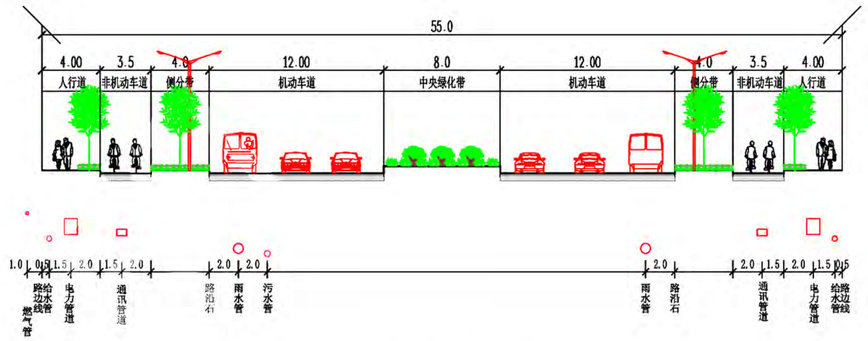
de160 管径

规划范围

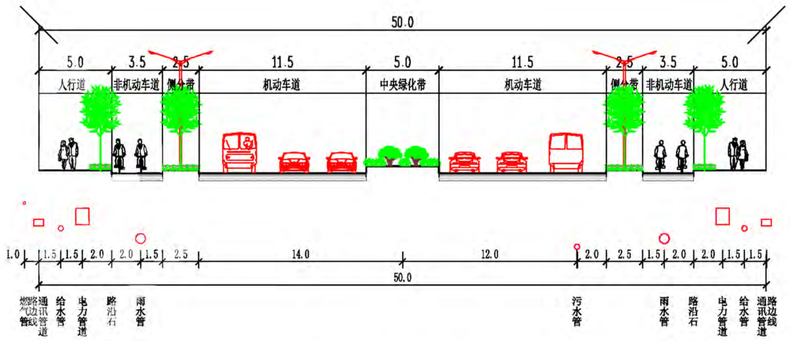
福宁湾

天然气源

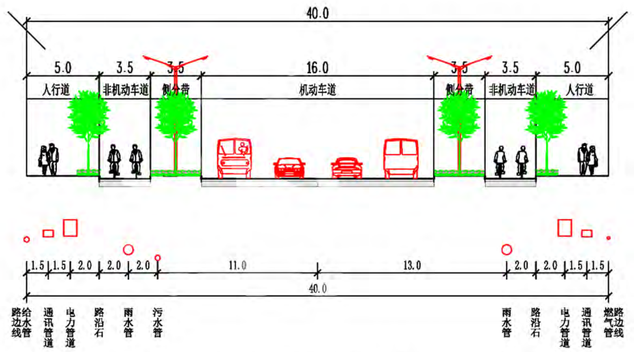
委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



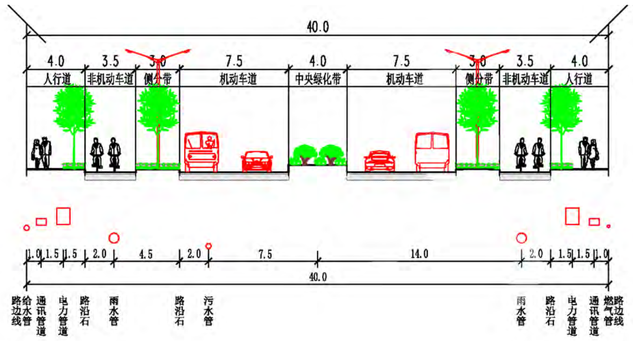
(A-A)55米道路管综横断面



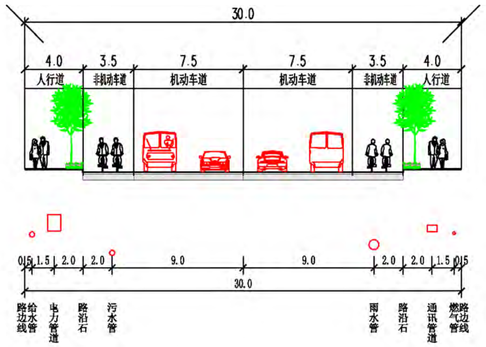
(B-B)50米道路管综横断面



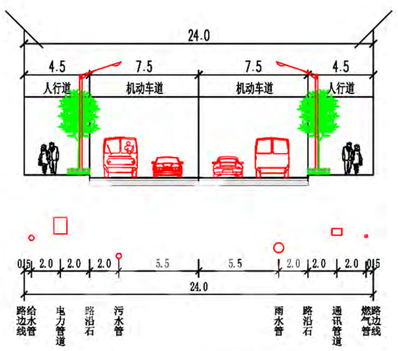
(C1-C1)40米道路管综横断面



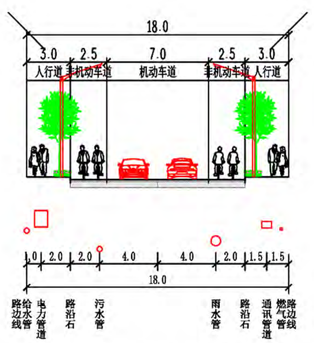
(C2-C2)40米道路管综横断面



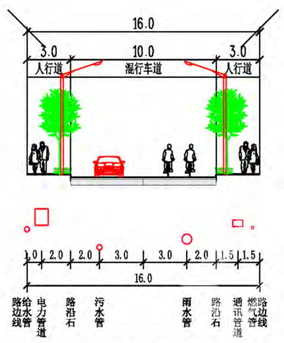
(D-D)30米道路管综横断面



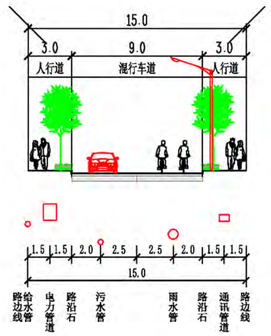
(E-E)24米道路管综横断面



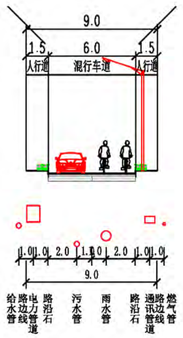
(F-F)18米道路管综横断面



(G-G)16米道路管综横断面



(H-H)15米道路管综横断面



(I-I)9米道路管综横断面

松港组团控制性详细规划（修编）

管线综合规划图

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温 福 铁 路

N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

重要控制线图

青岐湖

图例

- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市绿线
- 城市黄线
- 规划范围

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温福铁路

N

100

0 200 500

松港组团控制性详细规划（修编）

建筑高度控制图

图例

- H≤15M
- H≤24M
- H≤40M
- H≤60M
- H≤80M
- H≤100M
- 开敞空间
- 水系
- 规划范围

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦火车站

温福铁路

N

100

0 200 500

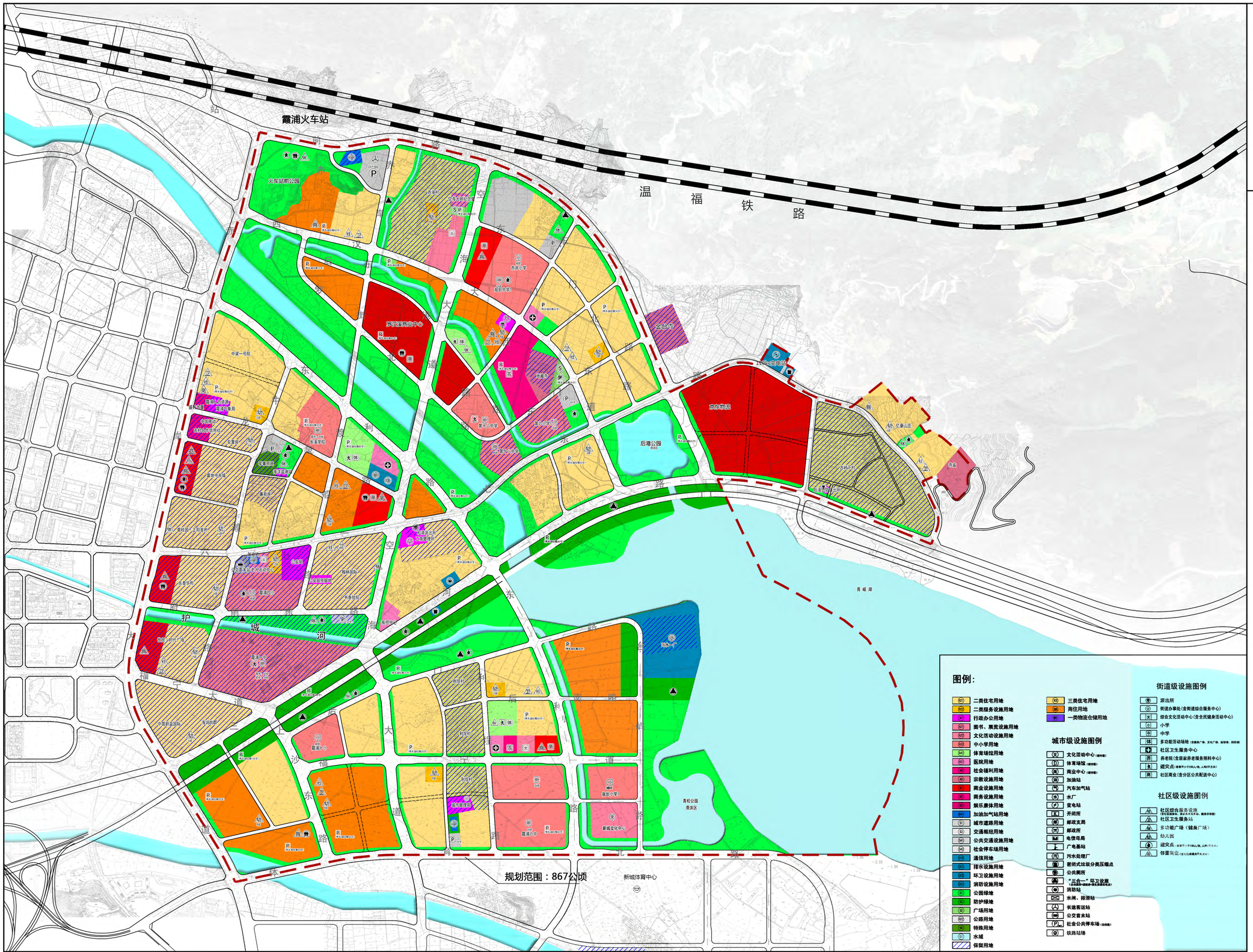
松港组团控制性详细规划（修编）

开发强度控制图

图例

- FAR≤1.0
- 1.0<FAR≤1.5
- 1.5<FAR≤2.0
- 2.0<FAR≤2.5
- FAR>2.5
- 开敞空间
- 水系
- 规划范围

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司



N

100

0 200 500

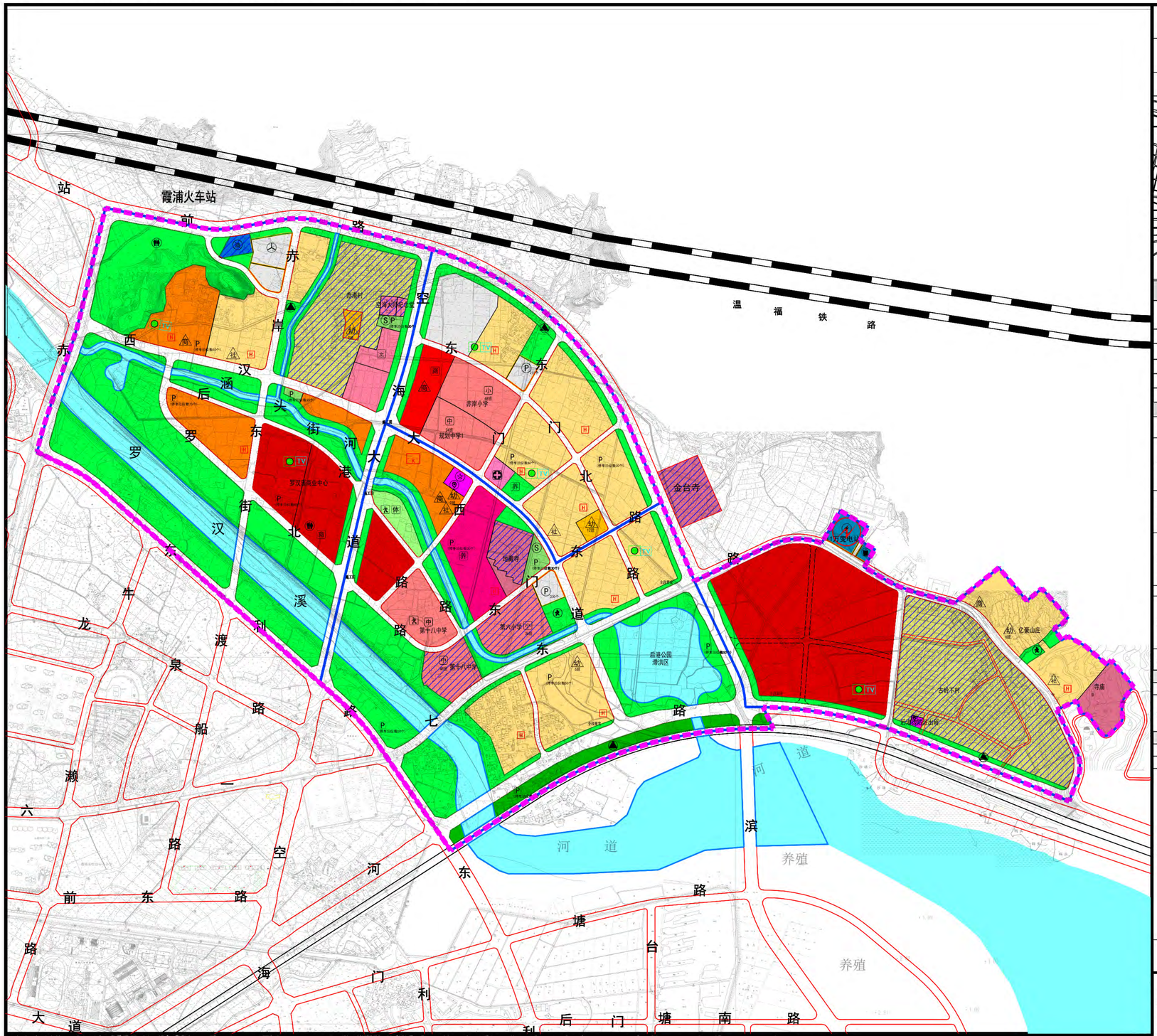
松港组团控制性详细规划（修编）

土地利用规划总图

委托单位：霞浦县自然资源局

编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



图例

R21	二类住宅用地	A41	体育场馆用地	S1	交通枢纽用地	U1	一类物流仓储用地
R22	二类服务设施用地	A51	医院用地	S41	公共交通设施用地	G1	公园绿地
R31	三类住宅用地	A52	社会福利用地	S42	社会停车场用地	G2	防护绿地
R99	高住用地	A53	宗教设施用地	S51	供电用地	G3	广场用地
A1	行政办公用地	B1	商业设施用地	S52	通信用地	S22	公路用地
A21	图书、展览设施用地	B21	商务设施用地	S53	排水设施用地	E1	水域
A22	文化活动设施用地	B41	加油加气站用地	S54	环卫设施用地	E9	特殊用地
A33	中小学用地	B9	城市道路用地	S61	消防设施用地	E2	保留用地

城市级设施图例

文	文化活动中心（城市级）	邮	邮政所
养	养老院	电	电信局
商	商业中心（城市级）	广	广电基站
油	加油站	污	污水处理厂
变	变电站	密	密闭式垃圾分类压缩点
邮	邮政支局	消	消防站

街道级设施图例

长途客运站	派出所	社区卫生服务中心	
公交首末站	街道办事处（含街道综合服务中心）	养	养老院（含居家养老服务照料中心）
P 社会公共停车场（边设置）	综合文化活动中心（含全民健身活动中心）	避	避灾点（容量不小于200人/处，人均2平方米）
铁路站场	小 小学	商	社区商业（含分区公共配送中心）
	中 中学		
	体 多功能活动场地（含健身广场、文化广场、运动场、田径场）		

控制线

- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 分区单元线

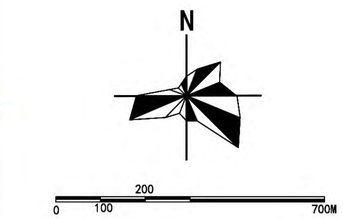
350921-SG01分区单元图则

管理编码	350921-SG01

区位示意



比例尺



分区单元指标总表（350921-SG01）

主导功能	居住、公共服务、商业商务		
总用地面积（公顷）	320.24	城市建设用地面积（公顷）	293.02
居住用地面积（公顷）	84.02	商服设施用地面积（公顷）	39.47
居住建筑总量（万平方米）	140.47	商服设施建筑总量（万平方米）	67.66
居住平均容积率	1.67	商服设施平均容积率	1.71
总人口（万人）	2.97	总绿地面积	74.39

350921-SG01分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表

设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	1.30	--	SG01-C-04	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800m²				
	1	综合文化活动中心	A2	1.08	4000-6000m²	SG01-A-17	实位控制		
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处 街道综合服务中心 派出所	A1	0.46	≥3000m² 870-1600m²	SG01-C-05	实位控制		合设
		工商管理所、税务所等			≥300m²				
教育设施	5	赤岸小学	A33	3.28	--	SG01-B-05	实位控制	48班	规划新建
		规划中学1		3.04	--	SG01-B-07		24班	规划新建
		十八中扩建校区		3.14	--	SG01-C-14		48班	规划新建
		十八中原校区		2.37	--	SG01-C-19			保留调整
		第六小学		3.00	--	SG01-C-16		36班	保留调整
医疗卫生	1	社区卫生服务中心	A51	0.55	≥2000m²	SG01-B-12	实位控制		
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.20	≥80m²	SG01-B-04	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG01-C-04	图标控制	≥400m²	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG01-C-17		≥400m²	结合中学设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG01-B-06	图标控制	--	合设，结合商业设置

350921-SG01分区单元公用设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
公用设施	1	变电站	U12	1.00	SG01-D-03	实位控制	新建
	1	密闭式垃圾分类压缩点	U22	0.20	SG01-D-04	实位控制	新建

350921-SG01分区单元道路及交通设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
道路交通设施	1	客运站	S3	1.10	SG01-A-06	实位控制	新建
	3	社会停车场	S42	0.68	SG01-A-07	实位控制	225个泊位
				0.63	SG01-B-08		210个泊位
				0.7	SG01-C-15		230个泊位
	11	配建停车场	-	-	SG01-A-08	图标控制	50个泊位
			-	-	SG01-A-23		30个泊位
			-	-	SG01-A-27		70个泊位
			-	-	SG01-A-28		80个泊位
			-	-	SG01-B-11		60个泊位
			-	-	SG01-B-16		30个泊位
			-	-	SG01-C-08		30个泊位
			-	-	SG01-C-11		30个泊位
			-	-	SG01-C-23		50个泊位
			-	-	SG01-C-33		50个泊位
			-	-	SG01-C-36		50个泊位

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

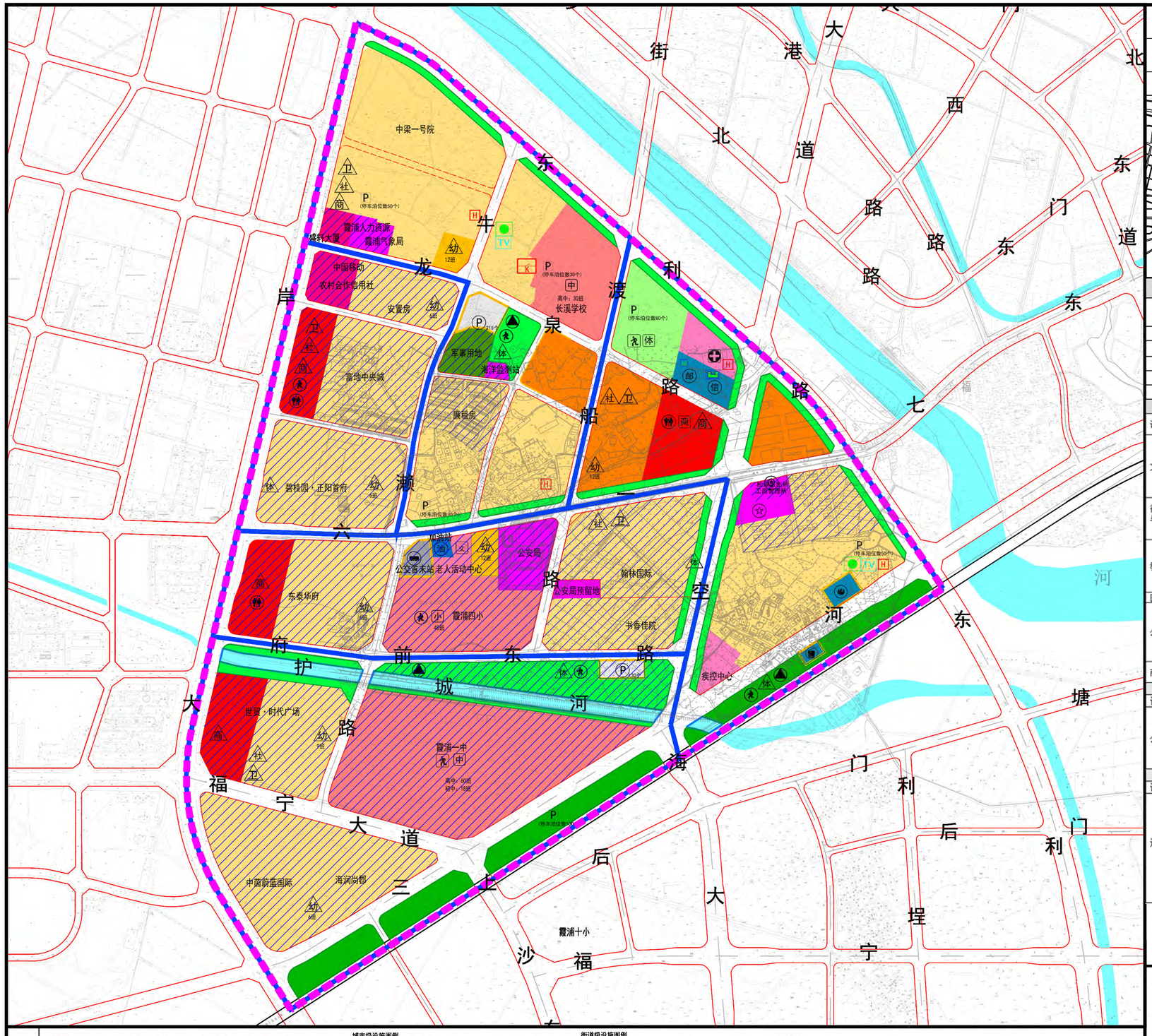
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



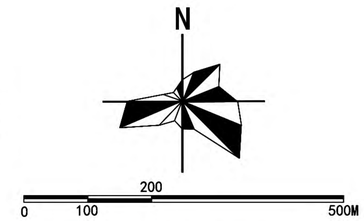
350921-SG02分区单元图则

350921-SG02

区位示意



比例尺



分区单元指标总表（350921-SG02）

主导功能	居住、公共服务、商业商务		
总用地面积（公顷）	194.27	城市建设用地面积（公顷）	191.27
居住用地面积（公顷）	80.76	商服设施用地面积（公顷）	12.72
居住建筑总量（万平方米）	191.32	商服设施建筑总量（万平方米）	17.37
居住平均容积率	2.37	商服设施平均容积率	1.37
总人口（万人）	4.68	总绿地面积	19.47

350921-SG02分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表

设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	2.45	--	SG02-B-02	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800m²				
	1	综合文化活动中心/老年人活动中心	A2	0.59	4000-6000m²	SG02-D-05	实位控制		现状保留
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处 街道综合服务中心 派出所	A1	0.99	≥3000m² 870-1600m²	SG02-B-12	实位控制		合设
		工商管理所、税务所等			≥300m²				
教育设施	3	第四小学	A33	5.07	--	SG02-D-08	实位控制	48班	保留调整
		长溪学校		3.97	--	SG02-A-10		高中36班	规划新建
		第一中学		14.07	--	SG02-E-08		高中60班，初中18班	保留调整
医疗卫生	1	街道卫生服务中心	A51	0.96	≥2000m²	SG02-B-03	实位控制		
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.15	≥80m²	SG02-B-19	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG02-B-02	图标控制	≥400m²	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG02-E-08		≥400m²	结合中学设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG02-B-09	图标控制	--	合设，结合商业设置

350921-SG02分区单元公用设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
公用设施	1	松港邮政分局	U15	0.46	SG02-B-04	实位控制	新建
	1	松港电信分局	U15	0.45	SG02-A-05	实位控制	新建
		消防站	U31	0.37	SG02-B-18		
	1	密闭式垃圾分类压缩点	U22	0.15	SG02-B-19	实位控制	新建

350921-SG02分区单元道路及交通设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
道路交通设施	1	公共首末站	S41	0.47	SG02-D-03	实位控制	现状保留
	2	社会停车场	S42	0.65	SG02-A-11	实位控制	215个泊位
				0.40	SG02-E-06		130个泊位
	6	配建停车场	-	-	SG02-A-03	图标控制	50个泊位
			-	-	SG02-A-10		30个泊位
			-	-	SG02-A-18		30个泊位
			-	-	SG02-B-02		80个泊位
			-	-	SG02-B-18		50个泊位
			-	-	SG02-E-13		100个泊位

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

图例

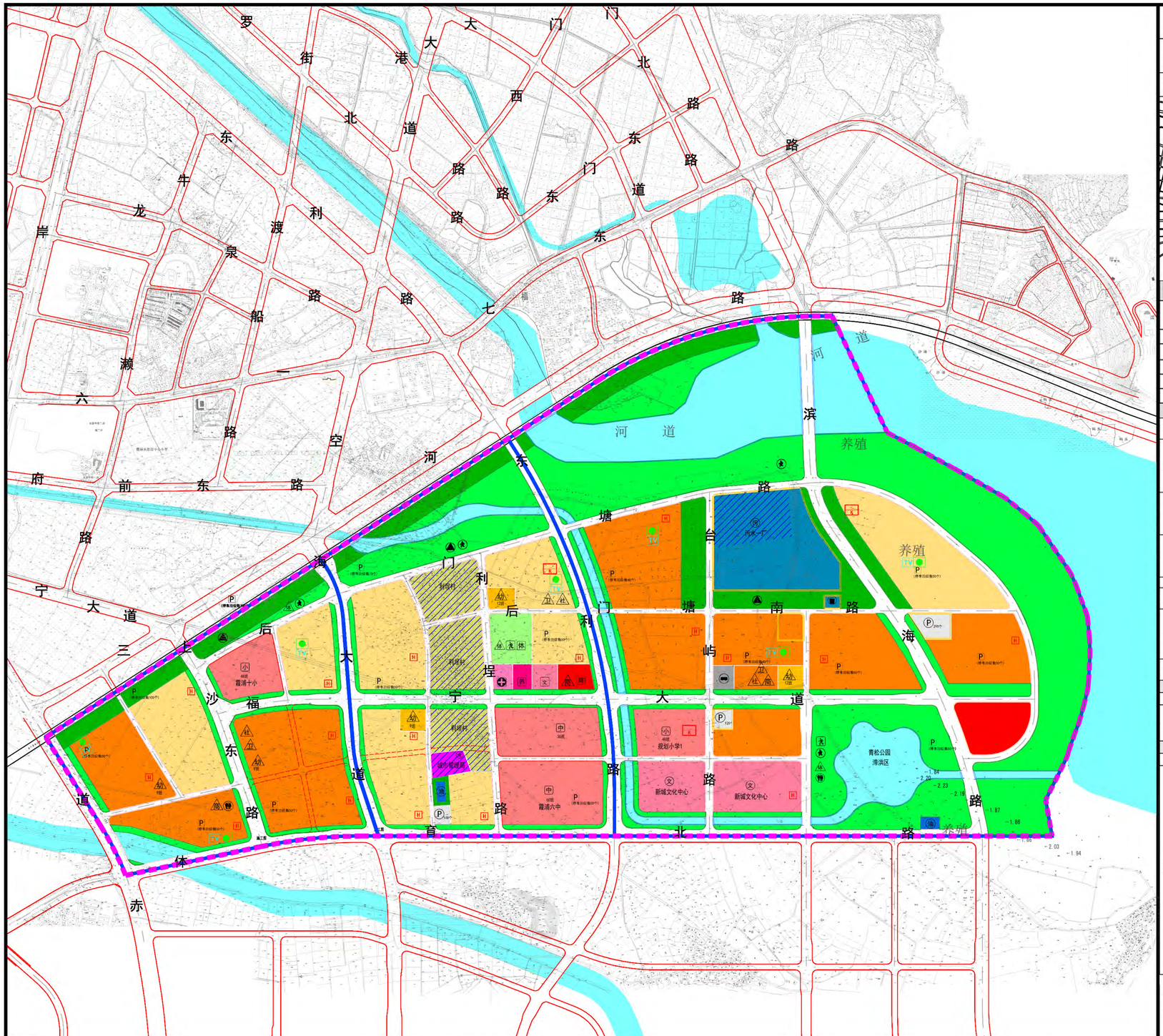
城市级设施图例

街道级设施图例

控制线

注：1985国家高程基准。

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



图例

R21 二类住宅用地	R22 二类服务设施用地	R31 三类住宅用地	R4 高住用地	A1 行政办公用地	A21 图书、展览设施用地	A22 文化活动设施用地	A33 中小学用地
A41 体育场馆用地	A51 医院用地	A6 社会福利用地	A7 宗教设施用地	B1 商业设施用地	B2 商务设施用地	B41 加油加气站用地	B51 城市道路用地
S1 交通枢纽用地	S41 公共交通设施用地	S42 社会停车场用地	S5 供电用地	S21 通信用地	S22 排水设施用地	S23 环卫设施用地	S24 消防设施用地
U1 一类物流仓储用地	G1 公园绿地	G2 防护绿地	G3 广场用地	G21 公路用地	G9 特殊用地	E1 水域	保留用地

城市级设施图例

文 文化活动中心（城市级）	邮 邮政所	长 长途客运站	派 派出所	社 社区卫生服务中心
养 养老院	电 电信母局	公 公交首末站	街 街道办事处（含街道综合服务中心）	养 养老院（含居家养老服务照料中心）
商 商业中心（城市级）	广 广电基站	社会公共停车场（含社会客）	综 综合文化活动中心（含全民健身活动中心）	避 避灾点（容量不小于200人/处，人均2平方米）
加 加油站	污 污水处理厂	铁 铁路站场	小 小学	社 社区商业（含分区公共配送中心）
变 变电站	密 密闭式垃圾分类压缩点		中 中学	
邮 邮政支局	消 消防站		体 多功能活动场地（含健身广场、文化广场、运动场、田径场）	

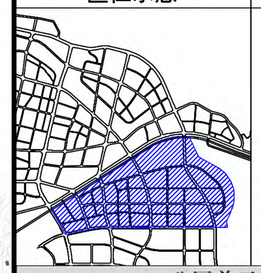
控制线

- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 分区单元线

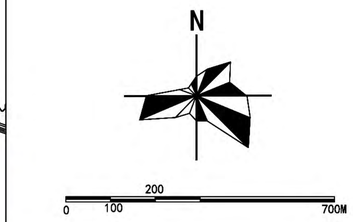
350921-SG03分区单元图则

管理编码	350921-SG03

区位示意



比例尺



分区单元指标总表（350921-SG03）

主导功能	居住、公共服务、商业商务		
总用地面积（公顷）	352.61	城市建设用地面积（公顷）	316.57
居住用地面积（公顷）	71.98	商服设施用地面积（公顷）	21.64
居住建筑总量（万平方米）	149.41	商服设施建筑总量（万平方米）	34.88
居住平均容积率	2.08	商服设施平均容积率	1.61
总人口（万人）	3.65	总绿地面积	101.41

350921-SG03分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表

设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	2.06	--	SG03-B-13	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800m²				
	1	综合文化活动中心	A2	0.64	4000-6000m²	SG03-B-17	实位控制		
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处 街道综合服务中心 派出所 工商管理所、税务所等	A1	0.83	≥3000m² 870-1600m² ≥300m²	SG03-B-25	实位控制		合设
教育设施	4	第十小学	A33	3.17	--	SG03-A-12	实位控制	48班	规划新建
		规划小学1		3.23	--	SG03-C-27		48班	规划新建
		第六中学		4.96	--	SG03-B-32		初中36班	规划新建
				6.38	--	SG03-B-33		高中60班	规划新建
医疗卫生	1	街道卫生服务中心	A51	0.50	≥2000m²	SG03-B-15	实位控制		
社会福利与保障设	1	居家养老服务照料中心	A6	0.48	≥750m²	SG03-B-16	实位控制		合设
	1	养老院			≥30m²/床				
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.20	≥80m²	SG03-C-14	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG03-B-13	图标控制	≥400m²	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG03-C-37		≥400m²	结合公园设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG03-B-18	图标控制	--	合设，结合商业设置

350921-SG03分区单元公用设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
公用设施	1	污水一厂	U21	10.69	SG03-C-12	实位控制	保留调整
	1	密闭式垃圾分类压缩点	U22	0.20	SG03-C-14	实位控制	新建

350921-SG03分区单元道路及交通设施一览表

设施类别	数量	名称	用地代号	用地面积（公顷）	所属地块	控制方式	备注
道路交通设施	1	公共首末站	S41	0.49	SG03-C-19	实位控制	新建
	3	社会停车场	S42	0.30	SG03-B-28	实位控制	100个泊位
				0.38	SG03-C-28		125个泊位
				0.86	SG03-C-43		290个泊位
	14	配建停车场	-	-	SG03-A-02	图标控制	50个泊位
			-	-	SG03-A-04		100个泊位
			-	-	SG03-A-07		50个泊位
			-	-	SG03-A-17		50个泊位
			-	-	SG03-B-04		70个泊位
			-	-	SG03-B-06		50个泊位
			-	-	SG03-B-14		50个泊位
			-	-	SG03-B-33		50个泊位
			-	-	SG03-C-10		60个泊位
					SG03-C-18		40个泊位
			-	-	SG03-C-37		50个泊位
			-	-	SG03-C-41		50个泊位
			-	-	SG03-C-44		50个泊位

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

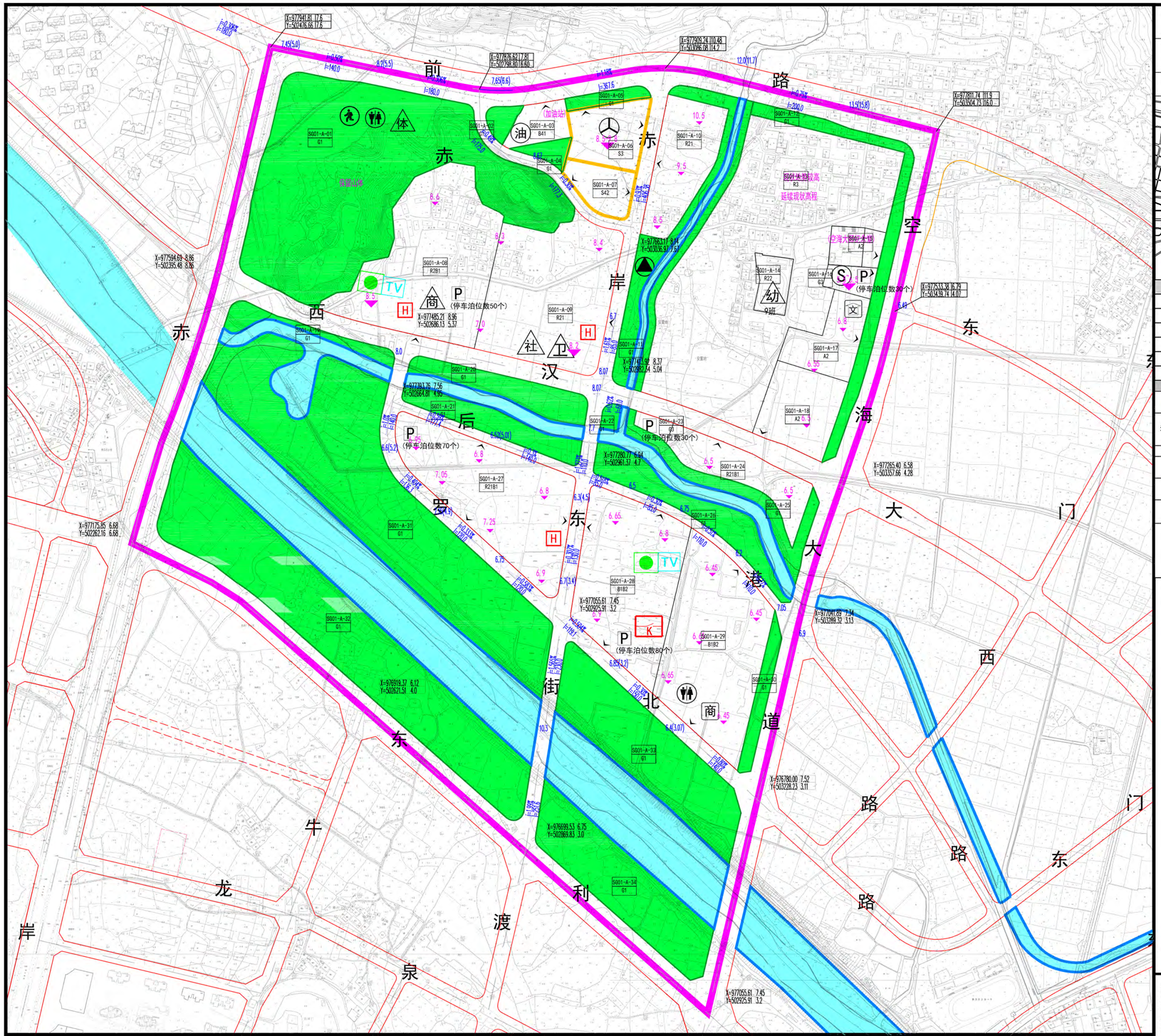
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



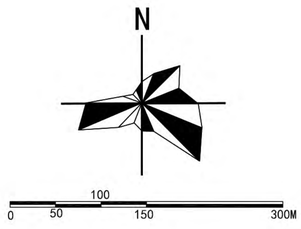
SG01分区单元-A基本单元图则

管理编码	350921-SG01-A

区位示意



比例尺



350921-SG01-A基本单元

主导功能	商业商务、居住、公园、区域交通		
总用地面积（公顷）	111.60	城市建设用地面积（公顷）	99.70
居住用地面积（公顷）	22.39	商服设施用地面积（公顷）	11.30
居住建筑总量（万平方米）	37.13	商服设施建筑总量（万平方米）	24.83
居住平均容积率	1.66	商服设施平均容积率	2.20
总人口（万人）	0.82	总绿地面积	40.98

350921-SG01-A基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	09	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	08	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	4397	-	1	14	实位控制	9班，利用原赤岸小学改造
公用设施	公共厕所	-	30-60	2	01、29	图标控制	
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	1	11	图标控制	合设
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 / 地块性质

设计标高（现状标高）

地块规划控制高程

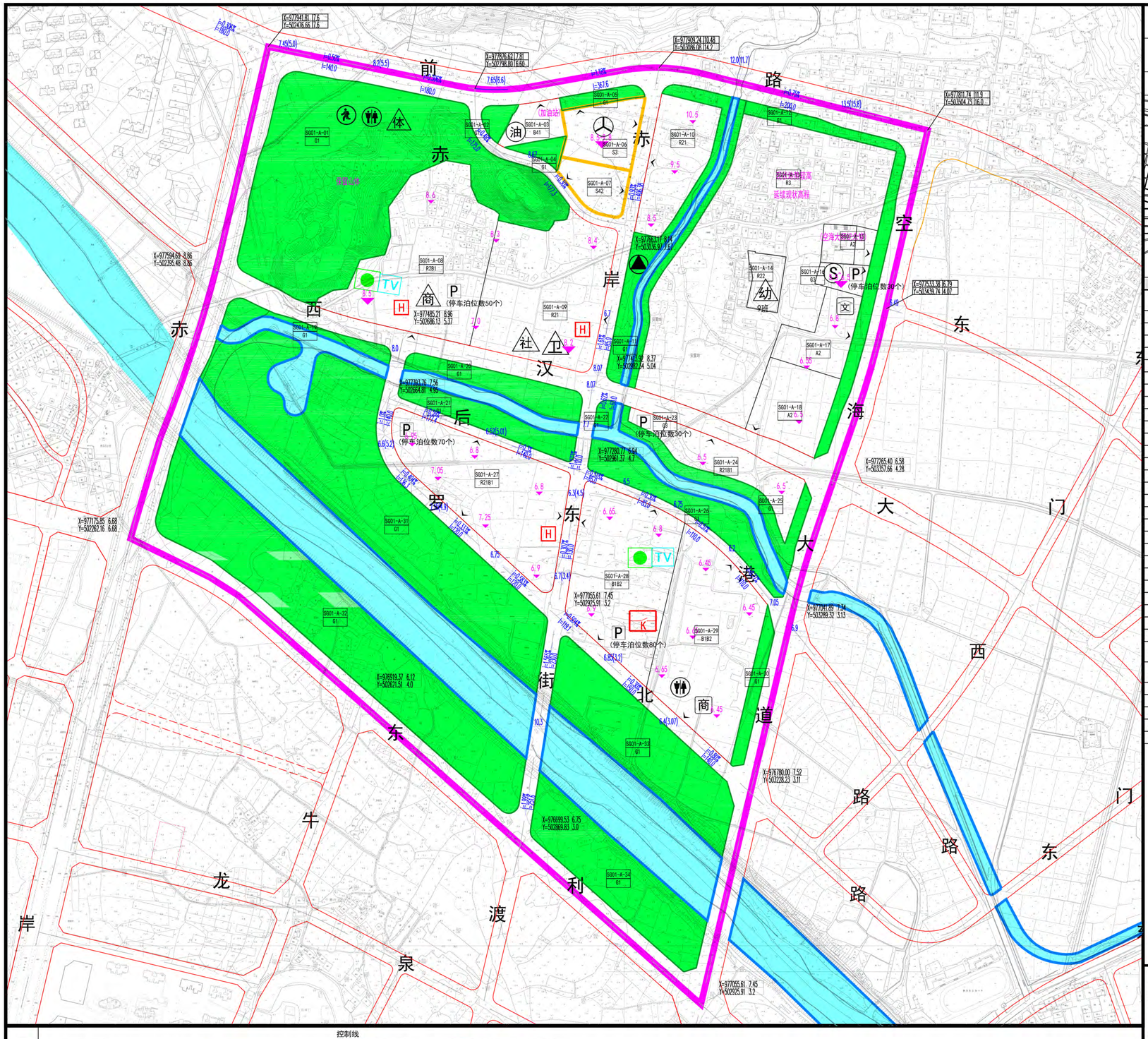
建议开口路段

控制线

- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线
- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- 规划广电机房

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



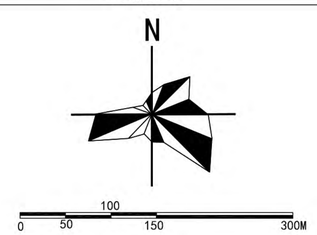
SG01分区单元-A基本单元图则

管理编码	350921-SG01-A

区位示意



比例尺



350921-SG01-A基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG01-A-01	G1	公园绿地	93405	-	-	-	-	
SG01-A-02	G1	公园绿地	2050	-	-	-	-	
SG01-A-03	B41	加油加气站用地	5380	0.5	30	25	12	
SG01-A-04	G1	公园绿地	2173	-	-	-	-	
SG01-A-05	G1	公园绿地	2552	-	-	-	-	
SG01-A-06	S3	综合交通枢纽用地	11033	1	30	25	24	
SG01-A-07	S42	社会停车场用地	6775	0.2	15	15	12	
SG01-A-08	R21B1	商住用地	45180	1.8	24	30	60	
SG01-A-09	R21	二类居住用地	41144	2	22	35	60	
SG01-A-10	R21	二类居住用地	17363	1.6	26	35	40	
SG01-A-11	G1	公园绿地	11530	-	-	-	-	
SG01-A-12	G1	公园绿地	19532	-	-	-	-	
SG01-A-13	R3	三类居住用地	97549	1.5	-	-	-	
SG01-A-14	R22	幼儿园用地	4397	1	30	30	15	
SG01-A-15	A2	文化设施用地	4808	-	-	-	-	
SG01-A-16	G3	广场用地	3192	-	-	-	-	
SG01-A-17	A2	文化设施用地	10837	1	30	35	24	
SG01-A-18	A2	文化设施用地	14328	1	30	35	24	
SG01-A-19	G1	公园绿地	5053	-	-	-	-	
SG01-A-20	G1	公园绿地	10386	-	-	-	-	
SG01-A-21	G1	公园绿地	10036	-	-	-	-	
SG01-A-22	G1	公园绿地	1091	-	-	-	-	
SG01-A-23	G3	广场用地	1563	-	-	-	-	
SG01-A-24	R21B1	商住用地	13109	1.6	34	30	24	
SG01-A-25	G1	公园绿地	9508	-	-	-	-	
SG01-A-26	G1	公园绿地	13884	-	-	-	-	
SG01-A-27	R21B1	商住用地	38643	1.6	26	30	40	
SG01-A-28	B1B2	商业商务设施综合用地	37404	2.5	38	25	80	
SG01-A-29	B1B2	商业商务设施综合用地	41143	2.5	36	25	80	
SG01-A-30	G1	公园绿地	4689	-	-	-	-	
SG01-A-31	G1	公园绿地	85102	-	-	-	-	
SG01-A-32	G1	公园绿地	71447	-	-	-	-	
SG01-A-33	G1	公园绿地	33780	-	-	-	-	
SG01-A-34	G1	公园绿地	28778	-	-	-	-	

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。
2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。
4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。
5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 / 地块性质

建议开口路段

设计标高(现状标高)

地块规划控制高程

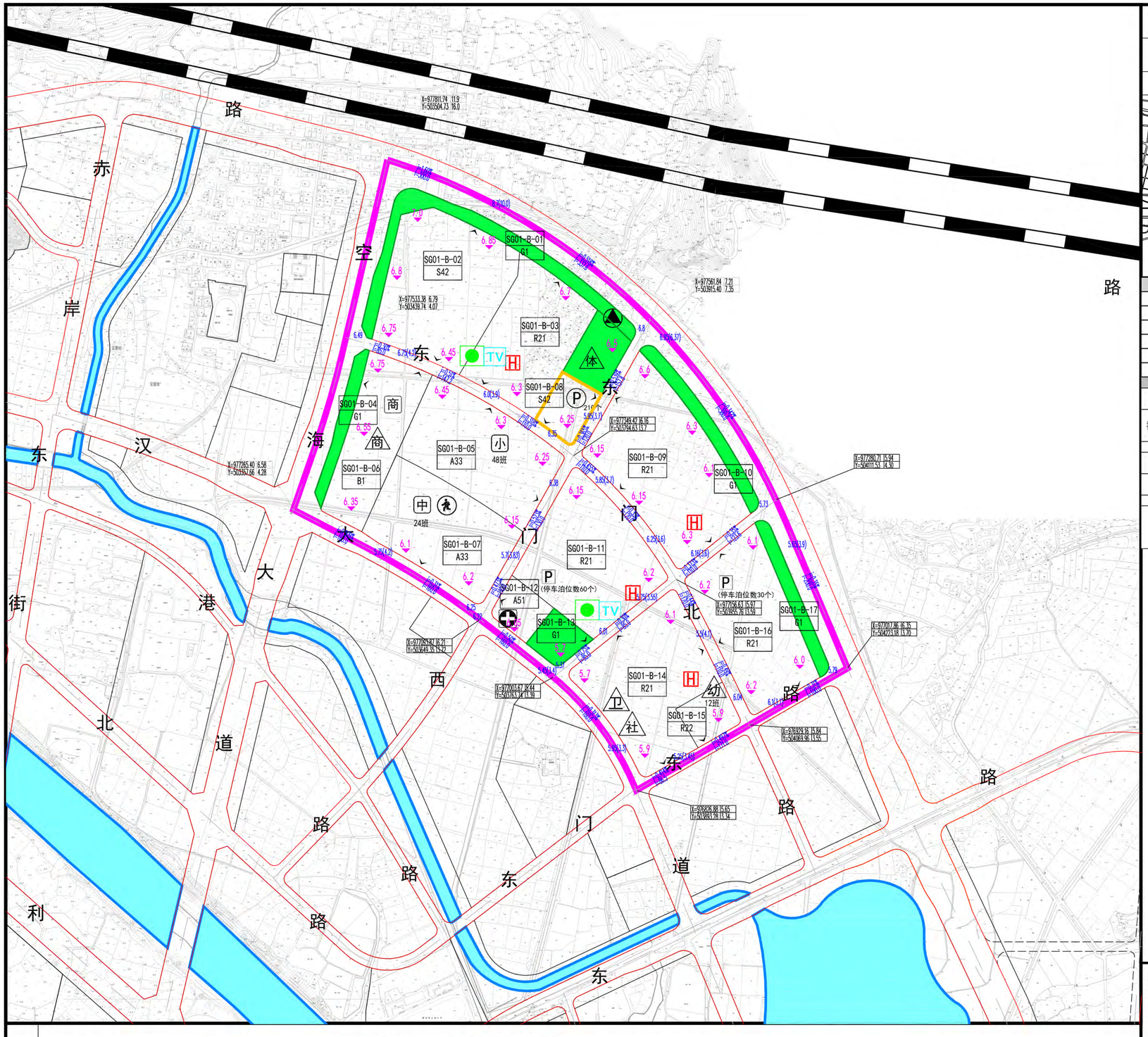
控制线

- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线

- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- 规划广电机房

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



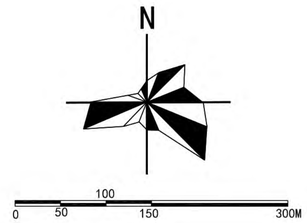
SG01分区单元-B基本单元图则

管理编码	350921-SG01-B

区位示意



比例尺



350921-SG01-B基本单元

主导功能	居住、公服、商业		
总用地面积（公顷）	44.47	城市建设用地面积（公顷）	44.47
居住用地面积（公顷）	17.61	商服设施用地面积（公顷）	2.30
居住建筑总量（万平方米）	33.79	商服设施建筑总量（万平方米）	4.14
居住平均容积率	1.92	商服设施平均容积率	1.80
总人口（万人）	0.83	总绿地面积	4.08

350921-SG01-B基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	14	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	06	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	5711	-	1	15	实位控制	12班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	01	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	1			
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	01	图标控制	结合学校布置

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

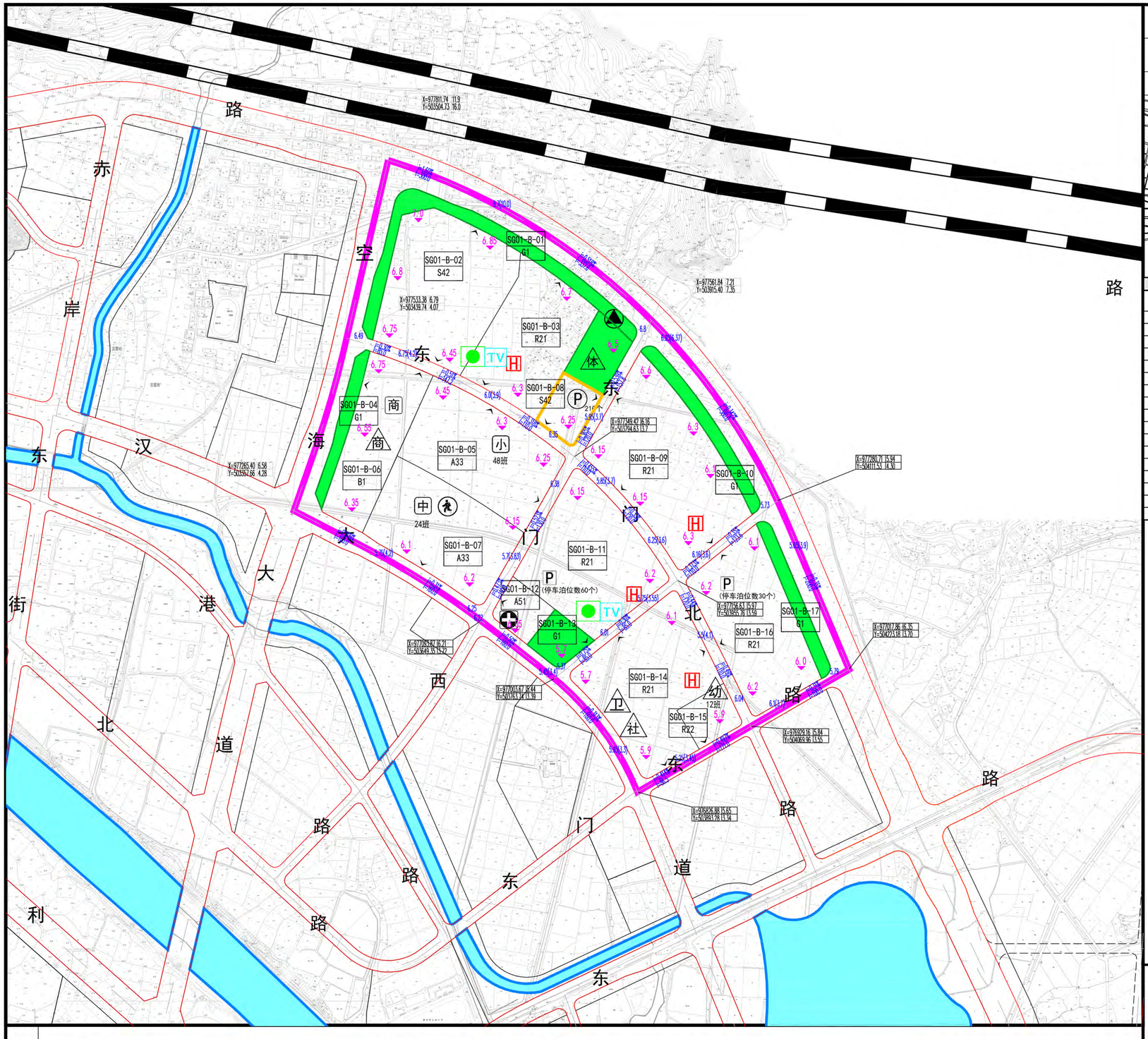
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



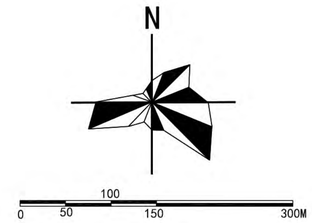
SG01分区单元-B基本单元图则

管理编码	350921-SG01-B

区位示意



比例尺



350921-SG01-B基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG01-B-01	G1	公园绿地	20095	-	-	-	-	
SG01-B-02	S42	社会停车场用地	39076	0.2	15	15	12	
SG01-B-03	R21	二类居住用地	28243	2	20	35	60	
SG01-B-04	G1	公园绿地	4520	-	-	-	-	
SG01-B-05	A33	中小学用地	32760	0.7	35	30	24	
SG01-B-06	B1	商业设施用地	22979	1.8	40	25	24	
SG01-B-07	A33	中小学用地	30378	0.8	35	30	24	
SG01-B-08	S42	社会停车场用地	6263	0.2	15	15	12	
SG01-B-09	R21	二类居住用地	44131	2	20	35	60	
SG01-B-10	G1	公园绿地	6182	-	-	-	-	
SG01-B-11	R21	二类居住用地	34814	1.8	24	35	40	
SG01-B-12	A51	医院用地	5461	1	30	35	24	
SG01-B-13	G1	公园绿地	4875	-	-	-	-	
SG01-B-14	R21	二类居住用地	36418	1.8	24	35	40	
SG01-B-15	R22	幼儿园用地	5711	1	30	30	15	
SG01-B-16	R21	二类居住用地	32480	2	20	35	60	
SG01-B-17	G1	公园绿地	5129	-	-	-	-	

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

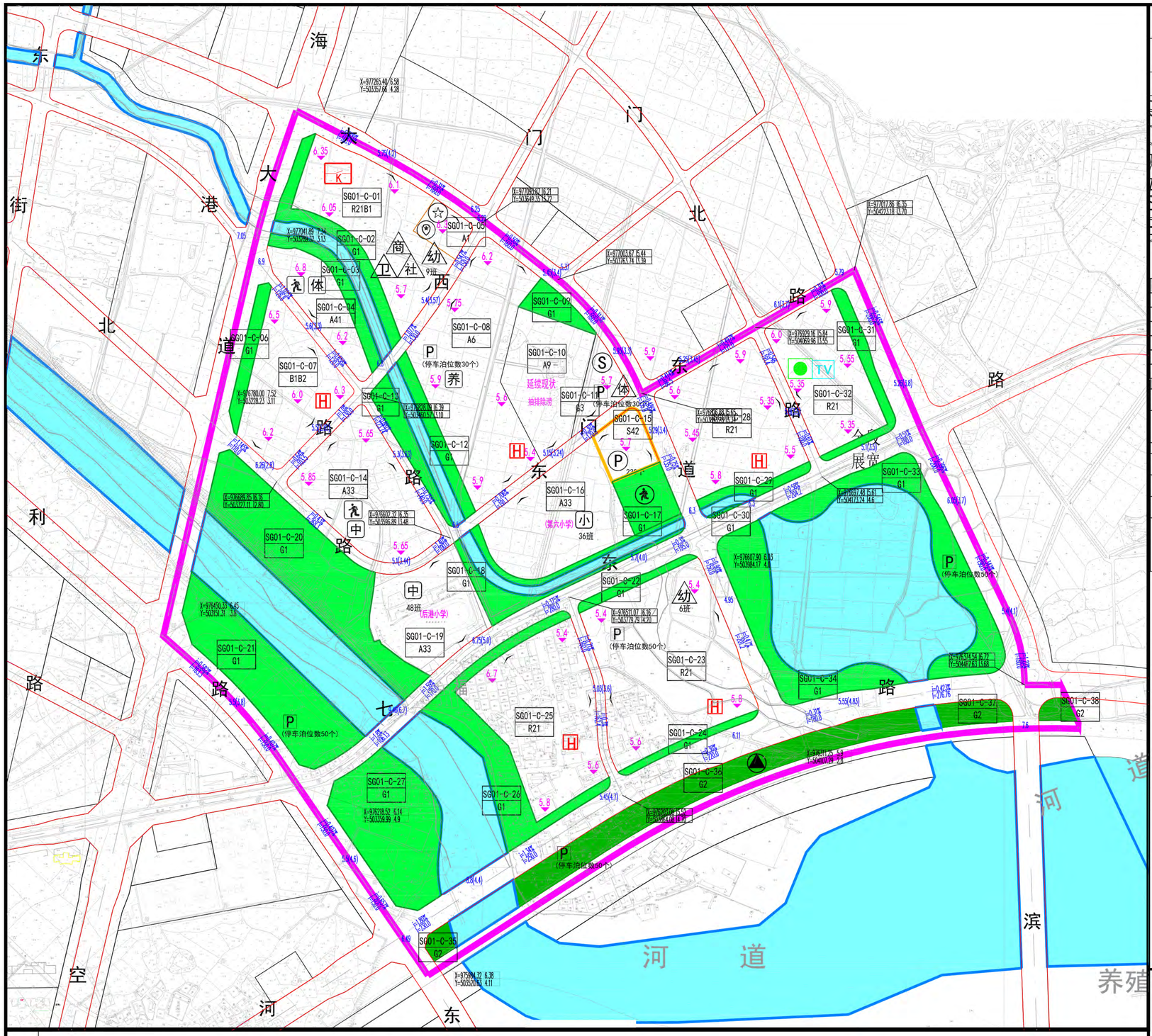
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



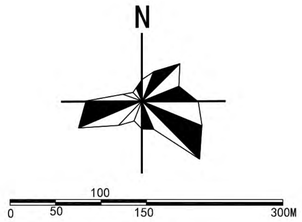
SG01分区单元-C基本单元图则

管理编码	350921-SG01-C

区位示意



比例尺



350921-SG01-C基本单元

主导功能	商业商务、居住、公园、公服		
总用地面积（公顷）	102.28	城市建设用地面积（公顷）	86.96
居住用地面积（公顷）	18.08	商服设施用地面积（公顷）	3.69
居住建筑总量（万平方米）	30.64	商服设施建筑总量（万平方米）	7.64
居住平均容积率	1.69	商服设施平均容积率	2.07
总人口（万人）	0.74	总绿地面积	25.76

350921-SG01-C基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	–	600-1300	1	01	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	–	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	–	–	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	–	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	–	–				
教育	幼儿园	–	–	1	01	图标控制	9班，新建
		–	–	1	23		6班，新建
公用设施	公共厕所	–	30-60	1	36	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	–	≥10				
	避灾点	200	–	1	04	图标控制	结合公园绿地布置

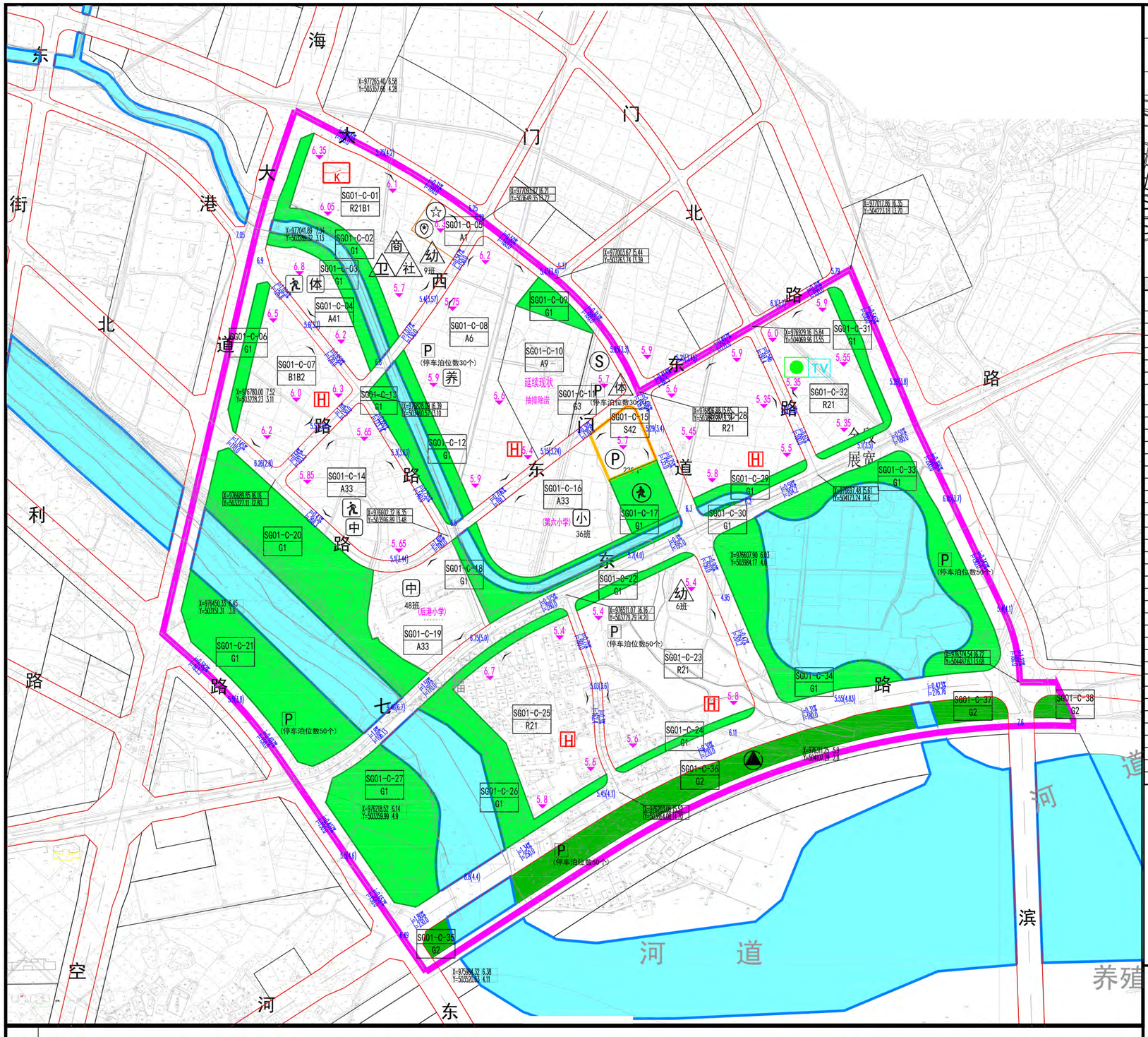
图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质
建议开口路段
4.5(3.2) 设计标高（现状标高）
5.7 地块规划控制高程
城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线
规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
TV 规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。
2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。
4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。
5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



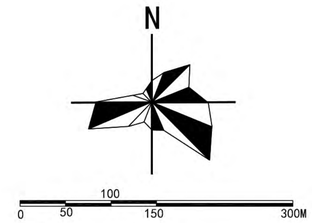
SG01分区单元-C基本单元图则

管理编码	350921-SG01-C

区位示意



比例尺



350921-SG01-C基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(hm2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车泊位数
SG01-C-01	R21B1	商住用地	33414	1.8	26	30	40	
SG01-C-02	G1	公园绿地	8129	–	–	–	–	
SG01-C-03	G1	公园绿地	5724	–	–	–	–	
SG01-C-04	A41	体育用地	12967	1	30	30	40	
SG01-C-05	A1	行政办公用地	4661	1.5	30	35	40	
SG01-C-06	G1	公园绿地	4473	–	–	–	–	
SG01-C-07	B1B2	商业商务设施综合用地	26893	2.1	36	25	60	
SG01-C-08	A6	社会福利设施用地	47951	1.2	30	35	24	
SG01-C-09	G1	公园绿地	3872	–	–	–	–	
SG01-C-10	A9	宗教设施用地	21968	–	–	–	–	
SG01-C-11	G3	广场用地	6484	–	–	–	–	
SG01-C-12	G1	商住用地	5380	–	–	–	–	
SG01-C-13	G1	公园绿地	5757	–	–	–	–	
SG01-C-14	A33	中小学用地	31438	0.8	35	30	24	
SG01-C-15	S42	社会停车场用地	6976	0.2	15	15	12	
SG01-C-16	A33	中小学用地	30000	0.7	35	30	24	
SG01-C-17	G1	公园绿地	10456	–	–	–	–	
SG01-C-18	G1	公园绿地	5643	–	–	–	–	
SG01-C-19	A33	中小学用地	23708	0.8	35	30	24	
SG01-C-20	G1	公园绿地	36959	–	–	–	–	
SG01-C-21	G1	公园绿地	29521	–	–	–	–	
SG01-C-22	G1	公园绿地	2573	–	–	–	–	
SG01-C-23	R21	二类居住用地	54617	1.6	26	35	40	
SG01-C-24	G1	公园绿地	2625	–	–	–	–	
SG01-C-25	R21	二类居住用地	40528	1.6	26	35	40	
SG01-C-26	G1	公园绿地	18410	–	–	–	–	
SG01-C-27	G1	公园绿地	28468	–	–	–	–	
SG01-C-28	R21	二类居住用地	36173	1.8	24	35	40	
SG01-C-29	G1	公园绿地	2811	–	–	–	–	
SG01-C-30	G1	二类居住用地	235	–	–	–	–	
SG01-C-31	G1	公园绿地	5320	–	–	–	–	
SG01-C-32	R21	二类居住用地	26087	1.8	24	35	60	
SG01-C-33	G1	公园绿地	21950	–	–	–	–	
SG01-C-34	G1	公园绿地	18854	–	–	–	–	
SG01-C-35	G2	防护绿地	1807	–	–	–	–	
SG01-C-36	G2	防护绿地	26468	–	–	–	–	
SG01-C-37	G2	防护绿地	4063	–	–	–	–	
SG01-C-38	G2	防护绿地	1662	–	–	–	–	

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质

4.5(3.2) 设计标高(现状标高)

5.2 地块规划控制高程

建议开口路段

城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线

规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

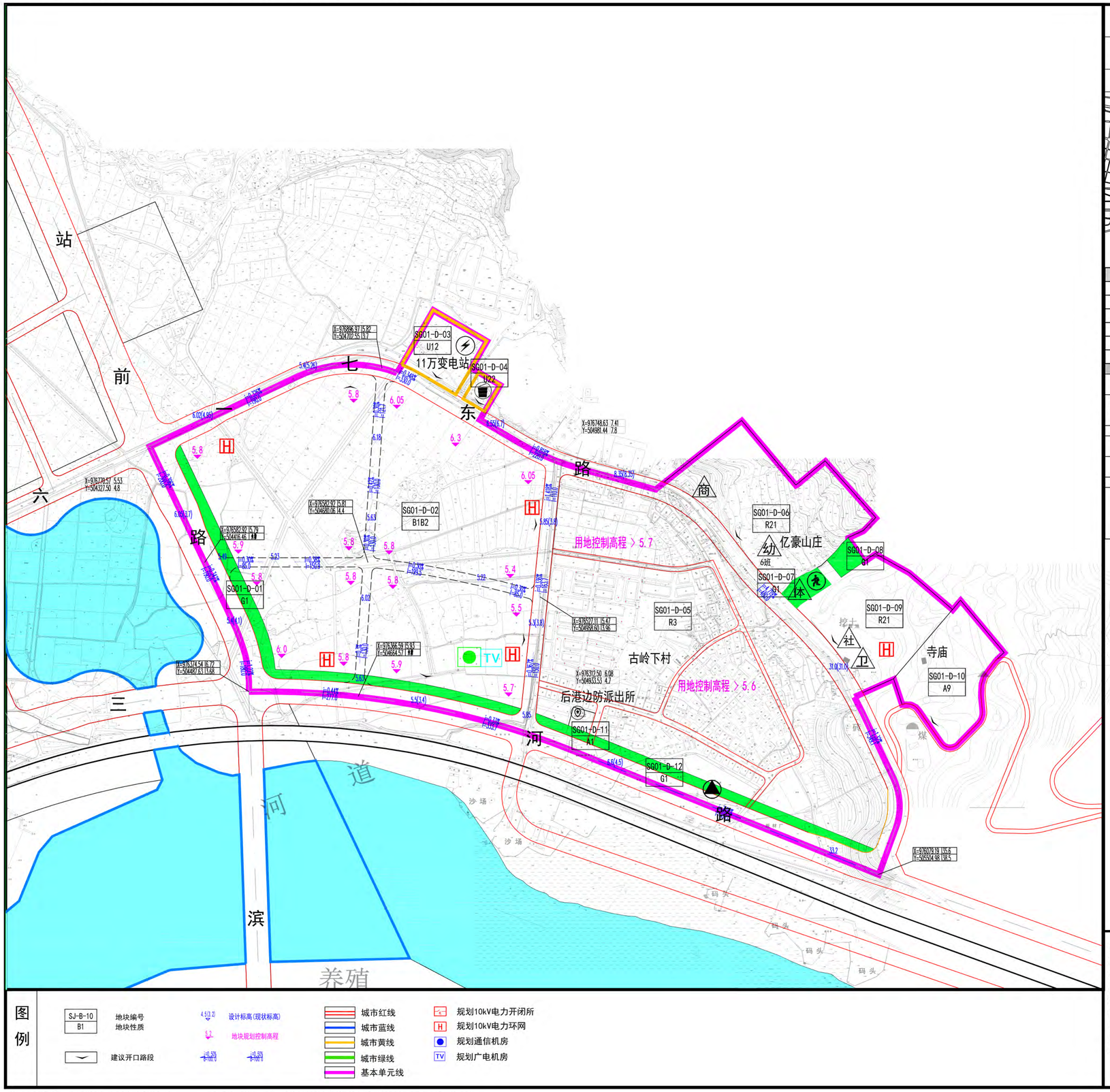
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



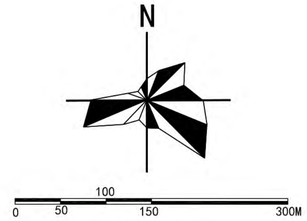
SG01分区单元-D基本单元图则

管理编码	350921-SG01-D

区位示意



比例尺



350921-SG01-D基本单元

主导功能	居住、公园		
总用地面积（公顷）	61.89	城市建设用地面积（公顷）	61.89
居住用地面积（公顷）	25.94	商服设施用地面积（公顷）	22.18
居住建筑总量（万平方米）	38.91	商服设施建筑总量（万平方米）	31.05
居住平均容积率	1.50	商服设施平均容积率	1.40
总人口（万人）	0.58	总绿地面积	3.57

350921-SG01-D基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	–	600-1300	1	09	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	–	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	–	–	1	06	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	–	1	07	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	–	–				
教育	幼儿园	–	–	1	06	图标控制	6班，新建
公用设施	公共厕所	–	30-60	1	12	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	–	≥10				
	避灾点	200	–	1	07	图标控制	结合公园绿地布置

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

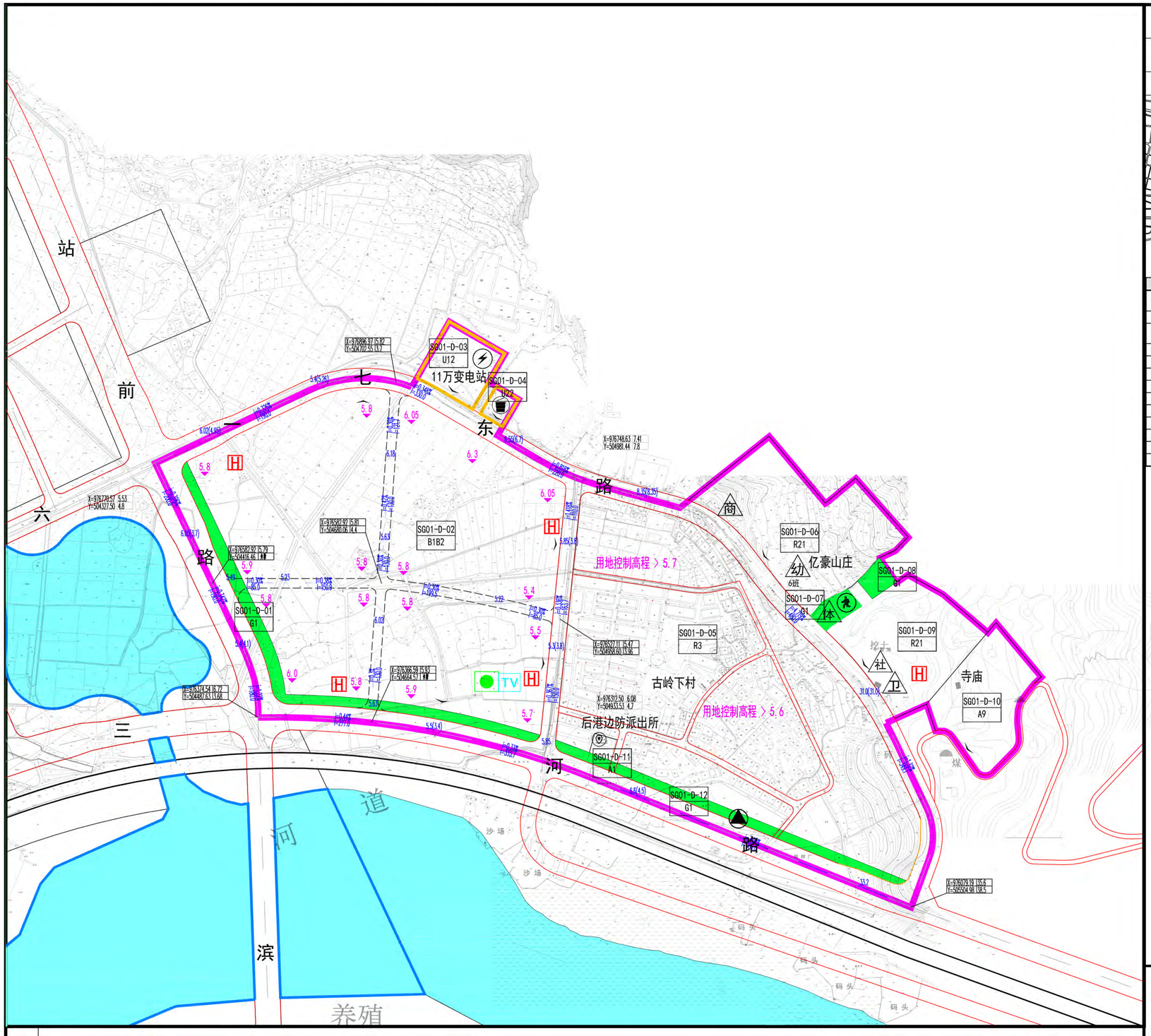
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



图例

- SJ-B-10 / B1 地块编号 / 地块性质
- 建议开口路段
- 设计标高(现状标高)
- 地块规划控制高程
- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线
- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- 规划广电机房

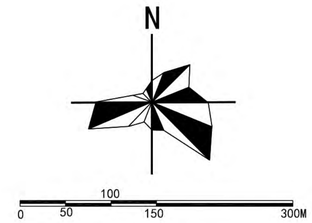
SG01分区单元-D基本单元图则

管理编码	350921-SG01-D

区位示意



比例尺



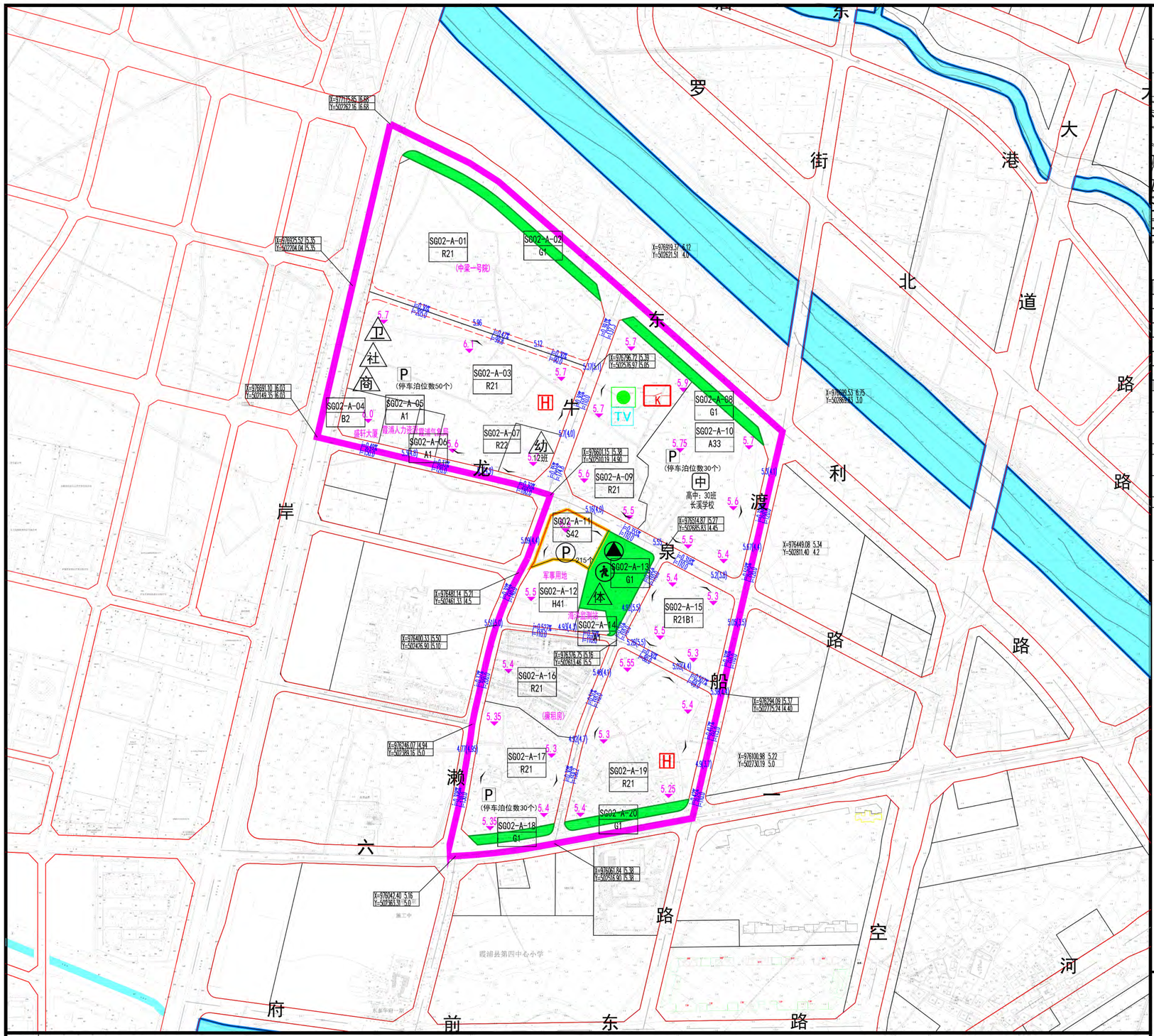
350921-SG01-D基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG01-D-01	G1	公园绿地	22783	–	–	–	–	
SG01-D-02	B1B2	商业商务设施综合用地	221799	1.2-1.4	45	10	40	
SG01-D-03	U12	供电用地	10012	1	30	25	24	
SG01-D-04	U22	环卫设施用地	2000	1	30	25	24	
SG01-D-05	R3	三类居住用地	185760	1.5	–	–	–	
SG01-D-06	R21	二类居住用地	43145	1.1-1.5	30	30	54	
SG01-D-07	G1	公园绿地	2553	–	–	–	–	
SG01-D-08	G1	公园绿地	1931	–	–	–	–	
SG01-D-09	R21	二类居住用地	30516	1.1-1.5	30	30	36	
SG01-D-10	A9	宗教设施用地	22411	0.8	30	30	18	
SG01-D-11	A1	行政办公用地	1195	–	–	–	–	
SG01-D-12	G1	公园绿地	8383	–	–	–	–	

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。
2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。
4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。
5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



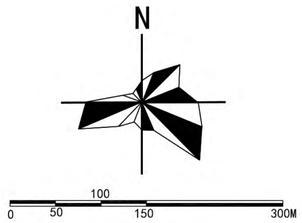
SG02分区单元-A基本单元图则

管理编码	350921-SG02-A

区位示意



比例尺



350921-SG02-A基本单元

主导功能	居住、公服		
总用地面积（公顷）	43.25	城市建设用地面积（公顷）	43.25
居住用地面积（公顷）	24.70	商服设施用地面积（公顷）	1.06
居住建筑总量（万平方米）	47.48	商服设施建筑总量（万平方米）	1.89
居住平均容积率	1.92	商服设施平均容积率	1.79
总人口（万人）	1.15	总绿地面积	2.72

350921-SG02-A基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	–	600-1300	1	03	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	–	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	–	–	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	–	1	13	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	–	–				
教育	幼儿园	5582	–	1	07	实位控制	12班，新建
公用设施	公共厕所	–	30-60	–	13	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	–	≥10				
	避灾点	200	–	1		图标控制	结合公园绿地布置

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质

建议开口路段

设计标高(现状标高)

地块规划控制高程

城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线

规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

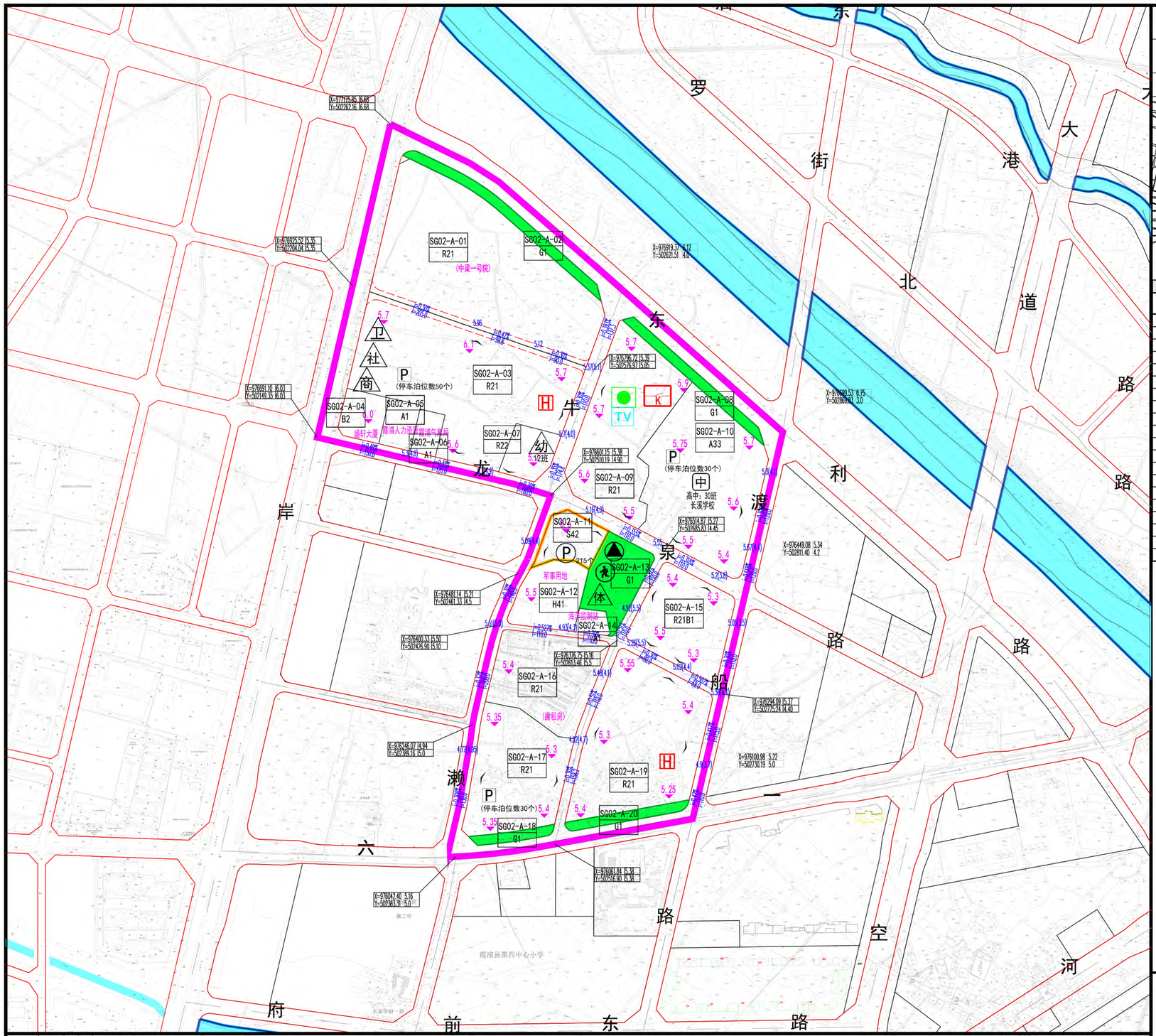
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



SG02分区单元-A基本单元图则

管理编码	350921-SG02-A

区位示意

比例尺

N

0 50 100 150 300M

350921-SG02-A基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(hm2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG02-A-01	R21	二类居住用地	61506	2.3	-	-	-	
SG02-A-02	G1	公园绿地	5567	-	-	-	-	
SG02-A-03	R21	二类居住用地	54313	1.8	24	35	60	
SG02-A-04	B2	商务设施用地	4854	-	-	-	-	
SG02-A-05	A1	行政办公用地	3624	-	-	-	-	
SG02-A-06	A1	行政办公用地	2662	-	-	-	-	
SG02-A-07	R22	幼儿园用地	5582	1	30	30	15	
SG02-A-08	G1	公园绿地	7164	-	-	-	-	
SG02-A-09	R21	二类居住用地	31903	1.6	26	35	40	
SG02-A-10	A33	中小学用地	39719	0.8	35	30	24	
SG02-A-11	S42	社会停车场用地	6473	0.2	15	15	12	
SG02-A-12	H41	军事用地	10105	-	-	-	-	
SG02-A-13	G1	公园绿地	9806	-	-	-	-	
SG02-A-14	A1	行政办公用地	1801	-	-	-	-	
SG02-A-15	R21B1	商住用地	19064	1.6	30	30	40	
SG02-A-16	R21	二类居住用地	21209	2.2	-	-	-	
SG02-A-17	R21	二类居住用地	25441	1.8	24	35	60	
SG02-A-18	G1	公园绿地	1872	-	-	-	-	
SG02-A-19	R21	二类居住用地	39307	1.8	24	35	60	
SG02-A-20	G1	公园绿地	2827	-	-	-	-	

图例

- SJ-B-10 / B1：地块编号 / 地块性质
- 建议开口路段
- 设计标高(现状标高)
- 地块规划控制高程
- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线
- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- 规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

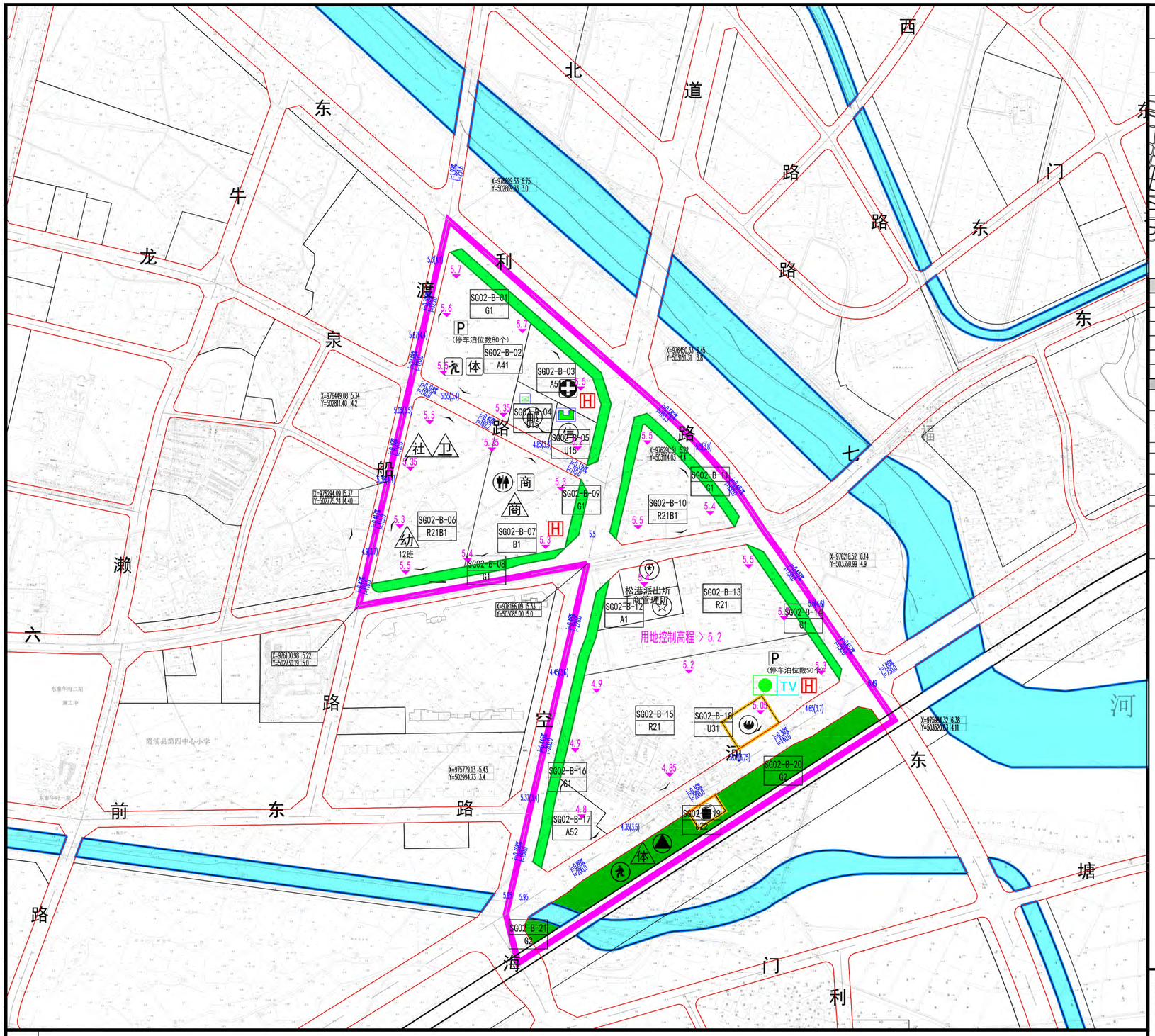
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



图例

- SJ-B-10 / B1：地块编号 / 地块性质
- 建议开口路段
- 设计标高(现状标高)
- 地块规划控制高程
- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线
- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- 规划广电机房

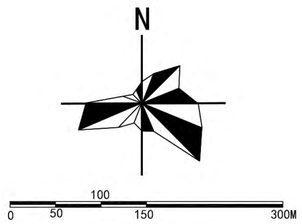
SG02分区单元-B基本单元图则

管理编码	350921-SG02-B

区位示意



比例尺



350921-SG02-B基本单元

主导功能	居住、商业		
总用地面积（公顷）	40.65	城市建设用地面积（公顷）	40.65
居住用地面积（公顷）	13.66	商服设施用地面积（公顷）	3.92
居住建筑总量（万平方米）	23.21	商服设施建筑总量（万平方米）	7.46
居住平均容积率	1.70	商服设施平均容积率	1.90
总人口（万人）	0.56	总绿地面积	6.18

350921-SG02-B基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	–	600-1300	1	06	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	–	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	–	–	1	07	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	–	1	02	图标控制	结合体育场馆用地布置
	健身路径	–	–				
教育	幼儿园	–	–	1	06	图标控制	12班，新建
公用设施	公共厕所	–	30-60	1	20	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	–	≥10				
	避灾点	200	–	1		图标控制	结合公园绿地布置

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

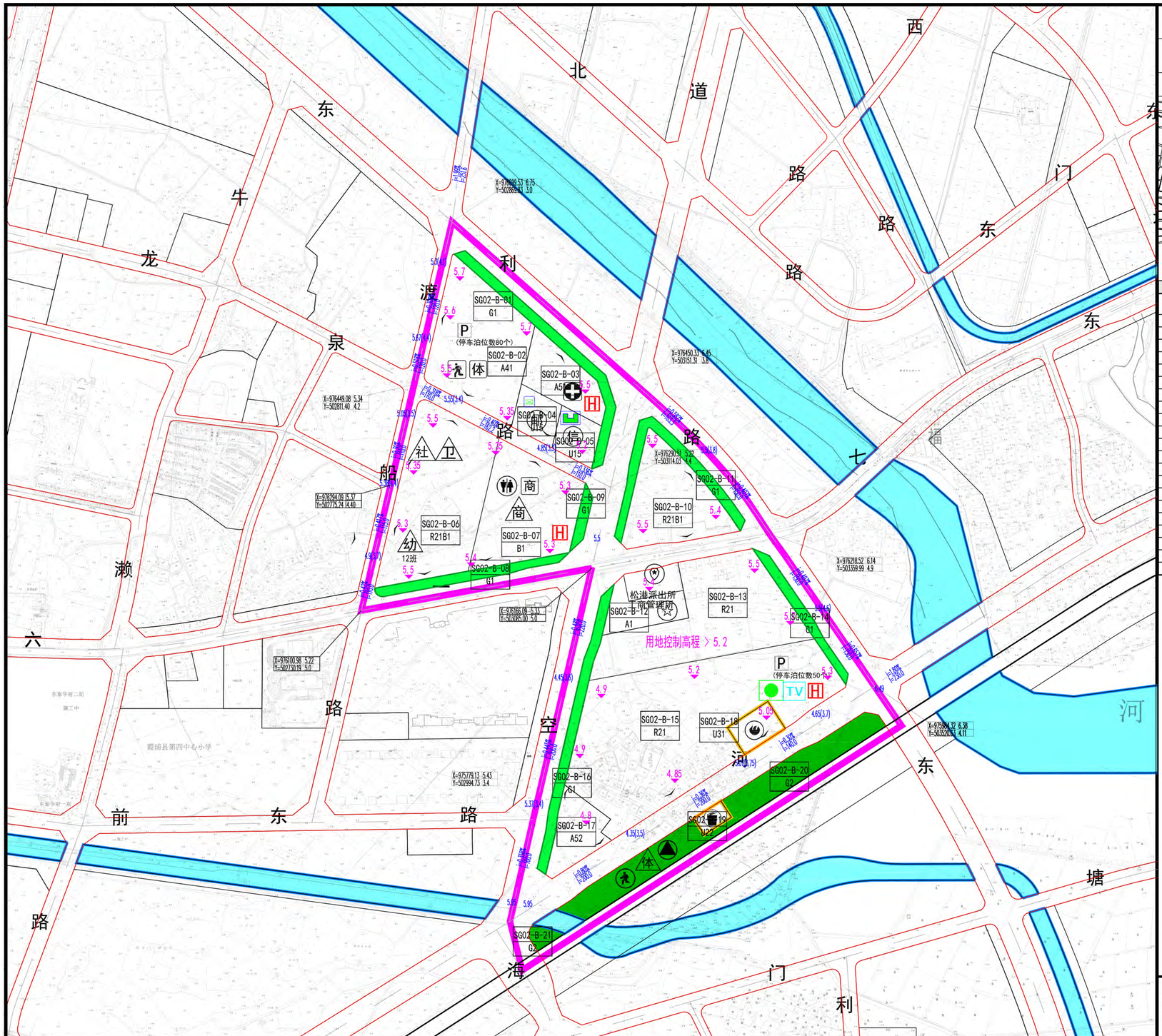
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



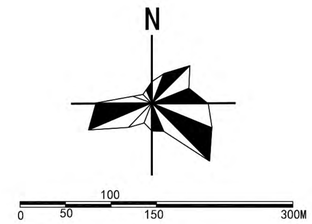
SG02分区单元-B基本单元图则

管理编码	350921-SG02-B

区位示意



比例尺



350921-SG02-B基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(hm2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG02-B-01	G1	公园绿地	6502	–	–	–	–	
SG02-B-02	A41	体育用地	24498	1	30	30	40	
SG02-B-03	A51	医院用地	21083	1.2	26	35	40	
SG02-B-04	U15	通信设施用地	4608	1	26	30	24	
SG02-B-05	U15	通信设施用地	4512	1	26	30	24	
SG02-B-06	R21B1	商住用地	34482	2.3	35	30	80	
SG02-B-07	B1	商业设施用地	23335	1.8	38	25	24	
SG02-B-08	G1	公园绿地	4180	–	–	–	–	
SG02-B-09	G1	公园绿地	1400	–	–	–	–	
SG02-B-10	R21B1	商住用地	18340	1.6	26	30	40	
SG02-B-11	G1	公园绿地	5817	–	–	–	–	
SG02-B-12	A1	行政办公用地	9924	–	–	–	24	
SG02-B-13	R21	二类居住用地	33224	1.5	–	–	–	
SG02-B-14	G1	公园绿地	8846	–	–	–	–	
SG02-B-15	R21	二类居住用地	66378	1.6	25	30	40	
SG02-B-16	G1	公园绿地	12688	–	–	–	–	
SG02-B-17	A52	卫生防疫用地	7667	1.5	30	30	40	
SG02-B-18	U31	消防设施用地	3673	0.6	30	25	24	
SG02-B-19	U22	环卫设施用地	1500	1	30	25	24	
SG02-B-20	G2	防护绿地	21146	–	–	–	–	
SG02-B-21	G2	防护绿地	1237	–	–	–	–	

图例

- SJ-B-10 / B1：地块编号 / 地块性质
- 建议开口路段
- 设计标高(现状标高)
- 地块规划控制高程
- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线
- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- 规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

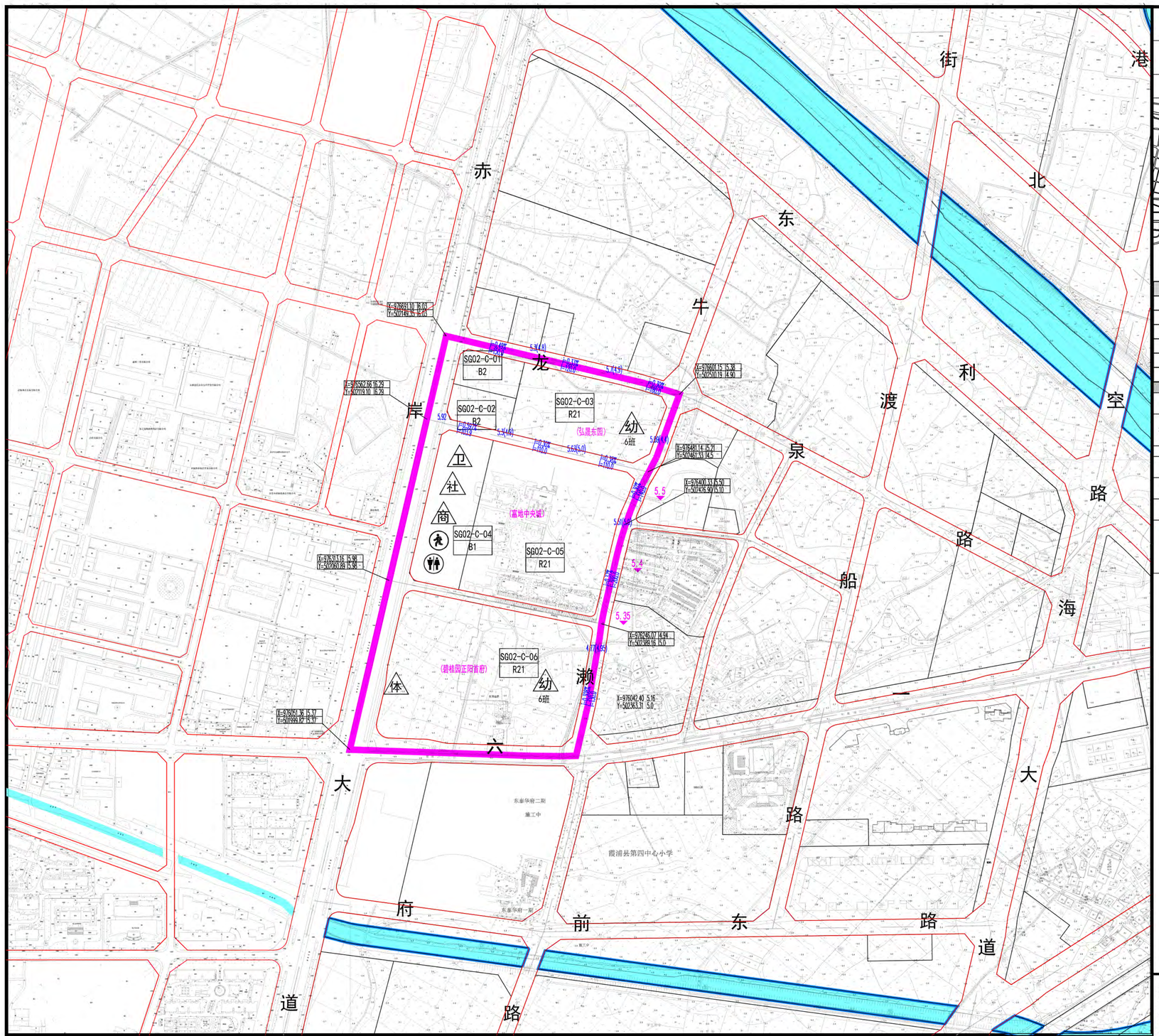
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

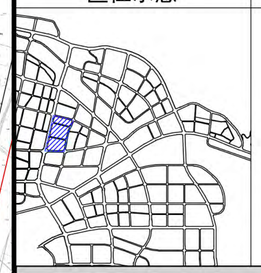
霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



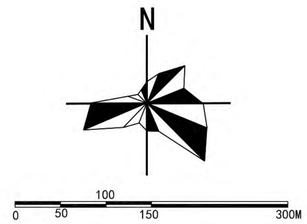
SG02分区单元-C基本单元图则

管理编码	350921-SG02-C

区位示意



比例尺



350921-SG02-C基本单元

主导功能	居住、公服、商业		
总用地面积（公顷）	21.44	城市建设用地面积（公顷）	21.29
居住用地面积（公顷）	13.96	商服设施用地面积（公顷）	3.02
居住建筑总量（万平方米）	44.74	商服设施建筑总量（万平方米）	0.62
居住平均容积率	3.20	商服设施平均容积率	0.21
总人口（万人）	1.10	总绿地面积	-

350921-SG02-C基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	05	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	06	图标控制	结合居住用地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	2	03	图标控制	6班，现状保留
		-	-		06	图标控制	6班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1		图标控制	与SG02-A单元合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	04	图标控制	结合公园绿地布置

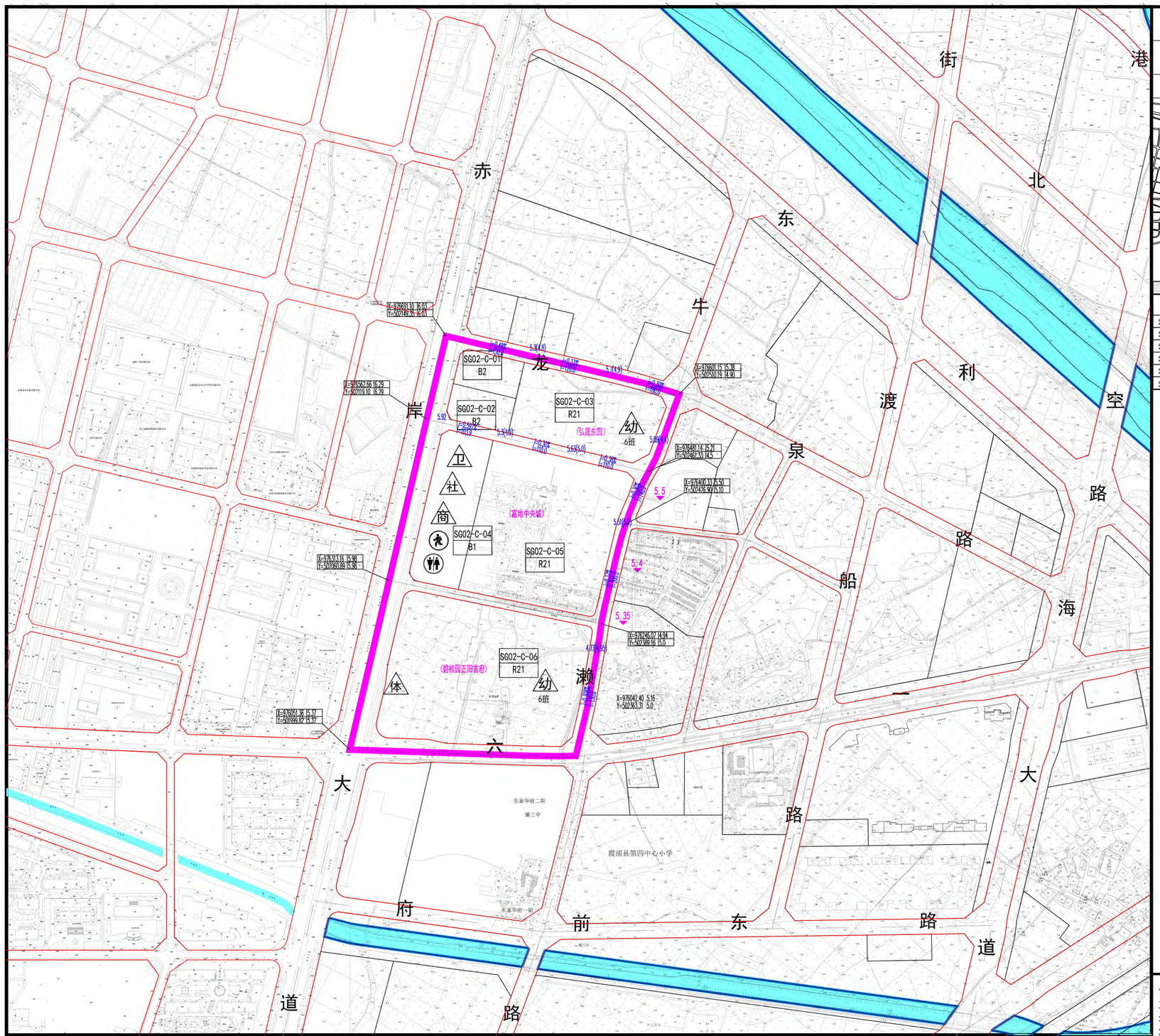
1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。
2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。
4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。
5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质
建议开口路段
设计标高(现状标高)
地块规划控制高程
城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线
规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



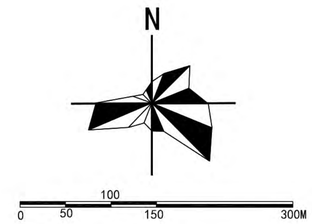
SG02分区单元-C基本单元图则

管理编码	350921-SG02-C

区位示意



比例尺



350921-SG02-C基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(hm2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车泊位数
SG02-C-01	B2	商务设施用地	5682	-	-	-	-	
SG02-C-02	B2	商务设施用地	5454	-	-	-	-	
SG02-C-03	R21	二类居住用地	25019	1.85	-	-	-	
SG02-C-04	B1	商业设施用地	18982	-	-	-	-	
SG02-C-05	R21	二类居住用地	50758	3.5	-	-	-	
SG02-C-06	R21	二类居住用地	63849	3.5	-	-	-	

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质

建议开口路段

设计标高(现状标高)

地块规划控制高程

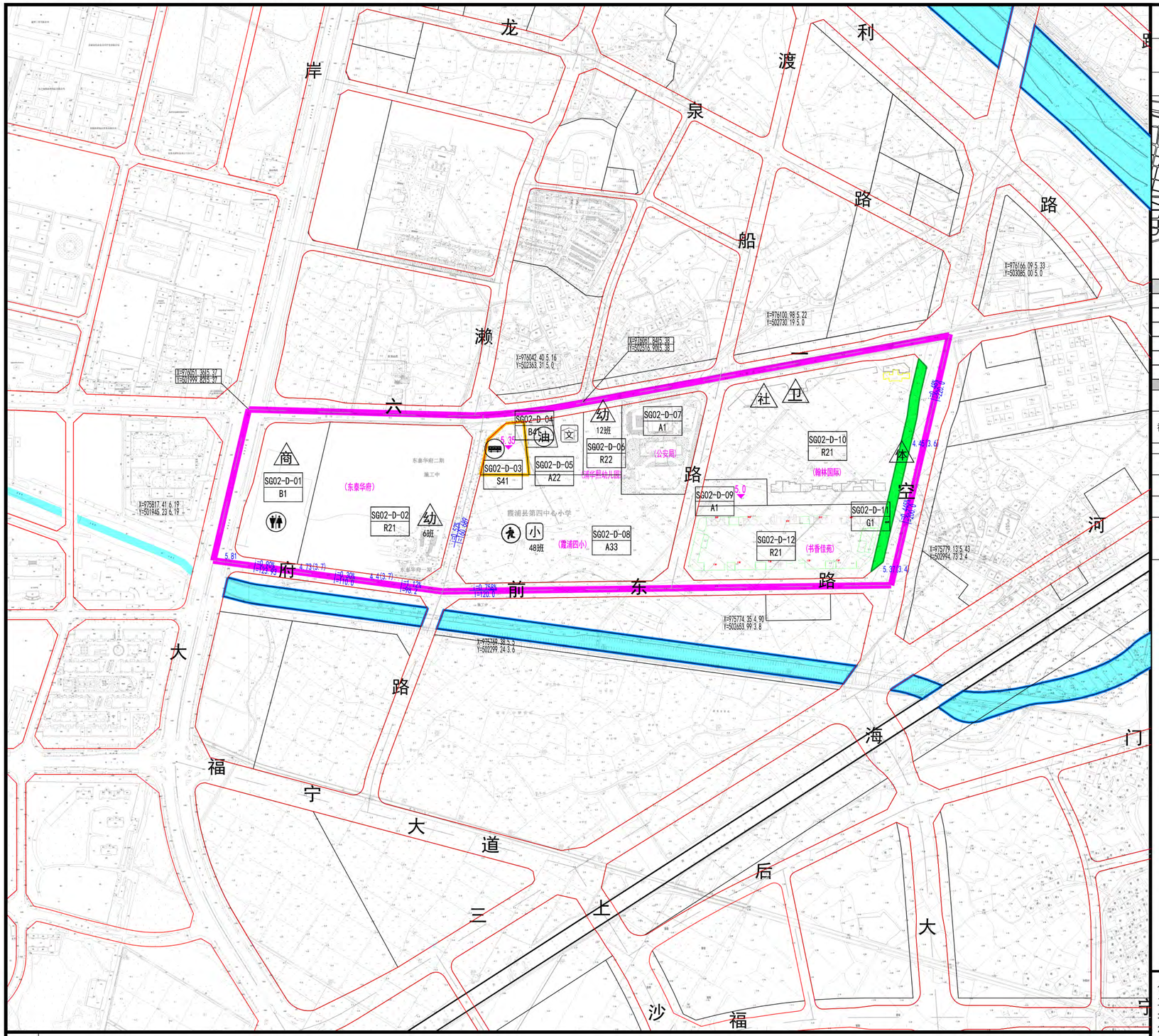
城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线

规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。
2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。
4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。
5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



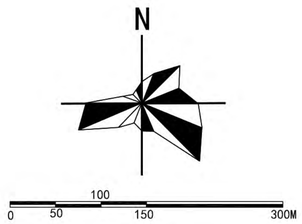
SG02分区单元-D基本单元图则

管理编码	350921-SG02-D

区位示意



比例尺



350921-SG02-D基本单元

主导功能	居住、公服		
总用地面积（公顷）	31.80	城市建设用地面积（公顷）	31.80
居住用地面积（公顷）	14.18	商服设施用地面积（公顷）	2.30
居住建筑总量（万平方米）	38.26	商服设施建筑总量（万平方米）	2.40
居住平均容积率	2.70	商服设施平均容积率	1.04
总人口（万人）	0.94	总绿地面积	0.49

350921-SG02-D基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	–	600-1300	1	10	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	–	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	–	–	1	01	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	–	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	–	–				
教育	幼儿园	6063	–	2	06	实位控制	12班，现状保留
		–	–		02	图标控制	6班，现状保留
公用设施	公共厕所	–	30-60	1		图标控制	与SG02-E单元合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	–	≥10				
	避灾点	200	–	1	08	图标控制	结合学校布置

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 / 地块性质	设计标高(现状标高)	城市红线	规划10kV电力开闭所
建议开口路段	地块规划控制高程	城市蓝线	规划10kV电力环网
		城市黄线	规划通信机房
		城市绿线	规划广电机房
		基本单元线	

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

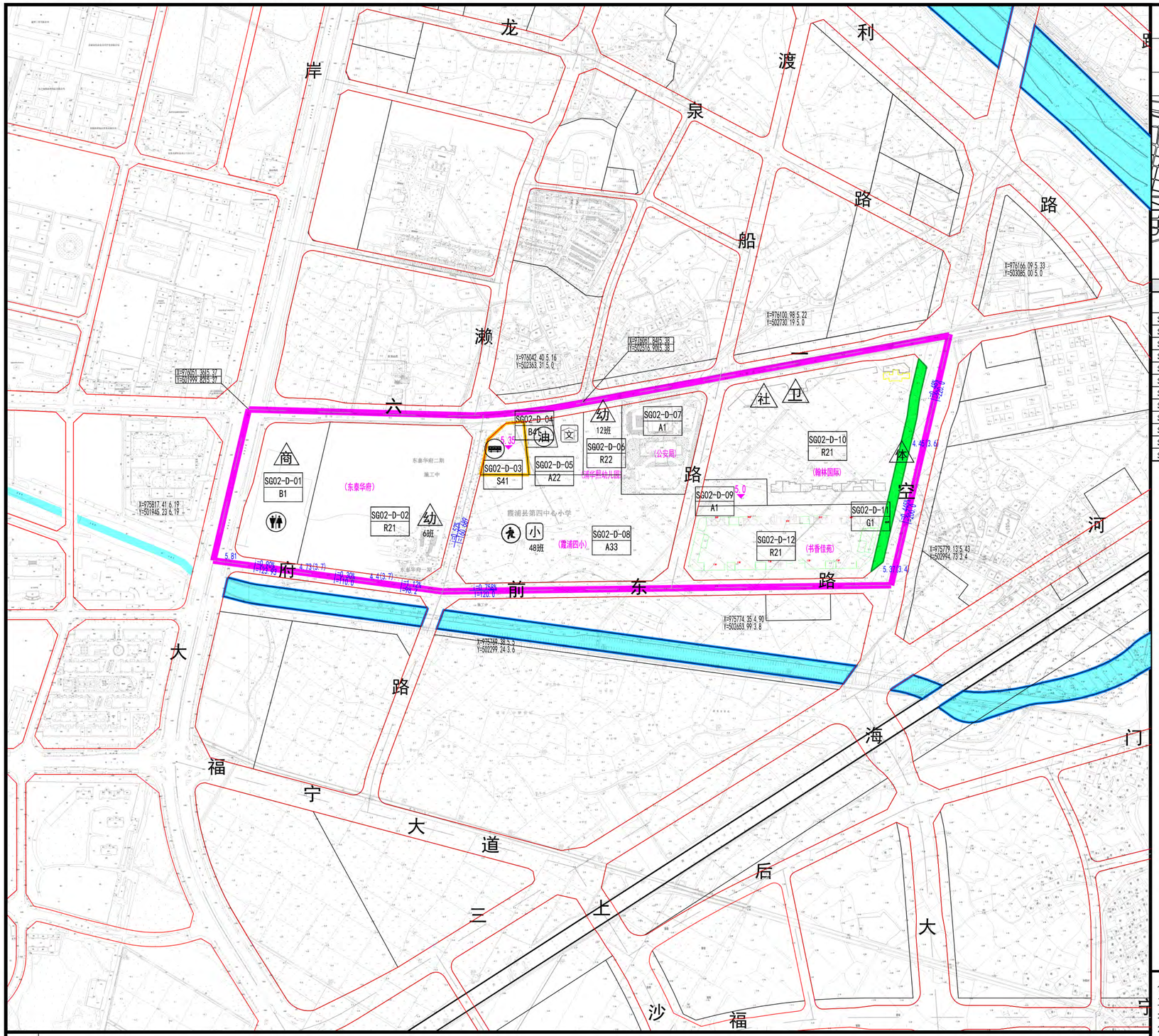
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



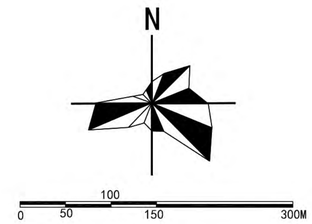
SG02分区单元-D基本单元图则

管理编码	350921-SG02-D

区位示意



比例尺



350921-SG02-D基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(hm²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	停车泊位数
SG02-D-01	B1	商业设施用地	21081	–	–	–	–	
SG02-D-02	R21	二类居住用地	51653	3.2	–	–	–	
SG02-D-03	S41	社会停车场用地	4743	–	–	–	–	
SG02-D-04	B41	加油加气站用地	1951	–	–	–	–	
SG02-D-05	A22	文化活动设施用地	5899	1	30	35	24	
SG02-D-06	R22	幼儿园用地	6063	–	–	–	–	
SG02-D-07	A1	行政办公用地	17329	–	–	–	–	
SG02-D-08	A33	中小学用地	50663	–	–	–	–	
SG02-D-09	A1	行政办公用地	4183	1.5	30	35	40	
SG02-D-10	R21	二类居住用地	56982	2.3	–	–	–	
SG02-D-11	G1	公园绿地	4858	–	–	–	–	
SG02-D-12	R21	二类居住用地	33160	2.6	–	–	–	

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质

建议开口路段

设计标高(现状标高)

地块规划控制高程

城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线

规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

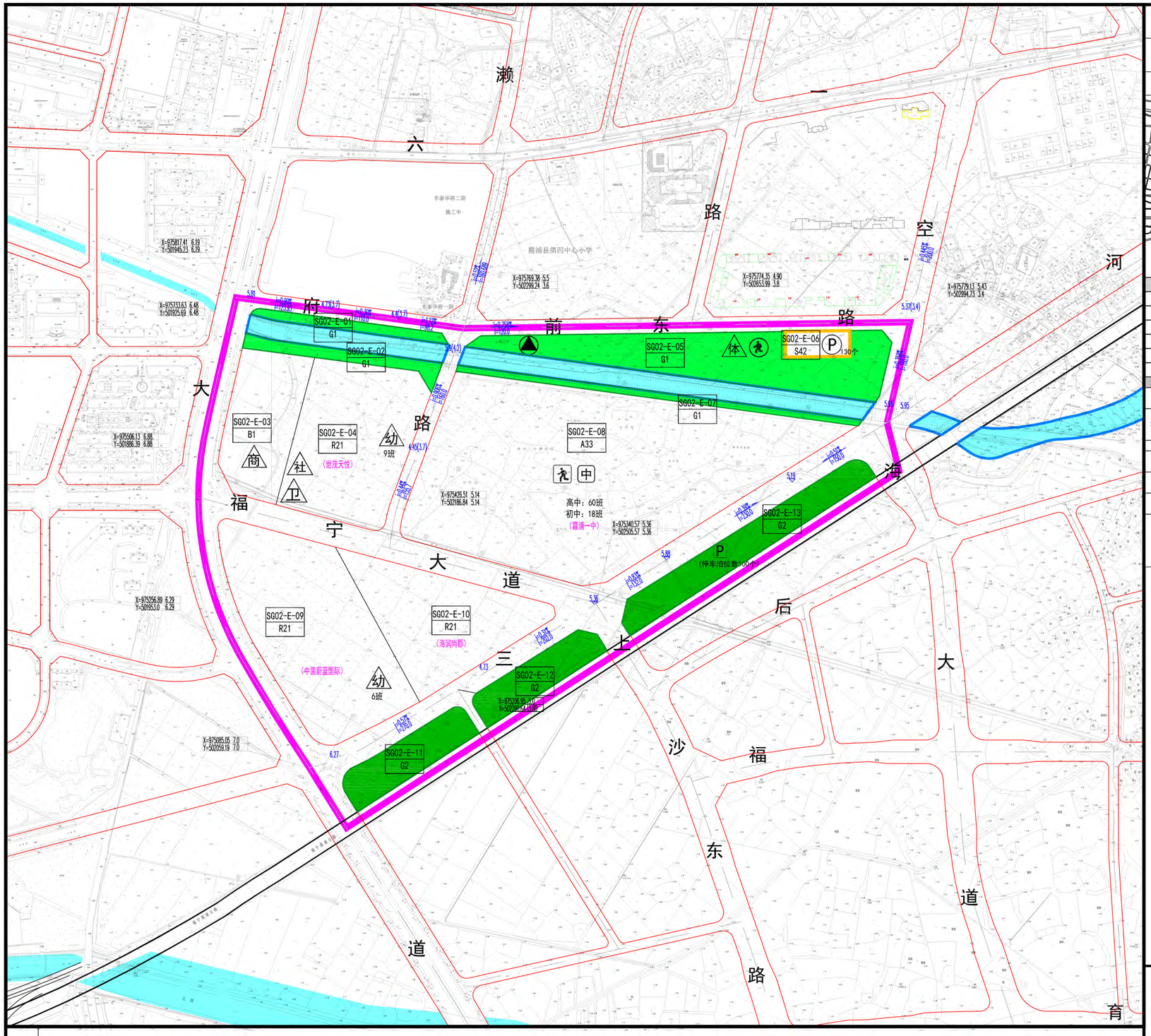
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



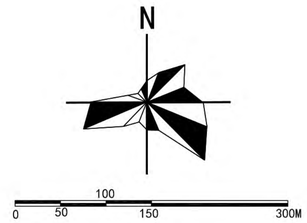
SG02分区单元-E基本单元图则

管理编码	350921-SG02-E

区位示意



比例尺



350921-SG02-E基本单元

主导功能	居住		
总用地面积（公顷）	57.13	城市建设用地面积（公顷）	54.28
居住用地面积（公顷）	14.26	商服设施用地面积（公顷）	2.42
居住建筑总量（万平方米）	37.63	商服设施建筑总量（万平方米）	5.00
居住平均容积率	2.64	商服设施平均容积率	2.06
总人口（万人）	0.93	总绿地面积	10.09

350921-SG02-E基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	04	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	03	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	05	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	2	04	图标控制	9班，现状保留
		-	-		09	图标控制	6班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	05	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	05	图标控制	结合公园绿地布置

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

图例

SJ-B-10 地块编号
B1 地块性质

设计标高（现状标高）

地块规划控制高程

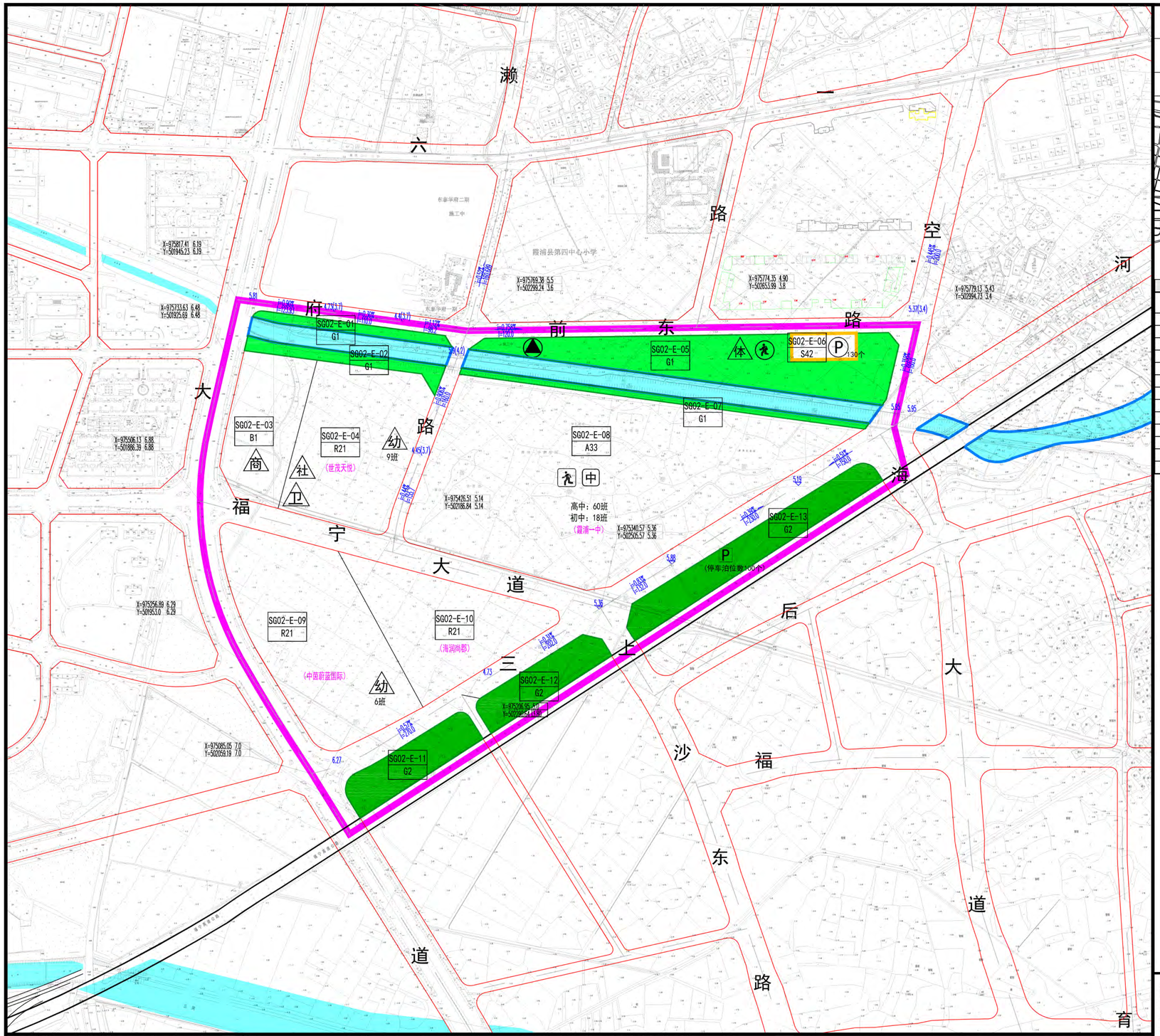
建议开口路段

城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线

规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



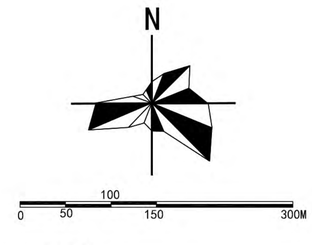
SG02分区单元-E基本单元图则

管理编码	350921-SG02-E

区位示意



比例尺



350921-SG02-E基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG02-E-01	G1	公园绿地	4689	-	-	-	-	
SG02-E-02	G1	公园绿地	6179	-	-	-	-	
SG02-E-03	B1	商业设施用地	24230	-	-	-	-	
SG02-E-04	R21	二类居住用地	44343	2.2	-	-	-	
SG02-E-05	G1	公园绿地	38707	-	-	-	-	
SG02-E-06	S42	社会停车场用地	4000	0.2	15	15	12	130个泊位
SG02-E-07	G1	公园绿地	6338	-	-	-	-	
SG02-E-08	A33	中小学用地	140731	-	-	-	-	
SG02-E-09	R21	二类居住用地	60865	2.8	-	-	-	
SG02-E-10	R21	二类居住用地	37356	2.9	-	-	-	
SG02-E-11	G2	防护绿地	12833	-	-	-	-	
SG02-E-12	G2	防护绿地	11529	-	-	-	-	
SG02-E-13	G2	防护绿地	20575	-	-	-	-	

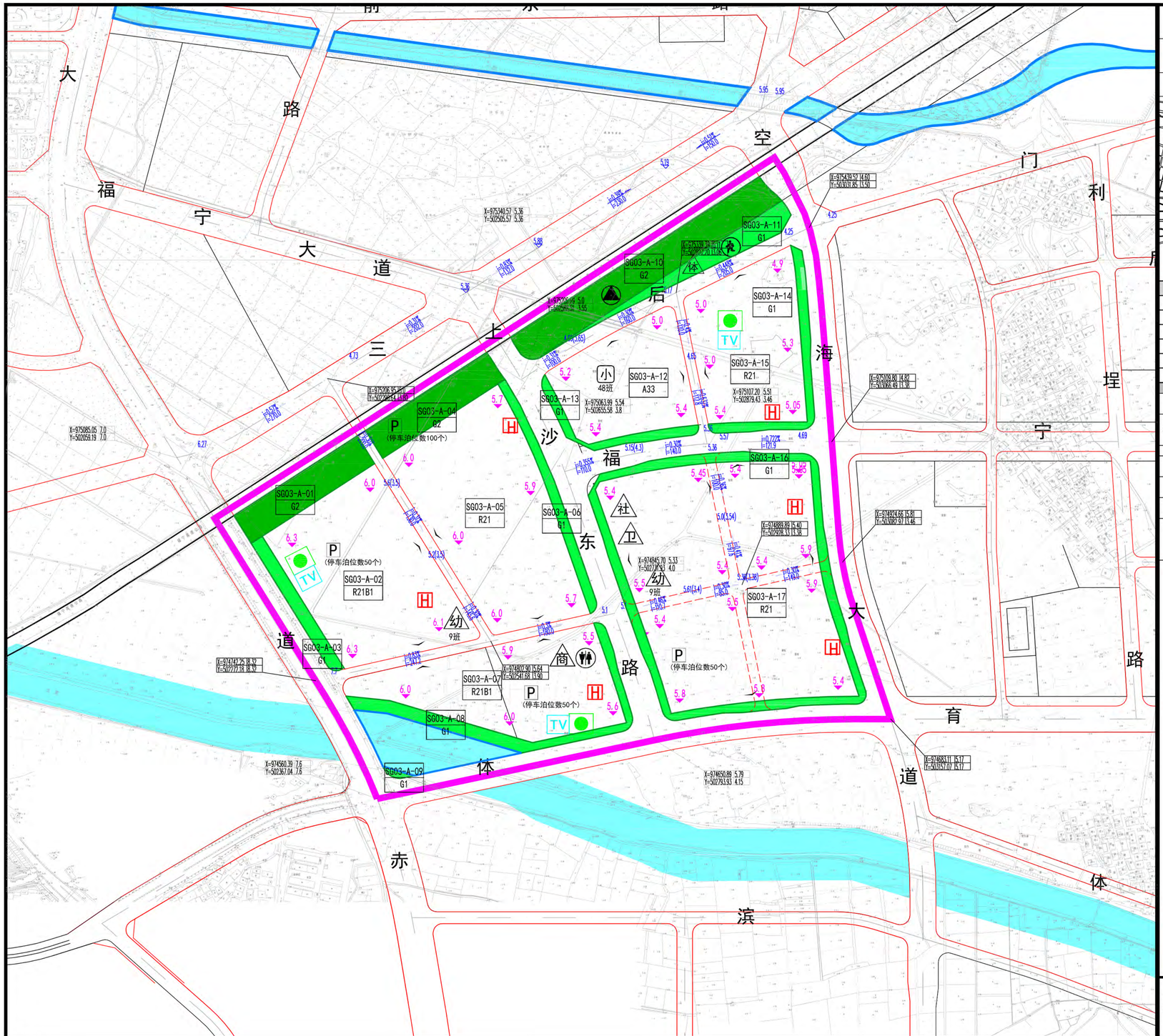
图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质
建议开口路段
设计标高(现状标高)
地块规划控制高程
城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线
规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。
2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。
4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。
5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



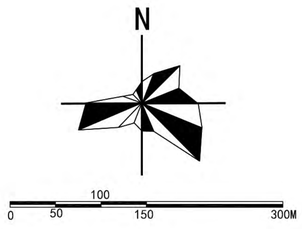
SG03分区单元-A基本单元图则

管理编码	350921-SG03-A

区位示意



比例尺



350921-SG03-A基本单元

主导功能	居住、商业、商务		
总用地面积（公顷）	59.33	城市建设用地面积（公顷）	58.06
居住用地面积（公顷）	25.40	商服设施用地面积（公顷）	6.43
居住建筑总量（万平方米）	43.80	商服设施建筑总量（万平方米）	10.75
居住平均容积率	1.72	商服设施平均容积率	1.67
总人口（万人）	1.24	总绿地面积	10.20

350921-SG03-A基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	–	600-1300	1	17	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	–	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	–	–	1	07	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	–	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	–	–				
教育	幼儿园	–	–	1	02	图标控制	9班，保留未建
		–	–	1	17	图标控制	9班，新建
公用设施	公共厕所	–	30-60	—	10	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	—			
	再生资源回收点	–	≥10	—			
	避灾点	200	–	1	11	图标控制	结合公园绿地布置

图例

SJ-B-10 / B1 地块编号 地块性质

建议开口路段

4.5(3.2) 设计标高(现状标高)

5.1 地块规划控制高程

城市红线
城市蓝线
城市黄线
城市绿线
基本单元线

规划10kV电力开闭所
规划10kV电力环网
规划通信机房
规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

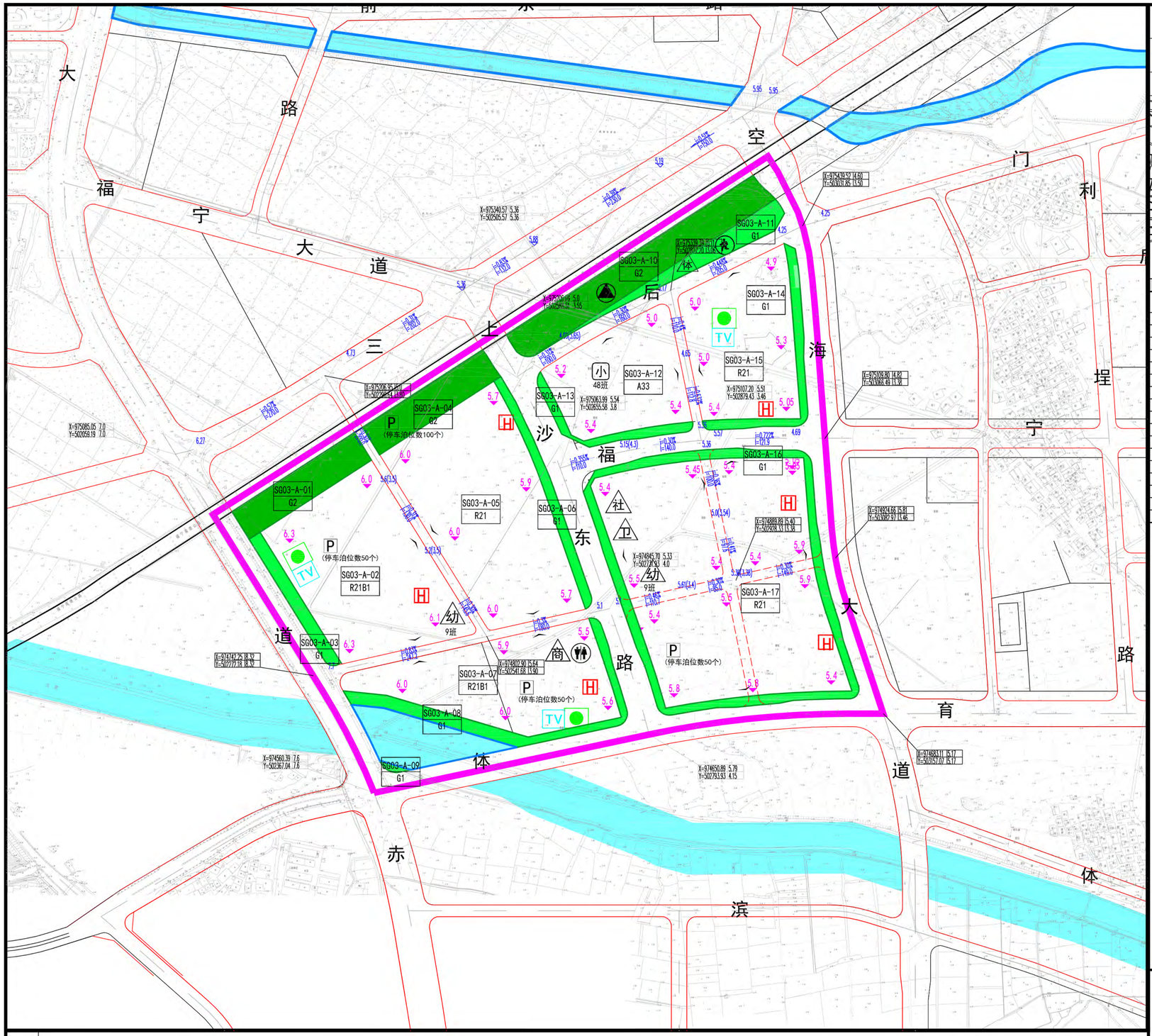
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



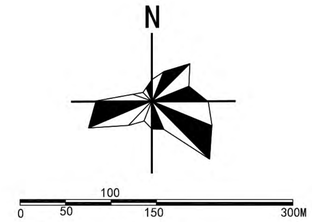
SG03分区单元-A基本单元图则

管理编码	350921-SG03-A

区位示意



比例尺



350921-SG03-A基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(M2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG03-A-01	G2	防护绿地	11298	-	-	-	-	
SG03-A-02	R21B1	商住用地	57276	1.8	22	35	80	
SG03-A-03	G1	公园绿地	4717	-	-	-	-	
SG03-A-04	G2	防护绿地	11133	-	-	-	-	
SG03-A-05	R21	二类居住用地	65071	1.8	24	35	60	
SG03-A-06	G1	公园绿地	5481	-	-	-	-	
SG03-A-07	R21B1	商住用地	45503	1.2	35	25	80	
SG03-A-08	G1	公园绿地	9601	-	-	-	-	
SG03-A-09	G1	公园绿地	376	-	-	-	-	
SG03-A-10	G2	防护绿地	22908	-	-	-	-	
SG03-A-11	G1	公园绿地	8100	-	-	-	-	
SG03-A-12	A33	中小学用地	31733	0.7	35	30	24	
SG03-A-13	G1	公园绿地	3775	-	-	-	-	
SG03-A-14	G1	公园绿地	5735	-	-	-	-	
SG03-A-15	R21	二类居住用地	38888	1.8	24	35	40	
SG03-A-16	G1	公园绿地	18376	-	-	-	-	
SG03-A-17	R21B1	商住用地	111524	1.8	24	35	80	

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

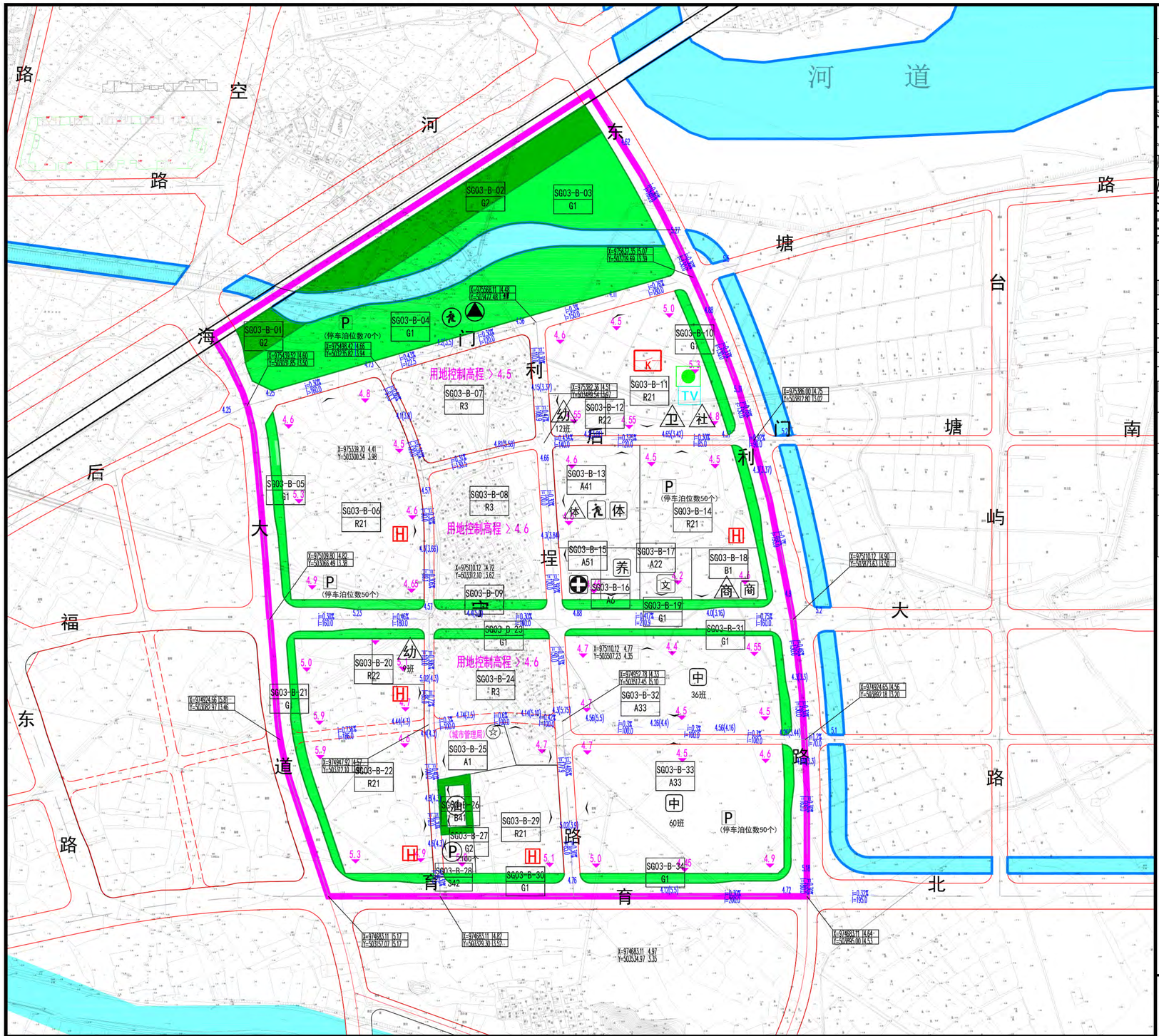
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



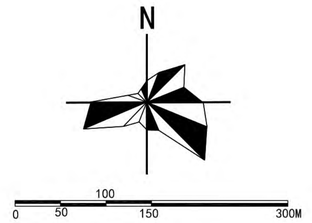
SG03分区单元-B基本单元图则

管理编码	350921-SG03-B

区位示意



比例尺



350921-SG03-B基本单元

主导功能	居住、公服		
总用地面积（公顷）	82.89	城市建设用地面积（公顷）	80.72
居住用地面积（公顷）	31.08	商服设施用地面积（公顷）	1.07
居住建筑总量（万平方米）	52.52	商服设施建筑总量（万平方米）	1.67
居住平均容积率	1.69	商服设施平均容积率	1.56
总人口（万人）	1.20	总绿地面积	15.94

350921-SG03-B基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	–	600-1300	1	11	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	–	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	–	–	1	18	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	–	1	13	图标控制	结合体育用地布置
	健身路径	–	–				
教育	幼儿园	5610	–	1	12	实位控制	12班，新建
		5600	–	1	20	实位控制	9班，新建
公用设施	公共厕所	–	30-60	1	04	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	–	≥10				
	避灾点	200	–	1		图标控制	结合公园绿地布置

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

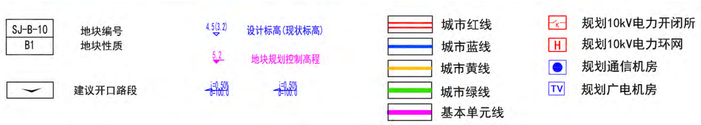
2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

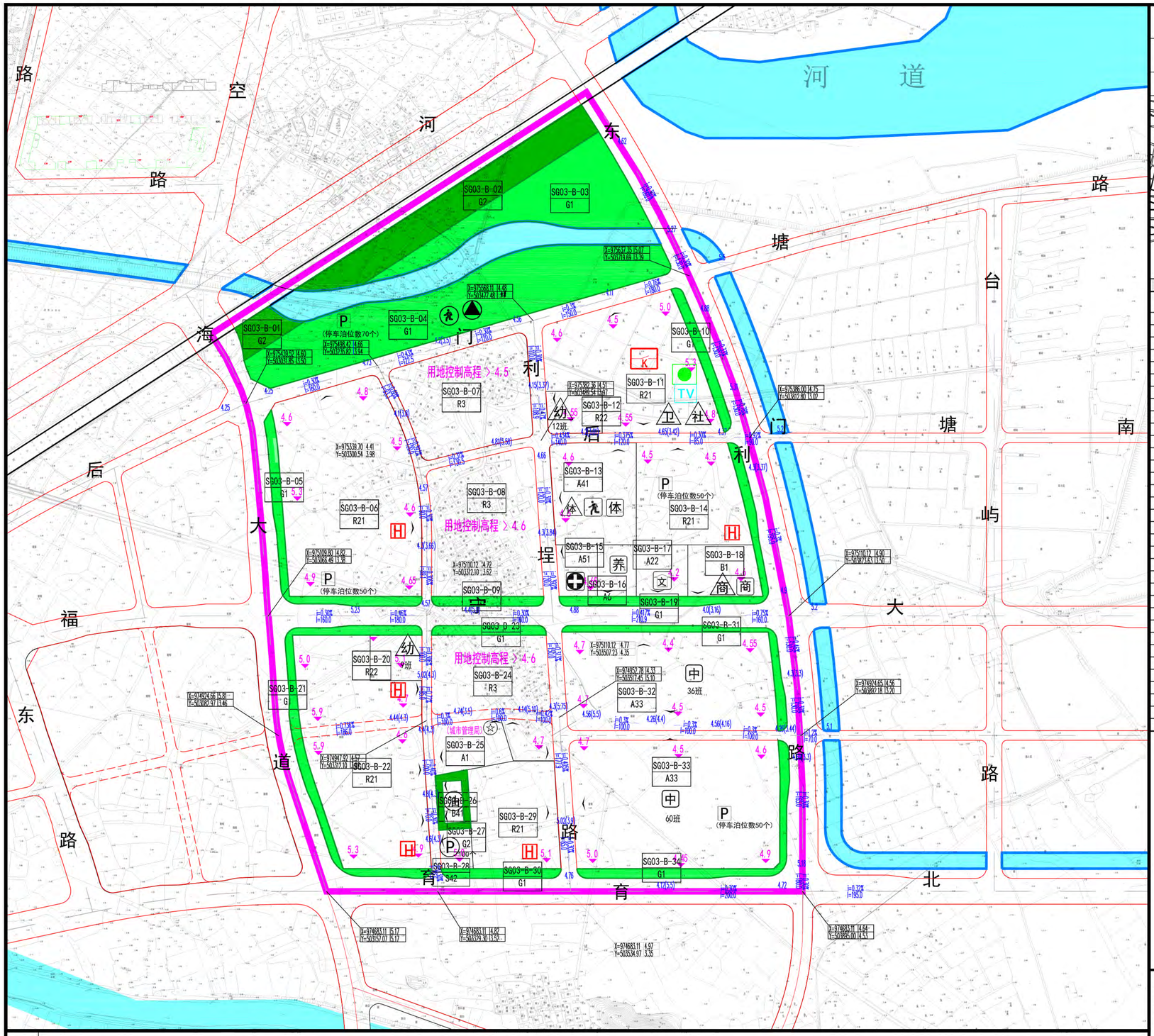
5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

图例



委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



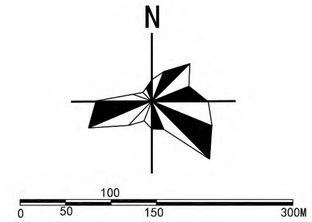
SG03分区单元-B基本单元图则

管理编码	350921-SG03-B

区位示意



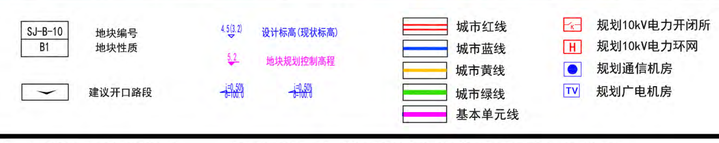
比例尺



350921-SG03-B基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(hm²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG03-B-01	G2	防护绿地	4079	–	–	–	–	
SG03-B-02	G2	防护绿地	24528	–	–	–	–	
SG03-B-03	G1	公园绿地	27540	–	–	–	–	
SG03-B-04	G1	公园绿地	52921	–	–	–	–	
SG03-B-05	G1	公园绿地	6651	–	–	–	–	
SG03-B-06	R21	二类居住用地	66146	1.6	26	35	40	
SG03-B-07	R3	三类居住用地	30663	1.5	–	–	–	
SG03-B-08	R3	三类居住用地	36254	1.5	–	–	–	
SG03-B-09	G1	公园绿地	2551	–	–	–	–	
SG03-B-10	G1	公园绿地	3478	–	–	–	–	
SG03-B-11	R21	二类居住用地	42359	1.6	26	35	40	
SG03-B-12	R22	幼儿园用地	5610	0.8	30	35	12	
SG03-B-13	A41	体育用地	20580	1	30	30	40	
SG03-B-14	R21	二类居住用地	25730	1.8	24	35	60	
SG03-B-15	A51	医院用地	5001	1	30	35	24	
SG03-B-16	A6	社会福利设施用地	4800	1	30	35	24	
SG03-B-17	A22	文化活动设施用地	6400	1	30	35	24	
SG03-B-18	B1	商业设施用地	8726	1.8	40	25	24	
SG03-B-19	G1	公园绿地	7489	–	–	–	–	
SG03-B-20	R22	幼儿园用地	5600	0.8	30	35	12	
SG03-B-21	G1	公园绿地	9290	–	–	–	–	
SG03-B-22	R21	二类居住用地	58612	2	24	35	60	
SG03-B-23	G1	公园绿地	2607	–	–	–	–	
SG03-B-24	R3	三类居住用地	28782	1.5	–	–	–	
SG03-B-25	A1	行政办公用地	8347	1.5	30	35	40	
SG03-B-26	B41	加油加气站用地	1950	0.5	30	25	12	
SG03-B-27	G2	防护绿地	2426	–	–	–	–	
SG03-B-28	S42	社会停车场用地	3072	0.2	15	15	12	
SG03-B-29	R21	二类居住用地	22235	2	24	35	60	
SG03-B-30	G1	公园绿地	2681	–	–	–	–	
SG03-B-31	G1	公园绿地	4871	–	–	–	–	
SG03-B-32	A33	中小学用地	49603	0.8	35	30	24	
SG03-B-33	A33	中小学用地	63824	0.8	35	30	24	
SG03-B-34	G1	公园绿地	6745	–	–	–	–	

图例



1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制 。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

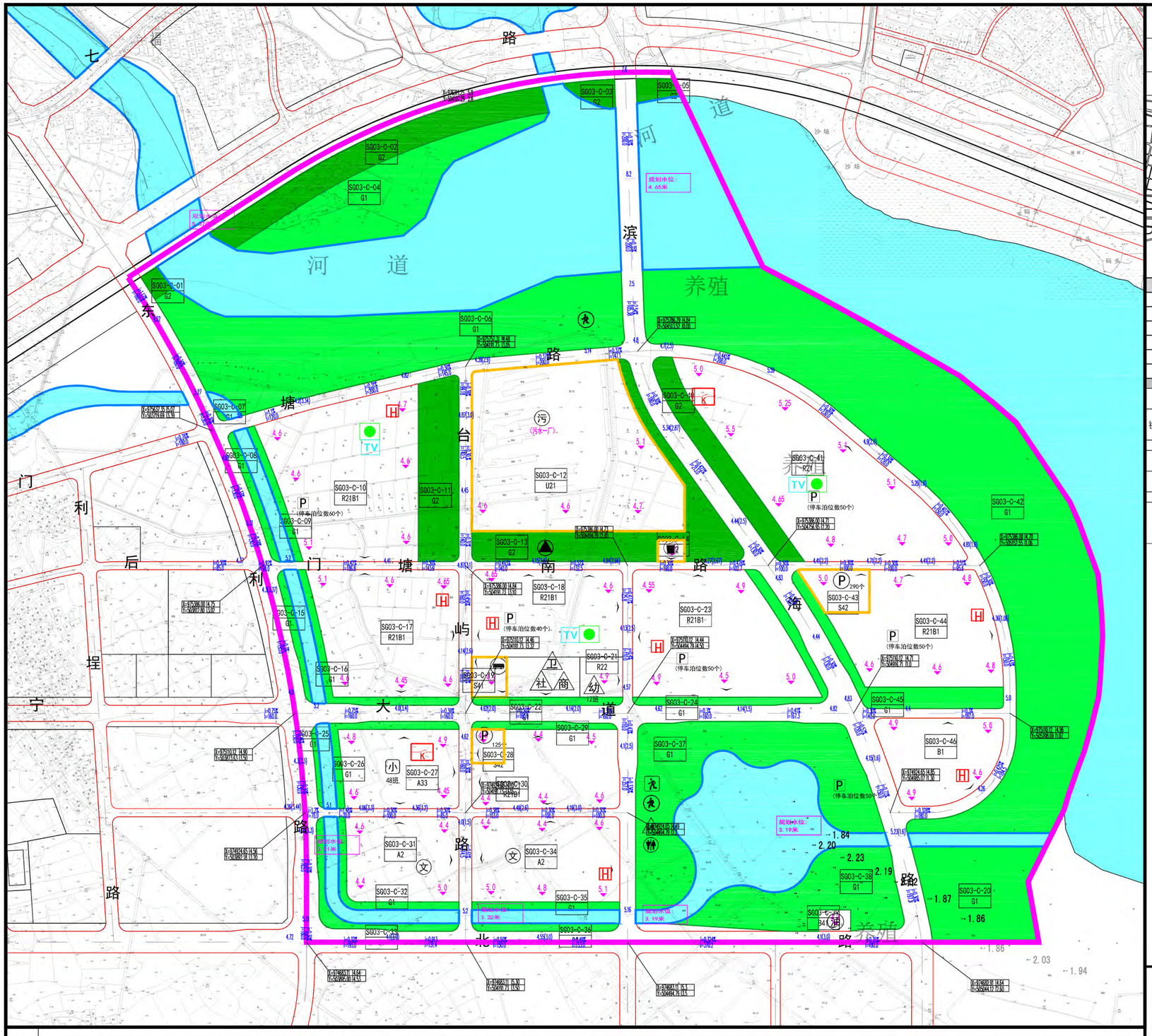
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



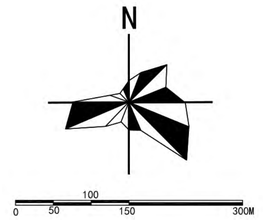
SG03分区单元-C基本单元图则

管理编码	350921-SG03-C

区位示意



比例尺



350921-SG03-C基本单元

主导功能	居住、公服		
总用地面积（公顷）	210.39	城市建设用地面积（公顷）	177.79
居住用地面积（公顷）	15.50	商服设施用地面积（公顷）	14.14
居住建筑总量（万平方米）	53.09	商服设施建筑总量（万平方米）	22.46
居住平均容积率	3.42	商服设施平均容积率	1.59
总人口（万人）	1.21	总绿地面积	75.27

350921-SG03-C基本单元

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	18	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	18	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	37	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	6000	-	1	21	实位控制	12班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	13	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	37	图标控制	结合公园绿地布置

图例

- SJ-B-10 / B1：地块编号 / 地块性质
- 建议开口路段
- 5.2：设计标高（现状标高）
- 5.2：地块规划控制高程
- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线
- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- 规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

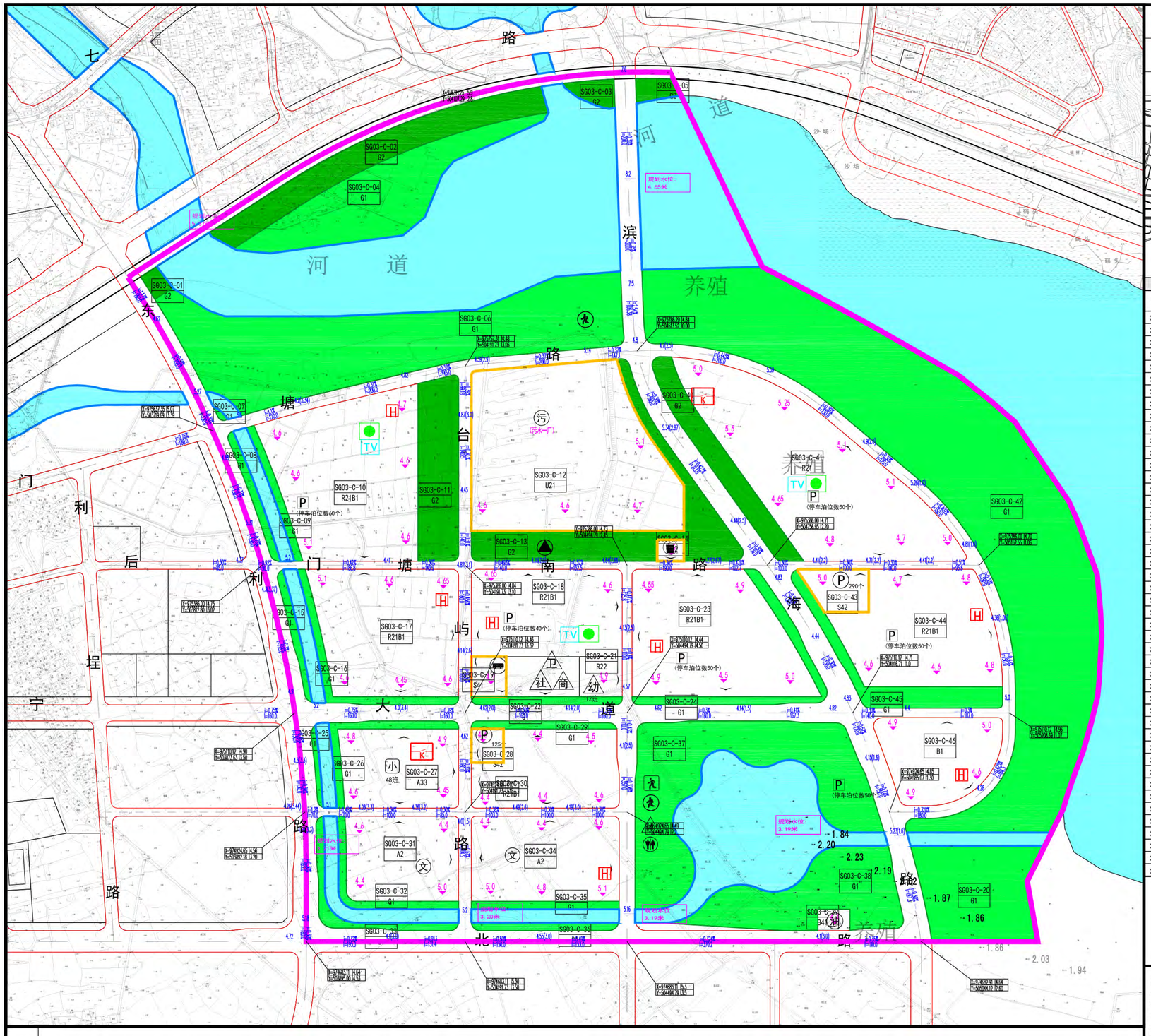
3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

霞浦县松港组团控制性详细规划（修编）



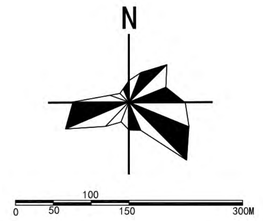
SG03分区单元-C基本单元图则

管理编码	350921-SG03-C

区位示意



比例尺



350921-SG03-C基本单元

地块编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(hm2)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(M)	停车泊位数
SG03-C-01	G2	防护绿地	1907	–	–	–	–	
SG03-C-02	G2	防护绿地	33399	–	–	–	–	
SG03-C-03	G2	防护绿地	3619	–	–	–	–	
SG03-C-04	G1	公园绿地	45562	–	–	–	–	
SG03-C-05	G2	防护绿地	3044	–	–	–	–	
SG03-C-06	G1	公园绿地	111090	–	–	–	–	
SG03-C-07	G1	公园绿地	279	–	–	–	–	
SG03-C-08	G1	公园绿地	3774	–	–	–	–	
SG03-C-09	G1	公园绿地	4013	–	–	–	–	
SG03-C-10	R21B1	商住用地	77828	1.6	24	30	60	
SG03-C-11	G2	防护绿地	25851	–	–	–	–	
SG03-C-12	U21	排水设施用地	106876	0.5	30	25	24	
SG03-C-13	G2	防护绿地	36378	–	–	–	–	
SG03-C-14	U22	环卫设施用地	2000	1	30	25	24	
SG03-C-15	G1	公园绿地	3363	–	–	–	–	
SG03-C-16	G1	公园绿地	7171	–	–	–	–	
SG03-C-17	R21B1	商住用地	61546	1.8	24	30	60	
SG03-C-18	R21B1	商住用地	56299	1.8	24	30	60	
SG03-C-19	S41	公共交通设施用地	4875	0.5	25	20	24	
SG03-C-20	G1	公园绿地	37224	–	–	–	–	
SG03-C-21	R22	幼儿园用地	6000	1	30	30	15	
SG03-C-22	G1	公园绿地	4169	–	–	–	–	
SG03-C-23	R21B1	商住用地	68398	1.8	24	30	60	
SG03-C-24	G1	公园绿地	9980	–	–	–	–	
SG03-C-25	G1	公园绿地	1458	–	–	–	–	
SG03-C-26	G1	公园绿地	5615	–	–	–	–	
SG03-C-27	A33	中小学用地	32342	0.7	35	30	24	
SG03-C-28	S42	社会停车场用地	3779	0.2	15	15	12	
SG03-C-29	G1	公园绿地	3690	–	–	–	–	
SG03-C-30	R21B1	商住用地	36788	1.8	25	30	60	
SG03-C-31	A2	文化设施用地	33321	1	30	35	24	
SG03-C-32	G1	公园绿地	5581	–	–	–	–	
SG03-C-33	G1	公园绿地	6435	–	–	–	–	
SG03-C-34	A2	文化设施用地	43865	1.5	30	35	24	
SG03-C-35	G1	公园绿地	4141	–	–	–	–	
SG03-C-36	G1	公园绿地	4001	–	–	–	–	
SG03-C-37	G1	公园绿地	69493	–	–	–	–	
SG03-C-38	G1	公园绿地	41017	–	–	–	–	
SG03-C-39	B41	加油加气站用地	2400	0.2	30	35	12	
SG03-C-40	G2	防护绿地	18106	–	–	–	–	
SG03-C-41	R21	二类居住用地	95560	1.2	28	35	24	
SG03-C-42	G1	公园绿地	246932	–	–	–	–	
SG03-C-43	S42	社会停车场用地	8682	0.2	15	15	12	
SG03-C-44	R21B1	商住用地	57153	1.2	24	30	24	
SG03-C-45	G1	公园绿地	15402	–	–	–	–	
SG03-C-46	B1	商业设施用地	31577	1.8	38	25	24	

图例

- SJ-B-10 / B1：地块编号 / 地块性质
- 建议开口路段
- 4.5(3.2)：设计标高(现状标高)
- 5.2：地块规划控制高程
- 城市红线
- 城市蓝线
- 城市黄线
- 城市绿线
- 基本单元线
- 规划10kV电力开闭所
- 规划10kV电力环网
- 规划通信机房
- TV 规划广电机房

1、在基本单元图则中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积、工业建筑面积、总绿地面积为指令性指标，原则上不得调整。其中，主导功能、总用地面积、城市建设用地面积、居住建筑面积、商服设施建筑面积为上限控制，工业建筑面积、总绿地面积为下限控制。

2、控制内容中：三大设施、社区配套设施，及红线、蓝线、绿线、紫线、黄线等内容必须遵照规划控制要求执行。

3、本片区各类用地的绿地率控制、建筑密度控制、停车泊位、建筑退界、出入口方位等指标应符合《宁德市城市规划管理技术规定》及《福建省城市规划管理技术规定》中的相关规定，并参照建筑日照间距的有关规定制定。

4、停车泊位控制内容应符合《宁德市城市规划技术管理规定》中的相关要求。

5、本图则确定的地块划分界限，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

委托单位：霞浦县自然资源局　　编制单位：福州市规划设计研究院集团有限公司

第三部分：规划说明书

目　　录

一、 项目概述 4
（一）编制背景 4
（二）规划背景 4
（二）区位关系 5
（三）规划范围 5

二、 现状概况与分析 5
（一）区域资源 5
（二）社区及人口分布现状 5
（三）土地利用现状 5
（四）道路交通现状 7
（五）水系及绿化现状 8
（六）现状建筑分析 8
（七）现状用地潜力分析 9
（八）现状综合评价 9

三、 上位规划衔接及现行控规实施评估 10
（一）上位规划与相关规划衔接 10
（二）现行控制性详细规划实施评估 11
（三）本次修编重点 13

四、 规划依据、指导思想及原则 13
（一）规划依据 13
（二）指导思想 14
（三）规划原则 14

五、 发展综合研究 15
（一）认知与判断 15
（二）目标及定位 15
（三）规划思路 16
（四）发展策略 16

六、 土地利用规划 17
（一）规划规模 17
（二）用地布局思路 17
（三）规划结构 18
（四）用地布局 18
（五）规划用地平衡表 21

七、 三大设施及社区服务设施规划 21
（一）公共设施体系规划 22
（二）街道以上级公共管理与公共服务设施控制规划 23
（三）街道级公共管理与公共服务设施控制规划 23
（四）社区级公共服务设施规划 27
（三）道路与交通设施规划 32
（四）公用设施规划 32

八、 道路交通系统规划 32
（一）规划原则 32
（二）对外交通 32
（三）道路系统规划 33
（四）公共交通 34
（五）慢行交通 35
（六）公共停车场规划 35

九、 竖向规划 35
（一）现状地形 35
（二）规划原则 35
（三）竖向工程规划 36

十、 绿地系统规划 33
（一）规划原则 37
（二）规划目标 37
（三）绿地系统 37
（四）绿地构成 38

十一、 城市空间形态导引及控制 38
（一）总体思路 38
（二）景观结构 38
（三）高度控制 39
（四）空间形态控制 39
（五）城市设计导引 40

十二、 单元划分及规划管理控制 42
（一）用地分类及地块划分 42
（二）控制指标体系 43
（三）单元控制 43
（四）地块开发控制 43
（五）用地控制方式 44
（六）土地使用兼容性 44

十三、 重要控制线规划 45
（一）城市绿线 45
（二）城市蓝线 45
（三）城市黄线 46

十四、 市政工程规划 47
（一）给水工程规划 47
（二）雨水工程 48
（三）污水工程 49
（四）供电工程规划 49
（五）通信工程规划 51
（六）燃气工程规划 51
（七）工程管线综合规划 53
十五、 环卫设施规划 55
（一）规划依据 55
（二）环卫规划目标 55
（三）城镇垃圾收运处理规划 55
十六、 生态环境保护规划 56
（一）生态环境保护规划 56
（二）生态环境保护控制对策 57
十七、 地下空间开发与利用 58
（一）规划基本原则 58
（二）地下空间控制要求 58
十八、 防灾减灾规划 58
（一）防洪排涝规划 58
（二）抗震规划 59
（三）人防规划 59
（四）消防规划 59
十九、 村庄安置与整治改造 60
（一）村庄安置 60
（二）整治改造要求 60
（三）整治改造重点 60
（四）建筑设施整理 61
（五）环境卫生治理 61
（六）给排水设施完善 61
（七）道路交通顺畅 61
（八）公共环境和村貌整治 62
（九）安全与防灾 62
二十、 近期建设规划 63
（一）进一步打造松港组团城市门户形象 63
（二）完善居住公共服务配套 63
（三）进一步推进基础设施配套建设 63
（四）绿化景观建设 63
（五）住宅开发建设 63
二十一、 实施策略建议 64
（一）政府主导、市场运作 64
（二）规划先行 64
（三）重点突破、分期实施 64

一、项目概述

（一）编制背景

2012 年《霞浦县松港组团控制性详细规划》编制完成后，对松港地区的建设与发展做出了较好引导。由于 2017 年福建省住房和城乡建设厅发布了新的街道与社区公共服务设施配置标准（福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知（闽建规[2017] 4 号）），对文教体卫的配套标准提出了新的要求；同时，随着霞浦的高速发展，控规也需要进行不断完善和维护。因此，我院受县自然资源局委托，于 2019 年 9 月承接了霞浦县松港组团控制性详细规划的修编任务。

（二）规划背景

1、空间拓展-滨海时代

霞浦县全县海域面积 2.89 平方公里，占全市的三分之二，全省五分之一；拥有天然深水港海岸线长 480 公里，占全市的二分之一，全省的八分之一，居全省沿海县市首位。因此发展海洋相关经济，霞浦县拥有得天独厚的优势。

近年来，霞浦紧紧围绕“海洋强县”的战略目标，充分发挥港口、岸线、腹地等海洋资源的特色优势，提出了“滨海发展”的城市战略，城市由“滨河”慢慢转向“滨海”，海洋经济发展取得了明显的成效。松港组团作为霞浦向海发展的重点区域，不仅是新区建设的重要支撑和联系点，也是霞浦县老城区人口和功能疏解的优先承载地。

2、交通升级-高铁时代

霞浦站位于松港组团北侧，自 2009 年开通以来，日均人流量数量徒增。2021 年上半年温福铁路福建段各站客流量，霞浦站首次超过福鼎站，仅次于宁德站，名列全线 6 个车站第 2 位，半年客流量共 68.26 万人次，日均 3772 人次。作为闽东铁路线路中客流量最大的站点之一，霞浦站在井喷式客流的鼓动之下，交通线路的通达度不断提升，北可达北京，南可到深圳，前往温州、上海、杭州、福州、厦门等城市均十分方便，使得霞浦与客源腹地距离大大缩短，交通条件改善明显，长三角和珠三角地区基本覆盖在 6 小时通勤圈内。

3、经济发展-休闲时代

随着人民生活水平的提高，国民休闲需求迅速攀升，各项政策利好层出不穷，可以预见一个“休闲刚需”的时代正在全面到来。

近年来霞浦充分发挥其资源、交通和区位优势，全力打造滩涂摄影天堂、休闲度假胜地两大“名片”，而风景绝佳的北岐滩涂就位于松港。目前霞浦年游客总数增速明显，2019 年全县接待境外旅游人口 625.38 万人次，预计 2021 年可超过 700 万人次。但霞浦在旅游服务上的短板也日益显现，城区的综合服务能力有待提升，松港作为城区一部分，同时具有高铁站和高速互通的加持，应优先考虑对旅游服务设施的补足。

4、文化引领-特色时代

霞浦是闽东最古老的县城，历史底蕴深厚，人杰地灵。在松港空海大师（空海大师纪念堂由中日双方共同出资建成，每年前来朝圣参观的日该国真言宗信徒和国内外游客络绎不绝）和地藏寺是最为出名的文化名片，而凭借霞浦站和沈海高速互通联系便捷的交通优势，发展文化旅游及相关服务更具优势。为吸引更多

的旅游者来到松港，同样需要松港担负起旅游集散与服务职能。

（二）区位关系

霞浦县位于福建省东北部，北与福鼎市、柘荣县交界，西与福安市接壤，西南与宁德市蕉城区、罗源县隔三都澳相望，东濒东海，与台湾一水相隔，素有“闽浙要冲、海疆重镇”之称。

规划区位于霞浦县中部、临福宁湾地区，属于霞浦县中心城区一部分。西接老城组团，南临滨海组团，东依灵山和青岐湖，北靠温福铁路，包括赤岸社区、利埕社区和后港社区。

规划区区位条件优越，是霞浦县推动向东、向东南拓展、面海发展战略的重要节点；同时，由于规划区临近已建成的霞浦火车站和赤岸大道，是霞浦新城区近期开发建设的重要片区。

（三）规划范围

规划区范围东至灵山和青岐湖，西至赤岸大道，南至体育北路，北至站前路，规划总用地面积约 867 公顷。

二、现状概况与分析

（一）区域资源

规划区依山面海，西北枕龙首山，南眺南峰山，北临灵山，东临青岐湖、福宁湾，处在山环水抱的山水格局中，区域景观资源丰富。

规划区北临霞浦火车站，南近沈海高速公路互通，依托西侧赤岸大道可便捷联系老城组团与滨海组团，对外交通十分便利。

（二）社区及人口分布现状

规划区涉及古岭下村、赤岸村、利程村、后港村等行政村，2012 年至今多个楼盘也已建成入住，包括东泰华府、碧桂园·正阳首府、富地康城、中茵·蔚蓝国际等。据调查，目前区内现状人口约 4.7 万人。

（三）土地利用现状

规划区现状以农田、水域等非城市建设用地为主，约占总用地的 68.75%；城市建设用地仅占 31.32%，其中又以居住用地和公共服务设施用地为主。

1、居住用地

规划区现状居住用地共计 146.27 公顷，占现状城市建设用地面积的 55.64%。其中，二类居住用地面积约 52.68 公顷，包括富地康城、东泰华府、中梁一号院、海润尚郡、蔚蓝国际等房地产开发项目，以及县经济适用房、廉租房项目等。

二类住宅用地的建筑质量良好，建筑层数以多层和高层为主，景观环境较好，相关配套服务设施相对完善。已建和在建小区多有配套幼儿园，位于六一七东路的华熙幼儿园（独立占地）也已建成招生。

三类居住用地面积约 93.59 公顷，主要为早些年的居民自建房，建筑质量一般，存在建筑密度大、间距小、通风差，缺少必要的消防通道等问题。同时，配套设施相对缺乏，整体居住环境不佳，是未来需要逐步予以更新、改造的区域。

2、公共管理与公共服务设施用地

规划区现状公共管理与公共服务设施用地共计 33.89 公顷，占现状城市建设用地面积的 12.89%。

（1）行政办公用地

现状行政办公用地面积约 5.62 公顷，占现状城市建设用地面积的 2.14%，主要包括霞浦公安局、霞浦人力资源局、城市管理局、派出所以及村委会等用地。

（2）教育科研用地

现状教育科研用地面积约 25.05 公顷，占现状城市建设用地面积的 9.53%，主要为小学、中学用地。

小学共 4 所，包括第四小学（73 班）、第六小学（42 班）、赤岸小学（9 班）、古岭下小学（1 班）。第四小学和第六小学为近年新建小学，设施条件较好，目前生源均已超负荷；赤岸小学和古岭下小学为村办小学，其中赤岸小学仅设一至三年级，古岭下小学仅设小学教学点，两处小学均存在规模小，设施差的问题。

中学共 2 所，包括霞浦一中和十八中。霞浦一中（初中 10 班、高中 46 班）占地面积 12.8 公顷，位于赤岸大道以东、沈海高速公路北侧；霞浦十八中（初中 11 班）占地面积 3.37 公顷，位于规划区中部、973 县道北侧。

（3）宗教用地

规划区现状宗教用地主要地藏寺和村内庙宇，占地面积约为 2.06 公顷，占现状城市建设用地面积的 0.78%。地藏寺历史悠久（目前所存建筑主体于上世纪九十年代修建而成），香火旺盛，是霞浦县宗教文化的重要组成部分。

3、商业服务业设施用地

规划区现状商业服务业设施用地面积约 8.5 公顷，占现状城市建设用地面积的 3.23%，主要为沿街独立商业配套与酒店等。

4、工业用地

现状工业用地 12.58 公顷，占现状城市建设用地的,4.78%，主要为东胜合成革有限公司。

5、道路与交通设施用地

规划区现状道路与交通设施用地面积约 41.17 公顷，占现状城市建设用地面积的 15.66%，主要为赤岸大道、福宁大道、三河路、府前东路、已建成的公交首末站等城市道路用地。

6、公用设施用地

规划区公用设施用地面积约 4.04 公顷，占现状城市建设用地面积的 1.55%，为已建成投入运营的污水处理厂。

7、绿化与广场用地

规划区现状绿化与广场用地约 16.43 公顷，占现状城市建设用地面积的 6.25%，主要为沿罗汉溪的滨河绿地，总体上绿化空间和公共活动空间较为缺乏。

8、现状用地汇总表

表格 2-1 现状用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积(ha)	占城市建设用地比例(%)
大类	中类	小类			
R	居住用地			146.27	55.64%
	R2	二类居住用地		52.68	20.04%
		R21	二类居住用地	52.03	19.79%
		R22	服务设施用地	0.65	0.25%
	三类居住用地			93.59	35.60%
A	公共管理与公共服务设施用地			33.89	12.89%
	A1	行政办公用地		5.62	2.14%
	A2	文化设施用地		1.16	0.44%
	A3	教育科研用地		25.05	9.53%
		A33	中小学用地	25.05	9.53%
	A9	宗教用地		2.06	0.78%
B	商业服务业设施用地			8.50	3.23%
	B1	商业设施用地		6.57	2.50%

	B2	商务设施用地	1.12	0.43%
	B4	公用设施营业网点用地	0.81	0.31%
M	**工业用地**		**12.58**	**4.78%**
U	**公用设施用地**		**4.07**	**1.55%**
	U2	环境设施用地	4.07	1.55%
		U21 排水设施用地	4.07	1.55%
S	**道路与交通设施用地**		**41.17**	**15.66%**
	S1	城市道路用地	40.59	15.44%
	S4	交通场站用地	0.58	0.22%
		S41 公共交通场站用地	0.58	0.22%
G	**绿地与广场用地**		**16.43**	**6.25%**
	G1	公园绿地	11.99	4.56%
	G3	广场用地	4.44	1.69%
H11		**城市建设用地**	**262.91**	**100.00%**

（四）道路交通现状

1、对外交通

（1）沈海高速公路

现状宽度约 25 米，从规划区中部穿越，在规划区外西南侧邻近处设有互通口。

（2）973 县道

现状宽度约 9 米，位于沈海高度公路北侧，西接六一七东路，向东北可至水门乡和牙城镇。

2、现状道路网

现状已建成城市道路包括站前路、赤岸大道、六一七东路、空海大道中段、府前东路、三河路西段、福宁大道西段及体育北路西段。

其中，站前路已修缮站前一段，宽度约 36 米；赤岸大道现状宽度 55 米，已建成火车站至体育北路段并投入使用；六一七东路正在扩建，现状宽度约 18 米，向东与 973 县道连接；三河路现状宽度约 30 米，已建成至霞浦一中东侧；府前东路现状宽度约为 24 米，东接空海大道，西接赤岸大道；福宁大道现状宽度约 30 米，已建成至霞浦一中南侧，与赤岸大道和三河路相衔接。空海大道中段已完成，现状宽度 40 米，南段即将开工与体育北路相接。

其余道路以村道为主，现状宽度约 4-7 米，多为水泥路面。

东利路、西汉大道、空海大道北段及南段、六一七东路扩建、龙泉路、牛濑路等道路已征待建。

3、交通设施

区内目前已建成一处公交首末站，位于六一七东路与牛濑路交叉口东南角，尚未建设独立占地社会停车场。

4、存在的主要问题

（1）道路网供应水平较低，尚不成系统，通达性较差。

区内尚未形成系统的道路网络，交通基础设施建设相对缓慢，难以支撑未来发展规模。现状村道断头路较多，走向不规则，制约土地使用效能。

（2）道路路况较差，技术标准低，难以适应城镇发展。

由于缺乏日常的市政维护，道路年久失修，路面破损较多，路况较差，现有村道路幅普遍较窄，通行能力较弱。

（3）静态交通设施相对匮乏

规划区内社会停车场紧缺，仅建成一处公交首末站，静态交通设施相对匮乏。

总体而言，松港组团对外交通骨架基本建成，但内部功能性道路尚未形成网络；东西向交通主要依托赤岸大道展开，通达性较差，随着后续已征道路如空海大道等施工投建，规划区西部道路的整体通达性将得到较大改善。

（五）水系及绿化现状

规划区内的水系主要包括罗汉溪、涵头街河、护城河和三河，均自西向东穿过规划区，最终注入福宁湾。

罗汉溪是规划区内最主要的河流，河流宽度约 50 米，河道较为平直，为目前为生态驳岸；涵头街河为罗汉溪支流，河流宽度约 10 米，河道蜿蜒，生态驳岸；护城河河流宽度约为 30 米，临近赤岸大道一侧驳岸已部分硬化，两侧滨水公园初步成型；三河从规划区西南角穿过，小部分位于范围内，临近高速互通口。

目前四条水系水质良好，水系两侧保持了较好的自然生态环境，景观资源优良，为宜居环境品质的打造提供了得天独厚的基础条件。

规划区内绿地建设相对滞后，目前火车站站前公园已建成，起到一定的门户景观作用，但整体而言，规划区内绿地较为零散，不成系统；滨水地区绿地不连续且未对城市开敞，良好的滨水资源有待进一步充分展示利用；此外，居民使用和共享的社区绿地、休闲广场等开敞空间极为缺乏。

（六）现状建筑分析

从建筑结构、建筑高度（层数）、建筑用途三个方面对现状建筑进行综合分析。

1、建筑结构

规划区内现状建筑按结构形式可分为土结构、木结构、石结构、简易结构、土木结构、砖混结构、钢筋混凝土结构。区内各种建筑结构混合分布，其中砖混建筑占据大部分，其次为钢筋混凝土结构，石结构、土结构与木结构等比较老旧的建筑结构所占比重较小。具体面积详见下表：

表格 2-2 现状建筑结构统计表

建筑结构	建筑基底面积（公顷）	占总建筑面积比例（%）
土结构	1.34	2.59%
土木结构	0.39	0.75%
木结构	2.39	4.61%
石结构	0.27	0.52%
砖混结构	20.04	38.69%
简易结构	5.89	11.37%
钢筋混凝土结构	21.48	41.47%
总计	51.8	100.00%

2、建筑高度

规划区内现状建筑按高度按照 1 至 6 层分别统计、6 层及以上单独统计。低层建筑多为村民自建房，多层建筑主要为新建安置小区、廉租房等，高层建筑多为近年新建小区、办公楼和商业建筑等。

表格 2-3 现状建筑高度统计表

建筑高度	建筑基底面积（公顷）	占总建筑占地面积比例（%）
1 层	18.22	35.17%
2 层	11.92	23.01%
3 层	6.82	13.17%
4 层	1.66	3.20%
5 层	0.67	1.29%
6 层	6.78	13.09%
6 层及以上	5.73	11.06%
总计	51.8	100.00%

3、建筑用途

规划区内现状建筑按其使用用途主要分为住宅建筑、公共建筑、村庄和工业建筑四类。其中公共建筑（包括公共服务设施和商业建筑）和村庄占比最大。

表格 2-4 现状建筑用途统计表

建筑用途	建筑基底面积（公顷）	占总建筑占地面积比例（%）
公共建筑	15.69	30.29%
居住建筑	10	19.31%
工业建筑	3.64	7.03%
村庄建筑	22.47	43.38%
总计	51.8	100.00%

4、现状建筑综合评定

结合建筑结构、建筑高度、建筑用途三个方面的分析，对规划区内现状建筑进行综合评定，沿赤岸大道新建的住宅小区、经济适用房和保障房建筑质量好；村民住宅的建筑状况良莠不齐，赤岸村、古岭下村、后港村等近年新建的造福工程小区、安置区建筑质量相对较好。

（七）现状用地潜力分析

规划范围内有五处已征未建用地，分别为长溪中学地块、亿豪山庄地块、欣隆盛世·新天地地块、宁德兆荣房地产地块和霞浦世贸·时代滨海广场。本次规划对以上五处已征未建用地予以保留。

通过对征地情况以及现状用地的分析，可开发毛用地面积约为 500 公顷，占规划总用地的 58%，主要为农林用地、村庄居住用地（三类居住用地）以及工业仓储用地。

（八）现状综合评价

1、优势

（1）自然环境优越，为宜居目标提供了环境基础

规划区西靠龙首山、南峰山，东临青岐湖、福宁湾，依山面海，自然本底优良。罗汉溪、护城河、涵头街河和三河从规划区穿过，为宜居组团的发展提供了丰富的自然景观资源。

（2）地形平坦开阔，可开发用地充裕

规划区内地形平坦，除了已建区、部分保留村庄、已征未建用地和道路、水域外，可发用地达到 500 公顷，可开发潜力大。

（3）北靠霞浦火车站，享有高铁辐射效应

随着温福铁路霞浦火车站的投入运营和客流量增长，霞浦城区迅速向东拓展。规划区北靠火车站，交通优势明显，高铁带来的辐射带动作用不容忽视，有条件发展成为城市对外交通枢纽区。

（4）赤岸大道两侧新城建设初具规模。

赤岸大道沿线开发已成规模，建成住宅项目品质较高，聚集了一定的人气，能够带动松港组团进一步发展。

（5）商业配套和公共服务设施配套基础较好

现状商业已有多处配套，以底商为主。部分小区配置了规模较大的独立商业，如世贸时代广场，商业建筑体量达五万平方米，具有一定商业配套基础。

公共服务设施建设以教育设施为主。四所小学和两所中学目前尚能勉强满足松港组团教育需求，但由于松港组团教育设施还需考虑外围生源的就学需求，后续仍需继续同步推进建设；行政办公用地建设推进较为平稳，目前已建成公安局、霞浦人力资源局、霞浦海洋监测站和城市管理局等。此外，目前医疗卫生设施、文化设施、体育设施相对欠缺。

2、不足

（1）门户效应尚未突显

火车站核心区的土地利用不够集约，未能充分发挥火车站的门户效应，尚可

优化。而已建成的基本为高层小区，未能较好展现门户形象。

（2）交通组织不成系统

规划区现状道路系统，尤其是支路系统不够完善，路幅偏小、等级较低，道路网密度未达到相应标准要求，交通设施较为缺乏，公交线路尚未完全覆盖，制约了本区的发展。

（3）自然景观未有效利用

规划区具有丰富的自然景观资源，但目前尚未合理开发利用，与已建成片区的联系较为薄弱。

3、挑战

（1）村庄改造难度较大

规划区内有多个旧村庄，村庄较为零散、无序，环境品质较差，村庄建筑密度大，改造难度较大。

（2）弱化高速路对松港组团割裂效应

沈海高速是松港非常重要的交通资源，但高速路在提供对外交通便利的同时，也对松港组团自身产生了较大的割裂作用。这种分隔相较于水系的自然划分更具限制性，易对两侧用地产生消极作用。因此如何强化因高速路分隔而形成的南北两片区，是本次规划的挑战之一。

三、上位规划衔接及现行控规实施评估

（一）上位规划与相关规划衔接

1、《霞浦县国土空间总体规划（2020-2035）》在编

在编《霞浦县国土空间总体规划（2020-2035）》（初步方案）提出建设大城关，对老城组团以补短板、提品质为重点；对松港组团以承接老城功能，强化门户形象与旅游配套，打造宜居组团为重点；对滨海组团以打造城市新中心为重点；福宁工业园组团以“一园多区”扩容提质，打造现代产业转型示范区为目标。

2、《霞浦县城市总体规划（2011-2030）》

霞浦城市总体规划确定了“一带、三轴、四组团”城市空间结构。本次规划区包括“四组团”中松港组团的赤岸社区、后港社区，以及滨海组团的利埕社区。

松港组团规划定位为城市对外交通枢纽区、现代宜居社区、商贸物流产业园区。该组团以霞浦火车站位为核心，沿赤岸大道形成联系松港组团与老城、滨海组团的功能轴线，依托罗汉溪沿岸打造亲水景观轴线。

组团东南部为公共服务设施完备的居住社区，西北部依托温福铁路货站形成霞浦商贸物流产业园区。

滨海组团规划定位为霞浦未来新的城市中心区，属于滨海组团北部的利埕社区规划为居住社区。本次松港组团控制性详细规划将利埕社区纳入松港范围。

（2）其他要点

按 3-5 万人左右的人口规模配置社区公共服务设施的原则，规划形成 3 个居住社区，各自设置居住社区级商业、文化、体育、医疗及行政管理设施。其中赤岸社区居住人口 3.6 万人，后港社区 3.3 万人，利埕社区 3.3 万人。

3、《霞浦全域旅游规划（2019-2030 年）》

规划打造“一心引领、二极引爆、二带辐射、四区支撑”全域旅游格局。

“一心”城区综合服务中心；“两极”三沙·牙城旅游吸引极，东冲半岛旅游吸引极；“两带”山海联动发展带，G15 旅游发展带；“四区”南部海上风情旅游组团、东部山海生态旅游组团、北部畲乡风情组团、清新海岛旅游组团。

在全域旅游规划中，松港组团属于“一心”城区综合服务中心，对松港的指引为：结合高铁站点，重点建设综合集散服务、文化体验、形象窗口功能。

4、《霞浦县城公共停车场专项规划（2018-2030 年）》

霞浦县城公共停车场专项规划远期在松港组团规划了 36 处公共停车场，共计 2130 个泊位。

4、《霞浦县中心城区教育设施专项规划（2016-2030 年）》

霞浦县中心城区教育设施专项规划中松港组团规划人口 10 万人，规划幼儿园 12 所，规划班级 156 班；规划小学 5 所，规划班级 208 班；规划初中 2 所，规划班级 72 班；规划高中 1 所，规划班级 60 班。

由于 2017 年福建省住房和城乡建设厅发布了新的街道与社区公共服务设施配置标准（闽建规[2017]4 号），2016 年以前的标准不再适用，且教育设施专项规划修编工作已开启，因此本次控规将对接最新的教育设施专项修编成果。

5、《霞浦县城区防洪防潮排涝规划》（2007）

霞浦县城区防洪标准采用 30 年一遇洪水设防，堤防工程按照 3 级建筑物设计；排涝标准采用 5 年一遇涝水不漫溢，排涝工程按照 5 级建筑物设计；防潮标准为 50 年一遇，防潮工程按 2 级建筑物设计。

护城河末端出口处设置 350 亩滞涝区。

6、《霞浦县城区防洪排涝工程可行性研究报告》（2012）

霞浦县城区防洪标准采用 30 年一遇洪水设防；排涝标准采用 5 年一遇涝水不漫溢。

涵头街河滞洪区面积为 200 亩。

护城河闸前滞洪区 450 亩。

霞浦县目前尚未编制蓝线规划。

（二）现行控制性详细规划实施评估

1、主要内容

现行控制性详细规划于 2012 年完成编制，经政府批复后，成为城市开发建设和规划管理的依据。

规划松港组团总用地面积约 863.85 公顷，总人口约 9.8 万人。

确定松港组团功能定位为“交通便利、配套完善、自然生态、宜居健康的综合居住组团”，以“塑造入城形象、创造活力空间、营造优良环境”为发展目标。

规划总体布局形成“一环、两带、三片区”的规划结构。“一环”：依托基地内部城市干道，通过沿线生活配套设施、绿化的设置，在基地内部形成一圈生活服务休闲环。“两带”：依托罗汉溪沿线设置商业设施，形成南北向滨水商业休闲带，向南延伸至滨海中心区；结合高速公路两侧防护绿带，形成东西向生态绿带。 “三片区”：三个居住片区，片区内部集中设置街道级公建中心。

2、实施情况

在原控制性详细规划指导下，城市建设分期有序展开，赤岸大道、六一七东路沿线阶段建设成绩显著，新增建设用地 85.11 公顷，由 2012 年的 183.63 公顷增至 268.74 公顷。

（1）居住及商业用地实施情况

赤岸大道、六一七东路沿线新建多个高端居住小区，居住用地由三类居住为

主转为二类居住为主。但赤岸大道及高速沿线界面缺少引导，住宅建筑高度以百米高层居多，组团内缺少大型公共建筑等城市地标建筑，门户形象未能凸显。

赤岸大道、六一七东路沿线新建蔚蓝国际、碧桂园·正阳首府、中梁壹号院等多个高端居住小区，居住用地同比增加 54.68 公顷，完成了原规划期末总量的 50%，居住人口增加近 2.4 万人，对比 2012 年的 1.07 万人，人均居住用地面积由 84.7 ㎡ 降至目前的 30.92 ㎡。

对比原控规，2012 年至 2020 年的新增项目在实际出让时用地性质变更较大，容积率、建筑密度等相关条件均有所偏差，主要体现在赤岸大道沿线商业用地在出让时大幅减少，商业用地同比减少 9 公顷左右，人均商业用地面积由 2012 的 8.9 ㎡降至 1.87 ㎡。但实际建设时，由于各小区沿赤岸大道商业配套较为完善，时代广场更是配有较大规模的独立商业设施，因此目前尚不存在明显的商业配套不足情况。

另一方面，目前霞浦旅游市场火爆，但酒店等配套多分布在老城，松港组团内仅有少量家庭宾馆，应对未来旅游发展所需的商务酒店接待能力尚有缺乏。

（2）公共管理与公共服务设施用地实施情况

组团内各类公共设施建设稳步推进，目前霞浦第四小学、第六小学、第一中学等优质教育资源，以及公安局、人力资源保障中心等公共设施均已建成。霞浦十八中扩建、第六中学、老年活动中心等项目也正紧锣密鼓的推进。

公共管理与公共服务设施用地同比增加 17.17 公顷，完成了原规划期末总量的 46.92%，人均公共管理与公共服务设施用地由 2012 年的 19.9 ㎡降至 8.2 ㎡。

（3）市政及道路实施情况

赤岸大道作为霞浦新城交通主动脉，已投入使用，后港片区道路系统建设相对完善，六一七路正在扩建，空海大道中段已完成，南段即将开工与体育北路相接，龙泉路、府前东路、牛濑路等已征待建。

总体而言，组团对外交通骨架基本建成，但内部功能性道路尚未形成网络。东西向交通主要依托赤岸大道展开，通达性较差，随着后续已征道路施工投建，南北向道路通达程度将有明显提升。

原规划布置公交枢纽站 1 处、公交首末站 2 处、用地配建停车场设 11 处。目前暂落实公交首末站一处，且位置有所调整，尚未建设独立占地的停车场。

原规划布局的电信分局、邮政支局、消防站等公用设施均尚未启动建设，现状公用设施主要为现状保留的污水处理厂。

（4）公园绿地实施情况

原规划“一核、一环、两带、多点”的开放型空间景观结构。打造火车站核心公共空间景观区，沿福宁大道-滨海路-空海大道形成的串联各个居住小区的生活性景观环，结合罗汉溪及两侧商业设施形成的滨水商业景观带，结合沈海高速两侧绿化带及青岐湖形成生态绿化景观带；并以各居住区公建中心、公园绿地、主要道路交叉口等形成的多处景观节点。

目前，火车站站前公园已建成，核心初显；沿福宁大道-滨海路-空海大道的生活性景观环部分建成，但尚未成环。

两大景观带中，罗汉溪上游景观建设已完成，松港组团内的罗汉溪第二标段正在进行河道及驳岸整治；沈海高速两侧绿化带及青岐湖形成生态绿化景观带建设尚未启动。

组团内的地藏寺、空海纪念堂等文化场所，已具备一定知名度，但缺乏特色节点营造；现状农田景色开阔，但缺少规划；已建生活区周边还未建设配套的公园绿地。

组团内绿地及广场用地仅为15.82公顷，虽较2012年有所增长，但仅完成原规划期末的9.31%，实施相对滞后，随着人口增长，人均绿地广场用地面积从2012年的10.2㎡降至4.64㎡。

3、综合评价

（1）宜居新城目标初步实现，城市门户形象暂不突出。

（2）公服设施建设稳步推进，公用设施建设稍显滞后。

（3）对外交通骨架基本建成，内部交通网络有待提升。

（4）优良生态环境基底尚存，景观绿地系统未成体系。

（三）本次修编重点

1、根据现状发展情况、资源条件、发展诉求，对松港的功能定位和用地布局作出调整；

目前松港组团沿赤岸大道一侧的建设已初具规模，且具有一定公服市政基础。随着霞浦站人流量渐增及霞浦旅游热度暴涨，松港的发展诉求应由原来的综合居住组团转换为宜居、门户、旅游服务几大方面，进一步提升松港在中心城区的地位。

2、根据新的“街道、社区公共服务设施配置指引”，统筹城区公服设施进行配套；

2017年出台了新的“街道、社区公共服务设施配置指引”标准，原配套标准不再适用，本次规划需按照新标准进行配置。

3、对各类专项规划成果进行对接和落实；

2012年以后编制了多个专项规划，如《霞浦全域旅游规划（2019-2030年）》、《霞浦县城区防洪排涝工程可行性研究报告》（2012.10）、《霞浦县城公共停车场专项规划（2018-2030年）》等，在本次规划中需进行对接和落实。

4、对接已定道路施工图方案，对道路系统进行优化和细化；

2012年至今部分道路已建设或已定施工图方案，与原规划不符的，在本次规划中根据已定道路线型予以更新，并在此基础上对路网进行调整和优化。

5、塑造松港特色，打造门户区域，补足旅游配套。

松港北临火车站，西接老城，南连滨海组团，具有良好的区位优势。本次规划应充分考虑松港的优势条件，依托交通优势补足旅游配套短板，打造门户区域，塑造松港特色。

四、规划依据、指导思想及原则

（一）规划依据

1、国家及地方有关法律、法规、标准、规范

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行）

（2）《城市规划编制办法》（建设部令第146号）

（3）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137－2011）

（4）《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）

（5）《福建省控制性详细规划编制导则》（2012 年试行）

（6）《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规[2017] 4 号）

（7）《福建省工业项目建设用地控制指标》（2013 年）

（8）《福建省城市规划管理技术规定》（2017 年）

（9）《宁德市城乡规划管理技术规定》

（10）《城市规划强制性内容暂行规定》(建设部，2002)

（11）其它相关法规、规范

2、相关规划及资料

（1）《霞浦县城市总体规划（2011-2030）》

（2）《霞浦县城区排水专项规划》

（3）《霞浦县城区防洪防潮排涝工程可行性研究报告》

（4）《霞浦全域旅游规划（2019-2030 年）》

（5）《霞浦县城公共停车场专项规划（2018-2030 年）》

（6）《霞浦县中心城区教育设施专项规划（2016-2030 年）》

（7）《霞浦县国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）

3、其他资料

（1）1：500 地形测量图及影像图（54 坐标）

（2）规划设计合同

（二）指导思想

（1）落实城市总体规划意图，衔接相关规划，与周边地区充分对接，以保证城市协调发展；

（2）以满足规划管理需求为导向、突出城市总体规划的强制性内容，突出城市运行基本保障设施的布局，体现公共政策属性，体现公众意愿，维护社会公共利益；

（3）合理控制和引导城市各种开发建设活动，统筹兼顾，处理好局部与整体、近期与长远、需要与可能、经济建设与社会发展、城市建设与环境保护等关系，引导城市合理、有序发展；

（4）保护自然与文化资源，加强城市公共开敞空间和景观风貌特色控制引导，提升城市品质，增强城市魅力；

（5）严格落实城市的刚性要求，充分考虑规划管理实施的弹性要求，提高规划的科学性和可操作性。

（三）规划原则

1、区域协调发展原则

从区域协调发展的角度，考虑本区与老城组团整体发展在功能定位、用地、交通、景观、市政基础设施等方面的衔接，保证在更大区域范围内规划的科学性与合理性。

2、和谐发展原则

立足于城区的可持续发展，在合理利用城市土地的同时，保护生态环境，保持生态平衡。保证社会、经济发展和谐发展的同时，提高生活环境质量，建设现代化生态复合型城区。

3、可操作原则

合理结合城区现状用地与功能格局，尊重人文历史因素，使规划成果与发展现状有机契合，突出实施管理中的可操作性。为城区建设提供可操作的管理依据

和城市开发策略，刚性管理与弹性控制相结合，使本区建设有步骤、按标准，同时兼具动态性，能适应形势的发展要求。

4、有限弹性原则

对地块的规划技术经济指标及相关控制指标，在保证功能结构合理、空间利用适度、控制管理有序的前提下，保留有限弹性的空间，以适应现实发展和市场经济发展的要求。

五、发展综合研究

（一）认知与判断

松港组团是霞浦县“向海发展，组团结构”空间布局结构中的重要组团之一，其规划定位要立足于本区域自身特色，同时从城市发展的层面去审视本区域所担任的角色，进而明确本区域目标和定位。

1、城市向海发展战略是促进松港组团发展的重要契机

霞浦中心城区的发展方向确定为：向东、向东南，面海发展为主。松港组团，西接霞浦老城组团，南临滨海组团，是霞浦老城向新城发展的过渡段，也是霞浦中心城区向东拓展的重要节点。

2、魅力彰显战略对松港组团的品质和形象提出更高要求

在构建“滨海休闲之都，生态宜居之城”的目标指引下，霞浦居民对空间品质日益提高的要求与老城区空间品质相对较差的现状之间的矛盾日益突出。在霞浦新一轮发展中，松港组团作为新城的居住组团，必须构筑宜居新城，提升空间品质，展现新城形象，才能成为霞浦乃至闽东地区居住、生活的吸引点。

3、火车站地区核心价值的激活需要城市空间的应对

松港组团靠近火车站，交通优势明显，有条件发展成为城市对外交通枢纽区。同时，由于受到火车站带来的辐射作用，本区域还将成为引导城市空间拓展的吸引点，成为霞浦新城区的优先开发区域和近期启动的首选之地。

随着城市发展理念的更新，火车站作为公共交通的中转站，已成为一种新型的社会、文化、经济交流地。随着社会经济的更进一步的发展以及城市公共交通和服务角色的强化，本区域需采取一定的空间应对，才能充分发挥火车站的辐射作用，将松港北片区打造成为富有活力、环境优良的城市活力中心。

面对以上背景和要求，规划从松港组团的城市角色出发，认为如何发挥区域优势资源，挖掘土地资源潜力，营造松港宜居组团，彰显霞浦地域特色，是本次规划所面临的问题，同时也是本次规划所要达到的目标。

（二）目标及定位

1、规划目标

通过规划技术手段，提高土地利用效率，充分整合利用区域资源，同时借助有效的城市经营和土地运作，使用地布局得以优化，配套设施得以完善，环境景观得以美化，创造新城新形象，为霞浦城区“东拓”提供承载空间。

2、规划定位

根据上位规划的总体定位，结合规划区在其布局结构中承担的功能角色以及自身所拥有的资源特色，判定本区的定位重点应强化门户、居住和公共服务功能，以文化旅游为带动，以城水共生为特色。

据此，将本区的**功能定位**为：**展现门户形象、凸显人文魅力、引领城市高质量发展的生态宜居新城；**

形象定位为：福宁古邑，水韵松港。

（三）规划思路

1、延续

按照霞浦县城市总体规划确定的总体空间布局，落实总体规划的配套设施要求，对地区所缺乏的公共服务设施、市政设施进行补充，完善整个区域的公共服务功能。

2、挖潜

利用火车站的辐射作用，充分挖掘火车站地区的土地空间潜力，探寻新的发展机会与价值；深入挖掘自然优势资源，创造良好的新城景观和居住环境质量，激发城市活力。

3、提升

整合地区综合交通资源，提升规划区内部交通系统；进一步完善升新城综合服务职能，带动周边地区发展；改善城市景观，营造现代都市优质生活，引领新城发展。

（四）发展策略

为实现以上目标定位，规划提出了塑形、提质、拥海、抱绿四大发展策略。

1、塑形——展现活力多元的魅力湾

（1）突显城市门户形象

火车站是霞浦重要的交通枢纽，其周边地块是城市重要的门户，是应优先且重点发展的商贸经济圈。规划强化火车站周边地区对外交通集散、商业商务服务、文化展示等功能，通过公共设施建筑群体设计，重塑火车站前区域景观，加强火车站站前核心区节点景观塑造，创造富有个性和特色的城市门户形象。

（2）打造松港活力形象

罗汉溪至霞浦火车站之间的区域是霞浦的门户区域，规划充分利用罗汉溪滨水空间，在罗汉溪北岸塑造多元复合功能，打造松港活力中心，塑造活力松港形象。

（3）强化水韵松港形象

松港东部鱼塘连片，海湾静谧，向东面海，呈现出城市向自然和谐过渡的景象。规划联合千亩鱼塘，保留鱼塘湿地景观，打造海滨湿地公园，形成城市—滨海公园—海湾—大海的海滨城市形象变化，强化水韵松港的形象定位。

2、提质——展现宜居宜业的生活邑

（1）营造城市文化氛围

松港寺庙众多，人才辈出，更有闻名海外的空海大师纪念堂位于此地，彰显着松港与众不同的人文魅力。为保护和凸显松港人文底蕴，规划结合重要人文资源布置公园绿地、广场用地以及其他与人文资源相互辉映的功能用地（如各级文化设施等），更好地营造松港的文化氛围。

（2）构建三级城市生活圈

把松港组团作为“微城市”，按照步行 “5 分钟”“10 分钟”和“15 分钟”可达，均衡布局各类公共服务设施。

5 分钟配套——舒适配套，为范围内定居人群提供日常的休闲、商业、教育、医疗等服务内容；

10 分钟配套——完善配套，服务人口范围更广的设施，如学校，行政管理类

设施；

15 分钟配套——非日常需求，但对于城市活力不可或缺的公共中心，如商业中心、商务中心等。

（3）完善交通路网体系

目前松港已有较为完备的对外交通，内部交通尚不成体系。规划从以人为本的角度出发，打造窄街区，密路网，形成适宜步行的街区尺度，同时完善道路交通系统及交通设施，提升居民出行条件。

3、拥海——展现山海绝景的休闲港

（1）完善旅游设施配套

松港山海景观绝美，滩涂景致奇特，北岐滩涂更是独一无二，以此为依托的旅游发展蒸蒸日上，吸引越来越多外来游客，而其所配备的旅游设施是否完善，将直接关系到旅游发展的空间与前景。规划进一步完善旅游所需商业、酒店、民宿、旅游问询、公厕、停车等设施，为旅游的长远发展提供支撑。

（2）打造休闲海湾景观体系

松港组团山海环抱，水城相生，面湾而生的格局明显，具有独特性。规划留出山海通廊，强调山海景观与城市景观的相互渗透，构建可亲近、可参与的海湾景观体系，保证海岸线开放共享，打造面向旅游的休闲海湾景观体系。

4、抱绿——展现生态健康的公园城

打造串珠公园体系

松港山水资源丰富，规划以现状为基础，布局公园绿地和慢行系统，串联各类景观资源，提高城市公园绿地比例，以园围城，实现“500 米见园”的目标，打造串珠公园体系。

六、土地利用规划

（一）规划规模

1、用地规模

规划区总用地面积约 867 公顷，其中城市建设用地面积约 792.02 公顷，水域等非城市建设用地 66.90 公顷，区域交通设施用地 7.07 公顷，特殊用地 1.01 公顷。

2、人口规模

（1）保留用地居住人口

根据对已入住小区、保留村庄用地内居住建筑的调查，保留用地居住人口约 4.3 万人。

（2）规划居住用地人口

根据地块规划控制指标，按户均建筑面积 120 平方米、每户 3 人，规划居住用地中可容纳居住人口约 7 万人。

（3）规划人口规模

上述两项合计，则本区可容纳居住人口规模约 11.3 万人。

（二）用地布局思路

松港组团由罗汉溪和沈海高速廊道自然分隔为三个片区，罗汉溪北侧临近霞浦站片区应以展现城市门户形象的商业、商务、区域交通等用地功能为主导，配

备必要的居住和公共服务等用地；靠近老城区的片区宜延续老城功能，以居住和公共服务功能为主导；与滨海组团相邻的区域一方面可以宜居功能为主，同时衔接滨海组团城市级公共服务功能，共同打造城市中心。

（三）规划结构

规划总体布局形成“两廊分三区、一心串轴，一环连片”的规划结构。

“两廊分三区”：“两廊”指罗汉溪生态绿廊和高速路生态绿廊，将松港自然划分形成三个生活区（即三个街道），每个生活区形成各自的公共服务中心。

“一心串轴”：“一心”指罗汉溪公共中心，是松港片区的城市客厅和活力中心，聚集商业、商务、公共绿地、商住等多元功能。同时依托罗汉溪和东利路，通过沿线两侧公园、商业、公共服务设施用地的设置，形成一条南北向滨水休闲轴，向南延伸至滨海组团新的文体中心；

“一环连片”：依托基地内部城市生活干道，通过沿线生活配套设施、绿化的设置，在基地内部形成一圈生活服务休闲环，将各生活片区联系成整体，强化各组团间联系。

（四）用地布局

1、居住用地

（1）住宅用地

规划居住用地 259.77 公顷，占规划城市建设用地面积的 32.80%，人均居住用地面积约 23.0 平方米。其中二类居住用地面积约 167.65 公顷，服务设施用地约 3.90 公顷，三类居住用地约 37.90 公顷。

（2）居住商业综合用地

居住商业综合用地 54.22 公顷，主要布局在罗汉溪沿线和福宁大道两侧。

（3）服务设施用地

幼儿园占地面积约 3.9 公顷。依据人口规模及服务半径，按照每千人 42 座设置（霞浦近十年出生率保持在 14‰左右）。遵循霞浦当地城市建设经验，幼儿园多以配建为主，独立占地幼儿园共 7 所。

同时，结合社区进行社区配套设施布点，包含社区文化活动站、社区卫生服务站、居委会(含警务室)、停车场、公厕等社区基本配套设施，以满足居民基本生活需求。

表格 6-1 幼儿园设置一览表

项目名称	用地面积（公顷）	地块编码	规模	控制方式	规划措施
幼儿园	0.6	SG03-C-21	12	实位控制	新建
	0.57	SG01-B-15	12	实位控制	新建
	0.56	SG02-A-07	12	实位控制	新建
	-	SG02-B-06	12	图标控制	新建
	0.61	SG02-D-06	12	实位控制	现状保留
	0.56	SG03-B-12	12	实位控制	新建
	0.56	SG03-B-20	9	实位控制	新建
	-	SG01-C-01	9	图标控制	新建
	-	SG02-E-04	9	图标控制	现状保留
	-	SG03-A-02	9	图标控制	保留未建
	-	SG03-A-17	9	图标控制	新建
	0.44	SG01-A-14	9	实位控制	原赤岸小学改造
	-	SG01-C-23	6	图标控制	新建
	-	SG01-D-06	6	图标控制	新建
	-	SG02-C-03	6	图标控制	现状保留
	-	SG02-C-06	6	图标控制	现状保留
	-	SG02-D-02	6	图标控制	现状保留
	-	SG02-E-09	6	图标控制	现状保留

2、公共管理与公共服务设施用地

规划公共管理与公共服务设施用地面积约 91.54 公顷，占规划城市建设用地

面积的 11.56%，人均用地面积约 8.1 平方米。

（1）行政办公用地

规划区行政用地包括已选址的公安局、安全局用地、保留的后港边防派出所用地、六一七东路预留行政办公设施用地以及各分区单元的行政管理与社区服务设施用地，用地面积约 5.37 公顷。

（2）文化设施用地

规划区文化设施用地分为县级、居住区级两级设施用地，用地面积约 11.94 公顷。

县级文化设施位于福宁大道与台屿路交叉口，形成包括会展中心、艺术馆、文化馆、青年活动中心在内的新城文化中心；

居住区级文化设施主要为社区文化活动中心，位于各居住区公建中心，结合居住区级公共绿地集中设置，以满足各居住片区居民日常文化活动需求。

（3）中小学用地

依据人口规模及服务半径，按照“小学每千人 84 座、每班容纳 45 座；初中每千人 42 座、每班容纳 50 座；高中每千人 25 座、每班容纳 50 座”要求配置（霞浦近十年出生率保持在 14‰左右）。

规划中小学总用地面积约 55.69 公顷。其中 SG01 街道设置一所九年一贯制学校，保留并扩张十八中学，保留霞浦六小；SG02 街道保留霞浦一中和霞浦四小，同时保留长溪学校（高中）已批未建用地；SG03 街区设置一所完中（六中）和两所小学。

表格 6-2 中小学配置一览表

学校类型	项目名称	用地面积（公顷）	地块编号	规模	控制方式	规划措施
小学	第六小学	3.00	SG01-C-16	36 班	实位控制	现状保留
	第四小学	5.07	SG02-D-08	48 班	实位控制	现状保留
	赤岸小学	3.28	SG01-B-05	48 班	实位控制	规划新增
	第十小学	3.23	SG03-A-12	48 班	实位控制	规划新增
	规划小学 1	3.23	SG03-C-27	48 班	实位控制	规划新增
初级中学	规划中学 1	3.04	SG01-B-07	24 班	实位控制	规划新增
	第十八中学	3.14	SG01-C-14	48 班	实位控制	扩大规模
		2.37	SG01-C-19		实位控制	现状保留
完全中学	第六中学	4.96	SG03-B-32	36 班	实位控制	规划新增
		6.87	SG03-B-33	60 班	实位控制	规划新增
	第一中学	14.07	SG02-E-08	初中 18 班、高中 60 班	实位控制	现状保留
高级中学	长溪学校	3.97	SG02-A-10	30 班	实位控制	保留未建

（4）体育用地

每个街道设置一处街道级体育设施用地，总占地面积约为 6.04 公顷；社区级体育设施则结合社区配套和公共绿地统一设置，不单独设置用地。

（5）医疗卫生用地

由于滨海组团已设置一处县级综合医院，因此松港组团不再设置综合医院；根据要求布置一处疾控中心，位于空海大道和三河路交叉口东北角，占地面积约 0.77 公顷。此外，每个街道设置一处社区卫生服务中心，总用地面积约 2.01 公顷，用地紧邻养老院设置。医疗卫生用地面积合计约 2.78 公顷。

（6）社会福利设施用地

每个街道设置一处养老院（含居家养老服务照料中心），总用地面积约 5.28

公顷，用地紧邻社区卫生服务中心设置。

（7）宗教用地

地藏寺等宗教设施，总用地面积约 4.44 公顷。

3、商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地面积约 73.52 公顷，占规划城市建设用地面积的 9.28%，人均用地面积约 6.5 平方米。

为论证松港集中商业规模是否过大，进行了如下分析：

参考上世纪 60 年代美国学者墨菲和范斯对美国九个人口规模从 30～55 万人之间的城市中心区的规模、总建筑量，容积率的详细研究分析，中等城市中心区 CBD 建筑面积为 40～100 万 ㎡，容积率在 1.0-2.0 之间，人均用地 2 ㎡左右，CBD 中商业面积占比约 30%-40%。霞浦人口规模略高于研究城市（对接最新国土空间规划成果，霞浦至 2035 年规划常住人口为 65 万人），也属于中等城市，因此具有可比性。

按照该研究指标，霞浦中心城区 CAB 规模可达 130 公顷，其中商业服务业设施用地规模约 46 公顷。除了老城组团外，松港组团和滨海组团作为近年快速建设发展的新城，都具有承接城市 CBD 集中商业的能力，而松港组团作为中心城区三大综合组团（老城组团、松港组团、滨海组团）之一，距离火车站最近，需要承担更多的旅游商业功能。

本次规划除了正常的商业配比外，在火车站前区域和罗汉溪北岸设置了较大规模的集中商业服务业设施，用地面积合计约 16 公顷。由于滨海组团也已规划了一定规模的商业中心（商业服务业设施用地面积约 16 公顷）；而老城区用地密集，目前尚未有成规模的商业中心，未来也较难形成大规模商业，因此霞浦的集中商业应主要分布在松港组团和滨海组团。根据规划用地，松港和滨海组团集中商业用地面积未超研究预测规模（16+16=32＜46），较为合理。

（1）商业用地

规划商业用地面积约 15.09 公顷，主要沿赤岸大道、罗汉溪沿线和各街道中心设置。

（2）商务用地

规划商务用地面积约 1.6 公顷，主要为后港公园东侧地块（京东物流）与赤岸大道沿线保留的商务办公用地（中国移动和农村合作信用社）。

（3）商业商务综合用地

规划商业商务综合用地总占地面积约为 32.72 公顷。结合站前区的交通优势和罗汉溪沿线的优美景色，规划设置一定规模的商业商务综合用地，作为松港组团的商业中心，营造松港公共活力点，同时也起到一定的门户形象作用。

（4）公用设施营业网点用地

规划公用设施营业网点用地面积约 1.17 公顷，为 4 处加油站，其中两处为现状保留，两处为规划新增。保留两处分别位于站前路和六一七东路一侧；新增两处均位于体育北路北侧。

4、道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地面积约 161.62 公顷，占规划城市建设用地面积的 20.41%，人均用地面积约 14.3 平方米。

其中，在火车站站前广场东侧设置一处长途客运站，占地面积约 1.1 公顷；保留六一七路公交首末站，在东利路东侧新增一处公交首末站，占地面积约 0.96 公顷；社会停车场结合商业、学校、公共绿地、社区居委会等公建、绿化用地集中设置，独立用地共设 8 处，占地面积约 8.51 公顷，其它采取布点预留控制方式，满足区内居民公共停车要求。

5、公用设施用地

规划公用设施用地面积约 12.61 公顷，占规划城市建设用地面积的 1.59%，人均面积约 1.1 平方米。包括 1 处污水处理厂（保留扩增）、1 座消防站（新增）、1 所 110kv 变电站（新增）和 3 处密闭式垃圾分类压缩点（新增）。

6、绿地与广场用地

规划绿地与广场用地面积约 192.96 公顷，占规划城市建设用地面积的 24.36%。人均公园绿地面积约 17.1 平方米。

公园绿地结合河道、滞洪区、保留山体及居住区公建中心设置，防护绿地则结合高速公路、区内城市干道设置，广场结合宗教用地、滨水空间设置，提升片区居住环境，丰富居民户外休闲空间。

（五）规划用地平衡表

各类用地指标详见“规划用地平衡表”。

表格 6-3 规划用地平衡表

建设用地平衡表						
用地代码			用地名称	用地面积(ha)	占城市建设用地比例(%)	人均建设用地面积（M^2）
大类	中类	小类				
R	**居住用地**			**259.77**	**32.80%**	**23.0**
	R2	二类居住用地		167.65	21.17%	
		R21	二类居住用地	163.75	20.67%	
		R22	服务设施用地	3.90	0.49%	
	R21/B1	居住商业综合用地（居住部分）		54.22	6.85%	
	R3	三类居住用地		37.90	4.79%	
A	**公共管理与公共服务设施用地**			**91.54**	**11.56%**	**8.1**
	A1	行政办公用地		5.37	0.68%	
	A2	文化设施用地		11.94	1.51%	
		A22	文化活动设施用地	1.23	0.16%	
	A3	教育科研用地		55.69	7.03%	
		A33	中小学用地	55.69	7.03%	
	A4	体育用地		6.04	0.76%	
	A5	医疗卫生用地		2.78	0.35%	
		A51	医院用地	2.01	0.25%	
		A52	卫生防疫用地	0.77	0.10%	
	A6	社会福利用地		5.28	0.67%	
	A9	宗教用地		4.44	0.56%	
B	**商业服务业设施用地**			**73.52**	**9.28%**	**6.5**
	B1	商业设施用地		15.09	1.91%	
	B1B2	商业商务混合用地		32.72	4.13%	
	B2	商务设施用地		1.60	0.20%	
	B4	公用设施营业网点用地		1.17	0.15%	
		B41	加油加气站用地	1.17	0.15%	
	R21/B1	居住商业综合用地（商业部分）		22.94	2.90%	
U	**公用设施用地**			**12.61**	**1.59%**	**1.1**
	U1	供应设施用地		1.00	0.13%	
		U12	供电设施用地	1.00	0.13%	
	U2	环境设施用地		11.24	1.42%	
		U21	排水用地	10.69	1.35%	
		U22	环卫设施用地	0.55	0.07%	
	U3	安全设施用地		0.37	0.05%	
		U31	消防设施用地	0.37	0.05%	
S	**道路与交通设施用地**			**161.62**	**20.41%**	**14.3**
	S1	城市道路用地		151.05	19.07%	
	S3	交通枢纽用地		1.10	0.14%	
	S4	交通场站用地		9.47	1.20%	
		S41	公共交通场站用地	0.96	0.12%	
		S42	社会停车场用地	8.51	1.07%	
G	**绿地与广场用地**			**192.96**	**24.36%**	**17.1**
	G1	公园绿地		161.84	20.43%	**14.3**
	G2	防护绿地		30.00	3.79%	
	G3	广场用地		1.12	0.14%	
H11			**城市建设用地**	**792.02**	**100.00%**	**70.2**

注：规划居住人口约 11.3 万人。

七、三大设施及社区服务设施规划

本规划配套设施控制的重点是对公共管理与公共服务设施、道路与交通设施、

公用设施等“三大设施”及社区公共服务设施的数量、规模、使用性质、在空间上的具体位置、边界，提出控制要求。

规划区规划人口为11.3万人，结合霞浦城市总体规划和现状发展情况，按照30000-50000人左右规模为一个分区（街道）单元，以河道、高速公路为界，规划区可分为3个分区（街道）单元。

（一）公共设施体系规划

1、公共设施体系分级

规划形成“街道以上级—街道级—社区级”三级中心体系。

街道以上级公共服务设施指由上位规划确定需在本规划中落实的，以及规划结合实际需求新增的，街道以上级别的公共管理与公共服务设施。本次规划范围内涉及1处商业中心及1处文体中心的文化用地部分。用地控制采用实位控制的方式。

本次规划范围内共设置3处街道级中心，12处社区级中心。

表格 7-1 街道及社区单元及人口规划情况一览表

分区单元编号	基本单元编号	总用地面积（公顷）	人口总量（人）
350291-SG01	350291-SG01-A	111.60	8200
	350291-SG01-B	44.47	8300
	350291-SG01-C	102.28	7400
	350291-SG01-D	61.89	5800
350291-SG02	350291-SG02-A	43.25	11500
	350291-SG02-B	40.65	5600
	350291-SG02-C	21.44	11000
	350291-SG02-D	31.80	9400
	350291-SG02-E	57.13	9300
350291-SG03	350291-SG03-A	59.33	12400
	350291-SG03-B	82.89	12000
	350291-SG03-C	210.39	12100
总计		867.12	113000

2. 公共服务设施布置原则

同一级别公共设施应通过规划预留中心用地的方式进行布局，形成各级集聚的中心。

鼓励同一级别、功能和服务方式类似的公共设施（如商业金融服务设施、文化娱乐设施、体育设施、行政管理、社区服务、社会福利设施等）集中组合设置。

功能相对独立或有特殊布局要求的公共设施（如教育设施、医疗卫生设施、派出所等）可相邻设置或独立设置。

3. 公共设施的分类及控制要求

根据《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4号）以及各设施规范等法规及文件，结合规划确定了各级各类型别公共服务配置项目的规模及位置。

公共设施按照使用功能分为八类：教育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、社会福利与保障设施、行政管理与社区服务设施、公用设施、商业金融服务设施。

公共设施按照用地控制的服务与经营分为二类。A类为易受市场力侵蚀的设施，主要包括教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利、行政管理、社区服务等设施，以指标控制为主要控制方法。B类为易受市场力推动的设施，主要包括各类商业服务业设施、金融设施等。

在本次规划的公共设施分级当中，A类公共设施可以按照国家相关标准，分别以街道级和基层社区级两个级别进行控制。B类公共设施在街道级以及基层社区级两个级别均以指标控制为主。

（二）街道以上级公共管理与公共服务设施控制规划

本次规划范围内街道以上级公共服务设施包括县级文化设施、县公安局、县人力资源局、海洋监测站、城管局、城市级商业中心等。

表格 7-2 街道以上级公共管理与公共服务设施一览表

350921-SG01 分区单元街道以上级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	所属地块	控制方式	备注
商业设施	1	霞浦商业商务中心	B1B2	3.74	SG01-A-28	实位控制	
				4.11	SG01-A-29		
				2.69	SG01-C-07		
350921-SG02 分区单元街道以上级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	所属地块	控制方式	备注
行政管理与社区管理服务	1	霞浦县公安局	A1	1.73	SG02-D-07	实位控制	
				0.42	SG02-D-09		
	1	海洋监测站		0.18	SG02-A-14		
	1	霞浦气象局		0.26	SG02-A-06		
	1	霞浦人力资源局		0.36	SG02-A-05		
医疗卫生	1	疾控中心	A52	0.77	SG02-B-17	实位控制	
350921-SG03 分区单元街道以上级公共管理与公共服务设施一览表							
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积（ha）	所属地块	控制方式	备注
行政管理与社区管理服务	1	霞浦城市管理局	A1	0.83	SG03-B-25	实位控制	
文化体育	1	新城文化中心	A2	3.33	SG03-C-31	实位控制	县文体中心文化部分
				4.39	SG03-C-34		

（三）街道级公共管理与公共服务设施控制规划

街道级公共服务设施包括教育设施、体育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、行政管理与街道级服务设施、社会福利设施、公用设施及商业设施等八类。用地控制采用图标控制与指标控制相结合的方式。

1、教育设施

（1）规模预测

学生和班级数标准：参照《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）中的学生千人指标确定各级学生数，规划小学生指标取 84 座/千人，每班 45 座；初中生指标取 42 座/千人，每班 50 座；高中生指标取 25 座/千人（霞浦教育局建议高中与职专比例为 6:4），每班 50 座（近十年霞浦县出生率稳定在 14‰左右）。

学生和班级数预测：规划区共规划人口11.3万人，规划预测小学生总数约为9484人，初中生为4742人，高中学生为2823人。则需要规划小学211班，初中95班，高中57班。

目前城区教育设施已成超负荷状态，老城区多数学校生均用地未达标准，小学、初中、高中均存在学位缺口，其中高中学位缺口数量最大。现状城区小学、初中的就学生数占整个县域小学、初中的就学生数的 65%，这是由于中心城区各类学校除服务城区适龄学生外，还要服务县重点企业、重点项目、政策性规定的进城务工子女等，根据《霞浦县中心城区教育专项规划（2020-2035 年）》测算，这部分就学学生数比例约为 17%。由于老城区教育设施已饱和，近期亟需补充的教育设施规模较大，规划将这部分需服务的人口分配于新城区，松港需承担一定比例。因此从整个县域层面考虑，在松港设置的小学和初中规模略微超过正常标准；另一方面，由于目前霞浦高中全部聚集在城区，乡镇未设高中，而老城区用地密集，难以扩张，因此在松港新增的高中学位需要面向县域范围生源，高中规模将远远大于本区所需规模。

需服务本区以外的学位数量及比例在最新编制的教育专项中已统筹考虑，本次规划对接最新教育专项规划，充分考虑其合理性，在松港进行一定比例的补足。

由于 SG02 分区单元现状建设较为成熟，可开发利用地块较少，因此教育设施的配置将一定程度在整个组团内进行平衡。

综合以上考虑，本次规划范围内共规划小学 5 所，共 228 班；规划初中 4 所，共 126 班；高中 3 所，共 150 班。

（2）用地规划布局

小学规划布局：按服务半径800-1000，尽量在同一生活组团内布局。

中学规划布局：中等教育学校用地布点以方便就学为原则，初中服务半径不宜大于1000m，高中服务全县，不设服务半径限制；

综合考虑，SG01分区单元设置2所小学，共84班；初中2所，共72班。SG02分区单元设置1所小学，共48班；初中1所，共18班；高中2所，共90班。SG03分区单元设置2所小学，共96班；初中1所，共36班；高中1处，共60班。SG02分区单元共享SG01分区单元和SG03分区单元的小学与初中学位。

规划教育设施满足本规划区内教育需求。

2、体育设施

根据《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）的公共体育设施体系配置要求，按本区的人口分布和街区划分，规划确定公共体育设施体系分级为街道级、社区级两级。

每个分区单元设置 1 处体育设施用地，为街道级的多功能活动场地和全民健身活动中心，多功能活动场地包含健身广场、文化广场、运动场和田径场。规划范围内共规划 3 处，分别位于罗汉溪南岸、涵头街河南岸、福宁大道北侧。

3、医疗卫生设施

根据《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）的医疗卫生体系配置要求，按本区的人口分布和街区划分，规划确定医疗卫生设施体系分级为街道级、社区级两级。

规划区共设置 3 处社区卫生服务中心，分别设置于街道中心，与街道级养老设施毗邻设置，形成街道级的医养中心。

4、文化娱乐设施

根据《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）的文化娱乐设施体系配置要求，按本区的人口分布和街区划分，规划确定文化娱乐设施体系分级为街道级、社区级两级。

每个街道设置 1 处综合文化活动中心。

5、行政管理与街道级服务设施

根据《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）的文化娱乐设施体系配置要求，按本区的人口分布和街区划分，规划确定行政管理与街道级服务设施体系分级为街道级、社区级两级。

每个街道 1 处行政管理与街道级服务设施，设置于街道中心，包括街道办事处、派出所与工商管理所、税务所。

6、社会福利设施

规划按照《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）的设置标准执行。每个规划 1 处街道级社会福利与保障设施用地，共设置 3 处，为居家养老服务照料中心，主要承担居家养老服务功能，设置老人日托中心等，与社区卫生服务中心毗邻。

7、公用设施

根据《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）的文化娱乐设施体系配置要求，按本区的人口分布和街区划分，规划确定公用设施体系分级为街道级、社区级两级。

每个街道设置 1 处垃圾收集站，2 处避灾点。

8、商业服务设施

规划商业服务设施分级为街道级、社区级两级，每个街道设置一处商业设施，包括社区商业和分区公共配送中心，设置于街道中心。

表格 7-3 街道级公共管理与公共服务设施一览表

350921-SG01 分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表									
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积(ha)	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	1.30	--	SG01-C-04	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800m²				
	1	综合文化活动中心	A2	1.08	4000-6000m²	SG01-A-17	实位控制		
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处 街道综合服务中心	A1	0.46	≥3000m²	SG01-C-05	实位控制		合设
		派出所			870-1600m²				
		工商管理所、税务所等			≥300m²				
教育设施	5	赤岸小学	A33	3.28	--	SG01-B-05	实位控制	48 班	规划新建
		规划中学 1		3.04	--	SG01-B-07		24 班	规划新建
		十八中扩建校区		3.14	--	SG01-C-14		48 班	规划新建
		十八中原校区		2.37	--	SG01-C-19			保留调整
		第六小学		3.00	--	SG01-C-16		36 班	保留调整
医疗卫生	1	社区卫生服务中心	A51	0.55	≥2000m²	SG01-B-12	实位控制		
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.20	≥80 m²	SG01-D-04	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG01-C-04	图标控制	≥400m²	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG01-C-17		≥400m²	结合中学设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG01-B-06	图标控制	--	合设，结合商业设置

350921-SG02 分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表									
设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积(ha)	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	2.45	--	SG02-B-02	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800m²				
	1	综合文化活动中心/老年人活动中心	A2	0.59	4000-6000m²	SG02-D-05	实位控制		现状保留

设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积(ha)	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
文化体育	1	多功能活动场地 健身步道 健身路径	A4	2.06	--	SG03-B-13	实位控制		合设
	1	全民健身活动中心			≥1800㎡				
	1	综合文化活动中心	A2	0.64	4000-6000㎡	SG03-B-17	实位控制		
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处 街道综合服务中心	A1	0.83	≥3000㎡	SG03-B-25	实位控制		合设
		派出所			870-1600㎡				
		工商管理所、税务所等			≥300㎡				
教育设施	4	第十小学	A33	3.17	--	SG03-A-12	实位控制	48 班	规划新建
		规划小学 1		3.23	--	SG03-C-27		48 班	规划新建
		第六中学		4.96	--	SG03-B-32		初中 36 班	规划新建
				6.38	--	SG03-B-33		高中 60 班	规划新建
医疗卫生	1	街道卫生服务中心	A51	0.50	≥2000㎡	SG03-B-15	实位控制		
社会福利与保	1	居家养老服务照料中心	A6	0.48	≥750㎡	SG03-B-16	实位控制		合设
	1	养老院			≥30㎡/床				

设施类别	数量（个）	名称	用地代码	用地面积(ha)	建筑面积	所属地块	控制方式	规模	备注
行政管理与社区管理服务	1	街道办事处 街道综合服务中心	A1	0.99	≥3000㎡	SG02-B-12	实位控制		合设
		派出所			870-1600㎡				
		工商管理所、税务所等			≥300㎡				
教育设施	3	第四小学	A33	5.07	--	SG02-D-08	实位控制	48 班	保留调整
		长溪学校		3.97	--	SG02-A-10		高中 36 班	规划新建
		第一中学		14.07	--	SG02-E-08		高中 60 班，初中 18 班	保留调整
医疗卫生	1	街道卫生服务中心	A51	0.96	≥2000㎡	SG02-B-03	实位控制		
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.15	≥80 ㎡	SG02-B-19	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG02-B-02	图标控制	≥400㎡	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG02-E-08		≥400㎡	结合中学设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG02-B-09	图标控制	--	合设，结合商业设置

350921-SG03 分区单元街道级公共管理与公共服务设施一览表

障设施									
公用设施	1	垃圾收集站	U22	0.20	≥80 ㎡	SG03-C-14	实位控制		
	2	避灾点	--	--	--	SG03-B-13	图标控制	≥400m²	结合体育场馆设置
			--	--	--	SG03-C-37		≥400m²	结合公园设置
商业设施	1	社区商业 分区公共配送中心	--	--	--	SG03-B-18	图标控制	--	合设，结合商业设置

（四）社区级公共服务设施规划

社区级公共服务设施包括社区管理与服务、医疗卫生、体育、教育、公用设施、商业设施等六类。用地控制采用图标控制与指标控制相结合的方式。社区综合服务设施可不独立占地，结合相邻地块开发与其他项目进行联合建设，具体形式在修建性详细规划或城市设计中细化落实。

本规划区内居住区共划分成 12 个社区，因此配置 12 处社区级公共服务设施。为更好地服务社区居民，社区中心采取小集中的形式设置，即社区级中心结合社区公共空间集中就近设置，达到服务半径均衡的目的。

1、社区综合服务基础设施

规划在各基本单元内设置社区管理与服务站（包括社区服务站与居家养老服务站），规划共设 12 处。

2、体育设施

规划在各基本单元内结合绿地设置多功能广场及健身路径，结合社区服务站设置社区健身活动室，规划共设 12 处。

3、教育设施

参照《福建省住房和城乡建设厅关于发布“街道、社区公共服务设施配置指引”的通知》（闽建规（2017）4 号）中的指标，依据人口规模及服务半径，按照“每千人 42 座（近十年霞浦出生率稳定在 14‰左右）、每班容纳 30 座，服务半径 500 米”的要求，规划范围内内学龄前儿童为 4742 人，需配置幼儿园班级数为 158 班。结合服务半径，规划设置幼儿园 18 所，共 162 班。其中独立占地幼儿园 7 所，附建幼儿园 11 所；保留改造 7 所，规划新增 11 所；12 班幼儿园 6 所，9 班幼儿园 6 所，6 班幼儿园 6 所。服务半径为 500 米。

表格 7-4 幼儿园一览表

项目名称	用地面积（公顷）	地块编码	规模	控制方式	规划措施
幼儿园	0.6	SG03-C-21	12	实位控制	新建
	0.57	SG01-B-15	12	实位控制	新建
	0.56	SG02-A-07	12	实位控制	新建
	-	SG02-B-06	12	图标控制	新建
	0.61	SG02-D-06	12	实位控制	现状保留
	0.56	SG03-B-12	12	实位控制	新建
	0.56	SG03-B-20	9	实位控制	新建
	-	SG01-C-01	9	图标控制	新建
	-	SG02-E-04	9	图标控制	现状保留
	-	SG03-A-02	9	图标控制	保留未建
	-	SG03-A-17	9	图标控制	新建
	0.44	SG01-A-14	9	实位控制	原赤岸小学改造
	-	SG01-C-23	6	图标控制	新建
	-	SG01-D-06	6	图标控制	新建
	-	SG02-C-03	6	图标控制	现状保留
	-	SG02-C-06	6	图标控制	现状保留
	-	SG02-D-02	6	图标控制	现状保留
	-	SG02-E-09	6	图标控制	现状保留

4、公用设施

规划在各基本单元内设置公共厕所、环卫工人作息站（道班房）、再生资源回收站、生活垃圾收集点、变电室、路灯配电室、居民停车场、居民存车库、避灾点等设施。

5、商业设施

规划在各基本单元内设置邻里商业，保障基本生活需求，提供必需生活服务，包括便利店、食杂店、理发店、报刊亭等。

表格 7-5 社区级公共管理与公共服务设施一览表

350921-SG01-A 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	09	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	08	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	4397	-	1	14	实位控制	9 班，利用原赤岸小学改造
公用设施	公共厕所	-	30-60	2	01、29	图标控制	
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	1	11	图标控制	合设
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG01-B 基本单元							
设施类别	名称	用地面	建筑面积	数量	所属	控制	备注
		积（M2）	（M2）	（个）	地块	方式	
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	14	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	06	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	01	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	5711	-	1	15	实位控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	01	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	1			
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	01	图标控制	结合学校布置
350921-SG01-C 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	01	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	1	01	图标控制	9 班，新建
		-	-	1	23		6 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	36	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	04	图标控制	结合体育场馆用地布置

350921-SG01-D 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	09	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	06	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	07	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	1	06	图标控制	6 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	12	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	07	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG02-A 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	03	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	13	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	5582	-	1	07	实位控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	—	13	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1		图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG02-B 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	06	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	07	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	02	图标控制	结合体育场馆用地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	1	06	图标控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	20	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1		图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG02-C 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	06	图标控制	

医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1		图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	06	图标控制	结合居住用地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	2	03	图标控制	6 班，现状保留
		-	-		06	图标控制	6 班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1		图标控制	与 SG02-A 单元合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	04	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG02-D 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	10	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	01	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	6063	-	2	06	实位控制	12 班，现状保留

		-	-		02	图标控制	6 班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1		图标控制	与 SG02-E 单元合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	08	图标控制	结合学校布置
350921-SG02-E 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	04	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	03	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	05	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	-	-	2	04	图标控制	9 班，现状保留
		-	-		09	图标控制	6 班，现状保留
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	05	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	05	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG03-A 基本单元							

设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	17	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业 社区终端共同配送站	-	-	1	07	图标控制	
体育	多功能广场（健身广场） 健身路径	≥400 -	- -	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
教育	幼儿园	-	-	1	02	图标控制	9 班，保留未建
		-	-	1	17	图标控制	9 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	—	10	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20	—			
	再生资源回收点	-	≥10	—			
	避灾点	200	-	1	11	图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG03-B 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	11	图标控制	
医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业 社区终端共同配送站	-	-	1	18	图标控制	
体育	多功能广场（健身广场） 健身路径	≥400 -	- -	1	13	图标控制	结合体育用地布置
教育	幼儿园	5610	-	1	12	实位控制	12 班，新建
		5600	-	1	20	实位控制	9 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	04	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1		图标控制	结合公园绿地布置
350921-SG03-C 基本单元							
设施类别	名称	用地面积（M2）	建筑面积（M2）	数量（个）	所属地块	控制方式	备注
社区管理与服务	社区综合服务设施（含社区服务站、居家养老服务站、健身活动室）	-	600-1300	1	18	图标控制	

医疗卫生	社区卫生服务站	-	150-220	1		图标控制	
商业设施	邻里商业	-	-	1	18	图标控制	
	社区终端共同配送站						
体育	多功能广场（健身广场）	≥400	-	1	37	图标控制	结合公园绿地布置
	健身路径	-	-				
教育	幼儿园	6000	-	1	21	实位控制	12 班，新建
公用设施	公共厕所	-	30-60	1	13	图标控制	合设
	环卫工人休息站（道班房）	7-20	7-20				
	再生资源回收点	-	≥10				
	避灾点	200	-	1	37	图标控制	结合公园绿地布置

（三）道路与交通设施规划

道路与交通设施布局根据人口规模、服务半径等测算，合理分级设置，详细测算见道路交通章节规划内容。

本区道路与交通设施包括长途客运站、公交首末站和社会停车场等，用地控制采用实位控制与图标控制相结合的方式。

（四）公用设施规划

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。详细测算见各市政工程章节规划内容。

本区公用设施主要有消防、电力、电信、邮政、广电、污水等，用地控制采用实位控制与图标控制相结合的方式。

八、道路交通系统规划

（一）规划原则

1、以总体规划为基础，合理布局道路交通设施，强调与用地形态、山水格局的契合，引导新区开发建设，实现交通与土地利用的协同发展。

2、与区域交通干线及周边组团交通网络有机衔接，明确道路系统的功能和等级，注重构造骨架路网及提高网络密度，组织等级有序、结构清晰、便捷通畅的层次化路网系统，高效节约利用土地资源。

3、优先发展绿色低碳交通模式，建立高效便捷的公交服务，营造舒适宜人的公共慢行空间，为公众出行提供多元化的选择方式。

4、合理配置交通设施，预控设施用地，建立完善的供给体系，以满足远期发展要求。

（二）对外交通

现状县道 X973 西起城区东关，向东经水门机场，至牙城镇，规划等级为二级公路。城区段接入六一七东路，进入老城组团。规划将其向南调整与主干路三河路相连，原线路调整为城市次干路。

公路网方面，联七线由东冲半岛向北至柘荣，线路途经规划区，近期联七线可依托赤岸大道，远期为减少过境交通穿越城区中心的影响，东移至城市外缘：滨海路-站前路一线。

另依托温福铁路霞浦高铁站，设置长途客运站，为高铁及城北客流服务，配

设公共停车场，与站前路对侧公交枢纽(设立体过街通道衔接)，共同构成霞浦客运交通综合枢纽、内外交通集散转换节点。

（三）道路系统规划

1、总体布局

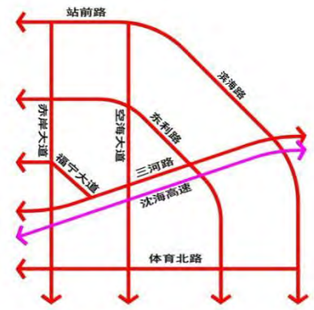
在结合用地布局和空间形态的基础上，采用方格网和环路相结合的格局。

2、道路等级

道路分主干路、次干路、支路三级。

①主干路

以“两横两纵三联”七条主干路作为组团扇形高等级路网骨架，联系周边组团，衔接对外交通线。“两横”：三河路、体育北路，三河路横贯城区，串联老城组团、松港组团，成为东西延伸的生长轴线；体育北路与沈海高速霞浦互通口接线相接，是组团进出高速最为便捷的通道。“两纵”：赤岸大道、空海大道，“三联”：站前路-滨海路、东利路、福宁大道西段，四条道路是霞浦沿福宁湾整体带状空间形态的重要支撑，承担主要南北交通联系。



赤岸大道红线宽度 55.0 米，站前路-滨海路(罗汉溪以北)宽 50.0 米，双向六车道，其余主干路红线宽度 40.0 米，双向四车道。主干路道路横断面采用三、四幅路。

②次干路

次干路为组团内联系干道，提供良好的衔接，对道路骨架起补充作用，兼有“通”与“达”的功能。

次干路规划红线宽度 30.0、40.0 米，双向四车道，采用单、三幅路断面形式。

③支路

支路作为路网的“微循环”系统，是干路的补充和延伸，主要为两侧地块服务，提供生活空间、公共空间及出入交通功能。为使支路充分发挥均衡交通流、提高路网承载能力的功能，应确保其具有一定的密度。

支路红线宽度 15.0~24.0 米，采用单幅路断面形式。

组团东北古岭下村为保留村庄及海洋监测站南侧，道路受用地条件限制，宽度 6.0~10.0 米，作为巷路，提供地块生活通道，兼作消防车道，不承担通过性交通。

3、道路网技术指标

道路用地面积 151.05 公顷，占建设总用地 19.07%。

表格 8-1 规划道路网密度表

名称	长度（km）	路网密度（km/km²）
主干路	17.45	2.20
次干路	9.38	1.18
支路	27.96	3.53
总计	54.79	6.92

注：规划边界上道路长度按 50%计。

表格 8-2 道路一览表

序号	道路名称		道路宽度（m）	道路长度（km）	道路断面形式
1	主干路	赤岸大道	55	3.58	4.0（人行道）+3.5（非机动车道）+4.0（侧分隔带）+12.0（机动车道）+8.0（中央带）+12.0+4.0+3.5+4.0
2		空海大道	40	3.22	4.5（人行道）+3.5（非机动车道）+2.5（侧分隔带）+7.5（机动车道）+4.0（中央分隔带）+7.5+2.5+3.5+4.5
3		站前路	50	1.05	5.0（人行道）+3.5（非机动车道）+2.5（侧分隔带）+11.5（机动车道）+5.0（中央带）+11.5+2.5+3.5+5.0

序号	道路名称		道路宽度（m）	道路长度（km）	道路断面形式
4		滨海路	50 40	3.64	5.0（人行道）+3.5（非机动车道）+2.5（侧分隔带）+11.5（机动车道）+5.0（中央带）+11.5+2.5+3.5+5.0 5.0（人行道）+3.5（非机动车道）+3.5（侧分隔带）+16.0（机动车道）+3.5+3.5+5.0
5		东利路	40	3.13	4.5（人行道）+4.5（非机动车道）+2.0（侧分隔带）+7.5（机动车道）+3.0（中央带）+7.5+2.0+4.5+4.5
6		三河路	40	3.85	5.0（人行道）+3.5（非机动车道）+3.5（侧分隔带）+16.0（机动车道）+3.5+3.5+5.0
7		体育北路	40	2.69	4.5（人行道）+3.5（非机动车道）+2.5（侧分隔带）+7.5（机动车道）+4.0（中央分隔带）+7.5+2.5+3.5+4.5
8		福宁大道	40	0.64	5.0（人行道）+3.5（非机动车道）+3.5（侧分隔带）+16.0（机动车道）+3.5+3.5+5.0
9	次干路	西汉大道	30	2.29	4.0（人行道）+4.0（非机动车道）+14.0（机动车道）+4.0+4.0
10		六一七东路	30	4.16	3.5（人行道）+4.0（非机动车道）+15（机动车道）+4.0+3.5
11		福宁大道	40	2.56	4.0（人行道）+3.5（非机动车道）+3.0（侧分隔带）+7.5（机动车道）+4.0（中央带）+7.5+3.0+3.5+4.0
12		上沙东路	40	0.75	4.5（人行道）+3.5（非机动车道）+4.5（侧分隔带）+15.0（机动车道）+4.5+3.5+4.5
13		青松路	30	0.43	4.0（人行道）+3.5（非机动车道）+15.0（机动车道）+3.5+4.0
14	支路	渡船路	24	0.95	4.5（人行道）+15（机动车道）+4.5
15		府前路	24	1.05	4.5（人行道）+15（机动车道）+4.5
16		牛濑路	24	1.56	4.5（人行道）+15（机动车道）+4.5
17		其他 24 米支路	24	10.56	4.5（人行道）+15（机动车道）+4.5
18		18 米支路	18	4.51	3.0（人行道）+2.5（非机动车道）+7.0（机动车道）+2.5+3.0
19		16 米支路	16	0.35	3.0（人行道）+10.0（混行车道）+3.0
20		15 米支路	15	8.98	3.0（人行道）+9.0（混行车道）+3.0

4、交叉口控制

平面交叉路口是控制路网通行能力的重要因素。为了提升网络运行效率，规划对用地条件允许的主要平叉路口（主干路与主干路、主干路与次干路）红线进行展宽设计，增加进出口车道数。拓宽长度需满足车辆排队长度，进口道长度 50～90 米，出口道 50～60 米。拓宽渐变段的长度 30 米，条件限制时 20 米。当相邻拓宽的交叉口长度小于展宽车道长度和渐变段长度之和时，两个交叉口之间的道路红线作全线展宽，不设渐变段。

次干路与次干路交叉口可根据需求，采取缩小路口车道宽度、压缩绿带、偏移中央线至出口道一侧等措施增加车道。支路与干路相交路口，主要考虑采取交通管制措施提高路口通行能力，无需拓宽。

渠化时，主干路保证路段车道数的 2 倍，且不少于 4 条进口道，2～3 条出口道；次干路宜保证路段车道数的 2 倍，条件受限时不少于 3 条进口道，2 条出口道。

（四）公共交通

完善的公共交通体系是构建“以人为本”的出行环境的先决条件，优先发展公共交通才能真正满足未来多元化的交通出行需求，支持与引导城市健康发展。

公交线网由干线网和支线网共同构成，其中公交干线网主要承担跨区域、组团的中长距离公交出行需求，支线网主要起到为干线集散客流，覆盖干线“盲区”的功能。松港组团公交网络应融入霞浦城区整体网络中，逐步建立功能层次分明、线网布局合理、换乘衔接方便的公交体系。

1、公交线网规划

公交干线网以南北向带状联系线路为主，依托赤岸大道、空海大道、站前路-滨海路、东利路形成南北向的主要公交廊道，纵联沿海松港与滨海组团。福宁大道-上沙东路通行老城与松港组团间东西向干线，并与纵向线路衔接。

公交支线网设置于次干路及重要支路（宽度≥18.0 米）上，与干线网交错布

局，通过站点进行换乘，提高线网覆盖率，发挥公交体系的网络效应。

2、公交场站

以总体规划场站布局为基础，依据《城市道路公共交通站、场、厂工程设计规范》CJJ/T15-2011,除站前路北侧现状公交枢纽外，规划保留六一七路与牛濑路交叉口东南侧公交首末站，并于台屿路与福宁大道交叉口东北侧新增 1 处首末站，公交场站用地面积共约 0.96 公顷。

（五）慢行交通

慢行交通是一体化交通系统的重要组成部分，包括非机动车与步行交通。慢行交通作为低速但非低效的出行方式，具有中短距离出行优势。

根据功能与服务对象的不同，慢行交通出行分为日常交通出行和健身休闲性出行。日常交通出行多依托道路设施设置，规划在道路横断面设计中，充分考虑通道的布设，为构建优质慢行交通提供空间条件；非机动车道与人行道间应通过绿化带、栏杆或高低分层隔离。同时，公共服务设施、居住区要为自行车提供足够的停车空间和方便设施，交通枢纽、公共交通车站要为自行车驻车换乘提供良好条件。

结合绿地系统、滨水空间，规划重点打造沿罗汉溪（青岐湖）、涵头街河、护城河三条滨水休闲绿道（宽度不小于 10.0 米），并通过滨河生态绿道将主要的公共活动空间串联起来，衔接公园绿地、广场和社区公共设施，形成连续完整、舒适宜人的慢行空间体验。

（六）公共停车场规划

结合需求预测，对接《霞浦县中心城区公共停车场专项规划（2018-2035）》，共设 3205 个公共停车泊位，规划公共泊位分刚性用地控制与弹性泊位控制两类配置。

（1）用地控制类：该停车场主要集中在交通枢纽、公共服务中心、商业区、体育公园等处，共 8 处，规划控制 1525 个泊位。

（2）泊位控制类：用地配建停车场设 33 处，结合商业用地、商住用地、公园绿地、居住用地、学校操场及高速公路桥下等同步配套建设，可采用地下（半地下）车库、多层机械车库或停车楼等型式 1680 个泊位。

新建住宅配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件。具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 20%。在开发建设中，应严格落实配建泊位。

九、竖向规划

（一）现状地形

罗汉溪以北地区西北依山，东南临海，地势由西北向东南逐渐坡降。霞浦高铁站站前广场南面分布大小不等的岛式山丘，山顶高程 20.0～35.0 米。现状赤岸村地势较高,高程多在 7.50～14.50 米之间。其余区域多为田地、果园,高程 3.10～6.0 米。雨水主要排放至涵头街河。

罗汉溪以南，护城河以北区域地势由西北向东南逐渐坡降，现状地块竖向标高 3.50～5.0 米，除村庄外，为田地、水塘等低洼地带，高程多在 4.0 米以下，常受淹。雨水主要排放至护城河。

护城河以南地区现状地势较低，滨海多为滩涂、水塘，高程 1.0～4.0 米。

（二）规划原则

1、统筹兼顾，与用地布局、防洪排涝、排水工程相协调，解决好雨水、污水

排放，满足管线敷设、防洪排涝的要求。

2、道路竖向规划应与平面设计相结合，在合乎道路通行安全、符合道路技术规范的基础上进行道路竖向设计，处理好道路断面与路侧建设平台及既有控制点的衔接。

3、因地制宜，尊重既有地形地貌，在确保用地安全的前提下，合理利用、改造现状地形地貌，满足建设用地场所特征与使用需求，尽量减少地形改造支出，营造整体协调、有特色的城市空间结构。

（三）竖向工程规划

1、防洪排涝标准

规划区防洪标准按 30 年一遇洪水设防，防潮标准为 50 年一遇。

2、总体思路

根据河道规划涝水位推算的基准控制高程，在此基础上，结合现状地形、重要控制点高程，适当优化调整。

3、设计控制要素

（1）规划设计水位

表格 9-1 规划区河道设计要素一览表

河道	地点	规划设计水位
罗汉溪	青岐湖	4.65
	赤岸大道	8.11
涵头街河	滞洪区	4.56
	赤岸大道	6.59
三河	上沙东路	5.10
护城河	青松公园滞洪区	3.19
	空海大道	3.50
	赤岸大道	3.85

规划以此高程作为竖向设计的基准高程。

（2）道路纵坡控制

交叉口纵坡不大于 3.0%。道路最小纵坡为 0.30%。

主干路最小纵坡坡长 110.0 米，次干路 85.0 米，支路 60.0 米。

（3）桥梁高程控制

按该河段规划设计水位，增加不小于 0.5 米安全值，预留桥梁结构高度推算桥面高程。跨罗汉溪桥梁适当增加安全值。

（4）场地高程确定

地块规划高程应比周边道路的最低路段高程高出 0.20 米以上。

建设用地最小的规划坡度为 0.20%。

4、竖向规划设计

（1）道路竖向设计

主干路:

赤岸大道设计高程 5.28～12.61 米，空海大道规划控制高程 4.10～13.55 米，站前路规划控制高程 7.45～10.48 米，滨海路高程 4.15～13.5 米，东利路高程 4.1～7.12 米，三河路高程 4.35～35.6（与 X973 衔接处）米，体育北路高程 4.1～8.73 米，福宁大道高程 4.72～5.92 米。主干路最大纵坡 7.0%（三河路与 X973 衔接段），交叉口最大坡度 3.0%，道路最小纵坡 0.3%。

次干路:

西汉大道规划控制高程 5.05～8.96 米，六一七东路高程 4.64～35.6(与 X973 衔接处)米，福宁大道高程 4.0～5.57 米，上沙东路高程 4.52～5.86 米,青松路规划控制高程 4.1～5.3 米。次干路最大纵坡 4.719%（原 X973 路段），道路最小纵坡 0.3%。

支路:

规划控制高程 4.0～8.67 米，支路最大纵坡 1.41%。

（2）地块竖向规划

长途客运站规划控制高程8.5～9.80米,罗汉溪滨河地块高程5.65～7.25米，罗汉溪以北地区其余用地规划高程5.0～10.50米。

罗汉溪以南，护城河以北区域用地规划控制高程4.8～6.1米。

护城河以南地区用地规划控制高程4.4～6.3米。

部分保留村庄用地现有高程不满足防涝和排水要求，为易涝区。现阶段可采用自设排涝设备的方法，配备移动式水泵或液压泵车，局部抽排，以解决过渡期内的受涝问题。远期地块开发改造，采用回填防涝的方案，按规划要求抬高地块。

十、绿地系统规划

（一）规划原则

生态原则：充分利用自然生态资源，尊重原生自然生态环境；

共生原则：人工绿地系统和自然生态系统共生；

均布原则：公共绿地按照各自服务半径均匀分布；

网络原则：各种绿地相互连成网络。

（二）规划目标

充分利用由区内罗汉溪、青岐湖、护城河、涵头街河等丰富的水系和西北部龙首山等自然山体组成的山水格局，结合水系、主要道路绿化、各级绿地等资源塑造绿地景观系统，形成多层次、多功能、网络化、点线面结合的生态绿地体系，将松港组团打造成绿色生态型城市组团。

十一、 绿地系统规划

（一）规划原则

生态原则：充分利用自然生态资源，尊重原生自然生态环境；

共生原则：人工绿地系统和自然生态系统共生；

均布原则：公共绿地按照各自服务半径均匀分布；

网络原则：各种绿地相互连成网络。

（二）规划目标

充分利用由区内罗汉溪、青岐湖、护城河、涵头街河等丰富的水系和西北部龙首山等自然山体组成的山水格局，结合水系、主要道路绿化、各级绿地等资源塑造绿地景观系统，形成多层次、多功能、网络化、点线面结合的生态绿地体系，将松港组团打造成绿色生态型城市组团。

（三）绿地系统

根据《城市绿地规划标准》（2019年），城区公园绿地和广场用地500m服务半径覆盖居住用地的比例应大于90%，其中规划新区应达到100%，旧城区应达到80%。

规划以自然山体作为绿色背景，以区内河流水系作为生态绿化廊道，结合河流交汇、人工湖等形成公园绿地节点，以道路绿带为环，将组团绿地节点系统有机的联系起来，共同构成组团的绿化网络系统，实现500米见园。

以海滨生态湿地公园（青松公园）为绿心，罗汉溪及高速路绿廊为生态廊道，通过滨江绿带和道路绿廊串联生态节点，组成整个松港片区的生态基底，形成“生态心——生态廊——生态绿道——生态节点”的网络化和多元化绿地体系。

“生态心”指海滨生态湿地公园（青松公园），同时也作为护城河的滞涝区。

“生态廊”指沿罗汉溪、青岐湖、护城河、涵头街河等形成的生态绿化廊道。

“生态绿道”指街边带状公园，用于串联生态心、生态廊道、生态节点的慢行绿道，多数为，位于火车站前，结合山体形成的城市公共活动绿心；位于组团中部，结合滞洪湖区形成的城市休闲绿心；位于组团东南部，结合滞洪功能形成的城市绿心。

“生态节点”指组团内部大大小小的绿地景观节点，包括火车站站前绿地景观节点、罗汉溪北侧大型生态公园，以及各组团绿地中心和社区绿地形成小型绿地节点，布局均衡，方便各功能组团居住生活和工作的市民使用。

（四）绿地构成

1、公园绿地

根据《城市绿地规划标准》（2019 年），规划结合区内现状山体和滞洪区，设 1 处综合公园——罗汉溪滨水公园，面积约 48 公顷；3 处社区公园，分别为火车站站前公园、中部后港公园、东南部青松公园，面积分别为 9、11、17.5 公顷；设置若干处游园，结合河流、街道中心、社区中心等位置设置。

2、滨河绿带

规划结合河道整治，控制河道两侧一定用地作为公共绿地，包括罗汉溪滨水绿带、涵头街河滨水绿带、护城河滨水绿带以及三河滨水绿带，结合河道本身形成滨河开敞公共活动空间。

3、道路绿带

规划在城市主次干道两侧控制 15-20 米宽绿化带，美化城市街道环境，并分隔城市功能空间。其中站前路道路绿化带设置宽度 20 米，其余主次干道设置宽度 15 米。

4、防护绿地

规划在沈海高速路两侧各设置 50 米防护绿带；在污水厂周边 100 米范围内设置防护绿带。

十二、 城市空间形态导引及控制

（一）总体思路

松港组团西北倚龙首山山系，北倚灵山，南望松山和南峰山，东面为开阔的青岐湖和福宁湾。区内罗汉溪、涵头街河、护城河贯穿，霞浦站前山包秀丽。整体区域背山面海，景色开阔优美，山水特色鲜明。

城市设计应体现松港组团作为未来霞浦城市重要的对外交通枢纽、城市门户区和现代宜居生活区所当具有的现代城市风貌，同时也应呼应霞浦城市山水景观特色，突出城市与自然山水交融的形态特征。

本次城市设计指引将为松港组团的空间形态、建筑高度、重要界面、公共空间、建筑风貌等方面的控制提供主要依据和基本原则，目的是要有效维护场地自然环境品质，控制山水通廊，把规划区建设成为与自然环境和谐一体，宜居宜游的雅居之地、乐活之所。

（二）景观结构

规划结合现状山水资源及用地布局思路，形成“一核、一环、三廊、多节点”的开放型空间景观结构。

“一核”：包括罗汉溪公共中心、涵头街河景观共同组成的城市公共中心景

观核。

“一环”：沿空海大道—福宁大道-滨海路—西汉大道形成的串联各个居住小区的生活性景观环。

“三廊”：罗汉溪及两侧商业设施形成的景观廊道；结合护城河及两侧公园绿地形成的景观廊道；结合涵头街河及两侧商业、公园绿地形成的景观廊道。

“多点”：结合火车站站前广场、后港公园、青松公园及各街道中心等形成的多处景观节点。

结合罗汉溪、护城河、涵头街河形成的三条景观廊道，打造松港景观主骨架，将以火车站站前广场及山体公园、罗汉溪商业中心地标组成的核心公共空间景观区，塑造成为未来松港组团最具吸引力和现代城市活力的公共中心。

结合城市公园、居住区公园、组团重要入口等周边，设置街道级公共服务设施，形成片区内的中心景观节点，并通过生活性景观环的连续步道联系为一个整体。

（三）高度控制

规划以城市整体空间塑造为原则，通过对自然地形的巧妙利用、绿化空间和建筑空间的合理组织，使松港组团成为一个空间疏密有致的和谐整体。除了现状已建成部分和具有明确控高要求的地块类型以外,整体建筑群落呈现向滨水层层跌落的趋势,罗汉溪北岸城市商业中心设置为新建片区的制高区域，以丰富组团天际轮廓线层次，与山地背景共同塑造出一个充满活力、具有山水城市特色的新区组团形象。城市设计控制的地块高度分布如下：

100 米以下：赤岸大道沿线已建成小区。

80 米以下：罗汉溪北岸城市商业中心，设置为新建区域的制高点，结合罗汉溪和涵头街河景观打造松港地标，塑造标志性天际轮廓线。

60 米以下：以居住建筑为主，分布在赤岸大道沿线、组团东北侧、西南侧等外围区域，此外，在福宁大道两侧布置 60 米建筑高度带，强化生活景观环南环部分。

40 米以下：主要分布在罗汉溪、涵头街河和护城河沿线，以居住建筑和商业建筑为主，也是居住建筑由 60 米控高向滨水区域高度递减的第二个梯度。

24 米以下：以保留村庄、文化体育等大型公建设施，以及市政公用设施为主，也是居住建筑向滨水区域高度递减的第三个梯度。

15 米以下：以幼儿园、停车场等为主。

开放空间：主要包括公园绿地、防护绿地和广场绿地组成的绿化网络。

（四）空间形态控制

通过临山滨水地区的建设控制，优化松港山海城视野，增加临山滨水区域的通透性和空间品质。

（1）临山空间

临山空间（主要为北部靠近灵山的部分）主要控制三个方面：

公共廊道：当山边建设用地宽度超过 200 米时，需要在地块内设置宽度不窄于 10 米的步行廊道。

建筑界面：临山地块的建筑通透率宜为 30%—40%，保护城市建设地块与山体视线通廊。（通透率：临山空间面向山体的正投影，视线能够看到山体的部分占地块正投影宽度的比值）

天际线：临山空间的高层建筑宜选用点式，且同一地块内至少出现两种建筑高度；充分考虑建筑天际线与山体的起伏及高度关系，保证面山天际线富有变化和美感。

（2）滨水空间

滨水空间主要控制四个方面：

公共廊道：超过 200 米的滨水地块宜在地块内部设置不小于 10 米通向水边的公共通道。

景观视线廊道：地块内滨水面的低层、多层建筑连续面宽不得大于 80 米，高层建筑连续面宽不得大于 40 米。滨水一线禁止建设板式高层。

建筑界面：滨水地块的建筑通透率宜为 30%—40%，保护城市建设地块与山体视线通廊。

天际线：鼓励形成高低错落的滨水空间形态，滨水地块内应至少出现两种高度的建筑；鼓励滨水地块建筑高度布局从河岸到内陆逐渐升高，形成 U 型的滨水天际线，特殊论证的标志性建筑除外。

（五）城市设计导引

（1）开敞空间

公共开敞空间是创造城市环境的关键，是环境质量水准的关键，本区重点开放空间包括罗汉溪、护城河、涵头街河、青岐湖等河道两侧、沈海高速两侧绿带及火车站站前公园、后港公园、青松公园等绿地区域。意在通过滨水景观和公园绿地节点的绿化网络环境创造一个开放、连续、自然的公共空间，使得组团城市建筑融入周边自然山水格局中，提升整个片区的景观品质。

（2）重点界面

赤岸大道、站前路、空海大道、福宁大道、滨海路、沈海高速等重要道路两侧，罗汉溪、涵头街河、护城河等重要河流两侧，以及青岐湖周边界面，为本区的重点界面。重点界面必须注重建筑间的连续性和造型、风格、色彩及平面布置形式的协调统一，并尽可能从红线退让中提供更多的公共开放空间；同时应注重点式与板式、多层与高层建筑的空间组合关系。

①赤岸大道

赤岸大道沿线地块多已建成，风格现代。已建成区域在裙房风貌上可再做提升，注重人行空间体验，提高街道整体景观风貌；未建成区域建筑风格应简洁大方，注重点式与板式、多层与高层建筑的空间组合关系。

②站前路

火车站是霞浦重要的交通枢纽，其周边地块是城市重要的门户，是城市优先和重点发展的商贸经济圈。火车站站前广场及结合现状山体形成的山体公园是城市重要景观形象窗口。其内建筑群体轮廓线应进行严格控制，尤其是商业商务办公区的建筑体量设计，应塑造层次丰富、高低错落、由综合体向滨水地带成梯度降低的群体轮廓线。该区是霞浦城市最具有活力的地带，应良好地控制天际线形态。通过站前广场、山地公园、滨水商业街等功能打造连续步行游览空间。

③罗汉溪

应侧重凸现水体景观特色，并结合两侧各地块功能特点把握建筑风格。重点打造罗汉溪北侧城市商业中心，塑造为松港组团的地标建筑群；严格控制沿河建筑的体量，控制建筑群体效果；严格控制第五立面设计；两侧居住建筑应以现代建筑风格为主，建筑物可适当提炼地方民居的符号和元素，体现地方文化。

对沿岸的天际轮廓线统筹规划，创造丰富优美的天际轮廓线。

（3）道路景观

通过道路断面形式、绿化种植以及周边地块建筑围合等要素的不同变化形成不同风格、个性的道路景观。道路侧景要求道路两侧的建筑界面有一定的呼应，在特征区边界应有明显的提示，同时道路空间的封闭与渗透形成空间序列节奏，

通过绿化掩映和广告标识的点缀塑造不同的街道景观。

人行道的铺装应舒适、美观、防滑，并与沿街建筑的室外铺装相协调，建议采用透水砖，采用冷、暖两种色调来界定不同方向的人行道铺装。

（4）标识系统

为了突出组团新区的环境特征，避免视线上的杂乱和对城市风貌的破坏，广告安置不应破坏原有的建筑空间感觉和建筑立面。沿干道两侧的多层建筑可安置造型简洁，具有设计感的广告牌，与建筑主体风格一致，一般以高出地面 6 米为宜。

本区的广告与建筑标识物的设置应遵循下列原则：

①统一规划，不可影响建筑物及公共环境的景观效果；

②采取地区特色鲜明、使用效果更高的标识物；

③注重公共空间的视觉质量；

④保证行人和机动车驾驶者的安全。

⑤与周边地区规划建设相协调。

（5）建筑设计指引

①建筑朝向

为了适合霞浦当地的气候条件， 所有居住建筑宜与自然风向有一定角度，以东南向 15 度为主。南面的立面可设置阳台，起遮阳作用。办公楼和公共建筑也尽量避免采用东西朝向布局。

②建筑底层

建筑物的底层设置商业。为了使城市空间丰富多彩，居住、办公、商业可采用混合布局的形式。沿次要道路可设置类似于骑楼商业街的形式，形成底层购物廊，起到遮阳挡雨的作用，同时强化街道商业氛围，形成连续的商业步行街。

商店外墙材料可以玻璃为主，增加街道底层商店的通透性，形成生动的内外视觉交流。建筑沿街布局应有一定连续性，外部空间收放有致，为行人提供良好的街道步行空间。

③建筑立面与屋顶

建筑立面宜采用霞浦地区特有的建筑形式和材料，运用不同表现手法予以表达，同时符合美学规则；为了达到立面布局最大限度的灵活性，建议使用模数；建筑立面应避免毫无变化的重复呆板模式，强调生动有韵律的建筑立面。

建筑的平屋顶宜采用屋顶花园的形式，坡屋顶可借鉴当地传统民居屋顶形式。

④建筑组合

从整个松港组团层面来看，建筑组合一方面应回应几大生态走廊和重要景观节点进，一方面也应考虑自身的功能需求，在建筑的层面将景观和城市空间紧密联系在一起。居住建筑组合应考虑朝向和景观面问题，其他建筑组合应考虑交通组织、景观面、形象塑造等方面的问题。

⑥建筑形体与色彩

建筑形体与色彩是城市各种建筑功能的外在表现方式，应通过总体的设计加以适度的引导和规定，使城市整体建筑空间健康有序，并通过特定的建筑空间给市民提供丰富多彩的活动场所，表述城市文化内涵。本区内的建筑形体应相互协调、呼应，单体建筑宜服从建筑群体和城市整体设计，共同形成富有变化但相互协调的整体建筑界面。

公共文化和体育建筑应突出新城的文化性和时代性，滨水公共文化建筑应着重体现滨水性的特点，体现现代城市的形象。

商务办公建筑和星级酒店充分考虑对外服务性和景观性，天际线轮廓应强调高低错落，建筑造型建议以垂直线条构图为主，立面形式简洁，细部处理细致，

体现现代建筑的风格。

商业休闲建筑以低层组群式建筑为主，建筑设计中应体现福鼎地域建筑特色，建筑组群设计应能提供动静结合的丰富空间体验。

居住建筑体量不宜过大，板式建筑面宽不宜超过 60 米，点式建筑面宽不宜超过 40 米。住宅建筑以清新自然的浅色调为主，有利于和自然色彩相协调，融入生机勃勃的自然景观环境之中，同一组团内的建筑宜保持相同或相近的建筑风格及色彩。

原则上所有建筑物外墙不宜大面积使用明亮耀眼颜色，宜选用柔和中性色彩，但可使用一定程度色彩对比来突出建筑物的门窗、入口、节点等。

（7）夜景照明

照明是现代城市日益重视的城市空间美化工程措施之一，设计应根据功能空间的不同而运用不同的照明手段。

区内重点照明地段主要包括赤岸大道、空海大道、福宁大道、滨海路、站前路、罗汉溪商业中心区及罗汉溪两岸、涵头街河两岸、护城河两岸景观区域，是城市形象的重要体现点和区域标志性场所。重点照明区应针对不同的环境整体设计，并且在照明强度、时段以及风格上作出具体要求，建议编制夜景照明专项规划。

重点照明带以滨河绿地以及步行道路系统为对象。采用园林式的照明设计，塑造滨河城市夜景画卷。步行道路照明应弱化照明强度，营造温馨、柔和的氛围。

不同场所的灯管高度应有相应规定。

十三、 单元划分及规划管理控制

（一）用地分类及地块划分

1、用地分类标准

用地分类和建设用地标准以《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）为依据，规划用地性质以中类为主、小类为辅，公共管理与公共服务、公用设施细分到小类。

2、单元及地块划分原则

本区采用分区单元——基本单元两级划分的方式。

（1）分区单元

划定分区单元通常依据城市总体规划，结合大型河流、交通廊道边界，兼顾街道、社区等行政界线，同时考虑城市内在功能的关联性和土地使用的可兼容性。

划定以居住功能为主导的分区单元时，对应适应的人口规模，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。

本区按每个分区单元人口规模控制在 3～5 万人，划分为 3 个分区单元。

（2）基本单元

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。

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。基本单元可根据用地功能及现状实际情况，适当增减单元人口规模和用地规模。划定以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。

本次规划在在综合考虑片区内人口规模、配套设施的服务半径、村庄行政界

线以及主次干道完整性的基础上进行基本单元划分，共划分 12 个基本单元。

（3）规划地块

保证城市支路网整体性，地块用地性质完整性，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。

宜以完整的住宅街坊为规划住宅地块，或将一个住宅街坊细分为多个地块。

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、细分和切分。

3、编码体系

本次规划编号体系按照《福建省城市控制性详细规划编制导则》的要求，按照总体规划对组团和片区的划分，兼顾行政辖区界线，规划区编码体系由四级 11 位码构成，即

城区码：350921

分区单元码：350921-SG01、350921-SG02、350921-SG03

基本单元码：350921-SG01-A、350921-SG01-B、……、350921-SG03-C

地块码：350921-SG01-A-01、350921-SG01-A-02、……、350921-SG03-C-44

（二）控制指标体系

规划区的控制指标，分为规定性指标和指导性指标。规定性指标必须遵照执行；指导性指标为参照执行，可视地块具体情况予以增减，必要时，也可作为规定性指标提出。

1、规定性指标

用地性质，用地面积，容积率，建筑密度，绿地率，建筑红线后退距离，建筑限高，停车泊位及其它需要配置的公共设施。

2、指导性指标

居住人口密度，交通出入口方位，建筑形式、体量、风格、色彩要求，其它环境要求。

（三）单元控制

1、分区单元

使用功能控制——分区单元的主导功能；

容量及开发强度控制——居住人口数量和人口毛密度、净用地面积、居住建筑总量、平均净容积率、密度分区、绿地面积指标等；

特殊要求控制——景观风貌控制、建筑控制与引导、交通引导和调控、地下空间开发利用等。

2、基本单元

使用功能控制——基本单元的主导用地性质；

容量及开发强度控制——居住人口数量、净用地面积、平均净容积率以及各类用地的建筑总量上限等；各类用地绿地率、建筑密度上（下）限、建筑高度指引及停车泊位、建筑退界、出入口方位等控制要求。

其它控制要求——景观风貌控制、建筑控制与引导、交通引导和调控、地下空间开发利用等。

（四）地块开发控制

1、开发强度

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的控制，可以与城市大运量公

共交通系统相配合，引导地区投资、提高土地使用效率，形成合理的城市结构，同时塑造良好的城市空间环境。规划通过容积率和建筑密度两项指标来控制土地开发强度。

按照《福建省城市规划管理技术规定》的相关要求，科学制定本区各地块的开发强度及各项指标要求，以便对本区建设开发进行有效的规划管理与控制。具体指标详见地块控制指标表及规划分图则。

2、高度控制

根据城市空间景观综合分析，结合城市功能布局和开发强度，确定规划区的建筑限制高度。

3、建筑间距

规划按照有关规定，确定规划区各类建筑间距的控制标准。建筑除了必须符合消防、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》的有关规定。

4、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，应同时符合《福建省城市规划管理技术规定》的有关规定。

（五）用地控制方式

1、实位控制

对地块的位置、边界、建设规模、设施控制要求作出规定，原则上不得更改，在图则中用实线划定。若特殊情况确须更改的，必须经过相应的调整、论证及审查等程序。

2、图标控制

（1）在图则中用实线划定加图标标注。对地块的功能、规模及设施要求不得做出更改，但其边界可做变动，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，可在同一个基本单元内适当位移性。

（2）在图则中仅用图标标注。在确保设施功能和规模的前提下，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，以集约使用土地。

3、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。在图则中用指标标注。

4、条文控制

针对单元、地块规划内容的控制要求和特殊规定，在图则中用条文形式表达。

（六）土地使用兼容性

用地兼容性控制按照《福建省控制性详细规划编制导则》的附表《各类建设用地适建范围表》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。

提倡适度的混合用地，保持编制单元内合理的就业、居住和配套服务的关系。

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。

十四、 重要控制线规划

规划区涉及重要控制线中的城市绿线、城市蓝线、城市黄线、道路红线。道路红线控制详见“道路交通系统规划”章节。

（一）城市绿线

1、城市绿线划定

城市绿线，是指城市各类绿地范围的控制线。由市规划行政管理部门会同市园林绿化行政管理部门、国土部门等负责本市行政区域城市规划区范围内的城市绿线的划定。本次规划的绿线范围包括城市建设用地范围内的公共绿地、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。

2、城市绿线管理

根据《城市绿线管理办法》（中华人民共和国建设部令 第 112 号），城市绿线是指城市各类绿地范围的控制线。按照《办法》的要求，城市总体规划（包括近期建设规划）层次的绿地系统规划，应当确定城市绿化目标和布局，规定城市各类绿地的控制原则，按照规定标准确定绿化用地面积，分层次合理布局各类绿地，确定绿线范围。

按照《城市绿线管理办法》的要求，结合霞浦县的实际情况，规划提出下列基本要求界定城市绿地和划定城市绿线。同时应严格按照《城乡规划法》、《城市绿化条例》和《城市绿线管理办法》加强对城市绿线的监督和管理工作。

（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，因建设或者其他特殊情况，确实需要临时占用城市绿线内用地或进行适当调整的，必须依法办理相关审批手续。

（2）在规划划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。

（二）城市蓝线

1、城市蓝线划定

城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。本次规划确定需要保护和控制的主要地表水体，划定城市蓝线，并明确城市蓝线保护和控制的要求。

规划区蓝线包括 3 类：一是江河蓝线：罗汉溪、护城河等；二是其他水体蓝线：滞洪区、沟渠等。

城市蓝线划定遵循以下原则：

（1）确定需要保护和控制的主要地表水体，蓝线是以上水体的控制线，有堤防的水体蓝线为堤防堤顶临水一侧边线，无堤防的水体蓝线为历史最高洪水位或设计最高洪水位时水边线。

（2）控制范围包括蓝线之间的水域、沙洲、滩地、行洪区、两岸堤防及护堤地。

（3）允许现状湖面岸线在保障公共利益的前提下进行局部调整，但不宜大规模填湖，并要求原有水陆面积动态平衡。

（4）允许湿地蓝线在保障公共利益的前提下进行局部调整，但不宜大规模改变，要求原有水陆面积动态平衡。

（5）城市规划确定保留的水塘干渠按干渠背水坡坡脚外 3-5m，支渠背水坡坡脚外 1-3m；新规划疏通的河道蓝线宽度取 15-30m，鼓励局部调整拓宽水面。

2、城市蓝线管理

（1）在城市蓝线内禁止进行下列活动：违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其它对城市水系保护构成破坏的活动。

（2）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（市规划主管部门）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。

（3）需要临时占用城市蓝线内的用地或水域的，应当报经市人民政府建设主管部门（市规划主管部门）同意，并依法办理相关审批手续；临时占用后，应当限期恢复。

（三）城市黄线

1、城市黄线划定

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。包括：

（1）城市公共汽车首末站、出租汽车停车场、大型公共停车场；城市轨道交通线、站、场、车辆段、保养维修基地；城市水运码头；机场；城市交通综合换乘枢纽；城市交通广场等城市公共交通设施。

（2）取水工程设施（取水点、取水构筑物及一级泵站）和水处理工程设施等城市供水设施。

（3）排水设施；污水处理设施；垃圾转运站、垃圾码头、垃圾堆肥厂、垃圾焚烧厂、卫生填埋场（厂）；环境卫生车辆停车场和修造厂；环境质量监测站等城市环境卫生设施。

（4）城市气源和燃气储配站等城市供燃气设施。

（5）城市热源、区域性热力站、热力线走廊等城市供热设施。

（6）城市发电厂、区域变电所（站）、市区变电所（站）、高压线走廊等城市供电设施。

（7）邮政局、邮政通信枢纽、邮政支局；电信局、电信支局；卫星接收站、微波站；广播电台、电视台等城市通信设施。

（8）消防指挥调度中心、消防站等城市消防设施。

（9）防洪堤墙、排洪沟与截洪沟、防洪闸等城市防洪设施。

（10）避震疏散场地、气象预警中心等城市抗震防灾设施。

（11）其他对城市发展全局有影响的城市基础设施。

城市黄线的划定，应当遵循以下原则：与同阶段城市规划内容及深度保持一致；控制范围界定清晰；符合国家有关技术标准、规范。

2、城市黄线管理

在城市黄线内进行建设活动，应当贯彻安全、高效、经济的方针，处理好近远期关系，根据城市发展的实际需要，分期有序实施。

在城市黄线范围内禁止进行下列活动：

（1）违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；

（2）违反国家有关技术标准和规范进行建设；

（3）未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；

（4）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。

在城市黄线内进行建设，应当符合经批准的城市规划。在城市黄线内新建、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，并依据有关法律、法规

办理相关手续。迁移、拆除城市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。

十五、 市政工程规划

（一）给水工程规划

1、规划依据（含雨水、污水工程规划）

(1) 规划区内各已施工道路施工图

(2) 《霞浦县城市总体规划（2011-2030）》

(4) 《福建省霞浦县城乡供水一体化规划报告（2020-2030）》

(4) 《霞浦县中心城区给水工程专项规划（2017-2030）》

(5) 《霞浦县城区排水专项规划》

(6) 国家相关专业规范、标准。

2、现状概况

霞浦县城区现有水厂 2 座，分别为县第一自来水厂（北山里水厂）和龙亭水厂。其中霞浦县第一水厂设计规模为 7 万 m^3/d，实际供水规模为 5.5 万 m^3/d；龙亭水厂设计规模为 1.8 万 m^3/d，实际供水规模为 0.8 万 m^3/d，两个水厂水源均引自罗汉溪溪西水库。现状给水管网主要是分布在霞浦老城区的支状管网，现正在建设新的管网系统，将城区范围纳入整个系统的环状管网。

3、用水指标及用水量预算

详见表格 14-1 用水量预测表。

表格 14-1 用水量预测表

序号	用地代码			用地名称		用地面积(ha)	用水指标（m3/hm2*d）	用水量(m3/d)
	大类	中类	小类					
1	R	居住用地				256.58		
		R2		二类居住用地		167.65		
			R21	二类居住用地		163.75	100	16375.00
			R22	服务设施用地		3.90	50	195.00
		R21/B1		居住商业综合用地（居住部分）		51.03	100	5103.00
		R3		三类居住用地		37.90	70	2653.00
2	A	公共管理与公共服务设施用地				91.54		
		A1		行政办公用地		5.37	50	268.50
		A2		文化设施用地		11.94		
			A22	文化活动设施用地		1.23	50	61.50
		A3		教育科研用地		55.69		
			A33	中小学用地		55.69	70	3898.30
		A4		体育用地		6.04	50	302.00
		A5		医疗卫生用地		2.78		
			A51	医院用地		2.01	70	140.70
			A52	卫生防疫用地		0.77	70	53.90
		A6		社会福利用地		5.28	50	264.00
		A9		宗教用地		4.44	50	222.00
3	B	商业服务业设施用地				77.00		0.00
		B1		商业设施用地		19.64	70	1374.80
		B1B2		商业商务混合用地		32.72	70	2290.40
		B2		商务设施用地		1.60	70	112.00
		B4		公用设施营业网点用地		1.17		
			B41	加油加气站用地		1.17	40	46.80
		R21/B1		居住商业综合用地（商业部分）		21.87	70	1530.90
4	U	公用设施用地				12.61		
		U1		供应设施用地		1.00		
			U12	供电设施用地		1.00	25	25.00
		U2		环境设施用地		11.24		
			U21	排水用地		10.69	25	267.25
			U22	环卫设施用地		0.55	25	13.75
		U3		安全设施用地		0.37		
			U31	消防设施用地		0.37	25	9.25
5	S	道路与交通设施用地				161.33		
		S1		城市道路用地		150.76	10	1507.60
		S3		交通枢纽用地		1.10	10	11.00

		S4	交通场站用地		9.47		
			S41	公共交通场站用地	0.96	10	9.60
			S42	社会停车场用地	8.51	10	85.10
6	G	绿地与广场用地			192.96		
		G1	公园绿地		161.84	10	1618.40
		G2	防护绿地		30.00		
		G3	广场用地		1.12	10	11.20
7	H11			城市建设用地	792.02		
8	规划人口（万人）				11.20		
9	用水量小计						38449.95
10	其他未预见水量				按 10%计		3845.00
11	测算最高日总用水量						42294.95
12	测算平均日污水量				按生产生活用水 90%计，日变化系数取 1.4		27468.27

由以上标准测算得规划区最高日用水量为 4.23 万 m^3/d，折合人均综合用水量指标 378 L/p•d,符合《福建省城市用水量标准》的推荐范围。

3、水源及水压

根据《福建省霞浦县城乡供水一体化规划报告》，霞浦县城区近期由县第一水厂和龙亭水厂供水，远期由县第一水厂（7 万 m^3/d）、城北水厂（6 万 m^3/d）和县第三水厂（14 万 m^3/d）联合供水（龙亭水厂远期废除）。

霞浦县城区供水水源近期为在桐油溪干流新建吴坑水库与现状溪西水库，远期外流域调水至田螺岗水库后，新增田螺岗水库引水补充中心城区远期需水量，并形成双水源、双通道供水布局。

本规划区由霞浦县统一供水管网系统供水。水量和水压能够满足本规划区需求。

4、管网规划

本规划区给水干管主要布置在区内各主干道，干管管径 DN400-DN800。其他道路规划 DN200-DN300 给水管，区内给水管网连通各给水干管，成环状布置以增加供水安全性。近期先建成枝状管网，远期建设成环。

5、消防及事故供水

消防用水标准与霞浦总体规划相衔接，按同一时间火灾次数 2 次，每处火灾一次灭火用水量 55L/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。规划给水管道上按不大于 120 米的间距设置室外消火栓，消火栓的保护半径为 150 米。

（二）雨水工程

1、现状及其存在问题分析

规划区现状大部分为新区，区内小水渠众多。随着本区发展建设，地表更加硬化，径流将增大。

2、规划标准及原则

暴雨公式采用霞浦县 2016 年最新修编的暴雨强度公式：

$$q = \frac{1247.156(1 + 0.736\mathrm{Lg}P)}{(t + 6.5)^{0.594}}$$

P——暴雨重现期 P，采用 2 年一遇，重点区域采用 3 年一遇。

综合径流系数取 0.6～0.7。

3、管渠布置

结合上位规划《霞浦县城区排水专项规划》（2009.01），区内雨水经各支管收集后，主要排入罗汉溪北侧溪流，以及罗汉溪南侧护城河。部分靠近溪边地块就近排入溪流，最后经滞洪区排入海湾。局部现状低洼地块，地块内部应自行用泵抽排雨水至市政雨水管。

（三）污水工程

1、现状概况

规划区东侧已建成霞浦县第一污水处理厂，沿空海大道已敷设 d1200 污水进厂主干管，沿西汉大道、赤岸大道、福宁大道和体育北路等已敷设 d400~d800 污水管道。

2、排水体制与污水量预测

本规划区的排水体制，新建城区采用雨污完全分流制。

规划区污水量按生活生产用水量的 90%计，给水日变化系数取 1.4，地下水渗透系数 1.1，由此测算平均日污水量为 2.71 万 m3/d。

3、污水系统规划

结合上位规划《霞浦县城区排水专项规划》（2009.01），污水干管沿规划区内地势较低的道路敷设，周边地块污水汇入主干管，并最终汇入规划区东侧的霞浦县第一污水处理厂。根据《霞浦县城区排水专项规划》，该污水处理厂远期规划规模 12 万 m^3/d，占地 10.02 公顷。

规划区西侧，赤岸大道西侧，已建设一座污水提升泵站，提升由南侧赤岸大道的污水，最终排入规划区内的污水处理厂。

污水管顺地势沿道路和绿化道布置，管径与坡度根据估算污水量和实地情况而定。规划区内污水之管管径为 d400～d600。

（四）供电工程规划

1、现状概况

目前，在霞浦火车站以北，已建成 110kV 赤岸变电站（现状容量 2×50MVA，远期容量 3×50MVA），该变电站可以本区火车站周边地块提供 10kV 电源。

规划布局中对该片区可开发地块进行整合，总体开发强度较大。现状的 110kV 赤岸变主要供给吉阳太阳能等工业项目，35kV 东关变远期取消。因此，该片区的电力负荷将快速增长，相关的电力变配电设施需提前布局。

2、规划依据和原则

《霞浦县城市总体规划》(2011～2030)

《霞浦县国土空间规划》(2020～2035)

《宁德市霞浦县十四五电网滚动规划》

《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014)

《城市电力网规划设计导则》（Q/GDW156-2006）

《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）

根据规划区的现状和发展目标，结合用地性质和开发强度，进行负荷预测，在此基础上建立适度超前的电力供应系统：

（1）实行分区供电：根据电力负荷、供电距离和开闭所的服务半径，合理设置开闭所、电力环网的位置。

（2）处理好电力设施建设和城市建设之间的关系，使两者统一协调的发展。依托规划路网，理顺原有线路，合理控制各种安全距离。

3、电力负荷预测

根据本区的控规布局，采用各类用地单位建筑面积负荷密度法计算负荷，并采用综合负荷密度法进行校核。

表格 14-2 负荷测算表

用地类型	用地面积（ha）	建筑面积（㎡）	用电指标（w/㎡）	需用系数	用电负荷（kW）
二类居住用地	167.65	3357510	60	0.4	80580

用地类型	用地面积（ha）	建筑面积（㎡）	用电指标(w/㎡)	需用系数	用电负荷（kW）
商住综合用地（居住）	51.03	883282	60	0.4	21199
商住综合用地（商业）	21.87	378549	80	0.5	15142
三类居住用地	37.9		90kW/ha		3411
商业商务混合用地	32.74	563361	80	0.5	22534
行政办公用地	5.37	80589	70	0.6	3385
文化设施用地	11.94	111418	50	0.4	2228
教育科研用地	55.69	432836	50	0.4	8657
体育用地	6.04	60400	40	0.5	1208
医疗卫生用地	2.78	47262	50	0.5	1182
社会福利用地	5.28	62341	50	0.5	1559
宗教用地	4.44	35503	30	0.4	426
商业用地	19.64	353520	80	0.5	14141
商务用地	1.6	28800	70	0.5	1008
加油加气站用地	1.17	5850	60	0.4	140
道路与交通设施用地	161.62		15kW/ha		2420
公用设施用地	12.61		150kW/ha		1892
绿地与广场用地	192.96		5kW/ha		965
合　计	792.02				182076
同时系数	0.7				
计算负荷	127453				

依据上述所选取的用电指标对各地块逐一进行计算，预测规划区总用电负荷为 18.2 万千瓦，同时系数取 0.7，则计算负荷为 12.74 万千瓦，总建设用地 7.92 平方公里，负荷密度为 1.6 万 kW/km²。规划片区的电力负荷密度适中，这与片区的功能定位与开发强度吻合。

4、高压电力网架规划

电网供电需满足“N-1”原则，规划区电网电压等级分为 220/110/10/0.38kV。220kV 变电站容载比控制在 1.7～2.0 之间，110kV 变电站容载比控制在 1.8～2.0 之间。

（1）220kV 电网规划

结合根据《霞浦县电力设施布局专项规划》(2017 版)，规划区外现状一座 220KV 岚后变（区外西南侧），规划容量 3x180MVA，作为松港组团的 110KV 变电站的主供电源

表格 14-3 220kV 变电站规划建设情况表

变电站名称	电压等级(kV)	规划主变容量	电源	位置
220kV 岚后变	220/110/10	3×180MVA	宁德核电、霞浦核电	区外西南部

（2）110kV 电网规划

根据负荷预测结果，规划保留在区外一座 110kV 赤岸变，现状容量 2x50MVA，占地 0.45 公顷，其 110kV 电源进线引自现状的 220 千伏岚后变。规划在区内新建一座 110kV 东关变，规划容量 3x63MVA，占地 1.0 公顷，其 110kV 电源进线分别引自现状的 220 千伏岚后变和 110 千伏赤岸变。远期，110KV 东关变作为本区的主供电源，110kV 赤岸变作为补充电源联合供电。

表格 14-4 规划 110kV 变电站情况表

变电站名称	建设类型	规划主变容量(兆伏安)	供电范围
110kV 赤岸变	现状	3×50	区外西北部
110kV 东关变	规划	3×63	区内东北部
合计		339	

（3）高压电网接线模式

根据规划布局，随着开发建设逐步调整过渡到合理的接线模式。规划区范围内 110kV 电网目标网架接线按照“T、Π混合接线”，即两座变电站（6 台主变）共用四条 110kV 进线高标准配置。规划 10kV 中压线路供电半径不超过 2.5 公里。

表格 14-5 规划区 110 千伏变电站情况一览表

电压等级	变电站编号	现状容量（兆伏安）	远期容量（兆伏安）
110/10kV	赤岸变	2×50	3×50×0.4
	东关变		3×63
	合 计		249
容载比		2.1	

5、中压配电网设施规划

规划电力开闭所—变配电房和电力环网联合供电的形式，合理安排中压配电设施，预留配电设施节点。规划区内保留的地块维持原来的供电方式不变，即由原有的配电站或环网柜供电。结合区内地块开发及道路建设，逐步进行电缆下地改造，可改造成环网形式供电，对保留地块的用电对其改造和提升，提高供电可靠性。高压变配电设施原则上须设置在地面一层及以上。

对于可开发地块，针对地块的业主和用户情况进行分类型设置：

（1）规划可开发地块为单一产权单位，规划建议采用双环网设置的模式，环网室结合地块开发建设，每处环网的供电负荷不超过 8000kW，每处环网室建筑面积不小于 80 ㎡，净高不小于 3.9m。

（2）规划可开发地块为多业主、多用户的情况，规划建议采用开闭所模式，10kV 配电方式采用 10kV 电力开闭所向各环网/配电室配电的方式，规划采用 2 进 12-14 出线的模式，开闭所建筑面积不小于 120㎡，净高不小于 3.9m。

同时具体可开发地块内的开闭所、电力环网的设置，在地块开发建设过程中，须召开管线综合会予以明确。

6、高压、中压线路规划

（1）高压线路及走廊规划

规划进入中心区 110kV 及以上电力线路宜采用电缆敷设，现状架空线路应结合城市建设逐步改造为电缆敷设。

根据规划布局，预留道路防护绿化带作为高压联络线的走廊通道。规划实施过程中，部分高压线路走向需做调整，须与供电部门紧密联系，做好过渡阶段的电力供应。规划采用绿化带、山林绿地作为其高压走廊， 110 千伏线路高压走廊宽度控制 15～25 米。

（2）中压线路规划

规划区远期 10kV 及以下电力线路采用电力电缆穿电力排管敷设，道路建设时需同步建设电力管道，电力管道走向原则为：40 米及以上道路、有 110kV 及以上变电站出线的道路预留双侧管道（每侧不少于 12 孔）并扩大容量。具体的 10kV 及以上电力管道管孔容量需结合周边的用地布局及负荷情况酌情考虑。道路方案设计时，须召开管线综合会议并及时通知供电公司参加，核实电力管道布置管位及管孔容量是否充分。

7、规划电力配套设施实施建议

（1）电力供应需求

供电部门依据规划定位、开发强度、近期建设及相关地块的电力负荷报装需求，及时调整上位的配网规划，把规划区的电力配套设置纳入近期电力投资预算中，特别针对近期项目提供电力保障。

（2）解决方案

着重明确近期开发建设的市政道路、公建及住宅开发项目，以市政道路建设为切入点，打通 10kV 的进出线通道。道路设计与建设电力管道一并完成，待成片开发建设负荷成熟，即可实施电缆敷设。

（五）通信工程规划

1、电信工程

（1）现状概况

规划区电信服务由规划区内西侧的松港电信分局提供。

（2）电信用户预测

1）固定电话

采用分类建筑面积电话指标法预测本区固定电话用户，经测算全区总的电话

用户为 45488 线。

表格 14-6 电话用户预测表

用地类型	用地面积（ha）	建筑面积（㎡）	电话指标（线/百㎡）	电话用户（线）
二类居住用地	167.65	3357510	0.8	26860
商住综合用地（居住）	51.03	883282	0.8	7066
商住综合用地（商业）	21.87	378549	0.4	1514
三类居住用地	37.9		60 线/ha	2274
商业商务混合用地	32.74	563361	0.4	2253
行政办公用地	5.37	80589	1.2	967
文化设施用地	11.94	111418	0.4	446
教育科研用地	55.69	432836	0.4	1731
体育用地	6.04	60400	0.4	242
医疗卫生用地	2.78	47262	0.5	236
社会福利用地	5.28	62341	0.3	187
宗教用地	4.44	35503	0.3	107
商业用地	19.64	353520	0.4	1414
商务用地	1.6	28800	0.4	115
加油加气站用地	1.17	5850	0.2	12
公用设施用地	12.61		5 线/ha	63
合　计				45488

2）移动电话

采用普及率法，普及率取 120 部 / 百人，本区规划人口 11.3 万人，则移动电话总用户为 13.56 万部。

(3)电信网络规划

结合规划区定位，规划设置一处松港通信局楼，占地 0.45 公顷。同时规划区内按每 2000～3000 线左右电话用户设立通信机房，区内保留地块由现状的通信机房提供服务，可开发地块根据实际规划布局设置通信机房，规划新设 15 个通信机房，每个通信机房建筑面积为 50～60 ㎡。

同时，每个电信机房下辖 2～3 个设备间，每个设备间面积为 10 ㎡。区内主干电信电缆采用光纤电缆由电信局引至各通信机房及设备间，再由通信机房（设备间）引配线光缆（电缆）至各电话用户。

(4)移动基站

基站建设必须遵循共建共享的原则。已有铁塔设施、杆路必须共享；新建铁塔、杆路必须共建共享，新建其他基站设施和传输线路具备条件的应联合建设。

新基站建设应与周边环境协调，和城市景观一致。具体建设时可结合用地条件在其周边一定范围内优化调整，可结合公园绿地、道路建设、停车场区域设置。

2、广电工程规划

（1）用户规模预测

采用分类建筑面积电话指标法预测本区有线电视用户，经测算全区总的有线电视终端业务量为 43395 户。

表格 14-7 有线电视终端预测表

用地类型	用地面积（ha）	建筑面积（㎡）	广电指标（户/百㎡）	广电用户（户）
二类居住用地	180.38	3539523	0.8	26860
商住综合用地（居住）	167.65	3357510	0.8	7066
商住综合用地（商业）	51.03	883282	0.3	1136
三类居住用地	21.87	378549	60 线/ha	2274
商业商务混合用地	37.9		0.3	1690
行政办公用地	32.74	563361	0.4	322
文化设施用地	5.37	80589	0.4	446
教育科研用地	11.94	111418	0.4	1731
体育用地	55.69	432836	0.4	242
医疗卫生用地	6.04	60400	0.4	142
社会福利用地	2.78	47262	0.3	187
宗教用地	5.28	62341	0.3	107
商业用地	4.44	35503	0.3	1061
商务用地	19.64	353520	0.3	58
加油加气站用地	1.6	28800	0.2	12
公用设施用地	12.61		5 线/ha	63
合　计	787.56			43395

（2）广播电视网络规划

规划区内以每 2000～3000 户左右为单位设置广电机房，区内保留地块由现状的广电机房提供服务，可开发地块根据实际规划布局设置广电机房,规划新设 15 个广电机房,每个机房建筑面积 20㎡。

机房下辖设备间，按每 300 户左右为单位设广电设备间，每个设备间建筑面积为 10 ㎡。有线电视线路采用光缆由广电中心引入各广电机房，再引配线电缆至各有线电视用户。

3、通信管道规划

规划区内已有的通信管道应该共享。对于新建道路、已有道路改造或其他条件下允许新建管道时，应采用由政府对通信管道进行统一规划、设计和施工，由各运营商预定管孔数的方式进行通信管道建设，实现通信管道“统一规划、统一建设、统一管理”，保障运营商公平获得管道资源。

4、邮政工程规划

规划区内新建一座松港邮政支局，占地 0.46 公顷，统筹考虑电商物流发展趋势，规划建议在居住小区、商务办公、社区中心设置智能快件箱，以满足快速发展的电商物流快递需求。

（六）燃气工程规划

1、气源现状

目前天然气管道尚未到达该规划区，现居民以液化石油气为主要气源。规划区南侧建有一座 LNG 气化站，规模 2*60㎥。

2、规划气源

规划构建以天然气为主，液化石油气为辅的供气格局。过渡期以中心城区 LNG 气化站为气源，待霞浦门站建成投产后，以霞浦门站为规划区的主要气源，届时中心城区 LNG 气化站为调峰及应急气源，星散户及天然气管道无法到达的地方继续以液化石油气为补充气源。

3、规划指标

总气化率达到 95%，其中天然气气化率为 80%，液化石油气气化率为 15%。

4、规划区供气对象

（1）居民用户

（2）商业用户

5、用气量预测

本规划中的负荷预测属于中长期预测。规划期规划区常住人口为 11.3 万人，天然气主要参数：低热值 34.4MJ/Nm^3，密度 0.690kg/Nm^3。

（1）天然气年用气量预测

a.居民用户

根据区域规划总人口、居民用户耗热指标和居民用户气化率的数据，可得到居民燃气规划用气总量。居民用户耗热指标采用 1400MJ/人•a，天然气气化率取值 80%，故预测规划期居民用户天然气年用气量为：11.3*1400*0.8/34.4=367.6 万㎥。

b.商业用户

确定商业用户占其居民用户用气量的 30%，故预测规划期商业用户天然气年用气量为：110.3 万 Nm^3。

c.未可预见量用户

其他用户用气量为发展中不可预知的气量，本规划按总用气量的5%考虑。故未可预见用户天然气年用气量为：

（367.6+110.3）×0.05=23.9万Nm^3

规划期内年天然气用气量汇总，详见下表：

表格14-8 天然气用气量汇总表（单位：万Nm^3 /a）

用户类型	居民	商业	不可预见量	年总用气量
用气量	367.6	110.3	23.9	501.7

（2）液化石油气年用气量预测

a.居民用户

根据液化石油气供应现状，确定使用液化石油气的居民用户人均年耗热指标为1400MJ/人•a，液化石油气热值为46100 MJ/t 规划期液化石油气气化率取15%，故规划远期（2035年）居民用户液化石油气年用气量为：

112900×1400×0.15/46100=514.3吨。

b.商业用户

确定商业用户占其居民用户用气量的比例为30%，故规划远期（2035年）商业用户液化石油气年用气量为：514.3*0.3=154.3吨。

c.未可预见用户

其他用户用气量为发展中不可预知的气量，本规划按总用气量的5%考虑。故未可预见用户液化石油气年用气量为：

（514.3+154.3）×0.05=33.4吨。

规划期内年液化石油气用气量汇总，详见下表：

表格14-9 液化石油气用气量汇总表（单位：吨）

用户类型	居民	商业	不可预见量	年总用气量
用气量	514.3	154.3	33.4	702.0

6、压力级制

规划区燃气管网采用中压1级制，中压管设计压力：0.4MPa。

7、规划期主要管径

规划期主要管径采用de250~de110。

（七）工程管线综合规划

1、工程管线平面布置

（1）一般原则

①为了减少工程管线在施工或日常维修时与城市道路交通相互影响，节省工程投资和日常维护费用，工程管线在道路下面的规划位置，尽量在人行道或非机动车道下面。

②工程管线在道路下面的规划位置宜相对固定。

③从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序，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。布置的次序宜为：电力电缆、电信电缆，给水配水、燃气输气、给水输水、雨水排水、污水排水。

（2）一般布置情况

道路雨水管布置在道路北侧或西侧；污水和给水管道一般布置在道路南侧或东侧。通讯管布置在道路南侧或西侧，电力布置在道路北侧或东侧。通讯、电力和给水管道均布置在人行道下。

2、工程管线竖向布置

（1）一般原则

①为了使城市环境美观以及城市空间的合理利用，同也是为保证城市设施及人身安全的需要，规划各工程管线采用地下敷设。

②根据不同管线的性质服务功能和断面大小，在满足使用要求的前提下为了减少土方开挖量一般将较小管径的污水管敷设在相对管径较大的雨水管下面。

③当工程管线交叉敷设时，自地表面向下的排列顺序一般为：电力管线、电信管线、给水管线、雨水管线、污水管线。

（2）一般布置情况

雨水、污水重力流管道一般根据设计流量及水力计算成果来控制管底高程。给水管道一般根据与与其交叉的管线的需要来控制埋深。电力、电信管沟一般根据最小覆土深度来控制埋深。

3、存在问题与对策

（1）工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距应符合《管线综合规划规范》表 2.2.9 的规定。当受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，应根据实际情况采取安全措施后减小其最小水平净距。

（2）工程管线的最小覆土深度，应满足《管线综合规划规范》表 2.2.1 的规定当不能满足时，应采取补强措施。

（3）工程管线交叉时的最小垂直净距应满足《管线综合规划规范》表 2.2.12 的规定，当不能满足时，应采取安全措施。

（4）工程管线在交叉时，如果在竖向位置发生予盾，按下列规定处理：①压力管线让重力自流管线；②可弯曲管线让不易弯曲管线；③分支管线站主干管线；④小管径管线让大管径管线。工程管线中，给水管线、燃气管线属于压力管线，雨水管线和污水管线属于重力自流管线，给水管线、电力通道、电信通道属于可弯曲管线。

十六、 环卫设施规划

（一）规划依据

1、《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）

2、《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003）

3、《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2014）

（二）环卫规划目标

建立并完善密闭化、无污染的垃圾收集、清运处理体系和资源回收系统，配备先进的工程设施和技术装备，基本实现城镇垃圾收集分类化（工业垃圾和生活垃圾分类化）、减量化，垃圾运输密闭化和废弃物处理无害化、资源化、效益化。完善环卫设施设备，发展环卫环保产业，形成合理的环卫设施布局和管理服务体系。

（三）城镇垃圾收运处理规划

1、垃圾分类收集

提高居民的环卫意识，逐步推广垃圾分类收集，进行废物回收利用，这对于减轻垃圾运输和处理的压力，实现垃圾减量化、资源化、效益化是十分重要的。注重工业垃圾的无害化处理。

2、垃圾收集系统规划

参照周边县市环卫专项规划及相关规定，生活垃圾收运模式采取分类直运。对居住小区、广场、公园、企事业单位等应设置垃圾集散场地（或垃圾房），对商业综合设施地块可通过地下室作为收集垃圾桶集散， 由环卫指挥调度中心派遣垃圾压缩车分类直运至垃圾处理终端。直运比例应不低于 70%。对于无条件采取直运的区域或街道保洁垃圾，可通过分类垃圾桶和小型收集机动车密闭收集至密闭式分类压缩站后转运至垃圾处理终端。

本规划范围内设置两处环卫设施用地，分别位于沈海高速北侧、污水一厂东侧防护绿带内。此外，在规划范围外，古岭下村北侧，也设置一处环卫设施用地。

3、道路清扫规划

到 2030 年城镇快速干道和主次干道基本实现机械化清扫，支路采取机械化清扫与人工清扫相结合，人行道实现机械化清扫和人工保洁结合的作业方式。

4、公厕设置

规划要求按《城市公共厕所规划和设计标准》和《福建省城市控制性详细规划编制导则》（试行）的相关要求，公共厕所的相间距离或服务范围：每平方公里 1 座，商业街道设置间距 500-800m；主要繁华街道公共厕所之间的距离宜为 300～500m，流动人口高度密集的街道宜小于 300m，一般街道公厕之间的距离约 750～1000m 为宜；居民区的公共厕所服务范围：未改造的老居民区为 100～150m，新建居民区为 300～500m（宜建在本区商业网点附近）。

经测算，规划结合公建设施、广场、公园绿地及社区公共服务设施共配置公厕 18 座，每座建筑面积 60 ㎡，其中结合“三合一”环卫设施（公厕+道班房+再生资源回收点）设置 12 座，附建式公厕 6 座。

公厕配置应贯彻建设独立式、附建式公厕和社会公厕对外开放相结合的原则。并规定大型公共场所建设应与环卫设施（公厕）配套规划设计，同时建设，同时投入使用，并对公众开放。

5、环卫规划的实施对策

（1）加强宣传教育，提高全民的环卫参与和责任意识。建立和完善公众监督机制。使市民在处理垃圾时能按规定分类，减少垃圾处理环节。

（2）严格控制环卫设施的巩固率。原有环卫设施需改建或拆建时，必须同时指定并落实改建或拆建计划，预留规划环卫设施用地，完善现有环卫设施，使环卫设施建设与城镇建设同步进行。

（3）加快公厕、清洁楼、道班房等建设，合理布局，满足城镇发展需要。

十七、 生态环境保护规划

（一）生态环境保护规划

1、生态环境保护总体目标

加强绿地和滨水岸线建设，保护周边自然山体环境，预留生态空间和绿色廊道构建大尺度自然空间与中微观环境相结合的新城区生态框架，协调建设开发与生态环境的关系，实现城市与自然生态的共融共生共长。

2、生态环境保护执行标准

（1）水环境保护标准

水环境质量达到并优于《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）相应类别的水质标准。其中，一般地表水水质按III类标准进行控制，滨水娱乐用水区按照 IV 类水质标准，农业用水区及一般景观要求水域执行 V 类标准。

（2）大气环境保护标准

本区空气环境质量应达到并优于国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）

二类区标准。汽车尾气达标率达到 100%。

（3）声环境保护标准

噪声环境质量应达到并优于《声环境质量标准》（GB3096-2008）相应类别标准限值。1 类声环境功能区（以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主的区域），按照昼间 55dB，夜间 45dB 控制；2 类声环境功能区（以商业金融、集市交易为主的区域），按照昼间 60dB，夜间 50dB 控制；3 类声环境功能区（以工业生产、仓储物流为主的区域），按照昼间 65dB，夜间 55dB 控制；4 类声环境功能区中，高速、城市快速路、城市主次干路等主要道路两侧区域，按照昼间 70dB，夜间 55dB 控制。

（4）固体废物处置规划控制目标

本片区生活垃圾、建筑垃圾和各类危险废物、医疗废物的处置应全部纳入规划。结合经济发展状况及环境规划目标，规划区固体废物处置规划控制目标为“城市生活垃圾无害化处理率达 100%，危险废物、医疗废物得到安全处置，放射性废物安全收贮”

（二）生态环境保护控制对策

（1）规划在重要河流两侧预留了充足的绿化通廊，以更好地保护河流生态环境。

罗汉溪是松港组团最为重要的河流水系，在《霞浦国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）中，罗汉溪是霞浦“一屏一带三廊多节点”生态保护格局中的其中一廊，是水源保护生态廊道之一，发挥着重要的区域生态调节作用。因此本次规划在罗汉溪两侧预留了 80 米左右的绿化带，罗汉溪廊道共 260 米左右，将更好更长久地发挥区域生态效能。

（2）加强环境保护宣传力度，严格执法。认真贯彻《环境保护法》、《水污染防治法》、《建设项目环境保护条例》、《环境影响评价法》等国家环保法律法规、条例、规定和标准，严格环境管理程序。严格按照《饮用水水源保护区污染防治管理规定》对水源保护区进行保护。

（3）推行节地、节能、节水、节材和资源综合利用与循环利用，推广清洁能源，提高污染物、废弃物的回收和综合利用及自处理能力，减少排放量，实现污染物排放总量控制。

1）、大气环境保护对策与治理措施。对机动车数量的增长实行有效的宏观调控，大力发展绿色交通，提倡和鼓励使用绿色、环保、节能型交通工具和交通方式，并加强机动车废气控制治理；加强绿化工程，保护生态环境，提高植被覆盖率，提高大气环境的自净能力。

2）、污水治理。加强城市环保基础设施建设。逐步完善城市污水排放系统，建设污水处理系统，提高污水处理率，保证水系的总体质量，确保用水的安全。

3）、固体废弃物处置。片区固体废弃物主要是生活垃圾，由环卫部门收集处理。针对生活垃圾越来越严重的白色污染，提倡使用易分解的包装材料，逐步禁止销售和使用一次性难降解的包装品。

4）、噪声控制对策与措施。居住区管理机构应加强宣传教育，制止居民日常生活造成的噪声污染；加强对机动车的管理和审验，降低机动车对城市噪声的影响。

5）、环境绿化。注重生态绿地保育，完善城市主干道、河道等沿线绿带；完善城市各类、各级绿地配套建设，提升公共绿地的绿化美化水平，逐步建成各种绿化衔接合理、生态功能完善稳定的绿化系统，进一步提高总体绿化水平和绿化覆盖率，提升环境的自净能力。

6）、施工期间的环保措施。项目施工期间的污染主要治理包括水土流失、建

筑扬尘、建筑垃圾、生活垃圾、施工废水、施工机械设备排放的废气、噪声对环境的影响等。

十八、 地下空间开发与利用

（一）规划基本原则

地下空间开发遵循空间立体化、功能复合化、价值商业化、开发弹性化的总体思路，为综合防灾、保护地上环境景观、完善城市功能、构筑现代化市政设施系统提供良好支撑，确保城市建设的可持续发展。

1. 注重一张蓝图和制度保障

规划先行：确定重点发展地段，编制地下空间专项规划，结合至控制性详细规划编制体系中，在土地出让条件中明确地下空间的利用要求。

管理先行：理顺规划编制、用地审批与管理、工程建设管理、使用管理、地下空间-建设-管理一体化系统。

2. 发展建设阶段性考虑，注重连通和网络化发展

坚持形成强大的基础设施地盘：综合管廊、地下商业开发等，结合专项规划具体落实。

坚持重点地区地下空间连成片成网重点地段集合商业项目连成片成网整体开发。

坚持地下空间同步开发节约成本：注重基础设施集成与空间形态相互整体优化。

社会效益、环境效益与经济效益结合的整体原则：地下空间开发必须结合防灾和人民防空等需求，综合考虑土地环境承载力情况和地面建筑使用状况，从而使地下空间的开发建设具有可操作性。

（二）地下空间控制要求

1、地下空间设置需满足《福建省城市规划管理技术规定》、《宁德市城市规划管理技术规定》等相关技术规定与规范。

2、规划区内地下空间开发利用应与地上建筑及城市空间相结合，满足人防、消防及其它防灾规范要求。

3、地下空间开发以浅层、次浅层和次深层（0~-30 米）为主。

4、地下空间退让道路红线和地块边界线距离不宜小于 5 米。在满足工程技术要求的前提下，鼓励地块的地下空间与相邻地块、相邻道路的地下空间直接相连。地下人行通道的宽度不宜小于 6 米，并同时满足相关管理要求。

5、通过地下人行通道连接的地下空间，地坪标高宜一致。无法一致的，人流密集地区的人行通道应采用坡道形式；人流较少的地下通道可局部采用台阶形式，同时应设置无障碍通道。

6、城市公共绿地的地下空间开发利用应满足绿地的生态景观要求，以局部开发利用为原则，合理确定地下空间开发功能、范围、覆土深度等控制要求。

十九、 防灾减灾规划

（一）防洪排涝规划

1、现状概况

本规划区目前大部分地块尚未建设，且现状地势较低，在罗汉溪洪水托顶时，地块极易受洪涝灾害影响。

2、采用标准

与《霞浦县城区防洪防潮排涝工程可行性研究报告》（2012.10）相衔接，本区规划区罗汉溪、涵头街河防洪标准按 30 年一遇标准，排涝标准采用 5 年一遇，防潮标准取 50 年一遇。

3、防洪排涝设施

根据《霞浦县城区防洪防潮排涝工程可行性研究报告》，罗汉溪、涵头街河按照 30 年一遇标准筑堤设防，规划区内其余溪流按 5 年一遇标准设计，外围海堤设防标准 50 年一遇。其中，罗汉溪水位较高，雨水主要排入区内的护城河、涵头街河，该两条河道通过在下游分别设置滞洪区，并结合排涝泵站与闸门控制水位符合规划水位要求，供规划区地块排水。

（二）抗震规划

（1）根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2001）福建省区划一览表，本区抗震设防烈度为Ⅵ度，所有新建工程都必须按Ⅵ度设防进行设计和施工，对于重要的设施（如给水、供电、医院、大型公建、交通设施）和生命线工程提高 1 度，即按Ⅶ度设防。具体建设时各类建筑应选技术上、经济上合理的抗震结构方案进行施工。

（2）区内公园绿地、广场、停车场等开阔用地应作为灾害发生时紧急避难所，其布局符合有关服务半径，并通过干路联系，组成一个快速安全疏散系统。干路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。

（3）紧急避难疏散场所有效避难面积≥1.0 平方米/人，固定避难疏散场所有效避难面积≥2.0 平方米/人。紧急避难疏散场所服务半径为 500 米，固定避难疏散场所服务半径为 2 公里。

（三）人防规划

规划遵循“长期坚持、平战结合、全面规划、突出建设”的方针，坚持“实事求是、量力而行、长期准备、稳步发展”的原则，使人防建设与规划区建设紧密结合，同步发展，从整体上增强本区域战时防护能力，发挥社会效益和经济效益。按《中华人民共和国人民防空法》和《福建省人民防空条例》规定，做到以下几方面：

（1）本片区内各项重要人防工程、交通、给排水设施等，应按人防文件规定，设计人防地下室，统一列入建设计划，一并建设，设计按平战结合，提高人防工事利用率。

（2）人防设施应结合停车场及公共绿地来统一考虑。规划利用绿化广场、公共服务设施设置地下空间做人防设施，作为战时人员掩蔽所，平时可做地下车库。

（3）防空地下室防护等级标准：重要防护目标的防空地下室按抗力甲类核五级常五级设计修建；一般民用建筑的防空地下室按抗力甲类核六级常六级设计修建。

（4）新建 10 层以上（含 10 层）的民用建筑，可按照地面首层建筑面积修建防空地下室。新建 10 层以下的民用建筑，可按照地面总建筑面积的 2%修建防空地下室。

（5）商业中心、酒店等，修建平战两用防空地下室。平时作为地下商场、停车场、文化娱乐等公共设施，战时则纳入人防疏散及掩蔽系统，构成地下过街交通和掩蔽网络。

（四）消防规划

城市消防工作的方针是“预防为主，防消结合”。首先，在城市布局、建筑

设计中，采取一系列防火措施，减少和防止火灾灾害；其次，消防队伍、消防设施建设、消防制度和指挥组织机制应健全，保证火灾的及时发现，报警和有效组织扑救。

公共消防基础设施建设应按《消防条例实施细则》第四条和《建筑设计防火规范》的规定执行，在城市供水管网给水中保证消防专用水。城市干路上市政消防栓的间距不超过 120 米，城区新建、改建、扩建道路时，均应考虑消防用水，设置消火栓。

城市消防标准按以下执行：

1、消防道路

（1）干路与市区主干道相接，以保证消防车在紧急情况下顺利通行。

（2）消防道路应结合总规道路统一建设，各地块应有 2-3 条出入口与主干道连接。

（3）路桥应承受 30 吨大型消防车通行的能力。

（4）消防车道穿过建筑物、构筑物的净高、宽不小于 4.5m，并在醒目处悬挂消防通道标志。

（5）消防道路宽度单车道不小于 4m，双车道不小于 7m，转弯半径不小于 12m，道路上空管架等构筑物，净高不小于 4.5m。

（6）大型建筑应设环型消防车道，居住小区道路设计必须满足各种消防车辆通行要求。

2、建筑物消防间距

多层建筑与多层建筑的防火间距不应小于 6.0m，高层建筑与多层建筑的防火间距不小于 9.0m，高层建筑与高层建筑的防火间距不应小于 13.0m。

3、消防站布点

规划设置一级普通消防站 1 处，位三河路北侧，用地面积约 0.37 公顷，为本区提供消防安全保障。

二十、 村庄安置与整治改造

（一）村庄安置

范围内需安置的村庄包括后墩村、涵头街、长坑村、赤港村局部、后港村局部、利埕村局部。估算规划区内涉及拆迁人口约一万人。规划区内村庄主要以原地及就近安置为主。

后港村村民保留意愿较大，但村庄每年受洪涝灾害严重，因此近期应重点改善洪涝问题。规划近期保留改造后港村，远期建议拆迁安置，同时做好后港村 50 年以上历史建筑普查工作，以便选取有价值的建筑进行迁建保护或原址保护。

（二）整治改造要求

规划对保留的赤岸村、古岭下村、利埕村、后港村重点做整治改造处理，突出解决旧村改造、环境卫生、设施完善、村容村貌、住房解危、防治灾害、历史文化遗产和乡土特色保护等方面内容。

村庄整治应通过政府帮扶和农民自主参与相结合的形式，以人为本、以居当先，因地制宜、循序渐进，量力而行、尽力而为，综合治理、群防群治，延续特色、改善环境，整体规划、分期实施，村委主导、村民参与。

（三）整治改造重点

（1）疏通道路网络，在有交通需要的地段，在建筑允许的情况下打通车行通

道，建筑不允许的情况下尽量打通人行通道。

（2）现状建筑质量为一、二类的建筑，除非为了特殊的交通需要，原则上予以保留；保留村庄的历史保护建筑。

（3）现状建筑质量为三类及以下的建筑，原则上应予以拆除；但当此类建筑不影响交通且对居住室内外空间不造成影响的情况下，近期可以予以保留，远期逐步拆除。

（4）改善人居环境，对现状公共地段进行环境改造，创造优美的绿色空间。

（5）改善居住建筑外部空间，尽量保证户与户之间的建筑间距。

（6）积极引导有需要、有条件的住宅建筑进行功能置换，近期尽量减少拆迁量，避免重复建设。

（四）建筑设施整理

整理村庄内废弃宅基地、闲置宅基地、低效利用宅基地、闲置地等，拆除私搭乱盖的违章建（构）筑物，集约调配村庄用地。对原有建筑物合理增加配置基础设施及公共服务设施，改善人居环境。

在未涉及到城市基础设施建设区域，充分利用现有房屋、设施及自然和人工环境，通过政府帮扶和农民自主参与相结合的形式，分期分批改造农民最急需、最基本的配套设施，防止大拆大建。

（五）环境卫生治理

村庄整治应实现垃圾及时收集、清运及粪便无害化处理，保持村庄环境卫生、整洁。结合农村家园清洁行动，村庄应建设足够的垃圾收集池，配备足够的清扫、清运工具，并应规范卫生保护措施，防止二次污染；农户应配置垃圾收集容器，以保证垃圾不乱倒；村庄按人口的 1～2‰配备卫生保洁员。做到垃圾集中收集、定点存放、定时清运、科学处理。

村庄生活垃圾宜就地分类回收利用，减少集中处理垃圾量。可回收的废品类垃圾由住户暂存在自家宅基地内，定期出售。厨余垃圾经生物技术就地处理，或家庭或村庄堆肥处理。有害垃圾需单独收集、进行特殊安全处理。暂时不能纳入集中处理的其他垃圾，可采用简易填埋处理。

鼓励建筑垃圾的再利用砖、瓦、石块、渣土等无机垃圾宜作为建筑材料进行回收利用，未能回收利用的可在土地整理时回填使用。

户厕改造实现一户一厕，宜把厕所合并到住宅内部，把化粪池的出水与村庄污水处理设施连接起来，逐步实现厕所内部设施的城市户厕标准模式。拆除公共场所的所有茅厕和粪坑。

（六）给排水设施完善

村庄给水设施整治应充分利用现有条件，改造完善现有设施，保障饮水安全，逐步实现村庄供水纳入长乐市供水体系中，供水到户，排水设施整治包括确定排放标准，整治排水收集系统和污水处理设施。

通过村庄排水工程整治，应逐步实现“雨污分流”的排水体制，污水处理达标后可排放沟渠或农业灌溉，应确保雨水及时排放，防止内涝。

应加强村内沟渠、水系的日常清理维护，防止生活垃圾、淤泥淤积堵塞，保证排水畅通，可结合排水沟渠砌筑形式进行沿沟绿化。

（七）道路交通顺畅

道路桥梁及交通安全设施整治应遵循安全、适用、环保、耐久和经济的原则，利用现有条件和资源，通过整治，改善道路的交通功能，合理布局村庄道路。

村内干路网应通达顺畅，通过整治改造打通主要道路的尽端路、死胡同。村

庄道路路面硬化处理。硬化路面一般按每车道 3.5m 考虑。巷路宽度按 1m 左右硬化，也可用当地特有的石材、砖材铺设。

（八）公共环境和村貌整治

村庄公共环境和村貌整治应遵循适用、经济、安全和环保的原则，恢复和改善村庄公共服务功能，美化自然和人工环境。 村庄公共环境和村貌整治应根据村民需要，并考虑老年人、残疾人和少年儿童活动的特殊要求进行，包括：河道水塘、水系整治；晾晒场地等设施整治；建设用地整治；景观环境整治；公共活动场所整治及公共服务设施整治；村庄主要街道两侧建筑外立面整治等内容。

（1）拆除严重影响村庄规划和村容村貌、压占道路红线、地下管线、高压走廊、河道控制线、地下文物古迹或压占法律规定不得侵占设施的违章建筑物、构筑物及其它设施。

（2）梳理现有的供电、电话、广播、电视、网络等各种管线，规范线路设置，确保线路安全、有序。

（3）村庄主要街道两侧可采用绿化等手法适当美化，提倡采用以乔木为主、乔灌草结合的路旁绿化方式。对非干路的绿化，可动员各家各户共同参与，使用灌木和藤类植物，绿化道路和院墙。

（4）公共场所的沟渠、池塘、人行便道的铺装宜采用当地砖、石、木、草等材料，手法提倡自然，岸线应避免简单的直锐线条，人行便道避免过度铺装。

（5）村庄重要场所（如村庄出入口、公共服务建筑、村民公共活动场所）可与“万村千乡市场工程”、 连锁化“农家店”、万村农民健身工程结合建设整治。场所布置及建筑设计宜具乡土特色，简朴亲切。

（6）根据村庄历史文化和地域特色确定建筑外观整治的风格和基调，引导村民逐步整合现有农民住宅的形式、体量、色彩及高度，形成整洁协调的村容村貌。

（7）坑塘河道应保障使用功能，满足村庄生产、生活和防灾需要。禁止采用填埋方式废弃、占用坑塘河道。河道存在下列情况时，应根据当地建设条件进行整治：影响村庄公共安全，如河道堤岸塌方、淤堵，被垃圾填埋；影响村庄环境卫生，污染地下水；影响村庄经济发展，如渔业等。

（8）村庄内部或邻近村庄的水体可结合村庄布局进行景观建设，包括修建水边步道、开辟滨水活动场所、局部设置亲水平台和修整岸边植物等内容。水体护坡宜采用自然护坡、适度采用硬质护砌。

（九）安全与防灾

村庄整治应综合考虑火灾、洪灾、震灾、风灾、地质灾害等的影响，贯彻预防为主，防、抗、避、救相结合的方针，坚持灾害综合防御、群治群防的原则，综合整治、平灾结合，保障村庄可持续发展和村民生命安全。村庄整治应达到在遭遇正常设防水准下的灾害时，村庄生命线系统和重要设施基本正常，整体功能基本正常，不发生次生灾害，保障农民生命安全的基本防御目标。

（1）在有地质危险隐患的地段，禁止进行农民住宅和公共建筑建设，既有建筑工程必须拆除、迁建，基础设施现状工程无法避开时，应采取有效措施减轻场地破坏作用，满足工程建设要求。

（2）现状存在隐患的生命线工程和重要设施、学校和村民集中活动场所等公共建筑应进行整治改造，存在结构性安全隐患的农民住宅应进行整治，消除危险因素。

（3）消防设施布局、建筑防火是村庄消防综合整治的内容。即有的存在火灾隐患的农宅或公共建筑，应依据《农村防火规范》相关技术标准进行整治。

二十一、 近期建设规划

1、由于松港组团东侧目前尚为海域，近期规划应妥善考虑规划用地、道路与海陆边界的关系，保证道路和用地自成体系，近期可实施。

2、近期本片区规划建设总体思路为：积极推进火车站前综合改造及开发建设，推进罗汉溪商业中心建设，打造门户形象；进一步加快基础设施建设和公共设施配套，提升公共服务水平与人居环境品质；结合道路建设和河道整治，开辟绿地，塑造特色景观。

（一）进一步打造松港组团城市门户形象

推动火车站前综合改造及赤岸大道、罗汉溪沿线商业、商务办公综合开发，打造松港作为霞浦城市门户的活力形象，同时通过公园及河流整治提升，塑造生态宜居的形象。

（二）完善居住公共服务配套

推进松港组团整体公共服务水平重点完成区内的教育、文化、体育等公共服务设施，推进社区服务中心、社区文体活动中心、幼儿园等社区服务设施建设，提升综合配套服务功能，吸引人气。

（三）进一步推进基础设施配套建设

加快一批骨干道路、供水、供电、雨污水管网及排洪排涝等关键性设施建设，适度超前推进重点基础设施建设。

拓宽六一七东路，继续推动空海大道、府前东路、三河路、牛濑路、龙泉路、渡船路、东利路、西汉大道、福宁大道（东延）及体育北路等道路的建设，完成沿街的城市人行道、路灯、绿化景观规划与建设；适时启动其他城市道路的建设。

（四）绿化景观建设

重点结合罗汉溪及护城河等水系的综合治理，建设滨河绿带，着力打造休闲绿廊，营造公共绿地和开敞空间，提升环境与景观；提升火车站站前公园、广场建设，形成门户地区的公共开放空间。

（五）住宅开发建设

适当推进房地产开发项目建设，完善赤岸大道沿线地块开发建设工作，完成未开发地块修建性详细规划设计。

二十二、 实施策略建议

规划区的综合建设是一项重大的社会、经济、环境系统工程，应采取政府主导，市场运作的方式，以政府投资为先导，加大市政基础设施建设投入，实施完善土地及财政等政策，指导市场开发建设；同时，以规划先行为原则，统筹考虑各项社会、经济以及生态环境因素，确定高水平的规划方案，采取重点突破、分期实施的建设方式，最终形成规模化、集约化、有序化的综合开发局面。

（一）政府主导、市场运作

以政府投资为先导，加大对基础设施和公共服务设施的建设力度，与此适度超前地推进重点基础设施建设，加快主要道路、供水、供电、雨污水管网及排洪排涝等关键性设施建设，完成商贸、教育、文化、体育、医疗等配套服务设施，全面提升综合配套功能。同时，研究制订相关政策，形成良好的投资开发环境。

土地利用应符合市场经济的要求，同时政府部门可通过政策因素影响市场来宏观调控开发建设的重点和步骤，使土地利用走上良性发展的轨道。

（二）规划先行

开发建设中，应保持规划先行，从城市整体利益出发，根据人居环境科学理论，遵循生态观、经济观、科技观、社会观、文化艺术观统一的原则，处理好开发与生态环境的关系，处理好老城组团、滨海组团等城市功能片区功能协调的关系，应充分利用地块内的山体和水系等，创造美好的城市空间，展现独特的城市魅力，提升城市形象。从总体规划、控制性及修建性详细规划以及城市设计导引等多个层面出发，确定合理的、高水平的规划，以此指导开发建设。

（三）重点突破、分期实施

前期重点推动火车站前综合改造及开发建设，推进罗汉溪商业中心门户形象建设，以及片区道路建设、河道整治和滨河绿地的建设工作，逐步推动各项基础设施的配套及公共设施的建设。并结合实际情况，采取分期实施的办法，以已有的项目作为辐射源，带动周边地区的发展，促进规划有效实施，从而实现松港组团的全面建设，形成交通便利、配套完善、自然生态、宜居健康的综合居住组团。