

说明书

目录

一、	规划编制背景.....	4	(八)	道路交通用地.....	31
二、	现状概况.....	5	(九)	其他用地.....	31
	(一) 规划区位及范围.....	5	(十)	规划用地平衡表.....	32
	(二) 自然地理环境.....	6	六、	综合交通规划.....	33
	(三) 社会经济.....	7		(一) 规划原则.....	33
	(四) 现状用地.....	8		(二) 交通体系.....	33
	(五) 土地批租与存量用地.....	13		(三) 慢行交通.....	35
	(六) 建筑质量分析.....	14		(四) 交通设施.....	35
三、	规划解读与相关控制线.....	16	七、	竖向规划.....	36
	(一) 规划依据及参考材料.....	16		(一) 道路竖向.....	36
	(二) 规划解读.....	17		(二) 场地竖向控制.....	37
	(三) 各类控制线.....	21	八、	市政工程规划.....	37
四、	规划定位与规模.....	22		(一) 给水工程规划.....	37
	(一) SWOT 分析.....	22		(二) 排水工程规划.....	39
	(二) 规划思路.....	22		(三) 雨水工程规划.....	40
	(三) 功能定位.....	23		(四) 燃气工程规划.....	42
	(四) 规划策略.....	23		(五) 电力工程规划.....	43
	(五) 用地规模.....	23		(六) 通信工程规划.....	45
	(六) 人口规模.....	23		(七) 工程管线综合规划.....	51
五、	结构与布局.....	24		(八) 环卫工程规划.....	52
	(一) 空间结构.....	24	九、	综合防灾规划.....	52
	(二) 功能布局.....	25		(一) 防洪排涝工程规划.....	52
	(三) 居住用地.....	25		(二) 消防规划.....	53
	(四) 公共管理与公共服务设施用地.....	27		(三) 人防规划.....	54
	(五) 商业服务业设施用地.....	29		(四) 抗震防灾规划.....	54
	(六) 公用设施用地.....	30	十、	环境保护规划.....	55
	(七) 绿地与广场.....	30	十一、	城市设计引导.....	55
				(一) 城市设计引导.....	55

(二) 景观格局塑造.....	56	(二) 道路与交通设施控制.....	63
(三) 建筑高度控制.....	57	(三) 公用设施控制.....	64
(四) 开发强度控制.....	58	(四) 城市红线.....	64
(五) 界面控制.....	58	(五) 城市绿线.....	65
(六) 建筑风貌管控.....	59	(六) 城市蓝线.....	65
(七) 开敞空间系统.....	60	(七) 城市黄线.....	66
十二、 单元划分单元与地块管理控制.....	61	(八) 城市紫线.....	67
(一) 基本单元划分与控制.....	61	十四、 规划实施引导.....	68
(二) 地块划分与控制.....	62	(一) 分期实施引导.....	68
十三、 “三大设施”与“五线”控制.....	63	(二) 弹性操作引导.....	69
(一) 公共设施的分类及控制要求.....	63	(三) 动态维护.....	69

一、 规划编制背景

1、 宏观层面

自上而下指导：近年来，福清发展外部条件发生了重大的变化，国家、省市层面上“五区叠加、一区毗邻”的发展大局决定着福清全新的跨越式发展。福州新区、21世纪海上丝绸之路核心区、福建自贸区、福建生态文明试验区、福厦泉国家自主创新示范区等五大区域战略的提出以及平潭综合实验区的实施，均将福清列为战略落地的重要支撑区域，福清迎来了千载难逢的新一轮发展机遇期，进入了以此为契机科学谋划跨越发展、充分融入“全面转型”的发展时代。

在此背景下，《福清市城乡总体规划 2035》提出了新的规划理念，更加注重探索“全域福清”视角下的新型城乡统筹发展，以城乡一体化空间为基础、全盘推动城乡建设新一轮跨越对江镜镇未来整体发展提出了新定位、新要求。

至 2020 年，随着国土空间规划体系的逐步建立，福清市启动了《福清市国土空间总体规划》，在生态文明、高质量发展方面，亦对江镜提出了新要求与挑战。

自下而上反馈：根据《关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》，结合编制中的《福清市国土空间总体规划》，相应启动控规编制，有利于根据实际现状与发展情况，精准划定城镇开发边界，并及时反馈上位规划。

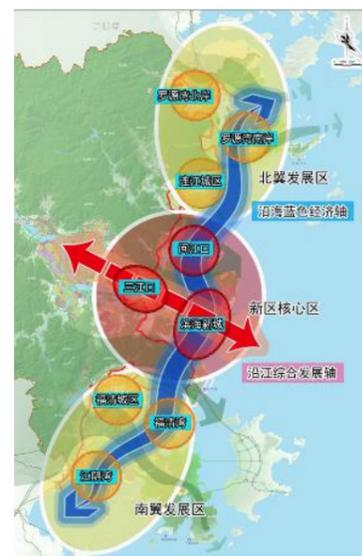


图 1.2-1
福州新区结构图



图 1.2-2
福州“东进南下”空间演变



图 1.2-3
平潭综合实验区战略下的福清发展

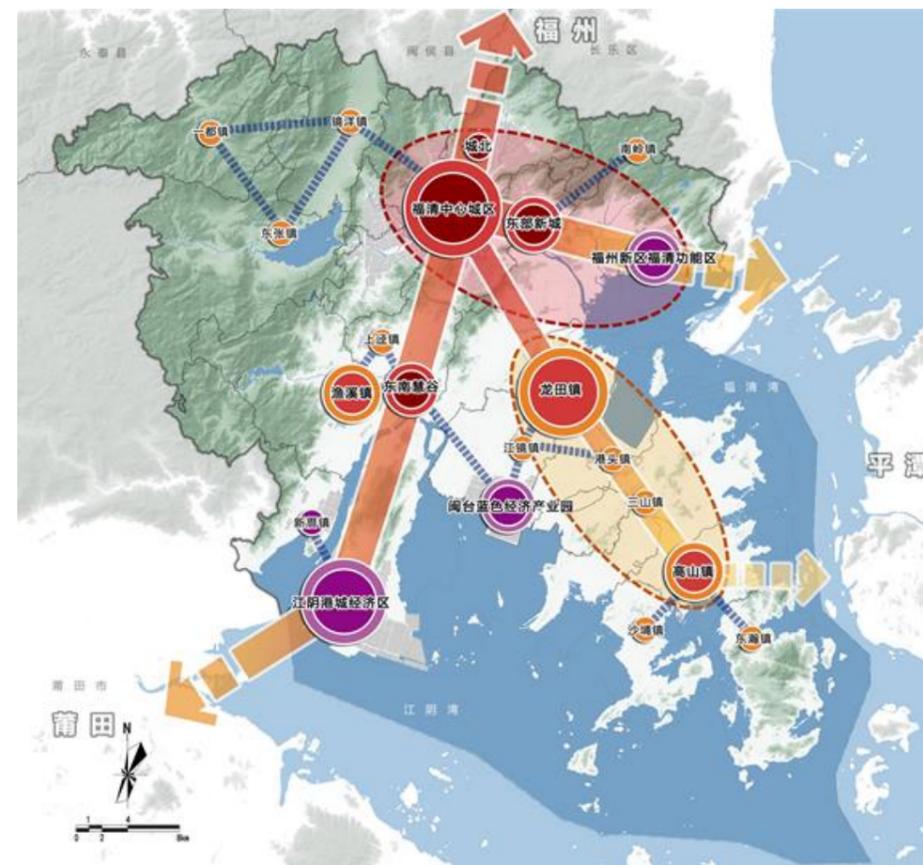


图 1.2-4
城镇空间结构

2、区域层面

江镜镇是龙高半岛渔平产业拓展轴上的节点之一，应承担龙高半岛相应的区域分工。目前，紧邻镇区南侧的闽台（福州）蓝色经济产业园（下文简称“蓝园”），重点发展临海装备制造、海洋生物医药、智能制造、铝精深加工与电子功能性材料等主导产业，用地布局上以产业用地为主，一定程度上存在职住失衡问题。江镜镇以此为契机，大力发展居住及服务配套，从区域角度，形成与蓝园的功能互补，从而实现产城融合。

党的十八大报告提出，需要加强国土空间的优化，进一步促进生态文明建设。习近平总书记在中央城镇化会议上指出，对规划的改革，可以尝试在县市探索“三规合一”或“多规合一”，使国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划等相关规划统一起来，形成“一个城市一个规划一张图”局面。以“多规合一”促进城乡规划改革，是我国国民经济发展和小城镇建设的迫切需要，是促进生产力布局集约高效、优化国土空间布局的重要手段，可有效统筹城乡空间资源配置、优化城市空间功能布局、保护耕地资源以促进节约集约用地、确保重点发展项目顺利落地实施，最终实现新型城镇化发展的重大突破。

3、自身层面

自江镜镇总规批复以来，一直缺少配套的控制性详细规划用以落实并分解总体规划的战略意图、指导具体建设工作，同时随着“福清是多规合一综合作战平台”的上线，以往存在的用地报批程序不完整、坐标不统一、城市建设强度控制缺失、风貌把控不严格等问题逐渐暴露出来。

此外，随着《福建省城市控制性详细规划编制导则》（试行、2012）、《城

市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）等规划的发布，提出了单元控规、分钟圈层生活圈等概念，以及相应公共服务设施的配套标准，都亟需通过编制控制性详细规划予以落实，合理指导城镇建设发展。

综上，开展江镜镇镇区控制性详细规划编制。

二、现状概况

（一）规划区位及范围

江镜镇地处福清市东南沿海突出部，东连港头镇，西通江阴镇，北接龙田镇，南连闽台（福州）蓝色产业园，与江阴码头毗邻。陆域分别与龙田、港头、上迳、江阴、闽台（福州）蓝色经济产业园等乡镇园区接壤。北距福清市区 20 公里、长乐机场 66 公里，西出 5 公里接渔平高速，南去 5 公里可达闽台蓝色经济产业园，与江阴码头仅 25 公里，镇区距省会福州 80 公里。



图 2.1-1 规划区位图

规划区位于镇域东部，整体形态呈长条状，国道 G228 从镇区中部穿过，其

北侧是江镜镇未来一段时期内的主要建设区域和重点拓展方向。规划区处于福清城镇开发边界范围内，东至乡道 Y045（龙江路），西至农耕公园，南至龙江路，北至南宵初级中学，规划总用地面积约 265.99 公顷。



图 2.1-2 规划范围图

(二) 自然地理环境

江镜镇总体地势平坦，规划区内整体地势自北向南呈起伏状，高程主要在 0 米至 20 米之间，局部区域高程在 30 米左右，地形地势可利用条件佳。

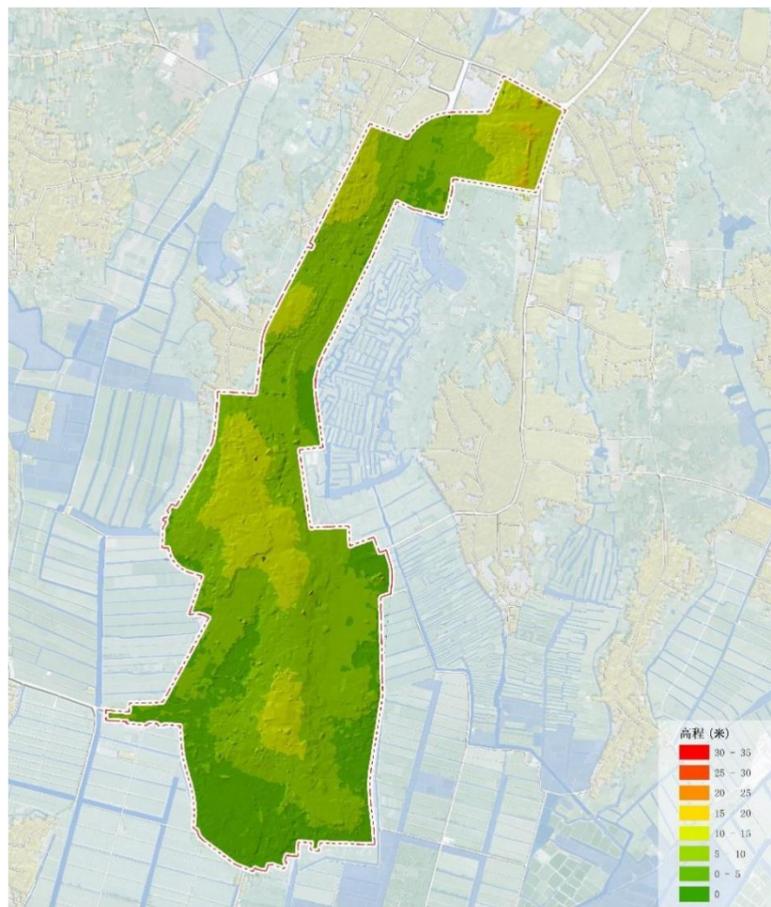


图 2.2-1 现状高程图

规划区内坡度基本在 5%以内，可直接开发利用；坡向以向阳面为主，阳光日照充足。生态环境优良，镇区东西两侧多为养殖池塘及耕地。

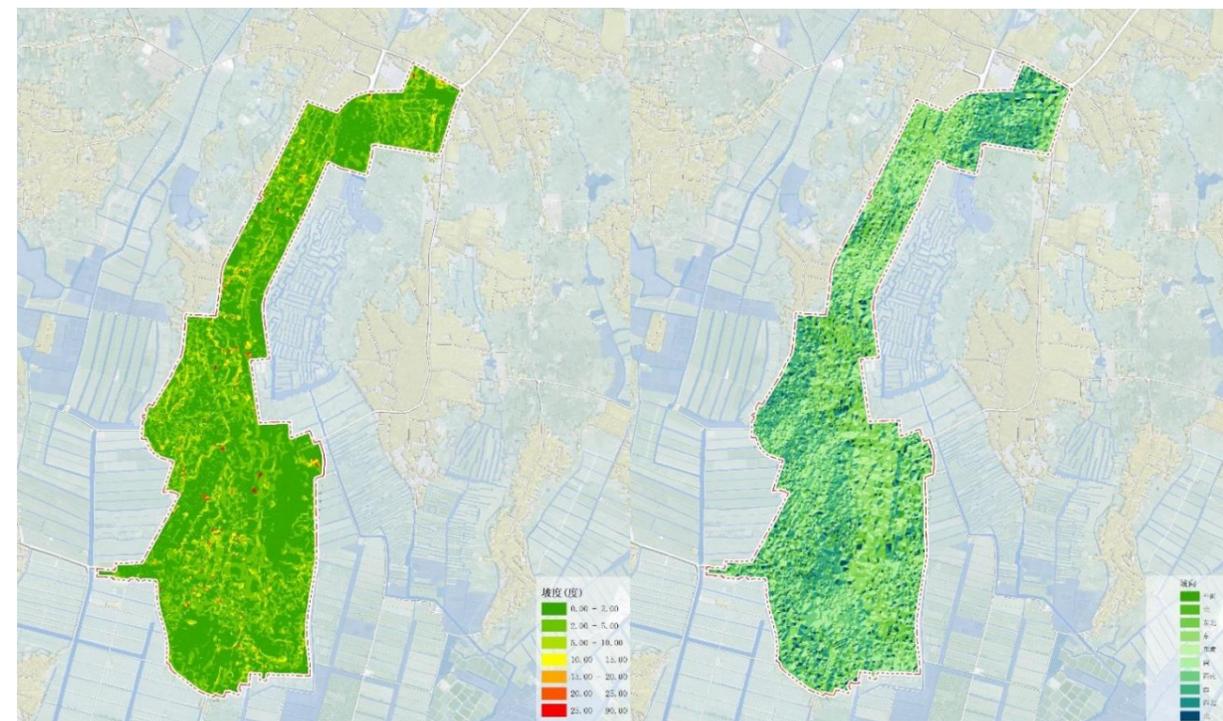


图 2.2-2 现状坡度图

图 2.2-3 现状坡向图

(三) 社会经济

1. 人口现状概况

2019 年，江镜镇总人口 10.3 万人，下辖 26 个行政村，69 个自然村，旅居海外乡亲 4 万余人。其中镇区人口约 1.79 万。

本次规划区内共涉及 5 个村庄，包括江镜村、酒店村、南宵村、谢塘村和玉桂村。

由于规划区范围将村庄行政边界切割得较为破碎，导致村庄人口分布的完整性差。本次现状人口以规划范围内各村庄建设用地占村域内总建设用地的比重测算户数和人口；其中，规划范围内所涉及的玉桂村均为非建设用地，故在测算本区现状人口时忽略不计。

综上，规划范围内共计现状户数约 4518 户，现状人口约 1.79 万人。

表 2.3-1 规划区内人口分解表

村庄名称	建设用地占比	全村户数	全村人口	按比例户数	按比例人口
江镜村	96.68%	1806	6702	1746	6810
酒店村	99.13%	1707	6836	1692	6940
南宵村	8.96%	3173	11771	284	1055
谢塘村	73.07%	1088	4175	795	3051
玉桂村	-	-	-	-	-
总计		9134	34687	4523	17856

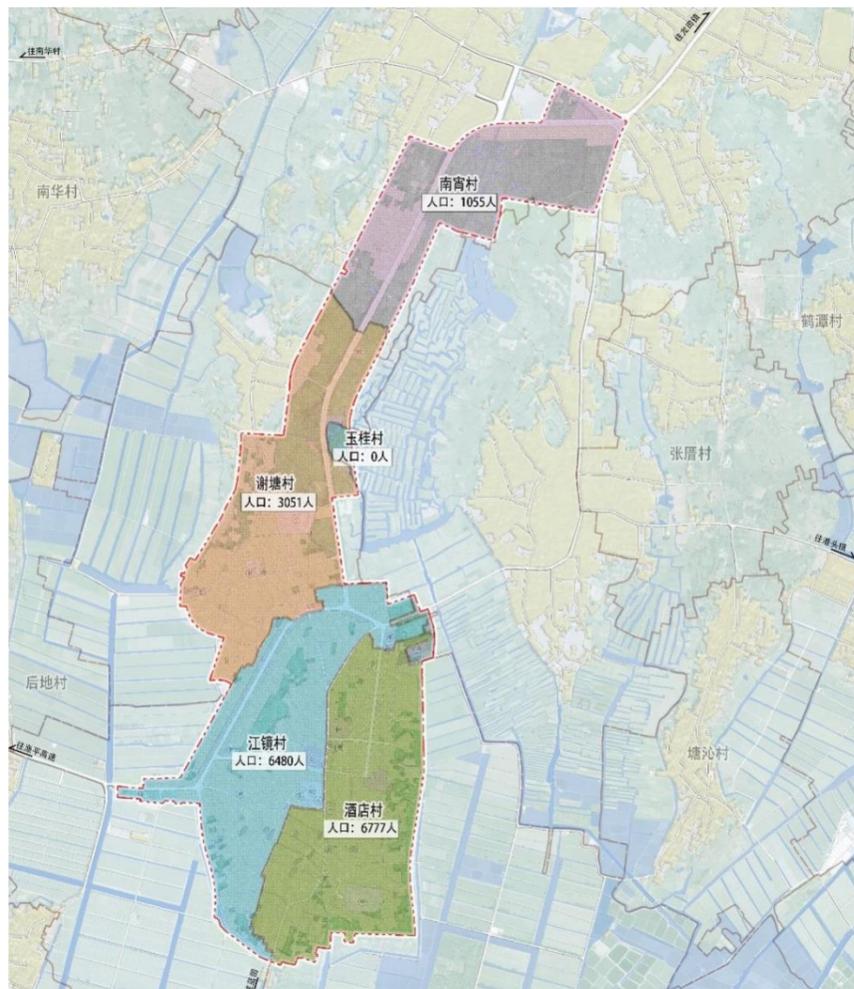


图 2.3-1 规划区内村庄人口分布图

2. 产业经济情况

规划范围内涉及的企业主要位于 G228 和新江街两侧，主要涉及以建材为主，无规上企业。

(四) 现状用地

1. 概述

规划区内现状城乡总建设用地面积约 179.10 公顷，占规划区总用地的 67.33%；非建设用地面积约 86.89 公顷，占规划区总用地的 32.67%，主要包括农林用地、自然水域等。

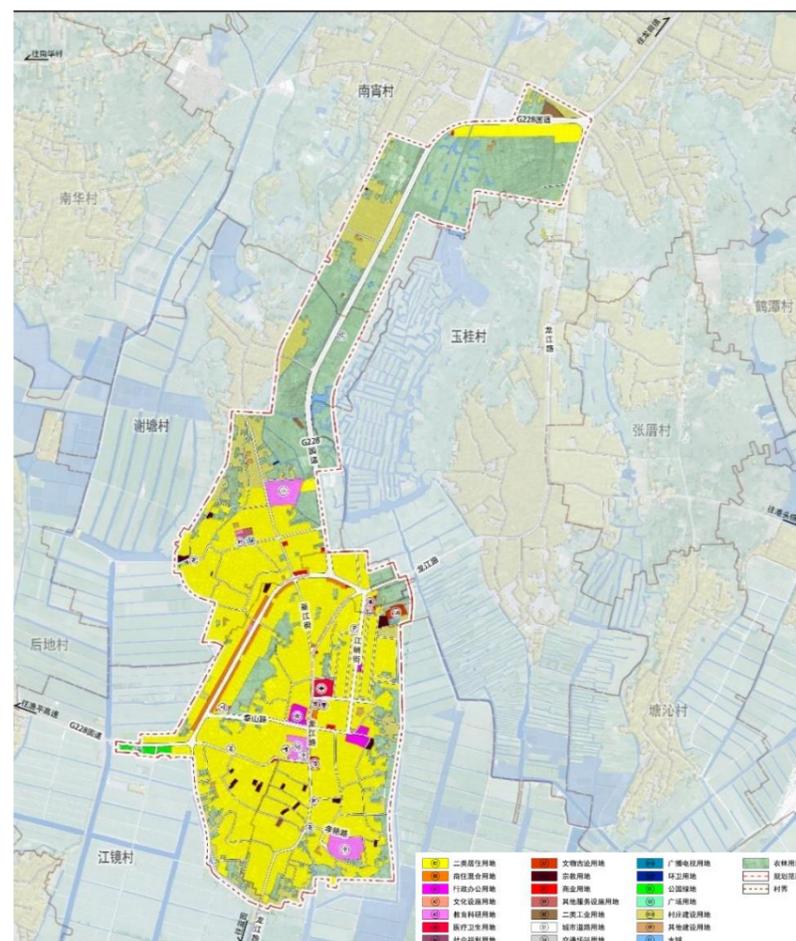


图 2.4-1 现状用地图

规划区内现状建设用地 179.10 公顷，其中城镇建设用地约 157.30 公顷，占总建设用地的 87.83%；村庄建设用地约 20.74 公顷，占总建设用地的 11.58%；其他建设用地 1.06 公顷，占总建设用 0.59%。建设用地总体分布上，谢塘小学以南为城市建设用地、谢塘小学以北为村庄建设用地。

表 2.4.1-现状用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	占城市建设用地 比例(%)
大类	中类	小类			
R	居住用地			119.52	75.98
	R2	二类居住用地		76.00	48.31
		R21	住宅用地	76.00	48.31
	R3	三类居住用地		40.85	25.97
		R31	住宅用地	40.85	25.97
	R2B	居住/商业混合用地		2.67	1.70
A	公共管理与公共服务设施用地			10.06	6.40
	A1		行政办公用地	1.91	1.21
	A2		文化设施用地	0.12	0.08
	A3	教育科研用地		4.81	3.06
		A33	中小学用地	4.81	3.06
	A5		医疗卫生用地	0.76	0.48
	A6		社会福利用地	0.26	0.17
	A7		文物古迹用地	0.93	0.59
	A9		宗教用地	1.27	0.81
	B	商业服务业设施用地			1.37
B1		商业用地	1.15	0.73	
B9		其他服务设施用地	0.22	0.14	
M	工业用地		0.73	0.46	

	M2	二类工业用地	0.73	0.46	
	道路与交通设施用地		24.22	15.40	
	S1		城市道路用地	24.14	15.35
	S4		交通场站用地	0.08	0.05
		S42	社会停车场用地	0.08	0.05
U	公用设施用地		0.18	0.11	
	U1		供应设施用地	0.03	0.02
	U2	U22	环卫用地	0.15	0.10
G	绿地与广场用地		1.22	0.78	
	G1		公园绿地	1.04	0.66
	G3		广场用地	0.18	0.11
城市建设用地			157.30	100.00	
村庄建设用地			20.74	—	
其他建设用地			1.06	—	
建设用地			179.10	—	
E	非建设用地		86.89	—	
	E1		水域	4.84	—
	E2		农林用地	82.05	—
规划用地			265.99	—	

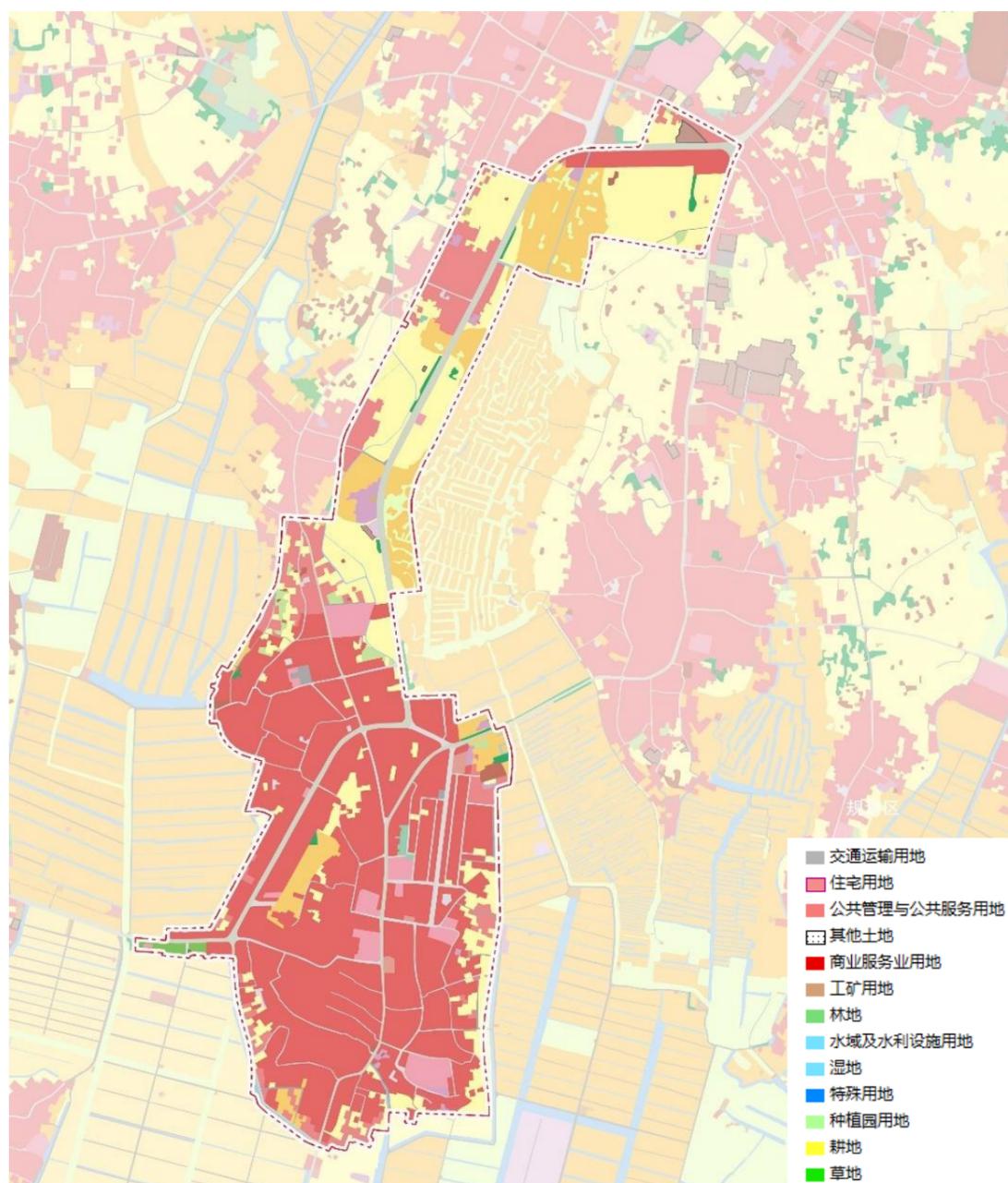


图 2.4-2 三调调查地类图

根据最新三调调查的一级地类，现状建设用地包括商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地与交通运输用地，总面积为 178.17 公顷，占规划用地的 66.71%；耕地面积为 75.93 公顷，占规划用地的

28.55%；

表 2.4.2-三调调查地类表

一级类（地类名称）		面积	比例
编码	名称		
01	耕地	75.93	28.55%
02	园地	2.80	1.05%
03	林地	1.71	0.64%
04	草地	1.62	0.61%
05	商服用地	0.72	0.27%
06	工矿仓储用地	0.73	0.28%
07	住宅用地	143.30	53.87%
08	公共管理与公共服务用地	8.52	3.20%
09	特殊用地	1.02	0.38%
10	交通运输用地	23.87	8.98%
11	水域及水利设施用地	4.84	1.82%
12	其他土地	0.91	0.34%
总计		265.99	100.00%

2. 居住用地

规划区内现状居住用地总面积 140.26 公顷，主要包括城镇居住用地和村庄居民点。

城镇居住用地面积 119.52 公顷，占城镇建设用地总面积 75.98%。其中，二类住宅用地面积 76.00 公顷，占城镇居住用地面积 63.59%，主要分布在江镜旧镇区及 G228 国道南侧的金城江镜；三类住宅用地面积 40.85 公顷，占城镇居住用地面积 34.18%，主要分布在镇区西侧和南侧，涉及谢塘村和酒店村；居住商业混合用地面积 2.67 公顷，占城镇居住用地面积 2.23%，主要分布在国道 G228

沿线。

村庄居民点面积 20.74 公顷，占现状居住用地面积 14.79%，主要分布在谢塘小学北侧及 G228 国道西侧，泰山寺的东侧，涉及南宵、谢塘、酒店等村。



图 2.4-3 二类住宅用地



图 2.4-4 三类住宅及村庄居住用地

3. 公共管理与公共服务用地

规划区内公共管理与公共服务用地面积 10.06 公顷，占城镇建设用地总面积 6.40%，主要集中于江镜镇旧镇区。其中，行政办公用地面积为 1.91 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积 18.98%，主要为镇政府、各村村委会、城管局江镜支队、江镜侨联等用地；文化设施用地面积为 0.12 公顷，占公共管理与公共

服务用地总面积 1.19%，主要为华侨电影院、文化站等；教育科研用地面积为 4.81 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积 47.83%，主要为江镜镇初中、江镜镇中心小学、谢塘小学等；医疗卫生用地面积为 0.76 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积 7.55%，仅有一处为江镜镇卫生院；社会福利用地面积为 0.26 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积 2.58%，主要为江镜村、酒店村、谢塘村等村的老人活动中心；文物古迹用地面积 0.93 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积 9.24%，主要为前宅何氏民居、闽南纵队先遣第二支队旧址（聚福堂）、江镜何氏宗祠等，均为未定级文物。宗教用地面积 1.27 公顷，占公共管理与公共服务用地总面积 12.62%，主要为谢氏宗祠、龙兴胜境、泰山寺、基督教教堂等。



图 2.4-5 公共管理与公共服务用地

4. 商业用地

规划区内现状商业用地面积 1.37 公顷，占城镇建设用地总面积 0.87%。主要集中在旧镇区，以传统沿街商业模式为主，商业业态多为建材家居、餐饮零售业等。

5. 工业及仓储用地

规划区内现状工业用地面积 0.73 公顷，占城镇建设用地总面积 0.46%。分布在金城江镜的北侧，为石材加工场；规划范围内无仓储用地。

6. 公用设施用地

规划区内公用设施用地总面积为 0.18 公顷，占城镇建设用地总面积 0.11%，比重低下，规划区范围内有电信发射塔和垃圾中转站各一处。



图 2.4-6 公用设施用地

7. 绿地与广场用地

规划区内绿地与广场用地总面积为 1.22 公顷，占城镇建设用地总面积 0.78%，主要为规划区西侧 G228 国道南侧的农耕公园。



图 2.4-7 绿地与广场用地

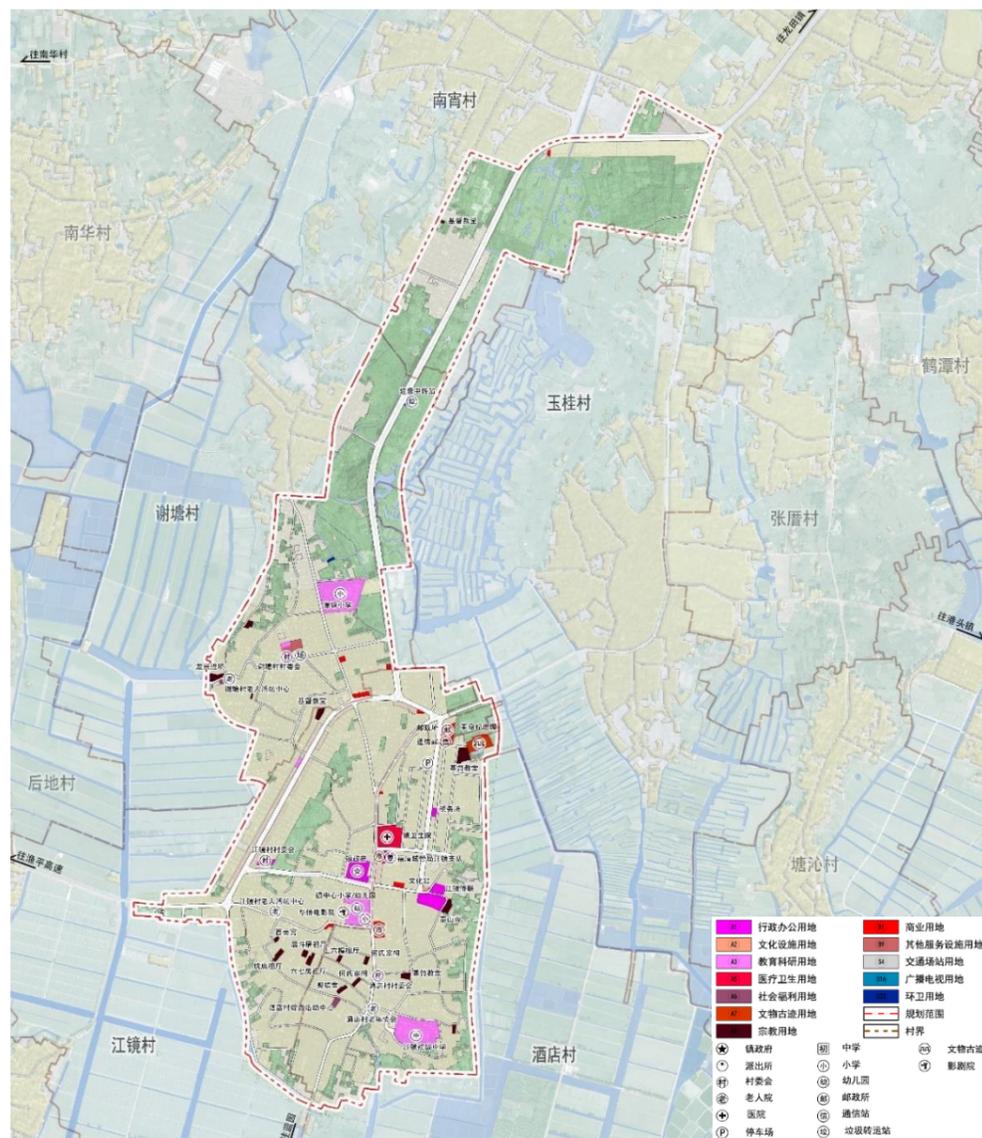


图 2.4-8 现状公共设施和市政设施图

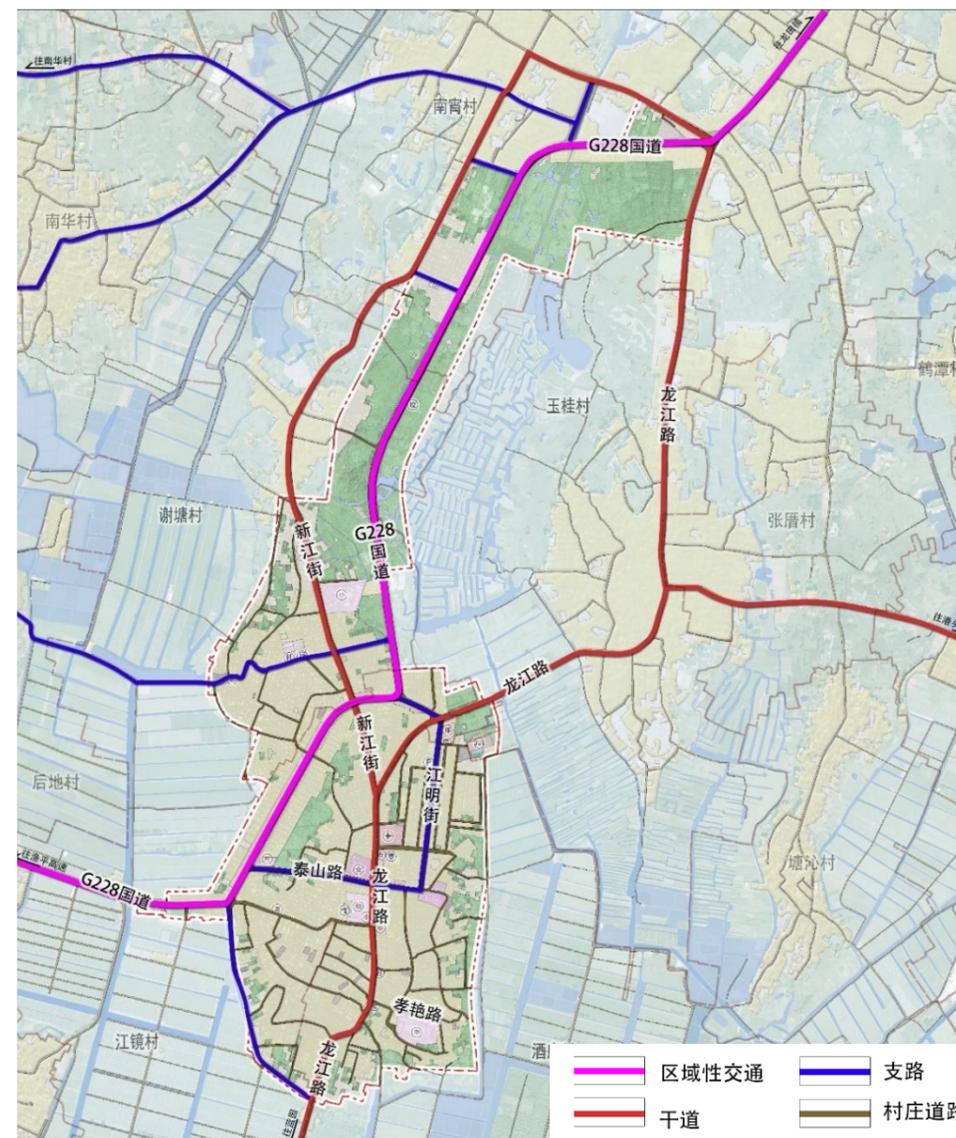


图 2.4-9 现状道路分析图

8. 道路交通用地

规划区内道路用地 24.22 公顷，占城镇建设用地总面积 15.40%，主要包括以国道 G228 的区域性道路、以新江街和龙江路为主的干道、泰山路和江明街等为主的支路以及孝艳路等村庄道路。镇区内基本无完善的停车设施，大多数车辆沿新江路、G228 两侧停放，在一定程度上影响了镇区交通通行能力。

(五) 土地批租与存量用地

1. 已批未建用地

规划区内农转用用地有 2 块。总面积约 2.05 公顷。(1) 江镜城东新区一期住宅小区，主要服务于周边村民居住需求，位于镇区北侧、国道 G228 南侧，用地面积约为 1.38 公顷。(2) 规划用于建设江镜镇卫生院（局部）的医疗卫生用

地，位于国道 G228 东侧，用地面积 0.67 公顷。

2. 收储用地

规划区范围内的政府选址用地较多，共计 10 个地块，总面积约 21.71 公顷，位于规划区北部的 350181-50-A 单元。350181-50 单元的 10 个地块均未出让；其中五块选址用地预项目用途分别为：城东新区二期住宅小区预做为城东新区住宅小区的二期用地，面积约为 6.58 公顷；政府储备用地 2011-017 号预做为江镜星级酒店，面积约为 1.89 公顷；江镜供电服务中心地块预做为福清市电力开发有限公司江镜镇办公用房，面积约为 0.55 公顷；江镜镇卫生院异地新建项目地块预做为江镜镇卫生院局部地块，面积约为 0.44 公顷；江镜镇绿地公园地块预做为江镜镇区北侧公园绿地，服务周边，面积约为 0.56 公顷。

3. 选址意向用地

规划区范围内共 4 个意向地块，位于规划区南部的 350181-50-B 单元和 350181-50-C 单元内，用地面积 2.42 公顷。其中，350181-50-B 单元内意向地块位于规划区东侧、龙江路北侧，建设意向为江镜镇派出所，意向用地面积约为 1.00 公顷；另外 3 处意向用地位于 350181-50C 单元，位于龙江路两侧，其中 2 处建设意向为商住用地，意向用地面积约为 0.89 公顷；另外一处建设意向为江镜镇中心幼儿园，意向面积约为 0.53 公顷，合计面积 1.42 公顷。

4. 存量用地

现状城市建设用地 157.30 公顷，已批未建用地共计 2.05 公顷，两者合计 177.80 公顷。根据福清市国土空间规划（在编）划定的城镇开发边界，规划范围建设用地规模在 270-280 公顷之间，则目前片区内尚有 92.2-102.2 公顷未建设空

间。

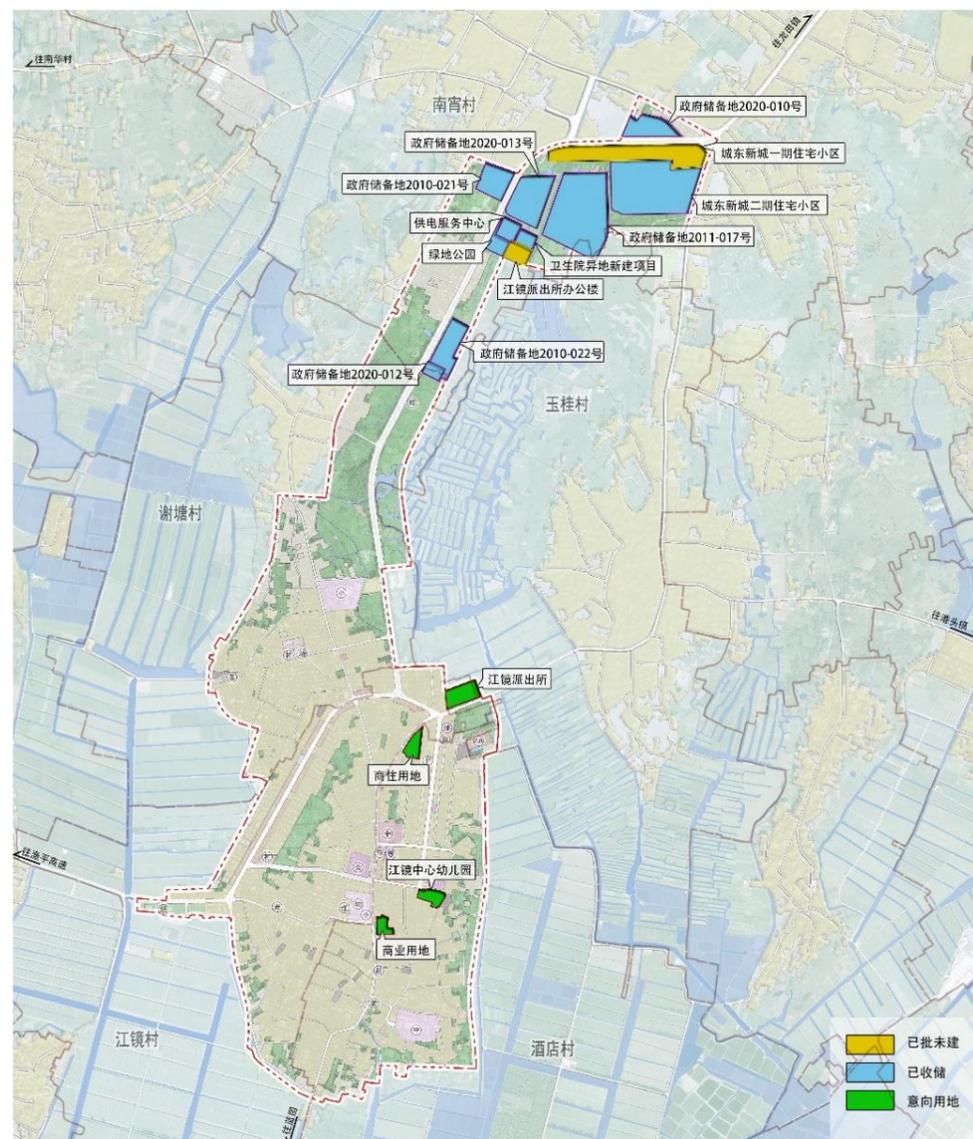


图 2.5-1 用地批租现状图

(六) 建筑质量分析

1. 建设风貌分析

规划区内建设风貌呈现新旧交织的特征，密度高，间距小。传统风貌建筑点状坐落于江镜村中部、谢塘村西部，其余地区则呈现福清现代住宅的建筑风貌。

传统乡村风貌建筑密集，保存较差。福清现代住宅风貌规整，大密度分布在规划区南部。

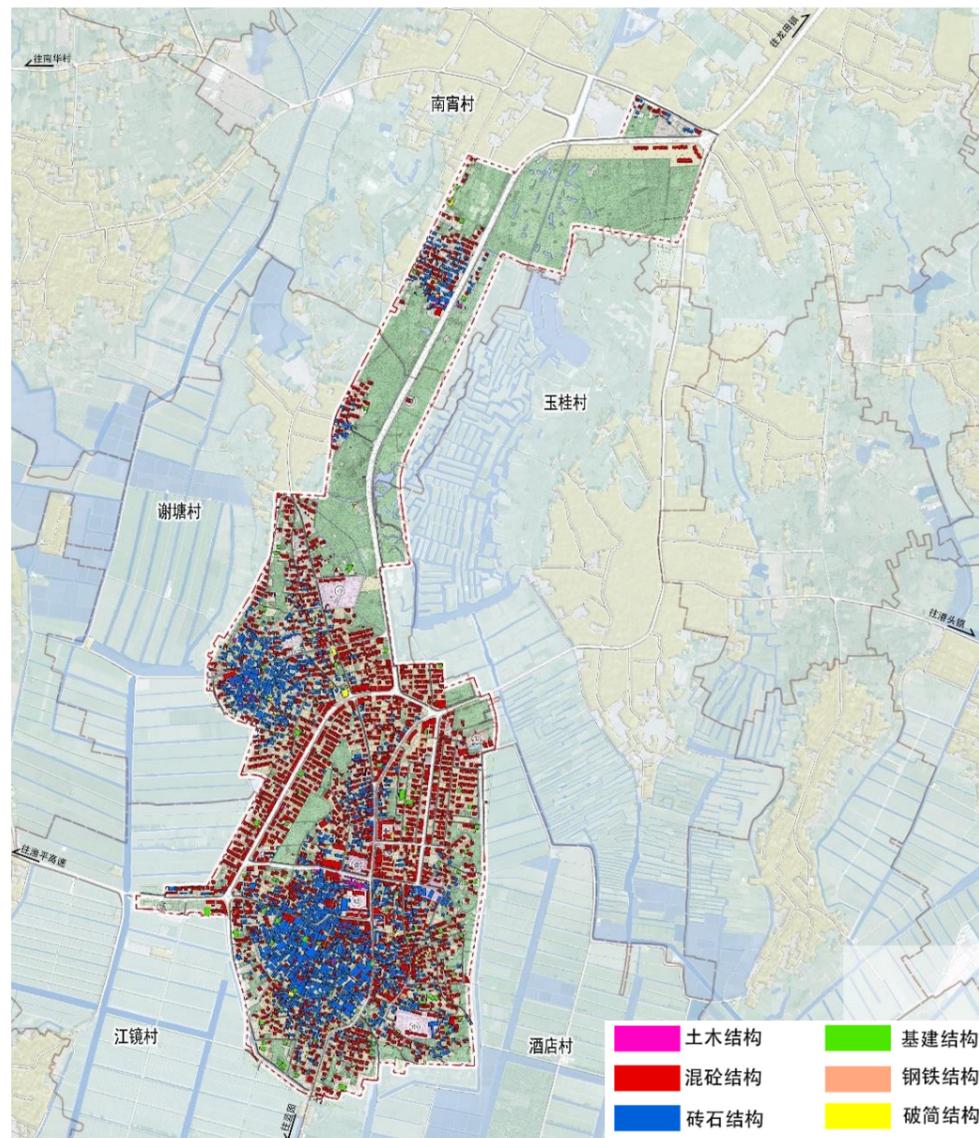


图 2.6-1 现状建筑结构图

主要分布在交通干道附近，以自建房为主，建筑质量较好。7层及以上建筑点状分布在规划区南部，多为近年来新建的居住小区，建筑质量好。

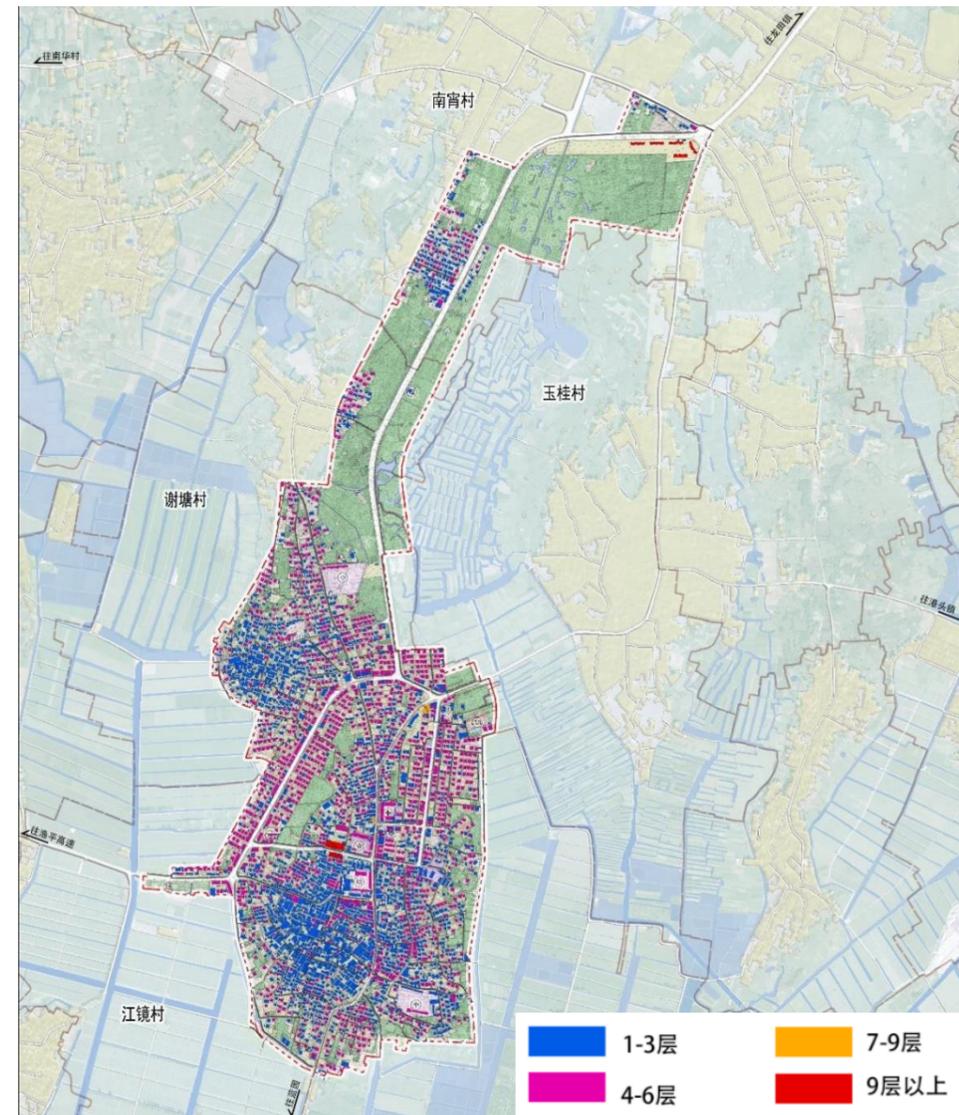


图 2.6-2 现状建筑高度图

2. 建筑高度分析

规划区内建筑层数整体以低层、多层为主，高层建筑较少，最高为 16 层（泰达首府）。1-3 层建筑主要为传统风貌建筑，建筑强度低、密度高；4-6 层建筑

三、 规划解读与相关控制线

(一) 规划依据及参考材料

国家及地方标准：

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国环境保护法》
4. 建设部《城市规划编制办法》及《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）等配套法规文件
5. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
6. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
7. 《福建省城市规划管理技术规定》（试行）
8. 《福建省城市控制性详细规划编制导则》（试行）
9. 《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》
10. 福建省控规导则《街道、社区公共服务设施配置指引（2017 修订版）》
11. 《城市绿地设计规范》（2016 年版）GB50420-2007
12. 《城市综合交通体系规划标准》（GB51328-2018）
13. 《关于加强城镇公共配套服务设施建设规划的意见》
14. 《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）
15. 《城市电力网规划设计导则》（Q/GDW156-2006）
16. 《配电网规划设计技术导则》（DL/T5729-2016）
17. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）

18. 《10kV 及以下电力用户业扩工程技术规范》（DB35/T1036-2019）
19. 《有线电视网络工程设计标准》（GB/T 50200—2018）
20. 《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373—2006）
21. 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB50846-2012）
22. 《通信线路工程设计规范》（GB51158-2015）
23. 《电信基础设施共建共享工程技术暂行规定》（YD5191—2009）
24. 《移动通信直放站工程设计规范》（YD/T5115—2005）
25. 《城市通信工程规划规范》GB/T50853-2013
26. 《城市通信基础设施专项规划导则》

地方规划：

1. 《福清市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）
2. 《福清市城乡空间发展战略规划研究》
3. 《福清市城市总体规划（2017-2035）》
4. 《福清市单元控规分专项规划（2018-2035 年）》（在编）
5. 《福清市土地利用总体规划》（2006-2020）
6. 《福州市海洋功能区划（2013-2020）》
7. 《福清市林地保护与利用规划（2010-2020）》
8. 《福建省陆域生态保护红线划定》
9. 《福州福清 2018~2025 配电网滚动规划报告（2018 版）》，2018

10. 《福清市 35kV 及以上电力设施布局专项规划（2011-2030）》，2012.12 成果稿
11. 《福清医疗及养老设施专项规划（2017-2035 年）》
12. 《福清市江镜镇总体规划（2013-2030）》
13. 国家、省、市相关的其他政策和法律的规范性文件及福清市相关专业已编制的规划成果。

（二）规划解读

1. 《福清市城市总体规划（2017-2035）》

（1）概述

城乡空间组织：规划期内，通过强化区域联动、整合市域空间资源，优化中心城区、产业区和城镇的布局，逐步形成“**两轴两带**”的城乡空间结构。

——**龙江综合服务轴。**是中心城区未来空间拓展的主骨架，依托龙江生态廊道，加快城区沿江向海。通过“繁荣昌盛”四条交通干道及龙江南路向东延伸，依次串联城西组团、城中组团、城关组团、东部新城组团等功能组团。

——**渔平产业拓展轴。**依托渔平高速及渔平大道，以及远景京台货运通道，自西至东依次连接渔溪—上迳、中部新城、**江镜**、三山、高山等地，**重点承接区域新格局下的临港产业集聚**，是加快平潭岛内外一体化发展、推动产业集聚发展的重要支撑。该轴线现状建设基础相对薄弱（特别是龙高半岛部分），但土地空间资源丰富，应重点完善基础设施建设，做好用地储备，引导临港工业、海洋产业、自由贸易等相关产业健康发展。

——**福厦高端制造产业带。**依托沈海高速和国道 G324，自北向南依次连接镜洋工业集中区、融侨经济技术开发区、上迳工业集中区、渔溪传统产业集聚区和江阴经济开发区，北达福州，南接莆田。

——**福清湾滨海特色产业带。**由龙高半岛至元洪投资区，利用大真线-泽竹快速路连接福州新区长乐滨海新城，是福清应对平潭岛内外一体化、应对后海洋经济时代的重要空间支撑区域。

城乡功能组织：规划坚持“城乡一体、凸显特色”原则，执行“分区发展”的策略，将全市各经济板块分为都市发展区、产城融合发展区、城镇族群发展区和绿色生态发展区 4 大类型。

——**福清主城（都市发展区）：**建成宜居宜业宜游的“海湾城市”，涵盖中心城区现有 7 个街道及元洪投资区（含城头、海口），规划城镇人口规模约 90-100 万人，土地面积约 185km²。产业发展上着力打造电子信息产业集群，设置企业准入门槛，提高洪宽工业村、元洪投资区的整体竞争力。

——**江阴港城（产城融合发展区）：**“三园引领”建设福州新区南翼重要的临港产业基地，涵盖江阴、上迳、渔溪、新厝及江镜的闽台蓝色经济产业园，规划城镇人口规模为 30-35 万人，土地面积约 290km²。产业发展上以临港工业和自贸区效应下的生产性服务业为主。

——**龙高半岛（城镇族群发展区）：**“镇级市”培育与“特色小镇”打造结合，加快与平潭岛区一体化发展。涵盖龙田、高山 2 个试点镇，以及江镜、港头、三山、东瀚、沙浦 5 个镇，规划城镇人口规模为 20-30 万人，土地面积约 358km²。重点加快与平潭岛内外一体化发展，积极扶持“镇级市”，培育“特色小城镇”，引

导城镇族群发展。产业发展上以打造福清湾滨海休闲产业带和城镇组合振兴传统商贸业为主。

——西北部（色生态发展区）：建设美丽玉融生态“后花园”。涵盖东张、一都、镜洋、南岭等山区城镇，规划城镇人口规模为4-6万人，土地面积约686km²。规划山区4个城镇以点状发展为主，重点完善镇区基础设施建设。

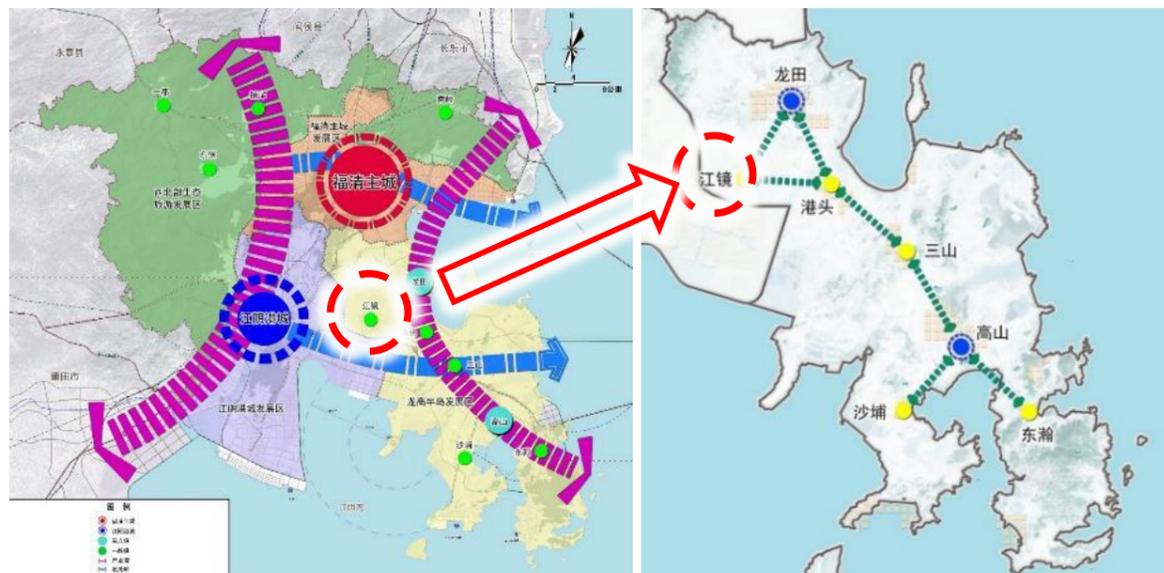


图 3.2-1 福清市两轴两带及龙高半岛示意图

(2) 江镜镇摘要

人口规模：

2035年江镜镇城镇人口达到2.5万人。

用地布局：

开发边界2.73平方公里。总体呈南北狭长布局，居住为主，公服集中于镇区南北两端。

区域交通组织：

距离渔平高速两处互通仅4公里。大真线与规划横六线、蓝龙连接线、渔平大道组成周边四条快速通道。

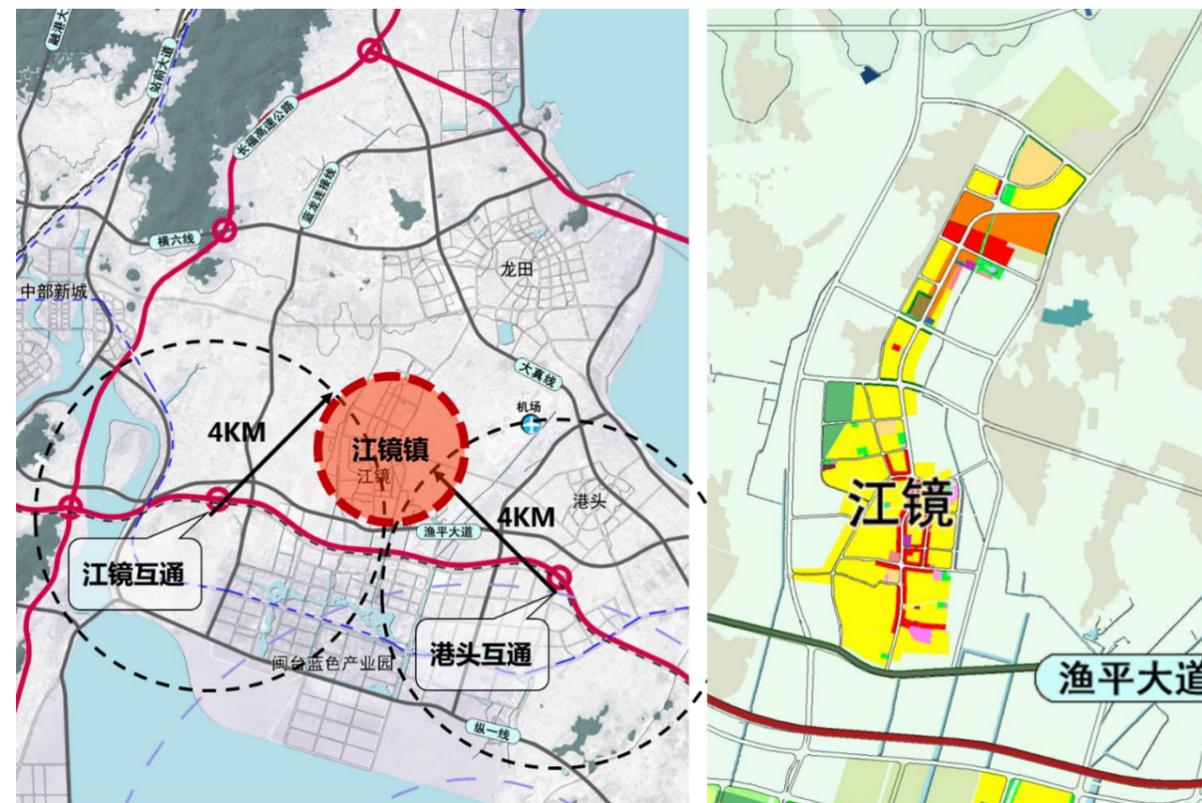


图 3.2-2 江镜镇在福清总规示意图

2. 《福清市江镜镇总体规划（2013-2030）》

(1) 江镜镇定位

福建省现代农业的发展示范窗口、福清南部地区生态屏障和后花园、闽台（福州）蓝色经济产业园腹地、本地城镇化的重要载体。

(2) 产业发展

现代化农业产业为龙头，工业发展为辅助，着重发展第三产业。

(3) 镇区性质

全镇社会经济文化中心，以现代农业为产业主体带动旅游商贸服务业发展，以田园旅游为特色的滨海生态宜居城镇。

(4) 镇区规划人口规模

近期（至 2020 年）：规划城镇人口规模 2.87 万人；

远期（至 2030 年）：规划城镇人口规模为 4.46 万人。

镇区用地规模

远期至 2030 年，城镇建设用地 3.86 平方公里，城镇人口 4.46 万人，人均建设用地 85.63 平方米/人。

(5) 镇区空间结构

江镜镇规划区空间结构可概括为“一心、一轴、两区”。

“一心”：江镜镇新中心，集行政办公、文化体育、商贸服务等多功能于一体的服务中心。

“一轴”：新江路和经六路（原 172 县道）镇区域空间发展轴，向北连接龙田镇，向南连接闽台（福州）蓝色经济产业园区，是龙高半岛西部重要的发展轴。

“两区”：分别为新城拓展生活服务区 and 旧城生活区。

(6) 小结

实际发展建设与规划预期规模存在一定差距。

新划定的城镇开发边界缩小并降低了建设用地边界与面积。

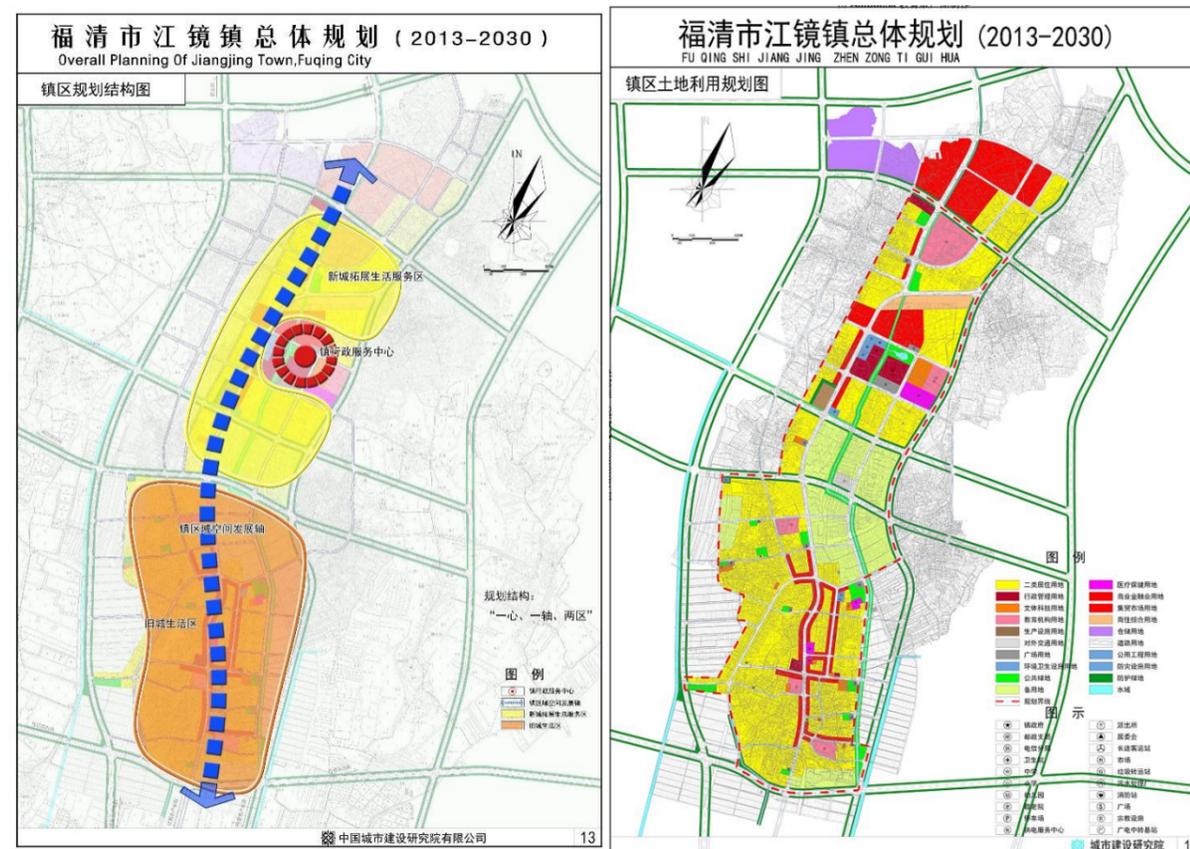


图 3.2-3 江镜镇镇区规划结构图、江镜镇镇区土地利用规划图

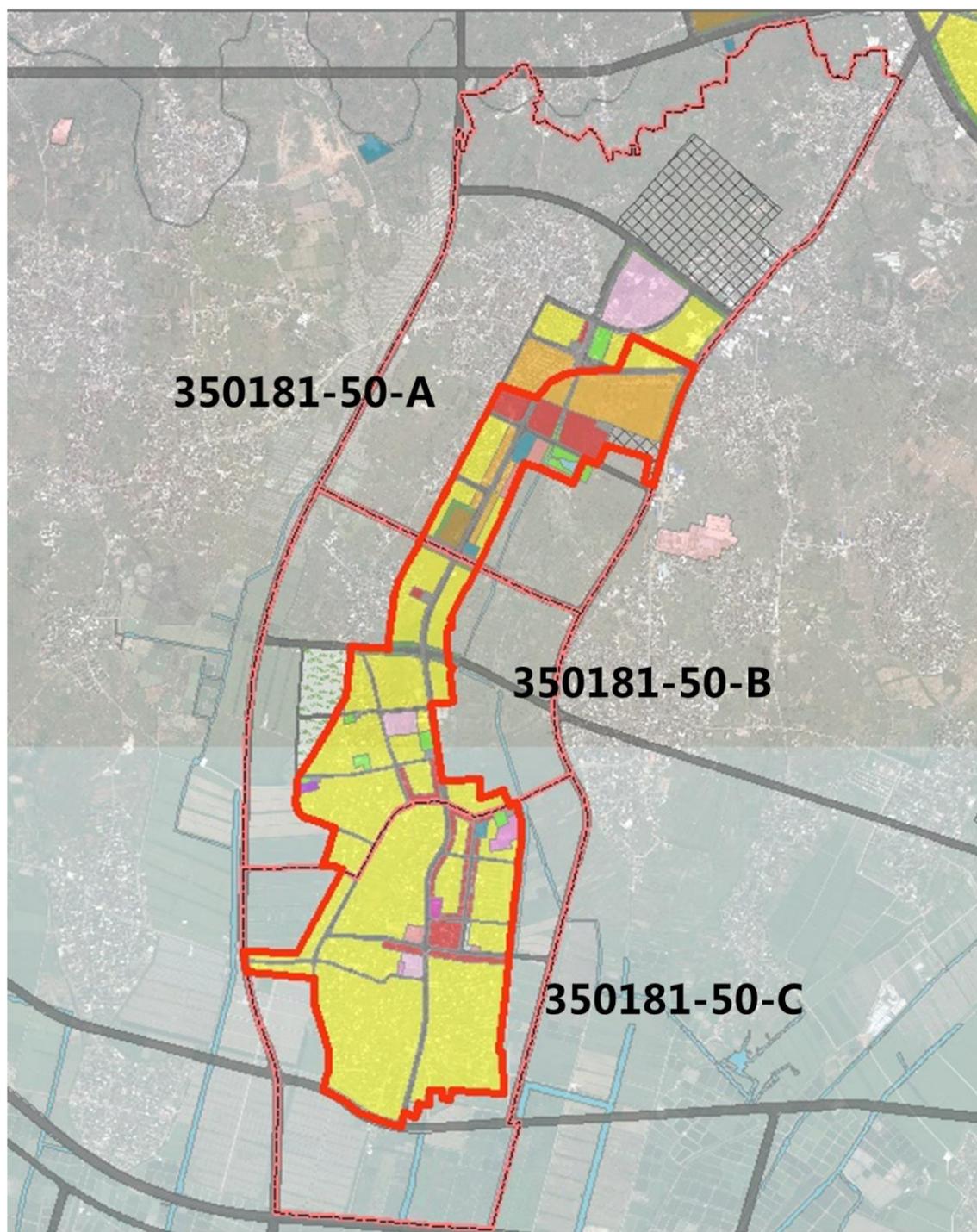
3. 《福清市控规单元划分专项规划（2018-2035 年）》（在编）

单元规划分解了 2035 年福清市全域规划城镇人口，本次规划范围位于 350181-50 江镜镇镇区控规单元，属于城镇发展单元。

主导功能：城镇居住、公共服务。

规划人口规模：4 万人。

其中分别涉及三个基本单元，分别为 350181-50-A 单元，规划城镇人口 1 万人；350181-50-B 单元，规划城镇人口 1 万人；350181-50-C 单元，规划城镇人口 2 万人。



所属板块	江阴港城板块	所属板块	江阴港城板块	所属板块	江阴港城板块
所属地区	江镜镇	所属地区	江镜镇	所属地区	江镜镇
基本单元码	350181-50-A	基本单元码	350181-50-B	基本单元码	350181-50-C
所属分区单元码	350181-50	所属分区单元码	350181-50	所属分区单元码	350181-50
所属分区单元名称	江镜镇区控规单元	所属分区单元名称	江镜镇区控规单元	所属分区单元名称	江镜镇区控规单元
所属分区单元类型	城镇发展单元	所属分区单元类型	城镇发展单元	所属分区单元类型	城镇发展单元
总用地面积 (公顷)	410.3775	总用地面积 (公顷)	220.6379	总用地面积 (公顷)	274.82881
人口规模 (人)	10000	人口规模 (人)	10000	人口规模 (人)	20000
社区服务站 (平方米)	1100-1400	社区服务站 (平方米)	1100-1400	社区服务站 (平方米)	2200-2800
居家养老服务站 (平方米)	600-700	居家养老服务站 (平方米)	600-700	居家养老服务站 (平方米)	1100-1400
社区卫生服务站 (平方米)	150-220	社区卫生服务站 (平方米)	150-220	社区卫生服务站 (平方米)	150-220
健身活动室 (平方米)	600	健身活动室 (平方米)	600	健身活动室 (平方米)	1200
幼儿园 (班)	14	幼儿园 (班)	14	幼儿园 (班)	27
再生资源回收点 (处)	2	再生资源回收点 (处)	2	再生资源回收点 (处)	4
Shape	Polygon	Shape	Polygon	Shape	Polygon
所属分区单元主导功能	城镇居住、公共服务	所属分区单元主导功能	城镇居住、公共服务	所属分区单元主导功能	城镇居住、公共服务
居住用地总面积 (公顷)	48.151396	居住用地总面积 (公顷)	57.053064	居住用地总面积 (公顷)	94.770749
已开发居住用地面积 (公顷)	8.700434	已开发居住用地面积 (公顷)	30.525099	已开发居住用地面积 (公顷)	87.465108
未开发居住用地面积 (公顷)	52.944416	未开发居住用地面积 (公顷)	32.602499	未开发居住用地面积 (公顷)	10.928272
居住用地涉及城中村面积 (公顷)	13.493454	居住用地涉及城中村面积 (公顷)	6.074535	居住用地涉及城中村面积 (公顷)	3.622632
居住用地最大开发量 (平方米)	839323.857745	居住用地最大开发量 (平方米)	1038720.550295	居住用地最大开发量 (平方米)	1452398.762755
居住用地最小开发量 (平方米)	549085.255673	居住用地最小开发量 (平方米)	712518.942429	居住用地最小开发量 (平方米)	801338.536178
居住用地现状开发量 (平方米)	121364.243443	居住用地现状开发量 (平方米)	389827.394159	居住用地现状开发量 (平方米)	1441319.317127
居住用地剩余开发量 (平方米)	997529.128193	居住用地剩余开发量 (平方米)	798636.716496	居住用地剩余开发量 (平方米)	85538.930644
居住用地容积率上限	1.743094	居住用地容积率上限	1.820622	居住用地容积率上限	1.532539
居住用地容积率下限	1.140331	居住用地容积率下限	1.248871	居住用地容积率下限	.845555
商服用地总面积 (公顷)	9.006397	商服用地总面积 (公顷)	1.832527	商服用地总面积 (公顷)	14.132828
已开发商服用地面积 (公顷)	.352538	已开发商服用地面积 (公顷)	0	已开发商服用地面积 (公顷)	1.215923
未开发商服用地面积 (公顷)	9.193536	未开发商服用地面积 (公顷)	1.875418	未开发商服用地面积 (公顷)	12.916905
商服用地涉及城中村面积 (公顷)	.539677	商服用地涉及城中村面积 (公顷)	.042891	商服用地涉及城中村面积 (公顷)	0
商服用地最大开发量 (平方米)	465748.849	商服用地最大开发量 (平方米)	92999.736027	商服用地最大开发量 (平方米)	671689.678692
商服用地最小开发量 (平方米)	403442.297269	商服用地最小开发量 (平方米)	80826.809902	商服用地最小开发量 (平方米)	590821.98778
商服用地现状开发量 (平方米)	1125.458676	商服用地现状开发量 (平方米)	0	商服用地现状开发量 (平方米)	13048.520574
商服用地剩余开发量 (平方米)	523573.357232	商服用地剩余开发量 (平方米)	136926.859029	商服用地剩余开发量 (平方米)	658641.158117
商服用地容积率上限	5.171312	商服用地容积率上限	5.074945	商服用地容积率上限	4.752691
商服用地容积率下限	4.479508	商服用地容积率下限	4.410675	商服用地容积率下限	4.180494
健身广场 (平方米)	1000	健身广场 (平方米)	1000	健身广场 (平方米)	2000
公共厕所 (处)	3	公共厕所 (处)	3	公共厕所 (处)	6
环卫工人休息处 (处)	1	环卫工人休息处 (处)	1	环卫工人休息处 (处)	2

图 3.2-4 涉及单元分布图与一览表

4. 《福清医疗及养老设施专项规划（2017-2035 年）》

(1) 医疗规划对本区要求

共涉及 1 处医疗机构，即江镜镇中心卫生院，规划面积 3.02 亩。

表 3.2-1 规划区内医疗卫生设施布局一览表

机构名称	现状用地面积 (ha)	现状床位数 (床)	规划用地面积 (ha)	规划近期编制床位数 (床)	规划远期编制床位数 (床)	容积率
江镜镇中心卫生院	0.62	75	1.3	80	150	0.8-1.4



图 3.2-5 规划区内福清市医疗及养老设施专项规划

(2) 养老规划对本区要求

共涉及 1 处养老机构，即江镜镇规划养老机构 I，面积 7.37 亩。

表 3.2-2 规划区内养老设施布局一览表

机构名称	全镇近期老年人口 (万)	全镇远期老年人口 (万)	近期所需普惠养老床位数 (床)	远期所需普惠养老床位数 (床)	类型	规划养老用地面积 (公顷)	远期床位数(低限-高限)	容积率
江镜镇规划养老机构 I	1.7	3.1	459	930	普惠性	0.49	170-300	1.2-1.6

5. 其他专项规划

规划区内涉及三处县级以上文保单位和三处历史特色建筑。三处县级以上文保单位分为前宅何氏民居（何家大宅 03）、江镜何氏宗祠（何家大宅 01）及聚福堂；三处历史特色建筑分别为何家大宅 01、02、03，何家大宅 01、03 分别位于江镜何氏宗祠和前宅何氏民居内。。

(三) 各类控制线

1. 生态保护红线

规划范围（开发边界）内，不涉及生态保护红线。

2. 永久基本农田数据库

规划范围周边已经被永久基本农田包围，没有进一步向外拓展的空间；同时，范围内尚有 2.20 公顷永久基本农田。

表 3.3-1 涉及永久农田一览表

地类	面积
旱地	1.16 公顷
水浇地	0.01 公顷
水田	1.03 公顷
合计	2.20 公顷



图 3.3-1 各类限制要素控制线

表 3.3-2 各类限制要素一览表

要素类别	面积
基本农田	2.20 公顷
生态红线	0 公顷

四、 规划定位与规模

(一) SWOT 分析

1. 机遇与优势

(1) 区位条件优越

江镜镇区北接龙高半岛重镇龙田，南邻闽台（福州）蓝色经济产业园，西眺

江阴港区，距离龙田机场及渔平高速江镜高速口仅 4km，区位条件优越，具有海陆空交通便捷的发展潜力。

(2) 土地资源丰富

江镜镇是传统的农业大镇，地势平坦，土地资源丰富，用地工程条件佳；

(3) 人文底蕴浓郁

江镜镇历史悠久，人文底蕴浓郁，华侨乡贤优势明显。

2. 问题与劣势

(1) 用地受限

生态资源优势条件下，受城镇开发边界、镇区内耕地及镇区周边基本农田等因素的制约，近期可直接开发利用的用地有限。

(2) 配套不足

镇区内文化体育、公园绿地及停车场等配套设施不足。

(3) 交通不畅

镇区对外交通单一，通行能力较弱；镇区内部交通不成体系，东西向交通连接不畅，且存在较多的断头路；

(二) 规划思路

规划遵循新时代发展理念，结合福清市发展大环境的变化态势，立足江镜镇的发展机遇与资源条件，探究规划区发展中存在的特征与问题，衔接福清市国土空间总体规划，结合新规范、新标准，梳理片区的发展规模、功能定位、交通体系、格局形态，打造为服务周边乡镇、园区的发展腹地与助力区，进一步提升江镜镇在龙高半岛上的引擎力与影响力。

校核规模。注重对生态红线、永久基本农田、耕地等要素的保护与合理开发，摒弃传统粗放型发展，合理确定城镇建设用地规模与各类用地比重；结合实际情况，确定符合发展规律的人口规模。

完善功能。按照拓展城镇职能、服务周边乡镇、园区的思路，科学布局适合规划区发展的功能板块，构建满足多元需求的城镇公服设施，打造江镜镇拓展的功能空间。

提升交通。保障道路实施的可操作性，加强镇区对外通道、补齐停车短板、打通现存断头路，构建等级分明的道路体系，形成高效通达的路网组织。

塑造格局。紧跟福清市沿江向海发展大方向，梳理镇村聚落、内外道路、山水肌理的关系，凸显侨乡文化，加强规划区风貌控制引导。

(三) 功能定位

积极承接福清市、闽台（福州）蓝色经济产业园、江阴港城的辐射，充分发挥地理区位优势 and 土地资源优势，提升交通组织体系，合理调整用地布局，完善市政基础设施与公共服务设施等配套设施，服务周边乡镇和园区，打造为**集公共服务、居住休闲、商业商贸为一体的综合新镇区**。

(四) 规划策略

对接高地、服务区域。以福州新区、闽台（福州）蓝色经济产业园、江阴港城等战略高地的大环境变化为背景，全面融入区域发展，落实上位规划中江镜镇承上启下的区位意义与区域作用。

生态优先、蓝绿营造。遵循生态保护先行的绿色发展理念，利用规划区自然本底优势，依托现有蓝绿资源，营造人居环境开敞空间，构筑人与自然协调发展

关系。

以人为本、和谐共享。建立复合化、人性化的公共服务配套设施，涵盖医疗卫生、教育文化、行政服务等各方面，以公共服务引领江镜镇发展。

(五) 用地规模

综合考虑福清发展大背景，结合江镜镇实际情况与未来趋势，对接规划区内生态保护红线、永久基本农田等限制要素与现状村庄建设用地分布情况，衔接福清总规及开发边界划定、对接相关专项既有规划及专项规划，确定本次规划总建设用地 261.16 公顷。

(六) 人口规模

规划根据《福清市城市总体规划（2017-2035）》、《福清市江镜镇总体规划（2013-2030）》、《福清市国土空间总体规划（2020-2035）》等相关要求，结合各类用地控制指标规范，从长远、可持续的角度出发，充分尊重片区自然山水格局，本着“节约用地，集约发展”的原则对规划区用地进行整合梳理，并根据功能需求进行开发强度及建设容量的分析研究，人口规模测算方法如下：

1. 上位规划衔接

《福清市城市总体规划（2017-2035）》规划江镜镇城镇人口为 2.5 万人，开发边界 2.74 平方公里，人均建设用地 109.2 m²，其中人均居住用地 67.49 m²。以本次规划范围内居住用地占总居住用地比例推算，规划区居住人口为 4.05 万人。

《福清市控规单元划分专项规划（2018-2035年）》（在编）中，涉及三个单元共4万人，居住用地198.87公顷，人均居住用地49.72 m²，按占比推算，规划区居住人口约为3.61万人。

《福清市江镜镇总体规划（2013-2030）》规划城镇人口4.46万人，居住用地214.59公顷，人均居住用地48.01 m²，按占比推算，规划区居住人口约为3.12万人。

表 4.6-1 历版规划范围内居住人口

	居住用地 (含商住用地)	占比 (%)	规划居住人口(万人)	人均居住用地(m ² /人)
福清总规	168.72	100	2.5	67.49
控规范围	168.72		2.5	
控规单元	198.87	90.35	4	49.72
控规范围	179.68		3.61	
江镜总规	214.59	70.02	4.46	48.01
控规范围	150.27		3.12	

2. 人口构成分析

户籍人口预测：规划范围内户籍人口1.79万人，取自然增长率11.3%（与《福清市国土空间总体规划（2020-2035）》一致），则规划至2035年户籍人口达到2.11万人。

外来人口预测：规划区内居住用地除本地居民外，还承担部分蓝园的产业人口。根据《闽台（福州）蓝色经济产业园总体规划修编（2019-2035年）》（在编），共规划产业人口9万人，其中产业园区提供7.5万人的居住容量（含厂区内宿舍），则仍有1.5万人的居住用地需周边乡镇提供。

则规划范围内人口需求为：2.11+1.5≈3.6万人。

3. 人口规模校核

本次规划区居住用地173.43公顷（商住综合用地以80%计）。

根据《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》关于人均居住区用地控制指标选取23-36 m²/人，推算规划区内人口规模为4.82-7.54万。

按照《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》关于人均居住区用地控制指标，考虑到居民自建房比例较高，本次的平均层数约为4-9层，选取31-48 m²/人，推算规划区可容纳人口为3.61-5.59万人。

表 4.6-3 人均居住用地面积控制指标

建筑区气候	住宅建筑平均层数	人均居住区用地面积	居住区用地容积率
Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ	4-6层	37-48 m ² /人	0.9-1.1
	7-9层	31-39 m ² /人	1.1-1.3
	10-18层	26-34 m ² /人	1.2-1.5

注：资料来源《城市居住区规划设计标准 GB50180-2018》

——通过上述校核，本次规划区内预测人口规模基本符合相关用地标准要求。

4. 人口规模结论

综上所述，结合规划区未来发展趋势、居住人口特征及住房类型进行考虑，最终确定规划区提供的居住人口规模为3.6万人。

五、结构与布局

（一）空间结构

依据本区的发展目标及实际情况，综合山体水系和干道布局等因素，总体形

成“一廊一轴、一心两区”的空间结构。

“一廊”：指连接玉桂村与南宵村的埭田生态廊道。

“一轴”：指沿新江路和 G228 的城镇发展轴。

“一心”：指综合服务中心。

“两区”：指旧镇生活区和新城拓展区。

(二) 功能布局

1. 旧镇生活区

通过梳理完善旧镇区路网系统、整治城镇面貌、推进民生设施补短提质，改善人居环境，提升旧镇生活品质。

2. 新城拓展区

镇区北部为江镜镇发展建设的主要拓展方向，通过联动周边乡镇、园区共同发展，承接东南慧谷、闽台（福州）蓝色经济产业园人口转移，打造为功能完善、配套齐全、环境优美、品味高尚的城镇新区。

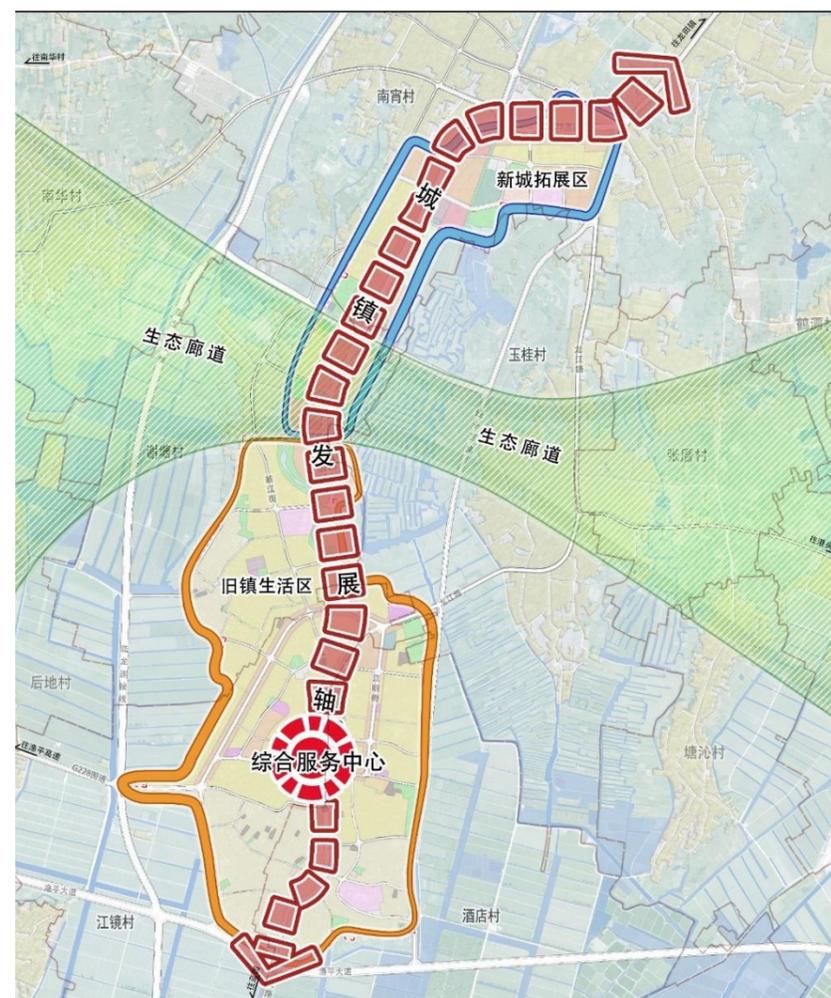


图 5.2-1 规划结构图

(三) 居住用地

规划区内居住用地面积 174.64 公顷，占规划建设用地面积的 66.87%，人均 48.5 平方米，主要包括二类居住用地、三类居住用地、商住混合用地及服务设施用地。

1. 住宅用地

规划二类住宅用地面积 126.65 公顷，占规划城市建设用地的 48.49%。规划三类住宅用地面积 46.77 公顷，占规划城市建设用地面积的 17.91%。规划商住

混合用地按居住/商业=8/2 的面积折算。

2. 服务设施用地

规划服务设施用地面积 1.22 公顷，占规划城市建设用地面积的 0.47%。服务设施用地指社区级的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地。除部分幼儿园独立占地外，规划区内其他服务设施主要依托居住用地、商住混合用地、社区公园等配置。

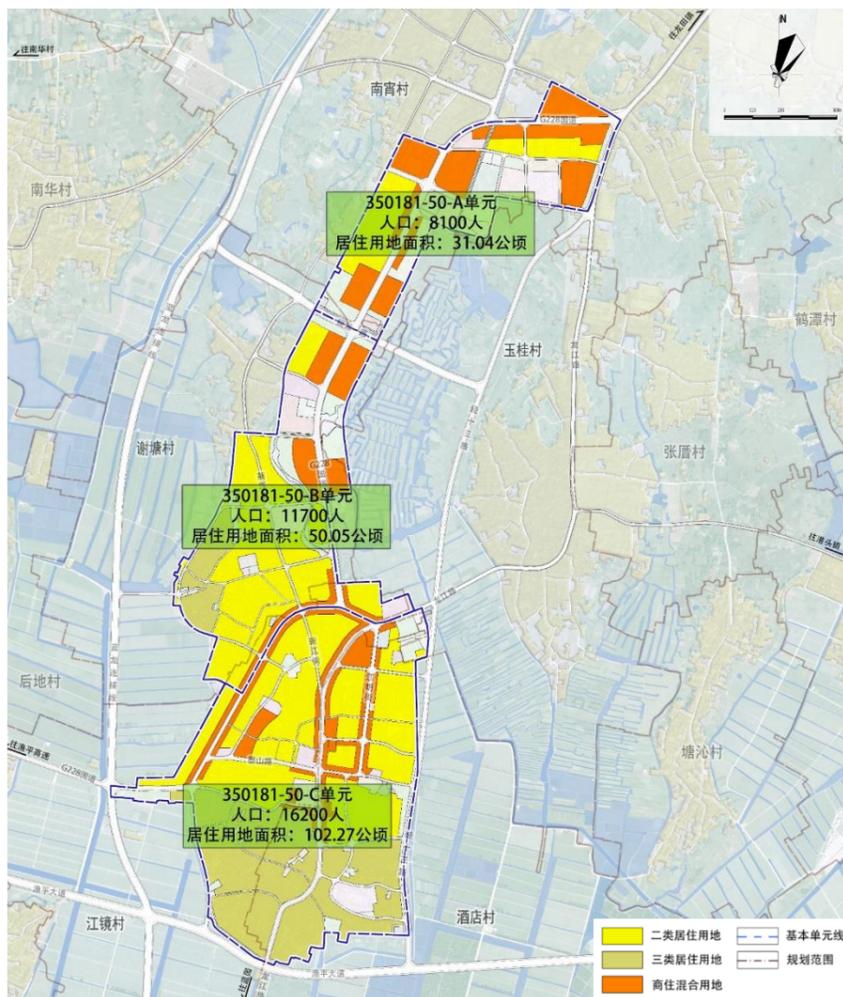


图 5.3-1 居住用地规划图

根据基本单元划分，结合服务人口规模和半径要求，本区共配置幼儿园 7 所，

其中 2 所为独立占地幼儿园，占地共 1.22 公顷，5 所为居住用地内附设幼儿园。

此外在各社区中心位置配置社区综合服务基础设施，以方便居民日常生活服务。

具体包括社区服务站（老年活动站）、居家养老服务站（含社区日间照料中心和老年服务中心）、社区卫生服务站、健身活动室。

表 5.3-1 规划幼儿园一览表

分区单元名称 (编码)	基本单元名称 (编码)	设施名称	用地面积 (公顷)	所属地块码	备注
350181-50	50-A	规划幼儿园一	0.67	50-A-07	规划新建
	50-A	规划幼儿园二	附设	50-A-43	规划新建
	50-B	规划幼儿园三	附设	50-B-18	规划新建
	50-C	规划幼儿园四	附设	50-C-12	现状
	50-C	规划幼儿园五	附设	50-C-43	规划新建
	50-C	规划幼儿园六	0.55	50-C-94	规划新建
	50-C	规划幼儿园七	附设	50-C-117	规划新建

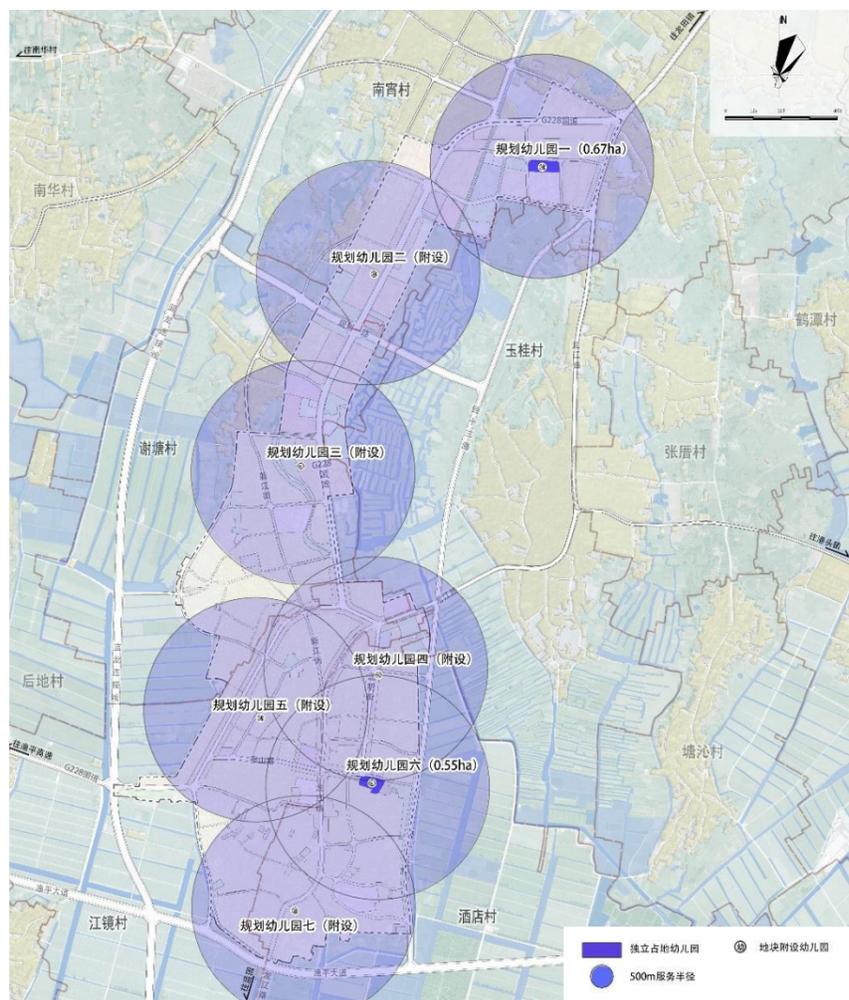


图 5.3-2 幼儿园布局规划图

(四) 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 17.26 公顷，占城市建设用地面积的 6.61%。主要包括行政办公、文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、文物古迹设施及宗教设施等八项。

1. 行政办公用地

规划保留现状江镜镇政府、谢塘村村委会、江镜村委会、酒店村村委会、江镜镇税务所及侨联。规划行政办公用地总面积 2.24 公顷，占城市建设用地的

0.86%，其中江镜镇政府用地约 0.67 公顷。

2. 文化设施用地

规划按镇级和社区级两级配置，用地面积 1.47 公顷，占城市建设用地面积的 0.56%。

镇级：按照“十分钟生活圈”的配置要求，主要包括规划的江镜镇文化中心。

社区级：按照“五分钟生活圈”的配置要求，主要为社区综合文化活动中心、文化广场，具体包括老年活动中心、青少年活动中心、图书馆及广播室等，依托商住混合用地、体育设施用地、居住混合用地配置。结合基本单元划分，规划区共设置 9 处社区综合文化活动中心。

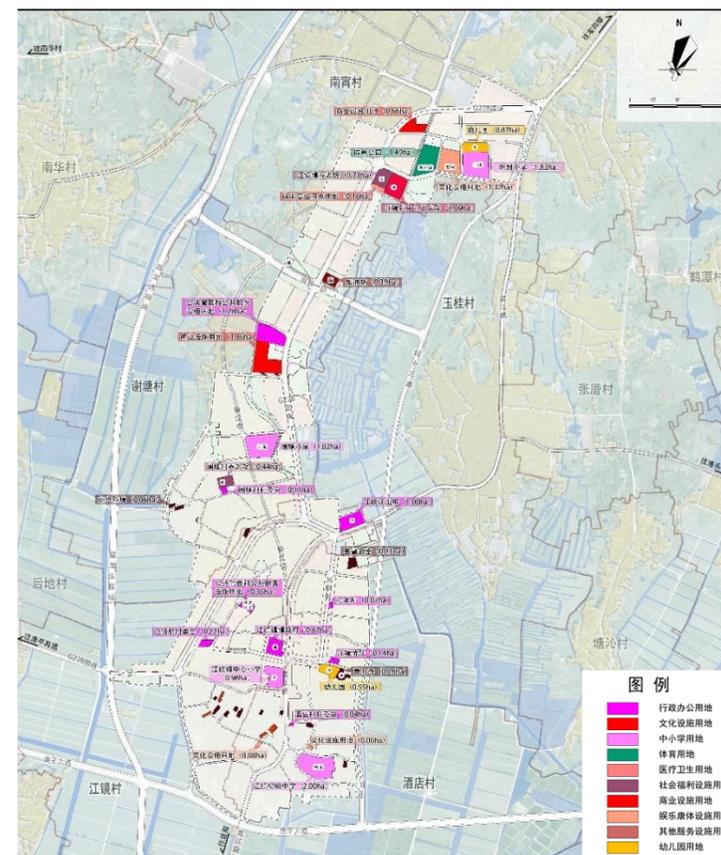


图 5.4-1 公共服务设施和商业设施规划图

3. 教育科研用地

结合规划人口分布情况和建设现状，规划区内共形成中学 1 所、小学 3 所，用地面积 6.61 公顷，占城市建设用地的 2.53%。

(1) 中学：规划远期扩建江镜初级中学（30 班），总用地面积 2.00 公顷。

(2) 小学：规划保留江镜镇中心小学（27 班），远期扩建谢塘小学（24 班），新增规划小学 1 所（24 班），用地面积 4.61 公顷。

表 5.4-1 规划教育设施一览表

配置类别	设施名称	用地面积（公顷）	班数	所属地块	备注
中学	江镜初级中学	2.00	30	50-C-106	原址扩建
小学	谢塘小学	1.82	24	50-B-29	原址扩建
	江镜中心小学	0.96	27	50-C-63	现状保留
	规划小学	1.83	24	50-A-08	规划新建

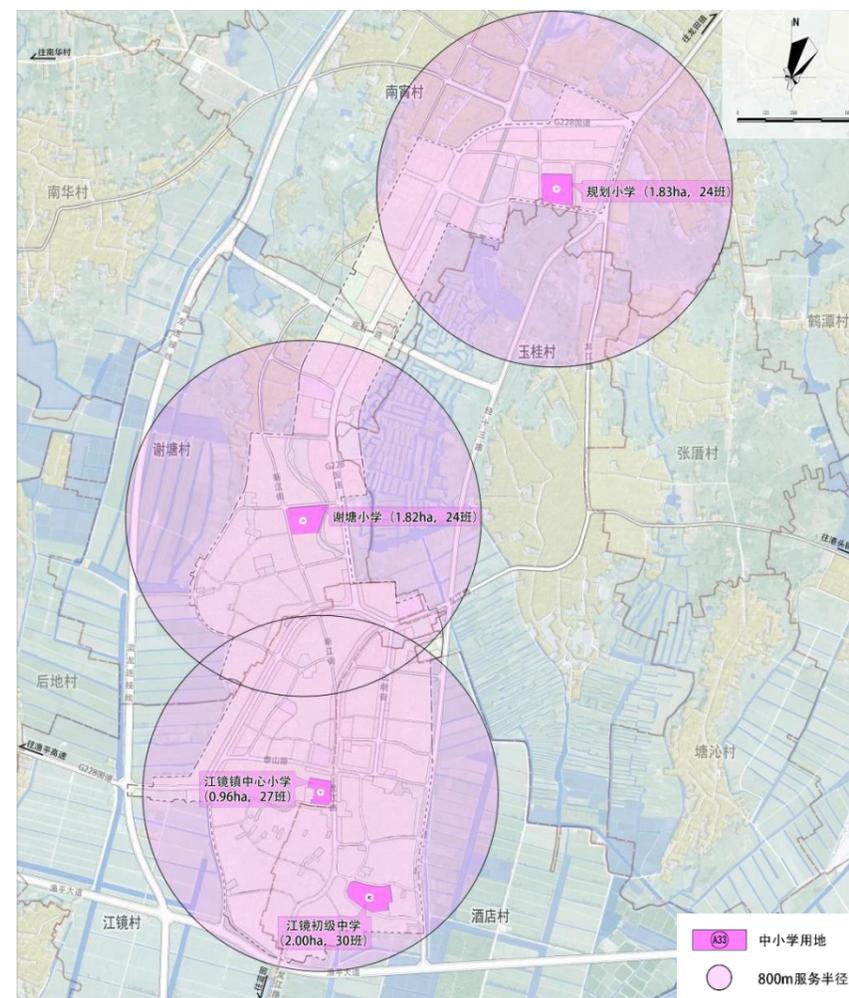


图 5.4-2 中小学规划布局图

4. 体育用地

规划体育用地按镇级和社区级二级配置，用地面积 1.49 公顷，占建设用地面积的 0.57%。

镇级：江镜镇体育中心，用地面积 1.49 公顷，包括体育中心、体育场、游泳池、室内球场、标准运动场和中型全民健身活动中心，将作为片区及周边地区居民日常性体育活动场所。

社区级：社区级体育活动设施共 8 处，主要结合公园绿地、广场等设置。

表 5.4-2 规划体育用地一览表

设施名称	用地面积 (公顷)	所属 地块码
江镜镇体育中心	1.49	50-A-20

5. 医疗卫生用地

鉴于江镜镇中心卫生院受周边用地限制,在原址上扩建较为困难,本次规划优化《福清市医疗卫生及养老设施专项规划(2015-2030)》中江镜镇中心卫生院选址,将该选址调整至镇区北部。规划江镜镇中心卫生院 1 所,用地面积约 1.09 公顷,占城市建设用地面积的 0.42%;社区卫生所附设于各单元社区综合用房中。各社区卫生所,附设于社区中心内。

表 5.4-3 规划医疗设施一览表

设施名称	用地面积 (公顷)	所属 地块码
江镜镇中心卫生院	1.09	50-A-29

6. 社会福利设施用地

考虑《福清市医疗卫生及养老设施专项规划(2015-2030)》中规划江镜镇养老院难以落位实施,本次规划将江镜镇养老院调整至镇区北部,位于规划镇中心卫生院西侧,推进镇区医养结合发展。规划片区社会福利设施用地 1.14 公顷,占建设用地面积的 0.44%。分别为江镜镇养老院和谢塘村养老院。

表 5.4-4 规划社会福利设施一览表

设施名称	用地面积(公顷)	所属地块码	床位(床)
江镜镇养老院	0.71	50-A-30	150
谢塘村养老院	0.43	50-B-36	100

7. 文物古迹用地

规划文物古迹用地面积 0.32 公顷,占建设用地面积 0.12%。规划保留三处文保单位,分别为前宅何氏民居、江镜何氏宗祠及闽南纵队先遣队第二支队旧址(聚福堂),均为未定级文物。两处历史建筑分别为何家大宅 01 和何氏大宅 02。

表 5.4-5 规划文物古迹设施一览表

设施名称	用地面积(公顷)	所属地块码
前宅何氏民居	0.08	50-C-119
江镜何氏宗祠	0.06	50-C-69
闽南纵队先遣队第二支队旧址(聚福堂)	0.06	50-C-71
何家大宅 01	0.06	50-C-69
何家大宅 02	0.06	50-C-120

8. 宗教用地

规划保留现状宗教用地,用地面积 1.26 公顷,占建设用地面积 0.48%,以寺庙、宗祠为主。

(五) 商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地面积约为 11.77 公顷,占城市建设用地面积的 4.51%。

1. 商业用地

商业用地面积 11.22 公顷,占城市建设用地面积 4.30%。规划按镇级和社区级二级配置。

镇级:镇区北部的商业中心及沿 G228、新江路两侧布置的商业带。主要包

括大型商业、酒店餐饮、文化娱乐及休闲购物等功能。

社区级：依托各基本单元商住用地设置邻里商业设施，重点配置菜市场（或生鲜超市、城乡集贸市场）、超市、食杂店、报刊亭、餐饮店、理发店等。其中菜市场按照相关规定结合服务人口规模配置，每千人建筑面积不低于 100 m²。此外，按照相关规定每个社区至少应配置 1 处社区终端共同配送站，有条件的社区宜设自提柜。

2. 公用设施营业网点用地

公用设施营业网点用地面积 0.55 公顷，占城市建设用地面积 0.21%。主要为二级加油加气站及供电营业网点用地，分别位于 G228 与规划一路交叉口、江镜镇养老院南侧。

(六) 公用设施用地

规划区公用设施用地总占地 0.66 公顷，占城市建设用地面积的 0.2%。

1. 供应设施用地

规划范围内供应设施用地为邮政支局，用地面积为 0.37 公顷，占城市建设用地面积的 0.14%。

2. 环境设施用地

规划区环境设施用地包含垃圾转运站、污水泵站。用地面积为 0.29 公顷，占城市建设用地面积的 0.11%。

(七) 绿地与广场

规划区绿地与广场用地面积 18.26 公顷，占城市建设用地面积的 6.99%，人

均绿地与广场用地面积 5.07 平方米。规划区绿地主要包括公园绿地、防护绿地。

1. 公园绿地

规划区公园绿地用地面积为 16.61 公顷，占规划建设用地面积的 6.36%。人均公园绿地面积 4.61 平方米。主要包括主题公园、南宵公园、体育公园、埭田湿地公园、滨溪带状公园、谢塘公园、革命英烈纪念碑公园、农耕公园、泰山寺公园、酒店公园及街头绿地等。

社区公共绿地：为方便居民就近日常游憩而分级设置，包括社区公园、小游园、组团集中绿地与街头绿地。本规划在社区中安排有小游园和组团集中绿地，每处面积不少于 0.2 公顷，每处街头绿地面积不少于 300 平方米。

2. 防护绿地

规划区防护绿地用地面积为 1.16 公顷，占城市建设用地面积的 0.44%。主要包括城市主次干道防护绿地，市政设施防护隔离绿地两类。

3. 广场用地

规划区广场用地面积为 0.49 公顷，占城市建设用地面积的 0.19%。于埭田湿地公园西侧设置一处综合广场。

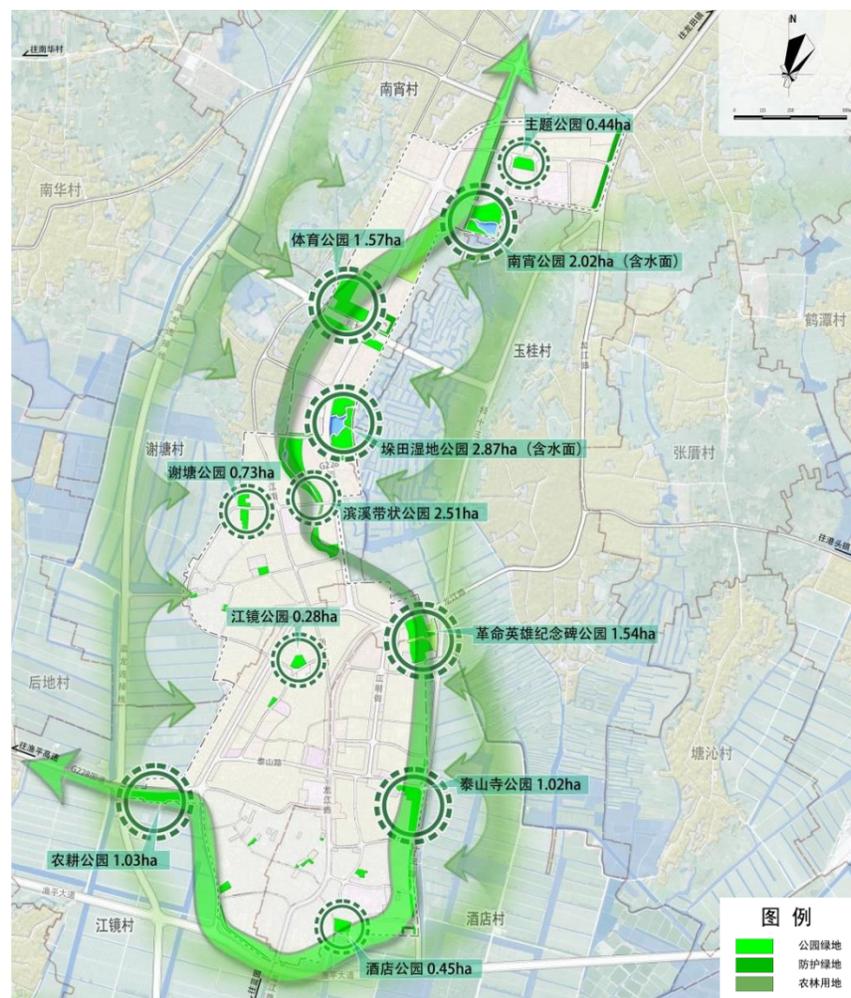


图 5.7-1 绿地系统规划图

(八) 道路交用地

规划道路与交通设施用地面积约 38.58 公顷，占规划城市建设用地面积的 14.77%，人均用地面积约 10.72 平方米。

1. 城市道路用地

规划城市道路用地 37.36 公顷，占城市建设用地面积的 14.30%。

2. 交通枢纽用地

规划交通枢纽用地 0.20 公顷，为江镜镇城乡客运站，占城市建设用地面积的 0.08%

3. 交通场站用地

规划交通场站用地 1.02 公顷，占城市建设用地面积的 0.39%。其中公共交通场站用地 0.21 公顷，于江镜镇体育中心北侧和规划派出所南侧分别设置一处公交首末站，其中规划派出所南侧公交首末站与城乡客运站联合设置。

规划社会停车场用地 0.81 公顷，共计 6+8 处，其中实际占地的为 6 处，其余 8 处为点位控制，主要结合社区、绿地、广场、商业、公共设施设置。

(九) 其他用地

规划区内非建设用地 4.82 公顷，其中水域面积 2.52 公顷，农林用地面积 2.30 公顷。

根据《福建省基本农田保护条例》、《关于全面实行永久基本农田特殊保护的通知》等规定，本次规划严格保护基本农田。规划范围内共涉及永久基本农田 2.20 公顷，分别位于 G228 东侧及规划革命英烈纪念碑公园东侧，规划期内原则上按现状耕地保留。

严禁侵占、填堵河道水系，注重水体环境保护与污染防治。城镇片区应有效利用河道岸线拓展亲水休闲空间，郊野地区应积极考虑生态形式护岸，减少硬质人工护岸，增加缓冲带，恢复郊野地区生态环境。

(十) 规划用地平衡表

本次规划总用地约 265.99 公顷，其中城镇建设用地 261.17 公顷，占城乡用地的 98.19%。按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），本规划区城镇规划建设用地主要分为居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等七大类用地。

表 5.10-1 规划用地平衡表

用地代码			用地名称	用地面积(hm ²)	占城市建设用地比例(%)
大类	中类	小类			
R	居住用地			174.64	66.87%
	R2	二类居住用地		127.87	48.96%
		R21	二类住宅用地	126.65	48.49%
		R22	二类服务设施用地	1.22	0.47%
	R3	三类居住用地		46.77	17.91%
		R31	三类住宅用地	46.77	17.91%
A	公共管理与公共服务设施用地			17.26	6.61%
	A1	行政办公用地		2.24	0.86%
	A2	文化设施用地		1.47	0.56%
	A3	A33	中小学用地	6.61	2.53%
	A4	体育用地		1.49	0.57%
	A5	A51	医院用地	1.09	0.42%
	A6	社会福利用地		1.14	0.44%
	A7	文物古迹用地		0.32	0.12%
	A9	宗教用地		1.26	0.48%
	B	商业服务业设施用地			11.77
B1		商业用地		11.22	4.30%

B4	公用设施营业网点用地			0.55	0.21%	
	B41	加油加气站用地		0.39	0.15%	
	B49	其他公用设施营业网点用地		0.16	0.06%	
S	道路与交通设施用地			38.58	14.77%	
	S1	城市道路用地		37.36	14.30%	
	S3	交通枢纽用地		0.20	0.08%	
	S4	交通场站用地			1.02	0.39%
		S41	公共交通场站用地		0.21	0.08%
		S42	社会停车场用地		0.81	0.31%
U	公用设施用地			0.66	0.25%	
	U1	U15	通信用地	0.37	0.14%	
	U2	安全设施用地			0.29	0.11%
		U21	排水用地		0.15	0.06%
		U22	环卫用地		0.14	0.05%
G	绿地与广场用地			18.26	6.99%	
	G1	公园绿地		16.61	6.36%	
	G2	防护绿地		1.16	0.44%	
	G3	广场用地		0.49	0.19%	
		城市建设用地		261.17	100.00%	
E	非建设用地			4.82	—	
	E1	水域		2.52	—	
	E2	农林用地		2.30	—	
		规划用地		265.99	—	

六、综合交通规划

(一) 规划原则

1.以总体规划路网为基础，合理确定道路交通设施的规模与布局，适应、引导用地布局、空间结构的实现和完善，建立高效低碳、安全畅达的和谐交通系统。

2.与大区域交通运输系统有机衔接，对外交通走廊、跨区通道、干路、支路匹配衔接，形成“对外开放、对内循环”层次化的交通网络。

3.树立“窄马路、密路网”城市道路布局理念，根据不同功能区用地性质的差异，结合交通需求特征的不同，合理组织功能分明、结构清晰、供需平衡、具有一定弹性的道路网系统，完善片区交通微循环。

4.倡导绿色出行，优先发展公共交通，合理引导和调控个体交通，构建以公共交通和个体交通组成、多模式协调发展的人性化出行环境，引导城市空间布局有序生长。

5.合理布局各类交通设施，建立完善的供给体系，实现各种交通方式间便捷转换与衔接，提升交通系统整体效能。结合需求预测，预控设施用地，以满足远期发展要求。

(二) 交通体系

1. 对外交通规划

规划衔接《福清市国土空间总体规划（2020-2035年）》（在编），片区内G228作为规划区内的主干路，不再兼顾南北向快速通道的功能。未来片区对外通道将依托规划区西侧的南北向蓝龙连接线和南侧的东西向渔平大道，加强镇

区与福清市区、龙高半岛之间的快速通行能力。

2. 道路系统规划

根据城市道路网规划指标及各级道路的特点、功能，结合现有道路和地形条件，规划形成快速路、主干路为骨架，次干路、支路为补充，功能明晰、等级合理的道路系统。

(1) 主干路

规划区内形成“三纵一横”的骨架路网格局。

三纵：自西向东依次为蓝龙连接线、G228、经十三路。

一横：规划一路。

(2) 次干路：承担片区内中短距离的交通联系，对道路主骨架起补充、分散交通流的作用，可直接服务于城市各类用地。规划形成9条次干路。

(3) 支路：主要承担片区间、社区内的交通联系，直接服务于城市各类用地，是城市主次干路与各类用地密切联系的通道。规划形成28条支路(含巷道)。

3. 道路横断面规划

根据《城市道路路线设计规范（CJJ193-2012）》，结合规划区现状及规划各道路使用功能，按照横断面功能划分要求确定各等级道路横断面构成。规划蓝龙连接线、规划一路、G228部分路段采用两幅路断面，经十三路、G228部分路段采用单幅路断面形式；次干路和支路均采用单幅路断面形式。规划主干路道路红线宽度为24-36米；次干路道路红线宽度采用12米、18米、19米和24米四种型式；支路红线宽度采用6米-12米。

4. 主要交叉口规划

为保障交通运行的安全、高效，规划区内总体采用四路“十”字交叉或三路“T”形交叉，避免五路及以上的多路交叉、畸形交叉以及斜交交角小于45度的交叉，影响交通组织。

区内交叉口均采用平面交叉形式。按照规范要求，主干路-主干路、主干路-次干路、次干路-次干路交叉口应采用信号灯控制，主干路-主干路和部分主干路-次干路交叉口应进行道路渠化，以有效分配交叉口时空资源，提高通行能力、保障交通安全。部分主干路-支路交叉口可根据交通需求采用右进右出交通组织策略，以减少主干路上车辆延误。

平面交叉口的路缘石转角半径宜按主干路交叉口20米、次干路和支路交叉口15米进行控制。

5. 道路规划综合指标

本规划区范围内道路总长度为25.70公里，其中主干路6.01公里，次干路7.77公里，支路11.92公里，规划区道路网密度达10.79km/km²。道路规划综合指标详见下表：

表 6.2-1 规划道路一览表

道路等级	道路名称	红线宽度(米)	道路长度(米)	断面编号	横断面形式
快速路	蓝龙连接线	36	51	A	4+12.5+3+12.5+4
主干路	G228	32	3003	B	3+11.5+3+11.5+3
		24	353	C	5+14+5
		18	1119	E	2+14+2
	经十三路	24	1173	C	5+14+5
	规划一路	36	312	A	4+12.5+3+12.5+4

次干路	规划次一路	12	908	F	2.5+7+2.5
	规划次二路	12	356	F	2.5+7+2.5
	规划次三路	24	934	C	5+14+5
	新江街	12	1258	F	2.5+7+2.5
	龙江路	24	1715	C	5+14+5
		18	209	E	2+14+2
	规划次五路	18	177	E	2+14+2
	江明街	18	679	E	2+14+2
	泰山路	19	505	D	4+11+4
		12	439	F	2.5+7+2.5
规划次六路	18	585	E	2+14+2	
支路 (巷道)	规划支一路	12	353	F	2.5+7+2.5
	规划支二路	12	212	F	2.5+7+2.5
	规划支三路	12	194	F	2.5+7+2.5
		9	532	H	9
	规划支四路	7	202	I	7
	后薛路	7	496	I	7
	规划支五路	12	194	F	2.5+7+2.5
	规划支六路		1406		
	规划支七路		25		
	规划支八路		226		
	规划支九路		123		
	规划支十路		612		
	规划支十一路		361		
	规划支十二路		440		
	规划支十三路		954		
规划支十四路	395				
规划支十五路	609				

孝艳路	10	317	G	10
规划巷一路	7	153	I	7
	6	400	J	6
规划巷二路	7	477	I	7
规划巷三路	6	186	J	6
规划巷四路		353		
规划巷五路		309		
规划巷六路		114		
规划巷七路		450		
规划巷八路		700		
规划巷九路		264		
规划巷十路		507		
规划巷十一路		362		

(三) 慢行交通

提倡绿色交通，规划沿城市主干道建设交通慢行道路，交通方式为步行+非机动车；沿规划区主次干道两侧、支路及镇区绿脉构建景观慢行道路，以步行交通为主。

(四) 交通设施

1. 城乡客运站

规划城乡客运站位于规划派出所南侧，用地面积 0.20 公顷。

2. 公共交通场站

根据规划区公共交通需求，结合人口分布、人流聚集点、大型公共服务设施

及客运站等，本区共设置公交首末站 2 处，用地面积 0.21 公顷，一处位于江镜镇体育中心北侧附近，另一处于规划派出所南侧，与城乡客运站联合设置。

3. 社会停车场

(1) 社会停车场规模

按照《城市综合交通体系规划标准》(GB/T 51328-2018)，要求规划用地总规模按人均 0.5 m²-1.0m²，每辆小汽车泊位面积平均按 25 平方米计算，则社会停车场的总泊位数为 800-1600 个。考虑路外停车/路内停车为 2:1，则采用路外停车的泊位需求约为 530-1100 个标准小汽车泊位。

(2) 社会停车场布局

为节约城市用地，提高车位利用率，片区社会停车场规划按照用地控制类和泊位控制类两种类型进行配置，同时鼓励建设立体停车楼(库)。中心地区服务半径不宜大于 200 米，一般地区不应大于 300 米。

1) 用地控制类社会停车场：规划 6 处(均为 2 层立体停车库)，用地面积 0.81 公顷，共 648 个停车泊位。

2) 泊位控制类社会停车场：规划区内泊位控制类社会停车场规划 8 处，主要结合绿地、广场、公交场站、商业、体育等设施设置。

4. 加油加气站与充电桩

(1) 加油加气站

规划设置一处二级加油加气站，位于 G228 与规划一路交叉口，用地面积 0.39 公顷。

(2) 充电桩

规划设置充电桩一处，结合二级加油加气站设置。充电桩与加油设施之间应满足相关规范要求。

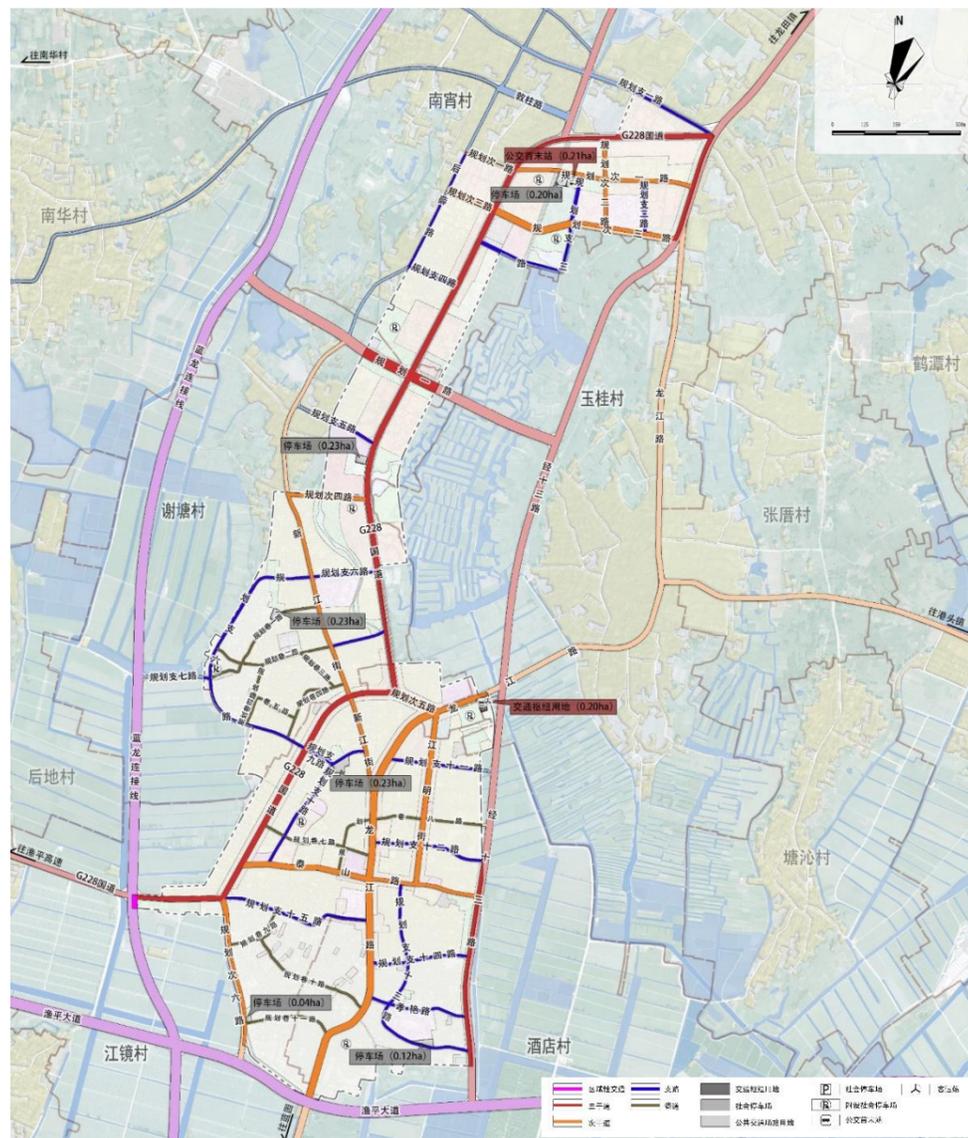


图 6.4-1 道路交通规划图

七、 竖向规划

(一) 道路竖向

道路竖向规划原则道路竖向既应符合城市各级道路的现行技术标准，又要与路侧用地的高程相协调，与现状控制点高程相衔接。

1.道路纵坡控制：本区内除已建路段外，规划的主次干路、支路纵坡均控制在 3%以下，最小纵坡为 0.3%，交叉口最大纵坡干路不超过 3.0%。其中，区内主次干道最大纵坡为 2.77%，位于泰山路和江明街交叉口上。区内支路最大坡度为 2.96%，位于规划巷五路上。

2.道路最低点控制：道路最低点高程由道路雨水管出水口处的河道规划涝水位推算拟定。

3.桥梁高程控制：规划区内的水系均为不通航的河流，桥梁控制标高原则按该河段规划洪水位标准提高一个等级的洪水位，增加 0.5-0.8 米安全值，并预留桥梁结构高度进行推算。

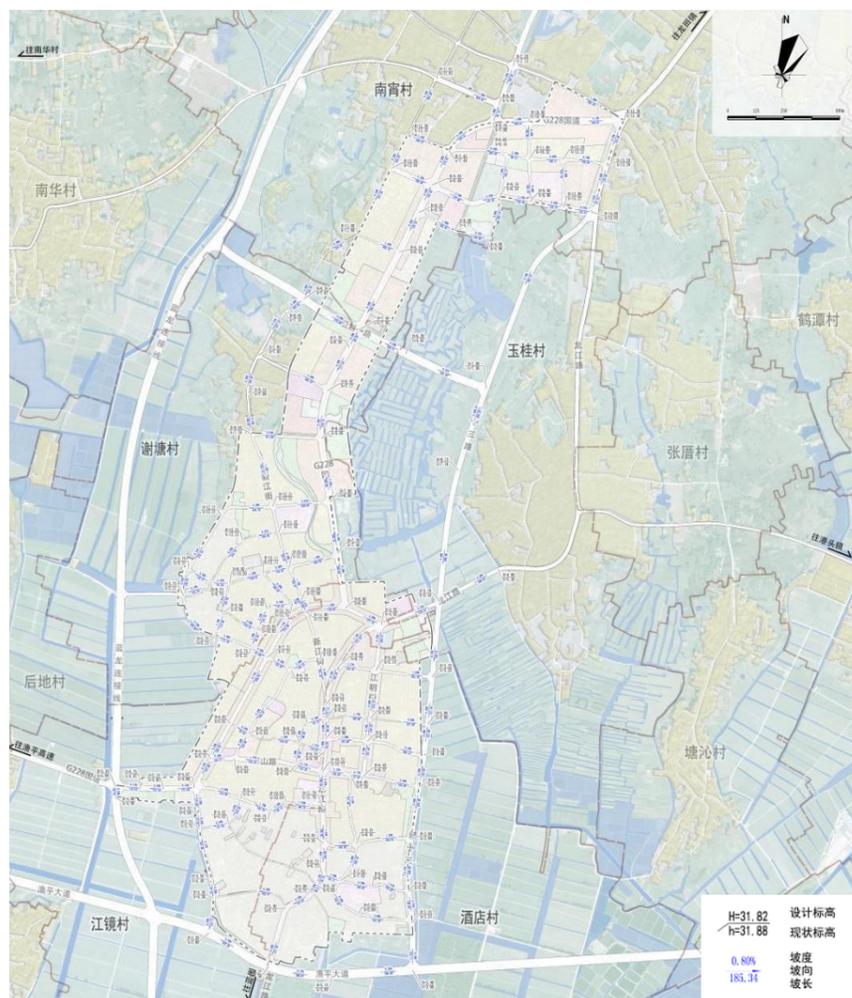


图 7.1-1 道路竖向工程规划图

2.建设用地最小的规划坡度不宜小于 0.2%。

3.保留的用地可维持现状高程，如其现状高程不满足防涝和排水要求，近中期采取临时抽排等综合治理措施解决，远期按规划抬高。

4.功能置换及可开发的用地应在由河道规划洪水位推算的道路控制高程的基础上，适当抬高现状地坪高程，以满足防洪除涝高程要求。

八、市政工程设计

(一) 给水工程规划

1. 给水工程现状

本区在江镜镇总体规划用地范围内，现状镇区及岸兜村各建有一座小型自来水厂，日产水量为 200 吨/天，南宵及城坂由龙田第三水厂供水。

(1) 水厂

东张水库第三供水厂供水（龙田水厂）位于龙田镇南部，大真线公路东侧。水源采用东张水库水源以及山前水库，厂区建设高程 17.3m，建设用地 1.7ha，出厂水压约 0.4Mpa，水厂设计规模 3 万 m^3/d ，目前实际供水量约 2.0 万 m^3/d ，水厂工艺流程：水库水→（提升泵站）→原水输送管→反应池→沉淀池→清水池→二级泵出水。水厂服务范围主要包括龙田镇、江镜镇、港头镇、高山镇、三山镇五镇镇区。

根据《福清市城乡供水一体化专项规划》，龙田水厂将远期扩建至 10.0 万 m^3/d ，江镜镇供水主要由龙田水厂供给，远期江镜供水不足部分由蓝色经济产业园水厂进行补充供水。

(二) 场地竖向控制

因地制宜，合理利用现有的地形、地貌和竖向高差，尽量减少土方总量及防护工程量。

1.采用“角点控制法”，对每个地块角点、转折点、变坡点进行高程控制，地块高程原则上高于相应道路中心线、转折点、变坡点高程 20-30 公分（设置台地的除外）。

2. 用水量预测

(1) 预测方法:

用水量主要根据不同性质用地单位面积用水指标进行测算，以人均综合生活用水量指标进行校核。指标根据《福建省城市用水量标准》DBJ/T 13-127-2010 选取。

(2) 预测结果

用水量预测见下表:

表 8.1-1 用水量预测一览表

用地类别名称	用地面积 (hm ²)	用水指标 (m ³ /hm ²)	最高日用水量 (m ³)
二类居住用地	127.87	70	8951
三类居住用地	46.77	45	2105
公共管理与公共服务设施用地	17.26	45	777
商业服务业设施用地	11.77	50	589
道路与交通设施用地	38.58	6 (20)	231
公用设施用地	0.66	25	17
公园绿地	17.1	3 (10)	51
合计			12720

注：道路与交通设施及绿地与广场用地考虑每日浇洒其中的 30% 来计算用水量，其中道路与交通设施用地仅指城市道路用地，绿化与广场用地不包含防护绿地。

预测结果：本规划区最高日用水量约为 12720m³/d。折合最高日人均综合生活用水量为 3545L/p·d（本区规划人口 3.6 万人）。本规划人均居民生活用水定额基本符合《福建省城市用水量标准》。故规划预测用水总量应属合理范围。

3. 水源及管网规划

本区在城市市政给水工程服务范围内，本区用水主要由龙田水厂供给，远期

蓝色经济产业园水厂进行补充。

给水管网根据本次规划确定的路网结构进行规划布置，管网按远期要求一次规划，分期实施，时变化系数取 1.4。规划给水干管布置成环状。在布置具有承担转输任务的给水主干管时，充分考虑近期建设对用水的要求及近远期实施的灵活性，以使给水管网的建设与本规划区的建设开发同步，满足近远期用水要求。

规划本区用水主要由龙田水厂供给，给水管道经由 172 县道引入本区。远期待蓝色经济产业园水厂建成后，再从蓝色经济产业园引入供水管道，同时为规划区供水。

4. 消防给水规划

根据江镜镇总规中镇区远期规划人口规模约为 4.5 万人，根据消防技术规范，本区所在的镇区范围消防按同一时间内火灾次数 2 次考虑，室外消防用水流量为 30 (L/s)，消防给水水源与生活给水水源一致。为满足灭火用水流量通过的要求，区内给水干管管径不小于 200mm，室外消火栓设置间距不得大于 120m，保护半径不超过 150m。

当工厂、仓库和民用建筑的室外消防用水量超过上述数值时，仍应确保其室外消防用水量，若采用管网保证这些建、构筑物的消防用水量有困难时，可采用蓄水池补充或市政给水管网协调供水保证。

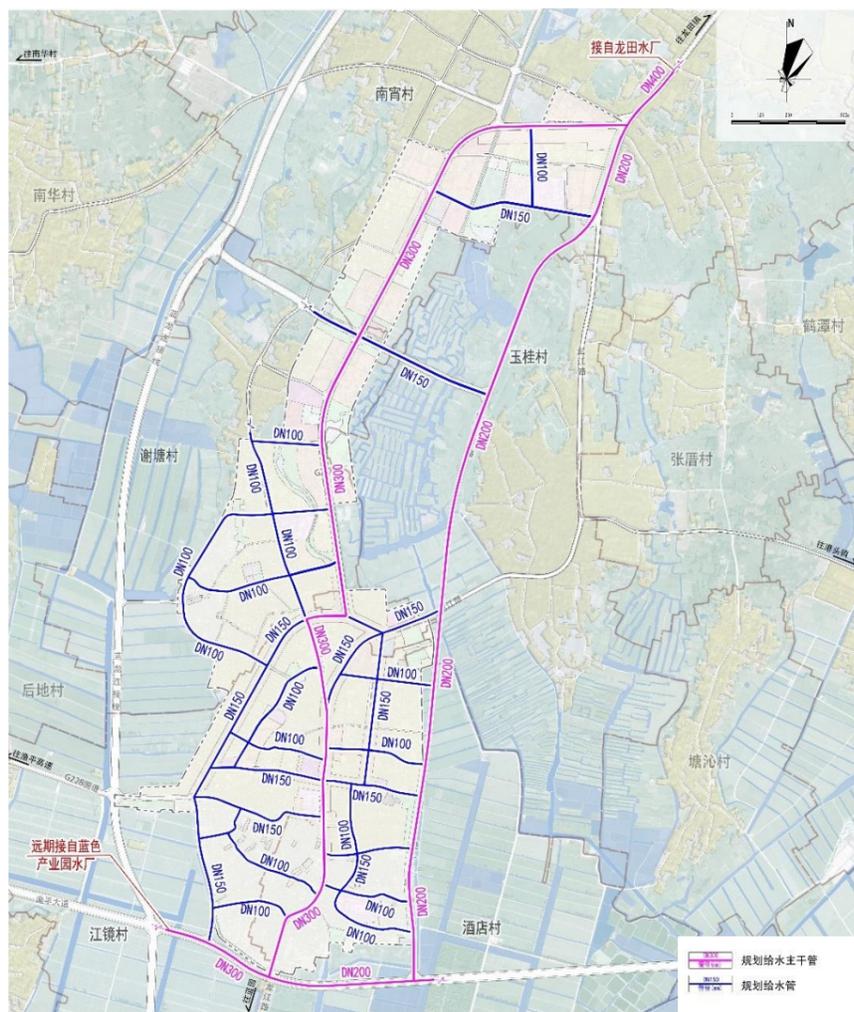


图 8.1-1 给水工程规划图

(二) 排水工程规划

1. 污水现状

目前江镜镇现有的排水体制为雨污合流制，污水收集管网系统十分薄弱，居民生活污水无序排放，最终通过几个大的暗涵汇集至两侧的河浦中，现状仅在河浦截污部分污水并通过格栅+水解酸化+复合生态塘（现状河浦改造）工艺进行简单处理，处理设施已基本荒废，处理效果不佳。

根据《福清市乡镇污水处理项目可行性研究报告》（报批稿），江镜镇规划近期拟建 1 处集中式小型污水处理站。位于酒店村南面，设计规模为 800 吨/天负责处理江镜镇生活污水。

根据《福清市城乡污水一体化专项规划》及《闽台（福州）蓝色经济产业园污水工程专项规划》，规划将江镜镇污水全部纳入蓝色经济产业园污水处理厂进行统一处理。蓝色经济产业园污水处理厂厂址位于产业园丰华湖东侧，滨海大道北侧交界处，污水厂近期按 5.0 万 m^3/d 规模进行建设，占地面积 135.5 亩，远期污水处理厂总规模按 15.0 万 m^3/d 控制，占地面积 277.95 亩。

2. 排水体制

确定本区排水体制为雨污分流制。新建的小区、厂区及配套服务区内部均应严格按雨污分流进行设计，规划区内的村庄近期可采用截流式合流制，随着村庄改造，逐步过渡到分流制。

3. 污水收集率及水污染防治目标

规划区污水收集率达到 100%，区内水体水质优良比例总体达到 90%以上，建成区无黑臭水体。

4. 污水量预测

(1) 旱流污水量

生活污水日变化系数取 1.4，排放系数为 0.85 地下水渗入，量取平均日综合生活污水的 10% 计。污水量预测如下表：

表 8-2-1 污水量预测一览表

用地类别名称	最高日用水量 (m ³)	综合生活污水 量 (m ³ /d)	地下水入渗 量 (m ³ /d)	早流污水量 (m ³ /d)
二类居住用地	8951	5435	545	5980
三类居住用地	2105	1278	128	1406
公共管理与公共 服务设施用地	777	472	44	516
商业服务业设施 用地	589	358	37	395
道路与交通设施 用地	231	/	/	
公用设施用地	17	10	1	11
公园绿地	51	/	/	/
合计				8307

规划区综合生活污水合计：7552m³/d（平均日），地下水入渗量为 755m³/d，
预测结果：本规划区平均日早流污水量为 8307m³/d。

5. 污水管道布置原则

根据自然地形、河道水系、竖向标高合理划分排水分区，合理划分各污水管道服务范围，尽量避免污水管道穿越河沟等障碍物，必要时集中污水采用倒虹管一次穿越，并预留有一定水头差，以便于将来的建设、维护管理和分期实施。污水管道布置充分利用地形，尽量减少管道埋深，尽可能减少设置污水泵站，并考虑近远期分步实施的灵活性，既要达到远期系统布置的合理性，又满足现状和近期排污的要求。

6. 污水系统规划

根据《福清市城乡污水一体化专项规划》及《闽台（福州）蓝色经济产业园污水工程专项规划》，规划远期本区污水全部纳入蓝色经济产业园污水处理厂

进行处理，近期尽量利用拟建的集中式小型污水处理站，远期规划将污水处理站改造成污水泵站，将污水提升至蓝色经济产业园污水处理厂进行处理，泵站规模按 0.9 万吨/天控制。

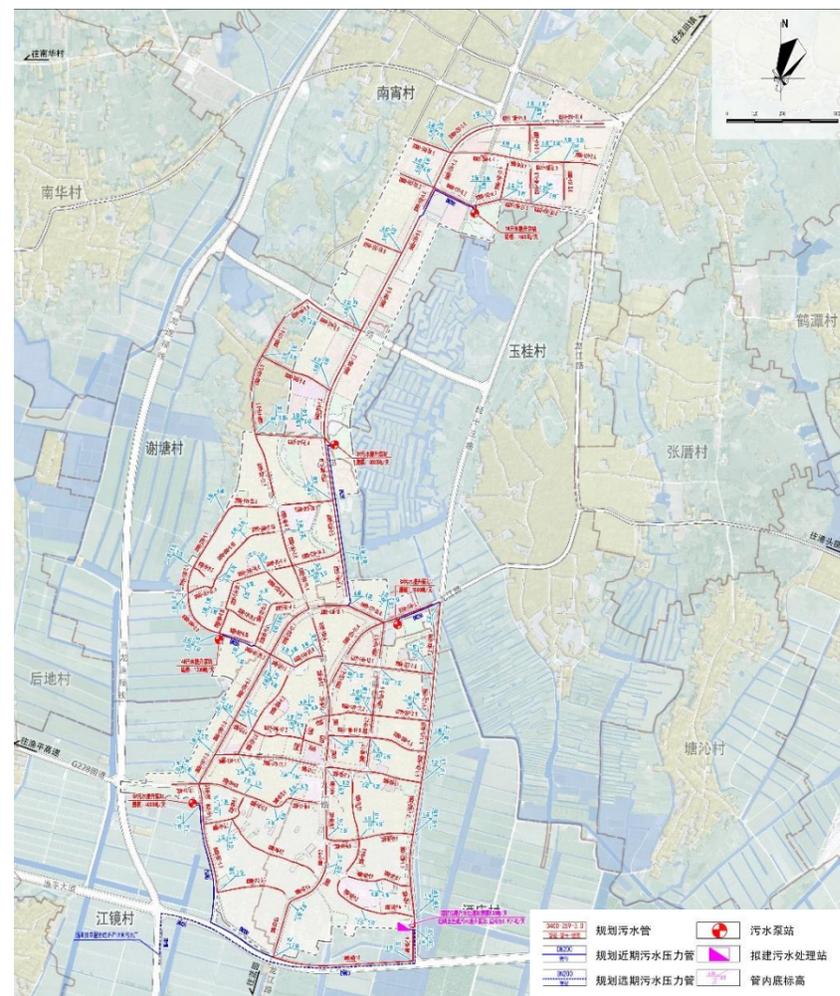


图 8.2-1 污水工程规划图

(三) 雨水工程规划

1. 现状

区内除北部部分区域为农田外，现状用地大部分为现状建成区，其四周基本

为农田，区内现状建成区路网基本形成，现状雨水主要顺应地势通过现状道路下的管渠或直接由地块分散排入周边农田水系。

2. 设计标准

雨水排水管网及其附属设施：一般城区新建雨水管渠设计重现期应采用 2 年一遇及以上。汇水面积 2km² 以上雨水主干管渠设计重现期应采用 5~10 年一遇及以上；主干道之间及其等级以上立交桥或下穿通道雨水工程设计重现期应采用 20 年一遇及以上，其他立交桥采用 10 年一遇及以上。

本区年径流总量控制率的目标定为 80%及以上，相对应的设计降雨量采用 29.5mm 及以上进行设计，建设区 80% 以上的面积达到海绵城市建设目标要求。规划区面源污染得到有效控制，雨水资源利用率达 5% 以上。

3. 雨水系统规划

根据自然分水线，结合水系及雨水排水现状对规划区进行汇水区域的划分，在充分利用各排水流域内的自然地形，遵循高水高排、低水低排、自排机排相结合的原则下，使雨水最大程度地实现以最短距离、按重力流方式就近排入水体。由于本区及周边不存在大的河流水系，且四周农田面积大，可以承载本次规划区内的雨水。因此规划本区内各路段的雨水管道密切结合排洪沟及道路竖向规划进行布置，尽量减少管道埋深，减小管径，就近分散将雨水排入四周的农田及沟道水系，以减少转输管渠的长度。

为了充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化，增强防涝能力。根据“海绵城市建设技术指南——低影响开发（LID）雨水系统构建”的要

求，规划建议本区尽量采用下凹式绿地、植草沟、可渗透地面、透水性停车场和广场，加强河流自然形态的保护等，提高规划区的雨水积存和蓄滞能力，减少径流排水量，减轻市政排水系统压力，雨水径流控制及资源化应使得建设区域的外排水量不大于开发前的水平，并满足以下要求：

- (1) 建成区的外排雨水流量径流系数不大于 0.5；
- (2) 新建区外排雨水流量径流系数不大于 0.4；
- (3) 外排雨水峰值流量不大于市政管网的接纳能力。
- (4) 硬化地面中透水性地面的比例不小于 40%。

4. 雨水量计算

雨水流量 $Q=\Psi qF$ (L/s)

采用福建省气候中心最新编制的福清市暴雨强度公式：

$$q = \frac{1518.76 \times (1 + 0.75 \text{Lg} T_e)}{(t + 11.773)^{0.608}} \text{ (L/s.ha)}$$

5. 初期雨水的治理

初期雨水处理方式主要分为分散处理和集中处理两类，采取的工艺主要有植物吸收、混凝沉淀等。初期雨水处理方式可结合海绵城市建设情况具体落实。涉及初期雨水调蓄的，调蓄池的有效容积按下式计算：

$$V=10DF\Psi\beta$$

式中：V——调蓄池有效容积（m³）；

D——调蓄量（mm），按降雨量计，可取 5mm；

F——汇水面积（ha）；

Ψ ——径流系数，规划取 0.60；

β ——安全系数，可取 1.1。

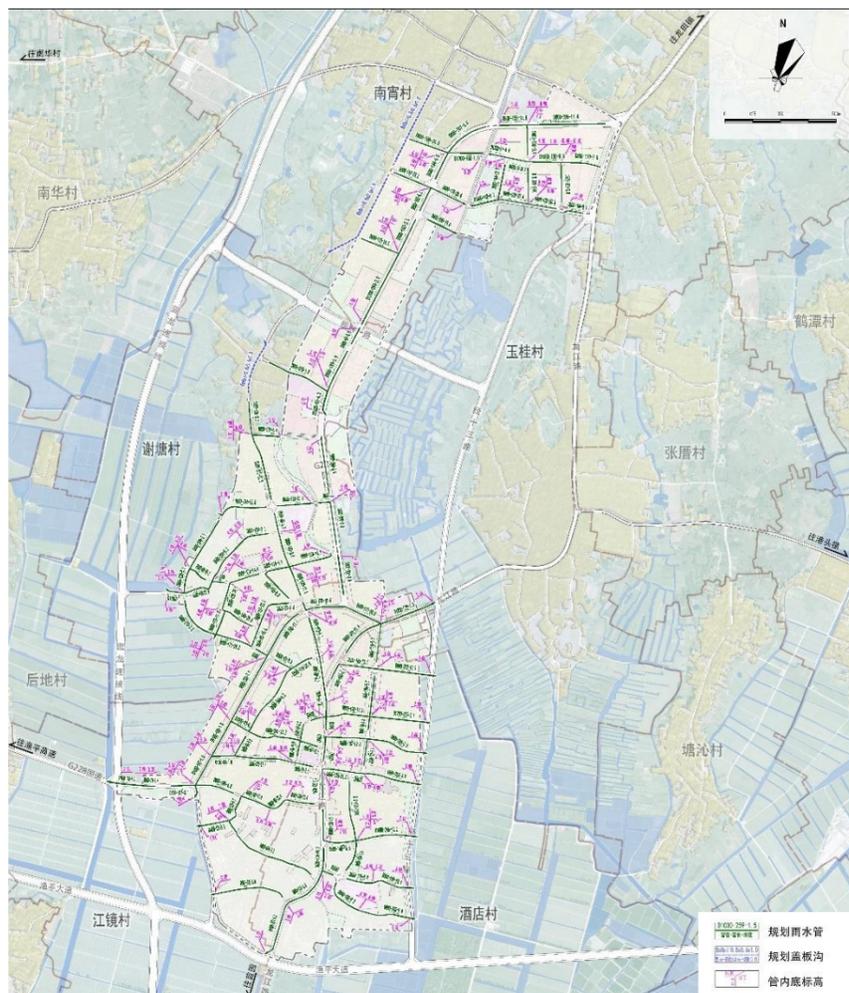


图 8.3-1 雨水工程规划图

(四) 燃气工程规划

1. 气源选择及供应方式

根据《福清市城乡总体规划》和《福清市燃气专项规划（2013-2030）》，江镜近中期天然气由元洪高中压调压站和新福兴 LNG 气化站供给，远期以江镜门站接出的中压管道供给。元洪高中压调压站设计规模为 2.0 万 Nm³/h,新福兴

LNG 气化站位于元洪投资区新福兴公司院内，规模为 150 m³x6，江镜镇门站设计规模 10 万 Nm³/h。本区在福清市燃气工程服务范围内，服从于城市燃气工程布局的安排。

规划本区远期燃气基本实现管道天然气供气系统。不具备管道天然气供气条件的片区以液化石油气作为补充。管道气气源均采用天然气；瓶装气气源均采用 LPG。

天然气气态低热值按 8188 千卡/米³计，相对密度 0.5796。

液化石油气低热值 108.8MJ/m³，气态密度 2.38 公斤/米³，液态密度 554 公斤/米³。

2. 用气耗热量指标及用气量计算

居民生活用气耗热指标取 50 万千卡/人·年。气化率取 80%，其中管道天然气取 70%。

公建商业用户用气量测算采用比例法；公建商业用户用气量取居民用气量的 20%。

未可预见量取总用气量的 5%。

经测算：天油然气年总用气量约 139.6 万 Nm³/年；液化石气年总用气量约 455.3t/年。

3. 用气高峰系数

参照国内其它类似地区的经验，结合《城镇燃气设计规范》的推荐值，确定本规划区用气高峰系数：

管道气月高峰系数： $K_{月}=1.11$

管道气日高峰系数： $K_{日}=1.2$

管道气小时高峰系数： $K_{时}=3.0$

瓶装气用气月高峰系数取 $K=1.25$

4. 输配管道系统规划

本区配气管网系统采用中压 A 级系统。近中期气源衔接于元洪高中压调压站和福兴 LNG 气化站，出站压力为 0.4 Mpa；远期以江镜镇门站接出的中压管道气源为主。

《福清市燃气专项规划（2013-2030）》规划于大真公路设置 DN350 区域中压燃气主干管，规划本区近中期燃气引自大真公路燃气主干管，经由 172 县道接入规划区，远期经由江镜门站接出的中压管接入本区，本区内部供气支管均由江镜门站接出的主干管接出。区内中压燃气管道的布置和管径按远期天然气负荷设计。

规划区内埋地中压燃气干管采用钢管和 PE 管，支管采用 PE 管，原则上布置在道路的人行道下，在一侧有用户的街道应靠近用户布置。人行道下埋深不小于 0.6 米，过街车行道下不小于 0.9 米。

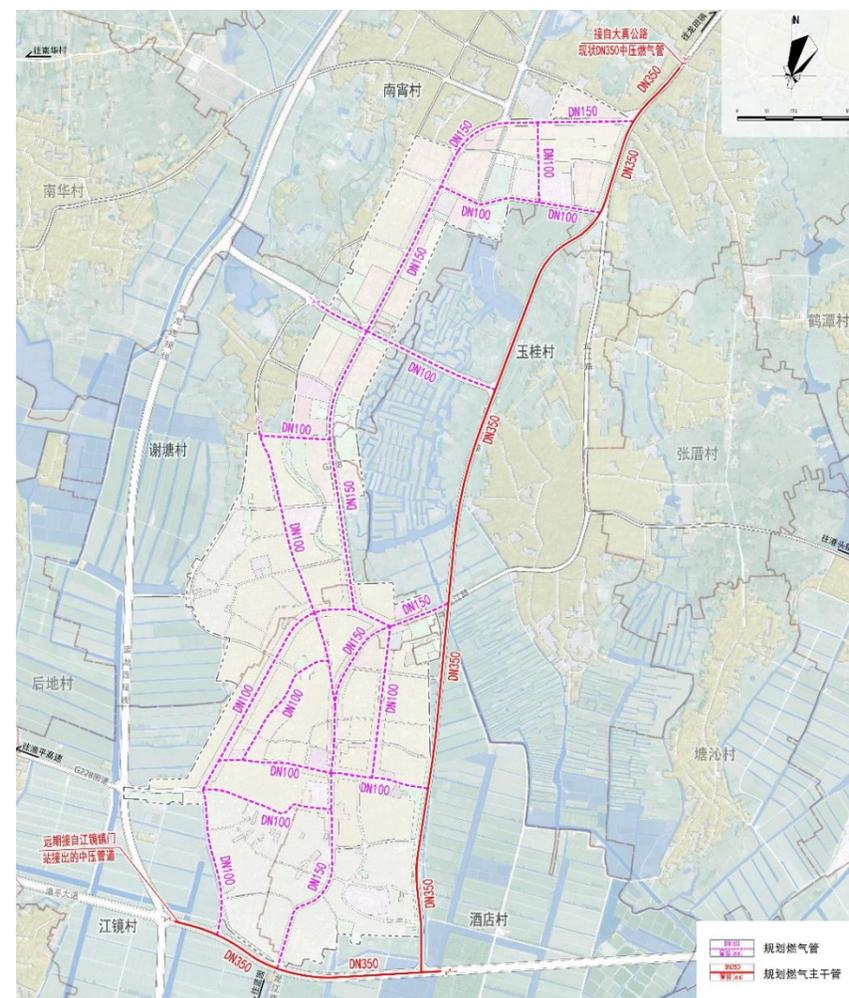


图 8.4-1 燃气工程规划图

(五) 电力工程规划

1. 现状电网概况

规划区西侧约 2.4 公里处现状有一座 110kV 变电站（前张变，现状容量 31.5+50MVA，终期容量 3×50MVA），其双回 110kV 电源进线分别为：上迳～前张 110kV 线路、华塘～前张 110kV 线路；规划区北侧约 1.5 公里处现状有一座 110kV 变电站在建（苍底变，现状容量 2×50MVA，终期容量 3×50MVA），

其双回 110kV 电源进线分别为：上迳～苍底 110kV 线路、华塘～苍底 110kV 线路。

现状江镜镇镇区供电主要由前张变的 10kV 前张线 914 和城东变的 10kV 龙镜线 625 提供。现状镇区最高用电负荷约 1 万 kW。

2. 负荷预测

(1) 用电指标

采用单位建筑面积负荷指标法进行电力负荷预测。各用地的单位建筑面积负荷指标如下表所示。

表 8.5-1 单位建筑面积负荷指标一览表

用地代号	用地名称	用电指标 (w/m ² 或 kW/hm ²)	利用系数 K _x
R21	二类住宅用地	40	0.35-0.9
R22	服务设施用地	25	0.75
RB	居住/商业混合用地	45	0.5-0.75
R3	三类住宅用地	25	0.35-0.5
A1	行政办公用地	55	0.85
A2	文化设施用地	30	0.70
A33	中小学用地	25	0.70
A4	体育用地	30	0.50
A51	医疗卫生用地	40	0.80
A6	社会福利设施用地	25	0.70
A7	文物古迹用地	15	1
A9	宗教用地	20	1.00
B1	商业用地	65	0.85
B41	加油加气站用地	30	0.75
B49	其他公用设施营业网点	30	0.9

用地代号	用地名称	用电指标 (w/m ² 或 kW/hm ²)	利用系数 K _x
S1	城市道路	15kW/hm ²	0.70
S3	交通枢纽用地	25	0.85
S41	公共交通场站用地	100	1.00
S42	社会停车场用地	10	1.00
U12	供电用地	40	0.90
U15	通信用地	45	0.90
U21	排水用地	60	1.00
U22	环卫用地	10	1.00
G1	公园绿地	15kW/hm ²	1.00
G3	广场用地	2	1.00

(2) 负荷预测

依据上述所选取的用电指标对各地块逐一进行计算，累计用电负荷 54179kW，综合需用系数取 0.6，总计算负荷达 32507kW。规划用地 261.17ha，电力负荷密度为 124kW/ha。远期规划为 B 类供电区。

3. 供电电源规划

根据《配电网规划设计技术导则》，B 类供电区的 10kV 线路供电半径不宜超过 3km，结合《福清市电力设施国土空间布局专项规划》以及负荷预测结果，规划区周边的现状 110kV 前张变和 110kV 苍底变位置均在合理供电半径范围内，且其容量能满足其规划供电需求，故规划区内不再增设新的变电站，供电电源由前张变以及苍底变提供。

4. 中压配电网规划

根据规划布局以及负荷分布，本规划区 10kV 中压新建采用电缆网络进行配

置，B类供电区 10kV 电缆线路接线方式以电缆单环网为主。计划待 110kV 苍底变投运后，10kV 龙镜线开断进苍底变，其至江镜镇区的线路命名为苍镜线，苍镜线与前张线形成联络，为江镜镇区提供 10kV 供电电源。

为提高供电可靠性，规划新设 32 座环网柜。再通过环网单元向各终端变配电所配电。环网柜一般采用 2 路电缆进线、4-6 路电缆出线。环网柜一般按带负荷 1500~2500kW 控制，按每环线路带 6000~9000kW 负荷规划。环网柜通过环进环出方式接入主干网。环网柜宜与 10kV 配电室联体建设，一般与建筑物混建，其中环网室的有效使用面积不应小于 80 平方米。

二台配电变压器配电室的有效使用面积不应小于 120 平方米，四台配电变压器配电室的有效使用面积不应小于 200 平方米。环网室、配电室等配电站房建筑物净高不低于 3.9 米，应设于地面一层或一层以上。

为保证其供电可靠性，满足 N-1 原则，要求每个环网上的两个 10kV 电源需引自不同变电站或者变电站的不同母线段。

5. 电力线路敷设

规划区内无现状或规划的 110kV 及以上高压线路走廊。建议镇区 10kV 及以下电力线路规划采用电缆沿电力排管敷设。为避免重复开挖，电力排管应结合道路新建、改造、扩建同期敷设，按照终期容量一步到位建设。电力排管规格有 120150、90150、60150、40150 等；并沿道路的东、北侧人行道敷设。管道覆土深度要求：一般道路上不小于 0.7 米，人行道及小区内不小于 0.5 米。

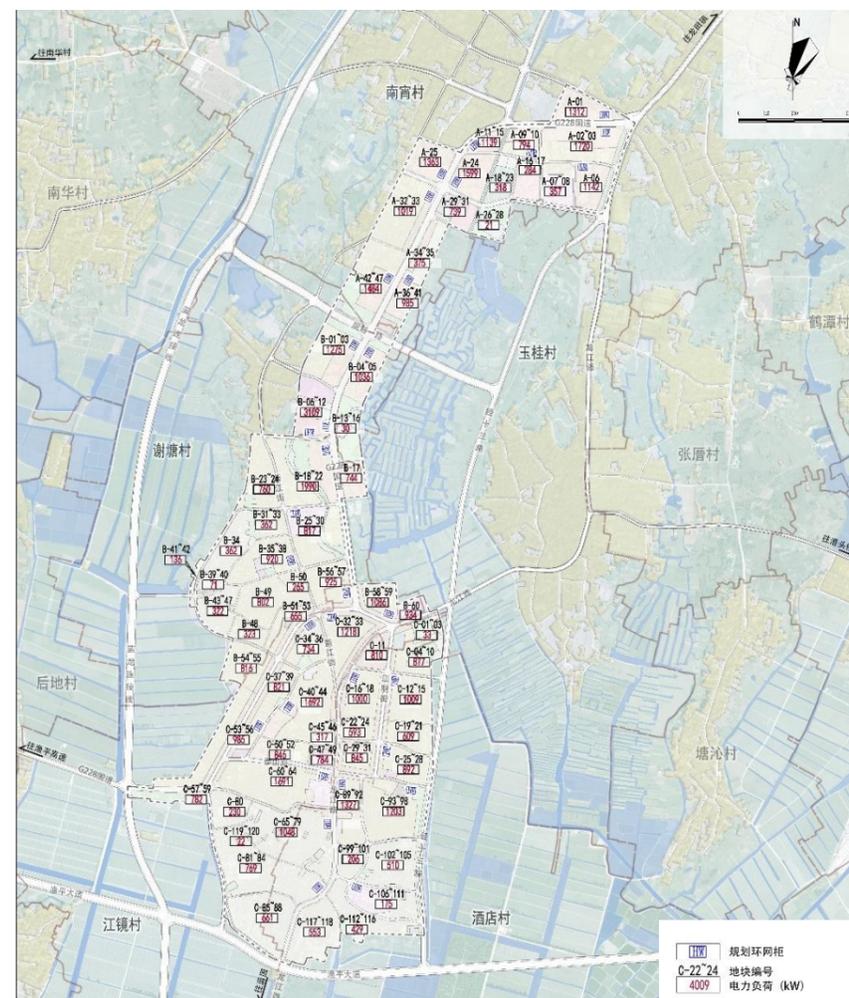


图 8.5-1 电力工程规划图

(六) 通信工程规划

1. 通信业务量预测

(1) 固话、宽带业务量预测

采用单位建筑面积指标法预测固话、宽带业务量。各用地单位建筑面积指标如下表所示。

表 8.6-1 单位建筑面积固话、宽带指标一览表

用地代号	用地名称	固话、宽带指标 (个/百 m ² 或个/hm ²)
R21	二类住宅用地	0.80
R22	服务设施用地	0.30
RB	居住/商业混合用地	0.80
R3	三类住宅用地	0.3 个/百 m ² 或 30 个/hm ²
A1	行政办公用地	1.20
A2	文化设施用地	0.30
A33	中小学用地	0.20
A4	体育用地	0.20
A51	医疗卫生用地	0.30
A6	社会福利设施用地	0.30
A7	文物古迹用地	1 个/处
A9	宗教用地	1 个/处
B1	商业用地	0.50
B41	加油加气站用地	0.30
B49	其他公用设施营业网点	1.0
S3	交通枢纽用地	0.30
S41	公共交通场站用地	0.20
S42	社会停车场用地	1 个/处
U12	供电用地	0.30
U15	通信用地	0.50
U21	排水用地	0.20

依据上述所选取的指标对各地块逐一进行计算，则规划区内累计固话、宽带用户数达 1.92 万个。

(2) 移动电话业务量预测

根据规划区 3.6 万人口规模，采用普及率法进行预测，普及率取 105%，则移动通信用户数为 3.78 万卡号。

(3) 有线电视用户预测

根据规划区 3.6 万人口规模，采用普及率法进行预测，住宅用户入户率 100% (3.5 人/户) 计，并考虑 20% 的商业、办公、工业及其它用户的需求，则规划区远期有线电视用户为 1.2 万端。

则至远期，规划区内电信用户（固定电话用户、移动电话用户、宽带用户三者之和）约 7.62 万户，有线电视 1.2 万端。

2. 通信设施规划

(1) 电信局址

电信行业经过新一轮的重组，形成了 3 大新电信运营商——中国电信、中国移动、中国联通，根据重组方案，新生的 3 家电信运营商均成为了具备开展固定电话业务、移动电话业务、宽带数据业务和网络视音频业务的全业务运营商。

根据《福清市江镜镇总体规划（2013-2030）》，规划区范围边有现状江镜电信局，只需对其进行扩容，规划区内不再新设电信局所。

规划通信用户数在 4000 户以内设通信片区汇聚机房一处，在各小区设置通信设备间一处，光纤到户工程一个配线区所辖住户数量不宜超过 300 户，当小区住户数小于 300 户时，此设备间兼做电信间，将配线光缆转换成用户光缆；当小区住户数大于 300 户时，应另设电信间。此片区汇聚机房、小区通信设备间、电信间必须是集固定电话业务、移动电话业务、宽带数据业务等多种业务于

一体的综合机房。片区汇聚机房建筑面积约 200 平方米，小区通信设备间、电信间建筑面积约 15 平方米。结合规划布局，规划区内共设片区汇聚机房 19 处，小区机房若干。

(2) 移动通信网络规划

移动通信网络作为智慧城市体系中传输通信层的重要组成部分，对网络能力提出更高的要求。移动通信技术不断发展，未来的 5G 网络能够提供极快的传输速度,更短的延迟时间,以及支持更多的终端接入。5G 建设投资大,回报慢,铁塔公司和三家基础电信企业应强强联合,充分利旧存量站址资源,站址统一规划,统一建设,提升共建共享水平。同时还需积极推进社会资源共享开放,推动开放路灯、监控、交通指示的桅杆共建共享,便于 5G 通信微站建设,力争做到多杆合一。政府引导,推进辐射无害宣传,强化标准制定,落实强标文件。

5G 覆盖镇区中心区大概需要 200-300 米一个 5G 基站,郊区大概 500 米-1 公里左右 1 个 5G 基站。移动通信基站分为附建型和独立占地型,其中独立占地型基站用地主要包括机房用地和铁塔用地。一般机房用地约 20 平方米,铁塔用地角钢塔为 7m×7m,单管塔为 4m×4m。基站机房以及铁塔用地均为多家通信运营商共享。

移动通信基站建设应符合城市规划;遵循共建共享、环境保护原则;不影响景观;应避开易燃、易爆、强电、易受洪水淹溉等区域,雷击区要做好防雷措施;基站选址应当优先设置在绿化带、广场、城市道路两侧等公共区域以及铁路、车站、大型场馆、党政机关事业单位等公共设施附近。站址布点宜规避幼儿园、中小学、医院等敏感区域,新建基站在居住区选址的,应优先考虑设置在非居住建

筑物上。

(3) 有线电视

根据《福清市江镜镇总体规划(2013-2030)》,规划保留现状位于江镜镇镇区的广播电视站,并应根据用户规模进行扩容、升级改造。

有线电视进线电缆均采用电视光缆引入,区内所有电视配线线路均沿通信综合通道敷设。有线电视接入网机房为通信综合接入网机房。

(4) 邮政

根据《福清市江镜镇总体规划(2013-2030)》以及《邮政普遍服务标准》中对邮政营业场所设置要求:镇区约 3km 服务半径,现状江镜邮政支局可满足服务全区函件、包裹、特快专递、邮政储蓄、集邮等邮政需求。

3. 通信综合管道

通信均采用光缆网,市政道路上均需敷设通信综合管道,采用穿塑料管加水泥包封敷设,并沿道路西、南侧人行道或慢车道下敷设。新建设的电信、移动、有线电视、数据等通信管道应综合建设形成综合管道以减少重复建设。通信管道建设要按终期规模考虑,应结合道路新建、改造、扩建同期施工。管道覆土深度要求:一般道路上不小于 0.9 米,人行道及小区内不小于 0.6 米。

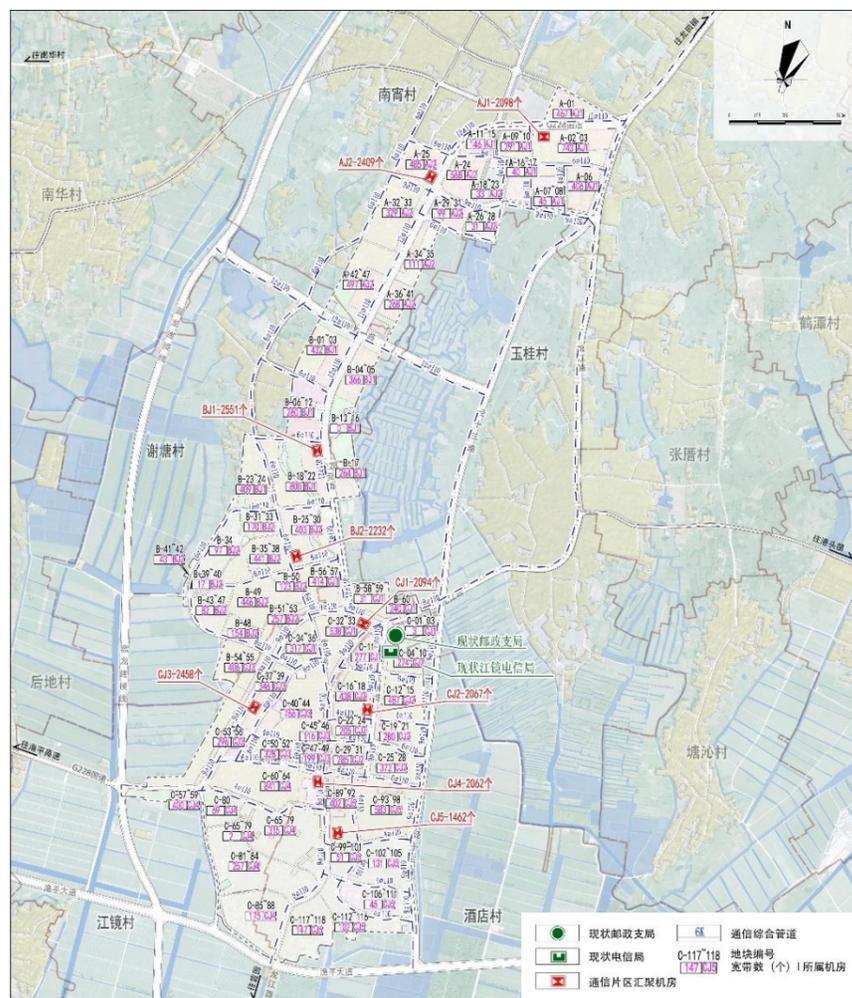


图 8.6-1 通信工程规划图

附表：远期各地块电力负荷及固话、宽带用户数预测表

地块编号	用地代号	净用地面积 (m ²)	容积率	计算负荷 (kW)	固话、宽带用户数 (个)
A-01	RB	26510	2.2	1312	467
A-02	RB	24902	1.8	1009	359
A-03	R21	26713	1.8	712	385
A-04	G2	3265	0		
A-05	G2	3933	0		
A-06	RB	25381	2	1142	406
A-07	R22	6748	0.8	101	16
A-08	A33	18253	0.8	256	29

地块编号	用地代号	净用地面积 (m ²)	容积率	计算负荷 (kW)	固话、宽带用户数 (个)
A-09	RB	8180	2.2	486	144
A-10	R21	10187	1.8	308	147
A-11	G1	562	0.1	1	0
A-12	E1	668	0		
A-13	G1	551	0.1	1	0
A-14	RB	3609	2.2	222	64
A-15	B1	6627	2.5	915	83
A-16	G1	4432	0.1	7	0
A-17	A2	13198	1	277	40
A-18	S41	2092	0.5	89	2
A-19	S42	1987	0.1	2	1
A-20	A4	14879	1	223	30
A-21	G1	1151	0.1	2	0
A-22	E1	1377	0		
A-23	G1	1140	0.1	2	0
A-24	RB	28419	2.5	1599	568
A-25	RB	26335	2.3	1363	485
A-26	G1	13398	0.1	20	0
A-27	E1	6059	0		
A-28	G1	749	0.1	1	0
A-29	A51	10941	1.5	525	49
A-30	A6	7058	1.2	148	25
A-31	B49	1608	1.5	65	24
A-32	RB	9149	1.8	445	132
A-33	R31	46866	1.4	574	197
A-34	RB	7721	1.8	375	111
A-35	E2	17249	0		
A-36	RB	16157	1.8	720	233
A-37	G2	3552	0		
A-38	B41	3909	3	264	35
A-39	G1	448	0.1	1	0
A-40	E1	504	0		
A-41	G1	392	0.1	1	0
A-42	R31	24356	1.4	341	102
A-43	RB	22453	2.2	1111	395
A-44	G1	15686	0.1	24	0
A-45	U22	1403	0.5	7	0
A-46	E1	839	0		
A-47	G1	813	0.1	1	0

地块编号	用地代号	净用地面积 (m ²)	容积率	计算负荷 (kW)	固话、宽带用户 数(个)
B-01	G1	6104	0.1	9	0
B-02	R31	23770	1.4	333	100
B-03	RB	18846	2.2	933	332
B-04	G1	3261	0.1	5	0
B-05	RB	25449	1.8	1031	366
B-06	G1	12793	0.1	19	0
B-07	S42	1201	0.1	1	1
B-08	G3	4860	0.5	5	
B-09	B1	18593	3	3082	279
B-10	G1	627	0.1	1	0
B-11	E1	613	0		
B-12	G1	600	0.1	1	0
B-13	G1	6528	0.1	10	0
B-14	E1	6828	0		
B-15	G1	2592	0.1	4	0
B-16	G1	10886	0.1	16	0
B-17	RB	18363	1.8	744	264
B-18	RB	28017	2.2	1387	493
B-19	G1	8100	0.1	12	0
B-20	E1	4306	0		
B-21	G1	5942	0.1	9	0
B-22	R21	27372	1.4	582	307
B-23	R21	36486	1.4	756	409
B-24	G1	2839	0.1	4	0
B-25	R21	12025	2.2	423	212
B-26	G1	3300	0.1	5	0
B-27	E1	1122	0		
B-28	G1	3522	0.1	5	0
B-29	A33	18182	0.8	0	0
B-30	R21	17099	1.4	383	192
B-31	R21	15081	1.4	355	169
B-32	G1	4414	0.1	7	0
B-33	S42	945	0.1	1	1
B-34	R3	32172	1	322	97
B-35	R21	35332	1.4	712	396
B-36	A6	4352	1.2	91	16
B-37	A1	1113	2.2	114	29
B-38	G1	1430	0.1	2	0
B-39	R3	5241	1	66	16

地块编号	用地代号	净用地面积 (m ²)	容积率	计算负荷 (kW)	固话、宽带用户 数(个)
B-40	A9	598	1	12	1
B-41	R21	2954	1.4	91	33
B-42	R21	885	1.4	45	10
B-43	G1	405	0.1	1	0
B-44	A9	838	1	17	1
B-45	R3	26770	1	268	80
B-46	A9	134	1	3	1
B-47	G1	464	0.1	1	0
B-48	R21	13715	1.4	323	154
B-49	R21	39795	1.4	802	446
B-50	R21	11022	1.4	265	123
B-51	R21	15951	1.4	366	179
B-52	A9	960	1	19	1
B-53	RB	5374	1.8	270	77
B-54	RB	3524	1.8	177	51
B-55	R21	31712	1.4	639	355
B-56	R21	28225	1.4	585	316
B-57	RB	6765	1.8	340	97
B-58	RB	5406	1.8	271	78
B-59	R21	19193	1.4	430	215
B-60	A1	9987	2	934	240
C-01	S3	2009	0.5	21	3
C-02	E2	5781	0		
C-03	G1	8005	0.1	12	0
C-04	G1	7390	0.1	11	0
C-05	RB	2072	1.8	109	30
C-06	U15	3734	1.5	227	28
C-07	RB	1864	1.8	98	27
C-08	R21	16783	1.4	385	188
C-09	A9	2318	1	46	1
C-10	G1	149	0.1	0	0
C-11	RB	15733	2.2	810	277
C-12	RB	2734	1.8	144	39
C-13	A1	660	2.2	68	17
C-14	RB	663	1.8	40	10
C-15	R21	37551	1.4	757	421
C-16	RB	4068	1.8	204	59
C-17	R21	27995	1.4	564	314
C-18	RB	4603	1.8	231	66

地块编号	用地代号	净用地面积 (m ²)	容积率	计算负荷 (kW)	固话、宽带用户 数(个)
C-19	RB	1753	1.8	99	25
C-20	R21	22732	1.4	509	255
C-21	G1	170	0.1	0	0
C-22	RB	1764	1.8	100	25
C-23	R21	8947	1.4	215	100
C-24	RB	4978	2	278	80
C-25	G1	1080	0.1	2	0
C-26	R21	25661	1.4	560	287
C-27	A1	1411	2.2	145	37
C-28	RB	3261	1.8	185	47
C-29	RB	9616	1.8	483	138
C-30	RB	1619	2	102	26
C-31	R21	10798	1.4	260	121
C-32	RB	12426	1.8	554	179
C-33	R21	32048	1.4	664	359
C-34	RB	4830	1.8	235	70
C-35	R21	22087	1.4	495	247
C-36	G1	2801	0.1	4	0
C-37	RB	6481	1.8	315	93
C-38	R21	22558	1.4	505	253
C-39	G1	815	0.1	1	0
C-40	S42	2321	0.1	2	1
C-41	R21	51046	1.4	1001	572
C-42	A	3625	2.2	0	0
C-43	RB	8891	2.2	546	156
C-44	RB	2533	1.8	144	36
C-45	RB	2574	1.8	146	37
C-46	R21	7092	1.4	171	79
C-47	RB	658	1.8	40	9
C-48	A1	6731	2.2	692	178
C-49	R21	1091	1.4	52	12
C-50	R21	6403	2.2	242	113
C-51	R21	9001	1.4	217	101
C-52	RB	6520	2.2	387	115
C-53	R21	5180	1.4	139	58
C-54	A1	2183	2.2	225	58
C-55	RB	3070	1.8	162	44
C-56	RB	9451	1.8	459	136
C-57	R21	34390	1.4	713	385

地块编号	用地代号	净用地面积 (m ²)	容积率	计算负荷 (kW)	固话、宽带用户 数(个)
C-58	G1	10362	0.1	16	0
C-59	R3	4796	1	60	14
C-60	RB	1858	1.8	105	27
C-61	R21	65544	1.4	1285	734
C-62	RB	1994	1.8	113	29
C-63	A33	9616	0.8	0	0
C-64	RB	2567	2.5	188	51
C-65	RB	4411	1.8	232	64
C-66	R3	80719	1	706	242
C-67	A9	356	1	7	1
C-68	G1	162	0.1	0	0
C-69	A9	1167	1	23	1
C-70	G1	751	0.1	1	0
C-71	A7	622	1	9	1
C-72	G1	160	0.1	0	0
C-73	A9	400	1	8	1
C-74	A9	799	1	16	1
C-75	A9	495	1	10	1
C-76	A9	539	1	11	1
C-77	G1	529	0.1	1	0
C-78	A9	838	1	17	1
C-79	A9	272	1	5	1
C-80	R3	23012	1	230	69
C-81	R3	83574	1	731	251
C-82	A2	836	2	35	5
C-83	G1	1532	0.1	2	0
C-84	S42	425	0.1	0	1
C-85	R3	58385	1	584	175
C-86	G1	1735	0.1	3	0
C-87	E1	2922	0		
C-88	G1	714	0.1	1	0
C-89	RB	4044	1.8	213	58
C-90	B1	3582	2.6	515	47
C-91	RB	2191	1.8	124	32
C-92	R21	23918	1.4	496	268
C-93	RB	789	1.8	48	11
C-94	R22	5502	1.2	124	20
C-95	A9	2633	1	53	1
C-96	G1	8165	0.1	12	0

地块编号	用地代号	净用地面积 (m ²)	容积率	计算负荷 (kW)	固话、宽带用户 数(个)
C-97	G1	2064	0.1	3	0
C-98	R21	49168	1.4	964	551
C-99	A1	355	2.2	37	9
C-100	A9	785	1	16	1
C-101	R3	13693	1	137	41
C-102	A2	629	2	26	4
C-103	G1	1236	0.1	2	0
C-104	R3	42522	1	425	128
C-105	G1	2047	0.1	3	0
C-106	A33	20013	0.8	0	0
C-107	S42	1247	0.1	1	1
C-108	R3	14280	1	161	43
C-109	A9	588	1	12	1
C-110	G1	118	0.1	0	0
C-111	G1	1018	0.1	2	0
C-112	R3	33517	1	335	101
C-113	G1	4474	0.1	7	0
C-114	G2	872	0		
C-115	U21	1479	0.5	44	1
C-116	G1	473	0.1	1	0
C-117	R3	49060	1	491	147
C-118	G1	473	0.1	1	0
C-119	A7	785	1	12	1
C-120	A7	657	1	10	1

(七) 工程管线综合规划

1. 规划依据

(1) 《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)；

(2) 相关专业提供的有关数据。

2. 管线种类

为了互不干扰，畅通无阻，避免在施工中出现管线碰撞、返工现象，需对各工程管线进行全面综合，为施工设计提供依据，指导今后市政工程建设。主要包括：给水管、污水管、雨水管、燃气管、电力管、通信综合管等工程管线。

3. 管线平面布置原则

以大市政管线为依托构筑本区管道框架。尽量与区外各主要交叉路口上现有或规划管线顺接。合理布置雨、污水管道排向，尽量避免自流管道坡度与道路坡度反向。

尽量满足各专业管线规范要求及各管线单位的习惯做法。工程管线从道路红线向道路中心线方向平行的布置次序宜为：电力、通信、给水、燃气、污水、雨水。

电力管位于道路东、北侧的人行道下；通信管位于道路西、南侧的人行道或慢车道下；给水管位于道路东、北侧的人行道下或慢车道下；燃气管道位于道路西、南侧的人行道下；雨水管位于道路东、北侧的慢车道下；污水管位于道路西、南侧的慢车道下。在平面综合过程中各种管线间最小水平间距应严格按国际有关规定执行。

4. 管线竖向布置原则

各工程管线竖向布置原则：由浅入深顺序为通信管、电力管、给水管、雨水管、污水管。各种管线间最小垂直间距应严格按国际规定执行。尽量满足各专业管线间竖向净距的规范要求。

管线交叉在一般情况下遵守以下原则：小管让大管，支管让干管，非重力流管让重力流管，可弯曲管让不可弯曲管；临时管线宜避让永久管线。

雨、污水管在其它管线下通过，在满足地块内雨、污水排放要求的前提下，尽可能减少管道的埋深。

埋深原则：电力管道覆土：0.5-0.7米，通信缆管覆土：0.6-0.9米，给水管、

污水管、雨水管覆土 ≥ 0.7 米。

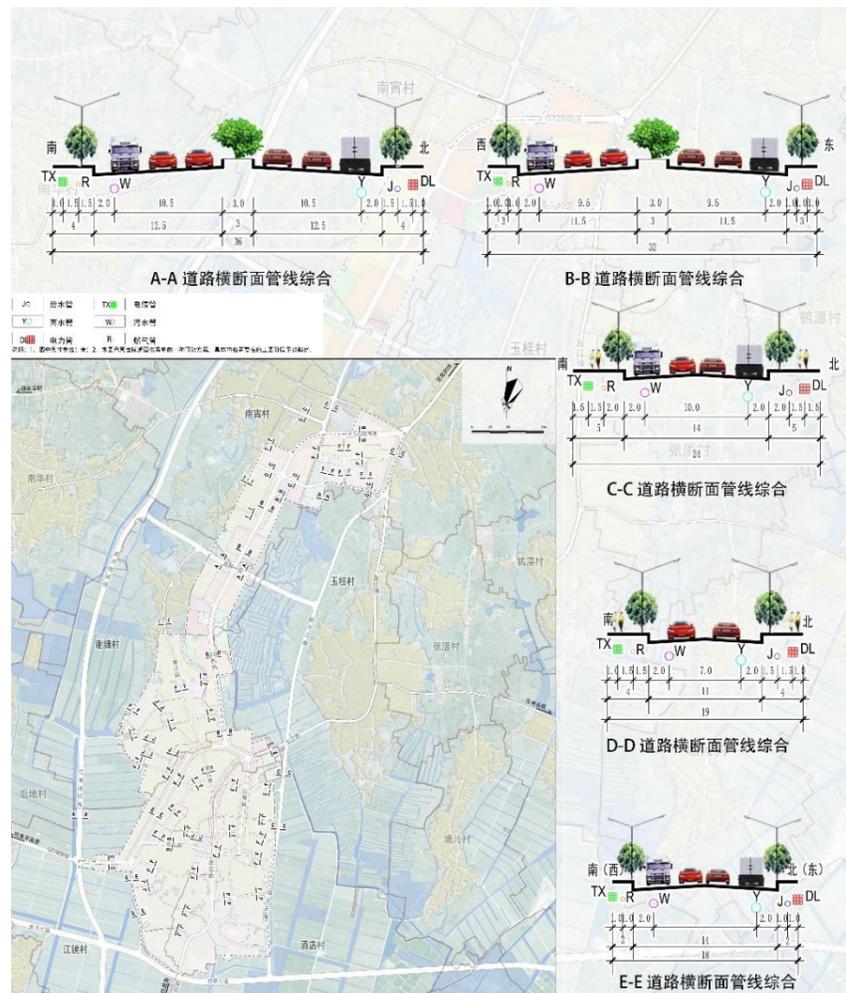


图 8.7-1 管线综合规划图

(八) 环卫工程规划

1. 垃圾量预测

根据《城市环境卫生设施规划规范》(GB50337-2018), 本区人均生活垃圾量为 1.2 千克/日, 则垃圾产生量为 43.2 吨/日。

2. 垃圾收集及处理方式

本区生活垃圾应逐步推行袋装化, 衔接《福清市国土空间总体规划(2020-2035)》(在编) 垃圾的收集、处理应纳入福清市垃圾收集处理体系。分别运往福清市生活垃圾裂化实验场、垃圾及卫生最终处置场、特种垃圾处理厂进行集中处置。

3. 环境卫生工程设施

区内规划设置垃圾中转站 1 处, 规划用地 0.07 公顷, 位于规划一路北侧; 按基本单元设置垃圾收集站 15 处, 采用“三合一”组合建设方式, 含道班房、再生资源回收点。每处建筑面积按 ≤ 80 平方米设置。

4. 环境卫生公共设施

规划区内公共厕所主要结合商业区、市场、文化设施、体育场馆、公园广场、公交场站等人流集散场所设置, 按每平方公里 3-5 座配建, 其中 15 处与道班房、再生资源回收点采用“三合一”组合建设方式, 其余依托社区公园、居住配置。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口, 每个公厕面积宜为 30-60 平方米; 独立式公共厕所与相邻建筑物间宜设置不少于 3 米宽的绿化隔离带, 每个公厕面积宜为 60-100 平方米。

九、综合防灾规划

(一) 防洪排涝工程规划

1. 现状

江镜镇现状水系多为农田灌溉渠, 大部分村庄构筑物高程高于 4.8 米, 目前

基本无洪涝灾害影响

2. 设计标准

规划防洪标准采 10 年一遇；排涝防治标准采用 5 年一遇。

地面积水设计标准：居民住宅和工商业建筑物的底层不进水，道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。

3. 防洪排涝规划

规划重点增加防洪、排涝设施，提高低洼地带的地坪标高，逐步把重点地区的排涝标准进一步提高。本次规划防洪应按泄蓄兼顾、以泄为主的原则。应采取的主要措施如下：

- (1) 加固排洪沟渠的岸线，结合亲水生态绿地，预留足够的泄洪通道。
- (2) 清淤、疏通河道，提高河道泄洪能力。
- (3) 规划区内各地块采用填高自排的方式，建设区高程应满足设计洪涝水的要求。

(二) 消防规划

本着“预防为主、防消结合、远近结合”的方针，推进公共消防设施建设与城市建设同步发展，提高火灾抵御能力。

1. 消防设施布局

依据《福清市消防专项规划》（2015-2035），江镜镇区属于蓝色产业园 1#消防站与龙田 2#消防站的救援范围内，其中蓝色产业园 1#消防站为一级消防站，位于江华大道与闽台大道交叉口东北侧，规划用地 0.8 公顷；龙田 2#消防站为

二级消防站，位于积库村西面，用地面积 0.67 公顷。

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。沿主、次干道每隔 120 米设 1 套地上式消火栓（其保护半径为 150 米），尽量靠近十字路口，且距建筑外墙不小于 5 米、距车行道不大于 2 米。消防水源由给水网统一供给，从给水管网接至消火栓的管道直径不小于 100 毫米；市政给水设施应满足新区消防给水的技术要求。适当设置一些消防车取水点，并开辟消防车通道。

2. 消防规划措施

保证各街区消防通道的合理布局与畅通，路桥应承受 30 吨大型消防车通行的能力；消防车道的净高和净宽均不小于 4 米；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。

新增重点防火设施应按规范要求预留防火间距；区内加油站站内汽油、柴油储罐应直埋或地下式，加油站的建设应符合相应规范要求；按照有关规范设置火灾报警和消防通讯指挥系统。多层建筑与多层建筑的防火间距不应小于 6.0 米，高层建筑与多层建筑的防火间距不小于 9.0 米，高层建筑与高层建筑的防火间距不应小于 13.0 米。

应遵照有关规范进行建、构筑物的防火设计，各类公共设施应配套建设相应的消防设施；加强建筑设计防火审批工作；城市新建筑以一、二级耐火等级为主，严格控制三级耐火等级建筑，禁建四级耐火等级建筑；高层建筑的消防设施必须要在设计审查、施工验收、维护管理中加强监察，着重提高自防自救能力。

(三) 人防规划

将规划区人防规划纳入城市综合防灾规划体系，提高防护和抗毁能力，坚持“长期准备、重点建设、平战结合”的方针，形成城市建设与地下空间开发利用相结合的人防体系。

1.按照总规要求，规划按战时留城比例为 50%。按人均人防面积 1 平方米计，则本区人防工程建筑面积将达到 1.8 万平方米，建设的人防工程量应与城市建设相配套。

2.本区内各项重要人防工程设施应按国人防办字第 18 号文件规定，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。

3.区内医疗救护工程结合江镜镇中心卫生院设置。

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；10 层以下的民用建筑，按照地面总建筑面积的百分之三修建防空地下室。

5.利用广场、公共绿地、停车场及居住区公建的地下空间做人防设施，建设地下指挥所、专业队等人防设施，并结合住宅、公共建筑建设人防地下室，作为战时人员掩蔽所，平时可做地下车库。

(四) 抗震防灾规划

1. 基本烈度及设防标准

根据国家标准 GB18306—2001《中国地震动参数区划图》，福清市地震设

防基本烈度为 7 度，新建、改建、扩建工程按照设计基本地震加速度值 0.1g 的技术要求进行建设。对供电、供水、供气、交通、指挥、通信、医疗、消防、物资供应及保障等重要建筑物和构筑物，应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，采取有效措施，增强抗震设防能力。同时尽快开展石结构房抗震性能普查和鉴定工作，有计划地进行抗震加固、改建或拆除，确保人民生命财产安全。

2. 避震疏散规划

贯彻执行“统一规划、平震结合、因地制宜、综合利用、就近疏散、安全与通达”的原则，尽最大可能减少灾害损失，保证社会、经济和环境的可持续发展。

(1) 避震疏散场地

根据《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007），结合本区实际和功能布局，规划按照每人不少于 1.5 平方米的避难疏散场所配置，合 5.4 万平方米，包括固定避震疏散场地和紧急避难疏散场所。

1) 镇级避灾点：规划配置 4 处，分别结合江镜镇体育中心、规划中小学等设置，提供有效避震疏散面积约 3.4 万平方米。

2) 社区级避灾点：规划按照服务半径要求、以社区为单元，主要结合区内的广场、公园绿地等共设置 10 处，每处有效避震疏散面积原则上不小于 2000 平方米。

(2) 避震疏散通道

区内避震疏散通道主要结合城市主次干路形成，应保证居民疏散和救护人员、物资快捷安全抵达，保障主要通道畅通无阻。街道级避灾点内外的避难疏散

主通道不应小于 7 米；社区级避灾点内外的避难疏散通道不应小于 4 米。

十、环境保护规划

1. 环境保护目标

遵循可持续发展战略思想，通过改善区域生态环境及空间环境质量，实现“各类污染得到有效治理、城市环境质量明显改善、城市生态环境进入良性循环”的总体目标。

2. 环境质量标准

地表水域环境执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）III 类标准；大气环境质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二类区二级标准；根据《城市区域环境噪声标准适用区划分技术规范》（GB/T15190-94），声环境质量执行《声环境质量标准》（GB3096—2008）具体如下表：

表 10-1 声环境功能区划表

5 类环境噪声标准值			适用区域
类别	昼间	夜间	
0 类	50	40	适用于疗养区、高级别墅区、高级宾馆区等特别需要安静的区域。
1 类	55	45	适用于以居住、文教机关为主的区域。
2 类	60	50	适用于居住、商业、工业混杂区。
3 类	65	55	适用于工业区。
4 类	70	55	适用于城市中的道路交通干线道路两侧区域，穿越城区的内河航道两侧区域。穿越城区的铁路主次干线两侧区域的背景噪声（指不通过列车时的噪声水平）限值也执行该类标准。

3. 环境保护措施

水体污染防治措施：加大水环境综合治理力度，加强对废水的总量控制，工业废水和生活废水收集后集中处理，提高污水处理率，建设污水集中处理系统。规划本片区污水管网普及率达到 100%，生活污水集中处理率达到 100%。

大气污染防治措施：注重维护本区及周边山体的自然生态植被，加强区内绿化植被的建设与管理，改善气候环境条件；调整能源结构，大力推广使用清洁能源；综合防治机动车尾气污染；加强建筑工地管理，防止扬尘。

噪声污染整治措施：加强对噪声污染的治理，科学组织路网系统，减少货运车辆通过主干道时对居民区的噪声影响。开辟居民区禁鸣喇叭路段，并严格实施；对工业噪声加强防治措施，对扰民严重的重点污染源应限期治理；加强对建筑施工噪音的管理，严格办理建筑施工环保审批手续，限制施工时间及周期，减轻对周围环境影响。

固体废弃物整治措施：本片区内居民生活垃圾通过设置垃圾桶、清洁推车等设施设备，逐步实行生活垃圾分类收集，达到垃圾减量化、无害化、资源化的要求。工业用地内生活垃圾要求分类收集，尽量做到物尽其用，再生和循环利用；提高工业固体废弃物综合利用率，对固体废物的堆放应按指定地点、严格禁止排入江河，防止其对环境的污染。

十一、城市设计引导

（一）城市设计引导

应充分利用并挖掘有山有水的城市形象特征，塑造“显山露水”和“多元，动感，现代，面向未来”的城市环境风貌空间。构建具有易识别性和标志性的城市

景观环境，使得自然与人文景观相得益彰。

1.规划区内的公共空间设计应遵循下列原则：

利用绿化广场用地，创造开放空间，强调地标性，提高城市的环境品质；有机组织空间，建立系统的视线走廊，突出以周边以垛田为背景的视觉景观轴线；建立完善、安全、舒适的步行系统，并以此系统组织展示环境品质的空间序列。

2.镇区的街道景观设计应遵循下列原则：

保证建筑间的连续性和协调性，生活性道路两侧强调体现街墙景观，并尽可能地使建筑后退以提供更多的公共开放空间。

3.城区的建筑及环境设计应遵循下列原则：

商业街区的照明应结合商业橱窗、广告、环境照明等多种光源、多种照明方式，创造“灯光”文化和特色；公共建筑顶部照明应按照夜间远处眺望的要求设计，同时展示城市空间的形象；

建筑空间突出鲜明的开放性、公众性和时代性，强调室内外空间的过渡和交融；建筑物顶部第五立面的设计应与建筑的整体设计及城市空间环境相协调。

4.镇区广告与建筑标识物的设置应遵循下列原则：

建筑物名称及广告标识必须统一规划，避免影响建筑物及公共环境的景观效果；提供使街景特色更加突出、使用效率更高的标识物；考虑居住环境的舒适性和公共空间的视觉质量；保证行人和机动车驾驶者的安全。

5.建筑色彩导引

考虑到居民自建房较多，建议主导色彩可以为白色及中性冷色系，暖色运用不宜过多、过浓、过艳，要求整体协调。公共建筑肃穆大方，色彩以中性色、

冷灰、白为基调，局部掺杂暖色块，多层、底层裙房色彩需要鲜艳活泼。住宅楼以白色为基调，局部可点缀浅暖色，坡屋面以灰色为主。

(二) 景观格局塑造

规划形成“七星拱月、多点开花，耕田入城、引水穿镇”的景观格局。

1. 七星拱月、多点开花

在规划区中部结合现状垛田，建设垛田公园，作为镇级公园。

在镇区外围，通过整理边角地，规划七处规模在 10000 m²左右的社区公园，作为居民日常休闲游憩的主要场所。在现状居住局内，利用村委会、老人院、宗祠周边的空地，见缝插针布置多处口袋绿地，实现 300 米见绿，500 米见园。

2. 耕田入城、引水穿镇

于规划一路两侧各规划 35 米绿廊，通过种植观赏性作物，建设农业耕作科普公园，串联 G228 国道两侧田地，将田园景观引入城内。充分利用现状垛田水系，结合绿地引入城中，丰富绿地景观。

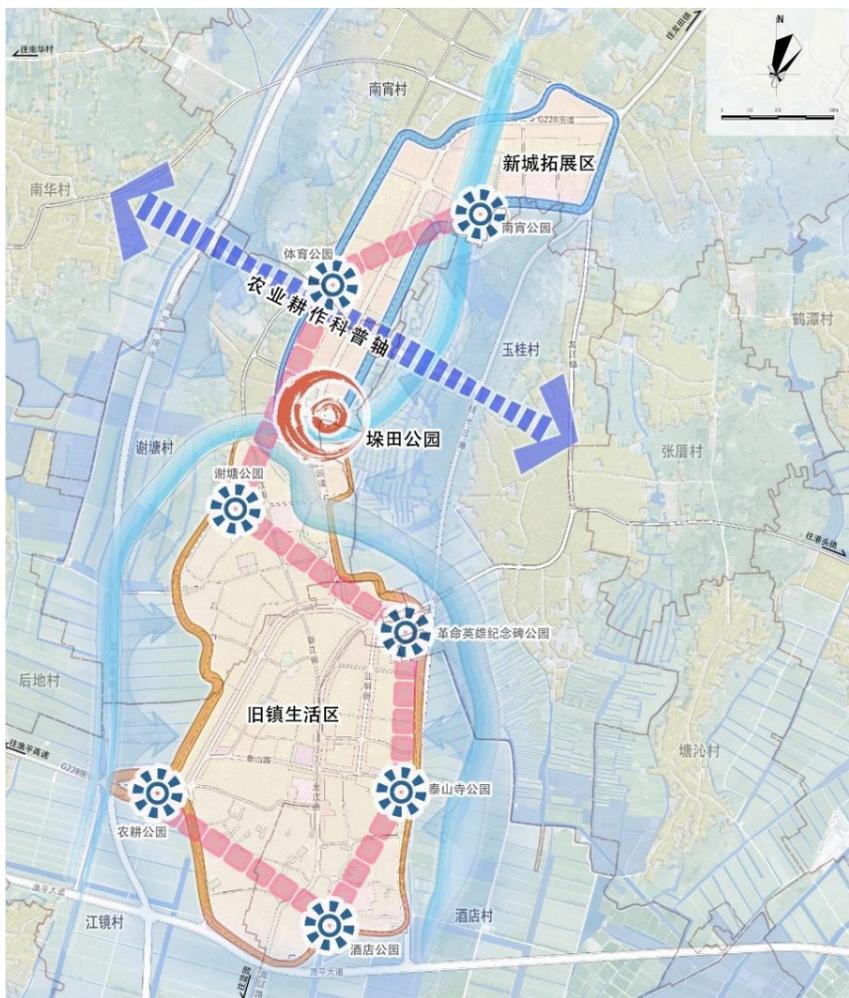


图 11.3-1 景观结构规划图

(三) 建筑高度控制

1. 建筑高度及天际线控制

充分尊重周边自然地理格局，通过建筑高度控制，达到引田入城的效果。根据龙田机场限高规定，结合近期住建部发布《关于加强县城绿色低碳建设的意见（征求意见稿）》精神，规划区内新建建筑严格控制在 50 米以下，已批及已建的超过 50 米建筑，需和龙田机场相关主管部门进行协调。

规划区内住宅建筑以 6 层(18 米)为主,6 层及以下住宅占比不应低于 75%。

其中居民自建房以 4 层为主，建设多层单元式集中住宅小区以 6 层为主。公共建筑与商业建筑不超过 50 米。

田边地带的邻近建筑应形成层级明显，面向田园的建筑高度形态，即从地块外侧到临田建筑高度逐级降低。为进一步控制和指导各单元、地块开发建设，结合实际情况，本区形成 5 个高度控制区间（图 11.4-1）。

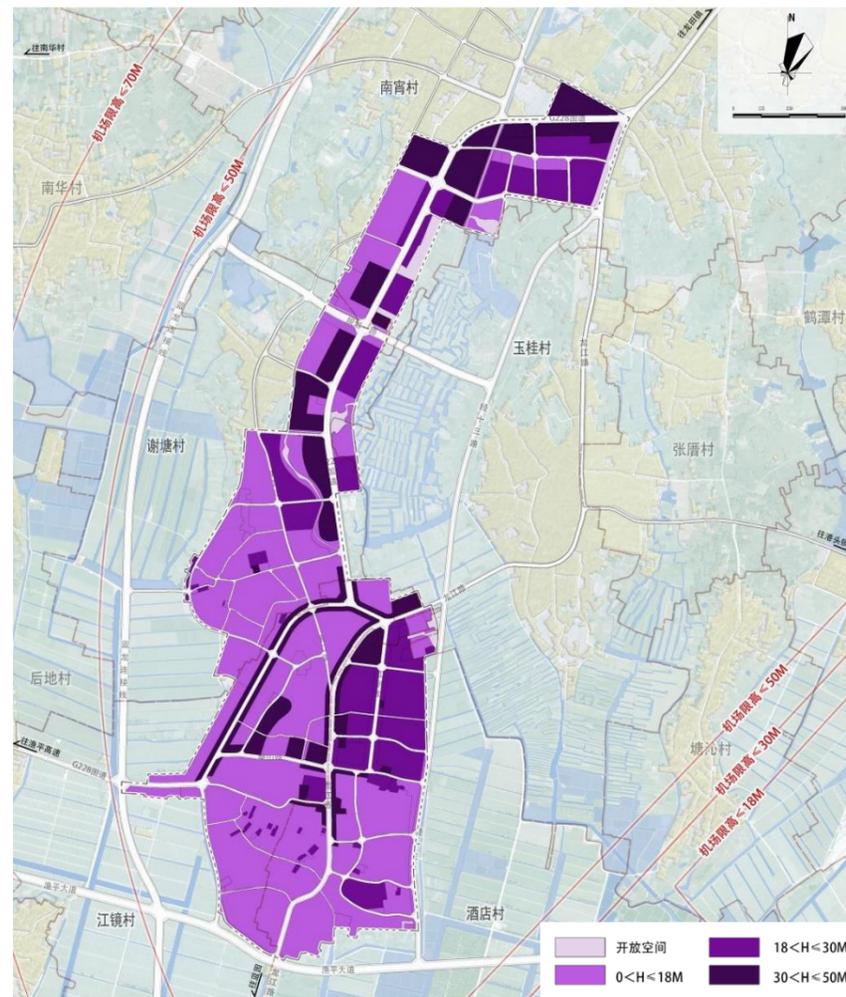


图 11.3-1 建筑高度控制图

开敞空间控制区：主要为各个绿地、停车场及水系等非建设用地，主要为规

划区提供开放公共空间。

18 米控制区：主要集中在规划区南部，以居住建筑为主。

36 米控制区：主要集中在规划区中、北部，以公共服务用地和居住用地为主。

50 米控制区：主要以北部新建商业建筑为主。

2. 景观地标控制

景观地标是处于具有醒目标识感的重要建筑,作为城市空间序列的高潮点,统领周边建筑群,强化空间视觉效果。结合功能布局、建设现状和场地特征,规划控制 1 处景观地标,位于规划区中段,G228 国道与规划次四路交叉口西北侧。地块东侧即为公园,并朝向埭田中部,是整个规划区的核心地段。标志性建筑的设计方案必须经过特别的设计审查程序。

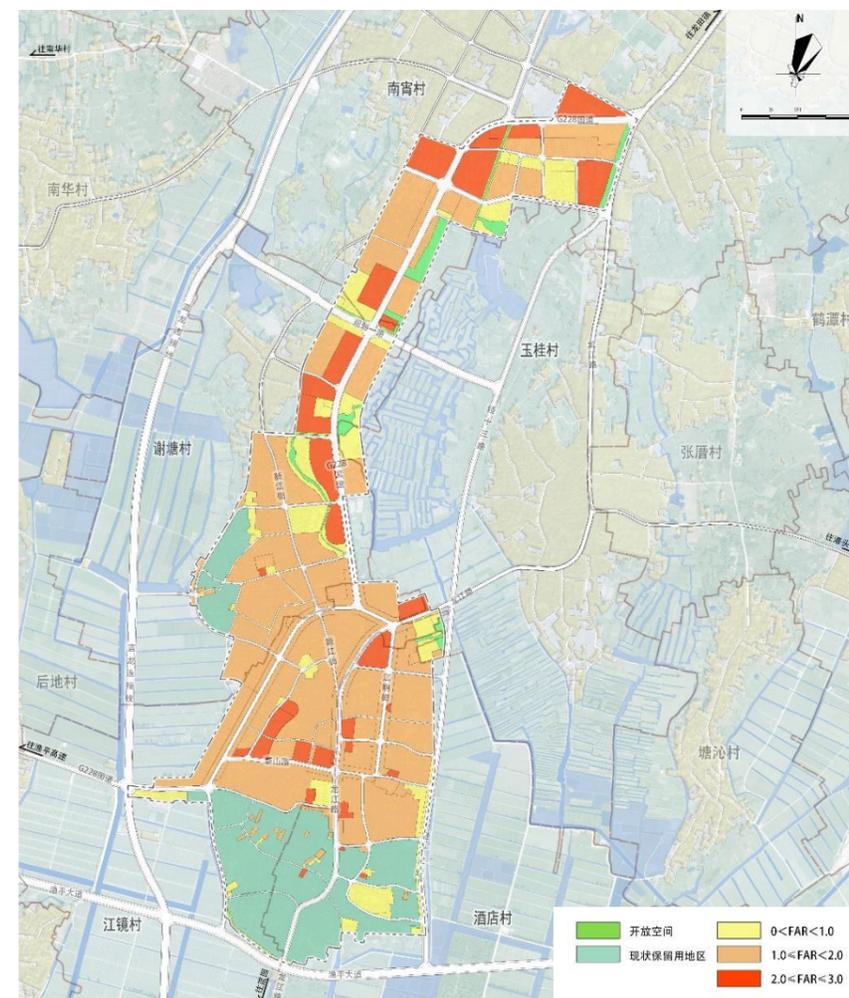


图 11.4-1 开发强度控制图

(四) 开发强度控制

规划将共划分三级建设用地开发强度：强度 I 区为低强度建设区，开发强度不超过 1.0，主要包括绿地广场等开敞空间、设置于滨水与公园周边等生态环境良好、景观风貌突出的公共服务用地等。强度 II 区为中强度建设区，开发强度为 1.0~2.0，主要包括保留的现状居住用地，以及位于旧镇区内的大部分居住用地。强度 III 区为中高强度建设区，开发强度为 2.0~3.0，主要为位于新城拓展区的公共管理与公共服务设施用地、商业设置用地及部分住宅用地。

(五) 界面控制

1. 街道界面

居住用地的街道界面：居住建筑底层商业应尽可能连续设置，贴线率宜大于 80%(如图 11.5-1)。建议商业裙房在超过 30 米的道路上尽可能减少建筑退线或后退最低建筑退线值。同一段道路相邻地块的底层商业界面应保持一致的建筑退线，并采取同一形式，建筑的材质及色彩应协调统一。



图 11.5-1 街道立面贴线率示意图

公共服务设施用地与商业设施用地的街道界面：同一段道路相邻地块的底层裙房应保持一致的建筑退线，办公建筑裙房沿主要轴线的贴线率宜大于 70%。裙房作为商业的建筑鼓励采用通透的材质，形成内外联系。

特殊地段街道界面控制：规划区内的特殊地段即 G228 国道（规划支三路至规划次五路段），该路段东侧面朝垛田，是江镜特有的农业景观。该路段建筑建议垂直于道路布局，通透率 > 50%，保证田野界面的视觉通透，建筑面宽原则不超过 40 米。在标志性节点处建筑可后退或成角度布局，形成视线上的后退围合等不同的空间感受(如图 11.5-2)。

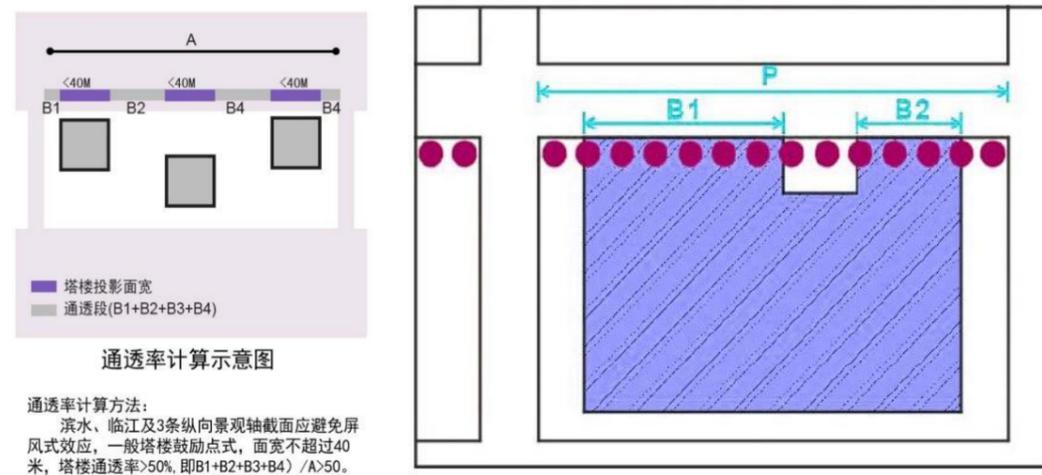


图 11.5-2 街道界面 3D 示意

2. 建筑面宽比

即街道 W/D 值，W/D 应 \leq 1。W 指沿街商店的面宽，也就是面对行进方向的街道节奏，D 为街道宽度。由于比 D 尺寸小的 W 反复出现，街道就会显得有生气。如果狭窄的街道上有面宽很大的建筑出现，就会使这种生动气氛遭到破坏。由于功能的原因，当建筑立面较长时，可以把立面分为若干个宽度小于 D 的段落，以此来保持整段街道的连续性与节奏感。

建议：一般生活性街道建筑面宽与街道宽度的比值（W/D）应约等于 1；主要生活性街道建筑面宽与街道宽度的比值（W/D）应小于 1。

(六) 建筑风貌管控

1. 旧镇生活区

立面风格：通过建筑材料的运用和立面虚实变化来塑造现代居住风格，突出生活氛围和街区感，满足居住功能要求，通过高低建筑的组合和外立面的变化来

塑造统一又丰富的街区立面。

建筑材料：充分运用石材、玻璃等与传统材料的结合，同时注意参考地方性建筑材料的物理特性与美学特性。

2. 新城拓展区

立面风格：结合新材料新技术，体系新中式风格，国道与耕地之间的建筑应体现传统、绿色的建筑风格，通过立面虚实变化、建筑色彩的组织和传统建筑构件的运用，体现出田园新镇的风貌特色。

建筑材料：建筑材料的选择应充分发挥钢、玻璃以及铝板等现代材料的形式感，并辅以石材等传统材料，通过二者的并置展现出建筑材料的物理特性及美学特性——如玻璃、钢材、百叶等形式元素塑造成开放、活跃的特色新城拓展区。

(七) 开敞空间系统

开敞空间即城市户外非建筑实体的公共空间，包括丰富多样的户外郊野、绿化和城市活动空间，是庆典活动和人们游憩活动场所。规划区开敞空间主要由垛田公园和规划绿脉、各级公园绿地、广场和郊野田园构成。同时鼓励区内文化、体育、教育等公共服务设施对外开放，作为片区公共开敞空间的补充，增添片区公共开敞空间的多样性。

结合片区空间架构和场地特点，区内形成块状、线状、点状三类开敞空间。

1. 块状开敞空间

块状开敞空间是构成规划区公共开敞空间的主要内容，对镇区形象、景观效果、环境质量起绝对关键的作用。主要包括垛田公园、镇郊林田公园等。其中垛

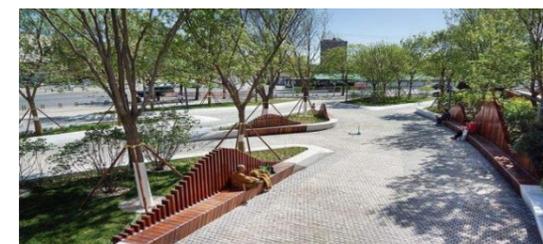
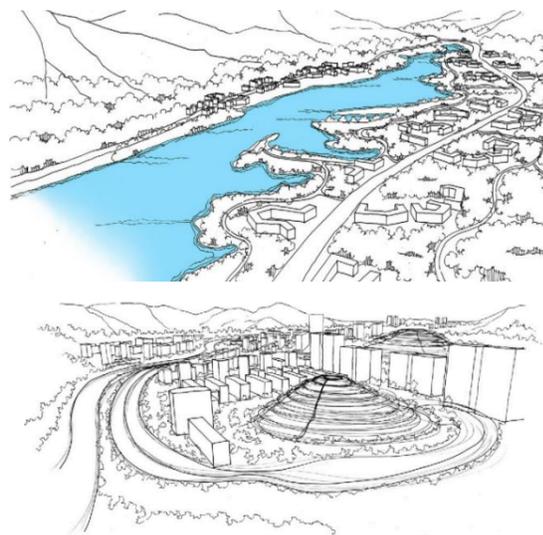
田公园既是规划区最重要的城市块状开敞空间，也是居民休憩聚会、外来游客游赏的重要空间，应通过各种水岸、田间服务设施的布置，以不同的驳岸形式（亲水栈道、退阶平台等）营造亲水空间，满足人们观田、嬉水的双重需要，在不破坏基本农田、生态环境和林田景象的前提下，可适度施予休憩亭台。

2. 线状开敞空间

线状开敞空间是串联片区块状、点状开敞空间成网的线形空间，起到“串珠”的作用，主要包括城市绿脉、河网和城市干道两侧绿带、绿道网络等。

3. 点状开敞空间

点状开敞空间是各社区居民日常交流、休闲、活动的节点空间，主要包括社区（农村）公园和其他带状及街头绿地，一般位于社区（村庄）中心。



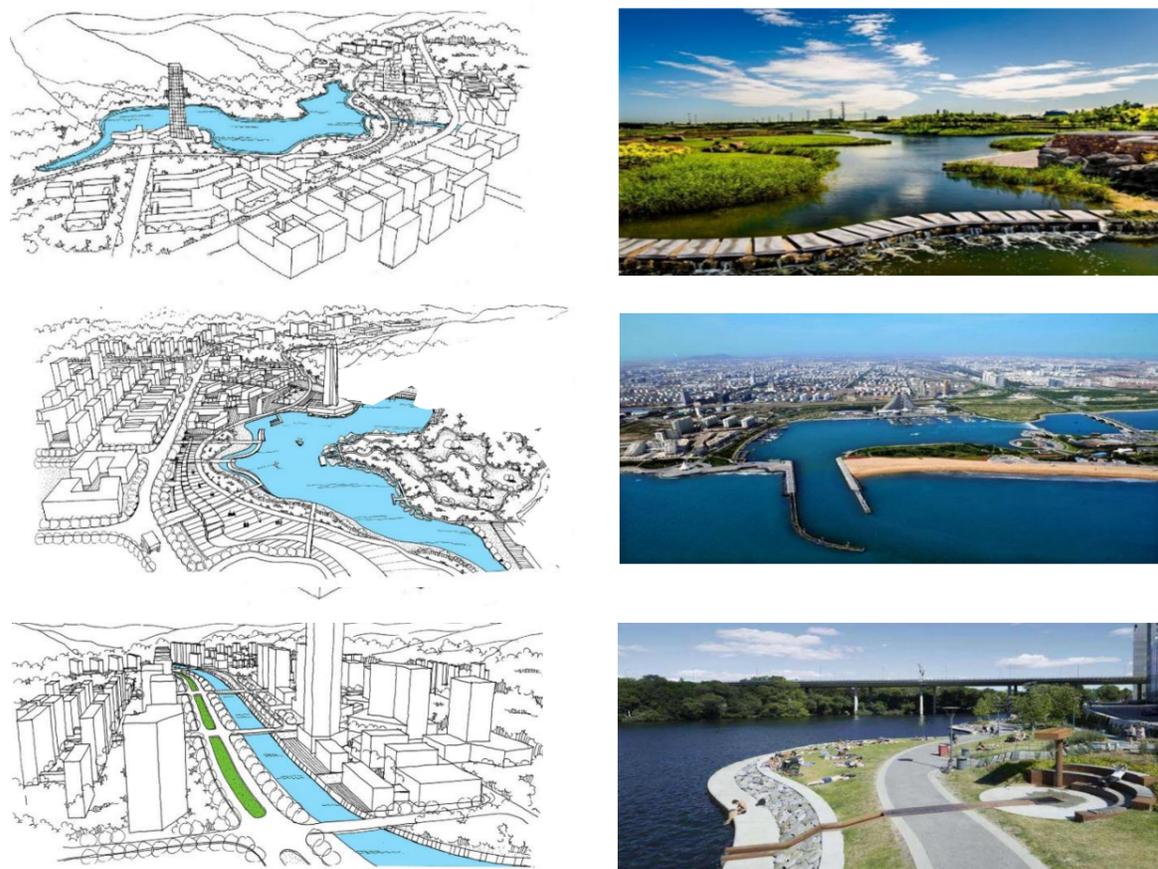


图 11.7-1 各种类型开敞空间示意图

基本单元划分主要考虑区内城市道路、土地批租情况，同时兼顾 5 分钟生活圈的公共设施服务半径而确定，规划共形成 3 个基本单元。

2. 控制要求

使用功能控制——基本单元的主导用地性质；

(1) “五线”控制——进一步明确线位、规模、指标、界线和点位等控制要求；

(2) “三大设施”及社区服务设施用地控制——进一步明确数量、规模、使用性质、边界等，并提出控制要求，

(3) 容量及开发强度控制——居住人口数量、总用地面积、净用地面积、总建筑面积、平均净容积率、居住用地和公共管理与公共服务建筑总量上限等；各类用地容积率、绿地率、建筑密度上（下）限、建筑高度指引及出入口方位引导等控制要求。

(4) 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。

十二、 单元划分单元与地块管理控制

(一) 基本单元划分与控制

1. 划分原则及结果

本次单元划分主要依据《福清市控规单元划分专项规划（2018-2035 年）》鉴于该规划尚在编制中，且本次用地布局方案进行了一定优化，因此基本单元边界的划分，在充分吸收《福清市控规单元划分专项规划（2018-2035 年）》的基础上，局部修正单元边界。

表 12.1-1 基本单元指标总表

单元编号	主导功能	用地规模	净用地面积	人口规模	平均净容积率
		(公顷)	(公顷)	(人)	
50-A	居住、商服、文体、医疗	57.49	47.24	8100	1.5
50-B	居住、商服	75.06	65.50	11700	1.3
50-C	居住、商服	133.44	115.92	16200	1.2

(二) 地块划分与控制

1. 划分原则

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

(2) 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。旧区住宅地块规模以 2-4 公顷为宜。

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

(4) 地块最小建设用地面积应符合下表规定：

表 12.2-1 地块建设用地下限指标表

建设项目类型及建筑高度		最小建设用地面积(平方米)
住宅建筑	低层	500
	多层	1000
	中高层	1500
	高层	2500
公共建筑（社区服务中心、开闭所、公厕、清洁楼、中低压燃气调压站等除外）	H≤24 米	2000
	24 米<H≤60 米	3000
	H>60 米	4000

2. 控制指标体系

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，作为城乡规划主管部门出具地块规划条件的参考依据。

(1) 用地性质

地块用地性质为主导用地性质，用地兼容控制指引详见文本附表《各类建设用地适建范围》。综合用地按照规划提出的比例关系进行控制。

(2) 容积率、建筑密度

从镇区整体形象控制角度出发，结合区位环境、用地类型等因素和《福建省城市规划管理技术规定》确定各地块容积率、建筑密度。部分已出让地块容积率、建筑密度按出让要求设置。建筑密度用地控制指标均上限值。

(3) 绿地率

除去集中绿地及防护绿地外，其他各类建设项目参照《福建省城市规划管理技术规定》和国家有关规定执行。绿地率用地控制指标为下限值。

(4) 建筑高度

从城市整体形象控制角度出发，打造有层次的城市天际线。部分已出让地块建筑高度按出让要求控制。建筑高度控制为对地块内主体建筑高度进行控制，控制指标为上限控制指标，即地块内主体建筑高度不得高于规划控制指标的上限。

同时建筑物的高度、面宽及建筑景观控制应符合日照、建筑间距、消防等方面的要求。

3. 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）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。

4. 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。

5. 编码体系

规划区控规编码体系由四级 11 位码构成，即城区码-分区单元码-基本单元码-地块码。

（1）城区码：由 6 位数码构成，采用福清市行政区划代码，为 350181；

（2）分区单元码：为 2 位数码，按 01-99 编码，按《福清市控规单元划分专项规划（2018-2035 年）》要求，本次分区单元编码分别为 40、43、44；

（3）基本单元码：为 1 位英文字母码，按 A-Z 编码；

（4）地块码：为 2 位数码，在基本单元的基础上，按 01-99 编码。

十三、“三大设施”与“五线”控制

（一）公共设施的分类及控制要求

规划区内公共设施包括教育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、行政管理与社区服务设施、商业金融服务设施六类。同时按照用地控制的服务与经营分为二类。A 类公共设施为易受市场力侵蚀的公共设施，主要包括教育、医疗卫生、文化、体育、行政管理、社区服务等设施，以指标控制为主要控制方法。B 类公共设施为易受市场力推动的公共设施，主要包括各类商业服务业设施、金融设施等。

（1）A 类公共设施可以按照国家相关标准，分别以镇级和基层社区级两个级别进行控制。镇级设施以实位控制为主，社区级服务设施分实位、虚位和图标控制。

（2）B 类公共设施在镇级及基层社区级两个级别均以图标控制为主。

（二）道路与交通设施控制

规划区内道路与交通设施包括客运站、公交首末站、社会停车场，用地控制

采用实位控制与图标控制相结合的方式。

(三) 公用设施控制

规划区公用设施主要有供电设施、通信设施、排水设施、环卫设施、防灾设施等，用地控制采用实位控制与图标控制相结合的方式；环卫设施采用图标控制。

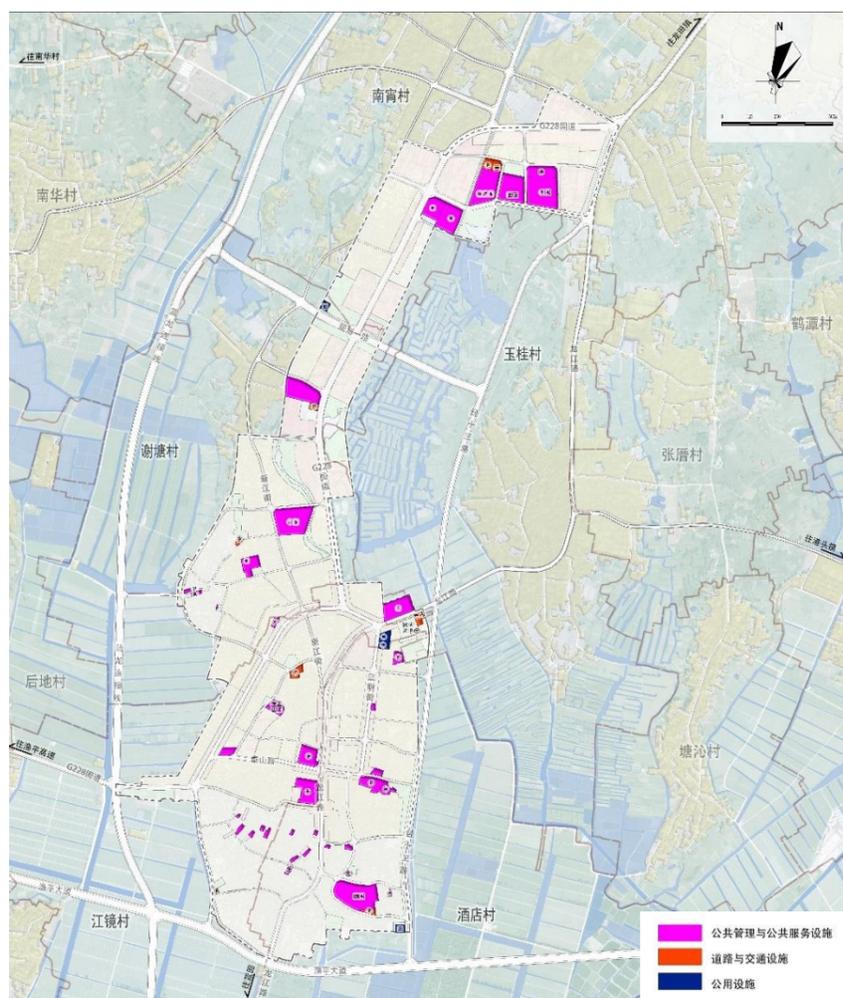


图 13.3-1 三大设施规划图

(四) 城市红线

1. 城市红线划定

城市红线，是指城市道路控制线，本规划城市道路红线主要为快速路、主干路、次干路和支路级控制。具体道路红线线位及红线控制宽度按照说明书道路交通系统规划章节相关内容控制。

2. 城市红线管理

为保证本区的环境质量，并综合考虑建筑应急通道以及日照和防火等要求。参照国家、省有关规范，制定了建筑后退红线距离表，较全面地对规划区内各类建筑后退不同级别的道路红线提出了要求，能够对规划区内各类建筑后退道路红线进行很好管理与控制，满足区内环境、景观、日照以及消防防灾的要求。

(1) 沿道路两侧的建筑物，其后退距离除必须符合消防和交通安全、景观、环境保护方面的要求外，应满足建筑后退红线要求。

(2) 沿干路两侧的建筑物，其后退道路红线应符合地块图则中的控制指标要求。建筑物的基础、台阶、管线、阳台和附属设施等构件均不得逾越道路红线。为保证市政管线的维护，各地块围墙需退干道道路红线 5.0m 以及支路 3.0m。

(3) 地下建筑物（含地下建筑物坡道）退让道路红线和用地红线距离不小于地下建筑物深度（自室外地坪至地下室底板的垂直距离）的 0.7 倍，且其最小退距不小于 6m。地下车库坡道出入口退让规划红线宽度 25m 以上（含 25m）城市道路的距离不小于 7.5m。地下构筑物、管井、管沟等退让道路红线的净距不宜小于 3m。

(五) 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。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、防护绿地等。

2. 城市绿线管理

按照《城市绿线管理办法》的要求，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。

(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；

(2) 有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设；

(3) 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的，必须依法办理相关审批手续；

(4) 在城市绿线范围内，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；

(5) 任何单位和个人不得在城市绿线范围内进行对生态环境构成破坏的活动；

(6) 近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《城乡规划法》的规定，予以严格控制。

(六) 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。本次规划的城市蓝线包括规划区内的主要河道蓝线。

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) 允许现状水面岸线在保障公共利益的前提下进行局部调整，但不宜大规模弃原河道不利用，在周边另辟河道。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。

2. 城市蓝线管理

(1) 城市蓝线一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市布局结构变化等原因，确实需要调整城市蓝线的，应当依法调整城市规划，并相应调整城市蓝线。调整后的城市蓝线，应当随调整后的城市规划一并报批。调整后的城市蓝线应当在报批前进行公示，但法律、法规规定不得公开的除外。

(2) 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。

(3) 在城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（城乡规划主管部门）申请办理城市规划许可，并依照有关法律、法规办理相关手续。

(4) 需要临时占用城市蓝线内的用地或水域的，应当报相关部门同意，并依法办理相关审批手续；临时占用后，应当限期恢复。

(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。

(七) 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) 公共汽车首末站、出租汽车停车场、大型公共停车场；交通广场等公共交通设施。

(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。

2. 城市黄线管理

(1) 城市黄线一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线。调整后的城市黄线，应当随调整后的城市规划一并报批。

(2) 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。

(3) 在城市黄线范围内禁止进行下列活动：

- 违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；
- 违反国家有关技术标准和规范进行建设；
- 未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；

——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。

(4) 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。

(八) 城市紫线

1. 城市紫线划定

城市紫线，是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。本办法所称紫线管理是划定城市紫线和对城市紫线范围内的建设活动实施监督、管理。

划定保护历史文化街区和历史建筑的紫线应当遵循下列原则：

(1) 历史文化街区的保护范围应当包括历史建筑物、构筑物和其风貌环境所组成的核心地段，以及为确保该地段的风貌、特色完整性而必须进行建设控制的地区。

(2) 历史建筑的保护范围应当包括历史建筑本身和必要的风貌协调区。

(3) 控制范围清晰，附有明确的地理座标及相应的界址地形图。

(4) 城市紫线范围内文物保护单位保护范围的划定，依据国家有关文物保护的法律、法规。

2. 城市紫线管理

在城市紫线范围内禁止进行下列活动：违反保护规划的大面积拆除、开发；对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建；损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施；修建破坏历史文化街区传统风貌的建筑物、构筑物和其他设施；占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等；其他对历史文化街区和历史建筑的保护构成破坏性影响的活动。

在城市紫线范围内进行新建或者改建各类建筑物、构筑物和其他设施，对规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施进行修缮和维修以及改变建筑物、构筑物的使用性质，应当依照相关法律、法规的规定，办理相关手续后方可进行。

在城市紫线范围内进行建设活动，涉及文物保护单位的，应当符合国家有关文物保护的法律、法规的规定。本区范围内两处历史建筑分别为何家大宅 01 和何氏大宅 02。

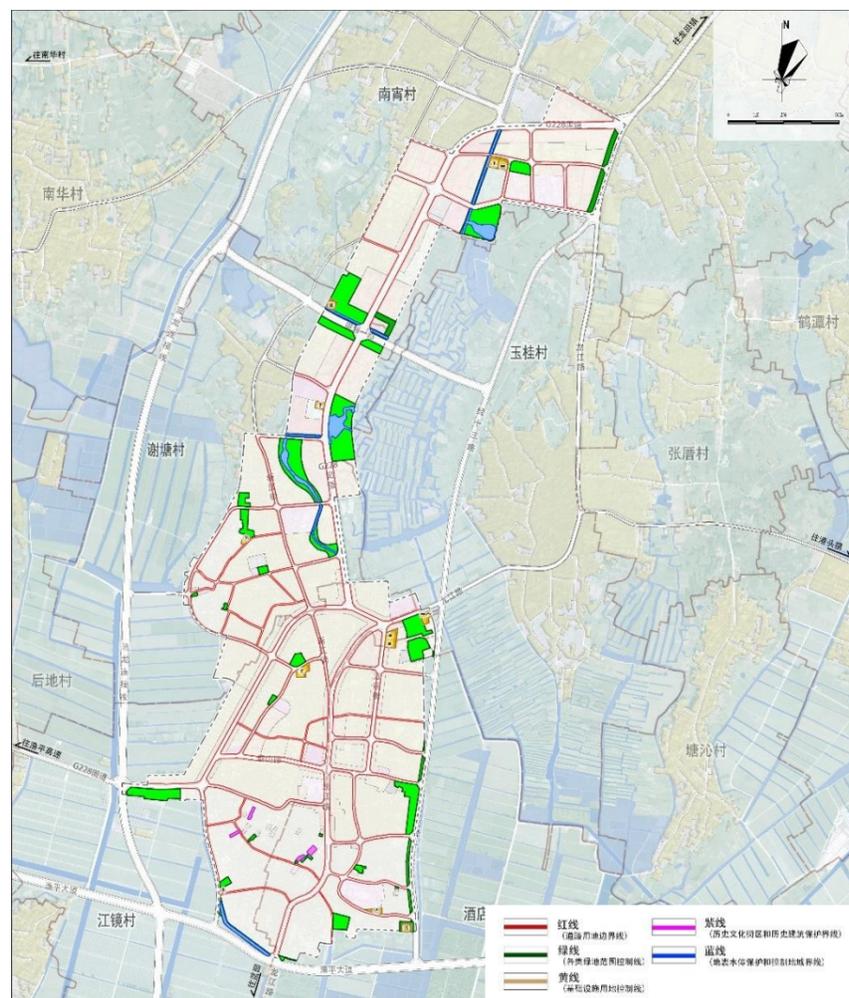


图 13.7-1 五线规划图

潜在项目招商等因素，本着紧凑集约的土地开发原则，对片区的建设次序进行统筹安排，开发时序具体如下。

近期开发建设（2021-2025）：按照重点引领、分区推进的思路，完善基础设施，打通镇区卫生院南面通勤道路和 G228 东侧加油站。建设镇区养老院、中心卫生院、幼儿园等公共服务设施、旧镇生活区内的街头绿地，完善镇区配套设施，补齐民生短板。

中期开发建设（2025-2030）：随着设施的完善、人气的聚集，逐步拉开城市框架，建设埭田湿地公园，优化镇区生态与生活环境，提升 G228 沿线土地价值。逐步打通旧镇巷道，择机启动旧镇更新改造。

远期开发建设（2030-2035）：打通南北快速通道，全面推动新城拓展区开发建设和旧镇更新改造。

2. 近期建设重点

结合江镜镇实际开发建设需求，加快重大项目建设，包括加油站、江镜镇中心卫生院、江镜镇中心幼儿园、江镜镇派出所、谢塘村养老院、街头公园等。

十四、 规划实施引导

（一） 分期实施引导

1. 分期建设规划

按照江镜镇实际发展需求，宜采用“渐进式”开发模式，稳步开发。不能进行片面单一的房地产开发，可进行多样商业、服务、旅游业的开发，建设宜居环境。

本区分期建设规划主要结合片区形象塑造、拆迁难易程度、土地供给时序、

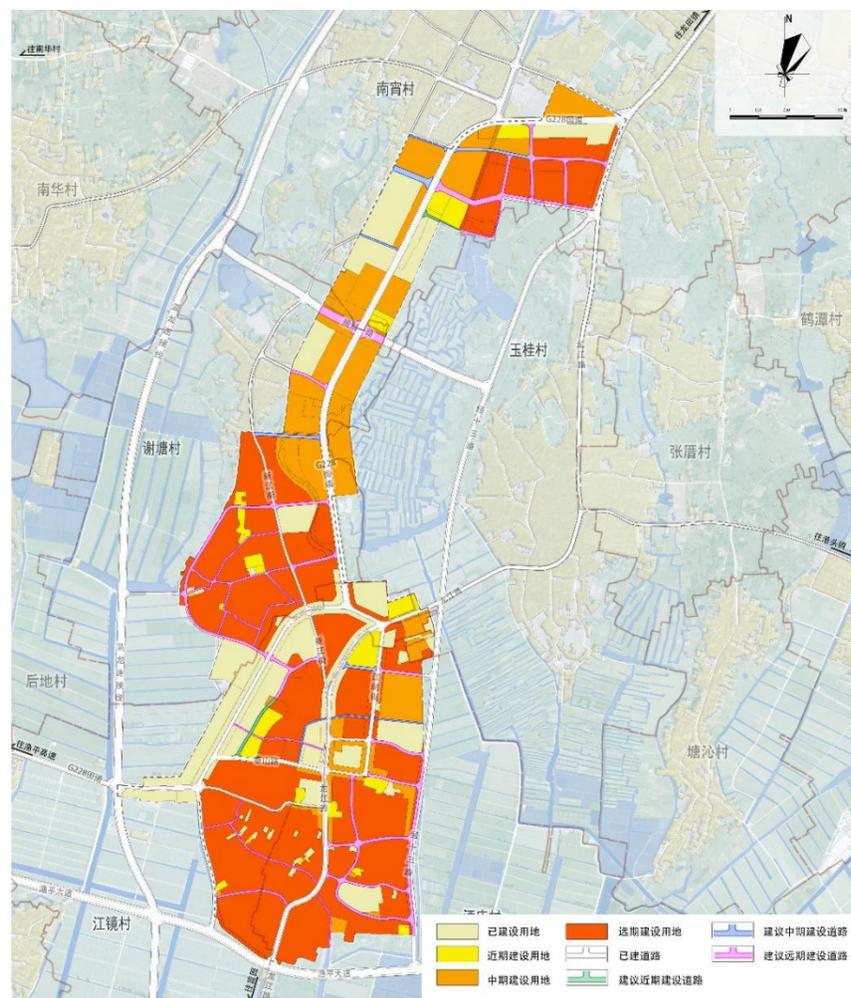


图 15.1-1 开发时序控制图

(二) 弹性操作引导

1. 地块划分

可根据开发方式和管理需要，在原基本单元范围内，对地块进行合并、细分或切分。

2. 地兼容控制引导

为适应城市开发和土地利用的不确定性，在不影响单元主导功能和用地合

理结构，不影响周边地块环境质量和整体景观形象的前提下，规划管理可根据实际的开发建设实际需求，参照文本附表规定的地块适建类别，对地块用地性质作适当的兼容性调整。

3. 总量控制原则

根据建设实际需要，可结合动态维护，在确保规划控制指标在本单元控规范围内各地块之间取得综合平衡，并不得突破单元控规确定的净用地面积以及各类用地的建筑总量上限等控制指标的前提下，地块的容量和开发强度控制指标可做适当增减。

(三) 动态维护

根据片区发展建设情况，将本区纳入城市一起建立规划动态维护制度，有计划、有组织对已编制控规进行评估和维护。控规动态维护应按《福建省城市控制性详细规划管理办法》（以下简称《控规管理办法》）第二十三、二十四条执行。

1. 《控规管理办法》第二十三条

分单元和地块两个层次编制控规的，经评估，控规的内容无法实施，确需进行局部、技术性调整优化，且尚未达到控规修改情形的，可以实施控规动态维护。控规动态维护应当符合以下要求：

(1) 不得降低或者更改单元控规确定的“五线”、“三大设施”及社区服务设施用地等控制要求；

(2) 地块控规的维护应遵循“有增有减、总量控制”的原则，确保规划控制指标在本单元控规范围内各地块之间的综合平衡，并不得突破单元控规确定的

净用地面积以及各类用地的建筑总量上限等控制指标；

(3) 不得改变单元控规确定的主导用地性质，用地兼容性应在《福建省城市控制性详细规划编制导则》规定的土地兼容性范围之内。

2. 《控规管理办法》第二十四条

实施控规动态维护，控规组织编制机关应当按照下列程序进行：

(1) 对控规动态维护的必要性和可行性进行评估；

(2) 在根据征求意见对动态维护方案进行优化基础上，编制控规动态维护成果草案；

(3) 将控规动态维护成果草案提交局工作会议集体研究批准，其中调整涉及地块控规用地性质（兼容性除外）、控规容积率控制指标的，应将动态维护成果草案提交控规原审批机关批准；

(4) 将经批准的动态维护成果公示并纳入控规管理平台统一实施。