

陈家镇滨江休闲运动居住社区控制性详细规划

崇明县规划设计院

2009年11月

崇明县规划设计院

规划设计证书编号：（沪）城规编第（052029）

规划设计证书等级：乙级

陈家镇滨江休闲运动居住社区控制性详细规划

院 长：施建周

设计负责人：喻梦成

设计参加人：徐国彬 黄祯茂

审定人：_____

审核人：_____

设计负责人：_____

校对人：_____

二〇〇九年十一月

陈家镇滨江休闲运动居住社区控制性详细规划

规 划 文 本

第一章 总 则

第一条 规划范围

规划范围位于崇明岛东部的陈家镇新市镇镇域南面，毗邻长江南沿和上海长江大桥，区位优势显著。具体为东至二线大堤；南至一线长江大堤；西面在揽海路以北至北陈公路，在揽海路以南至大堤；北面在中滨路以西距离揽海路约 600 米，在中滨路以东延伸至瀛东村村界。规划总面积为 944.30 公顷。

第二条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《城市规划编制办法》及实施细则
3. 《上海市城市规划管理技术规定》
4. 《上海崇明陈家镇城镇总体规划》（2004——2020）
5. 《陈家镇水系规划》
6. 《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（上海市工程建设规范）
7. 《上海市控制性详细规划技术准则》（试行）

第三条 规划目标

规划面向上海大都市和长江三角洲地区，主要发展户外休闲运动和生态居住功能，建设成为一个花园式、生态型、人与自然和谐共存的休闲运动居住社区。

通过规划区域的开发建设，推进陈家镇总体规划的实施，突现城镇性质，完善地区发展功能配置。

第二章 规划控制通则

第四条 规划结构

规划形成“一轴、两心、五片”的布局结构。

“一轴”指依托主干路揽海路形成的功能开发轴及道路景观轴。

“两心”指生活服务公共中心和休闲服务公共中心。

生活服务公共中心主要面向本社区居民，为社区居民提供行政管理、文化、体育、医疗、商业、社区服务等居住区级公共服务设施。

休闲服务公共中心主要面向上海以及长三角区域，规划定位为利用其依江邻港的优越条件打造为崇明世界级现代化生态岛上独具魅力的海岛休闲港。规划为公共设施综合用地，兼容商业金融、文化娱乐、休闲运动、商务办公等功能。

“五片”指通过道路、水系分割形成的主导开发功能为居住、休闲运动及旅馆业的五个功能开发片。

第五条 土地使用

本规划涉及的城市用地分类和代码按照《上海市控制性详细规划技术准则》执行。

用地涉及居住用地、居住商业混合用地、商业金融用地、旅馆业用地、公共设施综合用地、科研用地、市政设施用地、绿化用地、道路用地、水域，总用地面积为 944.30 公顷。

沿揽海路两侧设置居住用地、居住商业混合用地、旅馆业用地和公共设施综合用地。根据社区功能定位和规划目标，居住用地主要为一类住宅组团用地，还有为一类住宅组团用地配套的社区服务设施用地和基础教育设施用地，居住用地总面积 266.24 公顷。

居住商业用地为揽海路南侧已出让进入开发建设阶段的 2、3、4 号地块，总用地 74.01 公顷，居住以一类住宅为主，商业主要为酒店和商务办公。

旅馆业用地 115.20 公顷，旅馆业用地以低密度的中高档酒店、宾馆为主。

公共设施综合用地 28.84 公顷，规划兼容公共设施用地中的商务办公、商业金融、文化娱乐、体育用地等，具体依据开发项目情况而定。

商业金融用地位于规划支一路西侧，为公共绿地和中心河所环绕，环境优美，综合开发酒店、商务办公、娱乐休闲等功能，用地面积 14.85 公顷。

科研用地位于规划范围东南角，用地面积 8.58 公顷，为长江口中华鲟自然保护区基地。

市政设施用地主要是位于揽海路北侧的污水提升泵站和位于中滨路东侧的 35KV 变电站。市政设施用地依照设施规模划定，位置依据服务半径和经济性而定。

绿化用地包括公共绿地和生产防护绿地，总用地面积 331.34 公顷，占总用地的 35.09%。其中公共绿地 274.34 公顷，占总用地的 29.05%。

公共绿地中社区公园位于揽海路北面，位置居中，三面环水，环境优美，用地面积 3.43 公顷，主要服务于本社区居民；市级公共绿地位于揽海路以南，居住用地西南面，主要面向上海大都市及长江三角洲居民，发展户外休闲运动项目，成为上海市民最受欢迎的郊野活动空间。

生产防护绿地主要沿主干道路和河流设置，用地面积 57.0 公顷。

道路用地 45.27 公顷，占总用地的 4.79%。

水域面积 59.50 公顷，占总用地的 6.30%。

规划用地平衡表

类别名称		类别代号	用地面积 (ha)	比例 (%)
居住用地		R	266.24	28.20
其中	一类住宅组团用地	R1	247.57	26.23
	社区服务设施用地	RC	12.41	1.31
	基础教育设施用地	RS	6.26	0.66
居住商业混合用地		R1C2	74.01	7.84
旅馆业用地		C2	115.20	12.20
公共设施综合用地		C	28.84	3.05
商业金融用地		C2	14.85	1.57
科研用地		C6	8.58	0.91
绿化用地		G	331.34	35.09

其中	社区公园	G1	3.43	0.36
	市级公共绿地	G1	270.91	28.69
	生产防护绿地	G2	57.0	6.04
市政设施用地		U1	0.47	0.05
道路用地		S1	45.27	4.79
河流水域		E1	59.50	6.30
规划总用地			944.30	100

第六条 近远期开发时序

规划区现状属于农村地区，随着城市化的进程将逐步进行开发建设。近期主要开发建设揽海路南侧用地，其中已出让、划拨建设用地 119.26 公顷，远期主要开发建设揽海路北侧用地。同时，规划区域的开发建设应安排好总体建设时序，土地逐步出让，逐步开发建设，保证与城镇市政基础设施建设的配套。

第七条 建设容量控制

1. 开发强度引导

规划区位于陈家镇总体规划确定的低密度发展区域中，开发建设要遵循“低密度、低高度、低强度”的发展要求。开发强度属于中心城外的 I 级基本强度范围。

2. 建设规模

对规划范围内除绿化用地、市政设施用地、道路用地、河流水域以外的建设用地进行建设量的测算。其中，揽海路南侧大部分一类住宅组团用地已经出让，进入实质开发建设阶段，实际开发容积率不大于 0.4。从现状实际情况出发，在建设总量测算时，揽海路南侧一类住宅组团用地规划新建地块容积率按 0.4 测算，揽海路北侧一类住宅组团用地还未出让，容积率按 1.0 测算，以保证居住人口测算、市政公用设施容量测算等的准确性。

建设总量测算表

类别名称		用地面积 (ha)	容积率 控制	建筑总量 (万M ²)		备注
一类住宅 组团用地	揽海路南侧	141.13	0.4	56.45		
	揽海路北侧	106.44	1.0	106.44		
居住商业 混合用地	居住	74.01	—	19.79	30.54	已批在建
	商业		—	10.75		
社区服务设施用地		12.41	1.0	12.41		
基础 教育 设施用地	初中	2.23	0.5	1.11		
	小学	2.59	0.45	1.16		
	幼儿园	1.44	0.8	1.15		
旅馆业用地		115.20	0.8	92.16		
公共设施综合用地		30.91	1.2	37.09		
商业金融用地		14.85	0.8	11.88		
科研用地		8.58	0.2	1.72		
总计				352.11		

3. 人口规模

规划区域内一类住宅组团建筑总量为 182.68 万平方米，户均建筑面积取 200 平方米/户，户均人口取 2.8 人/户，根据以上数据和指标测算，规划范围内的居住人口在 2.56 万人左右，基本为一个居住小区人口规模，居住小区人口规模一般为 2.5 万人左右。

第八条 绿地规划

规划区域内绿地包括公共绿地和生产防护绿地。

公共绿地包括社区公园和市级公共绿地。社区公园位于揽海路北面，中滨路西侧，用地面积达 3.43 公顷，主要服务于社区居民，社区公园毗邻社区生活服务中心，形成社区的公共活动中心。

市级公共绿地位于揽海路南侧中心河以南，88 塘河以北，规划支一路与规划支三路之间，

用地面积 270.91 公顷，主要面向上海大都市及长江三角洲居民，发展户外休闲运动项目，成为上海市民最受欢迎的郊野活动空间。

防护绿地主要沿部分主干道路和河道设置，基本上沿路设置防护绿带宽 20 米，沿河道两侧设置防护绿带宽 6 米，作为河道的防汛通道，树木应为低矮灌木或草铺，即满足河道的防汛通道顺畅又美化环境。

第九条 河道水系规划

依据《陈家镇水系规划》，结合现状河流水系和地块划分等因素，重新调整、规划河道线形和宽度，规划河流面积 59.50 公顷，占规划总用地的 6.3%。

其中，路港河在揽海路以南段，为了减少地块开发的限制因素，不作河道蓝线的硬性控制，但要求开发建设单位保证与中心河贯通。

规划区内所有河道均不通航。各河道规划河口控制宽度详见图则。

第十条 公共服务设施规划

根据居住小区级公共服务设施配置标准，结合规划区域开发定位、居民日常生活需求等因素，建设与居住生活密切相关的完善、配套的公共服务设施，

将社区服务设施用地设置在规划一路、中滨路、揽海路和涨水洪围合的地块内，用地面积 12.41 公顷，建设包括商业设施，文化、体育、医疗设施，社区服务，市政公用等在内的综合性配套公建，结合地块西南面的社区公园，该区域将成为社区生活服务公共中心。

商业设施规模要符合居住小区级公共服务设施标准配置，其中室内菜市场用地要求独立设置，建筑面积在 2000 平方米以上，结合菜市场建设公共厕所一座。

对于各类公共服务设施的用地界线均在修建性详细规划阶段明确。

在社区公园中可结合绿化、小品等设置室外运动场地和健身点，如篮球场、网球场等。

在居住用地内配置基础教育设施包括初中、小学各一所，幼儿园两所。将初中与小学毗邻设置在次干路规划三路东西两侧，其中初中位于道路西侧，用地面积为 2.23 公顷，小学位于道路东侧，用地面积为 2.59 公顷。一所幼儿园设置在规划二路和揽海路交叉口东北角，主要

服务于中滨路以西居民，用地面积 0.72 公顷。另一所幼儿园设置在揽海路以北，路港河以东，毗邻揽海路和路港河，主要服务于中滨路以东居民，用地面积 0.72 公顷。

第十一条 道路交通规划

(1) 道路系统

规划区域内道路等级分为主干路、次干路和支路三级。

主干路为北陈公路、中滨路和揽海路，这三条主干路不仅是规划区域内的主干路，同时更是陈家镇新市镇的城镇主干道路，是城镇各组团之间的主要联系道路。红线控制宽度分别为 40 米，50 米，30 米。

次干路三条，暂命名为规划一路、规划二路、规划三路，红线控制宽度均为 24 米，次干路间距在 800~1000 米之间，次干路主要承担社区内部交通，规划采用城市道路横断面形式。

支路六条，暂命名为规划支一路、规划支二路、规划支三路、规划支四路、揽海支路和规划大堤景观路，支路主要为街坊与社区干路的联系道路。规划支一路、规划支三路红线控制宽度 16 米，规划支四路红线控制宽度 18 米，规划支二路和揽海支路规划利用原有二线大堤改建，红线控制宽度均为 12 米，

规划大堤景观路结合长江大堤建设，使之除了具有防潮抗台的主要功能外，还具有道路交通、旅游观光等众多附属功能，规划红线宽度 12 米。作为防汛和旅游观光的主要通道，堤顶道路规划按两车道进行布置。在保证海塘防汛标准和堤身结构稳定的前提下，适当抬高堤顶路面的高程，规划路面高程不低于现状大堤路面标高，现状大堤路面标高在 7.4 米左右。

此外，在街坊内部设置的街坊内部主要道路红线宽度不小于 12 米，对街坊内主要道路线形不作红线控制，在下一层面的设计中确定道路线形，用地面积计入所在街坊的建设用地。

规划范围内所有道路交叉口均为平面交叉。其中主—主交叉口，主—次交叉口，次—次交叉口采用交通信号控制；主—支交叉口，次—支交叉口，支—支交叉口可无信号控制，具体根据交叉口高峰小时交通量预测情况进行设置。

(2) 静态交通

在规划区域内不设置社会停车场，由各类建筑配建停车位，停车设施配建标准按上海市工程建设规范《建筑工程交通设计及停车库（场）设置标准》（J10716-2006）执行。

(3) 地块机动车出入口

规划区域内地块机动车出入口控制要求如下：

- 主干道沿线原则上禁止开设地块机动车出入口，也不宜单独设置行人出入口；部分路段若地块确实需要必须离开交叉口 80 米以上或设在距离交叉口最远处。
- 次干路渠化段禁止设置地块机动车出入口，沿线其他线段的地块机动车出入口需离开交叉口 50 米以上或者设在距离交叉口最远处；个别条件限制但确实需要开设机动车出入口的路段必须经过相关管理部门的批准。
- 支路沿路设置地块机动车出入口，距离与主干道相交的交叉口不宜小于 50 米，距离与次干路相交的交叉口不宜小于 30 米，距离与支路相交的交叉口不应小于 20 米。
- 机动车出入口之间的净距离不应小于 20 米。
- 地块主要机动车出入口不应设置在边侧型公交专用道沿线。
- 桥梁、隧道引道范围内不应设置地块机动车出入口，距其端点 50 米范围内不宜设置地块机动车出入口，若确实需要可设置右进右出出入口。
- 坡度大于 2% 的桥梁、隧道引道端点 50 米内不应设置机动车出入口；坡度在 1% 与 2% 之间的坡度范围内不宜设置机动车出入口。
- 桥梁或高架匝道上下接坡段和隧道敞开段的两端地面辅道不宜设置机动车出入口，确实需要的应增设进出集散车道，且只能设置右进右出出入口。
- 公交车站 15 米范围内不应设置地块机动车出入口。
- 慢行专用通道沿线禁止开设地块机动车出入口。

第十二条 市政公用设施规划

● 水利

规划范围南侧为长江一线防洪大堤，达到了 100 年一遇加 11 级风正面袭击的标准，根据崇明陈家镇地区综合减灾规划，近期现有海塘不需要再提高标准。远期应达到 200 年一遇加 12 级风正面袭击标准。

根据《上海市海塘管理条例》，建构筑物不得布设在海塘大堤堤内坡脚外侧 20 米护堤地范围内。在规划区域内沿长江一线大堤内侧主要为随塘河，其中 88 塘河宽 50 米，无名河宽 15 米，其余段规划控制距离大堤堤内坡脚 20 米范围内用地为生产防护绿地，不允许布设建构筑物。

物，符合《上海市海塘管理条例》。

● 供水

规划区最高日用水量约 2.87 万³m³/d，规划区给水采用环状管网供水，水源来自规划新建的陈集镇水厂。

● 排水

规划区内排水体制为雨污分流制。

设计暴雨重现期采用一年。

雨水采用自排方式，按照就近分散、自流排放的原则排入河道。

规划区污水量约为 2.84 万立方米 / 日。规划区的污水经管网收集后进规划陈家镇污水处理厂。在揽海路北侧，中滨路以西约 300 米处建污水提升泵站一处。

● 供电

规划区总用电负荷约为 20 万 KW。供电电源为 35KV 揽海变电站，位于揽海路与中滨路交叉口东北角，上级电源来自 220KV 陈家镇变电站。10kV 电力线路采用地埋排管方式。

● 通信

规划区内固定通信需求量约为 3.2 万对号线。

通信导管沿北陈公路、揽海路、中滨路等城镇干路敷设。

在社区服务设施用地内结合公共建筑设置一个三等邮政支局，建筑面积不小于 1200 平方米，同时应设置 500 平方米的回车场。

● 燃气

规划区平均日天然气需求量约为 1.46 万立方米。远期陈家镇规划气源为天然气，规划区域燃气工程以专业规划为准。

● 环卫设施

在规划范围内设置三所公厕，一所设置在社区服务设施用地内，结合菜场设置；一所设置在公共绿地内；另一所设置在公共设施综合用地内。

设置环卫分所一处，规划设置在社区服务设施用地内，毗邻菜场设置，用地面积不小于 1800 平方米，具体位置在修建性详细规划阶段明确。设置环卫道班房 2 座，结合社区公园和公共设施综合用地内的公共厕所建设，每处建筑面积不小于 60 平方米。

垃圾收集点的服务半径不宜超过 70m，位置应固定，并应符合方便居民、不影响市容观瞻、

利于垃圾的分类收集和机械化收运作业等要求。

● 管线综合

管线综合规划包括平面综合与竖向综合，按国家和上海市有关技术规定。各类地下管线的建设应与道路建设同步进行，不能同步建设的管线应预留位置，其他管线不得占用。

第十三条 建筑控制

● 容积率

在中心城外 I 级基本强度中选取指标确定一类住宅组团用地容积率 1.0；商业金融用地和旅馆业用地容积率 0.8；公共设施综合用地内建设地块容积率 0.5—1.2；科研用地容积率 0.2。市政设施用地满足设施建设需求，对容积率、建筑密度、建筑高度等不作要求。公共绿地内的配套建设总量以及建设项目等要符合国家及上海市相关法律法规。

● 建筑高度

建筑高度控制采取分级分类相结合的方式。规划区域为岛域门户景观区，属于高度级别中的 C 级。

规划控制居住建筑高度 15 米 (C)、商业金融建筑、旅馆业建筑高度 20 米 (C)，公共设施综合用地内建筑高度为 15 米 (C) 和 20 米 (C)，幼儿园建筑高度 12 米 (C)，小学建筑高度 18 米 (C)，初中建筑高度 21 米 (C)，科研建筑高度 11 米 (C)，部分公建配套主体建筑的高度可适当增高，但不应大于 24 米。重点对住宅建筑、社区服务设施建筑和公共设施建筑进行风貌控制和城市设计。

● 建筑密度

科研用地建筑密度 15%；一类住宅组团用地建筑密度 25%；商业金融用地和旅馆业用地建筑密度 20%；公共设施综合用地内建设地块建筑密度 25%—45%；社区服务设施用地建筑密度 40%。

● 建筑物退让

规划控制各类建筑退让道路红线最小距离为 5 米，退让绿线 3 米。其中，控制建筑退让揽海路南侧道路红线 25 米，退让规划一、二、三、路 8 米，退让规划支一路、支三路、支四路 5 米。

各类建筑离地块边界的距离必须符合《上海市城市规划管理技术规定》。其余未规定内容按照《上海市城市规划管理技术规定》(2003.12.1) 执行。

● 交通出入口方位

交通出入口方位根据地块所临道路确定，每个地块允许设置出入口不大于两个，出入口的间距不宜小于 150 米，机动车出入口之间的净距离不应小于 20 米。

● 绿地率

科研用地绿地率 50%，其中集中绿地率 20%。揽海路以北一类住宅组团用地绿地率 40%，为与已出让地块相一致，揽海路以南一类住宅组团用地绿地率为 50%，商业金融用地和旅馆业用地绿地率 35%，其中集中绿地率均为 12%。公共设施综合用地内建设地块绿地率 20%—35%。社区服务设施用地绿地率 20%。

各街坊、地块、基地内的配套设施项目、数量、位置等要求应符合图则的相关规定，如有调整需经规划主管部门批准。

任何建筑的间距必须符合国家有关日照、消防、卫生、管线埋设和建筑设计规范的要求。

第十四条 城市设计导则

- 空间布局上强调建筑与环境的良好融合，提升社区的整体空间品质，强化“海岛田园”的风貌特色。
- 加强揽海路沿线界面城市设计，营造良好的社区外部空间景观。
- 倡导生态设计理念，积极考虑生态技术应用，构筑人与自然和谐的生态社区。
- 建筑风貌宜体现时代特征与地方特色。

第十五条 生态技术应用导则

● 场地规划布置

尽可能保护和利用原来地形地貌、河流水系；

建立完善的步行系统；

注重建筑的布局形式与朝向；

提高绿化覆盖率，提倡屋顶、垂直绿化；

开放空间的布局应有利于顺应夏季主导风向布置风道；

对基地中已有的古树、名木及成才树木采取原地保护措施；

积极利用地下空间；

提高基地的保水性能。

● 建筑节能

居住建筑、公共建筑设计应分别满足国家及上海市建筑节能等现行标准中的相关规定；建筑设计应力求建筑的体型系数在允许的情况下做到最小；

建筑立面设计要考虑适宜的窗墙比；保证外墙的隔热和保温性能；

建筑外墙表面宜采用浅色墙面处理、垂直绿化或设置遮阳设施等措施，减少夏季太阳辐射热吸收；

应对建筑东、西向外窗进行遮阳设计，减少夏季太阳辐射热进入室内；

设计要配合当地的气候条件，充分利用夏季主导风在建筑内部形成良好的自然空气循环系统；

建筑节能措施的选择应考虑建筑使用灵活性的需要；

强调生态技术的风貌化，应注重各种生态节能设施的景观效果，提倡生态节能设施与建筑的一体化设计；

尽可能减少建筑物对周围环境的声污染、光污染、水污染、大气污染等不利影响。

● 清洁能源利用

充分利用包括风能、太阳能、地热能、生物质能等清洁能源，减少常规能源的消耗；

社区及各基地内公共区域的照明应采用太阳能路灯、节能灯照明系统；

社区公共交通工具应采用清洁能源为动力的车辆。

● 水环境系统

严格执行节水措施，推广使用节水器具和设施；

建立雨水收集利用系统和利用中水利用系统；

因地制宜充分结合当地水系条件，建设人工湿地景观系统。

● 绿色建材与垃圾分类收集

达到国家标准并与当地结合的环保型、可再生性建筑材料采用量应达到 50%；

推广新技术和新材料的运用；

废旧建筑拆除应对环境危害降到最低，并使拆除材料尽可能再循环利用；

实行垃圾分类收集（有标志的容器），推行垃圾减量化、资源化、无害化。

第三章 地块规划控制准则

第十六条 地块划分

土地划分分为街坊—建设地块两个层次，块是控制性详细规划的基本单元。以规划二路、规划三路、中滨路、揽海路、规划支一路、规划支三路和揽海支路为界，按照从上到下，从左到右的顺序，将规划区域分为 A、B、C、D、E、F、G、H 八个街坊，再将各街坊划分为数个建设地块，地块划分根据地块出让大小（一般不大于 15 公顷）、市政设施、基础教育设施建设规模、用地标准等依据划分。

建设地块是土地开发建设的最小单元，在实际操作中，土地划分可根据开发方式和管理的变化，进一步重组（小块合并或细分为小块），当多地块整体成片开发时，用地界线可根据实际开发建设需要做适当调整，但其规模和配套设施项目必须符合图则中所规定的控制指标要求。

第十七条 开发建设

规划范围内地块均为新开发建设。

第十八条 控制图则

控制图则以有关符号控制地块的空间和设施要素，贯彻对规划用地控制的整体意图。

1. 地块界线——地块的边界。
2. 建筑退界——建筑需在控制图则所标建筑后退线以内建造，建筑后退距离按控制图则所标尺寸控制。
3. 机动车出入口——按控制图则所标方位控制地块机动车出入口。

附录 1

开发控制指标细则

街坊编号	地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	交通出入口方位	建设动态	备注
A	A-1	G2	1.73	—	—	—	100	—	规划	
	A-2	R1	12.80	1.0	25	15 (C)	40	南、北	规划	
	A-3	R1	12.81	1.0	25	15 (C)	40	南、北	规划	
	A-4	R1	12.81	1.0	25	15 (C)	40	东、南、北	规划	
	A-5	E1	1.17	—	—	—	—	—	规划	揽海路北河
	A-6	G2	1.54	—	—	—	100	—	规划	
B	B-1	RS	0.72	0.8	40	12 (C)	35	—	规划	幼儿园
	B-2	R1	12.57	1.0	25	15 (C)	40	西	规划	
	B-3	R1	12.56	1.0	25	15 (C)	40	南、北	规划	
	B-4	R1	10.34	1.0	25	15 (C)	40	东、北	规划	
	B-5	RS	2.23	0.5	15	21 (C)	35	东	规划	初中
	B-6	G2	0.53	—	—	—	100	—	规划	
	B-7	E1	1.33	—	—	—	—	—	规划	揽海路北河
	B-8	G2	1.77	—	—	—	100	—	规划	
C	C-1	R1	10.85	1.0	25	15 (C)	40	西、北	规划	
	C-2	RS	2.59	0.45	15	18 (C)	35	西	规划	小学
	C-3	R1	10.85	1.0	25	15 (C)	40	南、北	规划	
	C-4	R1	10.85	1.0	25	15 (C)	40	南、北	规划	
	C-5	G2	0.70	—	—	—	100	—	规划	
	C-6	E1	3.73	—	—	—	—	—	规划	
	C-7	G2	1.40	—	—	—	100	—	规划	
	C-8	U1	0.24	满足市政设施建设需求				南	已建	污水提升泵站
	C-9	G1	3.43	—	南	—	100	—	规划	设置公厕一所，结合公厕设置环卫道班房
	C-10	RC	12.41	1.0	40	20 (C)	20	东、北	规划	结合菜场设置公厕一所；设置环卫分所一处，环卫分所用地面积不小于 1800 平方米
	C-11	G2	1.47	—	—	—	100	—	规划	
D	D-1	G2	2.27	—	—	—	100	—	规划	

	D-2	U1	0.24	满足市政设施建设需求				西	规划	35KV 变电站
	D-3	C2	11.19	0.8	20	20 (C)	35	西、南	规划	
	D-4	C2	10.20	0.8	20	20 (C)	35	南	规划	
	D-5	E1	1.32	—	—	—	—	—	规划	路港河
	D-6	RS	0.72	0.8	40	12 (C)	35	南	规划	幼儿园
	D-7	C2	15.18	0.8	20	20 (C)	35	南	规划	
	D-8	C2	15.18	0.8	20	20 (C)	35	南	规划	
	D-9	G2	4.18	—	—	—	100	—	规划	
	E	E-1	G2	1.34	—	—	—	100	—	规划
E-2		E1	6.99	—	—	—	—	—	规划	纵一河
E-3		G2	3.08	—	—	—	100	—	规划	
E-4		C8	2.26	0.5	25	15 (C)	35	西	规划	一座
E-5		C1C2	11.86	0.5	25	15 (C)	35	北、西	规划	
E-6		C4	1.77	1.2	35	20 (C)	35	西	规划	
E-7		C3	2.56	1.0	35	20 (C)	35	东、西	规划	
E-8		C2	6.74	1.2	45	20 (C)	20	东	规划	设置公厕一所, 结合公厕设置环卫道班房
E-9		C2	3.83	1.2	45	20 (C)	20	东	规划	
F	F-1	R1	8.55	1.0	25	15 (C)	50	西、北	规划	
	F-2	G2	0.38	—	—	—	100	—	规划	
	F-3	E1	0.52	—	—	—	—	—	规划	纵二河
	F-4	E1	3.14	—	—	—	—	—	规划	中心河
	F-5	G2	0.80	—	—	—	100	—	规划	
	F-6	G1	83.79	—	—	—	100	西	规划	
	F-7	G2	0.90	—	—	—	100	—	规划	
	F-8	E1	7.54	—	—	—	—	—	规划	88 塘河
	F-9	G2	4.24	—	—	—	100	—	规划	
	F-10	E1	16.72	—	—	—	—	—	规划	中心河
	F-11	G2	2.89	—	—	—	100	—	规划	
	F-12	G1	187.11	—	—	—	100	东	规划	
	F-13	C2	14.85	0.8	20	20 (C)	35	东	规划	
	F-14	G2	0.93	—	—	—	100	—	规划	
	F-15	G2	5.16	—	—	—	100	—	规划	
	滨江 4 号	R1	21.99	地面建筑总量:87771.54 平方米				北	已批在建	
	滨江 3 号	R1	22.0	地面建筑总量:97964.90 平方米				北	已批在建	
	滨江 2 号 B	R1	15.01	地面建筑总量:64018.54 平方米				北	已批在建	

	滨江2号A	R1	15.01	地面建筑总量:55720.56平方米				北	已批在建	
G	G-1	R1	15.0	1.0	25	15(C)	50	北	规划	G街坊将多地块整体成片开发,用地界线可根据实际开发建设需要做适当调整,但其规模和配套设施项目必须符合图则中所规定的控制指标要求。
	G-2	R1	15.0	1.0	25	15(C)	50	北	规划	
	G-3	R1	3.33	1.0	25	15(C)	50	北	规划	
	G-4	R1	15.0	1.0	25	15(C)	50	北	规划	
	G-5	R1	15.0	1.0	25	15(C)	50	北	规划	
	G-6	R1	2.58	1.0	25	15(C)	50	北	规划	
	G-7	R1	15.0	1.0	25	15(C)	50	西	规划	
	G-8	R1	15.0	1.0	25	15(C)	50	西	规划	
	滨江1号A	R1	36.67	地面建筑总量:15.3万平方米				北	已批在建	
H	H-1	G2	10.89	—	—	—	100	—	规划	无名河 三个建设地块将进行整体开发
	H-2	E1	6.04	—	—	—	—	—	规划	
	H-3	C2	14.76	0.8	20	20(C)	35	北	规划	
	H-4	C2	6.18	0.8	20	20(C)	35	北	规划	
	H-5	C2	9.47	0.8	20	20(C)	35	北	规划	
	H-6	C1C2	12.18	0.8	20	20(C)	35	北	规划	
	H-7	C1C2	8.87	0.8	20	20(C)	35	北、东	规划	
	H-8	C1C2	12.33	0.8	20	20(C)	35	东	规划	
	H-9	C6	8.58	0.2	15	11(C)	50	东	已批	
	H-10	G2	1.77	—	—	—	100	—	规划	

附录 2

各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 建设项目	居住用地		公共设施用地		市政公用 设施用地	绿地	
		第一类 R1	第二类 R2	商贸办公 C1C2	教科文卫 C3~C6	U	G1	G2
1	低层独立式住宅	√	√	×	○	×	×	×
2	其他低层居住建筑	√	√	×	○	×	×	×
3	多层居住建筑	×	√	×	○	×	×	×
4	高层居住建筑	×	○	×	○	×	×	×
5	居住小区教育设施（中小学、幼托机构）	√	√	×	√	×	×	×
6	居住小区商业服务设施	○	√	√	√	×	×	×
7	居住小区文化设施（青少年和老年活动室、文化馆等）	○	√	√	√	×	×	×
8	居住小区体育设施	√	√	×	√	×	×	○
9	居住小区医疗卫生设施（卫生站、街道医院、养老院等）	√	√	×	√	×	×	×
10	居住小区市政公用设施（含出租汽车站）	√	√	√	√	√	×	○
11	居住小区行政管理设施（派出所、居委会等）	√	√	○	○	○	×	×
13	居住区级以上（含居住区级，下同）行政办公建筑	×	√	√	√	×	×	×
14	居住区级以上商业服务设施	×	√	√	×	×	×	×
15	居住区级以上文化设施（图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅、纪念性建筑等）	×	○	○	√	×	×	×
16	居住区级以上娱乐设施（影剧院、游乐场、俱乐部、舞厅、夜总会）	×	×	√	×	×	×	×
17	居住区级以上体育设施	×	○	×	√	×	×	○
	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	×	√	×	×	×
18	办公建筑、商办综合楼	×	○	√	○	×	×	×
	一般旅馆	×	○	√	○	×	×	×
	旅游旅馆	×	○	√	○	×	×	×
	商住综合楼	×	√	√	○	×	×	×
20	社会停车场、库	×	○	√	○	√	×	○
21	加油站	×	○	○	○	√	×	○
22	其他市政公用设施（消防、防洪等设施）	×	×	×	×	√	×	○

注：√允许设置；×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。