

雅安物流园区控制性详细规划

法定文件文本（公示稿）

第一章 总则

第01条 规划目标

为了指导雅安物流园区开发和建设,统筹安排规划范围内的土地使用和建设项目,加强城市规划管理,为该区开发建设提供依据,特制定雅安物流园区控制性详细规划。

第02条 规划原则

规划遵循整体性;统筹规划、分步实施;刚性控制与弹性控制相结合;生态优先;经济、社会、环境效益相统一的原则,切实解决现实中的问题。

第03条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》(2008)
2. 《城市规划编制办法》(2006)
3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2010)
4. 《城市规划强制性内容暂行条例》(2002)
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规范》(GB50180-93, 2002)
7. 《城市道路交通规划设计规范》(GB50220-95)
8. 《城市道路工程设计规范》(CJJ37-2012)
9. 《城市道路交叉口规划设计规范》(GB50647-2011)
10. 《国家中长期铁路网规划》(2008)
11. 《四川省城乡规划条例》(2011)
12. 《雅安市规划管理技术规定》
13. 《雅安市城市总体规划(2013-2030)》
14. 《雅安物流园区概念性规划》

15. 《四川雅安芦天宝贝地产业园区（雅安经济开发区）发展战略规划》
16. 《雅安市名山区芦山地震灾后恢复重建土地利用实施规划（中期调整）》
17. 《“4.20”芦山强烈地震灾区雅安市名山区地质灾害详细调查》
18. 雅安市十二五国民经济和社会发展规划
19. 中共雅安市委雅安市人民政府关于加快四川雅安芦天宝贝地产业园区（四川雅安经济开发区）发展的意见
20. 国家、地方的其他相关法律、法规和规范

第04条 规划适用范围

本文本适用于雅安物流园区面积 578.19hm² 范围内各地块和各类用地的土地使用，各类建筑物、构筑物的新建及改、扩建的城市建设管理工作。

第05条 强制性和技术性内容

文本中加粗及加下划线条文为本规划强制性内容。强制性内容，任何单位和个人未经法定程序不得修改。其他一般技术性内容可根据按法定程序批准的修建性详细规划和建筑方案设计按相关规定程序优化调整。

第二章 功能定位及规模

第06条 功能定位

以名山站为园区活力引擎，立足雅安、融入成都、面向成渝、链接攀西、辐射康藏，以铁路货运为核心、以公路货运为主体、以公铁联运为优势，发展以物流运输、交通集散为主的区域性现代化枢纽型综合物流园区。

第07条 人口规模

规划区内规划总人口规模约 0.9 万人。

第08条 用地规模

规划总用地面积 578.19 hm²，其中城市建设用地 413.64 hm²。

第三章 土地利用规划

第09条 空间结构

规划形成“一心两片两轴一带”的空间结构。

一心：即物流商贸展示综合服务核心；

两片：分别为铁路北侧的站前综合配套片区以及铁路南侧的综合物流片区；

两轴：为沿北横一路及物流大道形成的南北两片区两条主要发展轴；

一带：沿铁路线形成的防护绿带。

第10条 功能分区

规划物流园区分为六大功能片区，分别指依托铁路形成的铁路货场区、铁路北侧的站前商贸综合服务区、居住配套区、农林生态区、远期预留区以及铁路南侧的综合物流仓储区。

铁路货场区：围绕铁路货运站形成的铁路内部货场区。

商贸综合服务区：围绕站前广场为核心，以名山客运站客流为主要服务对象，提供交通换乘、商业、商务办公等功能；以及以物流商贸交易人员为主要服务对象，提供依托物流的增值服务、商品展示、市场交易、商务办公等服务功能。

居住配套区：主要为综合物流片区就业人员及周边地区人群提供居住及公共服务配套等功能。

农林生态区：位于成新蒲快速路与园区之间，由自然农林用地以及西南角公园绿地共同组成的农林生态区。

综合物流仓储区：依托雅安名山货场和主要干道，该片区主要实

现物流园区的核心物流功能，包括铁路运输、公路集散中转、公铁联运、仓储功能、保税功能。

远期预留区：为园区远期发展预留的建设用地

第11条 城乡用地分类

规划用地包含建设用地和非建设用地。

建设用地包括城市建设用地和区域交通设施用地。

非建设用地为水域、农林用地及发展备用地。

第12条 城市建设用地分类

包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等，城市建设用地总面积 413.64hm²。

第13条 居住用地

规划居住用地总面积 14.24hm²，占城市建设用地比例为 3.44%。

其中，二类居住用地 13.64hm²，幼儿园用地 0.60hm²。

第14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总面积 3.96hm²，占城市建设用地比例为 0.96%。其中，行政办公用地 0.66hm²，文化活动用地 0.56hm²，中小学用地 1.53hm²，体育场馆用地 0.72hm²，医院用地 0.49hm²。

第15条 商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地总面积共计 24.70hm²，占城市建设用地比例为 5.97%。

其中，商业用地 17.72hm²，包含零售商业用地 1.83hm²，批发市场用地 14.12hm²，餐饮用地 0.80hm²，旅馆用地 0.97 hm²，商业办公混合用地 3.76hm²，加油加气站用地 1.44hm²，其他服务设施用地（汽车维修站）1.78hm²。

第16条 物流仓储用地

规划物流仓储用地面积 220.54hm²，均为一类物流仓储用地，占城市建设用地比例为 53.32%。

第17条 道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地总面积 101.80hm²，占城市建设用地比例为 24.61%。

其中，城市道路用地 62.57hm²，交通枢纽用地 35.83hm²，交通场站用地 0.76hm²，社会停车场用地 2.64hm²。

第18条 公用设施用地

规划公用设施用地总面积 1.23hm²，占城市建设用地比例为 0.30%。其中，通信用地 0.41hm²，环卫用地 0.35hm²，消防用地 0.47hm²。

第19条 绿地与广场用地

规划绿地与广场用地总面积 47.17hm²，占城市建设用地比例为 11.40%。其中，公园绿地 9.65hm²，防护绿地 36.45hm²，广场用地 1.07hm²。人均公园绿地面积 10.7 m²/人。

第20条 区域交通设施用地分类

规划区域交通设施用地主要为铁路用地，用地面积 10.84hm²。

第四章 土地使用控制

第21条 用地指标控制原则

根据各地块的具体情况，确定规划区内各地块的用地性质和开发强度等控制指标，各项控制指标确定的原则如下：

1. 商业用地的弹性控制，保证开发建设中的相对灵活性。
2. 公共服务设施、公共基础设施的相对刚性控制，保证满足规划区对公共服务设施和公共基础设施的需求。

3. 考虑土地使用的兼容性。
4. 满足相关规定、规范与环境保护要求。

第22条 用地兼容性规定

考虑用地未来开发建设的相对弹性，对地块用地性质提供兼容性选择，兼容用地性质依据最新《雅安市规划管理技术规定》中的相关要求确定。

第23条 开发强度控制

各街坊、各地块的控制性指标分规定性和指导性两种，前者必须遵照执行，后者一般情况下均应参照执行。规定性指标为：用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、交通出入口方位、停车位、建筑后退道路红线距离和配套设施。指导性控制指标为：人口容量、开敞空间、街景控制、建筑形式、体量、色彩等及其它环境要求。

容积率指标、建筑密度指标除物流仓储用地分别采用下限和区间值外，其余用地均为上限指标，规划范围内各地块所有建筑物、构筑物新建、扩建和改建后的建筑密度和容积率不得超过图则中规定的建筑密度和容积率的控制指标。

第24条 绿地率控制

物流仓储用地绿地率按 $\leq 20\%$ 控制；交通枢纽用地绿地率按 $\geq 20\%$ 控制；商业用地绿地率按 $\geq 20\%$ 同时 $\leq 25\%$ 控制；居住（含商住混合）用地绿地率按 $\geq 30\%$ 控制；体育场馆、机关团体、大型公共文化设施、宾馆、饭店、金融按 $\geq 30\%$ 控制；医院用地绿地率按 $\geq 35\%$ 控制。公园绿地（G1）应达到70%，防护绿地（G2）应达到90%，广场用地（G3）应达到20%。

建筑基地面积大于 2hm^2 的居住用地，应有相对集中的绿地面积。每块集中绿地的面积应不宜小于 400m^2 。

第25条 建筑高度控制

地块内建筑高度除必须满足日照、间距、消防等方面的要求外，不得超过图则中规定的建筑高度控制指标。

规划范围内的重要道路如物流大道、站前大道（北纵四路）、北横一路等重要道路两侧建筑高度限制可根据城市设计要求适当调整。

第26条 建筑退让控制

沿建筑用地红线和沿城市规划道路、公路、河道、铁路两侧以及电力线路、自来水管等保护带的建筑物，在退让界外按现状建筑物距离符合《雅安市规划管理技术规定》第四章有关建筑间距的规定外，退界距离应同时符合《雅安市规划管理技术规定》“第五章建筑退界规定”的有关规定。

临界外已建永久性建筑未退足规定距离时，新建建筑物应退足规定的距离。

第五章 重要公共服务设施规划

第27条 公共服务设施分类

公共设施根据其功能性质的不同，主要包含五类：教育、医疗卫生、文化体育、公园绿地、行政办公。

第28条 教育设施

规划区内教育设施主要包含幼儿园、小学两类。

区内设幼儿园1所，在居住组团中心位置布置，占地面积0.60hm²，共18班。

区内设小学校1所，占地面积1.53hm²，共13班。

区内未单独设置中学，按照集中办学理念，中学就学人口在永兴片区解决。

第29条 医疗卫生设施

规划区内设置社区卫生服务中心 1 处，占地面积 0.49hm²。

第30条 文化体育设施

规划区内设置居住区级文化站 1 处，用地面积 0.56hm²，可在该用地内布置综合文化活动中心、儿童活动中心、老年活动中心等设施。

规划区内设置居住区级体育活动中心 1 处，占地面积 0.72hm²，小区级体育活动场地 1 处，服务规模为 0.5-1 万人。

第31条 公园绿地设施

规划公园绿地包括主要为街头绿地和滨水绿地，总面积 9.65hm²。

第32条 行政办公设施

规划行政办公设施包括园区行政管理机构占地面积 0.66hm²。

规划区内另设置居委会 2 处和社区服务站 2 处，每处服务规模为 0.5 万人。

第六章 重要公共基础设施规划

第33条 道路系统结构

规划形成“四横、五纵”的干路网结构及若干条支路为一体的内部道路交通系统。

四横：由北横一路、物流大道两条主干道以及北横三路、南横一路两条次干道组成，是整个园区的东西向主要联系干路。北横一路、物流大道红线宽度 30 米；北横三路、南横一路红线宽度 24 米。

五纵：由南北纵一路、南北纵二路、南北纵三路、南北纵四路以及北纵四路组成，是整个园区的南北向主要联系干路。南北纵一路、南北纵四路红线宽度 30 米；南北纵二路、南北纵三路以及北纵四路红线宽度 24 米。

第34条 道路等级划分

规划区内道路主要分为三个等级，分别为主干道、次干道以及支路。

城市主干路包含物流大道、南北纵一路、南北纵四路、北横一路，道路红线宽度为 30m。

城市次干路南北纵二路、南北纵三路、南横一路、北横三路、北纵四路，道路红线宽度为 24m。

城市支路包含除上述干路以外的其他车行道路，道路红线宽为 19m 和 18m。

第35条 主要立交布局

规划区内立交共包含两类，分别为城市道路与铁路以及城市道路相交。

区内城市道路与铁路相交主要分为城市道路下穿铁路和上跨铁路。南北纵一路、南北纵二路、南北纵四路为下穿铁路；南北纵三纵为上跨铁路。

区内城市道路与城市道路交叉口都为平交。

第36条 交通设施规划

规划区内交通设施主要有铁路货场、铁路客运站、长途客运站、公交枢纽站、社会停车场和加油站。

铁路站场即川藏铁路名山客货运站。

规划长途客运站与公交枢纽站合设一处，位于站前广场东侧，占地面积 0.43hm²，主要服务名山站的公铁换乘客流以及部分城乡客运。

区内设社会停车场 3 处，主要配置在火车站、专业批发市场、公铁联运区等大型公建及交通设施附近，总用地面积 2.64hm²。
规划在商贸展示区东北角以及物流仓储片区西南部各设置了一个加油站，总用地面积为 1.44hm²。

第37条 机动车出入口控制

未设有辅道或永久性中央分隔带的城市道路交叉口，沿路缘线转角切点位置向主干路方向延伸 50m 范围、向次干路方向延伸 30m 范围、向支路延伸 20m 范围不应开设机动车出入口；设有辅道或永久性中央分隔带的城市道路交叉口，沿路缘线转角切点位置延伸 30m 范围内，禁止开设机动车出入口。

第38条 道路竖向规划

以铁路设计标高为基础，结合自然地形，道路竖向设计应与火车货场设计标高相协调，并考虑规划道路与铁路交叉时满足车辆通行的净空要求，合理确定道路设计标高，南北纵一路、南北纵二路以及南北纵四路下穿铁路立交处，城市道路净空必须满足大于等于 4.5 米的要求；南北纵三路上跨铁路立交处，铁路净空必须满足大于等于 7.96 米的要求。

考虑园区的物流仓储片区道路主要为货车运输服务，因此道路坡度设计尽量避免较大坡度，规划道路最大纵坡原则上控制在 4% 以下；最小坡度在满足排水条件下不低于 0.3%。

规划建议北部配套组团采用台地场地平整与建设模式；南部仓储物流组团采用缓坡式场地平整与建设模式。

第39条 停车位配建

配建停车场（库）的停车位设置应符合分图图则中的规定，具体计算标准执行最新《雅安市规划管理技术规定》中的规定。

地块内停车位数量的设置以分图图则中控制的指标为下限，地块建设时设置的停车位数量不得小于图则的控制指标。

配建停车场应就近设置，距主体建筑出入口的距离不宜超过 50m。异地配建的停车场距目的地的距离不应大于 200m。

大型公共建筑应根据地块内建筑的布置、建筑使用性质和规模，设置一个以上的装卸货场地。

商业购物中心、文化娱乐体育中心、宾馆、公园、办公楼、影剧院等，必须建设与之相应的公共服务的机动车停车场（库）和自

行车停车场及供本单位职工的自用停车场, 停车场的基本规模可根据建筑性质、规模确定。

配建停车场(库)的建设应和公共建筑主体工程同时设计, 同时施工和同时交付使用, 其工程费用和用地计入所属单位工程之内; 所交付的停车场不得改变使用性质, 不得任意占用和出租。

第40条 供水工程规划

1. 规划区内最高日用水量约为 1.1 万 m^3/d 。
- 2. 规划区给水由雅安经济开发区名山片区水厂供给。**
- 3. 给水管网采用生活—生产—消防相结合的统一供水系统, 消防采用低压制。**
4. 规划从水厂引出 DN300 的干管供整个规划区的用水。规划区主干管形成环状管网形式; 配水干管管径为 DN200~DN300, 配水管管径为 DN150~DN200。
- 5. 给水管网的供水红线以保证管网末端最不利点静水压为标准, 压力要求超过供水红线的生活及消防用水, 由单位自行二次加压供水。**
- 6. 若管网经过断裂带, 必须采取工程措施。**

第41条 污水工程规划

- 1. 规划区排水体制为雨污分流制。**
2. 规划区平均日污水量为 0.72 万 m^3/d 。
- 3. 规划在东北部地势最低处设置 1 处污水提升泵, 东部污水经过污水提升泵提升至西部的污水管网, 最后排至永兴片区规划的污水处理厂统一处理。污水处理后达现行国标一级 A 标排入河道沟渠。**
- 4. 规划异径污水管的衔接采用管顶平接, 同径采用水面平接。**
- 5. 市政污水管道的最小管径取 DN300, 污水管道在车道下覆土深度应尽量控制在 0.7 以上, 覆土不足 0.7m 的管段需作工程加固措施处理。**
- 6. 若管网经过断裂带, 必须采取工程措施。**

7. 对于管径 $D \leq 400$ 污水重力管，采用 UPVC 加筋管和一般的 PE 管，对管径 $500 \leq D \leq 800$ 的污水重力管，采用承插式钢筋混凝土管、塑料管和玻璃钢管。对管径 > 800 的污水重力管，采用承插式钢筋混凝土管。

第42条 雨水工程规划

1. 暴雨强度公式采用雅安市暴雨强度公式：

$$A \times (1 + C \times \lg P)$$

暴雨强度公式： $i = \frac{A \times (1 + C \times \lg P)}{(t + B)^D}$

$$(t + B)^D$$

暴雨参数： A=7.622 B=6.64 C=0.63 D=0.56 E=0.0

重现期(年)：P= 2a，地面集流时间(分)：5.00；平均径流系数 ϕ 取值 0.6，绿地和非硬铺地的 ϕ 取值在 0.15-0.3 之间。

2. 规划区以现有的自然沟渠为雨水接纳体。

3. 规划区开发建设过程中应采用源头削减、中途转输、末端调蓄等多种手段，通过渗、滞、蓄、净、用、排等多种技术，实现城市良性水文循环，提高对径流雨水的渗透、调蓄、净化、利用和排放能力。

4. 规划沿道路布设雨水管网，就近直接排放，雨水管管径为 dn400~dn2000，管径超过 dn2000 应改为矩形渠排水。

5. 规划应加强对雨水的综合利用。

6. 规划异径雨水管的衔接采用管顶平接，同径采用水面平接。

7. 雨水管采用钢筋混凝土管。

8. 规划区开发建设过程中应采用源头削减、中途转输、末端调蓄等多种手段，通过渗、滞、蓄、净、用、排等多种技术，实现城市良性水文循环，提高对径流雨水的渗透、调蓄、净化、利用和排放能力，维持或恢复城市的“海绵”功能。

第43条 供电工程规划

1. 规划区电力负荷为为 1.88 万 kw。

2. 规划区由永兴片区的变电站供电。
3. 规划区 35kV 以上线路按规范预留高压走廊，高压架空电力线路走廊宽度：500kV 线路为 60—75 米，220kV 线路为 30—40 米，110kV 线路为 15—25 米，35kV 线路为 15—20 米。规划将现状横穿园区地块的一条 220kV 高压线改线，沿道路架空敷设，其余高压线路保持现状走向。
4. 规划区内设 10kV 开闭所 4 个，可配建设置，也可以独立设置，每座建筑面积 100-180 m²。
5. 规划区内 10kV 及以下的配电网应逐步入地，电缆沟沿道路人行道敷设。
6. 对重要用户提供双电源（保安电源）供电。

第44条 通信工程规划

1. 规划在园区北部设置 1 处邮政所，其他区域以 500 米服务半径设置邮政代办点。
2. 规划 1 座电信模块局，位于邮政局旁。
3. 规划预测区内固话主线约为 1.0 万线。
4. 规划预测区内公用电话用户为 135 线。
5. 规划预测区内移动用户约为 0.9 万卡号。
6. 规划预测区内有线电视用户约为 0.32 万户，0.64 万端口。
7. 规划预测区内宽带用户约为 3150 户。
8. 有线电视线路与电信线路敷设合用一管位，并与电信、联通铁路等电信营运商共同建设。

第45条 燃气工程规划

1. 规划预测平均日用气量为 0.6 万 Nm³ 年。
2. 规划气源来自名山工业园区配气站，气源来自邛崃和本地莲花气田的天然气通过长输管道将天然气输送至配气站，再通过门站及高中压调压站进入市政中压管网。
3. 规划配气管网为天然气中压一级配气系统，设计压力为 0.2-0.4

兆帕。管径为 DN50~DN200，均使用燃气专用 PE 管。中压配气管线沿道路环状敷设。

4. 燃气管道沿道路敷设于道路人行道或绿地下，管道穿越城市主要道路采用套管敷设，管道穿越城市一般道路采用直埋敷设。

5. 用户采用楼栋调压或用户调压供气方式。

第46条 管线综合

1. 为避免管线之间的相互干扰和影响，原则上各种管线从道路红线向道路中心线方向平行布置，一般应遵循下列次序：

道路东、北侧为：通信、燃气、污水。

道路西、南侧为：电力、给水、雨水。

2. 当道路红线宽度大于 30 米时，给水管道、燃气管道双侧布置，道路红线宽度大于 40 米时，排水管道双侧布置。

3. 工程管线原则应布置在人行道或非机动车道下面，电力电缆、通信电缆、燃气管道、给水管道一般布置在道路的人行道下，排水管道一般布置在慢车道下。

4. 各种管线与铁路相交时应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-98）中工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距的相关规定。

5. 各种工程管线交叉时，自地表面向下的排列顺序宜为：电力管线、电信管线、燃气管线、给水管线、雨水排水管线、污水排水管线。

6. 若出现交叉矛盾时应遵循小管让大管，分支管线让主干管线，压力流管让重力自流管，可弯曲管让不可弯曲管，工程量小的让工程量大的，检修次数小、方便的让检修次数多、不方便的等原则进行调整。

7. 工程管线交叉时的最小垂直净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-98）中相关规定。

8. 规划提倡综合管廊建设，应坚持因地制宜、远近结合、统一规划、统筹建设的原则，应与城市地下空间规划、工程管线专项规划

及管线综合规划相衔接。

第七章 城市设计导引

第47条 整体空间形态设计导引

规划依据各功能区建筑特色和主要公共空间体系，形成“一核、两轴、两带、四区、多节点”的整体空间形态结构。

一核：一核指依托名山火车站站前广场及周边商业建筑，塑造灵活多变的空间形态，形成园区的核心景观载体，作为乘坐火车进入园区的重要门户景观；

两轴：分别指沿北横三路形成的园区生活及商贸景观轴及沿物流大道形成的物流景观轴；

两带：指依托成康铁路两侧预留的防护绿地形成的防护绿带和园区北侧的农林生态景观渗透带；

四区：根据园区的功能分区而形成不同特征的四个景观区域，包括综合商贸风貌区、居住生活风貌区、物流仓储风貌区、市场风貌区。

多节点：结合成新蒲快速路、物流大道进入园区的入口处打造园区门户景观，以及结合广场用地形成园区多个重要景观节点。

综合商贸风貌区：作为园区标志性建筑的承载区域，应结合站前广场及商业建筑塑造园区的核心景观节点及开放空间，结合商贸建筑设计塑造灵活的空间形态，并注重站前大道（即北纵四路）及北横一路的景观界面，保持界面的连续性和现代感。以多层和高层为主，建筑高度控制在45米以下；

居住生活风貌区：以自然山体及河流为景观核心，沿主干道绿化带为纽带，打造宜人的生态居住环境，以多层及小高层住宅为主，建筑高度控制在40米以下；

物流仓储风貌区：该区建筑形体多为低层建筑，体量较大，应保持界面的连续性，尺度肌理的整齐和现代感，采用素雅，明度高的色彩；

市场风貌区：作为园区商贸展示交易的主要区域，该区域以低层和多层为主，体量较大，应保持界面的连续性，建筑风貌应与物流仓储区有所区别，建筑造型可较物流仓储建筑更灵活多变一些，体现简洁、现代和富有活力的风貌。应注意公共空间的营造，创造良好的贸易、交流空间，建筑高度控制在 24 米以下。

第48条 公共空间设计导引

1. 节点

结合广场、山体公园、沿街绿化打造园区景观节点，特别注重打造站前广场景观节点及西侧园区的门户景观，营造环境优雅舒适的自然绿化休闲空间，为园区提供集散、休闲场所。

2. 街道

街道空间的城市设计层面应强化物流园区特色，保持街道空间的连续性及其观赏性，创造富有层次感和韵律感的城市天际线。物流大道、北横一路及北纵四路作为园区重要的干道，是园区对外展示形象的主要载体，其沿线应形成错落有致且富有强烈节奏感的轮廓。综合商贸区及居住生活区沿街建筑应充分考虑行人尺度，加强建筑物的细部处理，适当增加视觉焦点与小型公共开放空间，以增强街道的韵律感及节奏感，满足使用者不同的视觉需求。

3. 标志性建筑

入口标志性构筑物：主要体现雅安物流园区形象，用大型构筑物矗立在物流园区入口，用醒目的文字标示物流园区，使进入园区车流有深刻的第一印象。

综合商贸服务区入口标志性建筑：结合站前商业办公混合用地打造本园区的地标性建筑，形成统领整个园区天际线的制高点，作为商贸片区形象展示的一个窗口。设计力求造型新颖别致，色彩鲜明，给人留下深刻印象。

第01条 建筑设计导引

1. 综合商贸风貌区建筑设计导引

该区域建筑应体现简洁、现代风格；建筑以多层、高层为主，应采用群体组合方式形成空间序列，建筑界面须保持连续，同时体现韵律感。商业建筑可采用骑楼、通廊等形式，与室外空间相融合；基地的车行出入口应与公共广场及人行出入口完全分离。办公出入口与底层商业设施出入口相对分离，便于管理。临街建筑可依地块形状局部凹凸，避免街道的单一枯燥，形成收放自如的沿街立面空间，体现简洁、现代和富有活力的风貌。建筑色彩不宜过于强烈，建议采用柔和中性色系为色彩基调，在建筑局部适量运用对比色，来突出建筑的门窗、入口等节点。

2. 居住生活风貌区建筑设计导引

本区域以规模体量适度的多层及高层住宅建设为主，建筑设计应考虑建筑空间组合、建筑造型与景观视线通廊、整体景观环境的整合，并通过建筑自身形体的高低组合变化与住区内、外自然环境结合，塑造具有个性明显和识别性强的居住区整体环境。

建筑风格应以现代为主，采用活泼明朗的色彩；沿街建筑界面须保持连续，强调围合感，建筑应作适当退界，局部结合道路形成街区广场，为人们日常交流提供场所。

3. 物流仓储风貌区建筑设计导引

物流仓储片区建筑特点是建筑体量大，道路宽阔，建筑外墙不宜大面积地使用明亮耀眼的颜色，用色宜素雅，色调以浅色调和灰色调为主，建筑的重点部分如标志、入口、突出体量等可以用亮色和重色点缀，使用不同的材料和色彩，形成区域内的视觉焦点，建筑物外墙所采用的材料不得影响行人或行车的安全。物流建筑的风格形式应具有现代特征，符合平面布局简练并与周边环境相协调。

4. 市场风貌区建筑设计导引

该区域建议以大厅模式为主，以建筑本身围合成公共空间。独立的单元划分成独立的内部形态，形成若干各有特色的空间形态，由区内人车分流的交通系统连接，形成市场风貌区内半开放半独立的组合。建筑采用素雅，明度高的色彩。

第02条 道路设计导引

道路绿化：以车行为主的园区内部交通性道路，结合人行道布置的绿化要符合车行视点转移的速度。道路绿化以灌木加乔木形式，使沿道路两侧的绿化具有一定的层次感。

建筑小品：道路红线内的人行道应成为主要步行空间，并合理设置电话亭、废物箱等街道家具；从道路红线到建筑退界形成的区域和各组团内部的核心绿地作为休闲步行空间，设置花坛、台阶、庭院灯、座椅等街道家具作为建筑室内外空间的过渡。

交通组织：交叉口有足够的视距，建筑有醒目的提示和入口。景色、场地特征和建筑的序列展示适于全天候和夜间行车，有合理的照明设施和安全保障。

第八章 环保及环卫设施规划

第49条 环境保护控制

大气环境质量执行国标《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准。

地表水环境质量达到《地表水环境质量标准》（GB3838—2002）中的Ⅲ类标准。地下水达到《地下水质量标准》（GB/T14848—1993）中的Ⅱ类标准。

居民住宅、门诊所、小学、幼儿园所在区域应按《声环境质量标准》（GB3096-2008）1类声环境功能区的声级限值进行控制。

商业金融、集市贸易等功能用地应按《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类声环境功能区的声级限值进行控制。

物流仓储功能的用地应按《声环境质量标准》（GB3096-2008）3类声环境功能区的声级限值进行控制。

铁路干线两侧区域应按《声环境质量标准》（GB3096-2008）4b类声环境功能区的声级限值进行控制。

第50条 环卫设施规划

规划本区设置公厕 9 座，垃圾收集站 8 处，垃圾收集点的服务半径为 70m 或按每四幢住宅设置 1 处，公厕粪便采用“生物化处理粪便技术”、“密封厌氧发酵仓”等无害化技术处理后，方能排入城市排污管网。

生活垃圾提倡分类收集、分类运输、分类处置，生活垃圾自收集点由垃圾运输车直接运往市域垃圾处理厂进行无害化处理。

废物箱的设置应满足垃圾的分类收集要求，在道路两侧以及各类交通客运设施、公共设施、广场、社会停车场等的出入口附近设置废物箱。设置在道路两侧的废物箱，其间距按 ①商业、金融业街道 50-100m ②主干路、次干路 100-200m ③支路 200-400m。

区内设生活垃圾转运站 1 处，位于生活配套组团西侧，用地面积 0.35hm²。

第九章 综合防灾规划

第51条 防震规划

规划区一般建筑按 VII 度设防，抗震指挥、医院、供水、排水系统的工程；电力、燃气、通讯和广播电视等生命线工程提高一度按 VIII 度加强抗震措施。新建、扩建和改建工程中的重大建设工程和可以发生次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并由此确定抗震设防要求，进行抗震设防。

规划区内广场、公园、居住区绿地、学校等开敞空间为避难场所。各级避难场所按照相关要求配置供水、排水、供电、通讯、公共电话、公厕、医疗、食品、帐篷等相应设施及避难物资储备并保证周边交通可达性。

城市主干路及快速路作为震时人员疏散和物质运输的主要救援通道。

第52条 消防规划

规划在生活配套组团的西部设置 1 座一级普通消防站，用地面

积 0.47 hm²，服务半径覆盖规划区全域范围。

消防坚持“预防为主，防消结合”的原则，提高整体防火意识，消除火灾隐患，保护人民生命和财产的安全。

规划区内不得安排易燃、易爆、剧毒、危险品和有重大火灾隐患的生产项目和仓储设施。

新建建筑以一、二级耐火等级为主，限制三级耐火等级建筑的发展，严格限制修建永久性的四级耐火等级的建筑。当建筑沿街部分长度超过 150m 或总长度超过 220m 时，应设穿过建筑的消防车道；沿街建筑应设连接街道和内院的通道，其间距不大于 80m(可结合楼梯间设置)；建筑内开设的消防车道，净高与净宽均应大于或等于 4m。

消防通道宽度不能小于 3.5m、高度不应小于 4m。尽端式消防通道的回车场尺度不能小于 15m×15 m。高层建筑宜设环形消防通道或沿两长边设消防通道。会展中心、大型商场等宜设环形消防通道。贸易市场和营业摊点的设置，不得堵塞消防车通道和影响消火栓的使用。

加油站、天然气配气站和变电站建设以及天然气管道和电力线的敷设应严格按照有关规范、规定和要求实施。加强对储油、供油单位的消防管理，加强对重点保护单位消防设施的监督管理。

规划范围内的消防给水采用生活—生产—消防合网的城市低压制消防供水系统，并以此为主；河、渠、水池等地表水为辅。消火栓的设置距离不能大于 120m，其保护半径不应超过 150m。将河、渠水作为消防备用水源，以此充分利用自然水体并节约城市自来水。

建设现代化的火警报警和通信指挥系统。

第53条 人防规划

规划范围内地下空间开发、市政基础建设、民用建筑工程项目建设应充分兼顾民防规划内容，满足民防要求。民防疏散干道

应结合城市交通网络，连接城市商贸中心、居住密集区等城市功能区，形成地区民防疏散体系网络。

防空警报台应按照附建与单建结合的原则进行规划建设，警报音响半径为 500m，覆盖率达到 100%。

规划严格按照城市建设与人防建设相结合的要求配套建设居住区地下防空设施，高层建筑配建防空地下室，新建小区必须保证按总建筑面积 2%的比例预留人防空间，逐步形成和完善以人防工程为基础的各种防护保障体系。

规划战时留城人口比例 40%，为 0.36 万人，留城人口人均掩蔽面积 1 平方米。规划区人口为 0.9 万人，则人防总掩蔽面积应达 3600 平方米。

第54条 防洪规划

规划区按 50 年一遇洪水标准设防，20 年一遇山洪及泥石流标准设防，重要建设工程按国家有关标准执行。

规划区内的沟渠及雨水排放在防洪封闭圈上留有出口，为避免洪峰来临时，洪水会沿这些出口倒灌，出口处应设防洪倒灌闸门。

第55条 地质灾害防治规划

规划建立健全群测群防体系，落实防灾责任制，认真开展地质灾害动态管理，加大监测防灾覆盖面，进一步完善汛期地质灾害气象预报预警工作，积极开展建设用地地质灾害危险性评估、地质环境影响评价，完善通讯网络，提高应急反应能力。具体防治措施与规划要求如下：

(1) 对于规划区内局部零星尚未开展详细地质灾害调查评价报告的地块及在易发区内的建设项目，在开发建设前必须进行项目地质灾害调查评价，评价合格后方可开发建设。

(2) 对部分在地质灾害高易发区进行建设的项目，必须在地质灾害处理达标后方可建设。

(3) 所有建设均应确保在地质稳定基础上建设。涉及本规划区范围内的建设项目均需作详细的工程地质勘察，根据相关文件，对高切坡项目需经专家论证确保安全无误后方可施工。

(4) 对形成的人工挖方边坡，宜进行梯级放坡处理；泥岩及砾岩边坡须进行防风化处理；永久边坡地段宜进行支挡或锚固。

(5) 对于填方地带，必须进行分层夯实处理，防止填土地基不均匀沉降。

(6) 逐步实施地质灾害治理工程。规划建设时主要建筑物应避开已有塌陷地段、规模较大的滑坡区、顺层坡区，保持现有地貌；在滑坡区、顺层坡区建筑时，应先勘查治理，再建设；根据区内现有地形地貌，因地制宜，设计整平标高；完善规划区排水系统，避免地表水大量渗入地下水，并对已有塌陷坑进行填充处理；保留部分地表水的主要入渗通道；禁止大量抽吸地下水；对岩溶发区进行专门岩溶工程地质勘察，应查清岩体的连续性和稳定性；各工程建设项目均应进行岩土工程地质勘察，按岩溶特殊地基进行勘察，根据不同的场地条件，确定经济合理的处理方法。

(7) 应根据地质灾害危险地区的危险程度和易发程度，制定不同的地质灾害防灾预案，完善灾害防御及救援措施。

第56条 避难场所

规划结合公园、广场、滨河绿地、中小学操场、街头绿地、居住区绿地和停车场等设置避难场所，并配置供水、能源、环卫等应急设施。

规划结合公共活动场所按相关要求布置避难场所，遵循平时和灾时结合利用原则选择各功能区的绿地、广场、学校、停车场及红线宽度大于 40m 的城市道路在受灾时可作为疏散避难场地，并应保证其疏散功能。

应急避难通道分为三级：避难主通道、避难次通道和避难支路。有效宽度大于 15m，主要包括高速公路、快速路和交通性主干道

为避难主通道；有效宽度大于7m，主要包括主干道和部分次干道为避难次通道；其他各级道路为避难支路。

第十章 分期建设规划

第57条 分期规划原则

1. 一次规划、成片建设、滚动发展。相对集中资金，成片开发，成熟一片，开发一片，滚动发展，形成园区建设的良性循环。
2. 完善基础设施，奠定发展基础。首先搞好环境建设，包括市政基础设施条件，交通环境及绿化景观环境，以进一步吸引建设投资，有利于园区开发的经济动作，确保园区建设的高起点，高效率运作。
3. 由易到难，尽量减少一次性投入，重点建设亮点工程。以较低的成本，建设亮点工程，展现园区风貌，吸引人流，集聚人气。

第58条 近期建设用地

1. 依托名山站的建设，围绕铁路站场先期启动联运集散区以及有进驻意向的农副冷链区的物流仓储用地；
2. 建设站前广场的附近的商业商务用地以及专业批发市场用地，提供和完善园区物流发展所需的相关配套设施和基础设施，建立品牌，吸引投资商和物流企业入驻；
3. 建设居住配套区南部的居民安置居住用地以及商住用地，妥善处理好园区内居民搬迁安置工作，并满足一期部分就业人员的居住问题；
4. 道路交通方面重点建设物流大道以及北横一路，满足园区对外交通的基本需求。

第59条 中期建设用地

1. 随着园区不断建设，入驻企业不断增加，中期抓紧建设城市配送区、医药物流、战略储备区以及工业仓储区的物流仓储用地；

2. 北片区建设商业、办公、酒店、居住、专业批发市场、加油站等用地，同时完善园区配套公共服务设施；
3. 道路交通方面重点建设成新蒲快速路、南北纵二路、南北纵三路、南北纵四路以及北横三路、北纵四路等交通干路，加强园区南北两片的交通联系以及对外交通联系能力。

第60条 远期建设用地

1. 通过近、中期的开发，用地条件已日渐成熟，远期建设保税物流仓储用地以及化工物流、工业仓储物流等用地；
2. 道路交通方面重点完善园区支路交通体系，园区形成完善的道路交通体系。

第十一章 规划实施措施与建议

第61条 规划实施措施与建议

1. 立法实施。通过立法进行实施，规划一经批准，必须严格遵守，不得擅自改动。
2. 产业引导，逐步集中。招商引资时应引导相关企业优先进入对应园区集中发展，严格限制与物流类无关企业入驻园区。
3. 严格管理，集约用地。建立物流项目用地规模评估机制，加强对物流项目用地合理规模的论证与评估，避免由于缺乏评估供地过大而造成的土地资源浪费。
4. 认真组织好修建性详细规划和修建设计。修建规划方案和建筑、景观设施的设计方案要严格按照规划审批，建立完善的方案会审和听证制度，以确保各功能区域建设达到预期目标。
5. 市政设施建设先地下、后地上，管网设施按设计标准建设，以免今后的破坏性重复开挖。
6. 奖励与惩罚：对在规定范围内提高绿化率和建筑退后红线距离、愿意承担附近地块公用设施、公共绿化和公共铺装建设的单位，对其容积率可按实际投资进行相应的建筑面积奖励。对那些采

- 用各种手段在建设中侵占建筑后退红线、减少绿地率、提高容积率和不按规定配套公用设施的单位，一经发现坚决让其停工重新进行方案审批，重新按合格方案进行建设，否则取消其土地使用权。
7. 建议雅安市政府尽快跟进成新蒲快速通道项目的实施，以确保雅安物流园区与之连接的对外出入口的建设，提高物流园区对外交通能力，降低物流成本。
 8. 建议雅安市政府尽快与铁路主管部门落实铁路与道路交叉口设计变更事宜，以便园区南北向 24 米次干道得以实施。
 9. 本次规划是依据现阶段铁路施工图设计成果（2014 年 8 月）而进行的道路交通规划及竖向设计，在下一步道路工程建设中时应依据最新的铁路资料和成新蒲快速路设计资料进行设计。当城市道路下穿或上跨铁路时，需要现场实测并复核道路净空条件。

第十二章 附则

第62条 规划成果组成

规划成果包括规划文本、图表和说明书。图表含规划成果图及其表格，说明书含规划分析图。

第63条 规划生效和变更

本规划自雅安市人民政府批准之日起生效。经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的应当按照《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第二十条的规定程序进行。

第64条 规划解释权

解释权属雅安市城市规划主管部门。

附表1 城乡用地汇总表

序号	用地代码		用地名称	用地面积 (hm ²)	占城乡用地比例 (%)
1	H		建设用地	424.48	73.42
	其中	H11	城市建设用地	413.64	71.54
		H21	铁路用地	10.84	1.87
2	E		非建设用地	153.71	26.58
	其中	E1	水域	4.56	0.79
		E2	农林用地	130.56	22.58
		E9	发展备用地	18.59	3.22
城乡用地				578.19	100.00

附表2 城市建设用地构成表

序号	用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用地比例 (%)	人均城市建设用地面积 (m ² /人)	
1	R		居住用地	14.24	3.44%	15.8	
	其中	R2	二类居住用地	13.64			
		R22	幼儿园用地	0.60			
2	A		公共管理与公共服务设施用地	3.96	0.96%	4.4	
	其中	A1	行政办公用地	0.66			
		A22	文化活动用地	0.56			
		A33	中小学用地	1.53			
		A41	体育场馆用地	0.72			
		A51	医院用地	0.49			
3	B		商业服务业设施用地	24.70	5.97%	27.4	
	其中	B1	商业用地	17.72			
		其中	B11	零售商业用地	1.83		
			B12	批发市场用地	14.12		
			B13	餐饮用地	0.80		
			B14	旅馆用地	0.97		
		B1B2	商业办公混合用地	3.76			
		B41	加油加气站用地	1.44			
B9	其他服务设施用地	1.78					
4	W		物流仓储用地	220.54	53.32%	245.0	
	其中	W1	一类物流仓储用地	220.54			

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占城市建 设用地比 例(%)	人均城市建 设用地面积 (m ² /人)	
	中					
5	S	道路与交通设施用地	101.80	24.61%	113.1	
	其中	S1	城市道路用地	62.57		69.5
		S3	交通枢纽用地	35.83		
		S4	交通场站用地	0.76		
		S42	社会停车场用地	2.64		
6	U	公用设施用地	1.23	0.30%	1.4	
	其中	U15	通信用地	0.41		
		U22	环卫用地	0.35		
		U31	消防用地	0.47		
7	G	绿地与广场用地	47.17	11.40%	52.4	
	其中	G1	公园绿地	9.65		10.7
		G2	防护绿地	36.45		
		G3	广场用地	1.07		
H11		城市建设用地	413.64	100.00%		

注：现状人口 0.57 万人，规划人口 0.90 万人。

附表3 公共及市政配套设施汇总一览表

类别	序号	项目名称		用地面积 (m ² /处)	服务规模 (万人)	规划数量	备注
教育设施	1	幼儿园	18班	5964	1.0	1	位于/A02-04(独立占地)
	2	小学	13班	15312	1.0	1	位于/A02-02(独立占地)
医疗卫生设施	3	社区卫生服务中心		4931	1.0-2.0	1	位于/A06-02(独立占地)
文化娱乐设施	4	综合文化活动中心		5627	1.0-2.0	1	位于/A02-03(独立占地)
体育设施	5	居住区级体育活动中心		7209	1.0-2.0	1	位于/A03-03(独立占地)
	6	小区级体育活动场地		-	0.5-1.0	1	位于/A04-05
行政管理 与社区服务 设施	7	居委会		-	0.5	2	位于/A03-05/A04-05
	8	社区服务站		-	-	2	位于/A03-05/A04-05
商业设施	9	社区警务室		-	1.0	1	位于/A04-05
	10	加油站		6386	-	2	位于/B06-01(独立占地)
				7994			位于/E04-03(独立占地)
	11	汽车维修站		17760	-	1	位于/E04-02(独立占地)
12	农贸市场		5432	1.0	1	位于/A06-03(独立占地)	
市政公用 设施	13	邮政所		4134	1.0	1	位于/A06-01(独立占地)
	14	电信模块局		-	1.0	1	位于/A06-01
	15	消防站		4654	-	1	位于/B05-02(独立占地)
	16	垃圾收集站		280- 380	-	8	位于 /A01-07/A06-05/B04-01等
	17	垃圾转运站		3527	-	1	位于/D01-16(独立占地)
	18	公共厕所		-	-	9	位于 /A01-07/A06-05/B04-01等
	19	环卫工人休息室		-	-	3	位于 /A06-05/E02-01/F05-01
	20	社会停车场		7582	-	1	位于/C01-03
				8474	-	1	位于/C01-11(独立占地)
				17880	-	1	位于/E03-02(独立占地)
21	开闭所		-	-	4	位于 /A03-05/D01-07/D01-13等	
22	交接箱		-	-	4	位于 /B03-02/D01-13/E06-01等	

附表4 城市道路控制数据一览表

道路分类	道路名称	道路断面编号	道路断面形式 (m)					红线宽度	机动车道数
			单向人行道	单非动道	向机车	单向机非隔离带	单向机动车道		
城市快速路	成新蒲快速通道	A-A	— —	2	1	10.5	3	30m	6
城市主干道	北横一路	B-B	3	3.5	— —	7	3	30m	4
	物流大道	C-C	3	3.5	— —	7.5	2	30m	4
	南北纵一路								
南北纵四路									
城市次干道	南北纵二路	D-D	2	3	— —	7	— —	24m	4
	南北纵三路								
	南横一路								
	北横三路								
	北纵四路								
支路	南纵一路	E-E	2	— —	— —	7.5	— —	19m	4
	南纵二路								
	南纵三路								
	南纵四路								
	南纵五路								
	南横二路								
	北横二路	F-F	3	2	— —	4	— —	18m	2
	北纵一路								
	北纵二路								
	北纵三路								
	北纵五路								
	北纵六路								

附表5 地块控制指标一览表

街坊编号	地块编号	用地代号及用地性质		用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建机动车位(个)	用地适建范围	配套公共服务设施
A	A01-01	G1	公园绿地	1418	-	-	-	-	-	-		
	A01-02	R2	二类居住用地	17510	2.2	38523	25%	40m	30%	245个	1-3/5-14/26	
	A01-03	G1	公园绿地	3082	-	-	-	-	-	-		
	A01-04	E1	水域	2478	-	-	-	-	-	-		
	A01-05	G1	公园绿地	3267	-	-	-	-	-	-		
	A01-06	G1	公园绿地	764	-	-	-	-	-	-		
	A01-07	R2	二类居住用地	24998	2.2	54996	25%	40m	30%	350个	1-3/5-14/26	垃圾收集站、公共厕所
	A02-01	G1	公园绿地	2085	-	-	-	-	-	-		
	A02-02	A33	中小学用地	15312	0.8	12249	30%	24m	30%	-	5-7/12/16	小学
	A02-03	A22	文化活动用地	5627	1.6	9003	30%	24m	30%	27个	7-9/11/12/16/18	综合文化活动中心
	A02-04	R22	服务设施用地	5964	0.6	3578	30%	15m	30%	-		幼儿园
	A03-01	G1	公园绿地	2025	-	-	-	-	-	-		
	A03-02	A1	行政办公用地	6590	2.0	13181	30%	24m	30%	66个	7-8/11/16-17/19/23/36	行政管理机构
	A03-03	A41	体育场用地	7209	0.8	5767	25%	24m	30%	144个	11/12/16/18/28-29	居住区级体育活动中心
	A03-04	G1	公园绿地	1188	-	-	-	-	-	-		
A03-05	R2	二类居住用地	14850	2.2	32670	25%	40m	30%	208个	1-3/5-14/26	居委会、社区服务站、开闭所	

街坊编号	地块编号	用地代号及用地性质		用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建机动车位(个)	用地适建范围	配套公共服务设施
A	A04-01	R2	二类居住用地	7151	2.2	15732	25%	40m	30%	100个	1-3/5-14/26	
	A04-02	G1	公园绿地	1643	-	-	-	-	-	-		
	A04-03	E1	水域	1845	-	-	-	-	-	-		
	A04-04	G1	公园绿地	1864	-	-	-	-	-	-		
	A04-05	R2	二类居住用地	31814	2.2	69991	25%	40m	30%	445个	1-3/5-14/26	居委会、社区服务站、社区警务室、小区级体育活动场地
	A05-01	R2	二类居住用地	28900	2.2	63581	25%	40m	30%	405个	1-3/5-14/26	
	A06-01	U15	通信用地	4134	1.6	6615	30%	20m	30%	-	11/36	电信模块局、邮政所
	A06-02	A51	医院用地	4931	1.6	7889	30%	24m	35%	39个	6-7/11-12/16	社区卫生服务中心
	A06-03	B12	批发市场用地	5432	1.5	8147	40%	15m	20%	24个		小区级肉菜市场
	A06-04	G1	公园绿地	1276	-	-	-	-	-	-		
	A06-05	B1B2	商业办公混合用地	14061	2.5	35154	40%	45m	20%	176个	1-3/5-14/17/19/24-26/36	环卫工人休息室、垃圾收集站、公共厕所
B	B01-01	G1	公园绿地	1069	-	-	-	-	-	-		
	B01-02	R2	二类居住用地	11158	2.2	24549	25%	40m	30%	156个	1-3/5-14/26	
	B01-03	G1	公园绿地	1877	-	-	-	-	-	-		
	B01-04	B14	旅馆用地	9733	2.8	27252	20%	45m	30%	136个	7/11/16-17/19/23-26/36	酒店
	B02-01	G1	公园绿地	1344	-	-	-	-	-	-		
	B02-02	B1B2	商业办公混合	23489	2.5	58722	40%	45m	20%	294个	1-3/5-14/17/19/24	

街坊编号	地块编号	用地代号及用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建机动车位(个)	用地适建范围	配套公共服务设施
		用地								-26/36	
	B02-03	B13 餐饮用地	7978	2.0	15957	40%	24m	20%	239个	7/11/16-17/19/23-26/36	
	B03-01	G1 公园绿地	2181	-	-	-	-	-	-		
	B03-02	B12 批发市场用地	39898	1.5	59847	40%	24m	20%	180个	7/11/16-17/19/23-26/36	展销市场
	B04-01	B12 批发市场用地	30346	1.5	45519	40%	24m	20%	137个	7/11/16-17/19/23-26/36	展销市场、公共厕所、垃圾收集站
	B04-02	G1 公园绿地	2776	-	-	-	-	-	-		
	B05-01	B12 批发市场用地	10227	1.5	15341	40%	24m	20%	46个	7/11/16-17/19/23-26/36	展销市场
	B05-02	U31 消防用地	4654	0.8	3723	30%	20m	30%	-	11/36/38-39	消防站
	B06-01	B41 加油加气站用地	6386	0.8	5109	30%	15m	20%	-		加油站、公共厕所
C	C01-01	G2 防护绿地	18743	-	-	-	-	-	-		
	C01-02	B11 零售商业用地	7582	2.0	15164	40%	24m	20%	45个	7/11/16-17/19/23-26/36	
	C01-03	S4 交通场站用地	7582	-	-	-	-	-	-		社会停车场、出租车场站
	C01-04	G3 广场用地	10682	-	-	-	-	-	-		广场
	C01-05	S3 交通枢纽用地	4253	-	-	-	-	-	-		长途客运车、公交枢纽站

街坊编号	地块编号	用地代号及用地性质		用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建机动车位(个)	用地适建范围	配套公共服务设施
	C01-06	G2	防护绿地	14602	-	-	-	-	-	-		
	C01-07	S3	交通枢纽用地	236918	-	-	-	-	-	-		垃圾收集站、公共厕所
	C01-08	B11	零售商业用地	10715	2.0	21430	40%	24m	20%	64个	7/11/16-17/19/23-26/36	
	C01-09	G2	防护绿地	20012	-	-	-	-	-	-		
	C01-10	B12	批发市场用地	38766	1.5	58149	40%	24m	20%	174个	7/11/16-17/19/23-26/36	展销市场
	C01-11	S42	社会停车场用地	8474	-	-	-	-	-	-		社会停车场
	C01-12	G2	防护绿地	15993	-	-	-	-	-	-		
D	D01-01	G2	防护绿地	1066	-	-	-	-	-	-		
	D01-02	E1	水域	135	-	-	-	-	-	-		
	D01-03	G2	防护绿地	52779	-	-	-	-	-	-		
	D01-04	G2	防护绿地	1382	-	-	-	-	-	-		
	D01-05	E1	水域	500	-	-	-	-	-	-		
	D01-06	G2	防护绿地	47800	-	-	-	-	-	-		
	D01-07	W1	一类物流仓储用地	172595	1.0	172595	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	垃圾收集站、公共厕所、开闭所
	D01-08	G1	公园绿地	12321	-	-	-	-	-	-		
	D01-09	E1	水域	10413	-	-	-	-	-	-		
	D01-10	G1	公园绿地	11522	-	-	-	-	-	-		

街坊编号	地块编号	用地代号及用地性质		用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建机动车位(个)	用地适建范围	配套公共服务设施
	D01-11	G2	防护绿地	34010	-	-	-	-	-	-		
	D01-12	G1	公园绿地	8552	-	-	-	-	-	-		
	D01-13	W1	一类物流仓储用地	372765	1.0	372765	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	开闭所、交接箱
	D01-14	G2	防护绿地	31185	-	-	-	-	-	-		
	D01-15	S3	交通枢纽用地	73902	-	-	-	-	-	-		
	D01-16	U22	环卫用地	3527	0.8	2821	30%	15m	30%	-	11/36/38-39/41-42	垃圾转运站
	D01-17	G2	防护绿地	11651	-	-	-	-	-	-		
E	E01-01	W1	一类物流仓储用地	86961	1.0	86961	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	E02-01	W1	一类物流仓储用地	84540	1.0	84540	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	垃圾收集站、环卫工人休息室
	E02-02	G1	公园绿地	2639	-	-	-	-	-	-		
	E03-01	W1	一类物流仓储用地	80822	1.0	80822	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	E03-02	S42	社会停车场用地	17880	-	-	-	-	-	-		社会停车场
	E04-01	W1	一类物流仓储用地	92582	1.0	92582	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	E04-02	B9	其他服务设施用地	17760	0.8	14208	30%	15m	35%	-		汽车维修站
	E04-03	B41	加油加气站用	7994	0.8	6396	30%	15m	20%	-		加油站、公共厕所

街坊编号	地块编号	用地代号及用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建机动车位(个)	用地适建范围	配套公共服务设施	
		地										
	E04-04	G2	防护绿地	4003	-	-	-	-	-	-		
	E04-05	G1	公园绿地	3856	-	-	-	-	-	-		
	E05-01	W1	一类物流仓储用地	92330	1.0	92330	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	E06-01	W1	一类物流仓储用地	126559	1.0	126559	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	交接箱
	E06-02	G1	公园绿地	3897	-	-	-	-	-	-		
	E07-01	W1	一类物流仓储用地	101632	1.0	101632	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	E08-01	W1	一类物流仓储用地	129965	1.0	129965	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	垃圾收集站、公共厕所
	E08-02	G1	公园绿地	3866	-	-	-	-	-	-		
F	F01-01	B12	批发市场用地	16532	1.5	24798	40%	24m	20%	74个	7/11/16-17/19/23-26/36	展销市场
	F01-02	G2	防护绿地	38638	-	-	-	-	-	-		
	F01-03	S3	交通枢纽用地	40559	-	-	-	-	-	-		
	F01-04	G2	防护绿地	70508	-	-	-	-	-	-		
	F01-05	E1	水域	81	-	-	-	-	-	-		
	F01-06	G2	防护绿地	944	-	-	-	-	-	-		
	F01-07	G2	防护绿地	1200	-	-	-	-	-	-		
	F01-08	E1	水域	183	-	-	-	-	-	-		

街坊编号	地块编号	用地代号及用地性质		用地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建机动车位(个)	用地适建范围	配套公共服务设施
	F02-01	W1	一类物流仓储用地	145516	1.0	145516	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	F03-01	W1	一类物流仓储用地	143132	1.0	143132	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	开闭所、交接箱
	F03-02	G1	公园绿地	4091	-	-	-	-	-	-		
	F04-01	W1	一类物流仓储用地	152153	1.0	152153	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	F05-01	W1	一类物流仓储用地	156205	1.0	156205	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	垃圾收集站、公共厕所、环卫工人休息室
	F05-02	G1	公园绿地	4481	-	-	-	-	-	-		
	F06-01	W1	一类物流仓储用地	138627	1.0	138627	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	
	F06-02	G1	公园绿地	3211	-	-	-	-	-	-		
	F07-01	W1	一类物流仓储用地	129116	1.0	129116	30%-60%	8m	20%	-	11/30/33/35-40/42	交接箱
	F07-02	G1	公园绿地	6550	-	-	-	-	-	-		

备注：①容积率、建筑限高指标除物流仓储用地为下限指标外，其余用地容积率及建筑限高均为上限指标；

②建筑密度指标除物流仓储用地采用的是区间值之外，其余用地建筑密度为上限指标；物流仓储用地的建筑密度是指用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。

③绿地率除物流仓储用地为上限指标外，其余用地绿地率为下限指标。