

# 《连城县中心城区 01-D2-10（1）地块控制性详细规划调整》（公示稿）

## 一、项目区位

规划地块位于中山小区，西邻现状金商路，规划范围总面积 0.1796 公顷。



## 二、规划调整说明

### 1、调整原则

- （1）严格执行《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规和政策规定。
- （2）本次用地的规划布局参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类

标准。

### 2、调整内容

#### （1）地块编号的调整

规划地块位于原控规01-D2-10地块范围内，根据现状权属落实用地边界，并将其地块编号调整为01-D2-10（1）。

#### （2）用地性质的调整

原控规01-D2-10地块用地性质为商业服务业用地和居住用地混合用地，现根据建设需求，将用地性质调整为交通运输用地—交通场站用地—社会停车场用地。

#### （3）控制指标的调整

原控规01-D2-10地块控制指标为“建筑密度≤32%，容积率≤1.8，绿地率≥25%，建筑高度≤21米”，现根据社会停车场的建设需求，将地块控制指标调整为：“建筑密度≤5%，容积率≤0.1，绿地率≥25%，建筑高度≤9米。”

### 3、调整理由

#### （1）调整的必要性

规划地块在《连城县城区控制性详细规划》中用地性质为商业居住综合用地，为加强我县土地开发控制和城市规划管理，缓解四角井文化街区停车难问题，改善片区道路交通环境，满足公共利益需要，促进城市发展，根据实际建设需求，将规划地块用地性质调整为社会停车场用地。

#### （2）调整的可行性

本规划调整不涉及上位总规强制性内容调整，规划地块内无 50 年以上建筑，也不涉及永久基本农田和生态保护红线，也不涉及饮用水水源保护区、自然保护区等各类保护区。本规划调整是可行的。

#### （3）社会停车场项目社会效益分析

有利于减少乱停车的情况。随着停车位供给的增加，合法的停车位置也得到了增加，这将有助于减少乱停车的现象。有利于减少交通拥堵。随着城市车辆保有量的增加，交通拥堵问题日益凸显。停车场的建设可以提供更多的停车位，鼓励车辆驶入停车场停放，减少在道路上的寻找停车位的时间，从而有效减少交通拥堵。疏导交通流量，改善道路通行环境。

刺激经济发展，有利于吸引游客参观四角井文化街区。停车场的建设为商业活动的开展提供了便利条件，吸引了更多的人流和消费需求。

综上所述，停车场投资项目的社会效益是显而易见的。通过增加停车位供给，降低停车费用，减少非法停车现象，疏导交通流量，改善道路通行环境，刺激经济发展，提高土地利用效率等方面，停车场投资项目为城市 and 居民带来了实实在在的好处。在未来的城市规划和交通管理中，应更加重视停车场的建设和利用，充分发挥其社会效益。

### 三、规划内容

#### 1、拟建项目

规划地块内拟建社会停车场项目，建设停车位、管理用房等。

规划地块内建设停车位不超过 50 个，属于小型停车场。

#### 2、开发控制要求

容积率≤0.1；

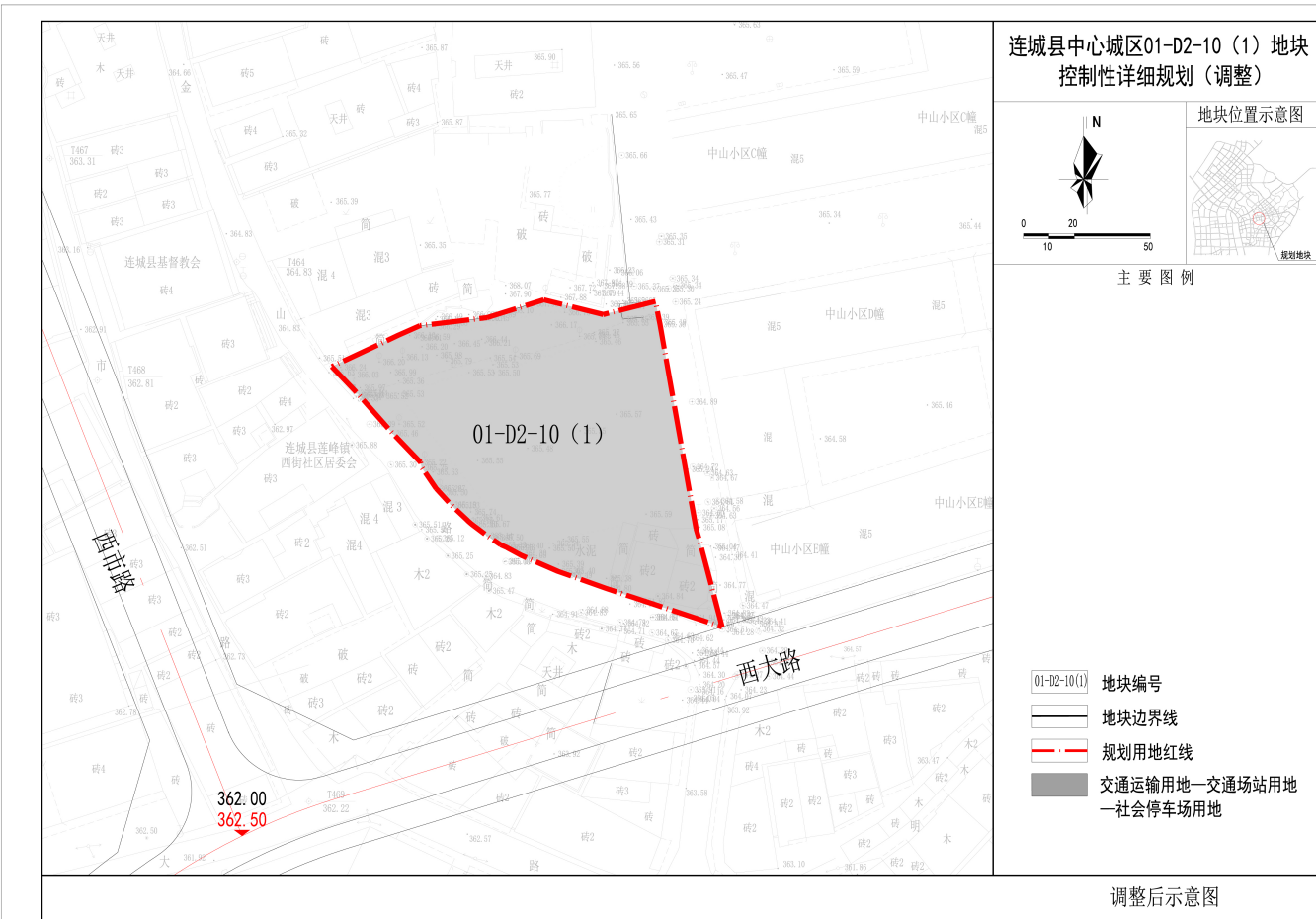
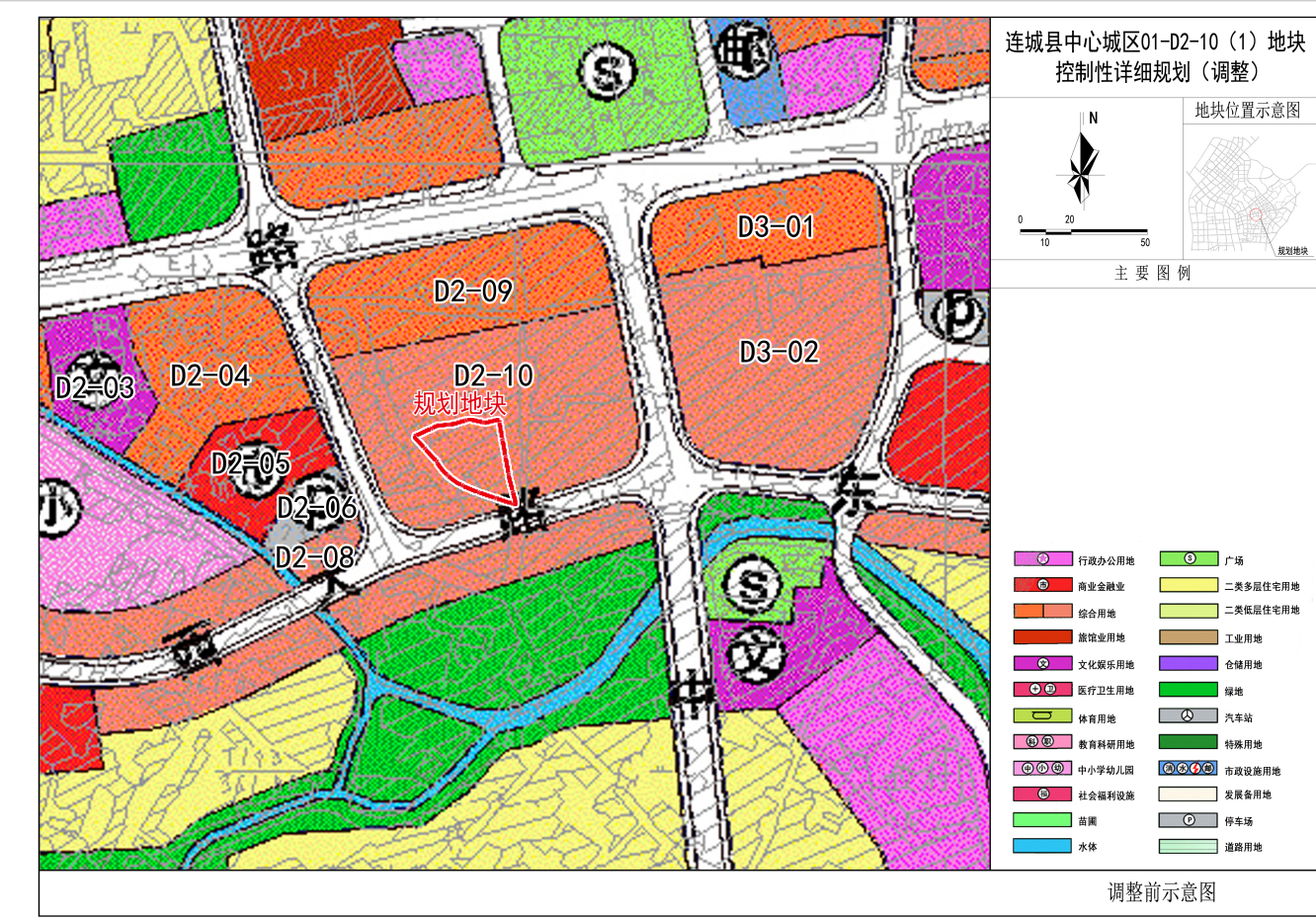
建筑密度≤5%；

绿地率≥25%；

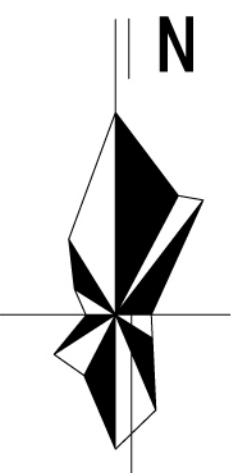
规划地块内建筑高度≤9米，规划地块内所有新建、扩建的建/构筑物（含施工塔吊、楼顶附属物）高度应满足机场净空要求。

#### 3、建筑风貌管控

规划地块位于四角井历史文化街区保护区划的环境协调区内，新建、扩建的建筑体量形式、色彩、风格应与区内传统建筑相协调。规划地块内建筑应以连城传统风貌建筑元素为主，建筑屋顶应采用坡屋顶形式，建筑整体色彩应协调、柔和，避免大面积使用高饱和度的色彩。其中建筑屋顶、斜檐口等应采用黛青色为主色调，墙体应以淡雅明快的灰白为主导色，厚重古朴的棕褐为辅调色。



连城县中心城区01-D2-10（1）地块  
控制性详细规划（调整）



地块位置示意图



主要图例

|          |        |  |             |  |      |
|----------|--------|--|-------------|--|------|
| 01-D2-10 | 地块编号   |  | 机动车禁止开口线    |  | 坐标定位 |
|          | 道路红线   |  | 机动车出入口      |  | 道路坡度 |
|          | 建筑控制线  |  | 建筑后退道路红线距离  |  | 道路坡向 |
|          | 规划用地界线 |  | 建筑后退地块分界线距离 |  | 现状标高 |
|          |        |  |             |  | 设计标高 |

地块指标控制表

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| 地块编号      | 01-D2-10（1）                                 |
| 用地性质/用地代码 | 交通运输用地-交通场站用地-社会停车场用地/120803                |
| 规划用地面积    | 1795.79m <sup>2</sup>                       |
| 计容建筑面积    | ≤ 718.32m <sup>2</sup>                      |
| 建筑密度      | ≤ 5%                                        |
| 容积率       | ≤ 0.10                                      |
| 绿地率       | > 25%                                       |
| 建筑高度      | ≤ 9米,所有新建、扩建的建/构筑物（含施工塔吊、楼顶附属物）高度应满足机场净空要求。 |
| 车行出入口方位   | S                                           |
| 机动车停车位配建  | 参照《福建省城市规划设计技术规定》的要求执行                      |

设计说明

- 容积率、建筑密度、绿地率等指标按建设用地面积计算。
- 本图采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准。
- 规划地块内建筑应以连城传统风貌建筑元素为主，建筑屋顶应采用坡屋顶形式，建筑整体色彩应协调、柔和，避免大面积使用高饱和度的色彩。其中建筑屋顶、斜檐口等应采用黛青色为主色调，墙体应以淡雅明快的灰白为主导色，厚重古朴的棕褐为辅调色。

地块规划图则

四、地块规划设计要求

| 序号 | 01-D2-10（1）地块 |          | 规划设计要求                                                                                                            |
|----|---------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | 用地位置          |          | 规划地块东邻中山小区，西邻规划西市路。                                                                                               |
| 02 | 用地性质          |          | 交通运输用地—交通场站用地—社会停车场用地                                                                                             |
| 03 | 规划用地面积        |          | 1795.79 平方米                                                                                                       |
| 04 | 计容建筑面积        |          | ≤179.58 平方米                                                                                                       |
| 05 | 容积率           |          | ≤0.1                                                                                                              |
| 06 | 建筑密度          |          | ≤5%                                                                                                               |
| 07 | 绿地率           |          | ≥25%                                                                                                              |
| 08 | 建筑控制高度        |          | ≤9 米，规划地块内所有新建、扩建的建/构筑物（含施工塔吊、楼顶附属物）高度应满足机场净空要求。                                                                  |
| 09 | 建筑退让要求        |          | 在满足日照间距及防火间距等要求的前提下：规划地块内低层建筑退让建设用地红线 4 米。                                                                        |
| 10 | 道路交通<br>规划要求  | 停车位      | 配建标准不得低于《福建省城市规划管理规定》及相关规范的相关要求。                                                                                  |
|    |               | 充电设施     | 电动汽车停放充电设施应按《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》《电动汽车分散充电设施工程技术标准》等相关规范要求进行设置。                                                   |
|    |               | 出入口      | 机动车出入口方位详见规划条件附图，人行和机动车出入口宜分开设置。<br>人行开口不大于 5 米，单向车行开口不大于 4 米，双向车行开口不大于 7 米。                                      |
| 11 | 公用设施<br>规划要求  | 垃圾分类收集设施 | 本地块应根据《福建省城乡生活垃圾管理条例》的标准和要求，配置生态环保亭（屋）。生态环保亭（屋）不计入容积率和建筑密度，且应与项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付使用，不得擅自改变使用性质。                 |
|    |               | 供配电设施    | 变配电房的位置和面积等应征得供电企业同意，且具体建设应符合《10kV 及以下电力用户业扩工程技术规范（DB35/T 1036-2019）》及其它相关规范要求。                                   |
|    |               | 市政管线接入口  | 按周边给排水图、周边电力通信图接入。                                                                                                |
|    |               | 海绵城市     | 项目应符合周边给排水规划中海绵城市的相关指标要求和《福建省城市规划管理技术规定》的规定。                                                                      |
| 12 | 城市设计<br>要求    | 建筑形态及风格  | 规划地块内建筑应以连城传统风貌建筑元素为主，建筑屋顶应采用坡屋顶形式，建筑整体色彩应协调、柔和，避免大面积使用高饱和度的色彩。其中建筑屋顶、斜檐口等应采用黛青色为主色调，墙体应以淡雅明快的灰白为主导色，厚重古朴的棕褐为辅调色。 |
| 13 | 建筑设计<br>要求    | 日照要求     | 建筑设计方案应结合周边已批已建建筑进行综合日照影响分析，日照分析应符合《龙岩市建筑工程日照分析技术管理规则（试行）》和《福建省城市规划管理技术规定》的规定。                                    |
|    |               | 绿色建筑要求   | 本地块应按照《福建省绿色建筑设计标准》DBJ13-197-2017 进行设计。                                                                           |

| 序号 | 01-D2-10（1）地块 | 规划设计要求                                              |
|----|---------------|-----------------------------------------------------|
|    | 绿地要求          | 地块内绿地设计、建设应符合《福建省城市规划管理技术规定》《龙岩市城市绿化导则（试行）》等相关规范要求。 |
| 14 | 地下空间要求        | 地下空间的开发要求、使用功能和地下部分建筑退让控制应符合《福建省城市规划管理技术规定》的要求。     |
| 15 | 其它规划要求        | 除特别约定外，实施细则中未涉及事项应符合《福建省城市规划管理技术规定》及其它现行国家、省有关规范。   |