

《连城县工业园区 350825-F9-5（1）地块控制性详细规划（调整）》（公示稿）

一、项目区位

规划地块位于连城县工业园区内，东邻工业大道，西至工业三路，北至云龙路，南邻莲岳路，总面积为 2.5211 公顷。



二、规划调整说明

1、调整内容

规划涉及地块编号和控制指标的调整。

（1）地块编号的调整

通过与原控规衔接，规划地块位于原控规 F9-5 地块的范围内，现将原控规 F9-5 地块北侧的部分用地的地块编号调整为 F9-5（1）。

（2）控制指标的调整

调整前 F9-5 地块的控制指标为“建筑系数 $\geq 35\%$ ，容积率 ≥ 1.0 ，绿地率 $\leq 30\%$ ”。

规划将 F9-5（1）地块的控制指标调整为“容积率 ≥ 1.1 ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 30 米。”

2、调整理由

为贯彻落实党的二十大关于“实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用”的部署，提升工业用地利用效率和效益，促进我省工业经济高质量发展，省自然资源厅按照《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（自然资发〔2023〕72 号）要求，于 2024 年 7 月对《福建省工业项目建设用地控制指标（2013 年本）》进行修订，对福建省工业项目建设用地控制指标提出了新的要求，原控规制定的地块控制指标已与新标准不相符，为响应相关政策文件及规范要求，需要重新对规划地块的控制指标进行调整。

3、调整的必要性

规划地块内现有厂房为早年所建，规划布局不合理，未能很好的利用土地资源，经过一段时间的发展，已难以满足生产需求，为了解决企业的生产、生活用房困难，在工业用地供需矛盾突出的情况下，只能在合理、节约用地上做文章，控规的调整有利于推动用地提效、空间提质，增加地块内经济活力，因此控规的调整是十分必要的。

4、调整的可行性

（1）项目的建设符合上位规划

通过衔接上位规划内容，规划地块位于城镇开发边界内，在《连城县国土空间总体规划》中的用地性质为工业用地。

规划地块拟建设工业厂房，符合连城县国土空间总体规划要求。

（2）项目建设选址可行

规划地块北邻省道 506，东邻工业大道，距离冠豸山火车站仅 2.2 公里左右，对外交通方便，地理位置优越。

（3）规划地块内无 50 年以上建筑，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。

三、规划内容

1、拟建项目

规划地块内拟建设工业厂房。

2、开发控制要求

规划地块的容积率≥1.1；

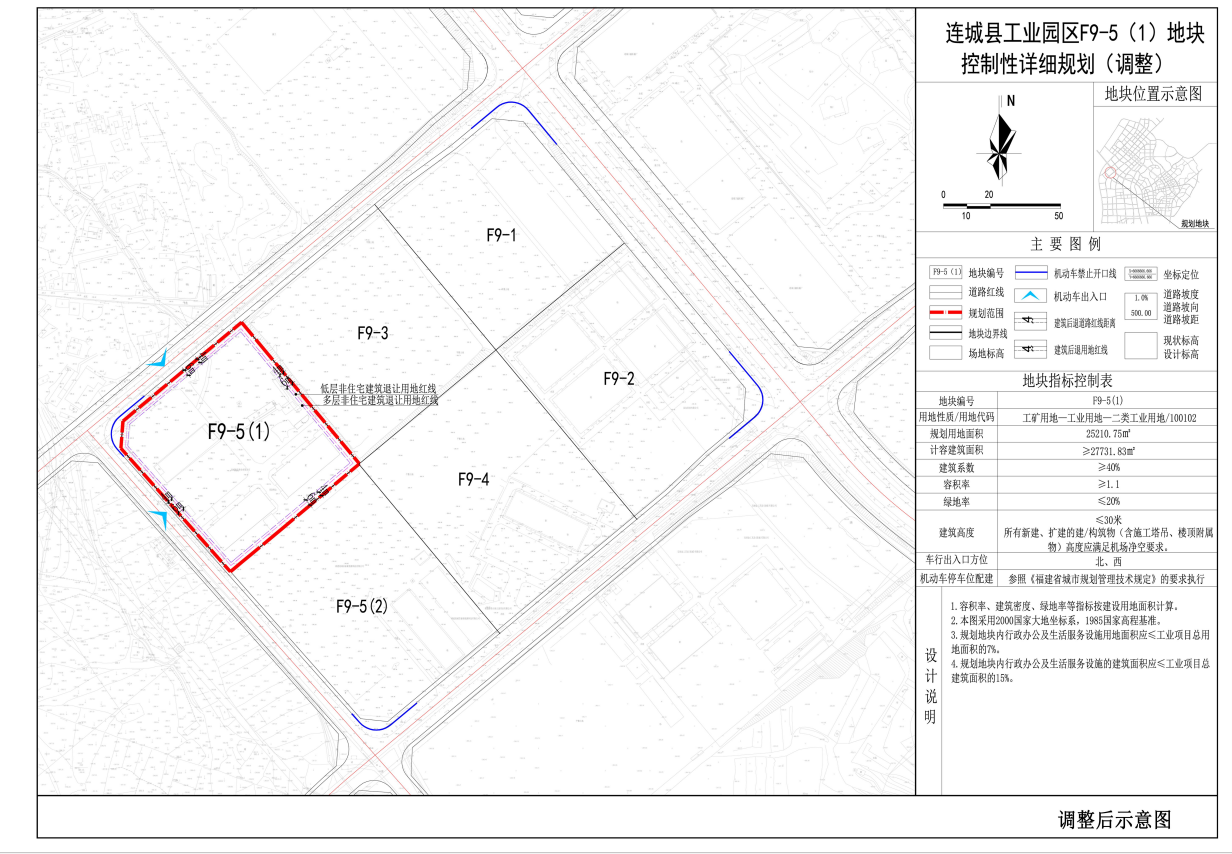
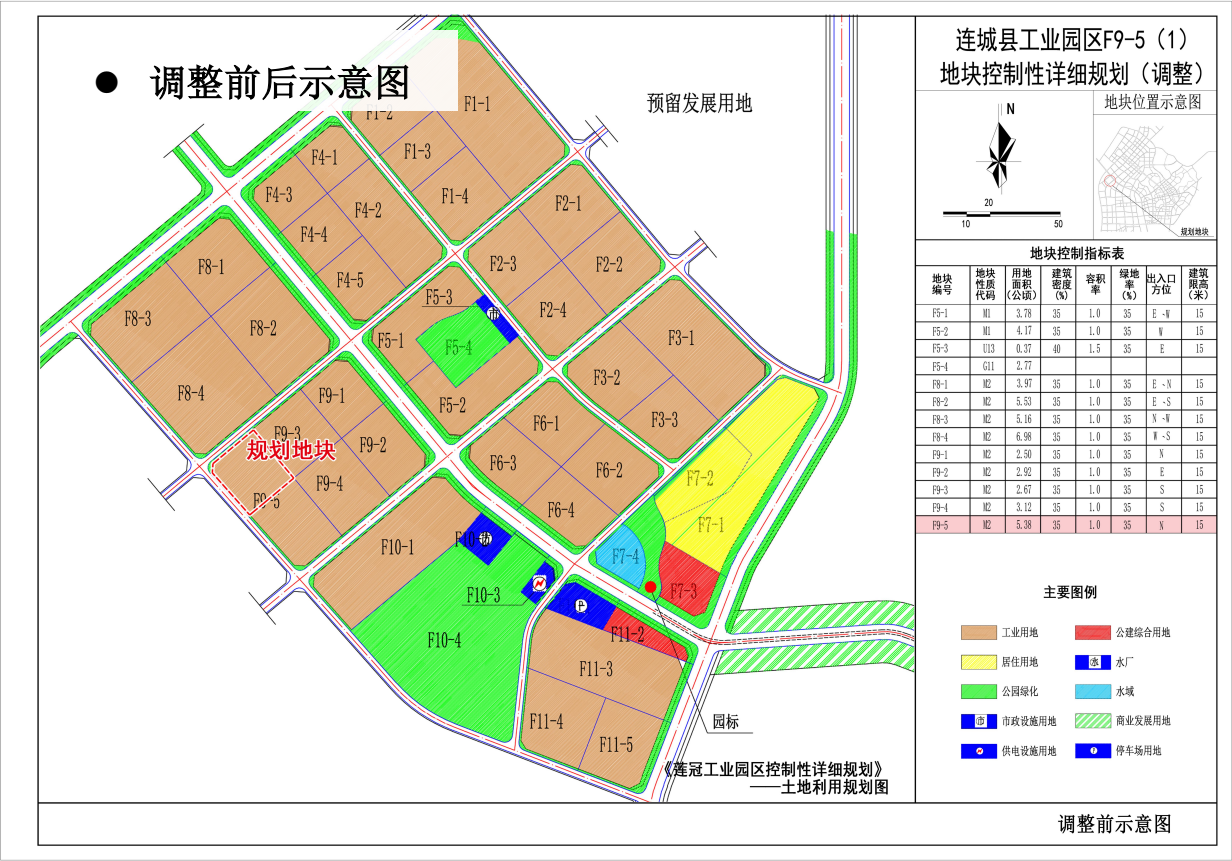
规划地块的建筑系数≥40%；

规划地块的绿地率≤20%；

规划地块的建筑高度≤30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。

3、建筑风貌管控

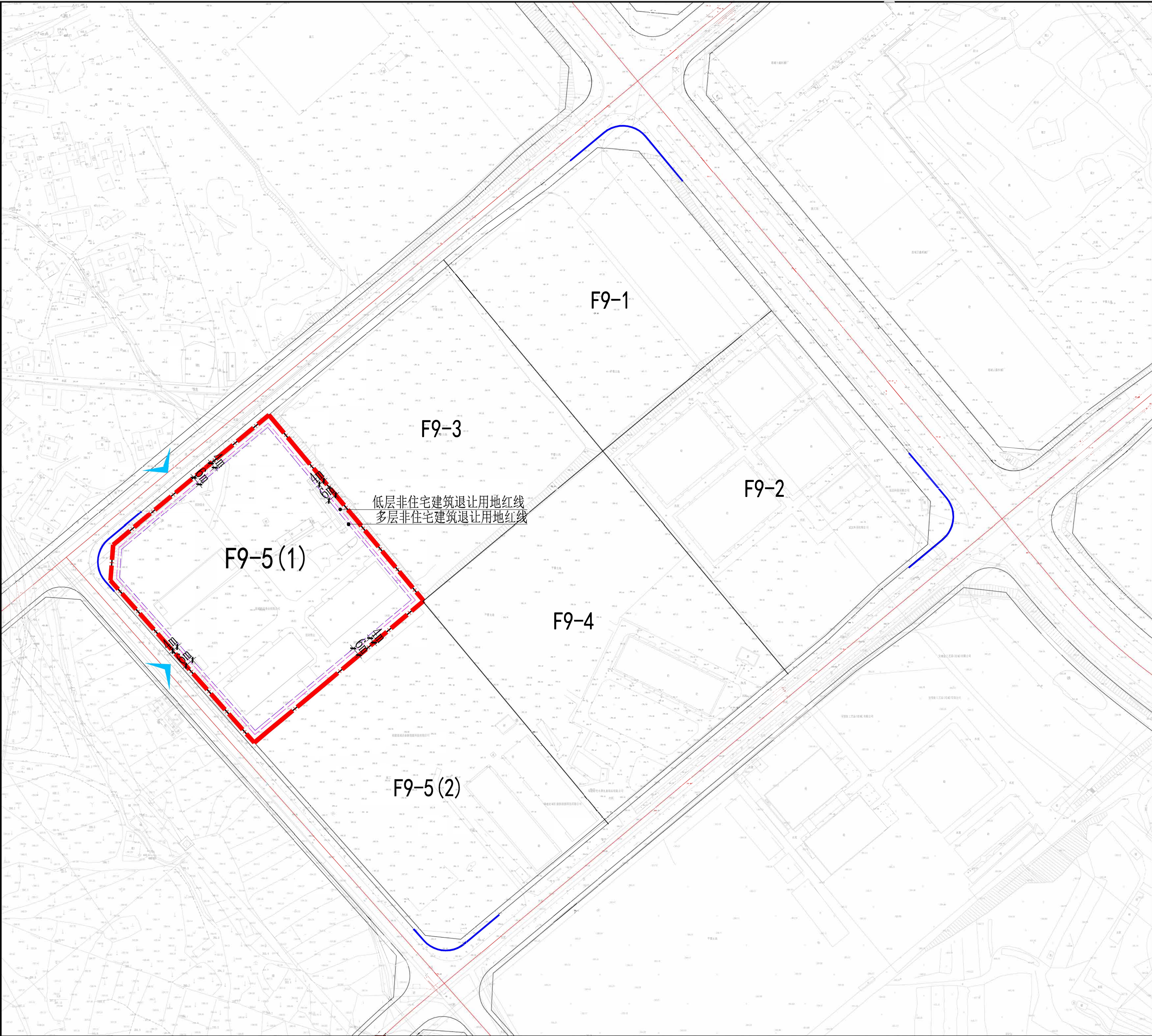
工业建筑应以现代、简约的建筑风格为主，建筑整体色彩应协调、柔和，避免大面积使用高饱和度的色彩，并应与周围工业厂房相协调，建筑色彩应以浅色调为主，建筑构件及装饰可以运用色彩相对鲜明的色彩为点缀色以增加特色。



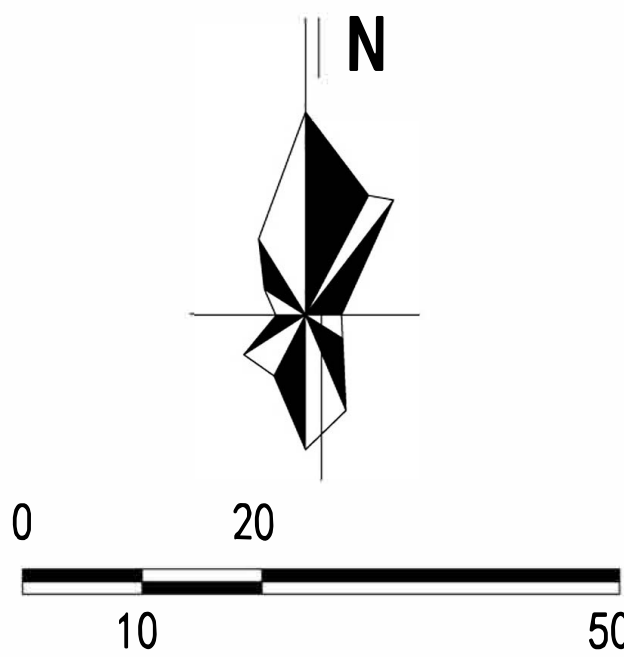
四、地块规划设计要求

序号	F9-5（1）		规划设计要求
01	用地位置		位于连城县工业园区内，东邻工业大道，西至工业三路，北至云龙路，南邻莲岳路
02	用地性质		工矿用地—工业用地—二类工业用地
03	规划用地面积		25210.75 平方米
04	计容建筑面积		≥27731.83 平方米
05	行政办公及生活服务设施比例要求	用地面积占总用地面积的比例	≤7%
		建筑面积占总建筑面积的比例	≤15%
06	容积率		≥1.1
07	建筑系数		≥40%
08	绿地率		≤20%
09	建筑控制高度		30 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
10	建筑退让要求		规划地块内低层建筑应退让建设用地红线 4 米以上距离，多层建筑应退让建设用地红线 6 米以上距离。
11	道路交通规划要求	停车位	机动车停车配建标准按《福建省城市规划管理技术规定》（2017）有关规定执行。
		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地块规划图则，人行和机动车出入口宜分开设置。

序号	F9-5（1）		规划设计要求
			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。
12	公用设施规划要求	垃圾分类收集设施	规划地块内按服务半径不超过 70m，设置多处垃圾收集点。
		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。
13	城市设计要求	建筑形态及风格	工业建筑应以现代、简约的建筑风格为主，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，并应与周围工业厂房相协调，建筑色彩应以浅色调为主，建筑构件及装饰可以运用色彩相对鲜明的色彩为点缀色以增加特色。
		无障碍设施	无障碍设计应按照《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等规范执行。
14	建筑设计要求	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。
		挡墙与护坡	地块内新建挡墙（边坡、护坡、锚杆）的设计和建设应符合《福建省城市规划管理技术规定》，且应在建设用地界线内，确保周边建筑物的安全并满足消防要求。
		消防要求	建筑的耐火等级、火灾危险性类别等必须符合消防技术规定。
		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）和《绿色工业建筑评价标准》（GB/T 50878-2013）进行设计。
	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。
15	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。
16	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。



连城县工业园区F9-5（1）地块
控制性详细规划（调整）



地块位置示意图



主要图例

F9-5（1）	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
	规划范围		建筑后退道路红线距离		道路坡向
	地块边界线		建筑后退用地红线		道路坡距
	场地标高				现状标高
					设计标高

地块指标控制表

地块编号	F9-5(1)
用地性质/用地代码	工业用地—工业用地—二类工业用地/100102
规划用地面积	25210.75m²
计容建筑面积	≥27731.83m²
建筑系数	≥40%
容积率	≥1.1
绿地率	≤20%
建筑高度	≤30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	北、西
机动车停车位配建	参照《福建省城市规划管理技术规定》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。
- 规划地块内行政办公及生活服务设施用地面积应≤工业项目总用地面积的7%。
- 规划地块内行政办公及生活服务设施的建筑面积应≤工业项目总建筑面积的15%。

地块规划图则