

民主村老年活动中心地块规划条件（拟变更稿）

根据《泰宁县西城区控制性详细规划调整（2026年）》，依据规划有关标准和规定，提出规划设计条件如下，作为土地使用的约定条件和设计依据：

一、用地情况：

- 1.1 规划建设用地位于杉城镇杉津桥转盘西侧。
- 1.2 规划用地总面积 4422 平方米（容积率计算基数）。

二、用地性质：

商务金融用地（0902）和商业用地（0901）的混合用地，商务金融建筑计容面积大于总计容建筑面积的60%；商业建筑计容面积小于总计容建筑面积的40%

三、用地强度：

- 3.1 容积率： >1.0 ，且 ≤ 4.35 （容积率计算按《福建省城市规划管理技术规定》执行）；
- 3.2 地下室使用功能为经营性用途（即非公共停车、设备用房、人防等功能）时，该部分建筑面积应计入计容建筑面积。
- 3.3 建筑密度： $\leq 40\%$ 。
- 3.4 绿地率： $\geq 10\%$ 。
- 3.5 建筑限高：51 米。

四、建筑设计要求：

- 4.1 建筑间距、日照影响应符合《福建省城市规划管理技术规定》有关要求。对周边建筑日照的影响应编制《日照影响分析》。
- 4.2 建筑退让东侧转盘和南侧靖远路道路红线不小于 10 米，退让建设用地红线应满足《福建省城市规划管理技术规定》的要求；建筑退让道路的空间应作为城市公共空间的延伸，退让空间范围内不宜设置实体围墙。
- 4.3 附属设施（包括边坡、挡墙、围墙等）、自用管线和施工

期间操作面不得超过用地红线。

4.4 该项目的建设和设计应当首先突出泰宁地方特色，建筑的体量、材料、色彩应体现出泰宁的“杉阳明韵”的建筑风格。采用全坡屋面、马头墙、灰白色彩组合。

4.5 应充分考虑沿河的建筑外观，建筑朝杉溪的阳台应封闭设计，建筑立面上的附属设施应统一美化处理。

4.6 场地与周边道路、绿地的竖向较为复杂，竖向设计时应处理好建筑、场地与周边道路的衔接。

五、道路交通要求：

5.1 机动车停车位和非机动车位设置应按照《福建省城市规划管理技术规定》执行。配建机动车停车位应 100%预留充电设施建设安装条件，且建设充电设施停车泊位不应低于总车位的 20%。电动自行车充电车位数量原则上不小于总非机动车位数量的 50%。机动车停车位以小型汽车为标准当量表示。

5.2 车行主要出入口方位：地块东南侧。车行出入口距道路交叉口的距离不小于 30 米。

六、配套要求：

6.1 建设单位须有偿向杉城镇民主村村民委员会提供建筑面积共计 3500 平方米的房产，作为民主村的预留安置房产。

6.2 建设单位应当参照《福建省物业管理条例》有关规定，按照总建筑面积千分之二，最少不低于一百平方米的标准配置物业服务用房。物业服务用房应当为地面以上能够独立使用的房屋。

6.3 按相关部门、相关规范的要求设置供电、供水、通信等配套用房。

6.4 排水应雨污分流。高档次完成地块出让红线范围内的道路、广场、地下管网、绿化、夜景、小品等配套设施，并与周边道路、管线等设施相衔接。

七、其他：

7.1 地块规划（建筑）设计除应符合本规划条件外，还必须符合《福建省城市规划管理技术规定》和其它现行有关规划、建筑设计规定的要求。

7.2 本规划设计条件与建设用地规划红线图共同使用。

附件：民主村老年活动中心地块规划红线图（拟变更稿）

民主村老年活动中心地块规划红线图（拟变更稿）

