

# 《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》局 部调整（2026 年）草案

## 调整范围

对《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》部分地块进行用地性质及指标、用地边界的调整。

## 调整内容

一、落实项目建设需求，优化地块开发强度。将原控规 LN-A-066、LN-A-068 地块容积率  $\leq 2.5$  调整为容积率  $\leq 2.0$ 。

二、处理规划用地与现状宅基地性质不协调问题。

① 调整原控规 LN-B-047、LN-B-057 地块性质，将 20229.33 平方米商业用地（B1）和 7613.38 平方米广场用地（G3）调整为农村宅基地（0703），调整后用地面积共计 27842.71 平方米。

② 调整原控规 LN-B-059、LN-B-062 地块性质，将 2089.41 平方米交通枢纽用地（S3）、24954.18 平方米商业用地（B1），调整为农村宅基地（0703），调整后用地面积共计 27043.59 平方米；将 LN-B-062 地块剩余 4723.22 平方米商业用地（B1）调整为广场用地（1403）；将 LN-B-063 地块约 2202.24 平方米由广场用地（G3）调整为农村宅基地（0703），调整后用地面积 2202.24 平方米。

③ 调整原控规 LN-B-069、LN-B-070 地块性质，将 9536.16 平方米商务商业混合用地（B2B1）调整为农村宅基地（0703），调整后用地面积 9536.16 平方米；将 13566.34 平方米商业用地（B1）调整为农村宅基地（0703），调整后用地面积 13566.34 平方米。

④ 调整原控规用地性质，将联红村寨角村 368.8 平方米农林用地（E2）调整为农村宅基地（0703），调整后用地面积 368.8 平方米，地块编码为 LN-B-097。

⑤ 调整原控规用地性质，将城西村 2463.03 平方米农林用地（E2）调整为农村宅基地（0703），调整后面积为 2463.03 平方米，地块编码为 LN-D-065。

三、衔接现状建成情况，调整规划道路，落实项目建设需求。

优化道路线型，修正用地边界。为避让现状已建建筑及权属范围，调整原控规 LN-A-057、LN-A-055 地块之间的市民路线型，并同步修正道路两侧用地边界，涉及地块用地面积共 224089.6 平方米。

落实项目建设需求，调整原控规 LN-A-057 地块性质，将 13567.44 平方米公园绿地（G1）调整为商业用地（0901），调整后用地面积 13567.44 平方米。

四、打通高良街和沿江西路断头路，规划将原控规 5478.86 平方米 LN-C-067 商住用地（BR）调整为城市道路用

地（1207）。调整后原地块划分为 LN-C-067 地块和 LN-C-073 地块。

五、结合现状农村宅基地、现状路网布局，在不影响区域交通微循环的前提下，对现行控规道路红线及沿线用地边界进行优化调整。

① 将六联村六组原规划 12 米宽道路红线调整为 7 米，道路缩窄后新增农村宅基地（0703）面积 2208.14 平方米、二类城镇住宅用地（070102）面积增加 536.31 平方米。

② 将城西村原规划 6.5 米宽道路红线调整为 4 米；将原规划 8 米宽道路红线调整为 4 米。调整后农村宅基地(0703)面积减少 12350.2 平方米，社会停车场用地（120803）面积增加 150.47 平方米，机关团体用地（0801）面积减少 56.17 平方米。

六、根据连南县现代农业示范区基础设施建设（种业中心）项目布局，规划在中心城区南侧新增 4670.81 平方米的科研用地（0802），调整后地块编号为 LN-D-066。

一、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》局部调整

LN-A-066 等地块图则



调整前



调整后

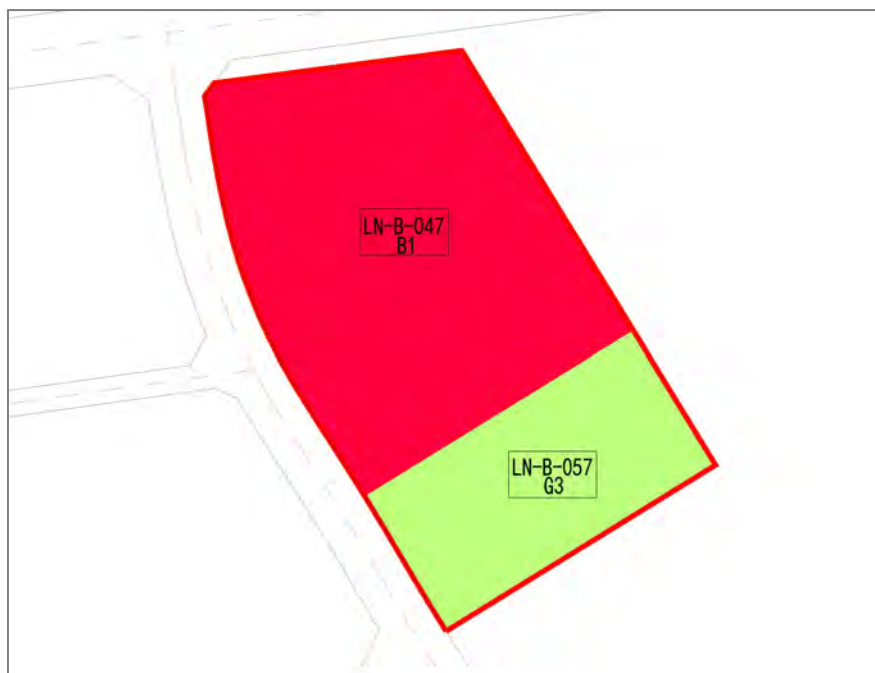
调整后分地块规划控制指标

|          |              |            |     |                   |             |                   |             |             |             |        |
|----------|--------------|------------|-----|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| 地块编<br>码 | 土地使用性<br>质代码 | 土地使<br>用性质 | 土地使 | 用地面<br>积(平方<br>米) | 容<br>积<br>率 | 地面以<br>上总计<br>容建筑 | 建<br>筑<br>密 | 绿<br>地<br>率 | 建<br>筑<br>限 | 备<br>注 |
|----------|--------------|------------|-----|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|--------|

|          |             |                  | 用<br>兼<br>容<br>性 |          |     | 面积（平<br>方米） | 度<br>（%） | （%）     | 高<br>（m） |   |
|----------|-------------|------------------|------------------|----------|-----|-------------|----------|---------|----------|---|
| LN-A-066 | 070102/0901 | 二类城<br>镇住宅<br>用地 | 商业<br>用地         | 12368.03 | 2.0 | 24736.06    | ≤<br>38  | ≥<br>30 | ≤<br>54  | — |
| LN-A-068 | 070102/0901 | 二类城<br>镇住宅<br>用地 | 商业<br>用地         | 24790.34 | 2.0 | 49580.68    | ≤<br>38  | ≥<br>30 | ≤<br>54  | — |

## 二、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

### ① LN-B-047-01 等地块图则



调整前



调整后

调整后分地块规划控制指标

| 地块<br>编码    | 土地<br>使用<br>性质<br>代码 | 土地<br>使用<br>性质 | 土地<br>使用<br>兼容<br>性 | 用地面<br>积 (㎡) | 容<br>积<br>率 | 地面以<br>上总计<br>容建筑<br>面积<br>(㎡) | 建筑<br>密度<br>(%) | 绿地<br>率(%) | 建筑<br>限高<br>(m) | 备<br>注 |
|-------------|----------------------|----------------|---------------------|--------------|-------------|--------------------------------|-----------------|------------|-----------------|--------|
| LN-B-047-01 | 0901                 | 商业用地           | —                   | 17822.22     | 2.0         | 35644.44                       | ≤ 45            | ≥ 25       | ≤ 36            |        |
| LN-B-047-02 | 0703                 | 农村宅基地          | —                   | 27842.71     | —           | —                              | —               | —          | ≤ 24            |        |
| LN-B-057    | 1403                 | 广场用地           | —                   | 8631.89      | 0.5         | 4315.95                        | ≤ 25            | ≥ 40       | ≤ 12            |        |

## 二、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

### ② LN-B-059 等地块图则



调整前



调整后

调整后分地块规划控制指标

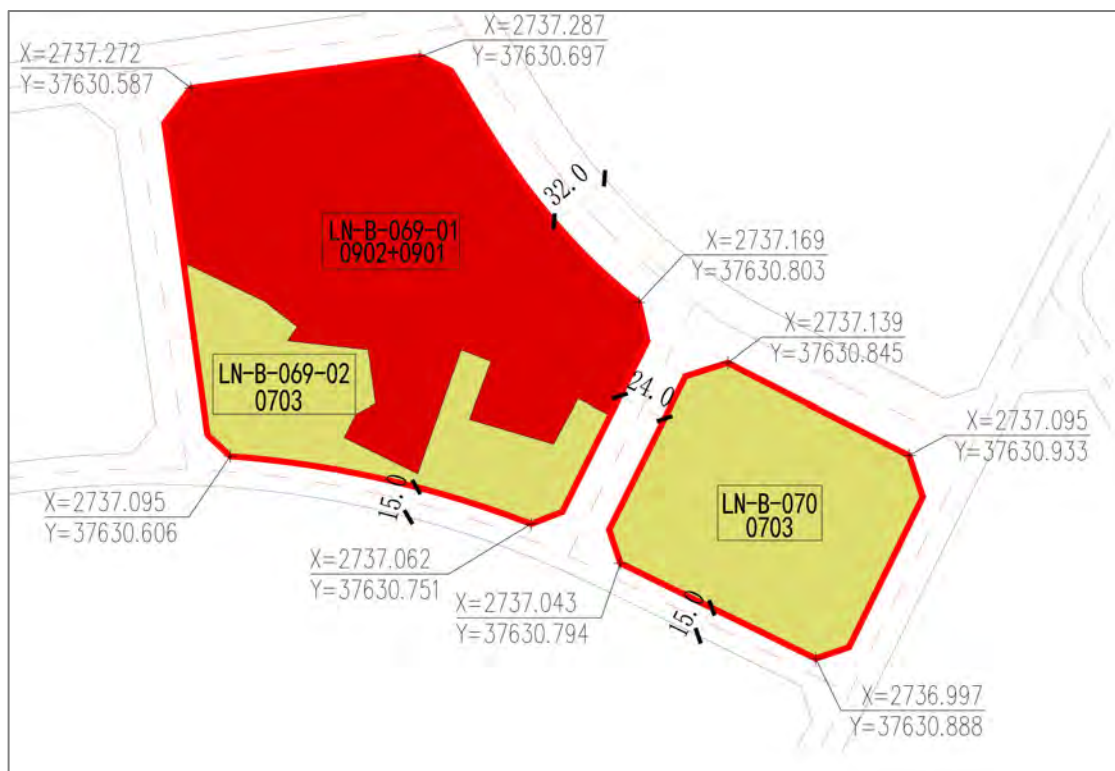
| 地块<br>编码    | 土地<br>使用<br>性质<br>代码 | 土地<br>使用<br>性质 | 土地<br>使用<br>兼容<br>性 | 用地面<br>积 (㎡) | 容<br>积<br>率 | 地面以<br>上总计<br>容建筑<br>面积<br>(平方<br>米) | 建筑<br>密度<br>(%) | 绿地<br>率(%) | 建筑<br>限高<br>(m) | 备注 |
|-------------|----------------------|----------------|---------------------|--------------|-------------|--------------------------------------|-----------------|------------|-----------------|----|
| LN-B-059    | 1208                 | 交通<br>场站<br>用地 | —                   | 59596.25     | —           | —                                    | —               | —          | —               |    |
| LN-B-062-01 | 0703                 | 农村<br>宅基<br>地  | —                   | 27043.59     | —           | —                                    | —               | —          | ≤ 24            |    |
| LN-B-062-02 | 1403                 | 广场<br>用地       | —                   | 2049.37      | 0.5         | 1024.69                              | ≤ 25            | ≥ 40       | ≤ 12            |    |
| LN-B-062-03 | 1403                 | 广场<br>用地       | —                   | 534.18       | 0.5         | 267.09                               | ≤ 25            | ≥ 40       | ≤ 12            |    |
| LN-B-062-04 | 1403                 | 广场<br>用地       | —                   | 2139.67      | 0.5         | 1069.84                              | ≤ 25            | ≥ 40       | ≤ 12            |    |
| LN-B-063-01 | 1403                 | 广场<br>用地       | —                   | 6282.90      | 0.5         | 3141.45                              | ≤ 25            | ≥ 40       | ≤ 12            |    |
| LN-B-063-02 | 0703                 | 农村<br>宅基<br>地  | —                   | 2202.24      | —           | —                                    | —               | —          | ≤ 24            |    |

## 二、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

### ③ LN-B-069-01 等地块图则



调整前



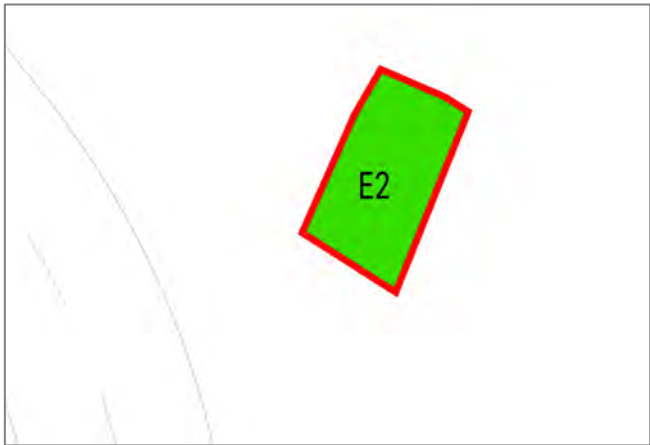
调整后

调整后分地块规划控制指标

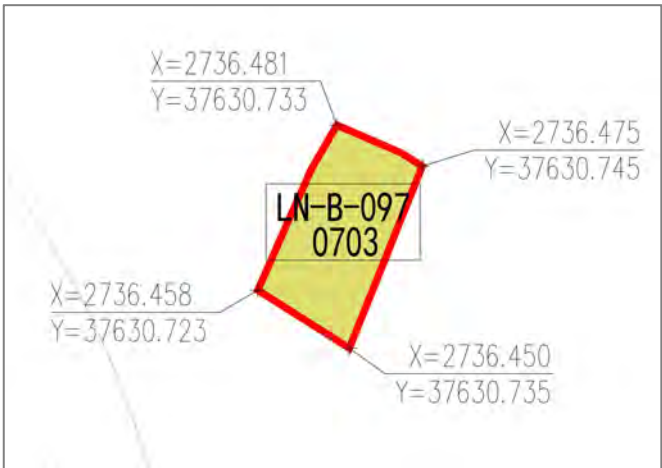
| 地块<br>编码    | 土地使用<br>性质代码 | 土地<br>使用<br>性质                       | 土地<br>使用<br>兼容<br>性 | 用地面<br>积 (㎡) | 容<br>积<br>率 | 地面以上<br>总计容建<br>筑面积<br>(平方米) | 建筑<br>密度<br>(%) | 绿地<br>率(%) | 建筑<br>限高<br>(m) | 备<br>注 |
|-------------|--------------|--------------------------------------|---------------------|--------------|-------------|------------------------------|-----------------|------------|-----------------|--------|
| LN-B-069-01 | 0902+0901    | 商<br>务<br>商<br>业<br>混<br>合<br>用<br>地 | —                   | 27054.93     | 4           | 108219.72                    | ≤ 38            | ≥ 30       | ≤ 54            |        |
| LN-B-069-02 | 0703         | 农<br>村<br>宅<br>基<br>地                | —                   | 9536.16      | —           | —                            | —               | —          | ≤ 24            |        |
| LN-B-070    | 0703         | 农<br>村<br>宅<br>基<br>地                | —                   | 13566.34     | —           | —                            | —               | —          | ≤ 24            |        |

二、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

④ LN-B-097 等地块图则



调整前



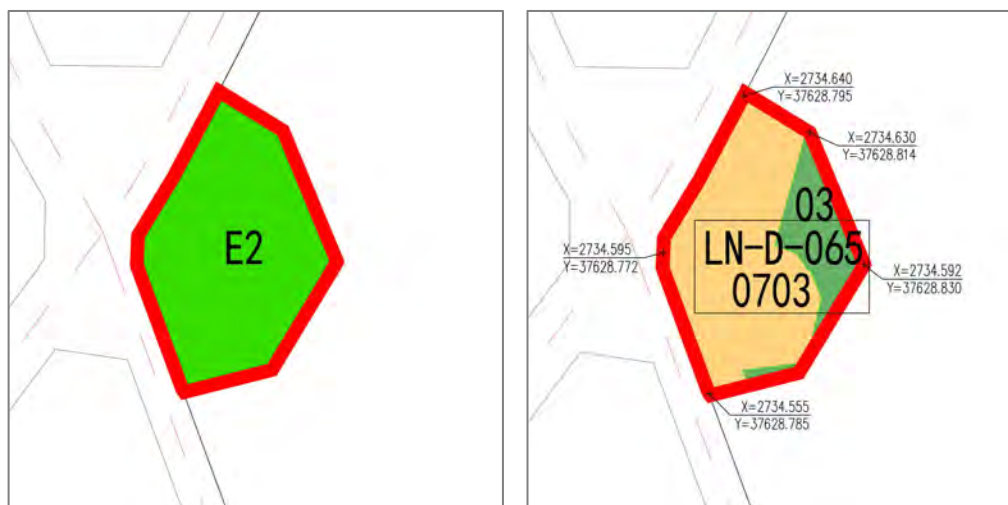
调整后

调整后分地块规划控制指标

| 地块编码     | 土地使用性质代码 | 土地使用性质 | 土地使用兼容性 | 用地面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 地面以上总计容建筑面积(平方米) | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) | 备注 |
|----------|----------|--------|---------|-----------------------|-----|------------------|---------|--------|---------|----|
| LN-B-097 | 0703     | 农村宅基地  |         | 368.8                 | —   | —                | —       | —      | ≤24     |    |

## 二、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

⑤ LN-D-065 等地块图则



调整前

调整后

### 调整后分地块规划控制指标

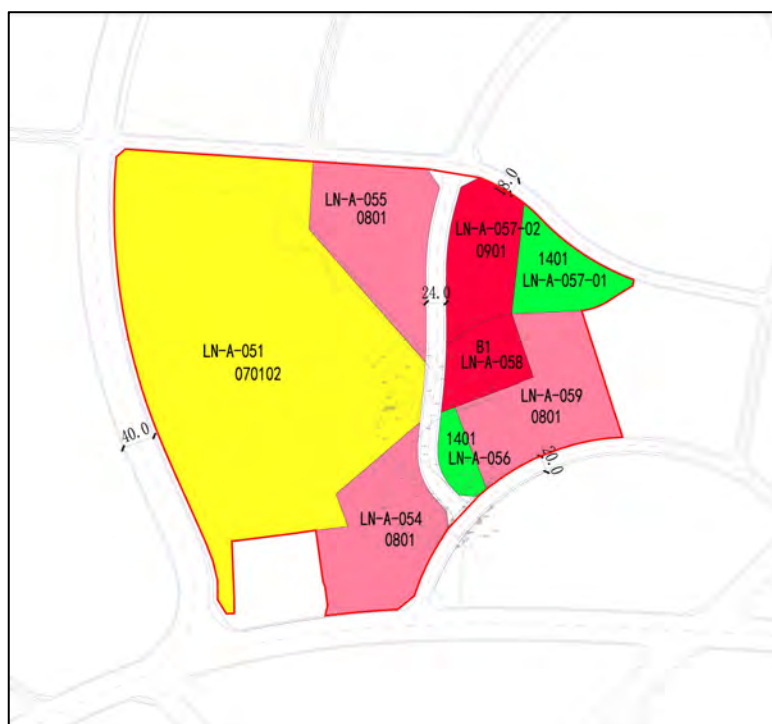
| 地块编码     | 土地使用性质代码 | 土地使用性质 | 土地使用兼容性 | 用地面积(平方米) | 容积率 | 地面上总计容建筑面积(平方米) | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) | 备注 |
|----------|----------|--------|---------|-----------|-----|-----------------|---------|--------|---------|----|
| LN-D-065 | 0703     | 农村宅基地  |         | 2463.03   | —   | —               | —       | —      | ≤24     |    |

### 三、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

#### LN-A-057 等地块图则



调整前



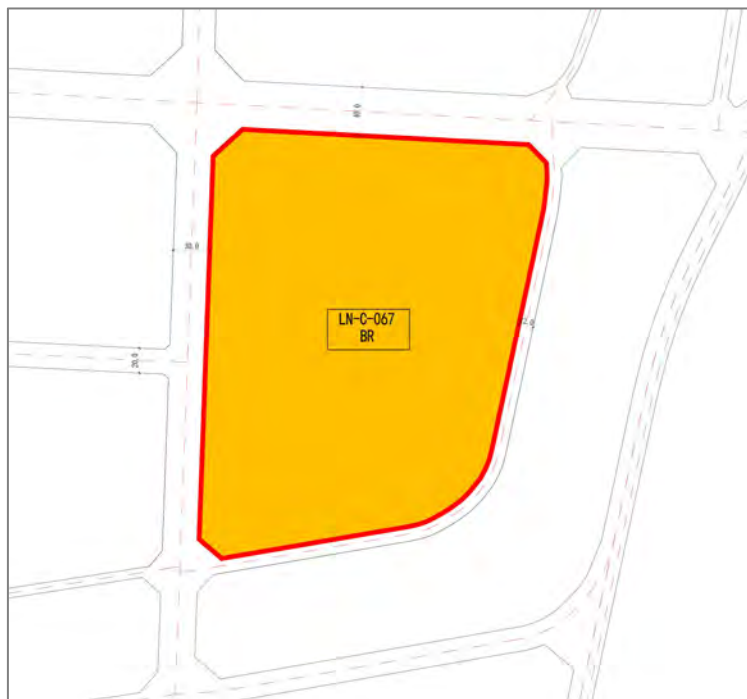
调整后

LN-A-051 等地块调整后规划控制指标

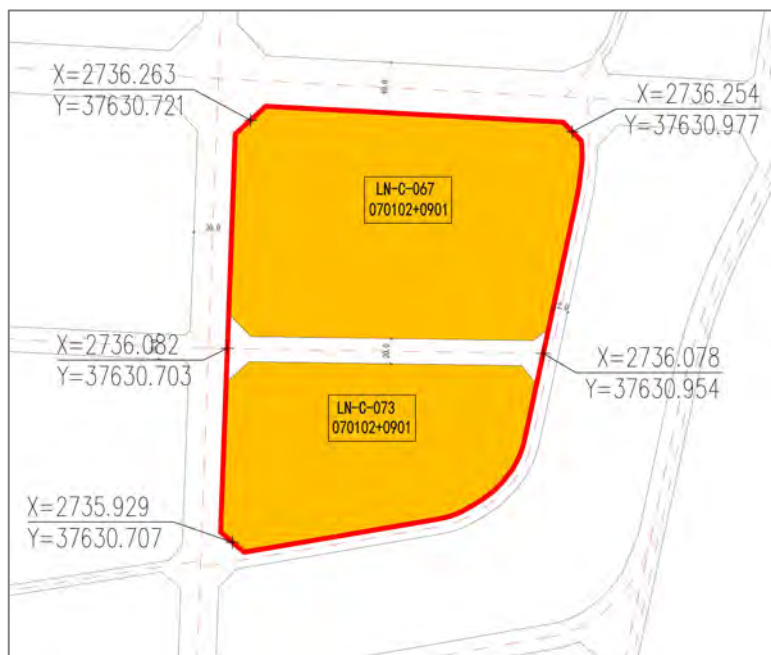
| 地块编码        | 土地使用性质代码 | 土地使用性质   | 土地使用兼容性 | 用地面积(平方米) | 容积率  | 地面以上总计容建筑面积(平方米) | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) |
|-------------|----------|----------|---------|-----------|------|------------------|---------|--------|---------|
| LN-A-051    | 070102   | 二类城镇住宅用地 | —       | 122357.45 | 2.80 | 342600.86        | ≤ 30    | ≥ 30   | ≤ 54    |
| LN-A-054    | 0801     | 机关团体用地   | —       | 21449.87  | 2.50 | 53624.68         | ≤ 35    | ≥ 30   | ≤ 36    |
| LN-A-055    | 0801     | 机关团体用地   | —       | 22311.20  | 2.50 | 55778.00         | ≤ 35    | ≥ 30   | ≤ 36    |
| LN-A-056    | 1401     | 公园绿地     | —       | 3668.50   | 0.10 | 366.85           | ≤ 5     | ≥ 90   | ≤ 12    |
| LN-A-057-01 | 1401     | 公园绿地     | —       | 10102.34  | 0.10 | 1010.23          | ≤ 5     | ≥ 90   | ≤ 12    |
| LN-A-057-02 | 0901     | 商业用地     | —       | 13567.44  | 3.00 | 40702.32         | ≤ 45    | ≥ 25   | ≤ 40    |
| LN-A-058    | 0901     | 商业用地     | —       | 7914.22   | 3.00 | 23742.66         | ≤ 45    | ≥ 25   | ≤ 40    |
| LN-A-059    | 0801     | 机关团体用地   | —       | 22052.45  | 2.50 | 55131.13         | ≤ 35    | ≥ 30   | ≤ 36    |

#### 四、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

##### LN-C-067 等地块图则



调整前



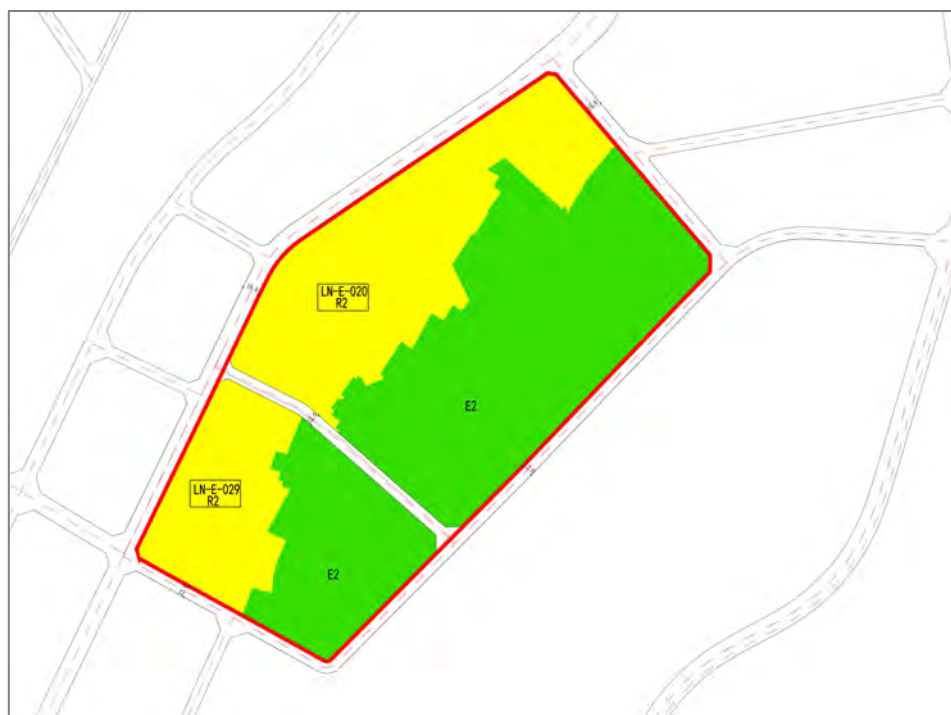
调整后

调整后分地块规划控制指标

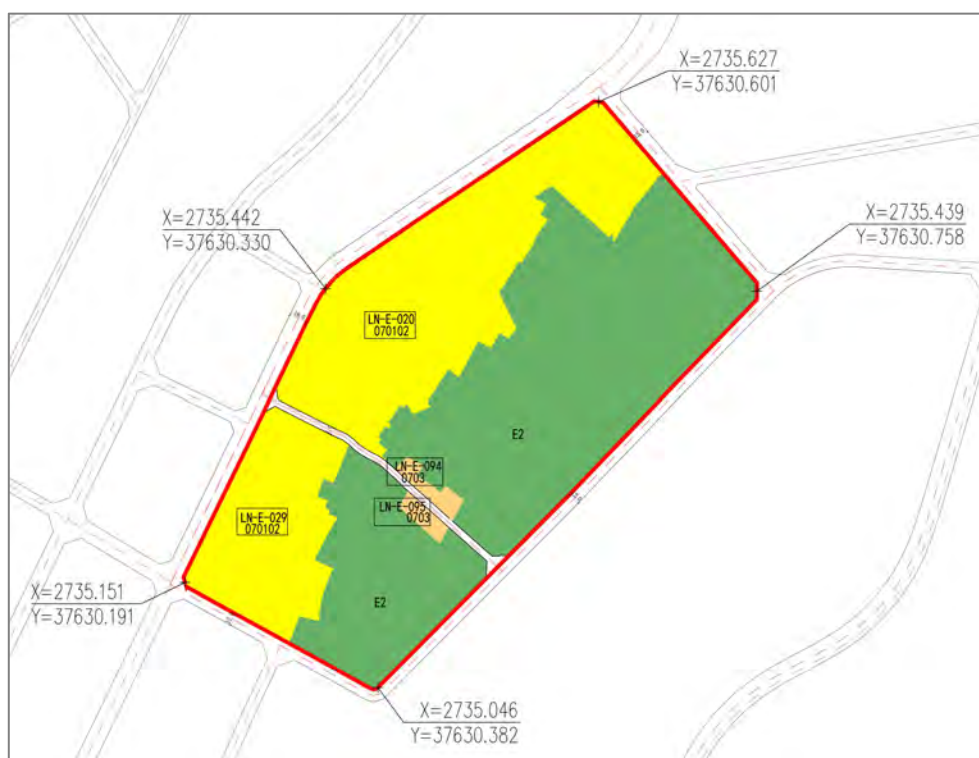
| 地块编码     | 土地使用性质代码    | 土地使用性质        | 土地使用兼容性 | 用地面积 (㎡) | 容积率 | 地面以上总计容建筑面积(平方米) | 建筑密度 (%) | 绿地率 (%) | 建筑限高 (m) | 备注 |
|----------|-------------|---------------|---------|----------|-----|------------------|----------|---------|----------|----|
| LN-C-067 | 070102+0901 | 二类城镇住宅用地+商业用地 | 商业用地    | 47026.99 | 3.6 | 169297.16        | ≤ 38     | ≥ 30    | ≤ 54     |    |
| LN-C-073 | 070102+0901 | 二类城镇住宅用地+商业用地 | 商业用地    | 30576.59 | 3.6 | 110075.72        | ≤ 38     | ≥ 30    | ≤ 54     |    |

## 五、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

### ① LN-E-020 等地块图则



调整前



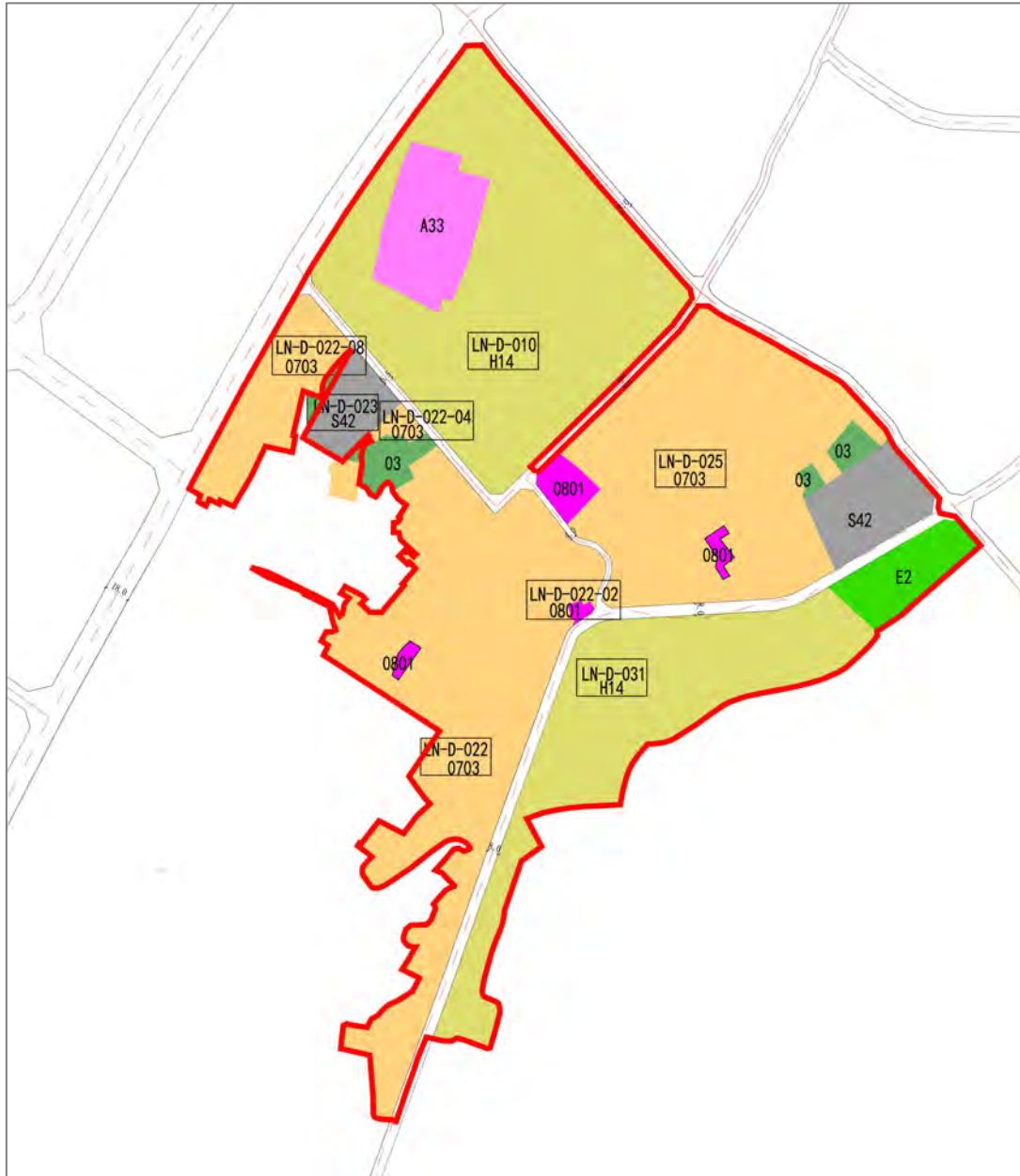
调整后

调整后分地块规划控制指标

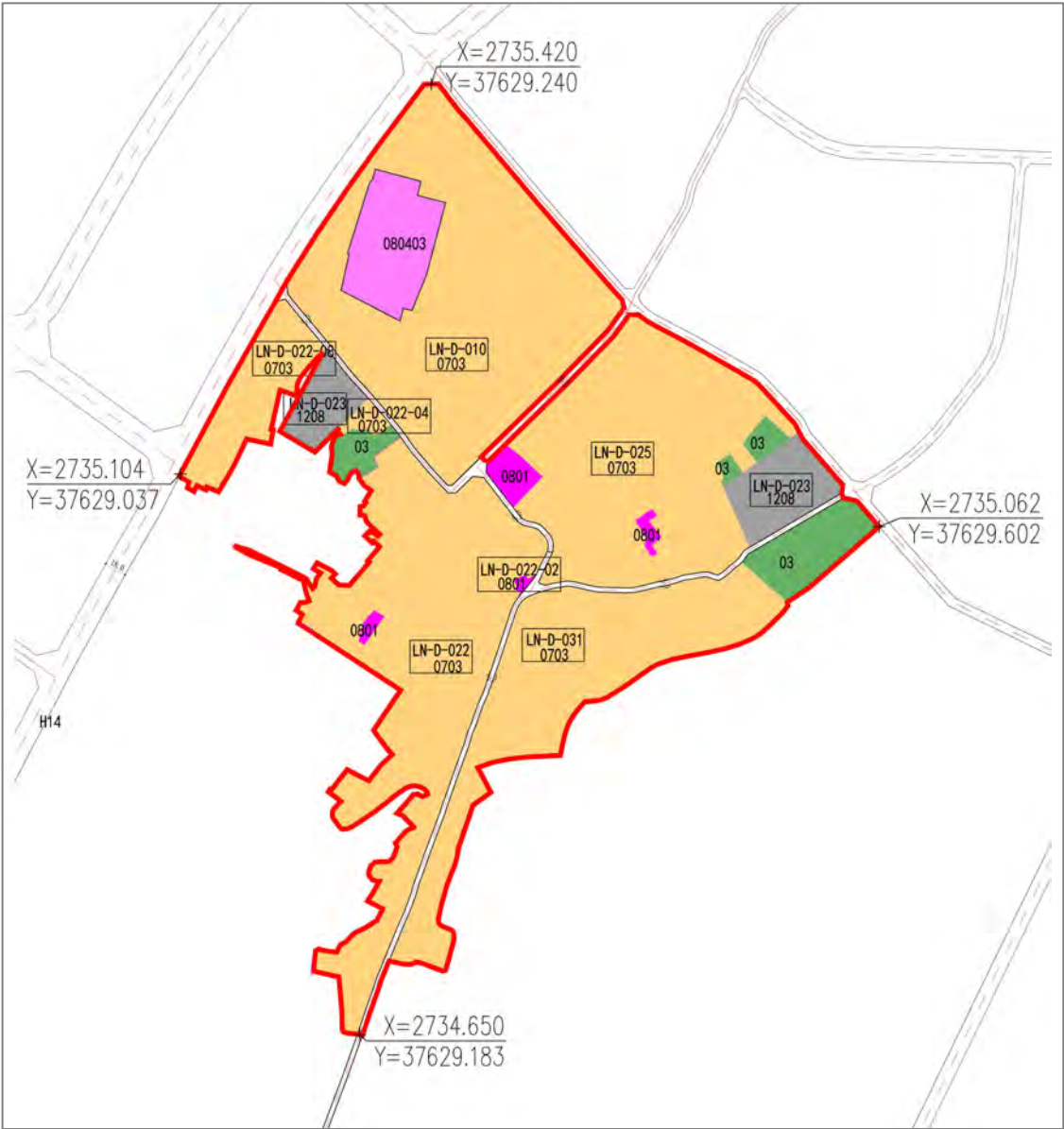
| 地块<br>编码 | 土地使<br>用性质<br>代码 | 土地<br>使用<br>性质       | 土地<br>使用<br>兼容<br>性 | 用地面<br>积 (㎡) | 容积<br>率 | 地面以上<br>总计容建<br>筑面积<br>(平方米) | 建筑<br>密度<br>(%) | 绿地<br>率(%) | 建筑<br>限高<br>(m) | 备<br>注 |
|----------|------------------|----------------------|---------------------|--------------|---------|------------------------------|-----------------|------------|-----------------|--------|
| LN-E-020 | 070102           | 二类<br>城镇<br>住宅<br>用地 | 商业<br>用地            | 48733.92     | 2.8     | 136454.98                    | ≤ 30            | ≥ 30       | ≤ 24            |        |
| LN-E-029 | 070102           | 二类<br>城镇<br>住宅<br>用地 | 商业<br>用地            | 22295.81     | 2.8     | 62428.27                     | ≤ 30            | ≥ 30       | ≤ 24            |        |
| LN-E-094 | 0703             | 农村<br>宅基<br>地        | —                   | 1264.51      | —       | —                            | —               | —          | ≤ 24            |        |
| LN-E-095 | 0703             | 农村<br>宅基<br>地        | —                   | 943.63       | —       | —                            | —               | —          | ≤ 24            |        |

## 五、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》

② LN-D-010 等地块图则



调整前



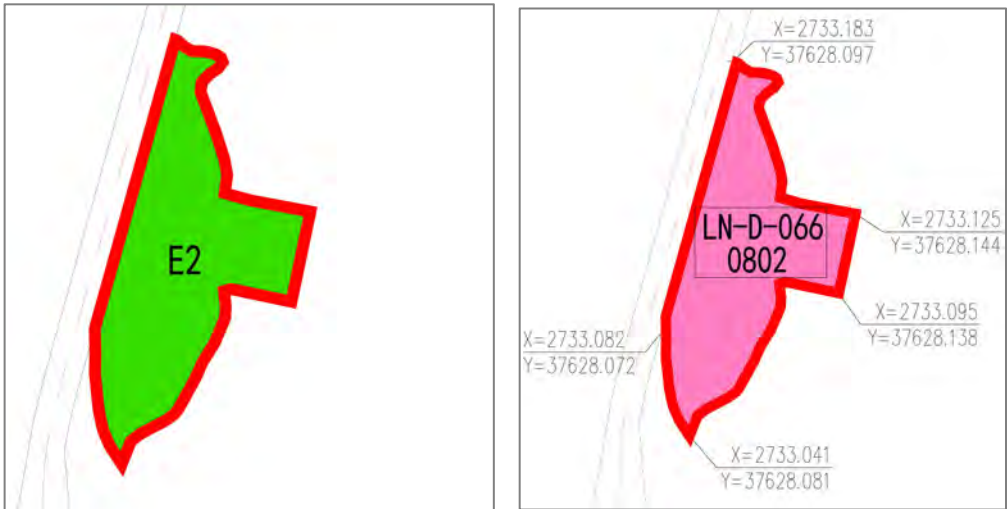
调整后

调整后分地块规划控制指标

| 地块编码        | 土地使用性质代码 | 土地使用性质 | 土地使用兼容性 | 用地面积(平方米) | 容积率 | 地面以上总计容建筑面积(平方米) | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) | 备注 |
|-------------|----------|--------|---------|-----------|-----|------------------|---------|--------|---------|----|
| LN-D-010    | 0703     | 农村宅基地  |         | 40357.53  | —   | —                | —       | —      | ≤24     |    |
| LN-D-025    | 0703     | 农村宅基地  |         | 31062.39  | —   | —                | —       | —      | ≤24     |    |
| LN-D-022-08 | 0703     | 农村宅基地  |         | 6924.44   | —   | —                | —       | —      | ≤24     |    |

| 地块<br>编码            | 土地使<br>用性质<br>代码 | 土地<br>使用<br>性质      | 土地<br>使用<br>兼容<br>性 | 用地面<br>积(平<br>方米) | 容<br>积<br>率 | 地面以上<br>总计容建<br>筑面积<br>(平方米) | 建筑<br>密度<br>(%) | 绿地<br>率(%) | 建筑<br>限高<br>(m) | 备注 |
|---------------------|------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------|------------------------------|-----------------|------------|-----------------|----|
| LN-D-<br>022-0<br>4 | 0703             | 农村<br>宅基<br>地       |                     | 632.76            | —           | —                            | —               | —          | ≤ 24            |    |
| LN-D-<br>022        | 0703             | 农村<br>宅基<br>地       |                     | 50469.<br>16      | —           | —                            | —               | —          | ≤ 24            |    |
| LN-D-<br>031        | 0703             | 农村<br>宅基<br>地       |                     | 24301.<br>29      | —           | —                            | —               | —          | ≤ 24            |    |
| LN-D-<br>023        | 120803           | 社会<br>停车<br>场用<br>地 |                     | 2896.0<br>9       | 0.5         | 1448.05                      | ≤ 20            | ≥ 25       | ≤ 12            |    |
| LN-D-<br>022-0<br>2 | 0801             | 机关<br>团体<br>用地      |                     | 145.86            | —           | —                            | —               | —          | ≤ 12            |    |

# 六、《连南瑶族自治县中心城区控制性详细规划》 LN-D-066 地块图则



调整前

调整后

调整后分地块规划控制指标

| 地块编码     | 土地使用性质代码 | 土地使用性质 + | 土地使用兼容性 | 用地面积(平方米) | 容积率 | 地面以上总计容建筑面积(平方米) | 建筑密度(%) | 绿地率(%) | 建筑限高(m) | 备注 |
|----------|----------|----------|---------|-----------|-----|------------------|---------|--------|---------|----|
| LN-D-066 | 0802     | 科研用地     | —       | 4670.81   | 2   | 9341.62          | ≤ 40    | ≥ 30   | ≤ 30    |    |