

附件：

《中江县中心城区控制性详细规划动态维护调整》 方案

一、控规编制范围

本次动态维护主要涉及 5 个地块，分别为中心城区区域《中江高新区西南片区控制性详细规划》中地块编号为 XB08-01-02 的地块；《中江县城南新区控制性详细规划与城市设计》中地块编号为 CN04-02-07、CN04-02-013 的地块；凯州新城区域《凯州新城兴隆片区控制性详细规划》中地块编号为 XL07-01-07、XL10-07-01 的地块。规划调整总用地面积 38.03 公顷（570.45 亩）。

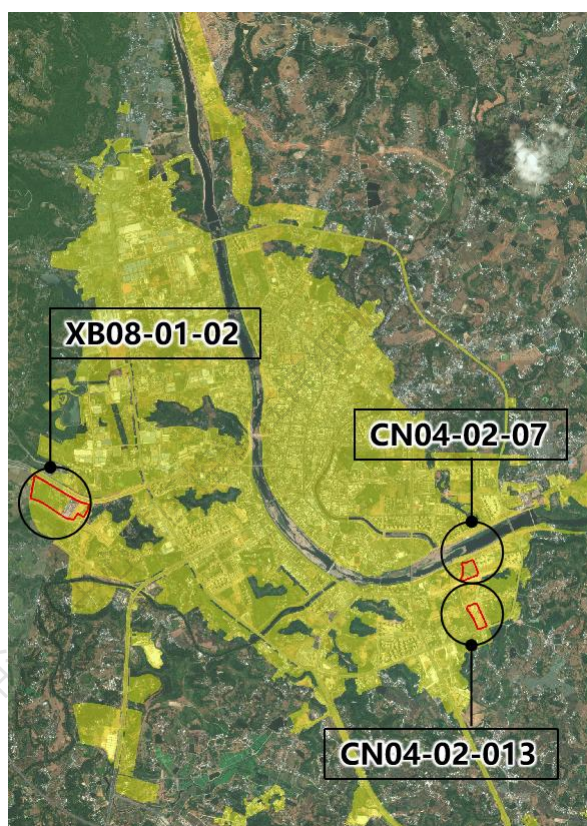


图 1-1：维护调整范围(中心城区)

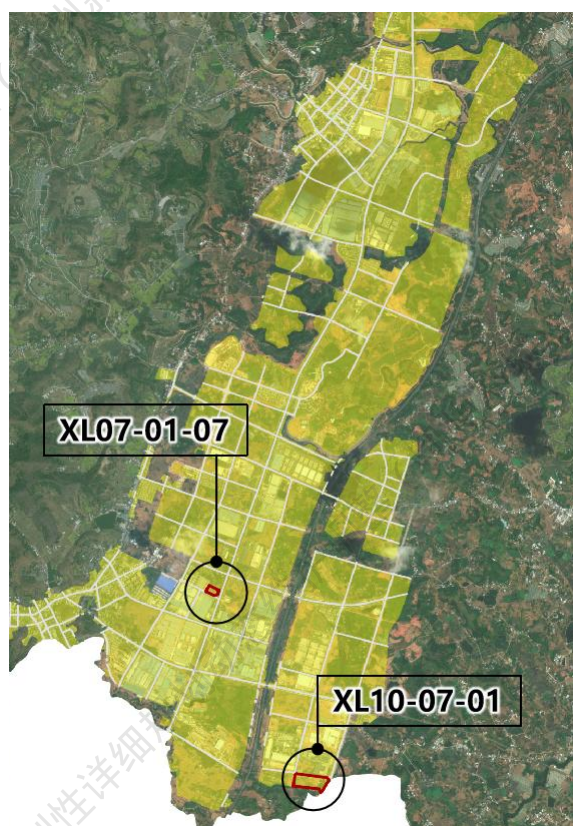


图 1-2：维护调整范围(凯州新城)

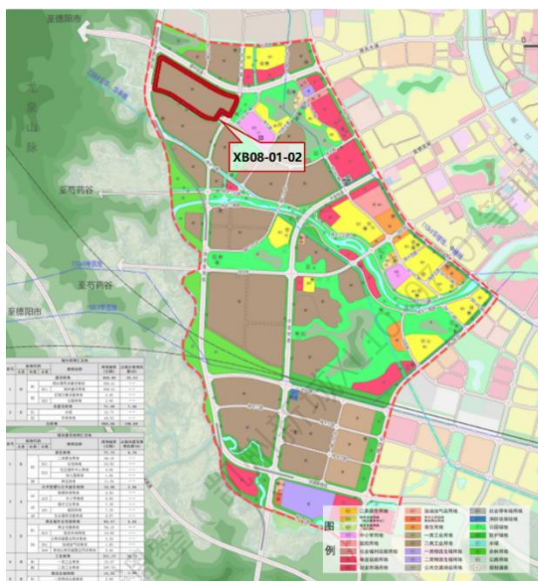


图 1-3: 《中江高新区西南片区控制性详细规划》

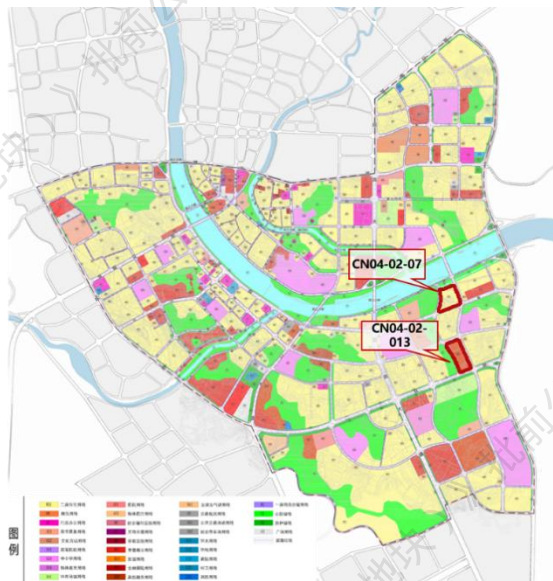


图 1-4: 《中江县城南新区控制性详细规划与城市设计》

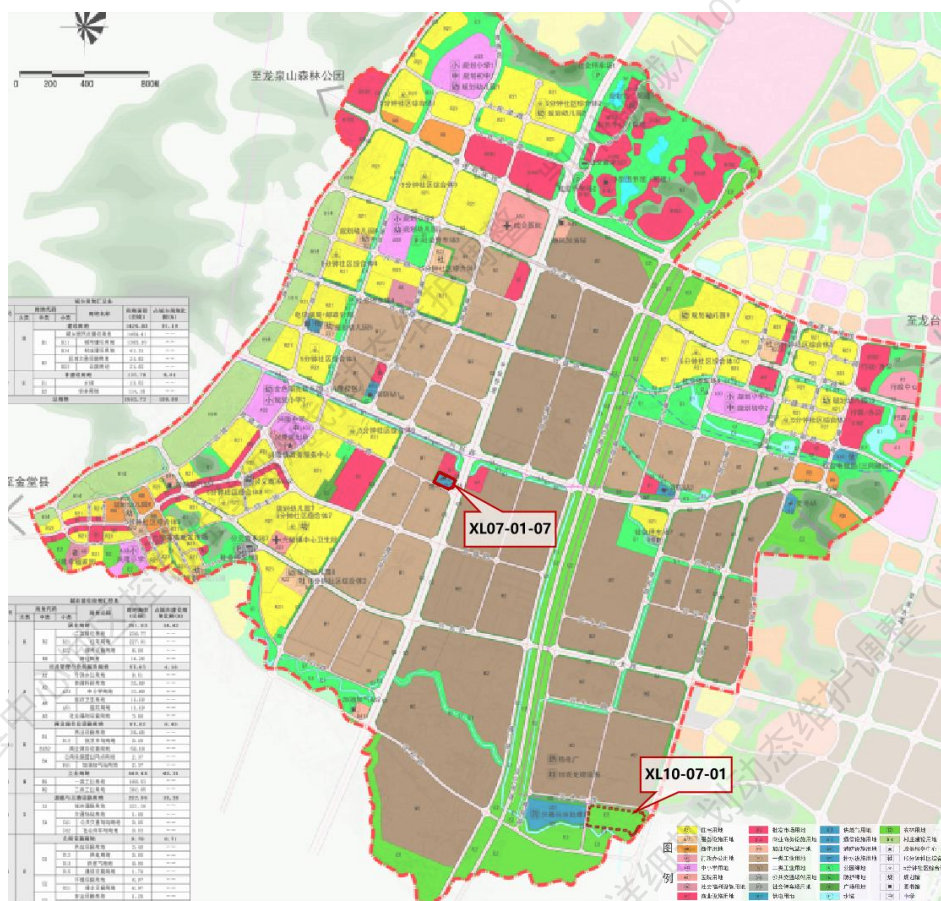


图 1-5: 《凯州新城兴隆片区控制性详细规划》

二、主要内容

1. 《中江高新区西南片区控制性详细规划》XB08-01-02 地块

为了落实全县建设分拣中心的需求，提升高新区垃圾分类收集、分拣、转运能力，调整原 XB08-01-02 地块用地性质等规划指标，将原 XB08-01-02 二类工业用地划分为 XB08-01-02 二类工业用地、XB08-01-04 环卫用地、XB08-01-05 二类工业用地，原规划图则作相应调整(由于本地块部分涉及城镇开发边界范围，将此范围区域划出)。



图 2-1-1：原规划用地布局图

表 2-1-1：原规划用地情况表

编号		XB08-01-02
土地使用性质		二类工业用地（R21）
土地使用兼容性		兼容的商业建筑比例占总计容建筑面积的≤10%
地块面积（m²）		217486
容积率（控制上限，工业为控制下限）		≥1.0，≤2.0
建筑密度（%，控制上限，工业为控制建筑系数下限）		40
建筑高度(m，控制上限)		28，快速路一侧 50
绿地率(%, 控制下限)		≥10，≤20
停车指标	机动车	0.8 车位/100 m²办公辅助用房
	非机动车	商业部分：1.0 车位/100 m²

配套设施	公共厕所、垃圾分类集置点、开闭所
------	------------------



图 2-1-2：维护调整后用地布局图

表 2-1-2：维护调整后规划用地情况表

编号		XB08-01-04	XB08-01-02	XB08-01-05
土地使用性质		环卫用地 (1309)	二类工业用地 (100102)	二类工业用地 (100102)
土地使用兼容性		——	兼容的商业建筑比例占总计容建筑面积的 ≤ 10%	兼容的商业建筑比例占总计容建筑面积的 ≤ 10%
地块面积 (m ²)		19544.96	127926.9	31802.39
容积率 (控制上限, 工业为控制下限)		1	≥ 1.0, ≤ 2.0	≥ 1.0, ≤ 2.0
建筑密度 (% , 控制上限, 工业为控制建筑系数下限)		40	40	40
建筑高度(m, 控制上限)		——	28, 快速路一侧 50	28, 快速路一侧 50
绿地率(% , 控制下限)		——	≥ 10, ≤ 20	≥ 10, ≤ 20
停车指标	机动车	——	0.8 车位/100 m ² 办公辅助用房	0.8 车位/100 m ² 办公辅助用房
	非机动车	——	商业部分: 1.0 车位/100 m ²	商业部分: 1.0 车位/100 m ²
配套设施		——	公共厕所、垃圾分类集置点、开闭所	

2. 《中江县城南新区控制性详细规划与城市设计》CN04-02-07地块和 CN04-02-013 地块

为进一步提升“三江六岸”滨河景观、优化升级区域功能，将原 CN04-02-07 住宅用地调整为商业用地，原 CN04-02-013 商业用地调整为三类城镇住宅用地，原规划图则作相应调整。



图 2-2-1：原规划用地布局图

表 2-2-1：原规划用地情况表

编号	CN04-02-07	CN04-02-013
土地使用性质	住宅用地（R21）	商业用地（B1）
土地使用兼容性	兼容的商业建筑比例占总计容建筑面积的 $\leq 10\%$	B1/B2
地块面积（m ² ）	45399	46887
容积率（控制上限，工业为控制下限）	2.5	2.4
建筑密度（%，控制上限，工业为控制建筑系数下限）	30（其中住宅建筑及其便民服务设施建筑密度 $\leq 22\%$ ）	50
建筑高度(m，控制上限)	54	-
绿地率(%, 控制下限)	35	20

停车指标	机动车	住宅部分：不低于 1.0 辆/户， 且不低于 1.0 辆/100 m ² 。商业 部分：1.0 辆/100 m ²	0.7 辆/100 m ²
	非机动车	住宅部分：1.0 辆/户。商业部 分：2.0 辆/100 m ²	0.5 辆/100 m ²
配套设施		——	——



图 2-2-2：维护调整后用地布局图

表 2-2-2：维护调整后规划用地情况表

编号	CN04-02-07	CN04-02-013
土地使用性质	商业用地（0901）	三类城镇住宅用地（070103）
土地使用兼容性	0902/0903/0904	兼容的商业建筑比例占总计容建筑面 积的 ≤10%
地块面积（m ² ）	45399.24	46887.11
容积率（控制上限，工业 为控制下限）	2.4	2.5
建筑密度（%，控制上限， 工业为控制建筑系数下 限）	50	30（其中住宅建筑及其便民服务设施 建筑密度 ≤22%）
建筑高度(m，控制上限)	-	54
绿地率(%，控制下限)	20	35

停车指标	机动车	0.7 辆/100 m ²	住宅部分：不低于 1.0 辆/户,且不低于 1.0 辆/100 m ² 。商业部分：1.0 辆/100 m ²
	非机动车	0.5 辆/100 m ²	住宅部分：1.0 辆/户。商业部分：2.0 辆/100 m ²
配套设施		——	——

3. 《凯州新城兴隆片区控制性详细规划》XL07-01-07 地块

凯州新城兴隆片区正加快推进燃气发电产业集群建设，亟需同步完善特种消防设施配套，调整原 XL07-01-07 供燃气用地为消防用地，并调整容积率、建筑限高等规划指标，原规划图则作相应调整。



图 2-3-1：原规划用地布局图

表 2-3-1：原规划用地情况表

编号	XL07-01-07
土地使用性质	供燃气用地（U13）
土地使用兼容性	——
地块面积（m ² ）	9044
容积率（控制上限，工业为控制下限）	1
建筑密度（%，控制上限，工业为控制建筑系数下限）	40
建筑高度(m，控制上限)	13
绿地率(％，控制下限)	——

停车指标	机动车	——
	非机动车	——
配套设施		燃气调压站



图 2-3-2：维护调整后用地布局图

表 2-3-2：维护调整后规划用地情况表

编号		XL07-01-07
土地使用性质		消防用地（1310）
土地使用兼容性		——
地块面积（m ² ）		9043.66
容积率（控制上限，工业为控制下限）		2
建筑密度（%，控制上限，工业为控制建筑系数下限）		40
建筑高度(m，控制上限)		——
绿地率(％，控制下限)		——
停车指标	机动车	——
	非机动车	——
配套设施		消防站

4. 《凯州新城兴隆片区控制性详细规划》XL10-07-01 地块

现状兴隆污水处理厂处理规模无法满足未来兴隆片区产生的污水量，结合国土空间规划，增设兴隆工业污水处理厂，以提升凯州新城的工业废水处理能力。调整原 XL10-07-01 农林用地为 XL10-07-01

排水用地、XL10-07-04 防护用地，原规划图则作相应调整。



图 2-4-1：原规划用地布局图

表 2-4-1：原规划用地情况表

编号		XL10-07-01
土地使用性质		农林用地（E2）
土地使用兼容性		——
地块面积（m²）		61473
容积率（控制上限，工业为控制下限）		——
建筑密度（%，控制上限，工业为控制建筑系数下限）		——
建筑高度(m，控制上限)		——
绿地率(％，控制下限)		——
停车指标	机动车	——
	非机动车	——
配套设施		——



图 2-4-2：维护调整后用地布局图

表 2-4-2：维护调整后规划用地情况表

编号		XL10-07-01	XL10-07-04
土地使用性质		排水用地（1310）	防护绿地（1402）
土地使用兼容性		——	——
地块面积（m ² ）		37621.4	10926.36
容积率（控制上限，工业为控制下限）		——	——
建筑密度（%，控制上限，工业为控制建筑系数下限）		——	——
建筑高度(m，控制上限)		——	——
绿地率(％，控制下限)		——	——
停车指标	机动车	——	——
	非机动车	——	——
配套设施		污水处理厂	——