

《中江高新区西南片区控制性详细规划》

简介

一、规划范围

规划编制范围北至九高路，西至余家河，南至罗家河，东至二环路和规划站西路，总规划范围面积为 958.55 公顷。

二、功能定位

龙泉山麓-层峦叠翠、产城融合、高效活力的产业新区
整体立足生态本底，依托交通枢纽优势，着力打造高效活力的产业新区。

三、发展目标

1. 区域层面——成都东进战略的最北节点
2. 德阳层面——再造产业德阳的重要支撑
3. 中江县域层面——造梦凯州的协作发展区
4. 中江县城层面——中江产业重镇（崛起）的核心引擎
5. 自身层面——山水融产新标杆

四、发展规模

规划城乡用地规模为 958.55 公顷，其中城市建设面积为 884.41 公顷；居住人口为 4.00 万人；工业用地 321.17 公顷。

五、规划方案

1、城市功能结构

规划形成“一带多廊四轴、三核三心六片”的空间结构：

一带：余家河生态景观带

多廊：串联各休闲公园、山体绿地的生态廊道

四轴：德中快速城市发展轴、中金快速城市发展轴、站后路城市发展轴、产业发展轴

三核：产业服务核心、产业配套核心、产业休闲核心

三心：在三个产业片区的门户区域，布置产业组团中心

六片：生产配套片区、生活配套片区、产业休闲片区、综合产业园片区 A/B、创新产业园片区

2、规划用地布局

规划城市建设用地面积为 884.41 公顷，其中：

居住用地面积为 77.72 公顷，占比约 8.79%；

公共管理与公共服务用地面积为 18.05 公顷，占比约 2.04%；

商业服务业设施用地面积为 60.47 公顷，占比约 6.84%；

工业用地面积为 321.17 公顷，占比约 36.31%；

物流用地面积为 14.55 公顷，占比约 1.65%；

道路与交通设施用地面积为 154.36 公顷，占比约 17.45%；

公用设施用地面积为 1.47 公顷，占比约 0.17%；

绿地与广场用地面积为 236.62 公顷，占比约 26.75%，人均公园绿地面积 38.36m²/人。

3、道路交通规划

规划形成“三横三纵”的主要路网结构，其中“三横”

为德中快速、回归街、站后路，“三纵”为快速联络线、中金快速、二环路-站西路。

4、公共服务与市政设施规划

公共服务设施按照五级配置（城市级—15 分钟生活圈居住区级—10 分钟生活圈居住区级—5 分钟生活圈居住区—居住街坊），教育设施按照学校类别设置。

5、绿地景观规划

规划绿地与广场用地 236.62 公顷，占城市建设用地面积的 26.75%。其中公园绿地 153.44 公顷，防护绿地 83.18 公顷。

六、西北片区九高路以北动态维护方案

1、动态维护范围

本次动态维护方案规划总面积 491.02 公顷，包含两个规划范围：

规划范围一：394.21 公顷，位于西北片区范围内，南侧地块北至二环路北一段，南至九高路，西至快速联络线，东靠二环路；北侧地块西至迎宾路和快速联络线，南临二环路北一段和芙蓉街，东北至凯江西路和 G350。包括若干地块的用地边界优化以及道路的调整。

规划范围二：96.81 公顷，位于岩鹰山控规范围内，快速联络线—岩鹰路、涌泉西路从区域内穿过。包括若干地块用地性质的以及道路的调整。

2、动态维护调整内容

(1) 道路主要调整内容：

①岩鹰山片区内岩鹰路和涌泉西路线位根据区域路网结构优化调整；

②西北片区内部分支路取消和调整。

(2) 用地主要调整内容：

①岩鹰山片区内预留部分产业用地；

②西北片区内部分已出让地块按权属线保留；

③西北片区内部物流用地调整置换至西南片区内。

3、调整后的影响

本次调整后居住用地减少约 29.71 公顷，居住建筑面积减少约 55.66 万平方米，人口减少约 9277 人，降低了对周边公共服务设施、道路交通设施以及市政公用设施的承载压力，属于正向调整。

调整后工业用地增加约 56.87 公顷，对解决当前工业存量用地紧缺以及因土地遗留问题导致的部分企业未办理供地手续、无法办理不动产权证或者土地批而未供等问题具有积极意义，符合当前城市的发展需求。

调整后公园绿地减少约 10.11 公顷，规划通过在高新区内统筹安排新增公园绿地用地来减少影响。

岩鹰山片区内部分居住用地调整为工业用地，对周边环境有一定影响，规划通过新增防护绿带等来降低影响。