

《德阳经济技术开发区局部区域详细规划修编和维护》

C13单元局部地块修改（草案公示稿）

一、规划范围

规划范围为 C13 详规单元，C13 详规单元面积 425.52 公顷，经开区行政管辖范围内的建设用地 345.83 公顷。

二、规划内容

本次规划修改内容主要包含局部地块修改及留白用地规划两部分。

三、规划修改方案

1、修改事项 1

落实“三区三线”划定成果及《德阳市国土空间总体规划（2021-2035年）》（送审稿），调整绵远河西岸公园绿地用地界线，调整后公园绿地面积为 10.94 公顷，城镇开发边界外用地根据最新年度变更调查数据落实地类。

将成绵高速两侧城镇开发边界内用地调整为防护绿地，调整后防护绿地面积为 8.31 公顷，城镇开发边界外用地根据最新年度变更调查数据落实地类。



图1 修改事项1 修改前土地利用规划图

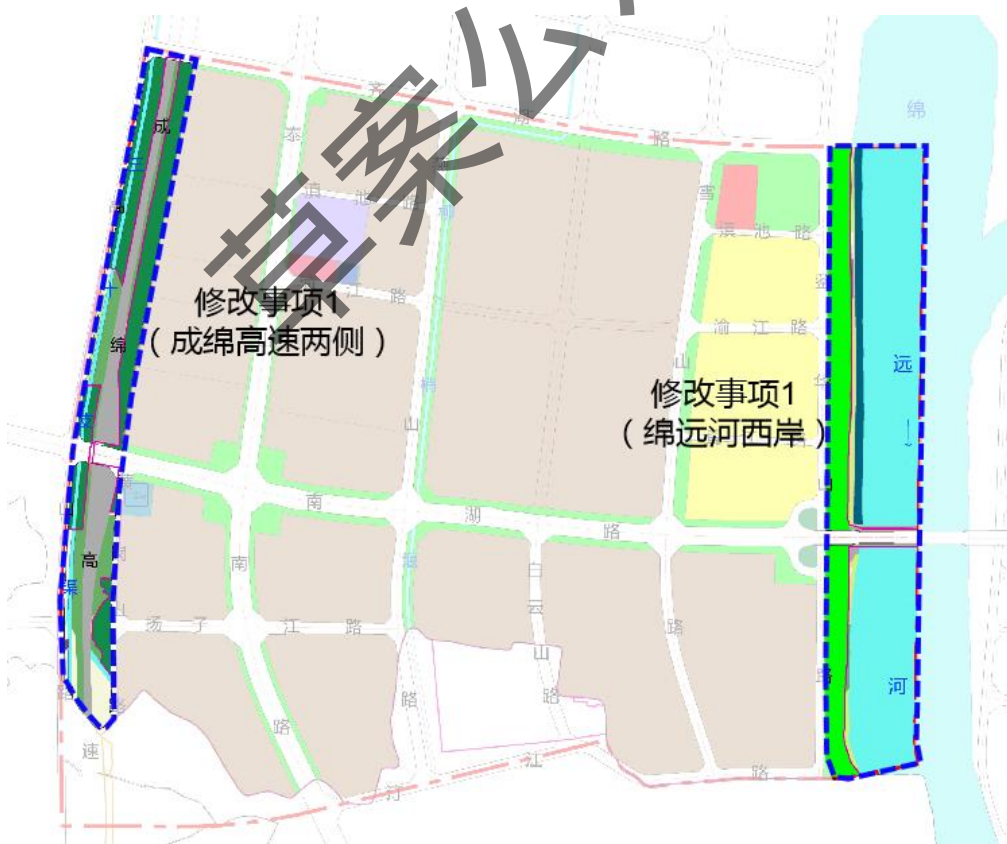


图2 修改事项1 修改后土地利用规划图

表 1 修改事项 1 修改前后用地面积统计一览表

修改前			修改后		
用地代码	用地性质	地块面积(平方米)	用地代码	用地性质	地块面积(平方米)
—	生态绿地	140332	1402	防护绿地	83086
			01	耕地	13565
			03	林地	40534
			04	草地	2895
			06	农业设施建设用地	252
1401	公园绿地	200649	1401	公园绿地	109424
			01	耕地	814
			03	林地	2134
			04	草地	11532
			06	农业设施建设用地	5809
			1312	水工设施用地	21238
			1701	河流水面	49698

2、修改事项 2

将 JK-C13-02-11 地块 (现行控规编号 XA (02) -03-03) 东侧部分公用设施营业网点用地调整为环卫用地、防护绿地,调整后公用设施营业网点用地面积 8000 平方米,环卫用地面积 2853 平方米,防护绿地面积 855 平方米。



图 3 修改事项 2 修改前土地利用规划对比图



图 4 修改事项 2 修改后土地利用规划对比图

表 2 修改事项 2 修改前后控制指标一览表

修改前							
地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (米)
JK-C13-02-11 (现行控规编号 XA (02)-03-03)	090105	公用设施营 业网点用地	11708	≤0.6	—	≥20%	≤12
修改后							
地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (米)
JK-C13-02-11	090105	公用设施营 业网点用地	8000	≤0.6	—	≥20%	≤12
JK-C13-02-12	1402	防护绿地	855	—	—	—	—
JK-C13-02-13	1309	环卫用地	2853	—	—	—	—

3、修改事项 3

将雪山路与蜀江路交会处东南角的商业用地调整至雪山路与渝江路交会处东北角,原雪山路与蜀江路交会处东南角地块用地性质调整为二类城镇住宅用地。调整后二类城镇住宅用地面积 71078 平方米,商业用地面积 17961 平方米,公

园绿地面积 44592 平方米。并将二类城镇住宅用地规划指标由容积率不大于 3.0 , 建筑密度不大于 25% , 绿地率不小于 35% , 建筑高度不大于 120 米修改为容积率不大于 2.5 , 建筑密度不大于 22% , 绿地率不小于 35% , 建筑高度不大于 54 米。

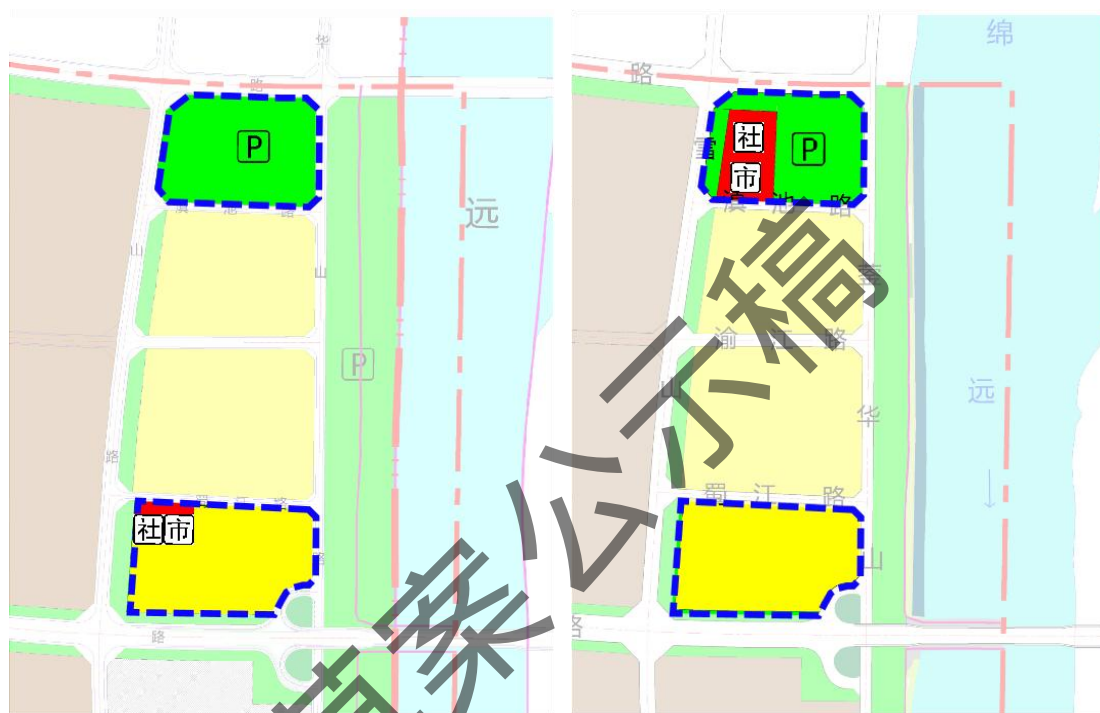


图 5 修改事项 3 修改前后土地利用规划对比图

表 3 修改事项 3 修改前后控制指标一览表

修改前								
地块编号	用地代码	用地性质	地块面积(m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度(m)	备注
JK-C13-03-03 (现行控规编号 XA(02)-06-01)	1401	公园绿地	62557	—	—	—	—	含地下停车场
JK-C13-03-13 (现行控规编号 XA(02)-09-02)	0901	商业用地	5752	≥1.5 , 且≤2.0	≤30%	—	≤24	含 5 分钟社区服务站、肉菜市场
JK-C13-03-13 (现行控规编号 XA(02)-09-03)	0701 02	二类城镇住宅用地	65329	≤3.0	≤25%	≥35%	≤120	兼容≤10%商业用地

修改后								
地块编号	用地代码	用地性质	地块面积(m ²)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度(m)	备注
JK-C13-03-03	1401	公园绿地	44592	—	—	—	—	含地下停车场
JK-C13-03-04	0901	商业用地	17961	≥1.5 , 且≤2.0	≤30%	—	≤24	含 5 分钟社区服务站、肉菜市场
JK-C13-03-13	0701 02	二类城镇住宅用地	71078	≤2.5	≤22%	≥35%	商业≤16 , 住宅≤54	兼容 ≤ 10% 商业用地

4、修改事项 4

结合城镇开发边界，优化汀江路道路线形，将城镇开发边界内汀江路线形向南平移，同时延伸雪山路和荃华山路衔接汀江路。

根据永久基本农田图斑，取消广汉市范围内汀江路（泰山南路-高山路）、黄岗山路（广汉段），该区域道路走向、宽度等指标以《广汉国家现代农业产业园片区国土空间总体规划（2021-2035年）》为准。



图 6 修改事项 4 汀江路、黄岗山路调整前后对比图

四、留白用地规划

根据部省相关政策文件要求,将南湖路与雪山路交会处东南角留白用地及城镇开发边界划定后新增的用地的用地性质规划为二类工业用地,地块指标按容积率 ≥ 1.3 (生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目容积率 ≥ 0.8)、建筑系数 $\geq 40\%$ 进行控制。

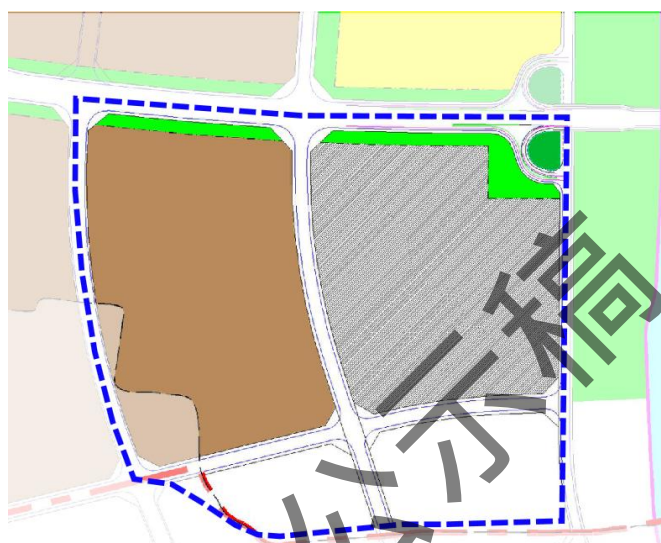


图 7 规划前土地利用规划图



图 8 规划后土地利用规划图

表 4 规划前后控制指标一览表

规划前							
地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度 (米)
JK-C13-06-05 (现行控规编号 XA (03) -07-01)	—	留白用地	143470	—	—	—	—
规划后							
地块编号	用地代码	用地性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑系数	绿地率	建筑高度 (米)
JK-C13-06-03	100102	二类工业用地	31490	≥1.3 (生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目容积率 ≥0.8)	≥ 40%	—	—
JK-C13-06-05	100102	二类工业用地	197868	≥1.3 (生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目容积率 ≥0.8)	≥ 40%		