

琅琊新区中心片区池河路与银山路交口西南侧  
D-08-1 地块控制性详细规划调整论证报告

滁州市琅琊区人民政府  
滁州市城乡建设规划设计院

**工程名称：琅琊新区中心片区池河路与银山路交口西南侧 D-08-1 地块控制性详细规划调整论证报告**

**委托单位：滁州市琅琊区人民政府**

**编制单位：滁州市城乡建设规划设计院**

**项目编号：**

**证书编号：自资规甲字 21340090**



**城乡规划编制证书等级： 甲 级**

**院 长： 贺玉龙 高级工程师**

**审 核： 许全胜 高级工程师、注册城市规划师**

**校 对： 李文超 高级工程师、注册城市规划师**

**工程负责人：刘 杰 高级工程师、注册城市规划师**

**编制人员： 钟 瑾 工程师**

**魏 超 助理工程师**

**院规划设计成果专用章：**

**规划设计编制完成时间： 2021 年 11 月**

## 目录

一、现状概况 .....	2
二、现行控规方案及实施情况简介 .....	4
三、地块内部及周边现状概况 .....	6
四、规划调整依据 .....	8
五、控规调整的必要性分析.....	8
六、控规调整的可行性分析.....	10
七、结论 .....	12

## 前 言

控制性详细规划是我国具有法定效力的规划编制层次，是衔接城市总体规划（或分区规划）与修建性详细规划、衔接规划设计与管理实施的中间环节，是指导城市规划调控城市土地开发和各项建设活动的法定依据。

规划地块位于滁州市琅琊新区中心片区，为贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，优化中心城区的城市功能布局，适应规划地块在下阶段的详细规划布局和建设的实际需要，促进土地资源合理利用。

在 2021 年 3 月《琅琊新区中心片区控制性详细规划修编》获滁州市人民政府批复，有效的指导了琅琊新区中心片区地块建设的顺利推进，取得了良好的社会效益。

受滁州市琅琊区人民政府委托，需对《琅琊新区中心片区控制性详细规划修编》中部分地块做出相应调整，以下简称现行控规，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《安徽省城乡规划条例》、《滁州市城市总体规划（2012-2030 年）2018 年修改》、《滁州市控制性详细规划通则（试行）》及有关法律、法规，本次报告主要对滁州市琅琊新区中心片区 D-08-1 地块控制性详细规划调整的必要性和可行性进行分析论证。

# 琅琊新区中心片区池河路与银山路交口西南侧

## D-08-1 地块控制性详细规划调整论证报告

### 一、现状概况

#### 1.1 城市概况

滁州市位于安徽省东部（皖东）。地理坐标为北纬  $31^{\circ} 51' \sim 33^{\circ} 13'$ ，东经  $117^{\circ} 09' \sim 119^{\circ} 13'$  之间。滁州市域东北和东部分别与江苏省淮安市、扬州市毗邻，南与江苏省南京市接壤，西南和西部同安徽省巢湖和合肥市相连，西北和北部与淮南市、蚌埠市相依。滁州市区距首都北京铁路里程为 1104 公里，距省会合肥市铁路里程为 256 公里，距全国最大的经济中心上海市铁路里程为 389 公里，距江苏省省会南京市铁路里程 56 公里，直线距离只有 50 公里。

《滁州市城市总体规划（2012-2030 年）》将滁州市定位为皖苏之间新型区域中心城市、全国先进制造业基地和优秀文化旅游城市。中心城区规划形成“一带二核三片四轴十组团”的空间结构；一带为清流河生态景观带；二核为琅琊山风景区生态核和明湖生态湿地景观核；三片是滁西、滁东、滁南片区，片区之间由铁路、河流、生态绿地分隔，并由环路和城市快速道路相连；四轴为南谯路—中都大道、滁州大道、世纪大道、清流路四条城市发展轴；十组团是十个产城一体配套组团，分别是老城组团、琅琊组团、城北工业组团、城东工业组团、示范园组团、苏滁组团、科教园组团、城南组团、高铁站北组团、明湖组团。

本次规划调整地块位于琅琊组团内。

#### 1.2 地块位置

本次调整的 D-08-1 地块位于滁州市琅琊新区中心片区，池河路与银山路交口西南侧，琅琊区人民法院北侧，总面积约 1.99 公顷。

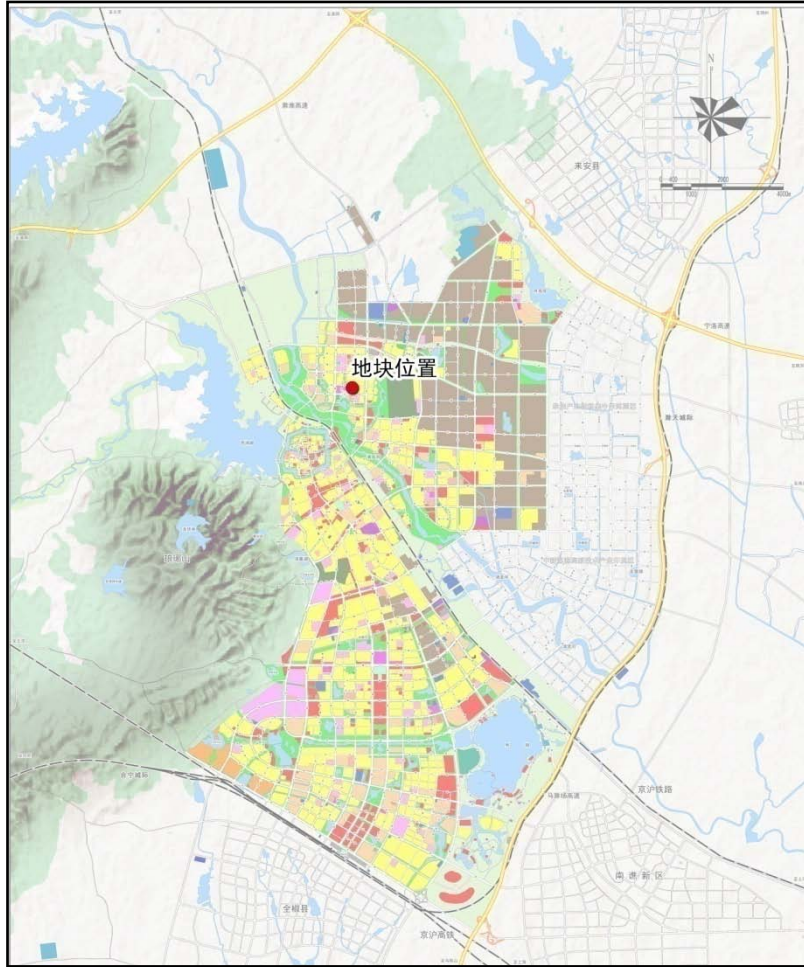


图 1 调整地块在全市位置

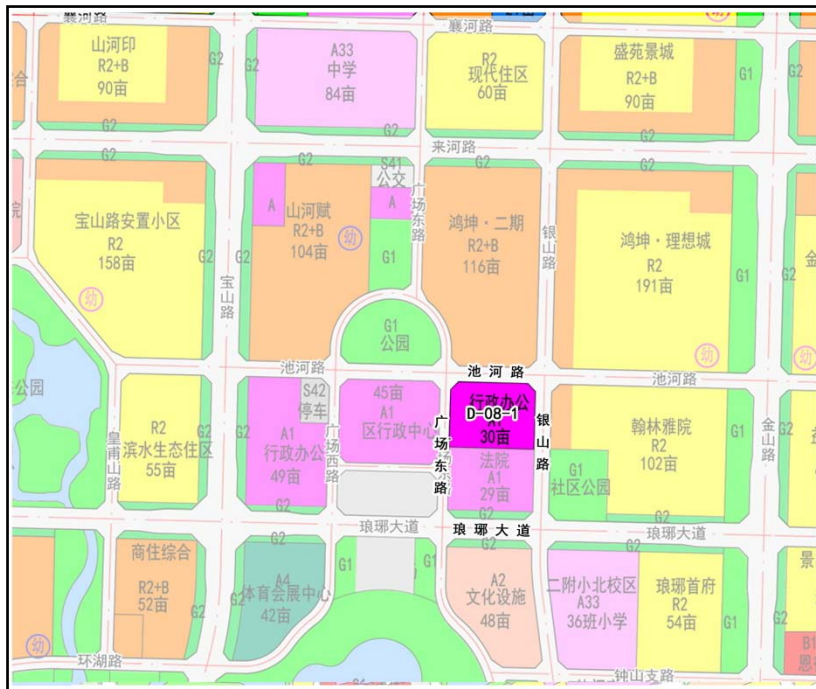


图 2 调整地块在琅琊新区中心片区位置

## 二、现行控规方案及实施情况简介

### 2.1 现行控规简述

《琅琊新区中心片区控制性详细规划修编》于 2021 年 03 月经滁州市政府批复通过，本次拟调整的池河路与银山路交口西南侧 D-08-1 地块位于该片区内。



图 3 控规批复文件



现行控规位于滁州市琅琊新区中心片区，紧邻清流河，规划范围为：北至池河路与滁河路，南至淮河路，西至滨河路，东至皇甫山路和银山路，共计 21 个地块。

现行控规中拟调整地块 D-08-1 的用地性质规划为行政办公用地，根据实际需求，需对地块做进一步的优化。

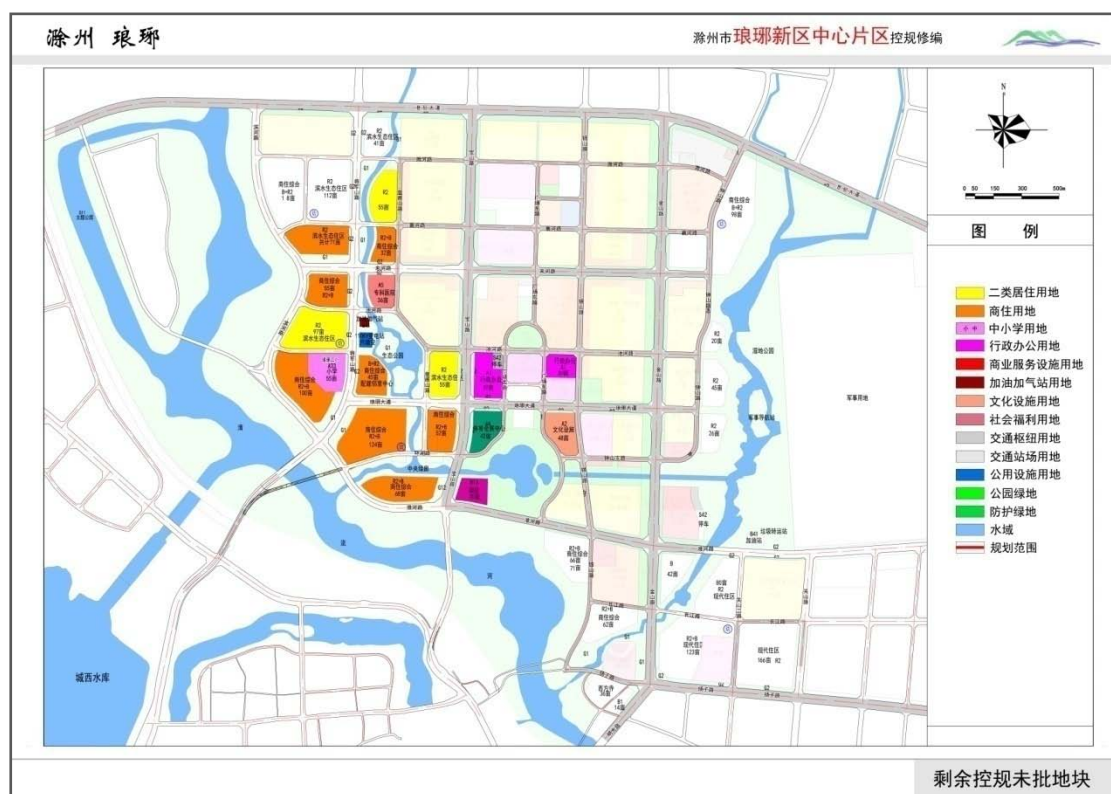


图 4 滁州市琅琊新区中心片区控规修编

## 2.2 现行控规对 BH05-05 地块的控制要求

### 规划地块开发指标控制一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	备注
D-05-1	G2	防护绿地	6111	/	/	/	/	/
D-05-2	A1	行政办公用地	32622	1.2	35	24	30	10kv 开闭所
D-05-3	S42	社会停车场用地	4456	/	/	/	/	/
D-06-1	A1	行政办公用地	29607	/	/	/	/	现状建成 行政中心
D-07-1	G3	广场用地	15587	/	/	/	/	现状建成
D-08-1	A1	行政办公用地	19921	1.2	35	24	30	/
D-08-2	A1	行政办公用地	19047	/	/	/	/	现状建成 法院
D-08-3	G2	防护绿地	2198	/	/	/	/	/







图 6 地块卫星图



图 7 地块鸟瞰图

## 四、规划调整依据

根据本项目的实际情况，结合规划论证的基础资料和论证需要，本报告主要依据包括了以下法律法规、技术规定及相关规划。

- (1)、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）
- (3)、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》
- (4)、《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2016）
- (5)、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011.1）；
- (6)、《安徽省城乡规划条例》
- (7)、《滁州市城市总体规划（2012-2030）》（2018年修改）；
- (8)、《滁州市控制性详细规划通则（试行）》
- (9)、《琅琊新区中心片区控制性详细规划》
- (10)、国家、地方其它相关法律、法规以及基础资料。

## 五、控规调整的必要性分析

### 5.1 法规条例

依据《安徽省城乡规划条例》第四十二条规定，控制性详细规划有下列情形之一的，组织编制机关可以依法组织修改：

- 1、总体规划修改对用地布局和功能产生重大影响的；
- 2、实施国家或者省重点项目需要修改的；
- 3、实施基础设施、公共服务设施和防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的；
- 4、规划审批机关认为应当修改规划的其他情形。



修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。

修改后的省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划，应当依照本法第十三条、第十四条、第十五条和第十六条规定的审批程序报批。

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

图 9 《城乡规划法》控规修改条例

第四十二条控制性详细规划有下列情形之一的，组织编制机关可以依法组织修改：

(一)总体规划修改对用地布局和功能产生重大影响的；

(二)实施国家或者省重点建设项目需要修改的；

(三)实施基础设施、公共服务设施和防灾减灾工程等民生工程需要修改的；

(四)规划审批机关认为应当修改规划的其他情形。

图 10 《安徽省城乡规划条例》控规修改情形

## 5.2 地块调整必要性

### 1、配合琅琊新区发展，服务于琅琊区

地块位于琅琊新区中心片区核心位置，琅琊新区的公共服务中心是集区级行政办公、公共服务、商业休闲、医疗卫生、文化教育等功能于一身区级公共服务中心。为满足琅琊区市民的生活需求，需要提高地块用地指标。琅琊新区中心片区应该成为滁州市标志性的地域空间，塑造优美的城市景观。地块作为机关团体用地/文化用地，与周围建筑保持风格、尺度一致，提升城市发展的质量。

D-08-1 地块位于琅琊新区中心片区，用地性质为机关团体用地/文化用地。此次 D-08-1 地块调整符合《安徽省城乡规划条例》第四十二条规定的控制性详细规划修改情形，即“实施基础设施、公共服务设施和防灾减灾工程等民生工程建设需要修改控规”。

### 2、节约用地，提高土地利用率

现行控规中 D-08-1 地块周围以行政办公用地、居住用地为主，现行控规中

容积率为 $\leq 1.2$ ，建筑密度为 $\leq 35\%$ 。为充分利用土地资源，提高政务服务能力，此次控规调整提高容积率 $\leq 1.6$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ 。在保证 D-08-1 地块服务功能不改的前提下，拟适当提高地块的开发强度，提高地块建筑限高，以达到节约用地，提高土地利用率的的目的。

### **3、提高绿地率，符合规范要求**

根据《滁州市城市绿化条例》要求，机关团体、学校、医院、科研院所等单位建设项目绿地率不低于百分之三十五。该地块原绿地率为 30%，为满足条例规范要求，提高绿化环境水平，调整绿地率至 35%。

因此，此次 D-08-1 地块控规调整是必要的。

## **六、控规调整的可行性分析**

### **6.1 控规调整不涉及总规强制性内容**

依据《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）第十七条，规划区范围、规划区内建设用地规模、基础设施和公共服务设施用地、水源地和水系、基本农田和绿化用地、环境保护、自然与历史文化遗产保护以及防灾减灾等内容，应当作为城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

依据《安徽省城乡规划条例》、《城镇、镇控制性详细规划编制审批办法》（建设部 7 号）第十九条，控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。

本次规划 D-08-1 地块用地性质在《滁州市城市总体规划（2012-2030）2018 年修改》为行政办公用地，此次调整地块的容积率、建筑密度，提高绿地率，用地性质为机关团体用地/文化用地，用地性质符合总体规划，地块调整合法合规，不涉及总规强制性内容。

### **6.2 调整后与现行规划的关系**

地块的用地指标和控制强度较原方案进行了调整改善，控规指标根据调整后的用地布局和功能要求进行规定，容积率、建筑密度、绿地率等指标有所优化。地块周边主要为行政办公用地、居住用地，地块调整后，丰富了琅琊新区中心片区城市面貌，形成错落有致的天际线，有利于提升片区的城市面貌。

此次调整未改变片区的用地结构，对片区功能加以完善，调整后与现行片区



### 6.5 对道路交通的影响

地块所在区域交通条件较好，从地块周边的城市路网体系分析，周边路网结构合理、道路等级明确、交通流线清晰。本次规划调整的内容不改变道路路网，不破坏区域主次干道框架体系。

### 6.6 对市政设施的影响

调整后的地块用地面积不变，用地性质及使用功能与现行控规相同，对给水、排水、电力、电信等配套市政基础设施需求基本不变，现有及规划的市政设施仍能满足地块需求。因此市政设施配套对区域市政设施基本无影响，规划调整技术上是可行的。

**因此，地块控规调整是可行的。**

## 七、结论

经对项目区位和地块调整必要性和可行性的分析研究，结合实际操作性，在满足国家和地方相关法律法规要求的前提下，本次报告形成以下结论：

本次调整变更原地块容积率、建筑密度、绿地率，配合地块交通组织，促进了土地资源的合理利用；规划调整后不会对城市交通、公共服务设施、市政基础设施等带来不利的影

因此，对琅琊新区中心片区池河路与银山路交口西南侧 D-08-1 地块控制性详细规划调整论证的方案是可行的，符合《中华人民共和国城乡规划法》相关要求。