

《钦北区“茱萸”冲口坪活力街区(钦北区陶产业孵化中心建设项目)独立地块详细规划》批前公示

(公众意见征询)

一、规划背景

钦州坭兴陶作为“中国四大名陶”之一，拥有千年的文化积淀和技艺传承，为了弘扬这一国家级非物质文化遗产，钦州市委、市政府高度重视坭兴陶产业发展，因此钦州市政府积极推进钦北区“茱萸”冲口坪活力街区(钦北区陶产业孵化中心建设项目，旨在为坭兴陶产业提供现代化发展平台，推动文化产业升级。

由于本项目所在区域范围尚未编制控制性详细规划，缺乏规划指标控制指导，为落实钦州市的政策文件及国土空间规划要求，推进钦州市坭兴陶产业和钦州市文化旅游产业发展，助力项目落地建设，完善规划管理和核发规划许可程序，促进区域协调发展，为此经钦北区人民政府同意，钦北区鸿亭湖街道办事处组织编制了《钦北区“茱萸”冲口坪活力街区(钦北区陶产业孵化中心建设项目)独立地块详细规划》。

二、项目区位与规划范围

(一) 地理区位

本次规划项目地块位于钦州主城区（钦北区部分）的西北部核心区域，东邻钦州湾广场及市政府，南靠永福西大街，西接梦园广场方向，北可达北环西路，距离钦北区行政政务中心约 2 公里。地理位置非常重要且便利。

(二) 规划规模

本项目位于城镇开发边界内，规划总面积约 6.9597 公顷（104.50 亩）。其

中：

地块 1 规划面积为：7823.79m²；

地块 2 规划面积为：37125.89m²；

地块 3 规划面积为：24647.49m²。

三、用地局规划

规划范围内用地分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，规划地块 1 和 3 为其他商业服务业用地（0904），地块 2 为文化活动用地（080302），规划总面积约共 6.9597 公顷（104.50 亩）。

四、地块控制

（一）规划控制

本次项目地块结合《广西壮族自治区建设用地区域控制指标》（2021 年修订）、《城市绿地规划标准》（2019 年）和《钦州市城市规划技术标准与准则》（2016 年）相关要求，综合考虑项目规划建设情况，对地块相关指标作出规定（规划指标控制）：

地块 1 和 3：容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米。

地块 2：容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米。

（二）建筑退界控制

沿用地红线边界布局的建筑物，其建筑控制线退让距离除应符合《钦州市城市规划技术标准与准则》（2016 年）的控制要求，还必须符合日照、消防、防汛、交通、安全等各相关规定的要求。

（三）油管建筑安全退距

根据《中华人民共和国石油天然气管道保护法》第三十一条：“在管道线路

中心线两侧和本法第五十八条第一项所列管道附属设施周边修建下列建筑物、构筑物的，建筑物、构筑物与管道线路和管道附属设施的距离应当符合国家技术规范的强制性要求。

本项目中新建构筑物（2-3 层，建筑高度不大于 12 米），为保障项目建设安全与管道运营安全，根据《石油天然气管道保护法》及《基于风险的油气管道安全隐患分级导则（GB / T34346-2017）》，本项目与原油管道新管线的水平间距需不小于 20 米。

（四）高压线走廊安全退距

国家电网高压输电线路与建筑物的安全距离需根据电压等级严格执行《电力设施保护条例实施细则》（GB50545-2010）标准，不同电压等级对应不同水平距离和垂直净距要求。

项目涉及 110kV 线路和 220kV 线路。因此 110kV 线路按照水平距离 ≥ 5 米退让，220kV 线路按照水平距离 ≥ 6 米退让。

五、综合交通及竖向规划

（一）对外交通规划

规划地块主路口主要依靠规划滨江北路，道路宽度为 18 米，向西南至钦北区政务服务中心和钦北区中心城区，向东北至南北二级公路，方便艺术街区游客出行。

（二）内部道路系统规划

地块内部道路规划应结合项目建筑设计方案和总平面图进行统一规划设计，地块内部需设置消防通道，消防通道净宽与净高均不应小于 4 米，转弯半径需大于 9 米，尽头式消防车道需设置回车场。

（三）停车位

按照《钦州城市规划技术标准与准则》（2016 年），商业区、购物中心配建机动车停车泊位按每 100 m²建筑面积 1.0—1.5 个配置，非机动车按每 100 m²建筑面积 2.0—3.0 个配置。

（四）新能源汽车充电站

配套停车场将设置不低于 10%充电桩停车位，并设立充电专区。

（五）竖向规划

地块内部道路坡度控制在 0.3%—6%之间，同时满足各项工程建设场地和工程管线敷设的高程要求，以及防洪、排涝、交通安全要求。

六、公用设施规划

（六）给水工程规划

项目给水管网接入家兴苑小区给水管网，日最高用水量约为 392.41m³/d。

（七）排水工程规划

本项目污水管道连接至家兴苑小区市政污水管道，日污水排放量约 353.17m³/d。

地块及道路雨水经过雨水管道收集后，就近排入规划区周边的沟渠、鸿亭湖生态园或低洼地。

（八）电力工程规划

项目年用地负荷为 4528.27kWh。

（九）环卫工程规划

建筑垃圾处理：设置专门的堆放区域，并采取覆盖、围挡等防护措施，防止水土流失和扬尘污染。

危险废物处置：设置专门的危险废物暂存间。

生活垃圾处置：设置生活垃圾收集点。

钦北区“芙蓉”冲口坪活力街区
(钦北区陶产业孵化中心建设项目)独立地块详细规划

区位分析图

鸿亭街道一是广西壮族自治区钦州市钦北区下辖乡，地处钦北区南面，管辖钦江以东的小江、山塘2个社区居委会，16个自然村。行政区域总面积7.08平方千米。东至蓬莱大道及火车站、南至子材东大街及旧久隆路、西至钦江、北至南北二级公路。2022年末，户籍人口1.67万人。流动人口4.20万人。住宅（商住）小区31个。有永福东大街、子材东大街、扬帆北大街、蓬莱北大街、北环东路城市主干道5条。

山塘社区—山塘社区下辖5个村屯，村庄下辖5个村，为冲口坪、牛食禾、瘦藤、水鸭塘和山塘村，整个村域面积约为4.06平方千米。

冲口坪—冲口坪是钦北区鸿亭街道下辖的一个城市社区，地处钦州主城区（钦北区部分）的西北部核心区域，东邻钦州湾广场及市政府，南靠永福西大街，西接梦园广场方向，北可达北环西路，距离钦北区行政政务中心约2公里。地理位置非常重要且便利。



◆ 鸿亭街道在钦北区中位置



◆ 山塘社区在鸿亭街道中位置



项目选址在山塘社区位置

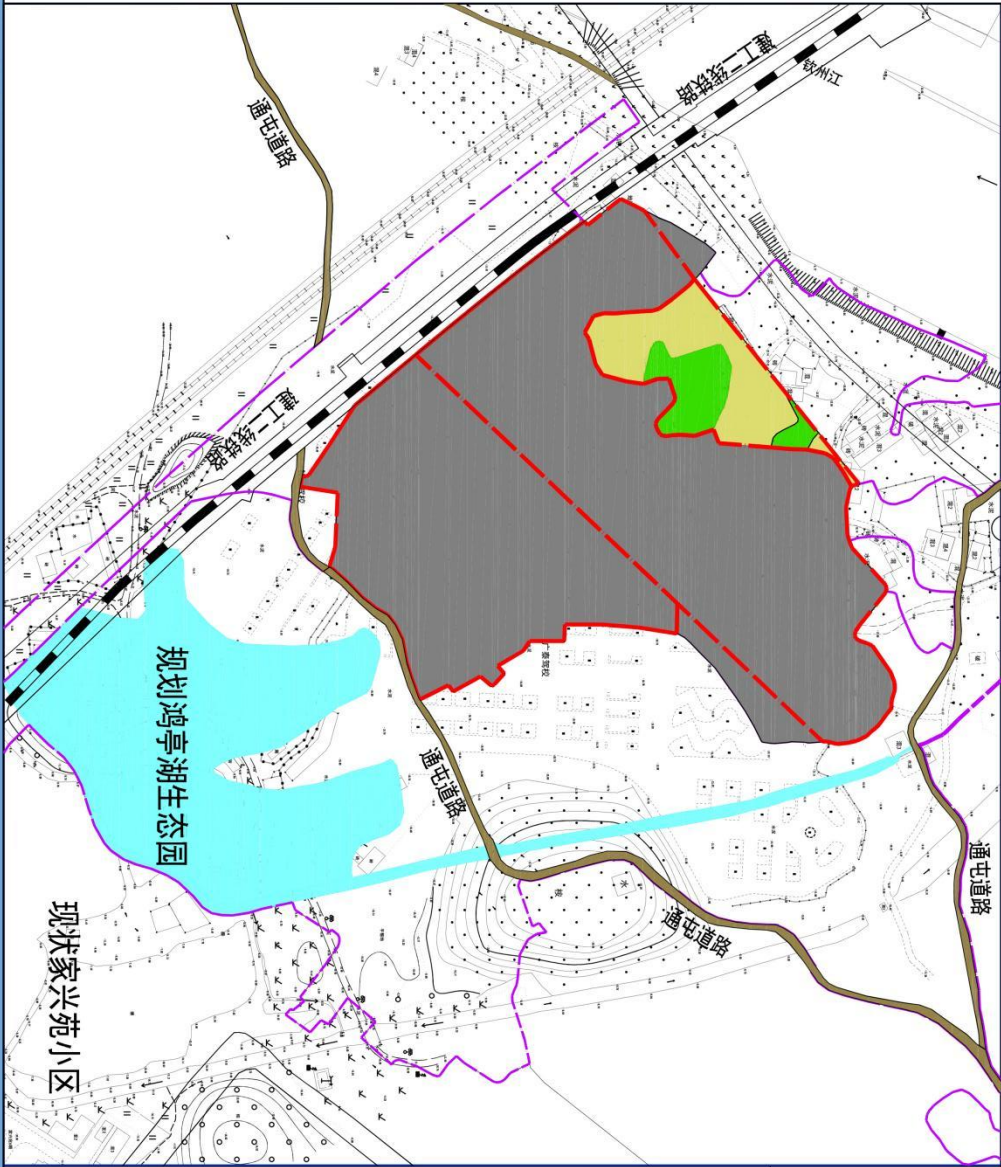
附图:

组织单位：钦州市自然资源局

编制单位：陕西中赫科技集团有限公司

钦北区“芙蓉”冲口坪活力街区
(钦北区陶产业孵化中心建设项目)独立地块详细规划

土地利用现状图

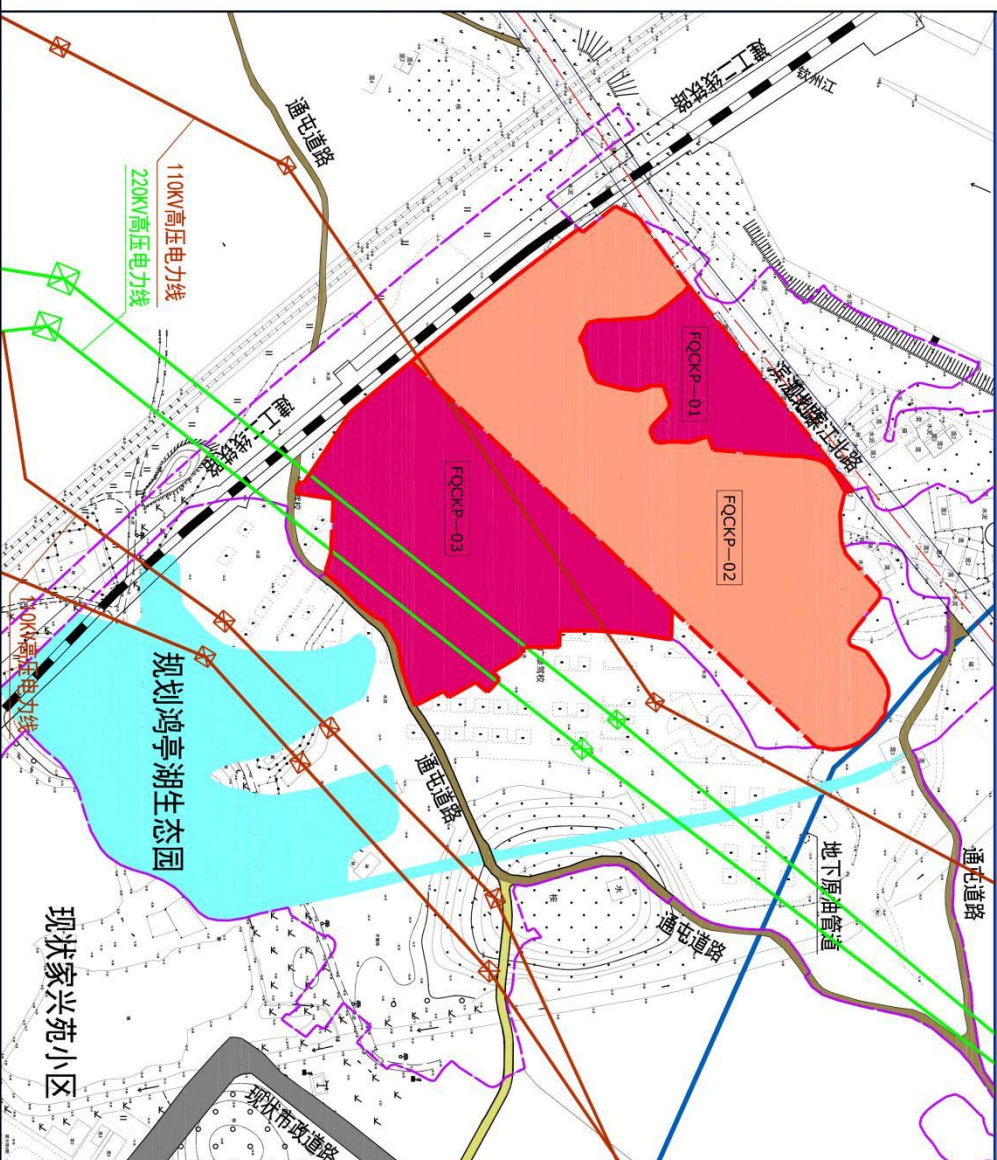


图例

- 交通场站服务用地
- 农村宅基地
- 现状通屯道路
- 乔木林地
- 水塘、沟渠
- 规范范围线
- 城镇开发边界线

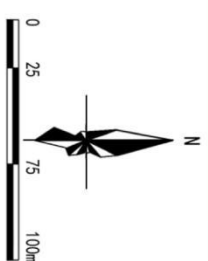
钦北区“芙蓉”冲口坪活力街区
(钦北区陶产业孵化中心建设项目)独立地块详细规划

土地利用规划图

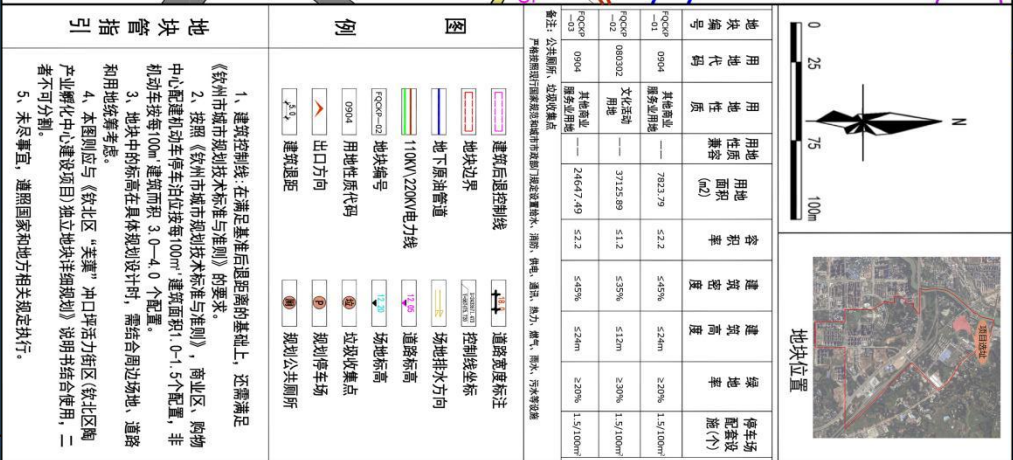


图例

- 其他商业服务业用地
- 文化活动用地
- 水塘、沟渠
- 市政道路
- 现状通屯道路
- 规划通屯道路
- 现状市政道路
- 地下原油管道
- 110KV高压电力线
- 高压电力线
- 地块编号
- 规划范围线
- 城镇开发边界线



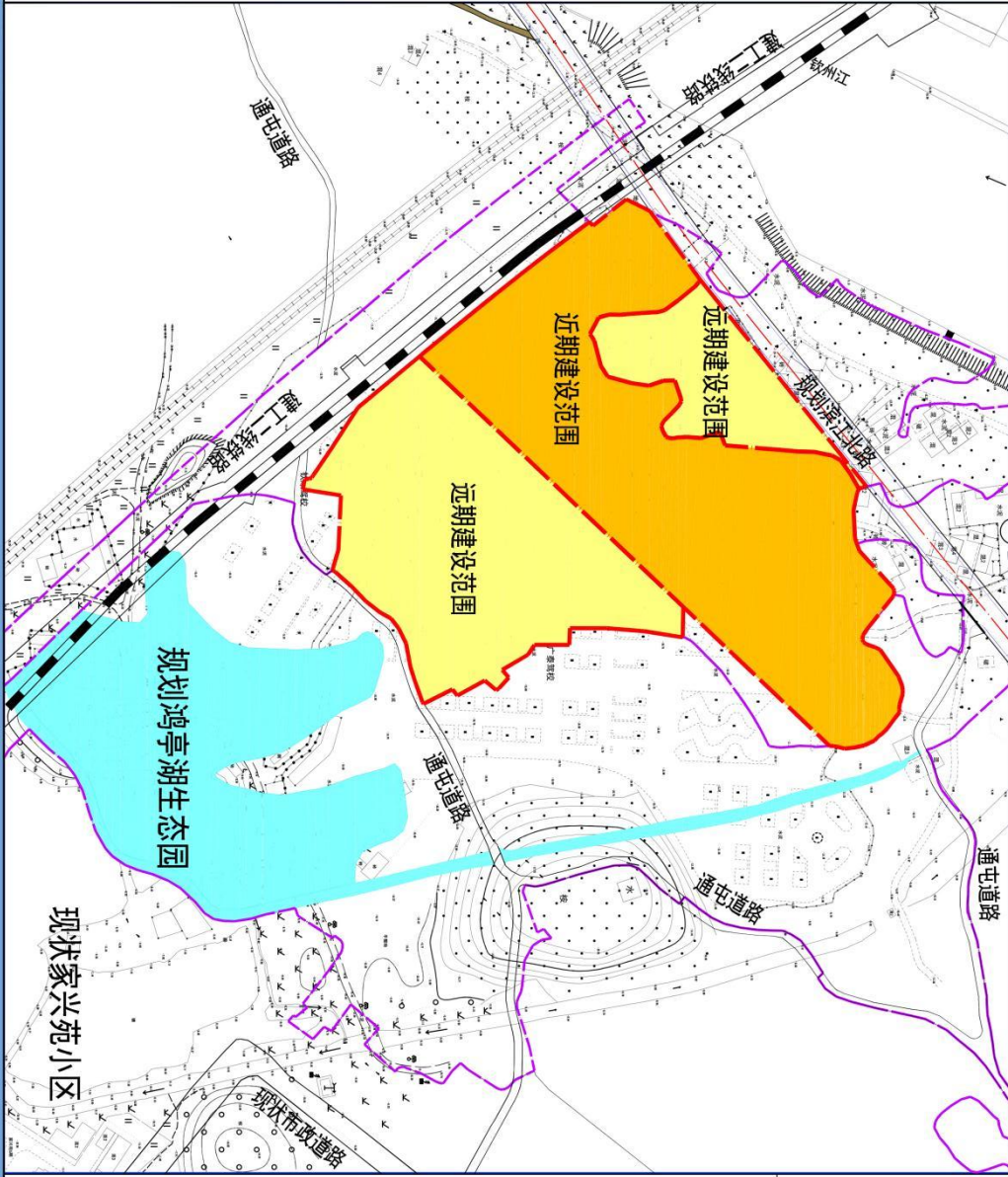
地块图则



编制单位：陕西中赫科技集团有限公司

钦北区“芙蓉”冲口坪活力街区
(钦北区陶产业孵化中心建设项目)独立地块详细规划

分期建设规划图



组织单位：钦州市钦北区自然资源局

编制单位：陕西中赫科技集团有限公司