

平陆运河钦州水上综合服务区独立地块详细规划

(公示简本)

一、规划背景与规划原则

1、规划背景

为落实《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五年规划和 2035 年远景目标纲要》、《西部陆海新通道总体规划》、《国家综合立体交通网规划纲要》等国家战略，推动区域经济协调发展，助力广西打造向海经济，需推进平陆运河钦州水上综合服务区地块建设，为平陆运河通行船舶提供便捷的停靠环境及全方位服务保障。

结合广西壮族自治区自然资源厅办公室关于印发《广西壮族自治区独立地块详细规划编制要点》（试行，以下简称《要点》），规划范围地块的选址和建设符合《要点》适用范围中“1. 一个或若干个城镇开发边界外零星分散的城镇建设用地”和“4. 符合单独选址条件、有地上建筑物且根据用途管制要求需编制详细规划的项目用地”的规定，特开展本次《平陆运河钦州水上综合服务区独立地块详细规划》编制，从而为地块出具规划条件、核发规划许可提供法定依据。

2、规划原则

（1）集约利用原则

合理布局、科学规划，节约利用土地，提高土地利用效率；

（2）可操作性原则

适应项目建设需要，尊重场地现状和现实条件，明确有关强制性规定，有效指导建设；

（3）协调发展原则

规划应立足于钦州市实际，充分考量基础设施建设、交通规划等多方面因素。遵循与周边区域发展相协调，保持安全距离。加强各要素间的协同性，确保规划的科学性与合理性。

二、规划地块位置与规模

规划地块位于钦州市钦南区，处于金海湾大桥下游 1.5 公里处，属于中心城区范围。地块西北部紧邻平陆运河航道，东南部紧靠滨江东路，东北部为雷神庙，规划用地总面积为 172701.23 平方米。

三、用地布局规划

1、土地利用规划

规划范围内依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，明确规划范围内各个地块的用地性质，具体详见附件。

表 1-1 规划用地分类汇总表 单位：平方米

地类代码	地类名称	面积(平方米)	比例(%)
090105	公用设施营业网点用地	8645.09	5.01
1403	广场用地	1806.84	1.05
12	交通运输用地	124989.05	72.37
1312	其他公用设施用地	8999.15	5.21
0904	其他商业服务业用地	8307.43	4.81
120803	社会停车场用地	3074.41	1.78
1311	水工设施用地	16879.26	9.77
合计		172701.23	100

2、用地控制指标

本次项目地块结合《钦州市城市规划技术标准与准则》（2015）相关要求，综合考虑项目特性和规划控制实际情况，对规划范围内各个地块相关指标作出规定，指标详见附件。

四、配套设施规划

依据《钦州市城市规划技术标准与准则》（2015）以及相关规范，本次规划要求配建垃圾收集点、公共厕所、停车位等主要配套设施，其他设施可根据生产、办公、服务需求与服务区内其他地块或周边区域合建共用，灵活掌握，以保障工作人员、来往人员的正常作业和休息。

1、停车位

参照《钦州市城市规划技术标准与准则》（2015年版本）、《城市停车规划规范》（GBT51149-2016），对规划范围内的5个地块停车位作规定性控制，具体详见地块图则。

地块内机动车停车位配建应结合项目建筑设计方案和总平面图进行统一规划设计，配套停车场应设置充电桩停车位，并设立充电专区。考虑未来新能源汽车使用趋势，停车场应100%预留充电桩安装空间和供电条件。

五、地块管控

1、建筑限高控制

规划参考《钦州市城市规划技术标准与准则》（2015）以及相关规范，结合项目实际情况，对规划范围内各地块建筑高度进行控制，确保满足相关规范以及消防、安全、通风、日照等方面的技术要求。

2、建筑退界控制

规划依据《钦州市城市规划技术标准与准则》（2015），确定规划范围内建筑退让距离，包括建筑后退道路红线距离、建筑后退用地边界线距离、地块内建筑间距等内容，规定的数值均为下限值。

（1）退让用地边界线

①地上建筑物退让用地边界线控制

QZFWQ-03、QZFWQ-12、QZFWQ-15 地块地上建筑后退用地边界距离 ≥ 6 米、QZFWQ-06 地块建筑后退用地边界距离 ≥ 7 米，当用地边界与道路边界重合时，以退让道路边界线距离为控制要求。

②地下建（构）筑物退让用地边界线控制

QZFWQ-12、QZFWQ-16 地块地下建（构）筑后退用地边界距离 ≥ 5 米。

（2）退让道路红线

平陆运河钦州水上综合服务内道路为内部道路，为服务区专用道路，各地块建筑后退内部道路红线控制 ≥ 3 米；依据《钦州市城市规划技术标准与准则》（2015）“表 8.4 建筑后退道路规划红线控制表”中注第 4 点要求，靠近滨江东路道路地块建筑退滨江东路道路红线 ≥ 20 米，则 QZFUW-16 地块建筑退滨江东路道路红线 ≥ 20 米。

（3）建筑间距控制

规划范围内建筑间距须符合消防、日照、卫生、环保、工程管线和建筑保护等方面的要求外，还需满足《船舶液化天然气加注站设计标准》（GBT51311-2018）、《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）、《钦州市城市规划技术标准与准则》（2015）等相关规范要求。