

《崇左市城北高校片区 CB-JK 独立地块详细规划》

（公示稿）

一、项目位置与规模

（一）项目位置

项目地块位于合那高速崇左北高速收费站东部、合那高速南部、进城大道北部，中信大锰崇左产业园西部。

（二）规划面积

规划总用地面积为 40393.09 平方米（约 60.59 亩）。

二、用地布局规划

（一）土地使用布局

项目地块规划用地性质为二类工业用地（100102）和防护绿地（1402），合计面积 40393.09 m²。

其中，二类工业用地（100102）面积 37874.95 m²，防护绿地（1402）面积 2518.14 m²。

（二）环境保护目标

1.大气环境控制目标

项目地块均执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）的二级标准。

2.水环境控制目标

项目地块用地范围内自然水域按《地表水环境质量标准——GB3838-2002》Ⅲ类控制，地下水按《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）Ⅲ类标准控制。

3.声环境控制目标

项目地块按照《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类标准控制。

4.固体废弃物控制目标

规划生活垃圾清运率达到 100%，生活垃圾统一运往崇左市或就近乡镇垃圾处理厂进行处理；工业固体废弃物做好无害化处理和综合利用，工业废弃物集中处置率达到 100%；建设固体废弃物可用于填土和铺路。

三、配套设施规划

（一）公共服务设施

1.文化活动室

项目地块内部设置职工文化室一间，附设于主要建筑中，建筑面积控制在 100~150 m²左右。

2.公共厕所

项目地块内部设置公共厕所三处，附设于主要建筑或附属建筑中，单个公共厕所建筑面积控制在 30~50 m²左右。

3.社会停车场

项目地块内部设置社会停车场两处，附设于主要建筑或附属建筑中，单个公共厕所建筑面积控制在 30~50 m²左右。

（二）公用设施规划

1.综合水泵房

项目地块内部设置综合水泵房一处，独设于地块内，用地面积控制在 50~80 m²左右，要不周边地块设置安全防护绿带，以保障供水水质安全。

2.一体化污水处理机房

项目地块内部设置一体化污水处理机房一处，独设于地块内，用地面积控制在 10~20 m²左右。

3.消防水池

项目地块内部设置消防水池一处,地埋设于地块内,水池容量控制在 30~50m³左右。

4.一体化污水处理设备房

项目地块内部设置一体化污水处理设备房一处,独设于地块内,水池容量控制在 15~30m³左右。

5.化粪池

项目地块内部设置化粪池一处,地埋设于地块内,容量控制在 15m³左右。

四、综合交通及竖向规划

(一)内部道路系统规划

1.道路红线宽度设计

道路红线宽度不小于 4.5m。

2.道路横断面设计

道路断面采用一块板形式,道路设计车速 5-10 公里/小时。

3.消防车道、回车场设计

尽头式消防车道应设回车道或回车场,回车场的面积不应小于 12mX12m。

消防车道的净宽和净空高度均不应小于 4.0 米,供消防车停留的空地其坡度不宜大于 3%。

(二)竖向规划

保证地表水排水通畅,地面排水坡度均大于 0.25%,在满足场地排水的前提下,地块的规划控制高程建议高出周边道路 0.3 米以上,地块与道路交界处的高程须与道路进行平接。

项目地块标高建议控制在 107.50M-109.00M 之间,最低点位于项目地块东南部,具体场地设计标高可根据地形和周边道路标高确定。

五、公用设施规划

（一）给水工程

规划项目地块最高日用水量约为 200.53m³/日。

（二）污水工程

规划项目地块平均日生活污水总排放量为 71.61m³/日。

（三）电力工程

规划项目地块负荷密度约为 0.67MW/平方公里。

（四）通信工程

规划项目地块总固定电话主线约为 27-38 线、移动电话预测总需求量约为 25 部、数据用户预测需求量约为 10-13 线。

（五）燃气工程

规划项目地块天然气年需求量约 2526.51m³。

（六）环卫工程

规划项目地块预测生活垃圾日常排出量为 0.030（吨/天）。

六、地块建设管控规划

（一）地块划分

规划项目地块划分 1 个管理单元，共计 2 个地块。

（二）地块建设开发控制

表 6-1 各地块建设开发控制指标情况一览表

地块编码	容积率	建筑密度 (建筑系数)	绿地率	建筑高度	备注
CB-JK-01	≥0.8	≥40%	≤20%	≤36M	工业项目用地范围内行政办公及生活服务设施用地不得分割转让；原则上用地面积不得大于工业项目总用地面积的 7%，建筑面积不得大于工业项目总建筑面积的 15%。严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

CB-JK-02	-	-	≥75%	-	
----------	---	---	------	---	--

（三）建筑建造控制

1.建筑退界控制

（1）地块北侧区域沿用地边界退让

地块北侧紧靠合那高速公路，根据合那高速公路两侧建筑控制区的范围要求，地块北侧沿用地边界退让距离按 30 米控制。

（2）地块东侧、南侧、北侧区域沿用地边界退让

地块东侧、南侧、北侧沿用地边界的建筑，其退让距离按 9 米控制，但退让距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。

（3）建筑沿内部道路红线退让

内部道路两侧新建、改建建筑，除本规划生效前已经批准的详细规划另有规定外，其后退道路红线的距离不得小于 3 米。

（4）建筑间距控制

非居住建筑的间距，按消防间距的规定控制。

（四）交通指标控制

（一）机动车出入口方位

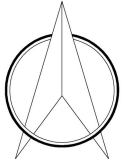
地块机动车出入口控制地块机动车入口的方位及数量，方便地块机动车出入。各地块机动车出入口方向和数量以及禁止机动车出入口设置的路段详见规划控制图则。一般每个地块设 1-2 个出入口。

（二）停车泊位

机动车停车场用地面积按当量小汽车泊位计算，露天停车按每泊位 25-30 平方米计算，停车泊位控制指标按 0.3-0.5 车位/100 m²建筑面积测算。

崇左市城北高校片区CB-JK独立地块详细规划

区位图



0 50 100 200 300 400 米

图例

- 规划范围
- 永久基本农田
- 交通运输用地
- 仓储用地
- 公共管理与公共服务用地
- 农村宅基地
- 农村道路
- 商业服务业用地
- 园地
- 坑塘水面
- 旱地
- 林地
- 特殊用地
- 草地
- 裸岩石砾地

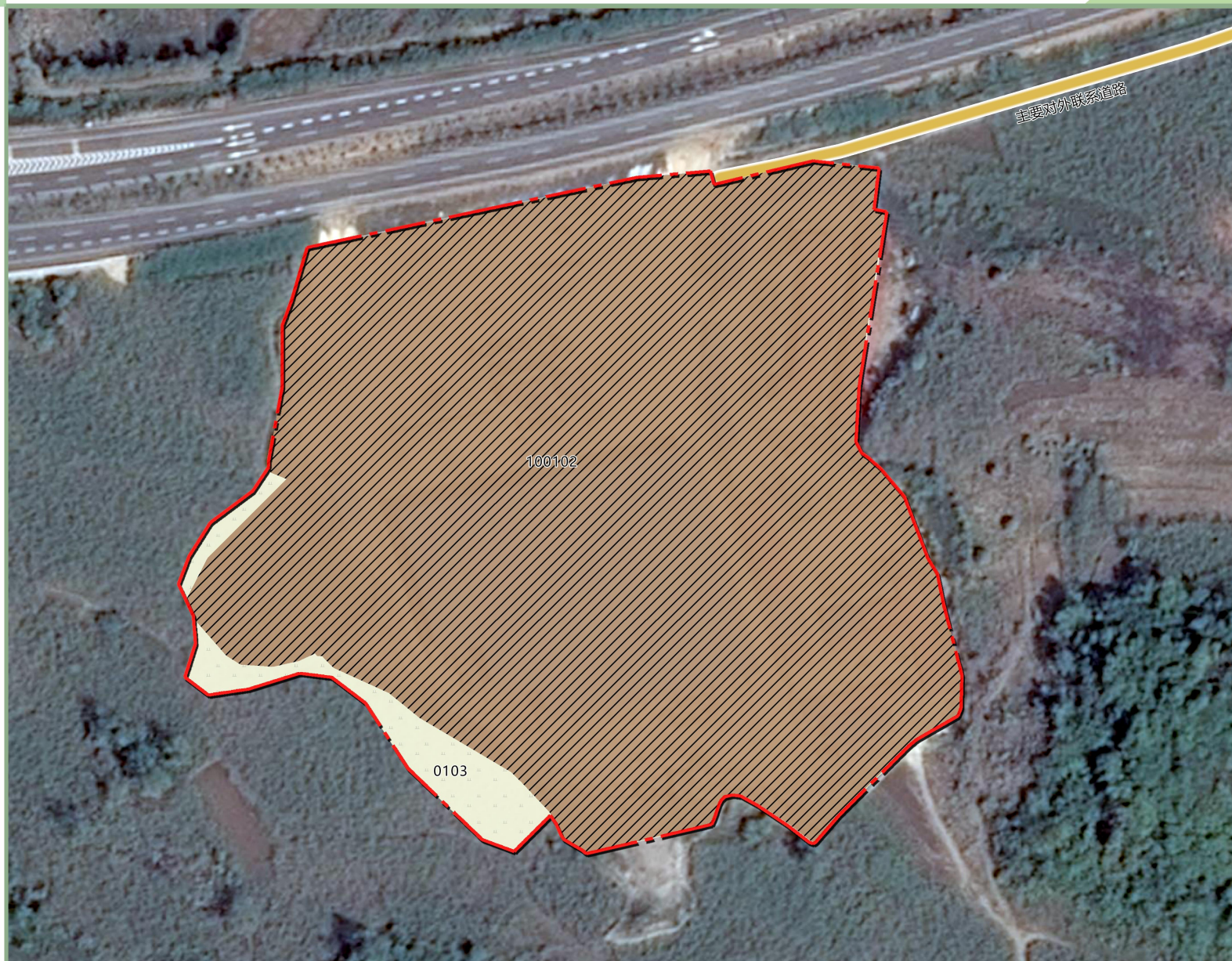
项目地块位于合那高速崇左北高速收费站东部、合那高速南部、进城大道北部，中信大锰崇左产业园西部。

规划总用地面积为40393.09平方米（约60.59亩）。

项目地块距崇左市人民政府约12公里、崇左南站约15公里、崇左站约9公里、崇左东收费站约14公里、崇左西收费站9.5公里、崇左北收费站约2.4公里。

崇左市城北高校片区CB-JK独立地块详细规划

土地使用现状图



0 25 50 米



规划范围



旱地



二类工业用地

崇左市城北高校片区CB-JK独立地块详细规划

土地使用规划图



0 25 50 米

-  规划范围
-  防护绿地
-  现状二类工业用地
-  规划二类工业用地