崇左市中心城区451402-JCB-DL-02

独立地块详细规划

一、项目位置与规模

**（一）项目位置**

本次规划项目地块位于崇左市中心城区城北片区，地块东侧距离卜寨村下陇逻屯约200米，南侧紧邻绕城高速，东、西、北三侧均为自然山体。

**（二）规划面积**

规划总用地面积为137967.62平方米（约206.95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）和城镇道路用地（1207），合计面积137967.62平方米。

其中，二类工业用地（100102）面积132236.15平方米，城镇道路用地（1207）面积5731.47平方米。

**（二）规划协调衔接**

**1.用地功能衔接**

项目周边已集聚了多家工业项目，本次规划延续现有用地性质，进一步强化了该片区的工业功能集聚。

**2.道路交通衔接**

项目地块与农村道路连接，南侧紧邻崇左绕城高速，临近G359国道、环城路，可通过两条国道到崇左市中心城区及周边乡镇，经崇左绕城高速与周边市县联系。

**3.公共服务设施与基础设施衔接**

项目紧邻中心城区，公共服务设施可依托中心城区统筹解决。供水接入市政管网；污水经自建处理设施达标后，排入市政系统；供电、环卫等与城区设施衔接。

**4.与周边居民点的邻避关系**

结合项目地块与周边居民点的距离、主导风向等因素，综合考虑项目建设与运营对周边环境的影响，项目建设需满足《固体废物处理处置工程技术导则》等相关规范中与周边居民点邻避关系要求的标准要求。

三、配套设施规划

**（一）生产配套设施规划**

**1.污水处理站**

建设污水处理站，集中处理生产过程中产生的设备及产品清洗废水。通过沉淀、过滤、吸附等工艺去除悬浮物、重金属等污染物，处理达标后部分回用于设备冷却和场地冲洗，其余排入市政管网。

**2.初期雨水收集池**

设置初期雨水收集池，用于收集污染较重的初期雨水，与污水处理站及生产废水合并处理，达标后部分回用于生产，部分排入市政管网。

**3.生活垃圾收集点**

布设生活垃圾分类收集点，并委托当地环卫部门每日清运。收集宜采用密闭方式，且设于主导风向下风向一侧；若设置垃圾容器间，其建筑面积建议不小于10平方米。

**4.建筑垃圾堆放场**

规划建筑垃圾堆放场，对暂时无法处理的建筑垃圾按规定集中规范堆放于主导风向下风向一侧的专用区域，并采取覆盖、围挡等措施，防止水土流失和扬尘污染。

**5.危险废物暂存间**

设置危险废物暂存间，对生产过程中产生的危险废物进行分类收集、存放，做好防风、防雨、防晒、防渗漏措施。

**（二）生活配套设施规划**

为节约投资并实现共建共享，生活配套设施主要依托中心城区现有的行政管理、教育、文体、医疗及商业金融等设施予以解决。

四、综合交通及竖向规划

**（一）对外交通规划**

拓宽现状国道359至规划地块的道路，长度约330米，宽度为10米，按一块板形式设置，下穿绕城高速段设置限高。

**（二）内部道路系统规划**

规划保留地块内部道路，可根据项目建设实际情况对线型进行优化调整，但道路红线宽度不小于10米。

**（三）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。

场地竖向宜采用平坡式布置，坡度应满足道路场地及地表雨水近距离排放的基本要求，结合地形，尽量减少工程量，最大可能在场区内调配土方，减少运距，降低工程投资，地面排水坡度不宜小于0.3%。

五、公用设施规划

**（一）给水工程规划**

项目给水管网接入城西片区给水管网，日最高用水量约为830吨/日。

**（二）排水工程规划**

项目自建污水处理设施，自行处理到市污水处理厂处理标准后接入市政污水管网，日污水排放量约750吨/日。

项目场地内设置初期雨水收集池，收集降雨初期污染较为严重的雨水。初期雨水经收集后，进入污水处理站与生产废水一并处理，达标后排放或回用，避免对周边水体造成污染。

**（三）电力工程规划**

项目年用地负荷为729万kWh。

**（四）燃气工程规划**

年天然气消耗量72万立方米。

**（五）环卫工程规划**

建筑垃圾管理：设置专门的堆放区域，并采采取覆盖、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。

六、地块管控

**（一）地块控制**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块编号** | **用地代码** | **用地性质** | **主导功能建筑面积比例** | **不可兼容的用地性质** | **用地面积（平方米）** | **容积率** | **建筑系数（%）** | **建筑限高（米）** | **配套设施** | **备注** |
|
|
| 451402-JCB-DL-02 | 100102 | 二类工业用地 | ≥70% | 居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业用地、绿地与广场用地 | 132236.15 | 0.8-2.0 | ≥40 | 生产辅助用房≤24米，生产用房按生产工艺要求确定。 | 建筑垃圾收集点、公共厕所、污水处理设施、雨水收集设施、危险废物暂存间、消防水池 |  |

**（二）退距控制**

邻高速公路一侧退高速公路边缘30米，其他侧退用地红线6米，退道路红线3米

**（三）地块出入口**

地块内部应设置不少于2个地块出入口。





