

## 一、 现状概况

### 1、 城镇概况

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。

随着长三角城市群的快速发展，以及滁宁一体化进程的加快，滁州迎来了快速发展时期，城市规模不断扩大，居住人口逐年增加。

### 2、 控规位置

《滁州市高铁站区控制性详细规划及城市设计》（以下简称现行控规），现行控规范围南至京沪高铁，西至丰乐大道，东至儒林路，北至恒兴路，规划总用地面积 173.5 公顷。

B-01-03 地块位于滁州市中心城区南部，现行控规北侧，中都大道与明湖大道交叉口西北侧。规划总用地面积 1.55 公顷。

图 1：高铁站区控规在滁州市总体规划（2012-2030）中位置

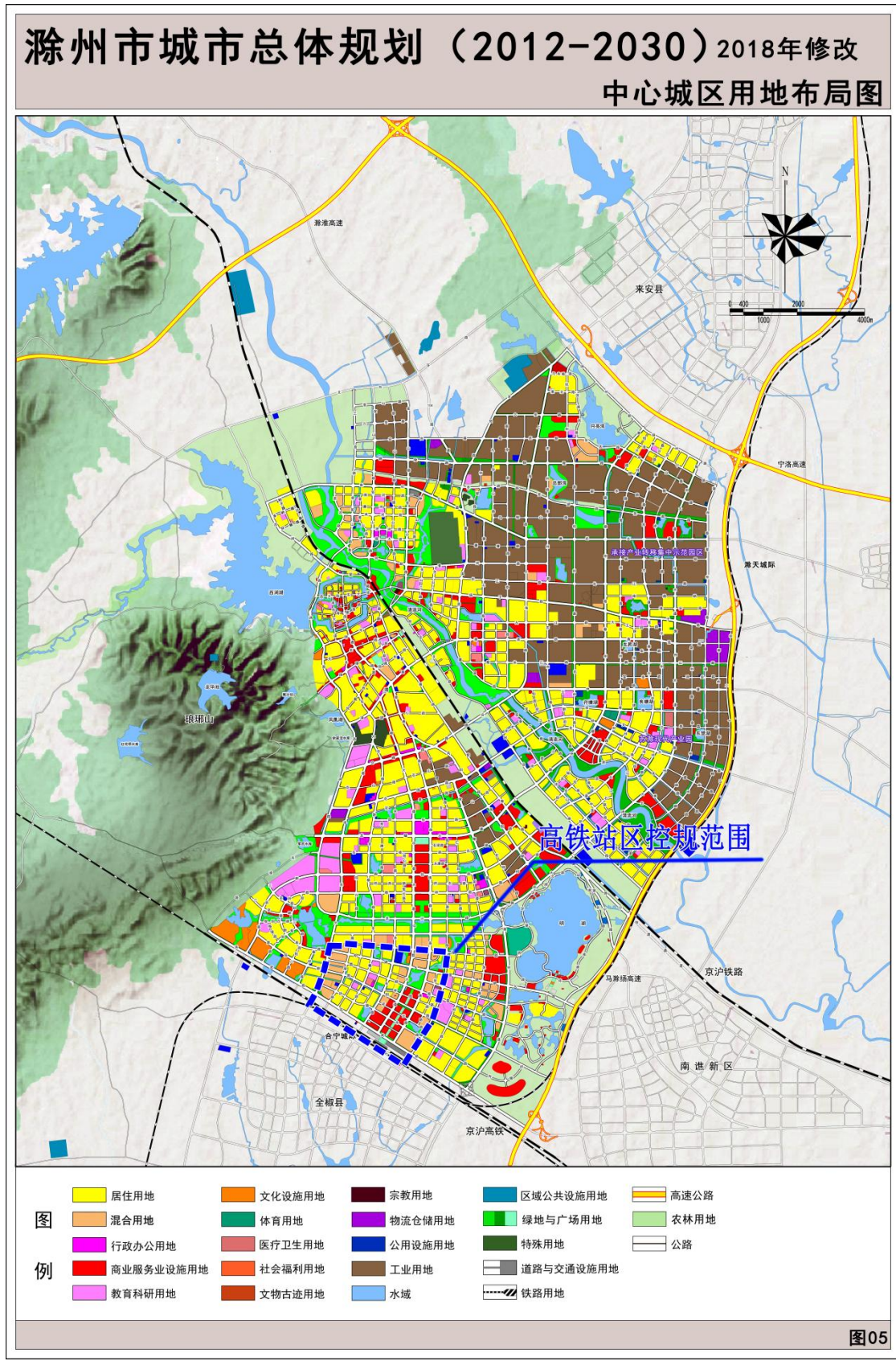
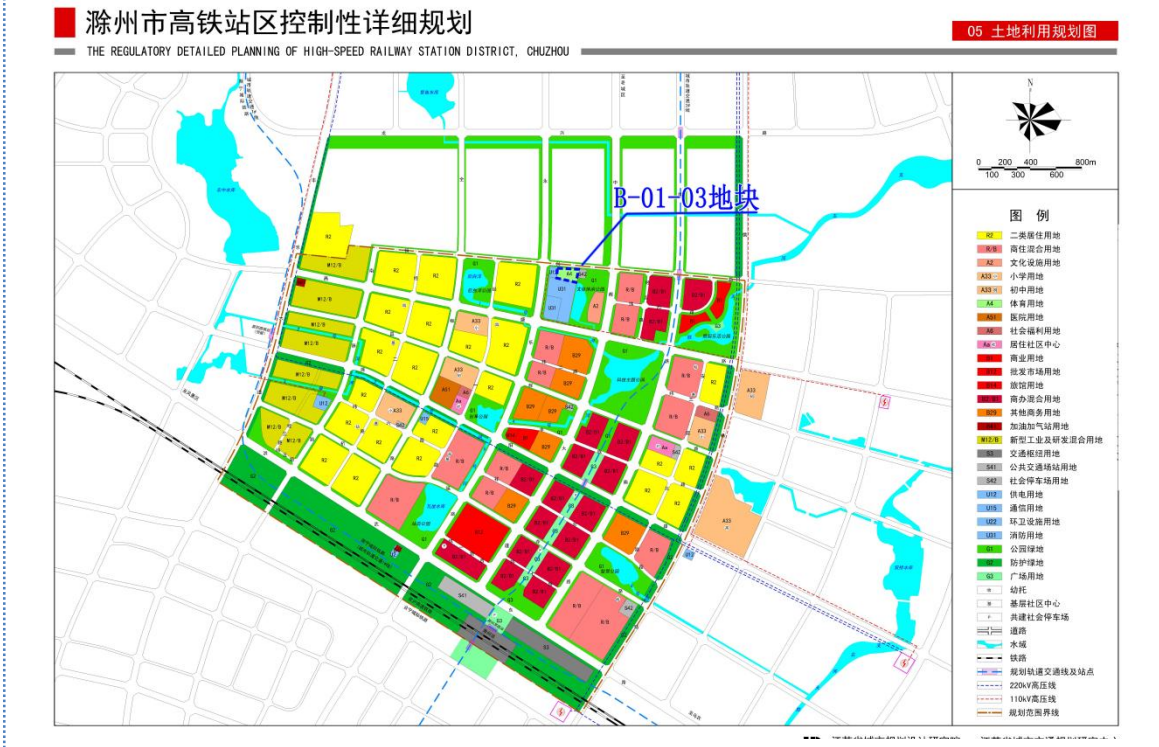


图 2：B-01-03 地块在高铁站区控规中位置



## 二、 现行控规方案及实施情况简介

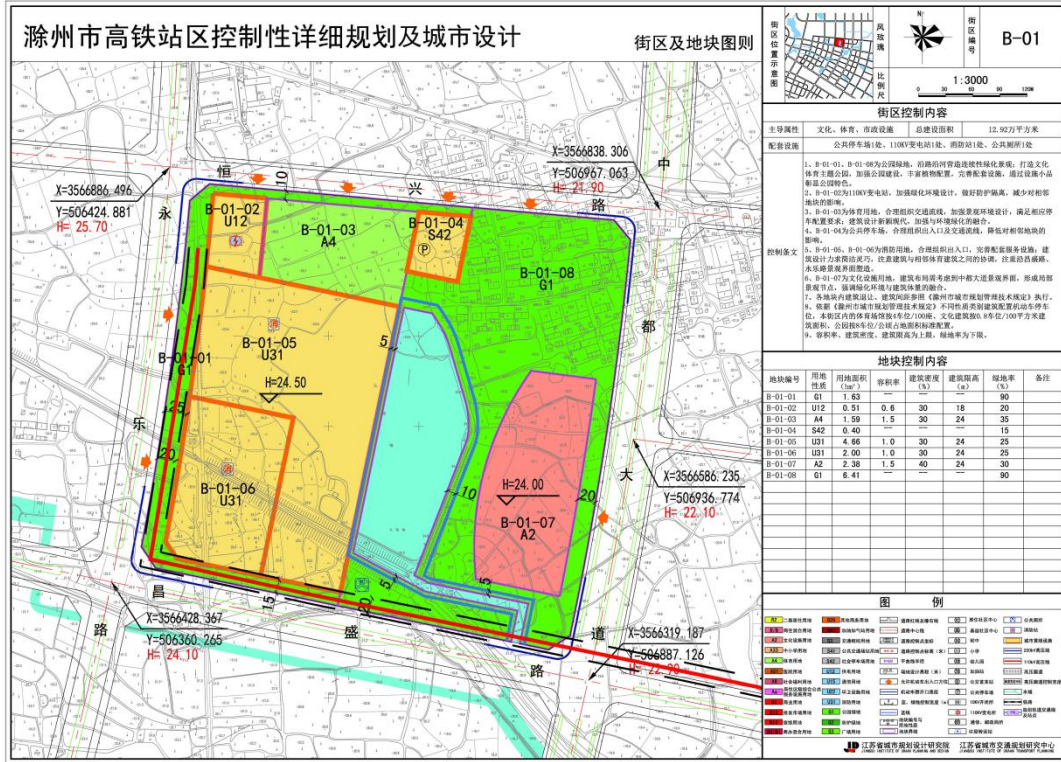
### 1、 现行控规简述

2016年，江苏省城市规划设计研究院编制了《滁州市高铁站区控制性详细规划及城市设计》。规划总用地 968.21 公顷，规划区内包含居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地以及绿地。

规划方案于 2016 年编制完成，并于 2016 年批复。

## 2、 现行控规对 B-01-03 地块控制要求

图 4：B-01-03 地块控制图则（控制表格见下表）



B-01-03 地块指标控制一览表

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
B-01-03	A4	体育用地	1.59	≤1.5	≤30	24	≥35

### 3、 现状及周边建设情况

B-01-03 地块位于滁州市中心城区南部，中都大道与明湖大道交叉口西北侧。地块南侧紧邻正在建设的滁州市消防支队，南侧为现状明湖大道，东侧为现状中都大道，地块内部为现状空地。

图 5：现状及周边建设情况



### 三、 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。

《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年）；

《中华人民共和国土地管理法》（1999.1）；

《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号）；  
《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；  
建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011. 1. 1）；  
《安徽省城市控制性详细规划编制规范》（DB34/T547-2005）；  
《关于印发《建设用地容积率管理办法》的通知》（建规〔2012〕22 号）  
《安徽省城乡规划条例》（2011 年 3 月 1 日）；  
《滁州市控制性详细规划通则》；  
《滁州市高铁站区控制性详细规划及城市设计》  
《滁州市城市总体规划（2012-2030 年）》（2018 年修改）；  
国家、地方其它相关法律、法规以及基础资料。

#### 四、 调整原由

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。

对现行控规调整理由如下：“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”。

近年来，滁州市经济发展迅速，城市规模不断扩大，居住人口也持续增加。提高城市应急反应能力，保障城市安全，成为城市发展过程中亟待解决的问题。

为全面贯彻党的十九大精神以及牢固树立安全发展理念，全面提高城市安全保障水平，有效防范和坚决遏制重特大安全事故发生，为人民群众营造安居乐业、幸福安康的生产生活环境。滁州市为提高城市抗风险能力，建立完善应急管理体系，启动市应急指挥物资储备中心项目，因而需对原有地块用地性质做出调整。

## **五、 规划调整地块及范围**

依据本区实际发展需求，本次规划主要调整范围为现行控规 B-01-03 地块用地性质以及根据上位规划和实际勘测调整用地范围。



## 六、 规划调整内容

### 1、 用地性质调整

将原 B-01-03 地块的体育用地(A4)调整为其他特殊用地（1507）。

### 2、 指标调整

参照《滁州市控制性详细规划通则》，以及实际开发建设需求对该地块控制指标做出相应调整。

#### 现行控规控制指标

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
B-01-03	A4	体育用地	1.59	≤1.5	≤30	24	≥35

#### 调整后控制指标

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
B-01-03	1507	其他特殊用地	1.55	≤2.5	≤35	100	≥30%

## 七、 修改必要性

由于城市社会经济的发展，项目建设的诸多背景因素发生了变化，项目建设也应有与时俱进的内在要求，切实提高城市应急反应能力，保障城市安全业已成为城市发展过程中需重点考虑的要素。

## **1、 建立完善应急指挥体系，提高城市应急反应能力**

加强应急管理，提高预防和处置突发事件的能力，是关系国家经济社会发展全局和人民群众生命财产安全的大事，是构建社会主义和谐社会的重要内容；是坚持以人为本、执政为民的重要体现；是全面履行政府职能，进一步提高行政能力的重要方面。通过加强应急管理，建立健全社会预警机制、突发事件应急机制和社会动员机制，可以最大程度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障公众的生命财产安全，维护国家安全和社会稳定，促进经济社会全面、协调、可持续发展。

随着滁州市的迅速发展，城市发展对城市的应急管理能力和反应能力提出了更高的要求，滁州市应急指挥物资储备中心项目的建设，将构建多部门联合的应急指挥体系，提高应对各种潜在风险的应对和反应能力。

## **2、 建设应急物资备库，保障城市安全**

应急物资是指为应对严重自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件等突发公共事件应急全过程中所必需的物质保障。应急物资是应对安全风险的有力“武器”。健全统一的应急物资保障体系，不论是从当前的新冠肺炎疫情防控，还是从城市长远的发展来看，未雨绸缪就会多一道安全屏障。

滁州市建立应急物资储备库，将在应对突发情况时，保障城市安全，有效减少人民的财产损失。

## 八、 规划调整可行性分析

根据上述对比，本次报告主要针对 B-01-03 地块用地性质的调整，及带来相关技术指标的调整，从而对周边环境、交通、公共服务设施及基础设施产生影响的分析论证。

### 1、 景观环境影响性分析

本次调整优化现行控规空间布局，调整后地块控制指标，提高了容积率上限，提高了建筑密度上限，提高了建筑高度上限，降低了绿地率下限，地块整体开发强度变高，但提高了土地利用效率。对区域整体景观环境影响较小，因此，对用地性质及指标的修改建议也是基本合理可行的。

### 2、 交通影响性分析

现行控规地段内交通以城市干路为主，修改后方案遵循原有道路走向及宽度，并没有破坏区域主次干道框架体系，由原先体育用地调整为其他特殊用地，人流量以及车流量将会变小，因此并不会对原规划的道路带来负面的交通影响。

### 3、 公共服务设施影响性分析

本次规划地块调整不涉及居住人口的变化，因此不涉及公共服务设施的影响。

#### 4、 市政设施影响性分析

现行控规为体育用地，本次规划调整为其他特殊用地，通过调整将减少大量公共人流活动。规划整体建设量变大，但调整后的给水、电力、电信等供给需求量及排水设施等基础设施需求量并不会产生太大变化，现有已建市政设施可以满足需求；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。

### 九、 结论

经对项目区位和滁州市的发展趋势的分析研究，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：本次调整增强了城市应急反应能力，完善了应急指挥体系，有利于维护城市安全；规划调整后不会增加环境、交通、公共服务设施、基础设施压力，技术上可行；由于城市社会经济的发展，项目建设的诸多背景因素发生了变化，项目建设也应有与时俱进的内在要求，切实提高城市应急反应能力，保障城市安全业已成为城市发展过程中需重点考虑的要素，因此，对滁州市 KG2012-09-01 地块的调整既是必要的，也是可行的。