

滁州市紫薇路与同乐路交叉口西南侧 地块控规调整论证报告

滁州市经济技术开发区管委会
滁州市城乡建设规划设计院有限公司

一、调整背景

1. 地块位置

本次拟调整地块位于滁州市城南区担子片区，紫薇路与同乐路交叉口西南侧。拟调整片区总用地 12.88 公顷（约 193.2 亩）。

滁州市国土空间总体规划（2021-2035年）

中心城区土地使用规划图

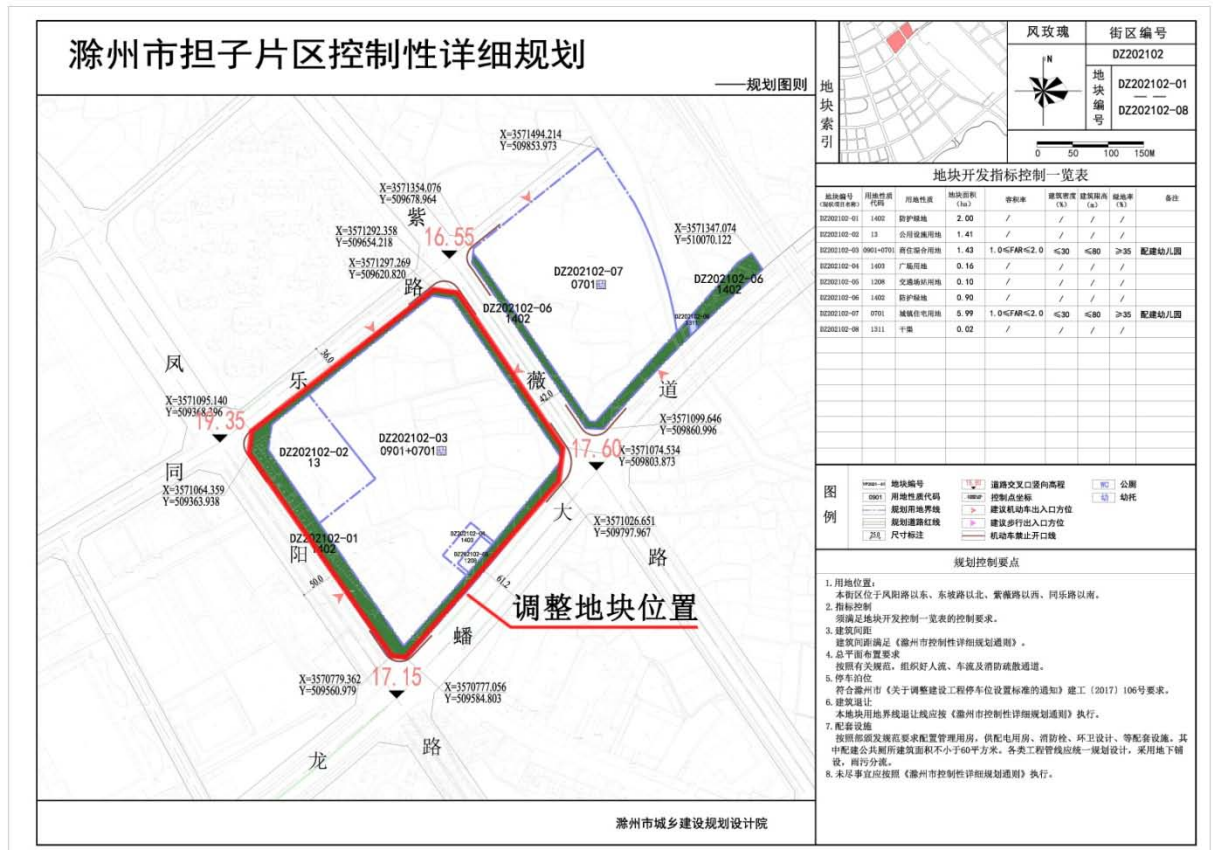


拟调整地块在滁州市位置

2. 现行控规简述

2020 年滁州市城乡建设规划设计院有限公司受委托编制完成了《滁州市担子片区控制性详细规划》，在 2021 年 3 月获得滁州市人民政府批复。

现行控规该地块用地性质分别为防护绿地（1402），用地面积为 2.0 公顷；公用设施用地（13），用地面积为 1.41 公顷；商住混合用地（0901+0701），用地面积为 9.21 公顷；广场用地（1403）0.16 公顷；交通场站用地（1208）0.1 公顷；



现行地块控制图则

3 现行控规用地布局评价

现行控规于 2020 年编制完成，地块西北角预留了较大面积的共用设施用地，随着城市的发展变动以及《滁州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的动态维护，该地块共用设施用地已作为供电公司客服服务中心使用，同时紫薇路也正在编制快速化规划设计方案，龙山小学经专题会议又选址于此，地块内部及外部环境均发生了较大变化，因此需按照现有情况及实际需求重新对该地块进行编制。

二、控规调整的必要性分析

1、会议要求调整，并落实教育布点规划控制要求，满足周边区域生源就学需求，因此拟对原滁南一小位置进行调整，调至紫薇路与同乐路交叉口西南侧。

2、2021 年 3 月《滁州市担子片区控制性详细规划》获滁州市人民政府批复。依据教育布点小学服务范围图，将原滁南一小迁至《滁州市担子片区控制性详细规划》中 DZ202102 街区中布局，班级数不变。将原控规用地中的 DZ202102-03 地块商住混合用地（0901+0701）部分用地调整为中小学用地（080403）。调整后用地面积为 38981 平方米，依据《安徽省义务教育阶段学校办学基本标准（试行）》（2007）15 号第二章第三条：学校有独立的校园。生均占地面积，小学不低于 22M² 的要求，此次用地面积符合规范。

3、地块周边城市道路分别为城市主干路及次干路，道路宽度大，除北侧同乐路一块板外，其余均有道路分隔带。龙山小学布置在地块东北侧，北侧同乐路可以设置出入口，东侧紫薇路远期将建设成为连接滁北和南谯新区的快速通道，不宜在紫薇路开设出入口，因此本次

规划建议在小学南侧增设一条城市支路，作为小学的主入口，将学生上下学的车流和人流引至支路上，缓解城市道路的压力。同时地块南侧规划的商住混合用地，布置住宅或者商业建筑与小学距离过近，会对其日照采光产生负面影响，必将后退过远距离保持小学冬至日 2 小时标准，因此，在地块中部增设一条城市支路，既可以在修建性详细规划阶段为建筑增加一定的后退距离，提升土地价值，同时又可以沿支路布置沿街商业，满足小区及小学的日常购物需求。

本次调整后，满足总体规划中居住片区生源就学需求，同时落实教育部点规划中学校的班数及用地控制要求，进一步提高中小学教育服务质量，满足《安徽省城乡规划条例》第四十二条规定中“**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**”的要求。因此，**地块控规调整是必要的。**

三、规划调整结论

经对项目区位和地块调整必要性和可行性的分析研究，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：

本次调整增加了中小学用地，进一步提升城市空间品质；优化了用地布局，起到“节约、集约”土地的作用；促进了土地资源合理利用，提升了城市空间品质和城市风貌。规划调整后不会对城市环境、交通、公共服务设施、市政基础设施等带来不利的影响；因此，对滁州市紫薇路与同乐路交叉口西南侧地块控制性详细规划进行调整的方案是可行的，符合《中华人民共和国城乡规划法》相关要求。