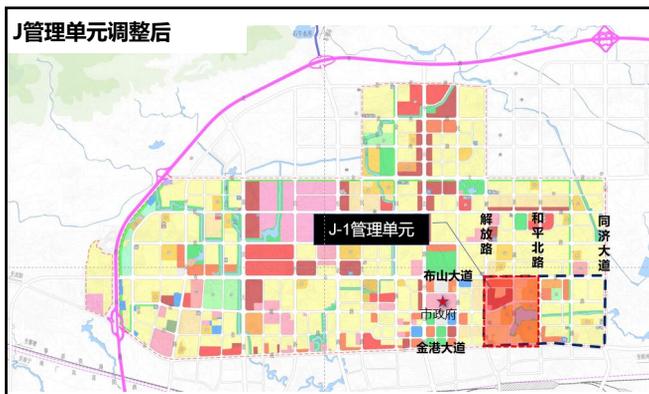
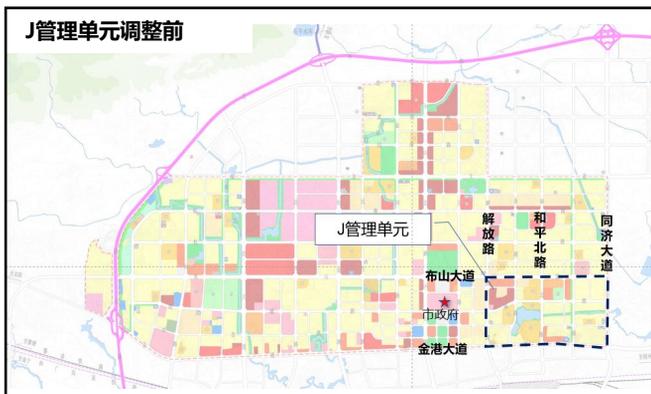


关于《贵港市城北新区控制性详细规划J-1管理单元调整论证报告和方案》的公示

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国土地管理法》、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《广西壮族自治区城镇开发边界内控制性详细规划编制导则(试行)》等,现将《贵港市城北新区控制性详细规划J-1管理单元调整论证报告和方案》主要内容进行公示,现公示如下。

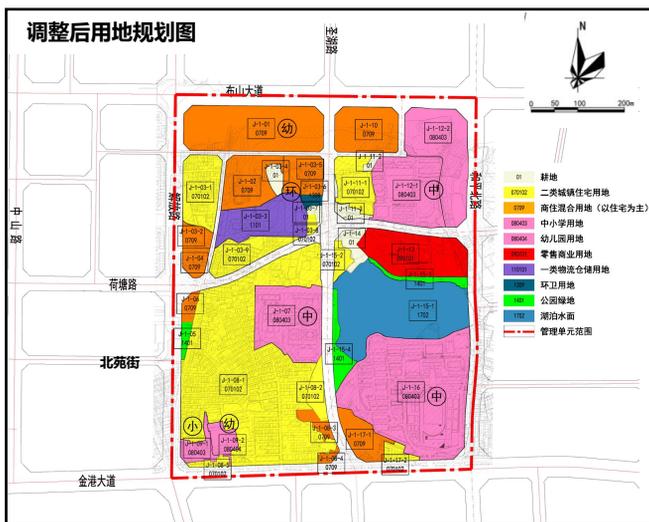
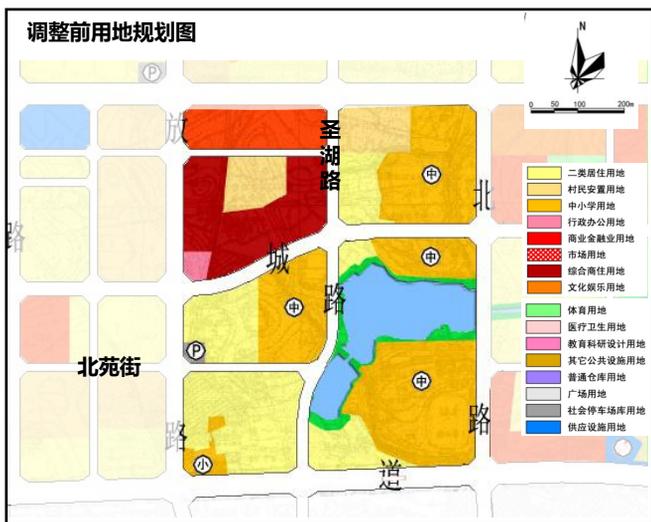
一、管理单元调整

管理单元划分应统筹考虑行政管理界线、主干路网与自然地理界限、已编控规单元边界、其他职能部门管理界线、结合重要要素整体性、规划功能完整性等因素,综合确定单元边界,将原《贵港市城北新区控制性详细规划》J管理单元划分为J-1管理单元、J-2管理单元,J-1管理单元为本报告调整范围。



二、J-1管理单元调整内容

涉及调整内容包括道路宽度、公共设施布局、用地性质、开发强度等。



类型		调整前主要内容	调整后主要内容	备注
道路广场	道路	主干路两横一纵	主干路两横一纵,取消北苑街范围段,修正范围内荷塘路、和平北路、圣塘路中心线,调整荷塘路道路宽度。	结构不变,根据实施情况调整
	停车场	解放路旁预留一处	取消停车场	根据实施情况取消
人口容量	人口规模	1.22万人	1.1万人	
公共设施	中学	保留圣湖中学、民族中学、贵港高中	保留圣湖中学、民族中学、贵港高中	根据实施情况调整
	小学	保留江北小学	保留江北小学	根据实施情况调整
	幼儿园	无	保留圣港幼儿园、北侧预留一所幼儿园	根据实施情况调整
	行政办公用地	保留交通工具质量检测中心	取消	根据实施情况调整
	环卫设施	无	保留圣湖路西侧环卫设施一处	根据实施情况调整
控制线	城市绿线	圣塘被划定为城市绿线	无	根据国土空间规划取消
	城市黄线	无	环卫设施划定为城市黄线	根据国土空间规划划定
开发强度	容积率	住宅部分平均3-4,商业符合不大于6	住宅部分平均3.0,商业符合不大于5.5	根据现状审批情况进行数据更新,并重新布置配套设施
	建筑限高	商业金融业用地建筑高度限高45米,居住用地建筑高度限高60米,教育用地建筑高度限高24米	商业用地限高100米,商住混合用地建筑高度限高80米,城中村限高18米。教育用地建筑高度限高24米。	根据现状审批情况进行数据更新
建筑容量	经营性用地建筑总量	约108万m ²	约120万m ²	根据现状审批情况进行数据更新
	公益性用地建筑总量	约42万m ²	约21万m ²	根据实施情况核实

关于《贵港市城北新区控制性详细规划J-1管理单元调整论证报告和方案》的公示

三、J-1管理单元调整后指标

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度	绿地率(%)	建筑限高(m)
J-1-01	0709	商住混合用地	52552.32	5.0-5.5	30	35	—
J-1-02	0709	商住混合用地	20995.17	5.0-5.5	30	35	—
J-1-03-1	070102	二类城镇住宅用地	21444.92	—	—	—	18
J-1-03-2	0709	商住混合用地	5424.3	2.5-3.0	35	35	—
J-1-03-3	1101	一类物流仓储用地	26572.88	—	—	—	—
J-1-03-4	01	耕地	3446.4	—	—	—	—
J-1-03-5	0709	商住混合用地	12756.29	4.5	30	35	—
J-1-03-6	1309	环卫用地	1976.95	0.5	25	40	—
J-1-03-7	01	耕地	1498.71	—	—	—	—
J-1-03-8	070102	二类城镇住宅用地	1536.1	—	—	—	18
J-1-03-9	070102	二类城镇住宅用地	15726.47	—	—	—	18
J-1-04	0709	商住混合用地	5520.95	1.0-4.0	40	30	80
J-1-05	1401	公园绿地	2293.67	0.1	—	70	—
J-1-06	0709	商住混合用地	3163.64	1-3.0	45	20	60
J-1-07	080403	中小学用地	38769.32	—	—	—	—
J-1-08-1	070102	二类城镇住宅用地	164868.35	—	—	—	18
J-1-08-2	070102	二类城镇住宅用地	6514.92	—	—	—	18
J-1-08-3	0709	商住混合用地	3944.74	1.1-1.6	40	35	60
J-1-08-4	0709	商住混合用地	1610.17	1.1-1.6	40	35	60
J-1-08-5	070102	二类城镇住宅用地	2336.94	—	—	—	18
J-1-09-1	080403	中小学用地	6770.15	—	—	—	—
J-1-09-2	080404	幼儿园用地	6491.59	0.8	35	35	24
J-1-10	0709	商住混合用地	23749.11	5.0-5.5	30	35	—
J-1-11-1	070102	二类城镇住宅用地	15804.66	—	—	—	18
J-1-11-2	01	耕地	1040.62	—	—	—	—
J-1-11-3	01	耕地	3521.29	—	—	—	—
J-1-12-1	080403	中小学用地	38631.13	—	—	—	—
J-1-12-2	080403	中小学用地	39615.59	0.5-0.9	20-35	30	—
J-1-13	090101	零售商业用地	34316.96	2.5	35	30	100
J-1-14	01	耕地	5466.6	—	—	—	—
J-1-15-1	1702	湖泊水面	70267.02	—	—	—	—
J-1-15-2	070102	二类城镇住宅用地	4239.9	—	—	—	18
J-1-15-3	1401	公园绿地	4502.5	0.1	—	70	—
J-1-15-4	1401	公园绿地	7220.82	0.1	—	70	—
J-1-16	080403	中小学用地	106643.36	—	—	—	—
J-1-17-1	0709	商住混合用地	13003.54	1.1-1.6	40	35	60
J-1-17-2	070102	二类城镇住宅用地	3795.9	—	—	—	18

备注:

- 表中容积率、建筑密度、建筑限高按上限控制，绿地率按下限控制；其中工业用地、物流仓储用地容积率控下限、绿地率控上限。
- 特殊区域（如铁路、公路沿线区域）建筑限高有特殊要求的，按其要求控制。
- 公园绿地可结合平急两用设施、有邻避要求的市政公用设施、公共服务设施等进行建设，相关建筑或构筑物不计容，其中文化设施、体育设施需计入容积率。
- 根据《贵港市自然资源局 贵港市住房和城乡建设局关于印发加强贵港市中心城区环路内自建房规划管控指导意见的通知》（贵自然资发〔2024〕42号）居民自建房建筑高度应控制在18米内；因城市规划需要，经论证审查同意，可适当调整，最高不得超过24米，已按程序批复规划的居住小区项目除外。

四、公示日期：2025年4月22日至2025年5月22日

五、附注：

- 本方案仅公示涉及调整主要内容，方案以最终审批为准。
- 本方案信息与不动产权证书记载土地用途不一致时，本方案所示的土地用途应视为政府对该地区的发展引导。
- 根据国家有关保密规定，涉及保密内容不予公示。
- 对公示事项有异议的，请于公示期内将书面意见(应当有反馈者真实情况说明、反馈者的真实姓名、有效的联系地址和联系电话；利害关系人的还应当提供其与公示事项有利害关系的事实和证明)送至贵港市自然资源局(联系电话:0775-4286057;邮寄地址:贵港市荷城路1032号，邮编:537100)。如反馈意见信息不准确或不完整无法及时进一步核对有关情况的，将视为无效意见。

贵港市自然资源局

2025年4月22日