

通海县自然资源局部门 2022 年预算重点领域财政项目文本公开

一、项目名称

《通海县控制性详细规划与城市设计》编制与调整

二、立项依据

通海县行政中心片区作为县城新城区的核心地段，是显示城市文明水平及城市建设成就的标志性区域和窗口。为有效促进县城新区的建设和发展，加快形成西片区新的城市中心，通海县自然资源局委托设计方进行《通海县控制性详细规划与城市设计》编制与调整。

三、项目实施单位

通海县自然资源局

四、项目基本概况

通海县行政中心片区作为县城新城区的核心地段，是显示城市文明水平及城市建设成就的标志性区域和窗口。一是拟建重大项目落地的需求。拟建通海县游客集散中心建设项目（即“两馆一中心”）规划设计方案绿地率与《控规》方案对两个地块绿地率的控制指标差距较大。二是延续《通海县城市总体规划（2017-2035 年）》（简称《总体规划》）中央绿轴的用地布局。三是土地集约开发利用需求。盘点地块

周边现状建设要素，中心轴线绿地南面已建成一个大型的市民活动广场，考虑到土地的集约开发利用，以及中心景观轴的连续性，没有必要再打造一个聚合性的市民活动广场。

五、项目实施内容

控制性详细规划及城市设计是确定建设地区土地使用性质和使用强制性控制指标，道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求，是城市规划实施管理的最直接法律依据，是国有土地使用权出让、开发和建设管理的法定前置条件。通过编制控制性详细规划对规划地块应用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制和引导。以为合理利用为前提和基础，主要以对地块的用地使用控制和环境容量控制，建筑建造控制和城市设计引导，市政设施工程和公共设施的配套，以及交通活动控制 and 环境保护规定为主要内容，并针对不同地块不同建设项目和不同开发过程，应用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量、定位和定界的控制和引导。规划范围区内各地块的用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等经济技术指标及部分市政内容，明确城市“六线”、公共服务、市政设施等具体位置、边界及控制要求等。

六、资金安排情况

本项目年度预算资金 250 万元，财政预算安排 200 万元，部门自筹资金 50 万元，严格经费支出，实行专款专用，不

超范围开支，严格执行财经纪律和财务制度，专项资金实行项目管理，专款专用，无虚列项目支出，无截留、挤占、挪用、浪费、套取、转移专项资金的行为。

七、项目实施计划

一是“两馆一中心”规划设计方案绿地率分别为 18.11% 和 9.3%,与《控规》方案对两个地块绿地率 $<35\%$ 的控制指标差距较大。拟通过优化绿地结构，减少中心轴线绿地用地面积，将减少的绿地面积分别补划给两侧的地块，且补划的用地面积继续按照公园绿地开发建设，从而使“两馆一中心”地块绿地率满足控规控制指标。二是《控制规划》方案用地性质修改调整延续上位规划《总体规划》中心绿地边界，避免与上位规划《总体规划》有较大突破。三是依据《城市绿地分类标准(JJT-87-2017)》，中央轴线公园属于专类公园(G139)，其它专类公园是具有特定主题内容的绿地，主要包括儿童公园、体育健身公园、湖滨水公园、纪念性公园、雕塑公园以及位于城市建设用地内的风景名胜公园、城市湿地公园和森林公园等，绿化占地比率宜 $>65\%$ 。考虑到中央轴线公园功能的复合多样，内部会有各类的休闲服务配套、活动广场、慢行走廊等设施，因此《控规》方案公园绿地的绿地率 $>90\%$ 不合理，应降低绿地率控制指标，打造城市活力轴带。

八、项目实施成效

在现有规划条件下，最大化利用资源条件、展示基地

“山、城、田、湖”特色和通海特色文化，通过景观、空间等城市设计的管控，构建优化新城中心的空间形态格局，达到社会效益和经济效益的平衡。预期绩效显著，能够体现实际产出和效果的明显改善，在通海县国土空间规划编制的新背景下，以城市功能定位为总体思路，充分研究通海城市发展构想，结合现状和已有控制性详细规划，提出规划片区规划建设的新思路、新构想和规划目标，以及在新形势下对城市规划发展的作用和意义;充分分析片区规划与已有规划的相互关系与衔接:确定片区功能定位、明确用地功能;结合规划路网建设，提出交通解决方案与措施，分析片区开发强度，并对规划重点意图区域 提出切实有效的实施方案。