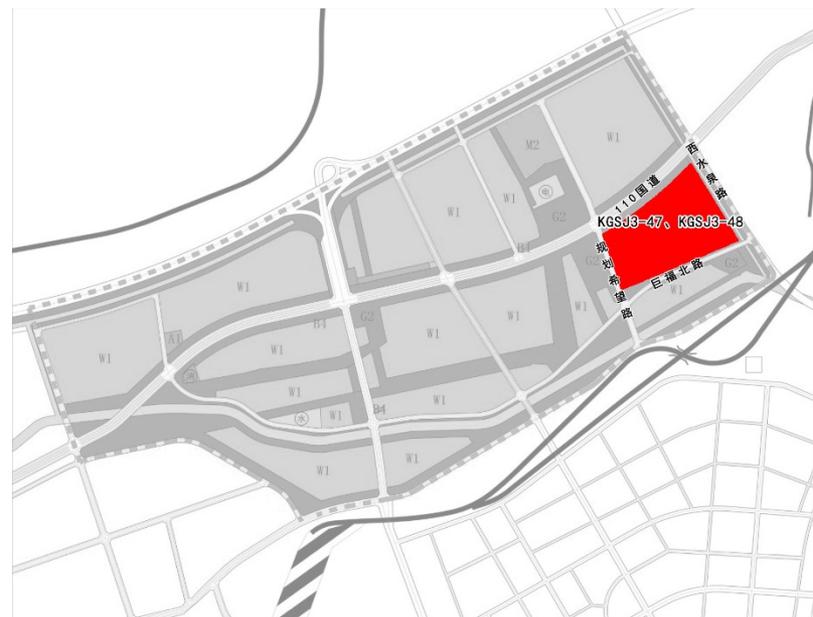


包头市钢铁深加工园区（三期）控制性详细规划 KGSJ3-47、48地块修改方案

□ 规划范围

本次拟修改地块位于内蒙古包头钢铁冶金开发区金属深加工产业园规划范围内，涉及地块总面积为33.231公顷，分为2个地块，编号分别为：KGSJ3-47、KGSJ3-48。



□ 区域及周边现状情况

交通方面，KGSJ3-47、KGSJ3-48地块东侧为西水泉路，北侧为110国道，南侧300m为现状西哈线。地块周边道路系统较为完善，交通便利。



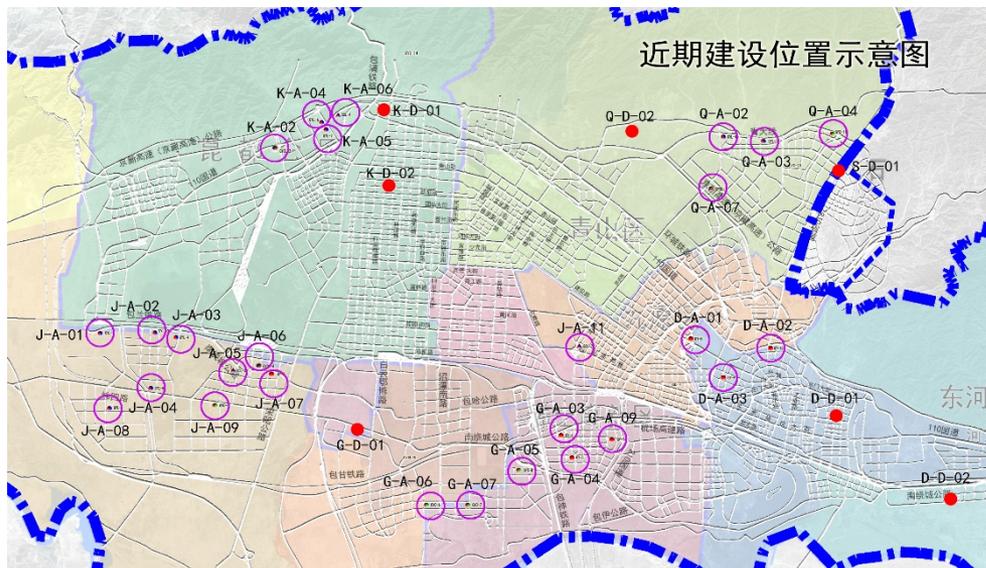
□ 相关规划要求

《包头市中心城区新增加油加气加氢充电站 近期建设规划（修编）》

该规划中编号K-A-05地块为本次拟修改地块KGSJ3-48。

K-A-05地块位于包头市钢铁深加工园区（三期）范围内，110国道与西水泉路交叉口西南角，用地面积30942平方米，可分别建设气-氢合建站，可同时增设充电桩。

为节约利用土地，可保留5000平方米用地，其余修改为物流仓储用地。



加油加气站近期重点建设项目图

三、近期重点建设项目
昆区

1、K-A-05

位于包头市钢铁深加工园区（三期）范围内，110国道与西水泉路交叉口西南角，用地面积30942平方米，可分别建设气-氢合建站，可同时增设充电桩。为节约利用土地，可保留5000平方米用地，其余修改为物流仓储用地。

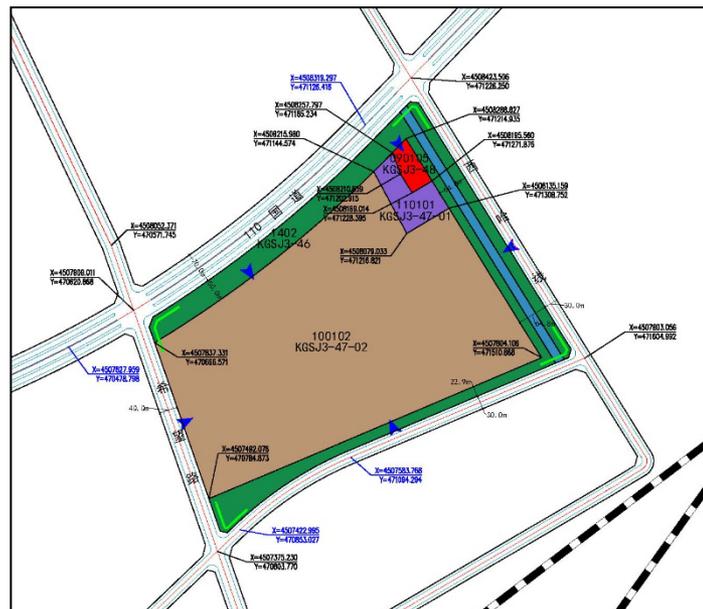
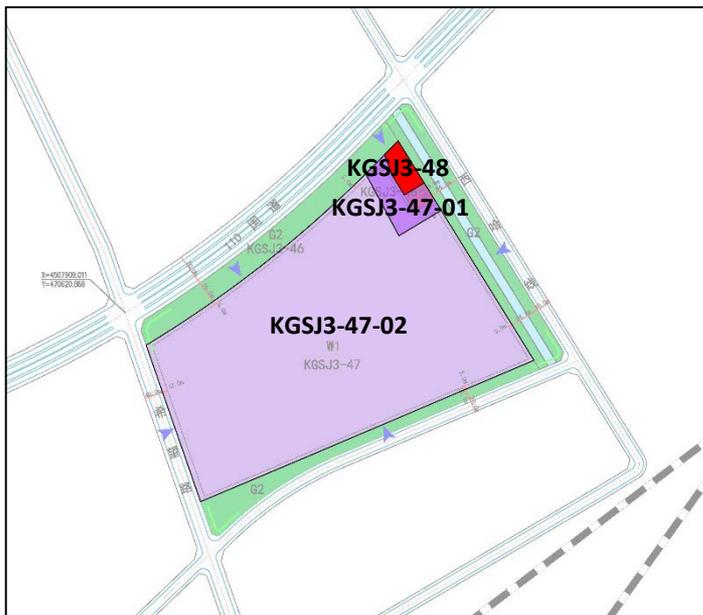
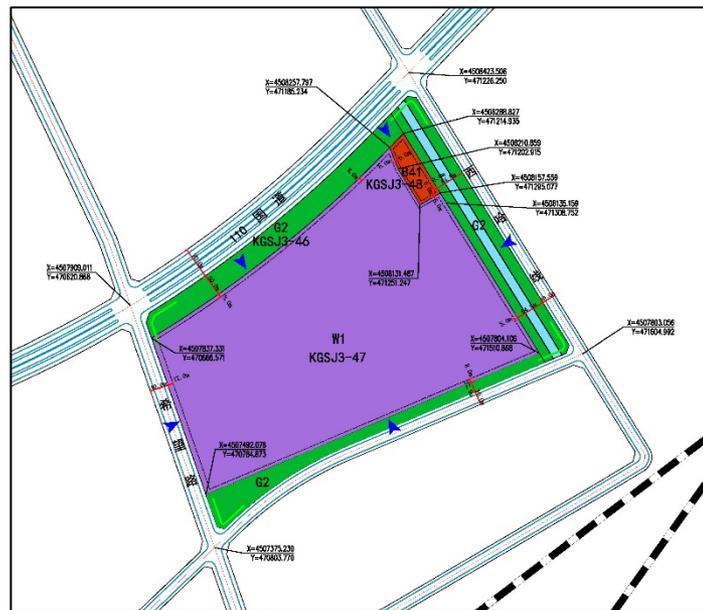
《包头市中心城区新增加油加气加氢充电站近期建设规划（修编）》
近期重点建设项目

□ 本次控规修改情况

1、用地性质修改

将原规划中KGSJ3-47、KGSJ3-48两个地块重新划分，修改后形成KGSJ3-47-01、KGSJ3-47-02和KGSJ3-48地块三个地块。将原规划中KGSJ3-48地块面积调整为0.500公顷，面积减少了0.225公顷；将减少的0.225公顷用地并入KGSJ3-47-01地块并调整为物流仓储用地，修改后KGSJ3-47-01地块面积为1.213公顷。

将原规划中KGSJ3-47地块31.518公顷一类物流仓储用地修改为KGSJ3-47-02地块二类工业用地。



KGSJ3-47、KGSJ3-48地块修改前后对比图

□ 本次控规修改情况

2、控制指标修改

一类物流仓储用地控制指标：依据《包头市城乡规划技术规定》（2014），确定物流仓储用地绿地率 $\leq 20\%$ 。参照《物流中心分类规划与基本要求（GB/T24358-2019）》，确定容积率 ≥ 0.6 ，建筑密度 $\geq 40\%$ 。建筑高度 ≤ 30 米。

公用设施营业网点用地控制指标：容积率 ≤ 0.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 10 米。

二类工业用地控制指标：容积率、建筑系数、绿地率、建筑面积、办公生活面积比例按《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《包头市开发区（工业园区）工业项目入园控制性指标》的要求控制，建筑高度 ≤ 30 米。

工业用地、物流仓储用地中的配套行政办公及生活服务设施建筑的停车位配建标准，参考《包头市城乡规划技术规定》（2014年），按照不低于0.6车位/100m²建筑面积的比例配建。工业用地和物流仓储用地中的厂房、仓库、设备用房等生产性用房的停车位配建标准，参考《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016），按照不低于0.2车位/100m²建筑面积的比例配建。

修改前后规划指标一览表

控规指标（修改前）									
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（ha）	容积率	建筑系数/建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑面积（m ² ）	建筑限高（m）	停车位（个）
KGSJ3-47	W1	一类物流仓储用地	32.505	0.6<容积率 ≤ 1.5	≤ 45	≤ 20	195030<面积 ≤ 487580	≤ 30	停车位数量依据《包头市城乡规划技术规定》确定
KGSJ3-48	B41	加油加气站用地	0.725	≤ 0.5	≤ 35	-	≤ 3630	≤ 10	
控规指标（修改后）									
地块编号	用地代码	用地性质	用地面积（ha）	容积率	建筑系数/建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑面积（m ² ）	建筑限高（m）	停车位（个）
KGSJ3-47-01	110101（W1）	一类物流仓储用地	1.213	≥ 0.6	≥ 40	≤ 20	-	≤ 30	停车位数量依据《包头市城乡规划技术规定》、《城市停车规划规范》确定
KGSJ3-47-02	100102（M2）	二类工业用地	31.518	按《工业项目建设用地控制指标》（2023年）、《包头市开发区（工业园区）工业项目入园控制性指标》的要求执行			≤ 30		
KGSJ3-48	090105（B41）	公用设施营业网点用地	0.500	≤ 0.5	≤ 35	-	-	≤ 10	

□ 修改缘由

1、落实《包头市中心城区新增加油加气加氢充电站近期建设规划（修编）》，节约集约利用土地

落实《包头市中心城区新增加油加气加氢充电站近期建设规划（修编）》，提高土地使用效率，将原来的0.725公顷缩小至0.500公顷，剩余0.225公顷用地调整为物流仓储用地。

2、加强园区建设管理，满足用地需求

KGSJ3-47-02地块周边主要以物流为主，因物流产业趋于饱和，工业项目落地缺少工业用地，将KGSJ3-47-02地块一类物流仓储用地修改为二类工业用地，依托现状企业，进一步推进工业发展，加强招商引资，并严格控制园区的准入门槛。

3、积极开展控规动态维护，优化控制指标

控规的动态维护是对现有控规成果的适时调整、深化和完善，本项目所在地区位于金属深加工园区东部，在现有规划不能满足或不适宜城市发展时，开展动态维护是非常必要的。



KGSJ3-47、KGSJ3-48地块用地现状图

□ 修改专题论证

3、节约集约用地要求

用地面积控制原则：依据《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018中13.4公共加油加气站及充换电站规定，公共加油加气站用地面积宜符合下表的规定。城市中心区宜设置三级加油加气站公共充电站，用地面积宜控制在2500m²~5000m²。本项目用地面积为5000m²，符合《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018要求。

4、对交通的影响

(1) 动态交通

本次用地性质的修改是在保障项目落地和优化区域总体布局的前提下进行的，在保证工业基地安全规范及路网结构完整的前提下增加了地块建设的可实施性，局部用地性质修改对交通系统无负面影响。

(2) 静态交通

工业用地、物流仓储用地中的配套行政办公及生活服务设施建筑的停车位配建标准，参考《包头市城乡规划技术规定》（2014年），按照不低于0.6车位/100m²建筑面积的比例配建。工业用地和物流仓储用地中的厂房、仓库、设备用房等生产性用房的停车位配建标准，参考《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016），按照不低于0.2车位/100m²建筑面积的比例配建。

修改专题论证

5、对市政管网承载能力的影响



项目周边给水管线规划图



项目周边污水管线规划图



项目周边电力管线规划图



项目周边燃气管线规划图



项目周边供热管线规划图

因修改地块周边规划基础设施条件好，用地性质修改所带来的市政设施负担，地块周边市政设施管网可以承载。因此，本次规划修改从市政角度是可行的。

