

盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）

前言：为加强国土空间详细规划的管理与实施，保障冈中片区产业发展与项目建设的需求，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》《江苏省城乡规划条例》《江苏省自然资源厅转发自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》等相关规定，对《盐城市盐都区 2821 单元、2881 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》进行局部优化，为项目落地实施管理提供规划依据。根据相关法律法规规定，现将规划主要内容向社会公告。

一、单元及局部优化范围

现行详细规划中，包含 2821 和 2881 两个详细规划单元。

其中，本次动态更新所涉及的 2821 镇详细规划单元的规划范围包含三处区域：中区域范围东至 204 国道，西至冈盛路、南至步湖路、北至新鸿路。另外两处地块范围分别位于冈沟河东侧与吴拾路西侧；总面积约 275.27 公顷。

二、局部优化内容

本次局部优化，共涉及 2821 单元四处区域，主要涉及用地布局、道路交通组织等方面的调整。

1、调整区域一：S125 以北、民桂路（开元路）以东

1.1 调整内容

(1) 取消原规划环园路南段，调整为工业用地与防护绿地；

(2) 结合现状道路，调整道路交通体系：取消双创路（民桂路以东段），保留环园路北段与东西向现状道路，并优化交通组织，东西

盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）

向现状道路作为环园路南段由现状 3.5 米拓宽至 12 米；

（3）民桂路以东、环园路北段以南规划设置一处社会停车场用地；

（4）民桂路以东、新冈路以南现状存量机关团体用地、公园绿地，调整为商业用地。



调整前土地利用规划图



调整后土地利用规划图

S125 以北、民桂路以东区域详细规划调整方案对比图（局部）（左图为调整前、右图为调整后）

1.2 地块控制指标调整情况

本区域，原规划地块 2821-01-03-09（机关团体用地）和 2821-01-03-10（公园绿地）调整为地块 2821-01-03-09（商业用地）；新增一处社会停车场用地，编号为 2821-01-03-14；因道路交通调整，原规划地块 2821-01-03-14（二类工业用地）和 2821-01-03-22（二类工业用地）用地形态与布局进行调整，地类保持不变，调整后地块编号分别调整为 2821-01-03-15 和 2821-01-03-21。

盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）

表 1—S125 以北、民桂路以东区域调整地块控制指标一览表

调整前地块编号 及用地性质	调整后地块编号及 用地性质	地块面积 (m^2)	地块控制指标			
			容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
2821-01-03-09 机关团体用地	2821-01-03-09 商业用地	5746	≤ 2.5	≤ 50	≥ 5	≤ 36
2821-01-03-10 公园绿地						
2821-01-03-14 二类工业用地	2821-01-03-14 社会停车场用地	4896	—	—	—	—
	2821-01-03-15 二类工业用地	10996	≥ 1.2	≤ 60	≤ 7	—
2821-01-03-22 二类工业用地	2821-01-03-21 二类工业用地	56356	≥ 1.2	≤ 60	≤ 7	—

2、调整区域二： 新冈路南

2.1 调整内容

《盐城市盐都区 2025 年度城镇开发边界局部优化调整方案》已于 2026 年 1 月获批，《优化调整方案》本次详细规划动态更新衔接城镇开发边界优化调整方案，明确新纳入城镇开发边界地块的用地布局与地块控制指标。

(1) 新冈路南、冈锦路东，调入城镇开发边界地块，规划布局工业用地，并沿新冈路设置高压走廊防护绿地；

(2) 新冈路南、民生路西，三块调入城镇开发边界地块，补齐相邻工业用地。

盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）



调整前土地利用规划图



调整后土地利用规划图

新冈路南区域详细规划调整方案对比图（局部）（左图为调整前、右图为调整后）

2.2 地块控制指标调整情况

本区域，衔接《盐城市盐都区 2025 年度城镇开发边界局部优化调整方案》，明确新调入城镇开发边界地块的各项控制指标。

其中：新冈路南、冈锦路东调入地块，在现行详细规划中已对工业用地部分进行控制，地块编号为 2821-01-02-18，本次动态更新延续该地块控制指标，并将沿新冈路高压走廊防护绿地纳入相邻地块既有防护绿地（2821-01-02-21）进行控制；新冈路南、民生路西三块调入地块纳入相邻工业用地（2821-01-01-10）进行控制。

表 2—新冈路南调整地块控制指标一览表

调整前地块编号 及用地性质	调整后地块编号及 用地性质	地块面积 (m^2)	地块控制指标			
			容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
2821-01-01-10 二类工业用地	2821-01-01-10 二类工业用地	85719	≥ 1.2	≤ 60	≤ 7	—
2821-01-02-18 二类工业用地	2821-01-02-18 二类工业用地	70666	≥ 1.2	≤ 60	≤ 7	—
2821-01-02-21 防护绿地	2821-01-02-21 防护绿地	6854	—	—	≥ 85	—

盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）

3、调整区域四： 吴拾路（止刘路）西侧

3.1 调整内容

(1) 将吴拾路（止刘路）西侧原规划留白用地主要调整为二类工业用地；

(2) 完善吴拾路（止刘路）西侧道路交通系统与蓝绿空间体系，规划新增同桂路为弹性控制道路，具体走向、线型可结合实际项目建设需求进行调整与实施。



调整前土地利用规划图



调整后土地利用规划图

吴拾路（止刘路）西侧区域详细规划调整方案对比图（局部）（左图为调整前、右图为调整后）

3.2 地块控制指标调整情况

本区域由留白用地调整为工业片区，综合布局工业用地、公园绿地、城镇村道路用地。

表 4—吴拾路（止刘路）西侧调整地块控制指标一览表

调整前地块编号及用地性质	调整后地块编号及用地性质	地块面积（m ² ）	地块控制指标			
			容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（米）
2821-02-05-01 留白用地	2821-02-05-01 公园绿地	2061	—	—	≥ 70	—
	2821-02-05-02 二类工业用地	18393	≥ 1.2	≤ 60	≤ 7	—

盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）

2821-02-05-02 留白用地	2821-02-05-03 公园绿地	4207	—	—	≥ 70	—
	2821-02-05-04 二类工业用地	41026	≥ 1.2	≤ 60	≤ 7	—

4、03 街区（冈沟河东侧）

4.1 调整内容：

（1）西王路道路红线宽度由 22 米调整为 12 米（西侧道路红线保持不变，东侧道路红线向西偏移 10 米）；

（2）西王路东侧公园绿地相应向西拓宽 10 米。



调整前土地利用规划图



调整后土地利用规划图

03 街区（冈沟河东侧）区域详细规划调整方案对比图（局部）（左图为调整前、右图为调整后）

4.2 地块控制指标调整情况

本区域，因西王路道路红线调整，2821-03-01-05 地块（公园绿地）用地面积扩大。

表 5—03 街区（冈沟河东侧）调整地块控制指标一览表

调整前地块编号 及用地性质	调整后地块编号及 用地性质	地块面积 (m^2)	地块控制指标			
			容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
2821-02-05-01 公园绿地	2821-02-05-01 公园绿地	10370	—	—	≥ 70	—

盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）

三、土地利用规模变化情况

因落实 2025 年度城镇开发边界局部优化调整方，新划入城镇开发边界范围 7.13 公顷，城镇开发边界范围内城乡建设用地累积增加 7.15 公顷，具体变化情况详见下表。

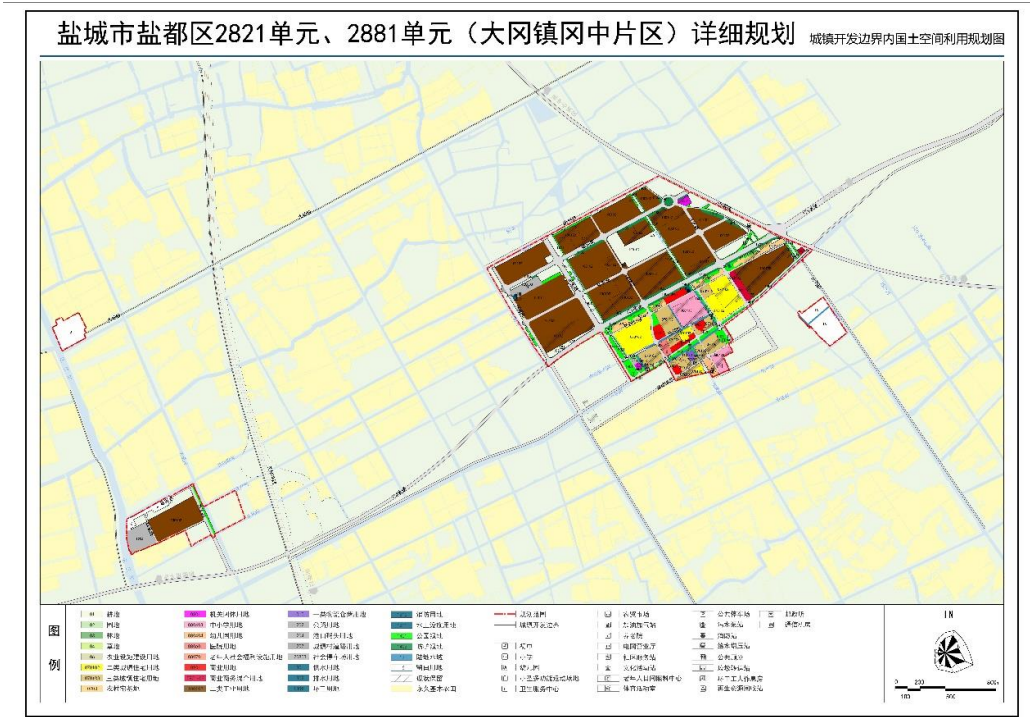
表 6—2821 单元（大冈镇冈中片区）各类用地规模变化情况一览表

地类	规划范围			开发边界内		
	调整前 (公顷)	调整后 (公顷)	变化情况 (公顷)	调整前 (公顷)	调整后 (公顷)	变化情况 (公顷)
耕地	7.99	7.99	—	0	0	—
园地	0.79	0.79	—	0	0	—
林地	5.54	5.54	—	0.2	0.2	—
农业设施建设用地	0.16	0.16	—	0	0	—
居住用地	29.43	29.43	—	29.41	29.41	—
公共管理与公共服务用地	9.02	8.48	-0.54	9.00	8.46	-0.54
商业服务业用地	5.62	6.19	+0.57	5.62	6.19	+0.57
工矿用地	119.49	125.38	+5.89	112.31	125.33	+13.02
仓储用地	0.46	0.46	—	0.46	0.46	—
交通运输用地	45.01	44.35	-0.66	42.98	42.32	-0.66
公用设施用地	0.59	0.59	—	0.40	0.40	—
绿地与开敞空间用地	27.84	29.40	+1.56	17.21	18.77	+1.56
留白用地	11.30	4.48	-6.82	8.54	1.72	-6.82
陆地水域	11.87	11.87	—	3.19	3.19	—
城乡建设用地	248.76	248.78	—	225.93	233.08	+7.13
规划总用地	275.27	275.27	—	229.32	236.45	+7.13

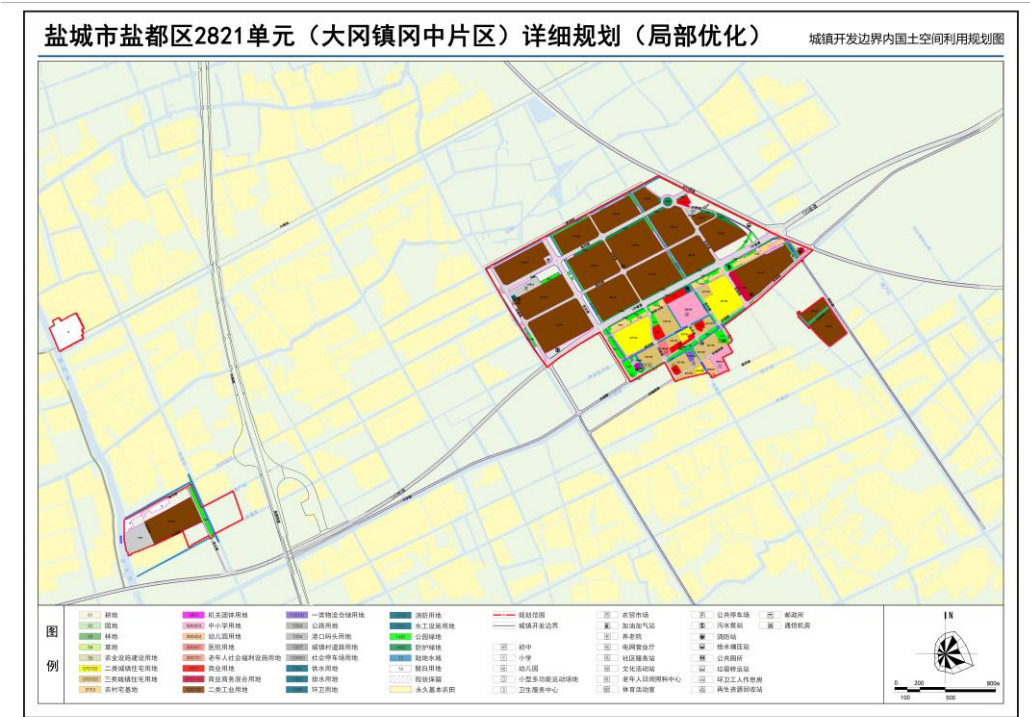
盐城市规划编制批后公告

《盐城市盐都区 2821 单元（大冈镇冈中片区）详细规划》（局部优化）

四、调整前后国土空间利用规划图（城镇开发边界范围内）



调整前 城镇开发边界内国土空间利用规划图



调整后 城镇开发边界内国土空间利用规划图