



信丰县城北产业新城控制性详细规划

K-08地块规划调整论证报告

上海开艺设计集团有限公司

2022.08

《信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-08 地块规划调整
论证报告》专家评审意见

2022年8月5日，信丰县自然资源局组织召开《信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-08 地块规划调整论证报告》（以下简称“调整论证报告”）专家评审会。与会人员听取了规划编制单位的成果汇报，并认真审阅了《调整论证报告》，经充分研究讨论，形成专家评审意见如下：

一、为了促进信丰县城北工业园用地高效利用，满足用地需求。结合周边地块规划建设情况，专家组认为可对《信丰县城北产业新城控制性详细规划》K-08 处规划地块进行适当调整。同时上述《调整论证报告》思路清晰；技术路线正确；分析基本到位，调整方案具备可行性，专家组原则同意通过该《调整论证报告》。

二、为进一步完善《调整论证报告》内容，专家组提出如下修改意见：

- 1、应依据现行相关规范对国道两侧的防护绿带宽度做可行性分析。
- 2、加强现状调研及研究，深入调查现状场地条件。
- 3、紧密对接上位规划，与土地延续利用方案和“三区三线”试划成果做好衔接。
- 4、与会专家、代表提出的其他合理性意见及建议，请编制单位一并研究吸纳。

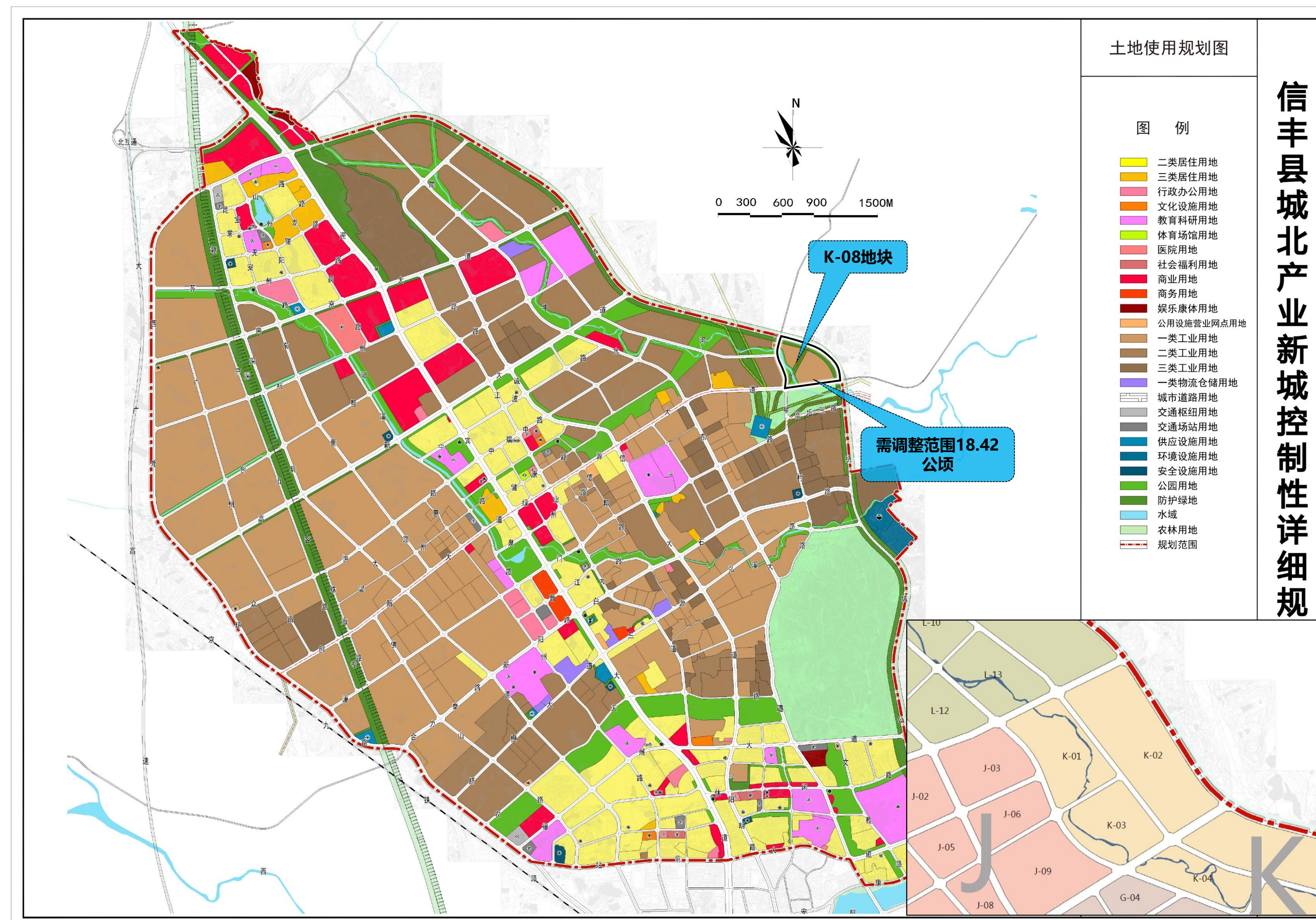
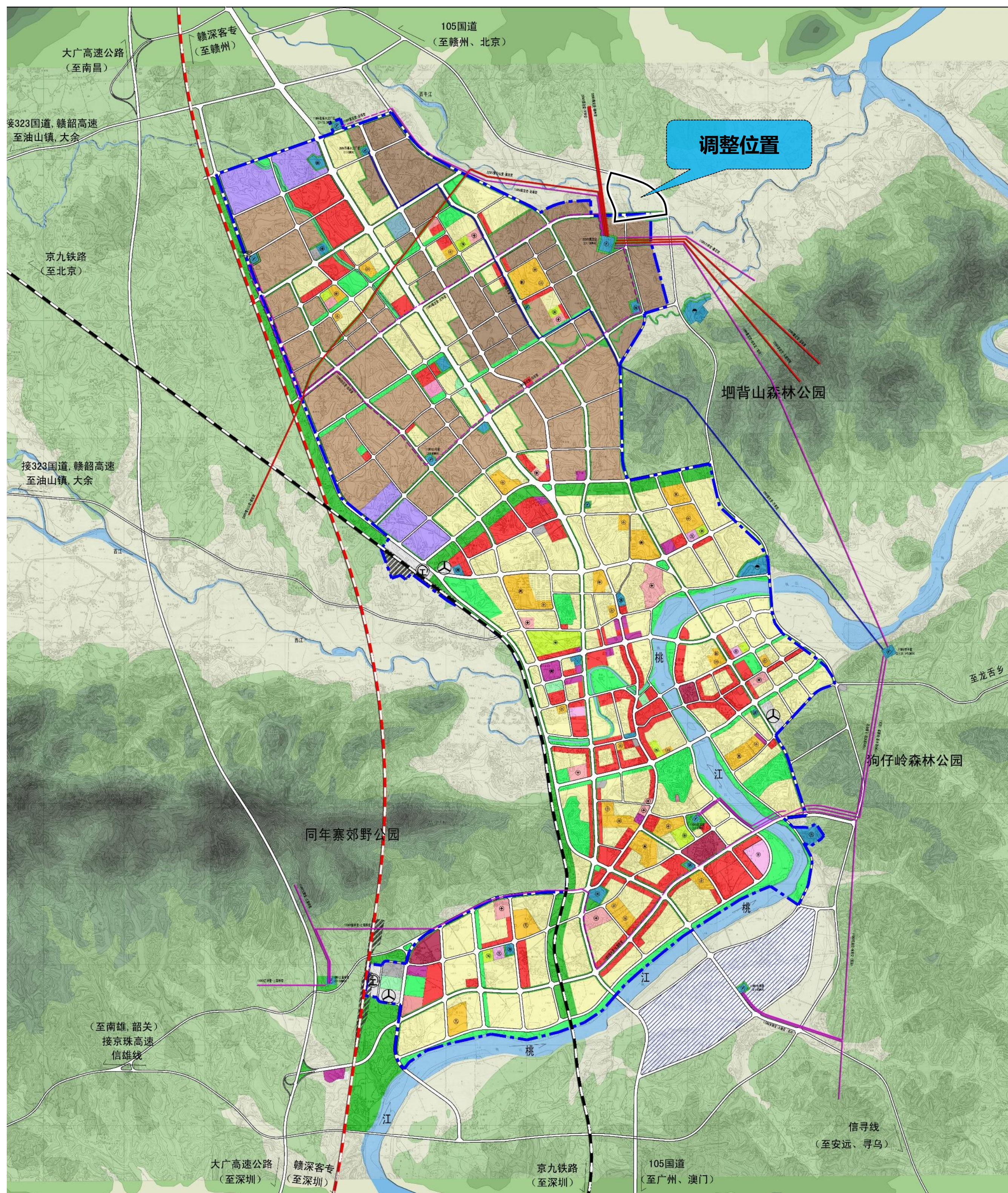
专家组组长：



论证地块概况

区位情况

本次论证报告研究的对象位于《信丰县城北产业新城控制性详细规划》的**K-08地块**，地块位于绿源大道与105国道交叉口西北角，地块区位如图所示。本次调整范围面积为18.42公顷。在信丰县城北产业新城控制性详细规划中用地性质主要为**一类工业用地（M1）、公园绿地（G1）和防护绿地（G2）**，其中还有一条河流和绿带。

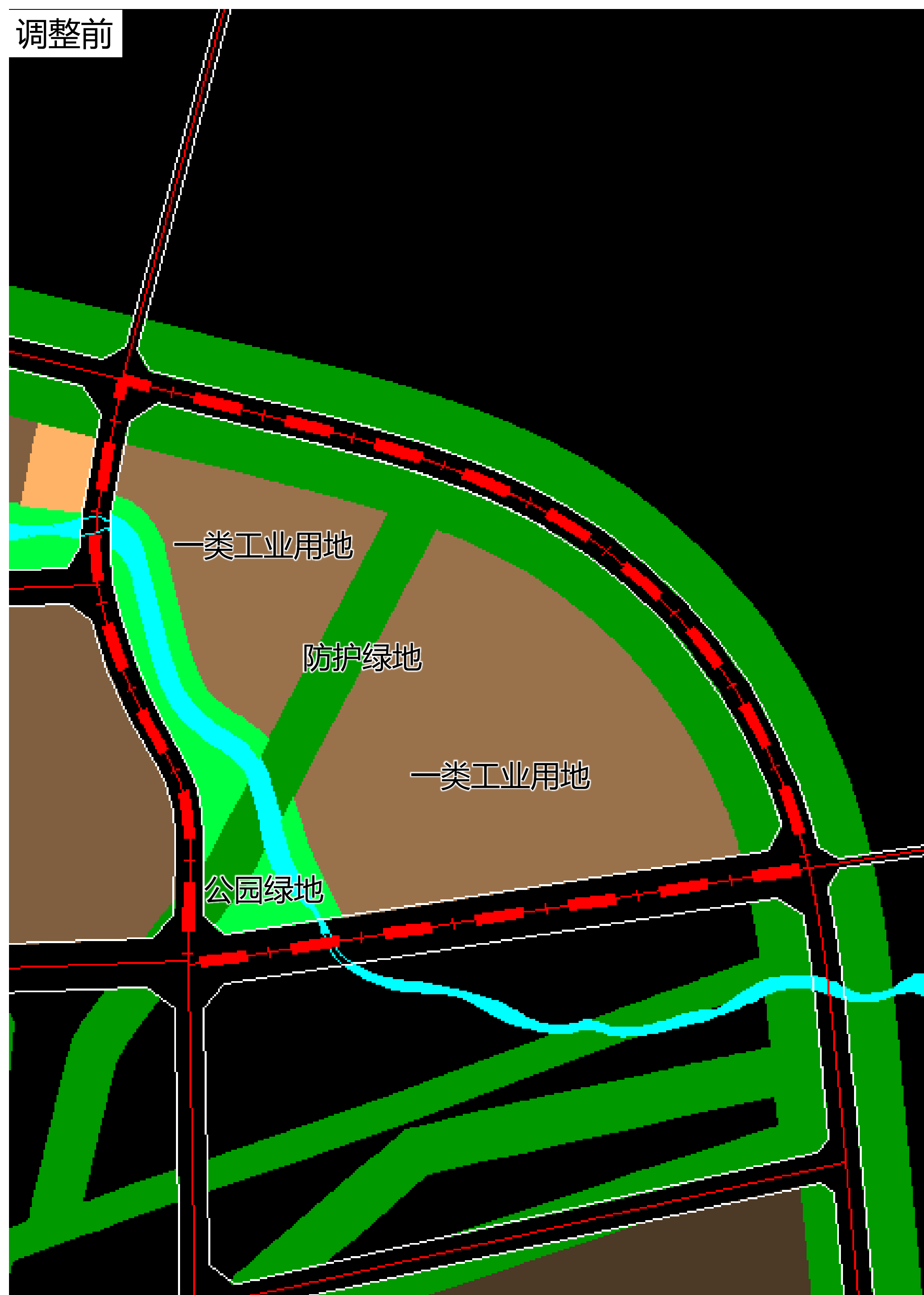


信丰县城北产业新城控制性详细规划

论证地块概况

地块调整诉求

本次论证地块调整诉求为《信丰县城北产业新城控制性详细规划》的 **K-08 地块**，调整范围面积为 18.42 公顷。本次调整将范围内沿着 105 国道侧的防护绿地 (G2) 宽度由 40M 调整成 20 米，调出部分调整成 **一类工业用地 (M1)**。



调整前控规用地统计		调整后控规用地统计	变化量
用地分类	面积 (公顷)	面积 (公顷)	
一类工业用地 (M2)	9.99	11.23	1.24
公园绿地 (G1)	1.25	1.25	0
防护绿地 (G2)	3.97	2.73	-1.24
道路交通用地 (S1)	2.52	2.52	0
水域 (E1)	0.69	0.69	0
合计	18.42	18.42	0

论证依据与原则

(1) 论证依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《城市规划编制办法》（建设部令146号）
4. 《江西省城乡规划条例》
5. 《江西省城市和镇控制性详细规划管理条例》
6. 《江西省城市规划管理技术导则》2014版
7. 《城市用地分类与规划建设用地标准》
8. 《信丰县城市总体规划（2015—2030年）》
9. 《信丰县土地利用总体规划》
10. 其他国家和地方相关法规及文件

(2) 基本原则

1、集约、节约利用土地资源的原则

严格按照规范要求确定经济技术指标，并充分利用土地资源，在合法、合规的前提下，对土地进行综合开发，保证土地的高效利用。

2、实事求是的原则

在城市开发建设过程中，规划的实施难免遇到现实的阻碍，规划可体现一定的灵活性，在依法、依规的前提下，按照合法程序对规划进行局部调整。

3、环境影响最小化原则

在建设开发过程中与建设项目运行阶段充分考虑项目对城市环境的影响，尽可能减少项目发展对周边环境的影响。

4、满足城市公共配套要求和交通通行要求

地块调整后，应不会对区域内的公共服务设施与市政基础设施造成负面影响，城市配套设施能够满足方案调整后的需求，调整所产生的区域交通变化能够确保今后的通行要求。

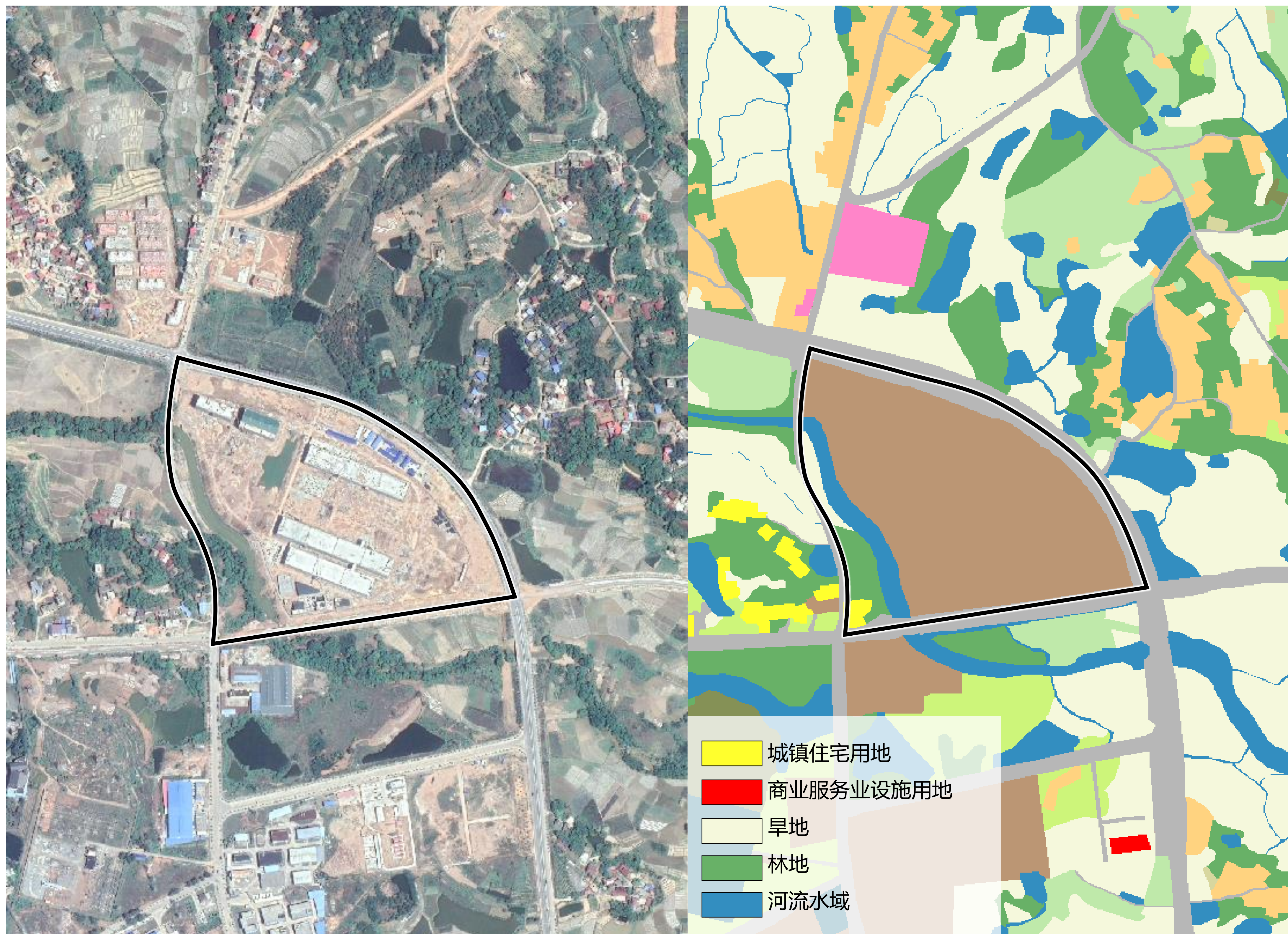
论证地块概况

地块现状情况

本次论证调整的诉求地块在《信丰县城北产业新城控制性详细规划》的**K-08地块**为**已建成地块**。

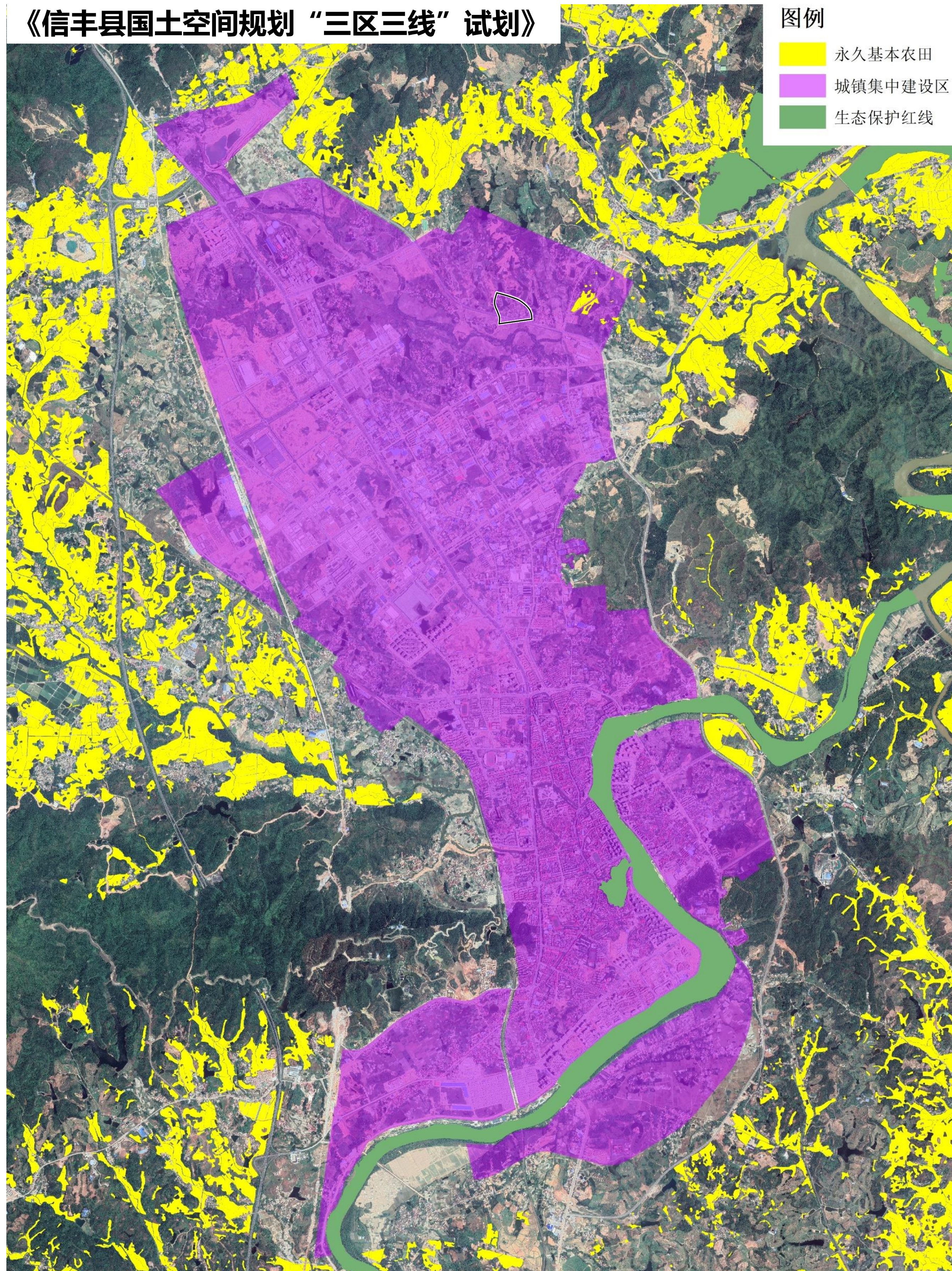
三调用地情况

地块内部有一条现状桃江支流。地形平整，整体为工业用地，西南侧拥有少量村民宅基地。其余多为林地草地。



相关上位规划概况

《信丰县国土空间规划“三区三线”试划》



《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》

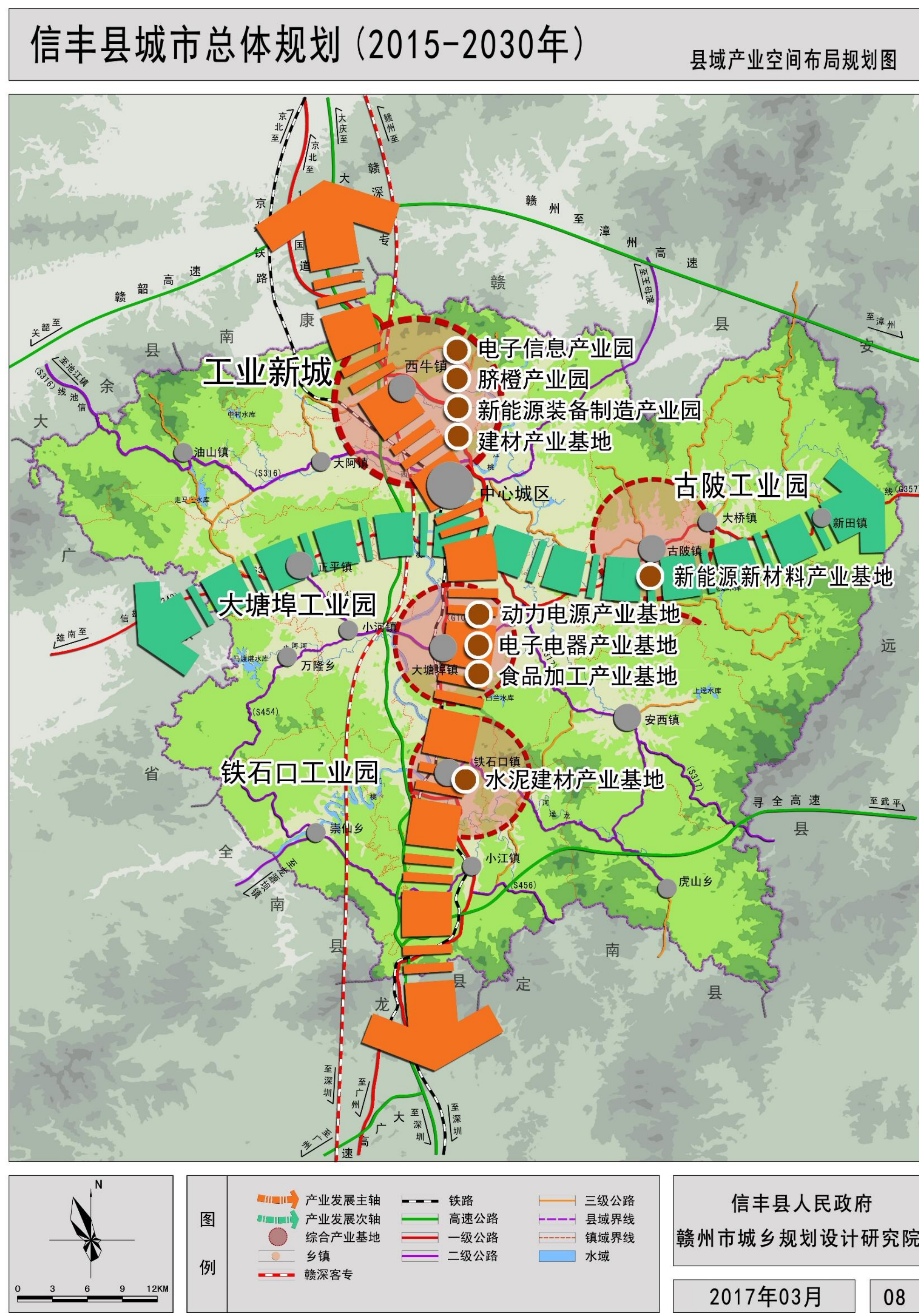
● “三区三线”划定

本次调整范围位于城镇开发边界以内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。

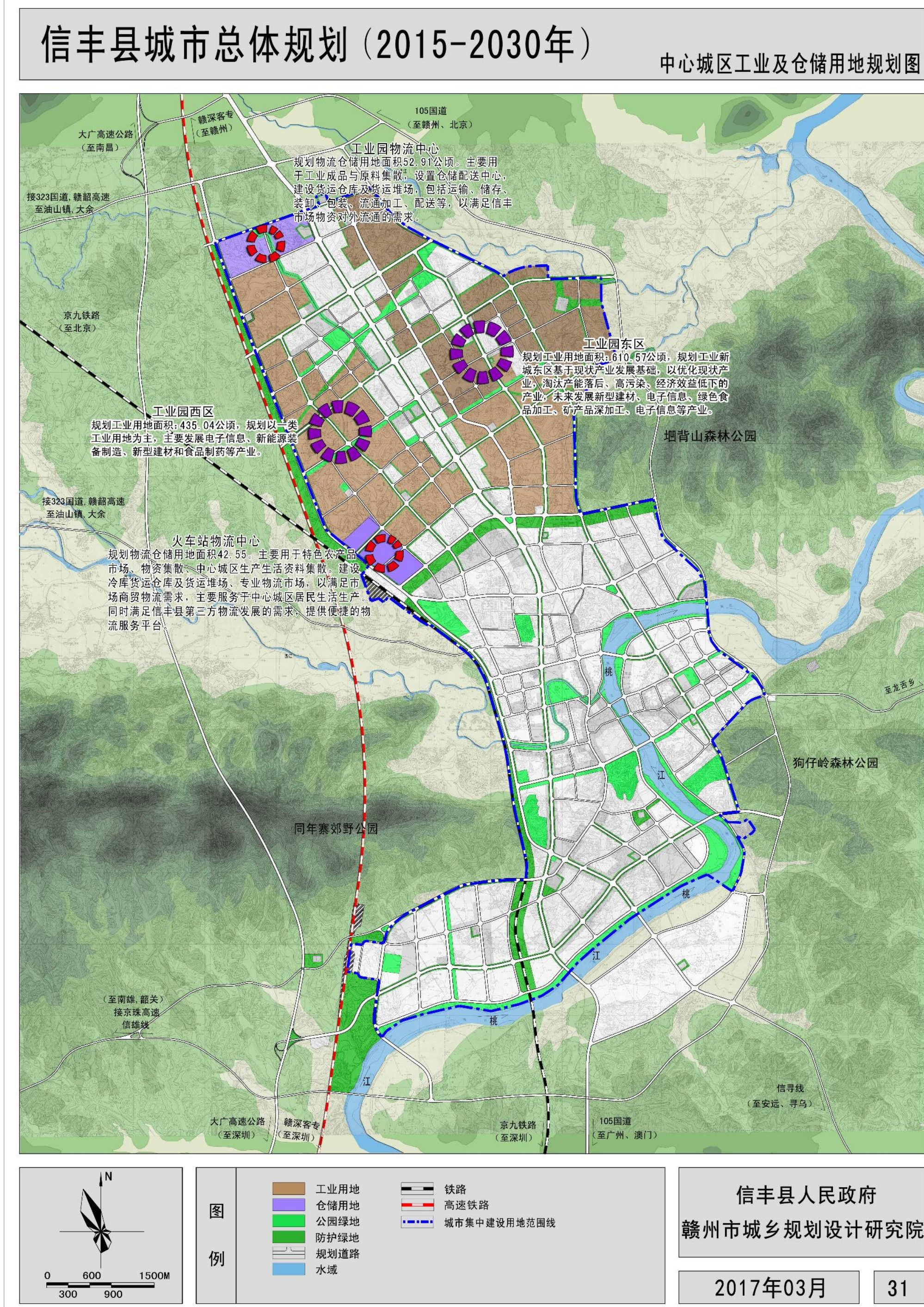


相关上位规划概况

《信丰县城市总体规划（2015-2030年）》



《信丰县城市总体规划（2015-2030年）》



● 规划产业定位

总体规划确定信丰县的主导产业发展体系为：三大支柱产业（电子信息、新型建材、食品制药），四大培育产业（电源动力和储能、汽车配件及新能源装备制造、精细化工、光伏及风力发电）。

● 以脐橙为主的特色农业及农产品加工

《若干意见》提出将赣州建设成为世界最大的优质脐橙产业基地和全国重要的特色农产品、有机食品生产与加工基地。大力发展特色农业，做强脐橙产业，加快脐橙品种选育和改良，推进标准化、有机果园建设，支持贮藏、加工、物流设施建设。积极推进国家脐橙工程（技术）研究中心建设，研究建立脐橙交易中心，对脐橙实行柑橘苗木补贴政策和“西果东送”政策。

● 新型建材产业

重点抓好水泥骨干企业的技改扩能和达产达标，形成水泥、商品混凝土、水泥管制品产业链。发展循环经济，引导水泥生产企业利用煤矸石、粉煤灰、矿渣等废渣。大力引进新型墙体材料、塑钢制品、预制构件、不锈钢制品、环保装饰装璜材料等企业。

相关上位规划概况

《信丰县城北产业新城控制性详细规划》

● 规划功能定位

信丰县产业发展主基地，以**电子信息、食品制药、新型建材**三大产业发展为基础，居住、教育、文体、医疗、商业等服务功能完善，产城融合的新城。

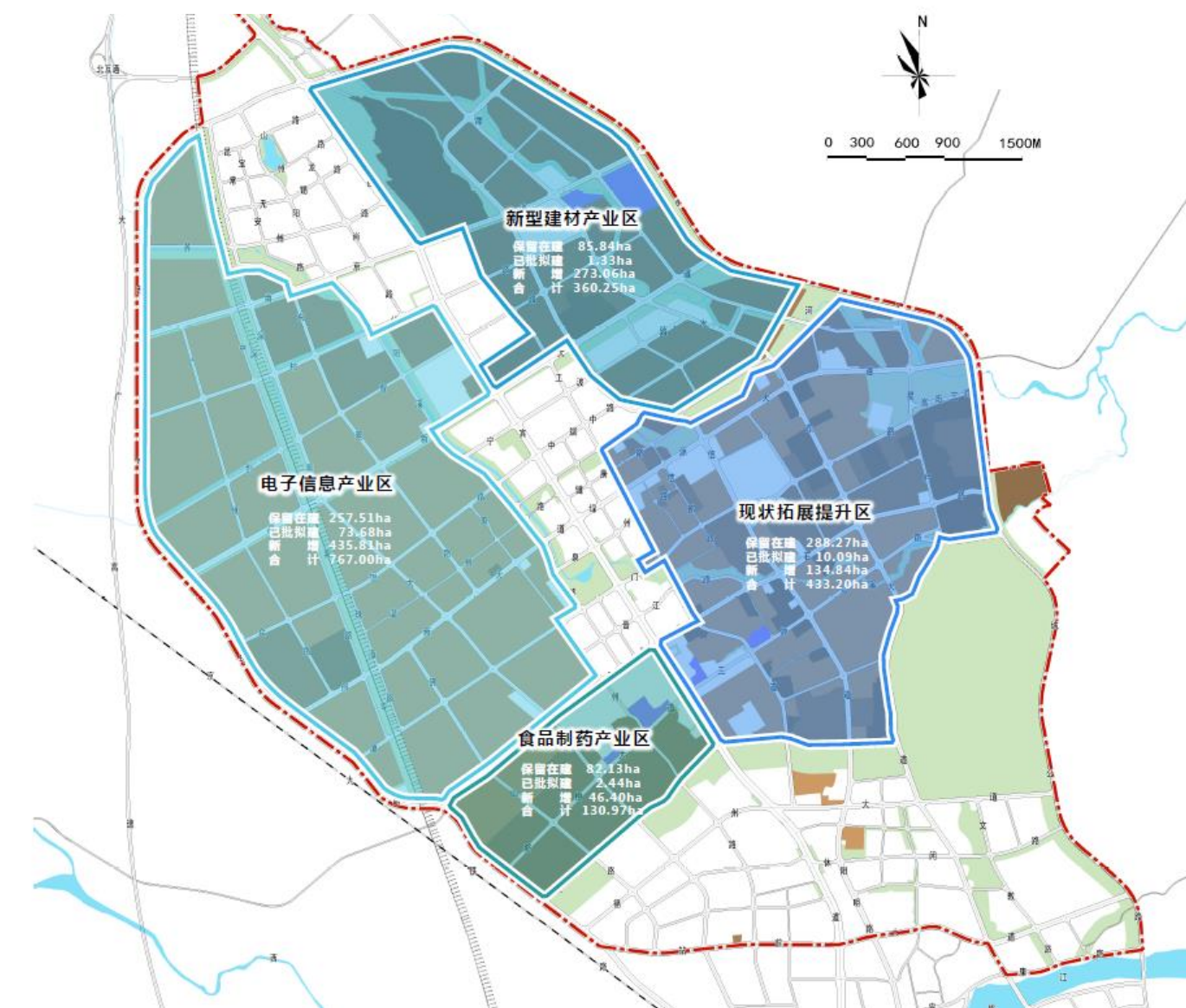
● 工业用地规划

规划形成**现状拓展提升区、电子信息产业区、食品制药产业区、新型建材产业区**4个产业集聚区。

本次调整范围位于新型建材产业区，位于绿源大道以北、迎宾大道以东、105 绕城公路以西。片区内规划工业用地360.25ha，其中新增工业用地面积61.86ha。通过一系列“呵护”新型建材企业发展的利好政策的引领，形成政策“洼地”，带动新型建材企业的。科技创新，推动产业转型发展。

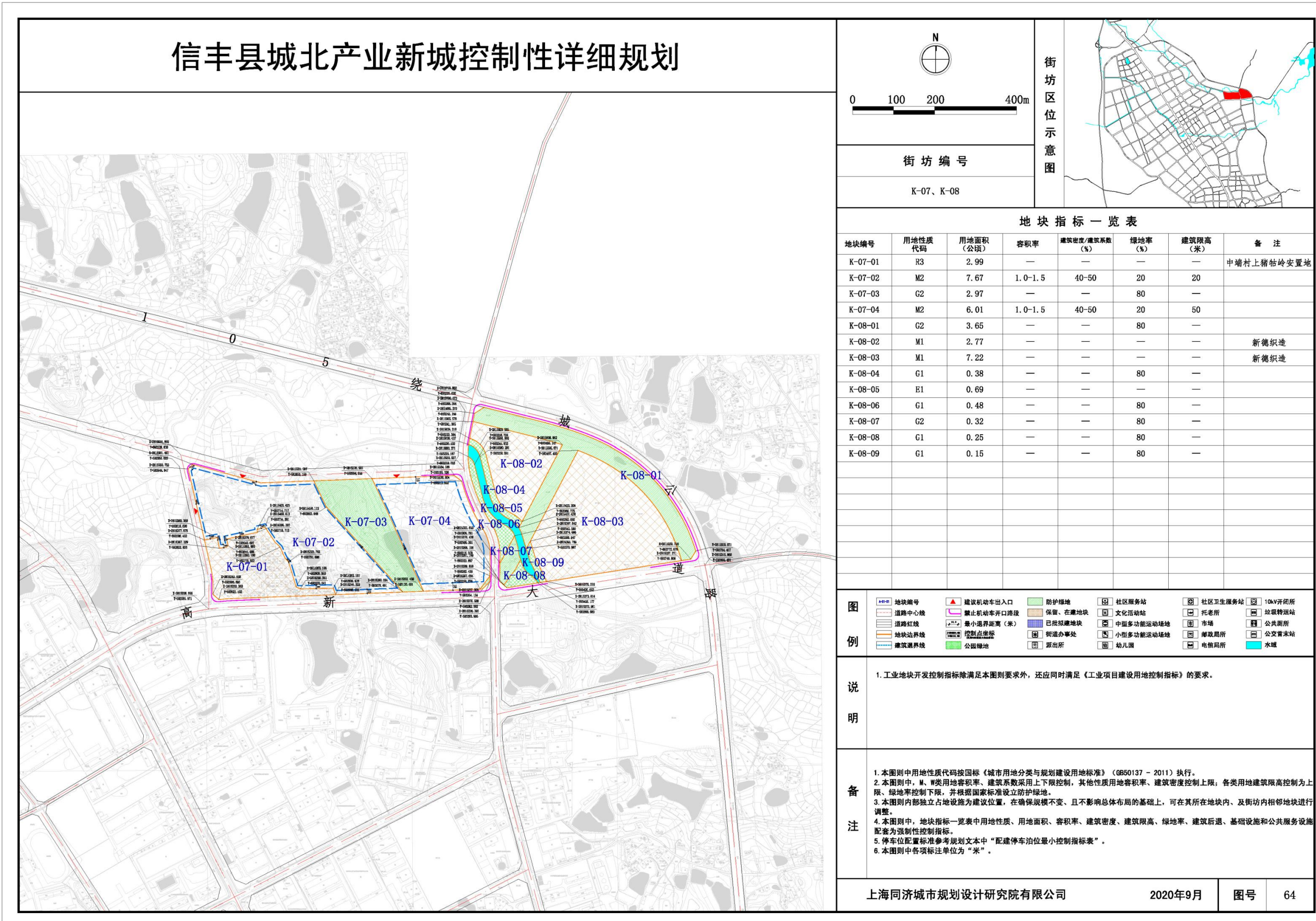
● 控规对论证地块的具体要求

产业用地规划

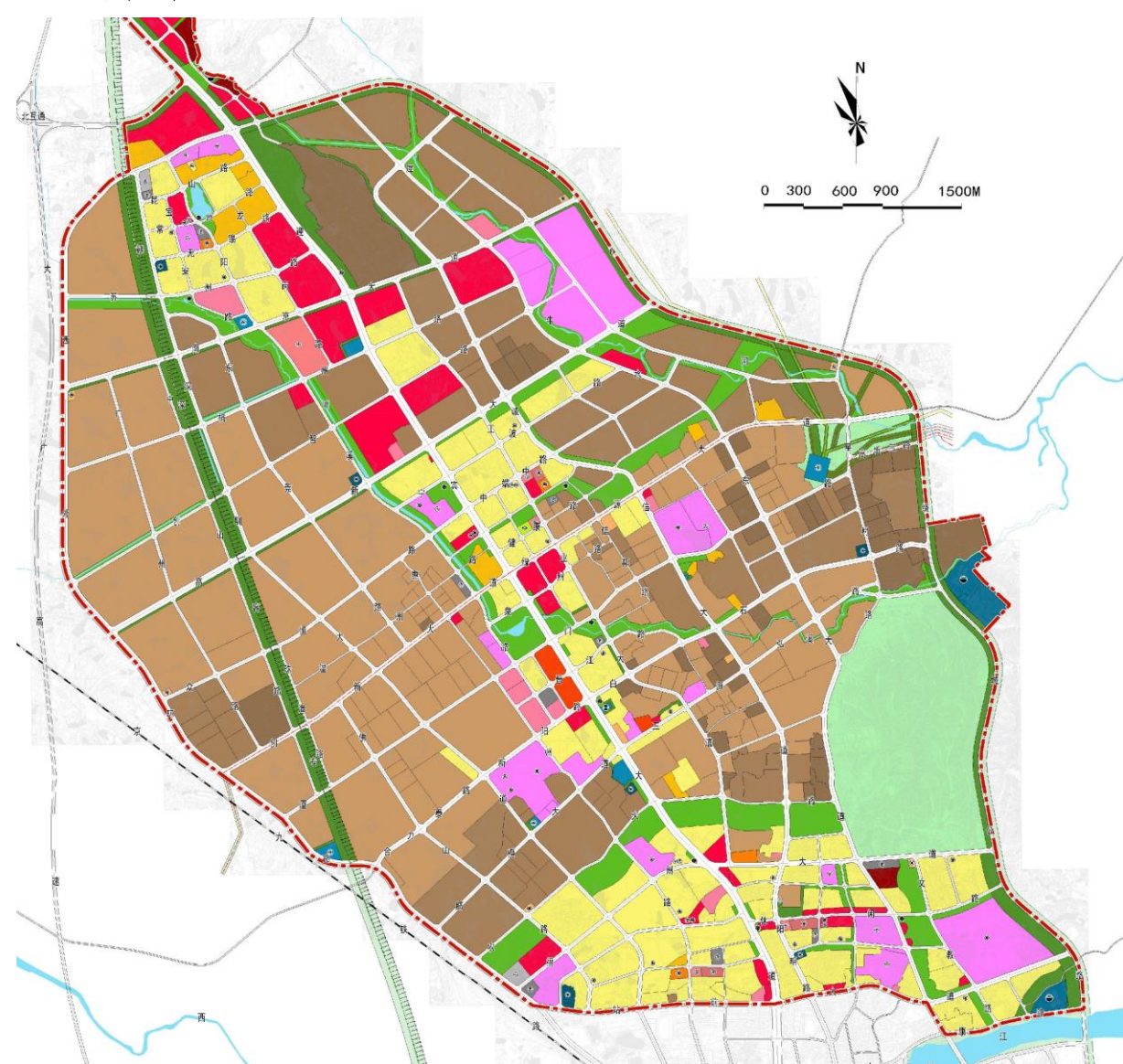


地块指标一览表

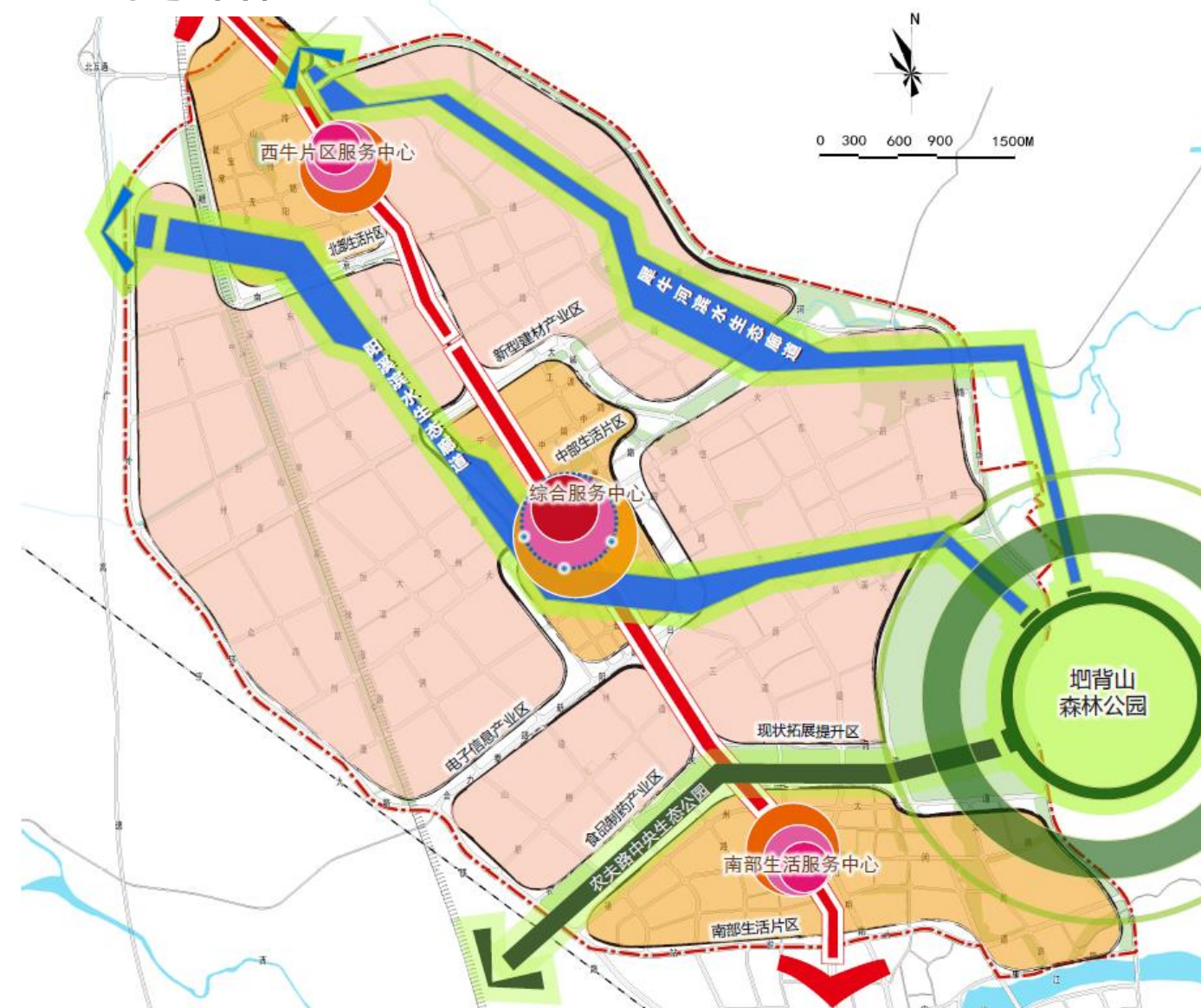
地块编号	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
K-07-01	R3	2.99	—	—	—	—	中端村上猪砧岭安置地
K-07-02	M2	7.67	1.0-1.5	40-50	20	20	
K-07-03	G2	2.97	—	—	80	—	
K-07-04	M2	6.01	1.0-1.5	40-50	20	50	
K-08-01	G2	3.65	—	—	80	—	
K-08-02	M1	2.77	—	—	—	—	新德织造
K-08-03	M1	7.22	—	—	—	—	新德织造
K-08-04	G1	0.38	—	—	80	—	
K-08-05	E1	0.69	—	—	—	—	
K-08-06	G1	0.48	—	—	80	—	
K-08-07	G2	0.32	—	—	80	—	
K-08-08	G1	0.25	—	—	80	—	
K-08-09	G1	0.15	—	—	80	—	



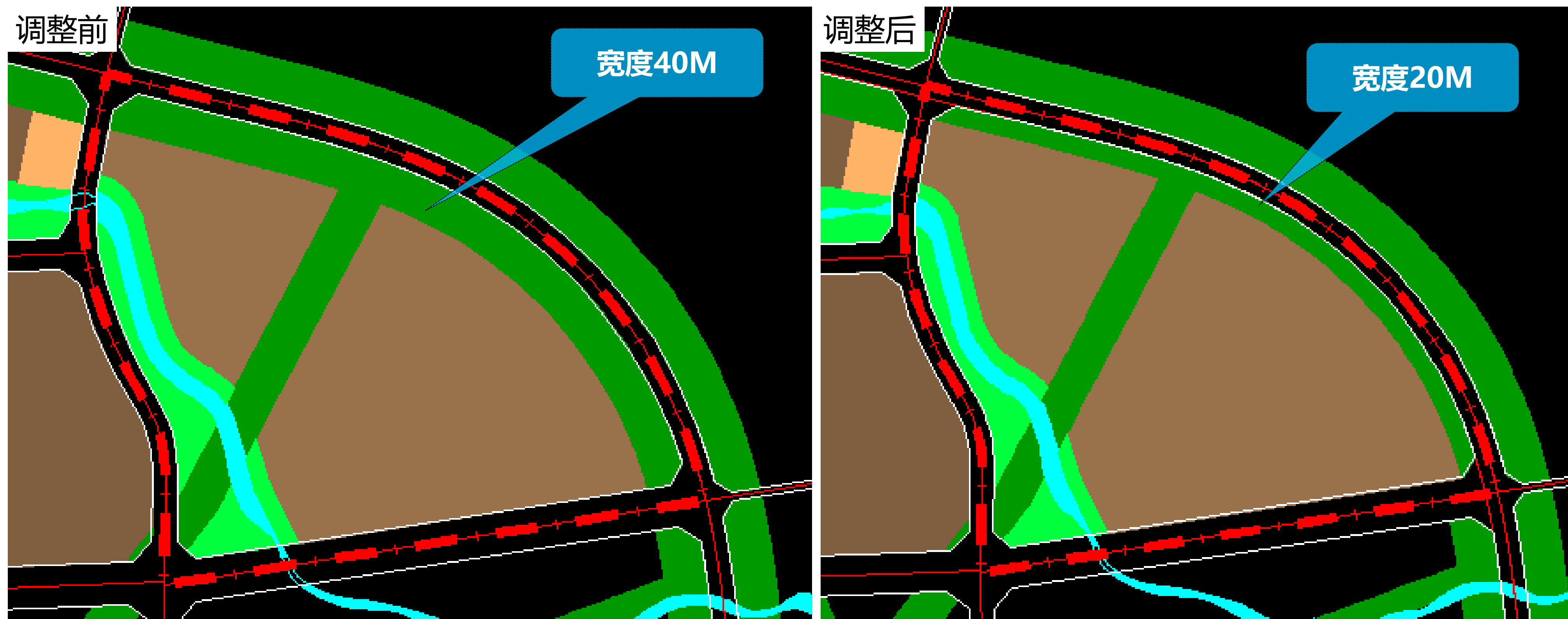
控规用地



空间结构



论证地块概况



地块调整内容

● 用地边界调整

本次调整将范围内沿着105国道侧的防护绿地 (G2) 宽度由40M调整成20米。

● 用地性质调整

将调出部分的防护绿地 (G2) 调整成一类工业用地 (M1)。

● 用地指标调整

如下表所示

地块指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度/建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	备注
K-07-01	R3	2.99	—	—	—	—	中端村上猪牯岭安置地
K-07-02	M2	7.67	1.0-1.5	40-50	20	20	
K-07-03	G2	2.97	—	—	80	—	
K-07-04	M2	6.01	1.0-1.5	40-50	20	50	
K-08-01	G2	3.65	—	—	80	—	
K-08-02	M1	2.77	—	—	—	—	新德织造
K-08-03	M1	7.22	—	—	—	—	新德织造
K-08-04	G1	0.38	—	—	80	—	
K-08-05	E1	0.69	—	—	—	—	
K-08-06	G1	0.48	—	—	80	—	
K-08-07	G2	0.32	—	—	80	—	
K-08-08	G1	0.25	—	—	80	—	
K-08-09	G1	0.15	—	—	80	—	

地块指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度/建筑系数 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	备注
K-07-01	R3	2.99	—	—	—	—	中端村上猪牯岭安置地
K-07-02	M2	7.67	1.0-1.5	40-50	20	20	
K-07-03	G2	2.97	—	—	80	—	
K-07-04	M2	6.01	1.0-1.5	40-50	20	50	
K-08-01	G2	2.41	—	—	80	—	
K-08-02	M1	3.22	—	—	—	—	新德织造
K-08-03	M1	8.01	—	—	—	—	新德织造
K-08-04	G1	0.38	—	—	80	—	
K-08-05	E1	0.69	—	—	—	—	
K-08-06	G1	0.48	—	—	80	—	
K-08-07	G2	0.32	—	—	80	—	
K-08-08	G1	0.25	—	—	80	—	
K-08-09	G1	0.15	—	—	80	—	

地块调整必要性

● 地块调整必要性

1、满足企业发展需求，保障工业发展空间。

根据信丰县政府报告中提出“更高层次推进工业高质量发展”的目标，应着力育龙头、补链条、建平台、保要素、强集群，大力推进招商引资和项目建设，切实保障各类产业发展用地。因此，将多出用地调整为一类工业用地，满足目前建设发展的当务之急是有必要的。

2、结合实际和规范要求，提高土地利用效率。

党的十九大以来，党中央提出推动我国的发展方式由高速发展转为高质量发展，促进各类资源优化配置，高效利用。结合《江西省城市规划管理技术导则》（2014版）城市绿地控制要求：**城市快速路和交通性主干路红线两侧应设置绿化带，两侧不宜小于20米。**由于原控规设置宽度40M的防护绿化带，导致用地较为浪费，为提高土地的利用效率，本次调整将范围内沿着105国道侧的防护绿地（G2）宽度由40M调整成20米。多出用地调整成为一类工业用地。在提高土地利用效率方面是有必要的。

《江西省城市规划管理技术导则》（2014版）

量压缩占道路横断面的宽度。

在道路交叉口和绿化隔离带内不应设置影响交通视线的广告、招牌、指示牌。主、次干道两侧不得设置影响行车安全的闪烁照明。

第二节 城市绿地控制

6.2.1 各类建筑基地内的绿地面积占基地总面积的比例（以下称绿地率）按以下规定执行：

- （一）居住用地的绿地率，新区建设不应小于 30%，旧区改造不应小于 25%。
- （二）新建医院（含各类专科医院）及教育科研、体育、文化类建设项目用地的绿地率不应小于 30%；
- （三）休（疗）养院、老年人居住建筑等建设用地的绿地率不应小于 35%。
- （四）工业企业、交通枢纽、仓储、商业中心不低于 20%；
- （五）产生有害气体及污染的工厂不低于 30%，并根据国家标准设立防护绿地。

6.2.2 城市快速路和交通性主干路红线两侧应设置绿化带，其宽度按以下规定控制：

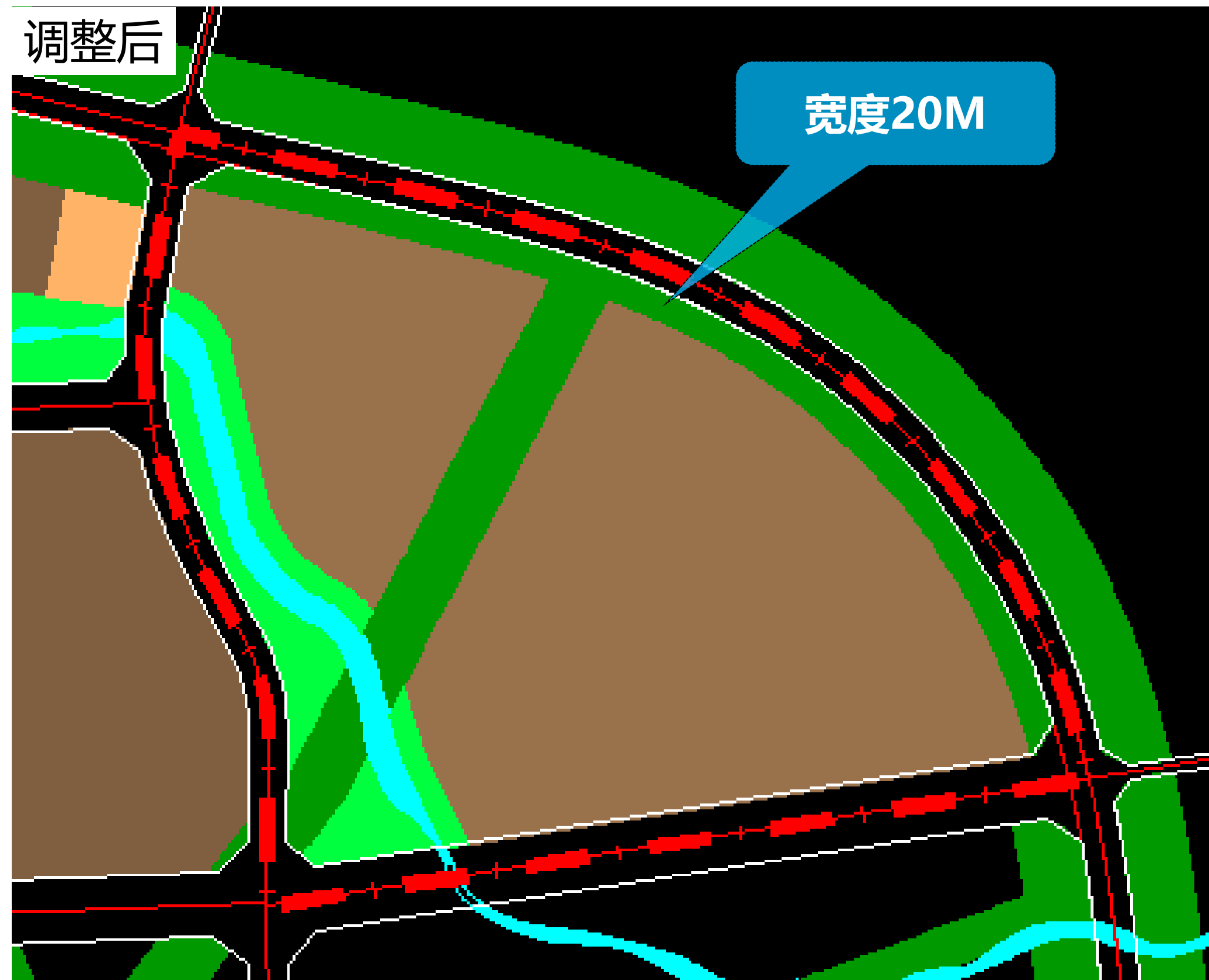
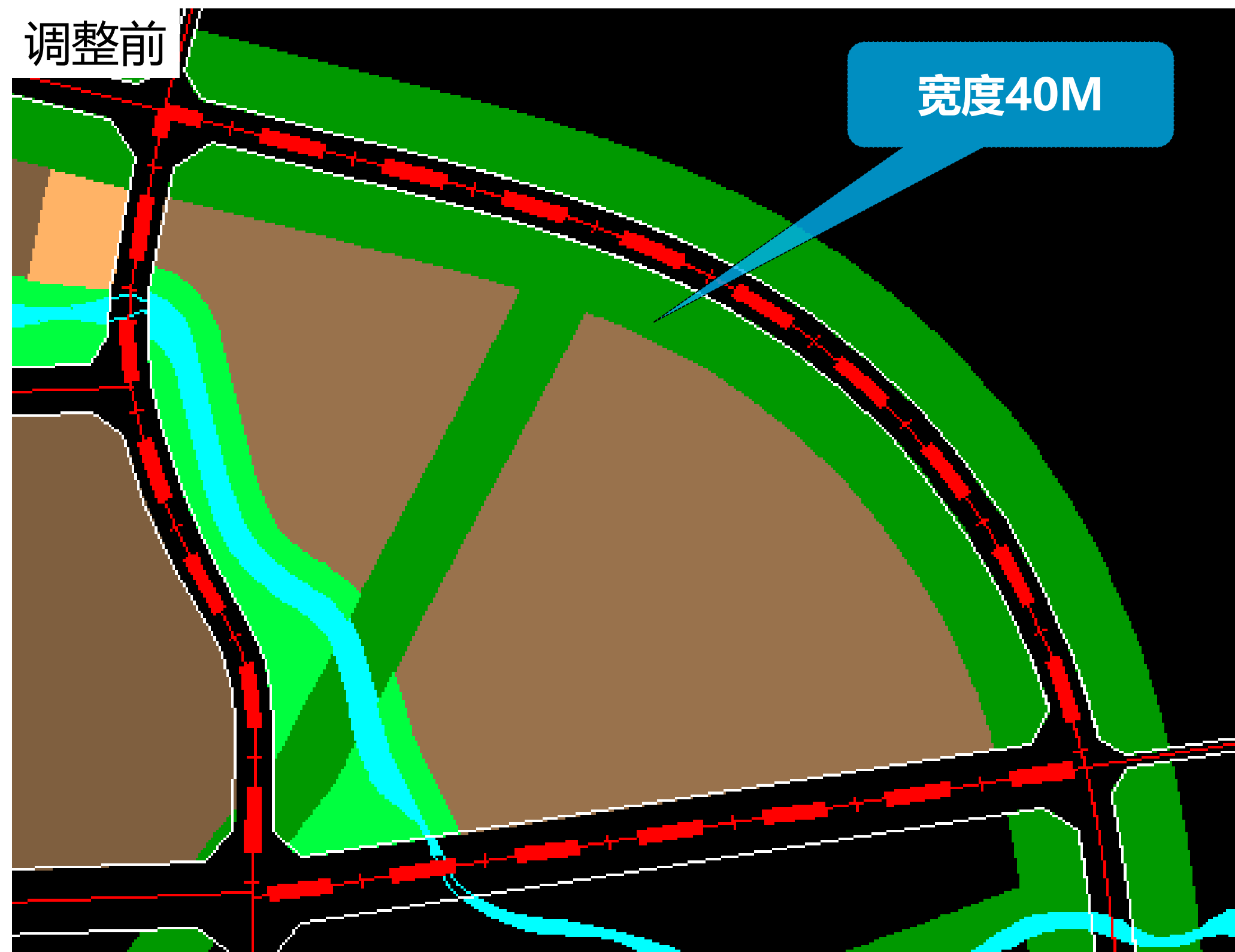
- （一）快速路红线两侧不宜小于 20 米；
- （二）规划人口规模 50 万以上城市的交通性主干路两侧不宜小于 15 米，规划人口规模 50 万以下城市的交通性主干路两侧不宜小于 10 米。

6.2.3 城市互通立体交叉口应设置绿化景观控制区，立交匝道规划红线外侧绿化景观控制区宽度不宜小于 30 米，老城区条件受限，可酌情降低要求。

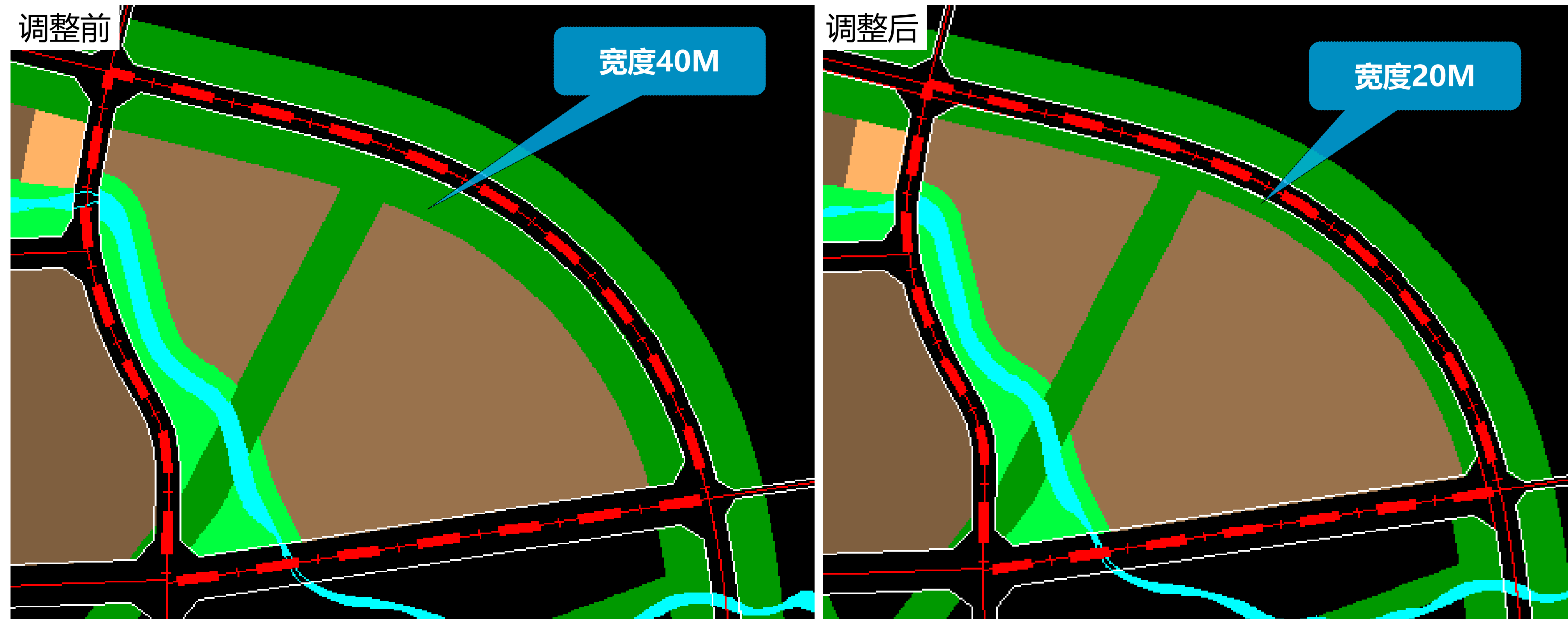
6.2.4 公共广场用地内集中成片绿地不应小于广场总面积的 25%，并应设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集散广场绿化集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%。

6.2.5 城市公共管理与公共服务设施附属绿地应向公众开放。公共管理与公共服务设施、商业服务业设施用地内的建筑鼓励实施立体绿化，新建建筑鼓励实施屋顶绿化。

6.2.6 居住社区内公共绿地面积指标应符合以下规定：0.1~0.3 万人居住社区不小于 0.5 平方米/人；1~3 万人居住社区不小于 1.0 平方米/人；3~5 万人居住社区不小于 1.5 平方米/人。每块集中绿地的面积不小于 400 平方米，用地宽度不应小于 8 米，且至少有三分之一的绿地面积在规定的标准的建筑日照阴影线范围之外，其中绿化面积（含水面）不宜小于 70%。



地块调整可行性



● 地块调整可行性

1、绿地调整可行性

依据《江西省城市规管理技术导则》（2014版）城市绿地控制要求：**城市快速路和交通性主干路红线两侧应设置绿化带，两侧不宜小于20米。**所以本次调整防护绿地具有可行性。

2、用地建设条件可行性

调整成工业用地后与现状建成区周边功能相符。所以用地性质调整具有可行性。

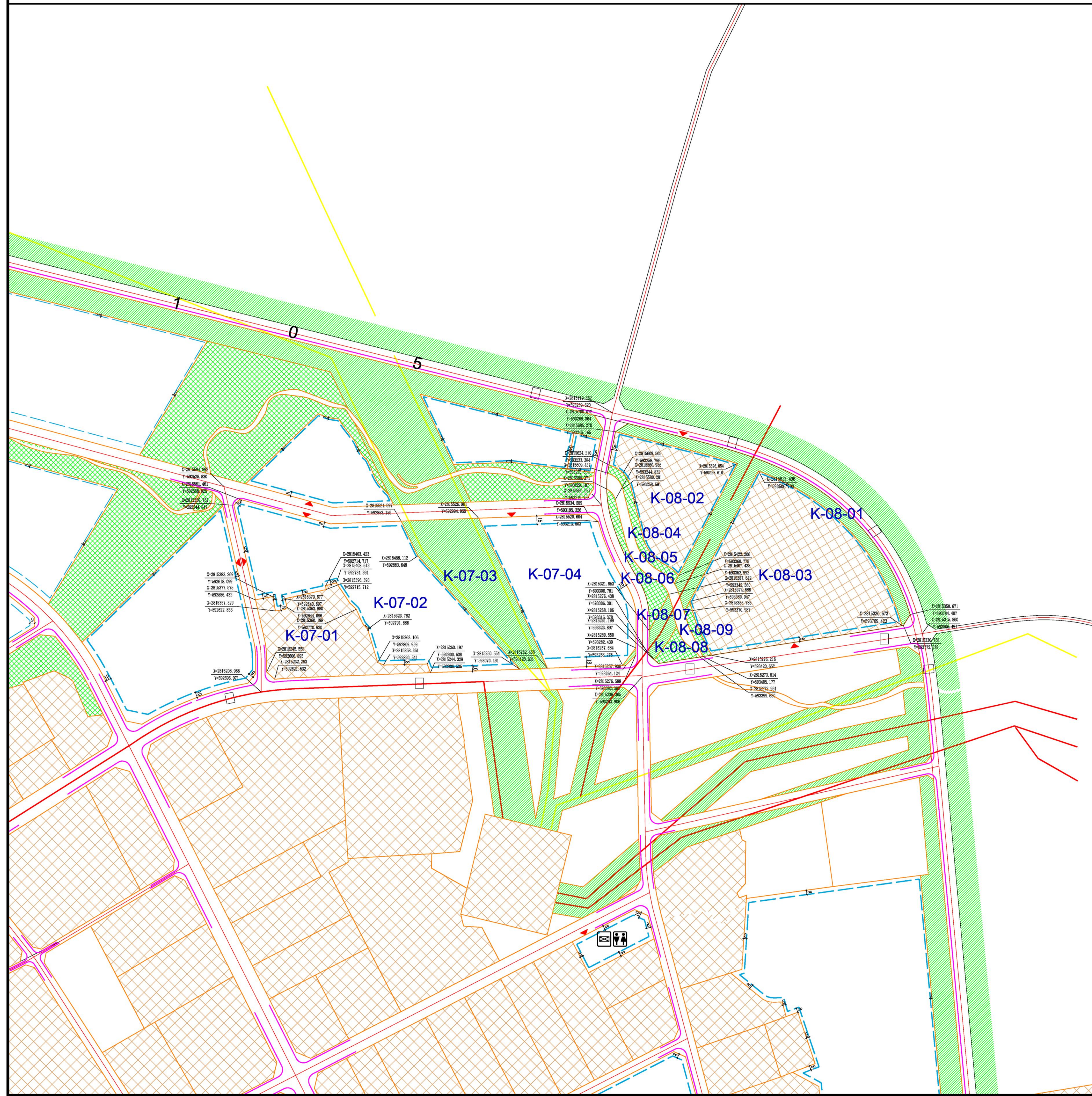
3、用地指标调整可行性

本次论证报告调整出的居住用地的用地指标均依据《江西省城市规管理技术导则（2014版）》出具，并参考本控规内其他居住地块指标所确定，所以用地指标的调整具有可行性。

调整前控规用地统计		调整后控规用地统计		变化量
用地分类	面积（公顷）	面积（公顷）		
一类工业用地（M2）	9.99	11.23	1.24	
公园绿地（G1）	1.25	1.25	0	
防护绿地（G2）	3.97	2.73	-1.24	
道路交通用地（S1）	2.52	2.52	0	
水域（E1）	0.69	0.69	0	
合计	18.42	18.42	0	

调整后控规图则

信丰县城北产业新城控制性详细规划



0 100 200 400m

街坊编号

K-07、K-08

街坊区位示意图

地块指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度/建筑系数(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
K-07-01	R3	2.99	—	—	—	—	中端村上猪牯岭安置地
K-07-02	M2	7.67	1.0-1.5	40-50	20	20	
K-07-03	G2	2.97	—	—	80	—	
K-07-04	M2	6.01	1.0-1.5	40-50	20	50	
K-08-01	G2	2.41	—	—	80	—	
K-08-02	M1	3.22	—	—	—	—	新德织造
K-08-03	M1	8.01	—	—	—	—	新德织造
K-08-04	G1	0.38	—	—	80	—	
K-08-05	E1	0.69	—	—	—	—	
K-08-06	G1	0.48	—	—	80	—	
K-08-07	G2	0.32	—	—	80	—	
K-08-08	G1	0.25	—	—	80	—	
K-08-09	G1	0.15	—	—	80	—	

地块编号	建议机动车出入口	防护绿地	社区服务站	社区卫生服务站	10kV开闭所
道路中心线	禁止机动车开口路段	保留、在建地块	文化活动站	托老所	垃圾转运站
道路红线	最小退界距离(米)	已批拟建地块	中型多功能运动场地	市场	公共厕所
地块边界线	控制点坐标	街道办事处	小型多功能运动场地	邮政局所	公交首末站
建筑退界线	公园绿地	派出所	幼儿园	电信局所	水域

说明

1. 工业地块开发控制指标除满足本图则要求外，还应同时满足《工业项目建设用地控制指标》的要求。

备注

1. 本图则中用地性质代码按国标《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137 - 2011)执行。
 2. 本图则中，M、W类用地容积率、建筑系数采用上下限控制，其他性质用地容积率、建筑密度控制上限；各类用地建筑限高控制为上限、绿地率控制下限，并根据国家标准设立防护绿地。
 3. 本图则内部独立占地设施为建议位置，在确保规模不变、且不影响总体布局的基础上，可在其所在地块内、及街坊内相邻地块进行调整。
 4. 本图则中，地块指标一览表中用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、建筑后退、基础设施和公共服务设施配套为强制性控制指标。
 5. 停车位配置标准参考规划文本中“配建停车位最小控制指标表”。
 6. 本图则中各项标注单位为“米”。