



**信丰县南山西路周边地块控制性详细规划
NSB-3-01部分地块规划调整论证报告**

上海开艺设计集团有限公司



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：自资规甲字 21310364

证书等级：甲级

单位名称：上海开艺设计集团有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91310000746188214U

有效期限：自 2021 年 11 月 26 日至 2022 年 12 月 31 日

发证机关

2021 年 11 月 26 日



中华人民共和国自然资源部印制

项 目 名 称：信丰县南山西路周边地块控制性详细规划
NSB-3-01部分地块规划调整论证报告

项 目 委 托 单 位：信丰县自然资源局

项 目 编 制 单 位：上海开艺设计集团有限公司

规 划 资 质 证 书 等 级：城乡规划甲级

主 要 设 计 人 员：叶军（高级工程师）

邱照诚（工程师）

吴维平（助理工程师）

信丰县人民政府办公室文件

信府办字〔2020〕375号

信丰县人民政府办公室 关于同意就嘉定镇南山西路南侧地块调整 规划进行专家论证的批复

县自然资源局：

报来《关于将嘉定镇南山西路刘敏等申请建设商住楼调整规划进行专家论证的请示》（信自然资文〔2020〕374号）收悉。鉴于南山西路南侧的土地（信国用〔2011〕第0106024-1-1/2/3号，土地面积924平方米，用途为商住）不符合《信丰县南山西路周边地块控制性详细规划》的规划要求，且经你局征询土地权属人意见（土地权属人愿意按规划调整程序进行专家论证），为妥善处理历史问题，经县政府研究，同意将该地块的规划调整纳

入即将编制的《信丰县国土空间规划》的论证研究范围，由你局按照规划调整程序进行专家论证，根据规划调整专家论证结果再依法依规处置。

此复



抄送：县住建局，嘉定镇政府。

信丰县人民政府办公室

2020年7月24日印发

《信丰县南山西路周边地块控制性详细规划 NSB-3-01 部分
地块规划调整论证报告》专家评审意见

2021年1月2日，信丰县自然资源局组织召开《信丰县南山西路周边地块控制性详细规划 NSB-3-01 部分地块规划调整论证报告》（以下简称“论证报告”）专家评审会。赣州市国土空间调查规划研究中心、江西理工大学、赣南师范大学等单位专家应邀参加了会议。参加会议的还有信丰县住建局、城管局等单位及县自然资源局相关科室。与会人员听取了规划编制单位的成果汇报，并认真审阅了文本图件，经充分研究讨论，形成专家评审意见如下：

一、该《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《论证报告》。

二、为进一步完善《论证报告》内容，专家组提出如下修改意见：

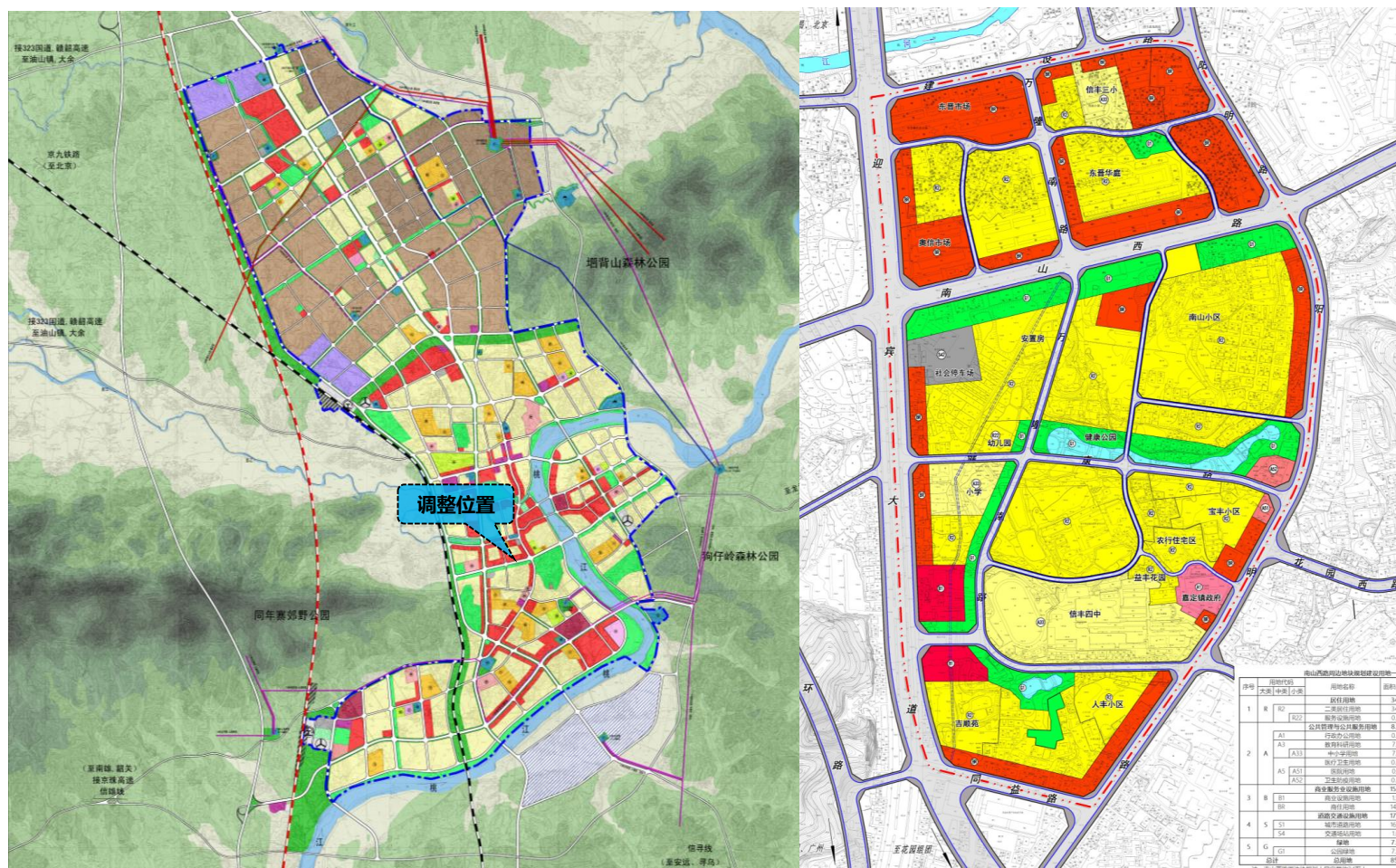
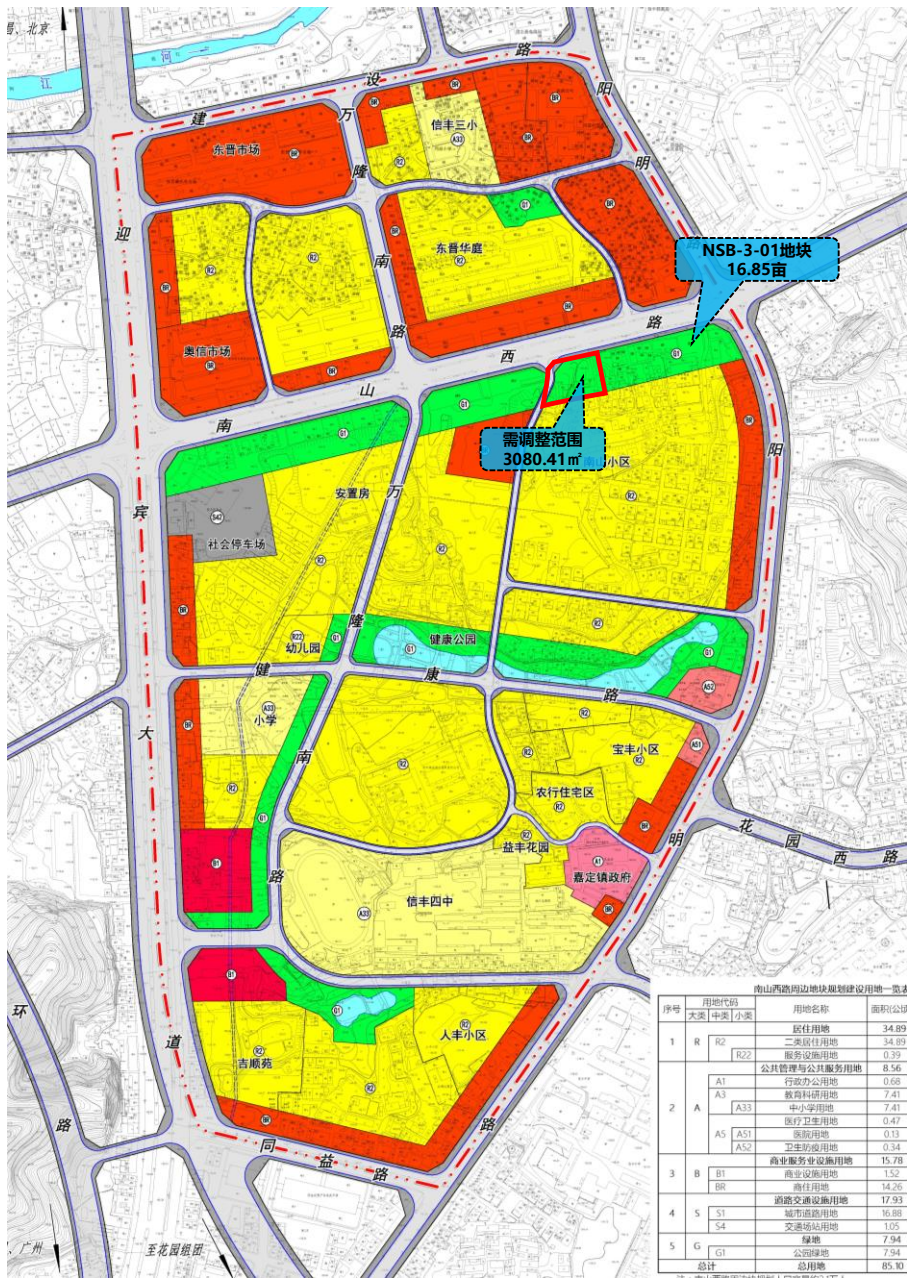
- 1、加强现状调研及研究，深入调查现状场地条件和建设需求。
- 2、紧密对接上位规划，与土地延续利用方案和“三区三线”试划成果做好衔接。
- 3、结合居住区的空间品质，优化地块建筑密度和容积率的相关指标。
- 4、与会专家、代表提出的其他合理性意见及建议，请编制单位一并研究吸纳。

专家组组长：郭健伟

区位情况

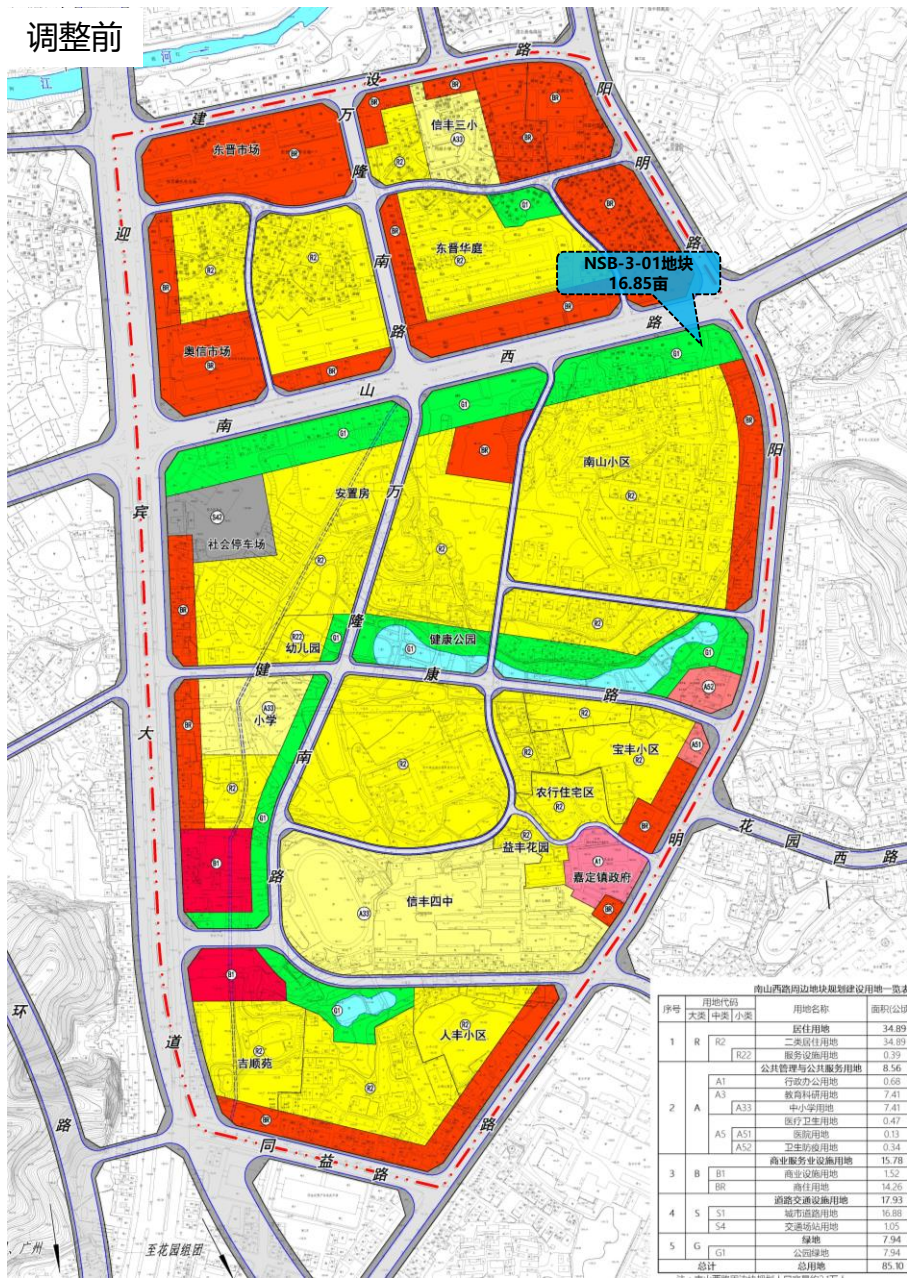
本次论证报告研究的对象位于《信丰县南山西路周边地块制性详细规划》的**NSB-3-01地块**，地块位于南山西路南侧，地块区位如图所示。本次调整范围面积为3080.41m²。

在南山西路周边地块制性详细规划中**NSB-3-01地块**用地性质为**公园绿地 (G1)**，本次调整范围涉及绿地面积为2887.09 m²。

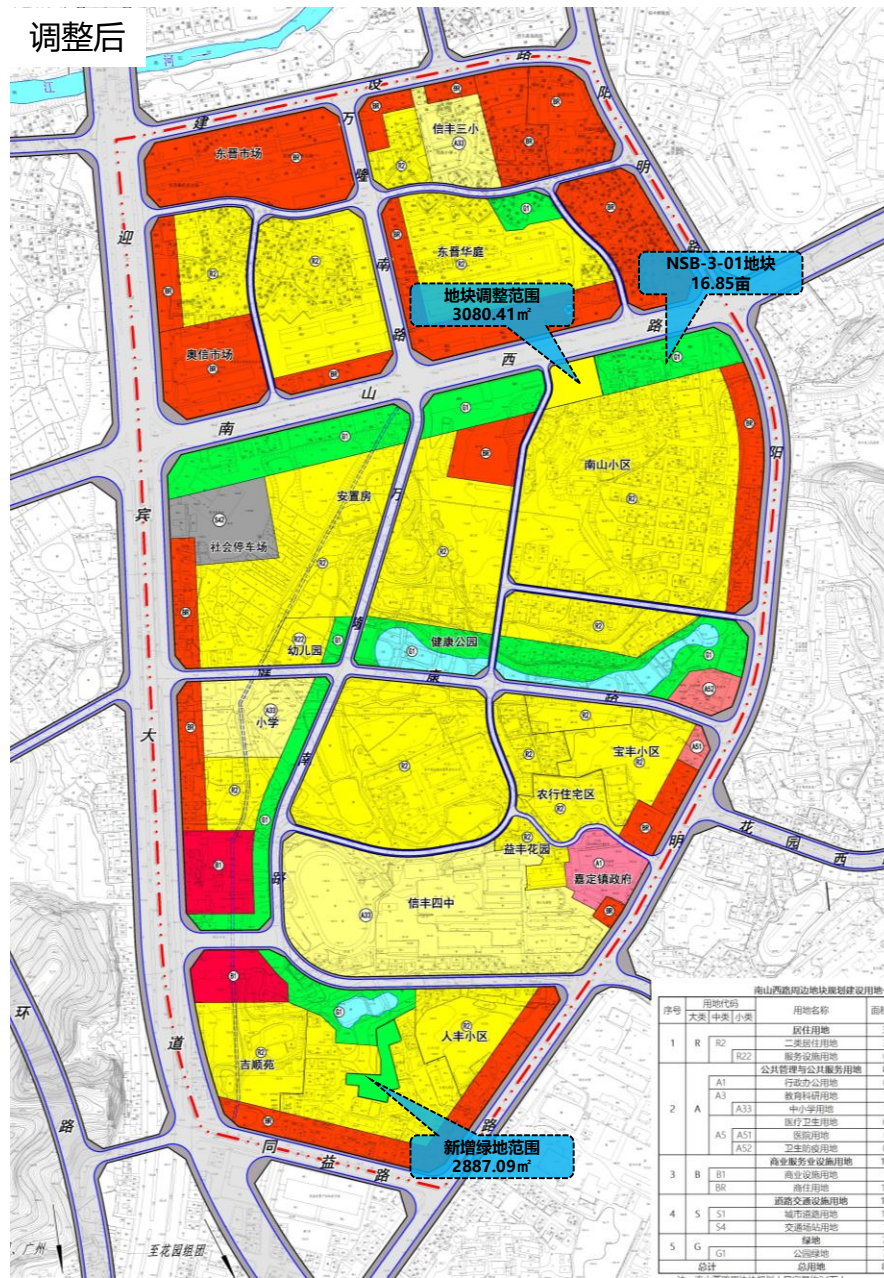


序号	用地代码	用地名称	面积公顷
1	R	居住用地	34
	R2	二类居住用地	34
	R22	服务设施用地	0.3
	公共管理与公共服务用地		8.5
	A1	行政办公用地	0.6
2	A	教育科研用地	7.4
	A33	中小学用地	7.4
	A3	医疗卫生用地	0.4
	A5	福利用地	0.1
	A51	卫生服务用地	0.3
3	B	商业服务业设施用地	15.7
	B1	商业设施用地	1.5
	BR	商住用地	14.2
4	S	道路交通设施用地	17.9
	S1	城市道路用地	16.8
	S4	交通场站用地	1.0
	G	绿地	7.9
5	G1	公园绿地	7.9
	总计	总用地	85.1

调整前



调整后

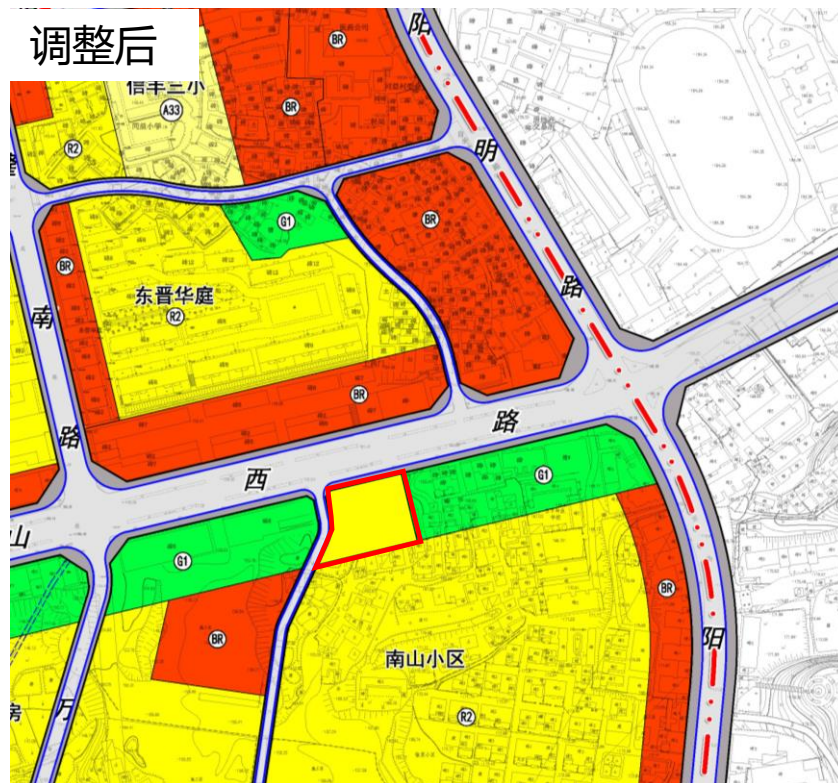
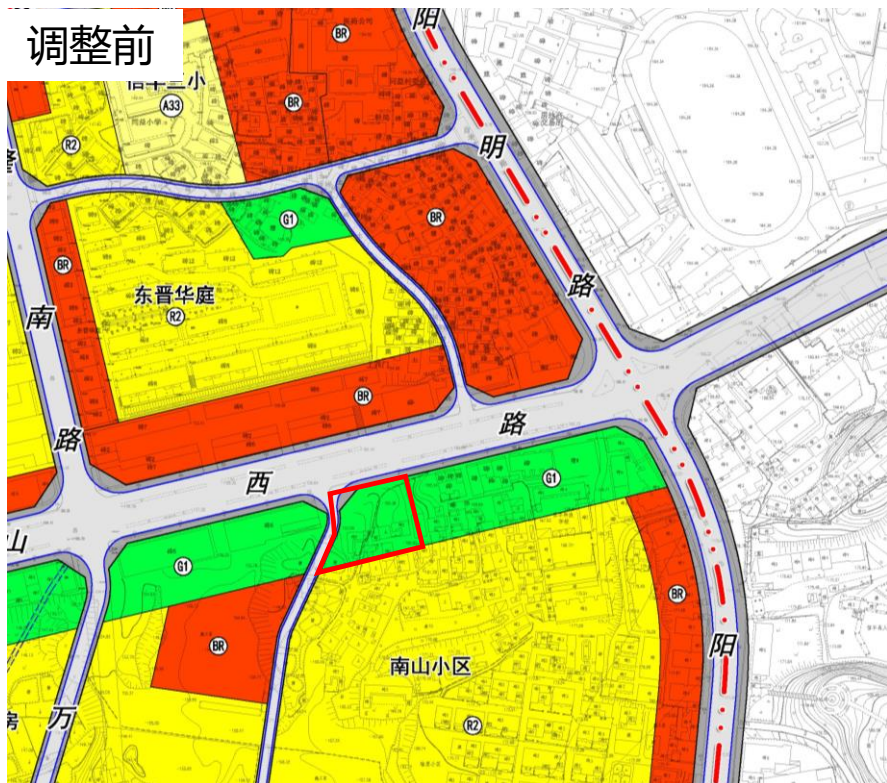


地块调整诉求

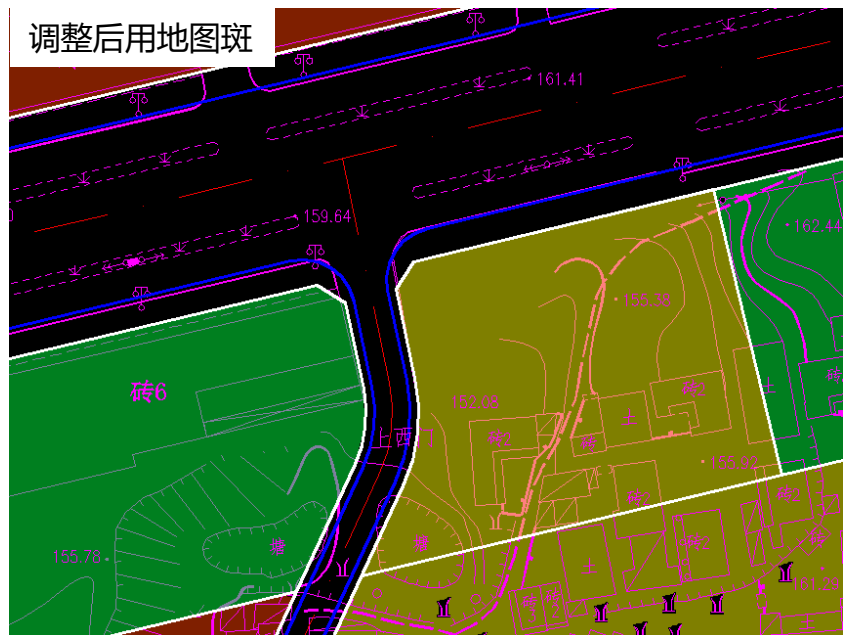
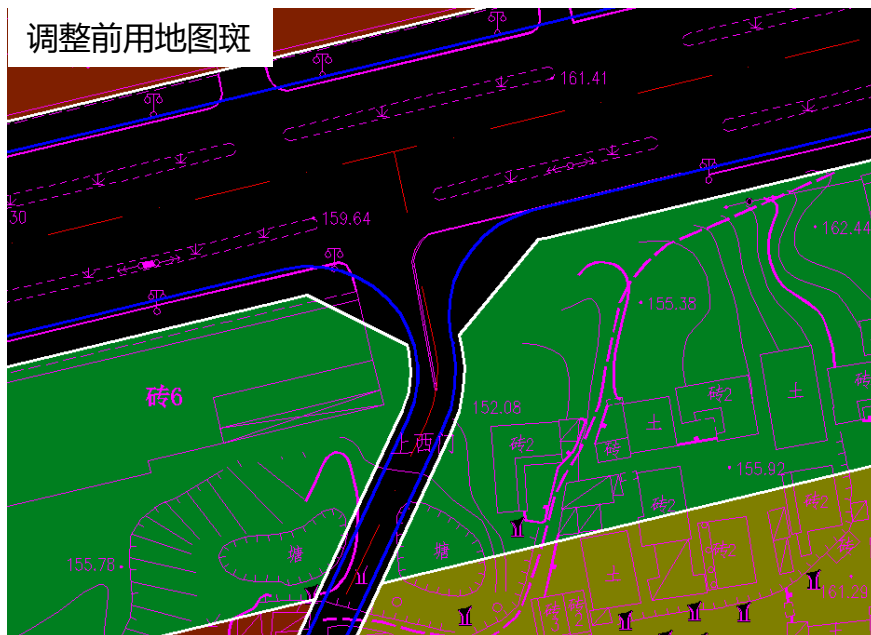
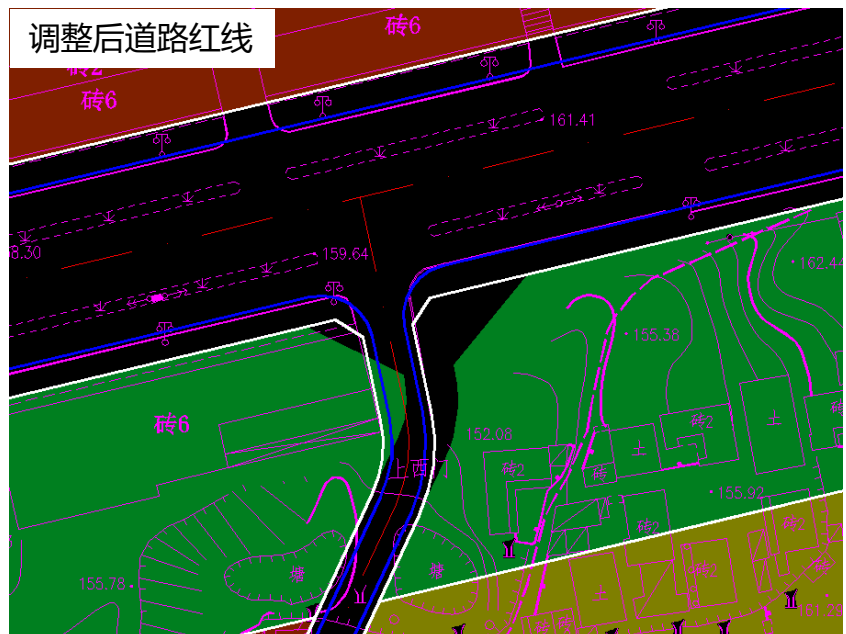
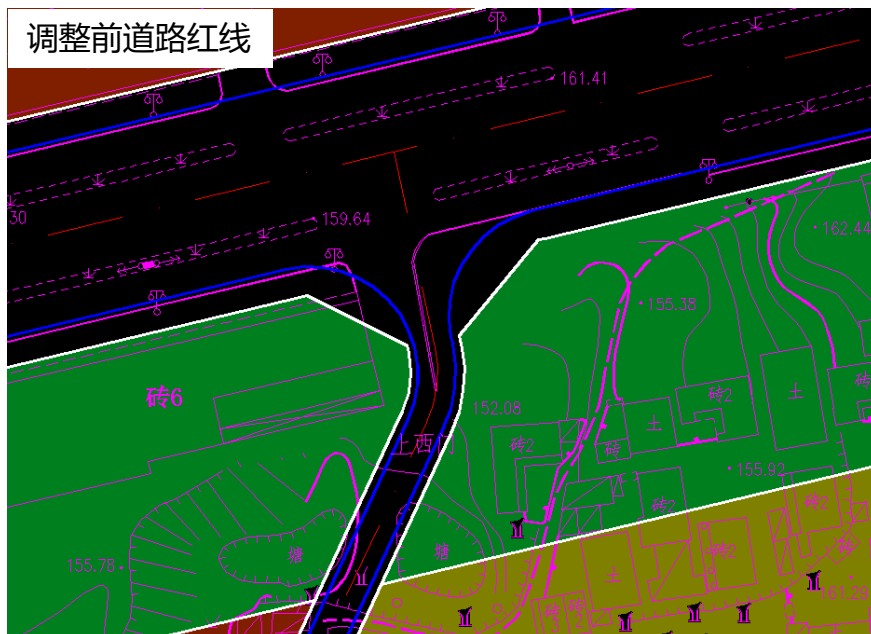
本次论证地块调整诉求为《信丰县南山西路周边地块制性详细规划》的**NSB-3-01地块**中的部分用地，面积为3080.41平方米。本次调整范围涉及**公园绿地（G1）**面积为2887.09 m²调整成为**居住用地（R2）**

地块调整诉求

本次论证地块调整诉求为《信丰县南山西路周边地块制性详细规划》的**NSB-3-01地块**中的部分用地，面积为3080.41平方米。本次调整范围涉及**公园绿地（G1）**面积为**2887.09 m²**调整成为**居住用地（R2）**



新增绿地范围
2887.09m²



地块调整内容

● 道路红线调整

依据现状已形成路口调整规划道路线形，在不影响交通条件的情况下调整道路红线。

● 用地边界调整

依据新调整的道路红线重新划定周边地块的用地边界使其吻合完整。

● 用地性质调整

将**NSB-3-01**地块中的部分用地，面积为**2887.09 m²**平方米的**公园绿地 (G1)**调整成为**局住用地 (R2)**。

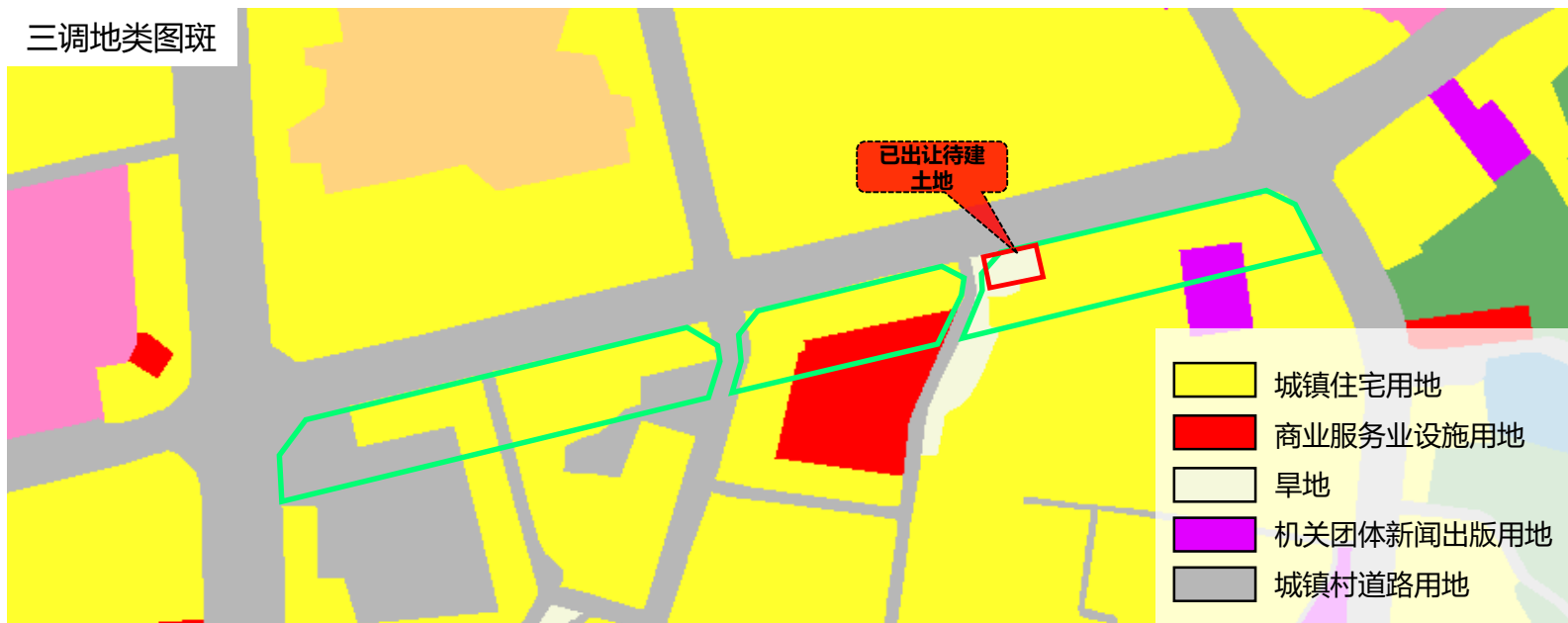
● 用地指标调整

	原控规指标	调整地块指标
地块编码	NSB-3-01-A	NSB-3-01-A
用地性质	公园绿地 (G1)	居住用地 (R2)
用地面积 (m ²)	3080	3080
容积率	0.1	2.0
建筑高度	6	20
建筑密度	5	30
绿地率	90	30

现状影像图



三调地类图斑



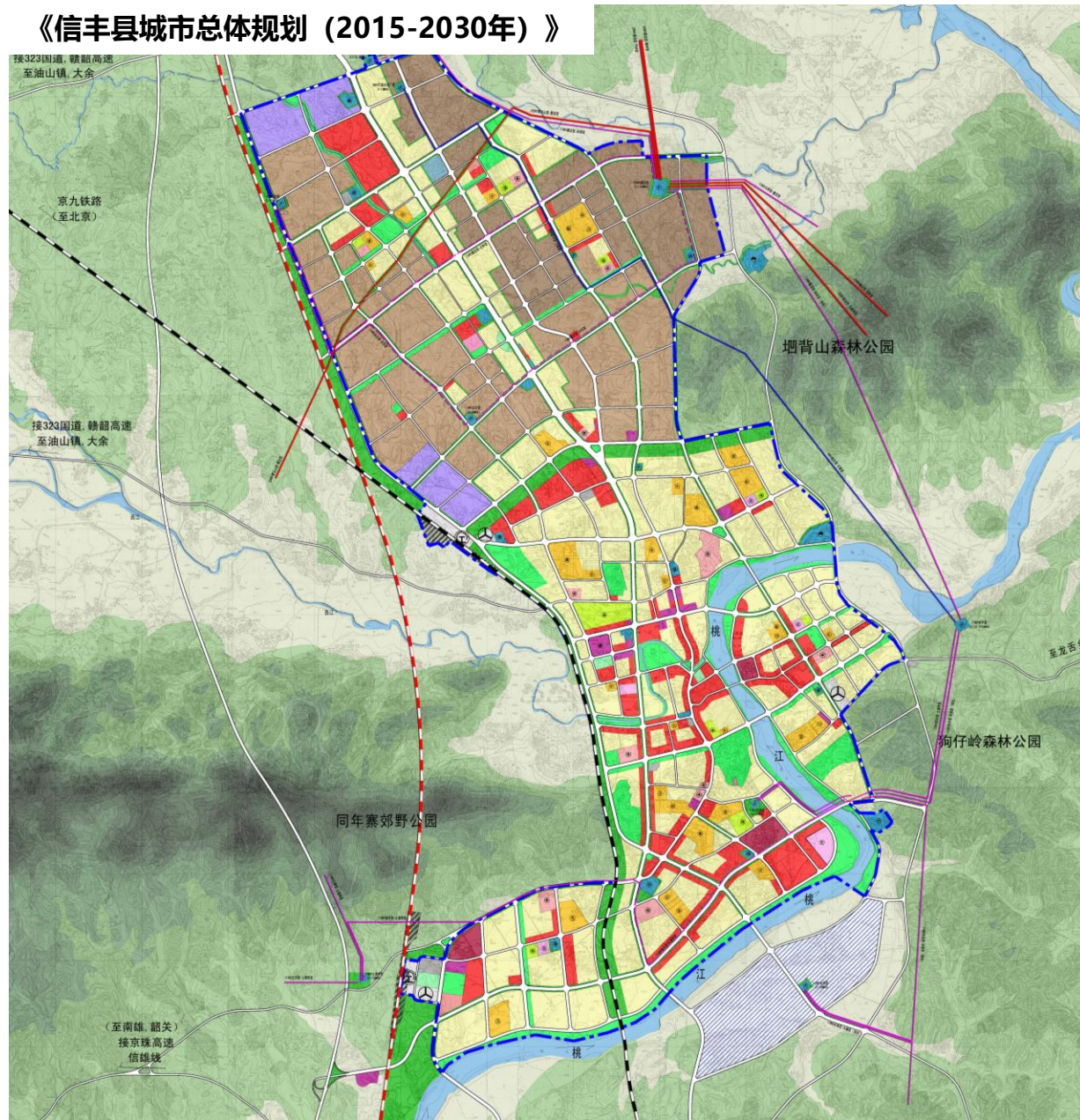
地块现状情况

本次论证调整的诉求地块在《信丰县南山西路周边地块制性详细规划》启动编制之前均已基本建成。

其中NSB-1-01地块； NSB-2-01地块均为南山西路沿街建成区， NSB-3-01地块中只有一块已出让待建土地（即本次调整范围）， 其余均为建成区。



《信丰县城市总体规划（2015-2030年）》



《信丰县城市总体规划（2015-2030年）》

● 规划各组团职能定位

老城组团：为县行政、文化、体育等公共中心，老城主要以更新完善为主。

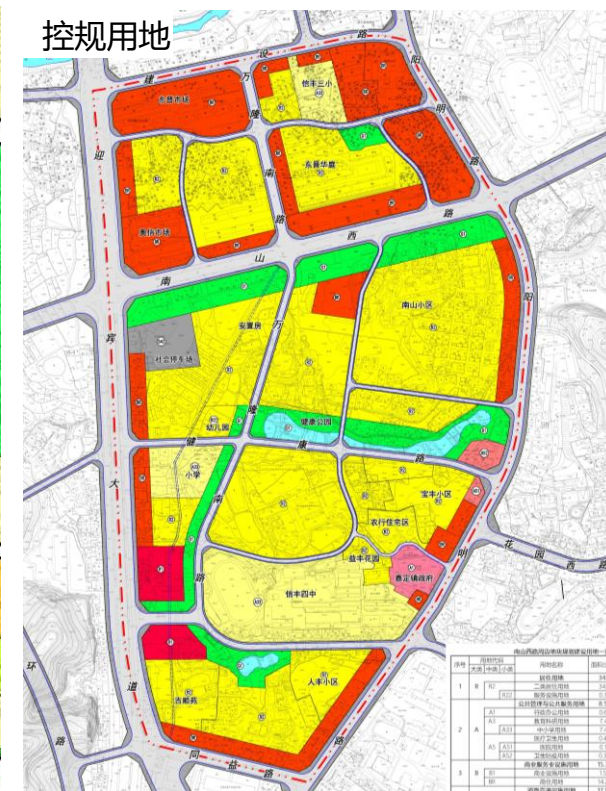
● 规划南山片区公园绿地面积

信丰县城市总体规划中该片区中公园绿地总面积为3.42公顷（51.2亩）。

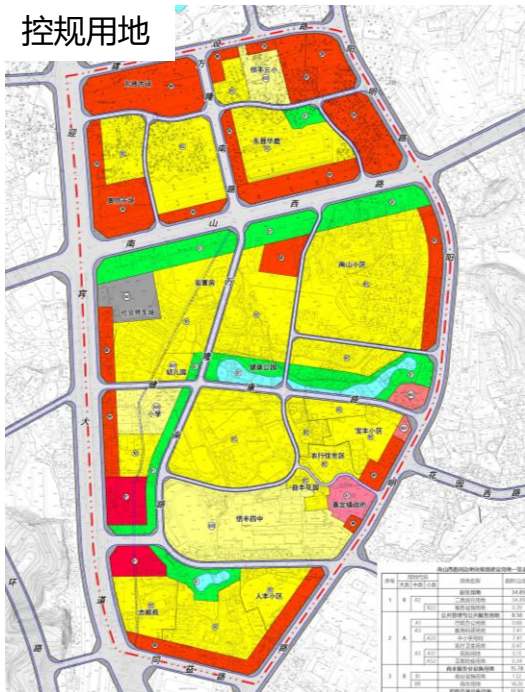
总规用地



控规用地



控规用地



《信丰县南山西路周边地块制性详细规划》

● 规划空间结构——两点四区，双廊贯通

两点——建设路和阳明路交汇处打造1处空间节点，建设多功能商住综合体；在地块西南部沿迎宾大道打造1处空间节点，建设大型商业设施；

四区——依托地块功能侧重不同，自北向南将其划分为居住北区、居住中区、公建配套区和居住南区等4个功能分区。

双廊贯通——规划地块设置2条绿廊，依据总体规划修编方案，沿南山西路南侧设置1条宽50米的绿廊，成为横贯中心城区南部的景观廊道；另外，以地块内自然水体为依托，打造1条地块内的环状绿廊。

● 控规对论证地块的具体要求

本次论证地块在控规中用地性质为公园绿地，用地指标为：容积率 ≥ 0.1 ，建筑密度 $\leq 5\%$ ，绿地率 $\geq 90\%$ ，建筑限高 ≤ 6 米。

空间结构



规划图则



地块编号	用地代号	用地面积 (m ²)	容积率		建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	居住人数 (人)	配建车位 (个)	商住混合比例	配套设施	备注
			现状	规划								
NSB-3-01	G1	11234	2.0	0.1	5	90	6	-	10	-	-	-
NSB-3-02	R2	66246	1.4	1.6	30	30	20	990	280	-	11	南山小区
NSB-3-03	BR	9089	2.2	-	45	20	24	460	160	2:8	-	现状

注：本次规划涉及的公共服务设施包括：1商业服务中心、2医院（首层）、3卫生服务站、4社区服务中心、5幼儿园、6文化休闲站、7商业服务点、8移动通信营业网点、9垃圾收集转运站、10公共厕所、11变配电所。

地块编号	用地代号	用地面积 (m ²)	容积率		建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	居住人数 (人)	配建车位 (个)	商住混合比例	配套设施	备注
			现状	规划								
NSB-2-01	G1	7454	1.8	0.1	5	90	6	-	10	-	-	-
NSB-2-02	BR	6126	-	3.0	40	20	45	460	150	3:7	-	-
NSB-2-03	R2	28183	-	1.8	30	30	20	1040	300	-	-	-
NSB-2-04	G1	8919	-	0.1	5	80	6	-	10	-	9、10	健康公园

注：本次规划涉及的公共服务设施包括：1商业服务中心、2医院（首层）、3卫生服务站、4社区服务中心、5幼儿园、6文化休闲站、7商业服务点、8移动通信营业网点、9垃圾收集转运站、10公共厕所、11变配电所。

地块编号	用地代号	用地面积 (m ²)	容积率		建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	居住人数 (人)	配建车位 (个)	商住混合比例	配套设施	备注
			现状	规划								
NSB-1-01	G1	14844	2.0	0.1	5	90	6	-	10	-	-	-
NSB-1-02	S42	10541	-	-	-	-	-	-	350	-	-	-
NSB-1-03	BR	4694	2.0	-	45	20	20	210	80	2:8	-	现状
NSB-1-04	R22	3887	-	0.6	30	35	9	-	20	-	5	-
NSB-1-05	G1	1193	-	0.1	5	80	3	-	0	-	-	-
NSB-1-06	R2	36497	-	1.6	30	30	20	1190	340	-	11	-

注：本次规划涉及的公共服务设施包括：1商业服务中心、2医院（首层）、3卫生服务站、4社区服务中心、5幼儿园、6文化休闲站、7商业服务点、8移动通信营业网点、9垃圾收集转运站、10公共厕所、11变配电所。

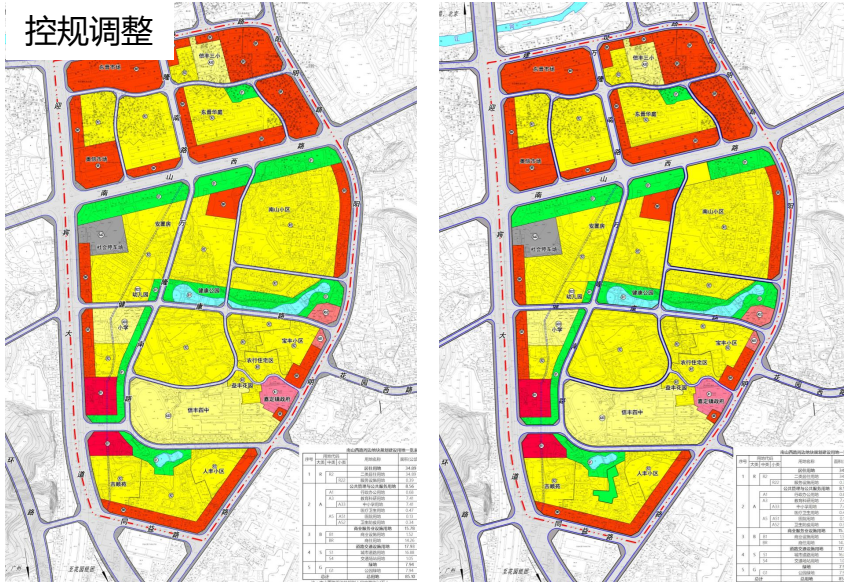
现场照片



现状影像图



控规调整



● 地块调整必要性

1、尊重现状，“与时俱进”调整地块内容。

本次论证报告遵循尊重现状实事求是的基本原则。现状沿街建筑的使用功能多为上宅下店的多层楼房，本次报告结合实际将用地性质调整为居住用地（R2）。可以让土地管理和后续的出让工作更加便利。并根据现状路口调整控规道路线型。

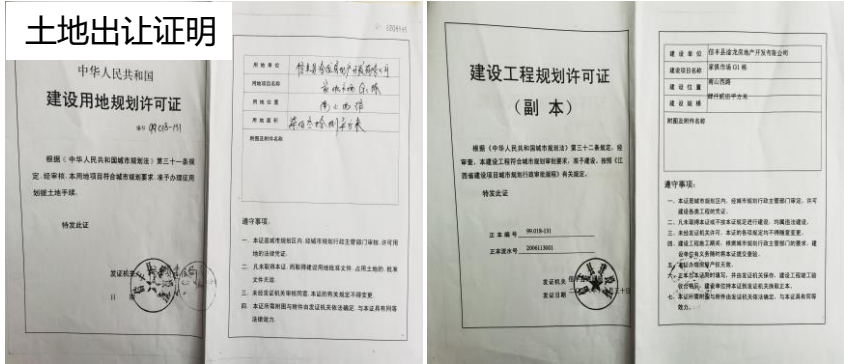
2、结合实际，提高控规实施可能性。

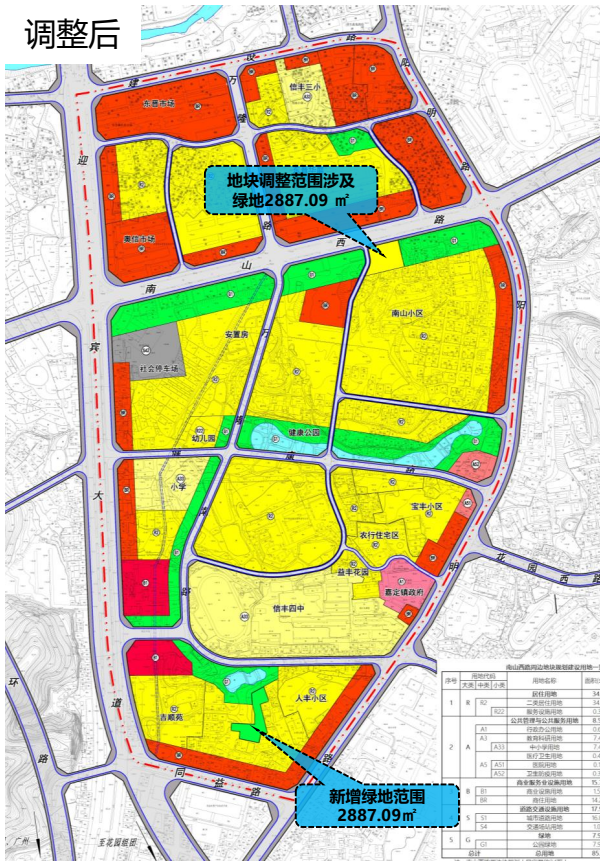
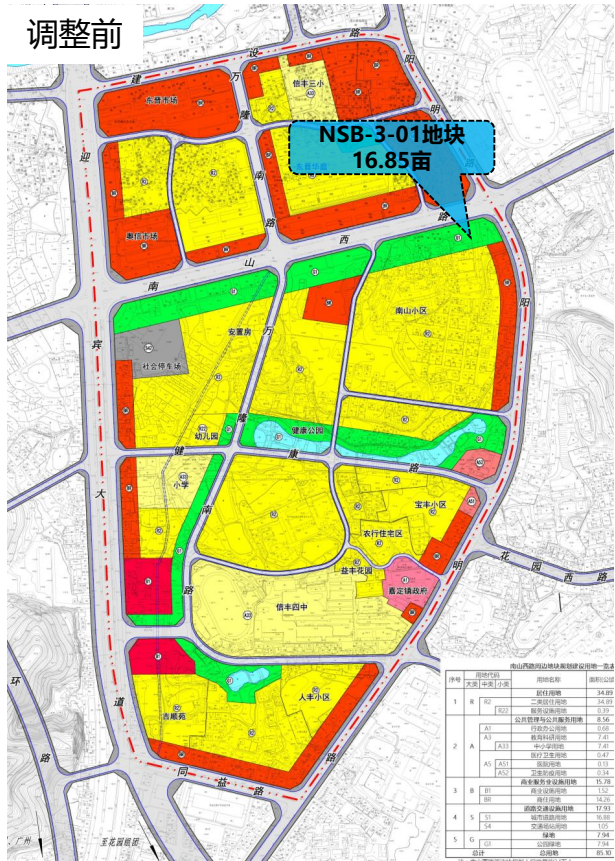
本次论证报告遵循规划的科学性和可实施性的基本原则。本次调整地块现状为建成区，多为4-6层楼房，原控规中规划的沿街绿带实施可能性低，实施成本巨大。经初步核算拆迁费用高达2亿。因此为提高控规实施的可能性，结合实际依据现状调整地块性质是具有必要性的。

3、以人为本，提高社会风险稳定性。

本次论证报告遵循规划的以人为本的基本原则。现状NSB-1-01地块；NSB-2-01地块；NSB-3-01地块均为南山西路沿街建成区，其中NSB-3-01地块中有一块已出让待建土地，早在2006年已颁发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。并在2011年5月获得国有土地证。如果依据现行控规，该地块将无法实施报批程序。将引起一定的社会风险。因此为提高社会风险稳定性，调整地块性质是具有必要性的。

土地出让证明





	原控规指标	调整地块指标
地块编码	NSB-3-01-A	NSB-3-01-A
用地性质	公园绿地 (G1)	居住用地 (R2)
用地面积 (m ²)	3080	3080
容积率	0.1	2.0
建筑高度	6	20
建筑密度	5	30
绿地率	90	30



● 地块调整可行性

1、绿地指标平衡可行性

已发两证地块位于图上NSB-3-01地块内。土地证面积为924平方米。本次地块调整面积3080.41m²，其中涉及绿地面积为2887.09 m²。

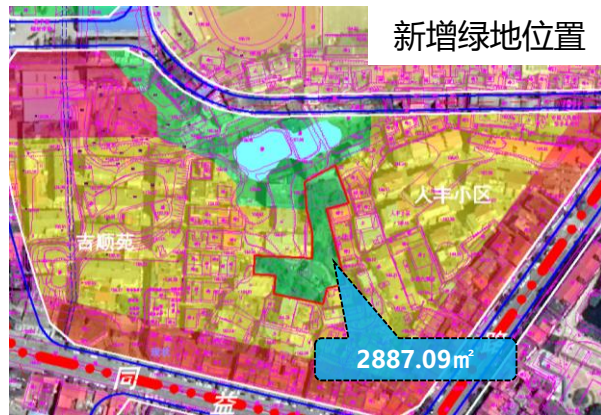
可利用控规范围内如图所示的棚户区范围内的现状荒地进行增补绿地，总面积为2887.09m²。未来通过城市更新棚户区改造，可将建设其公园绿地。所以绿地调整具有可行性。

2、用地建设条件可行性

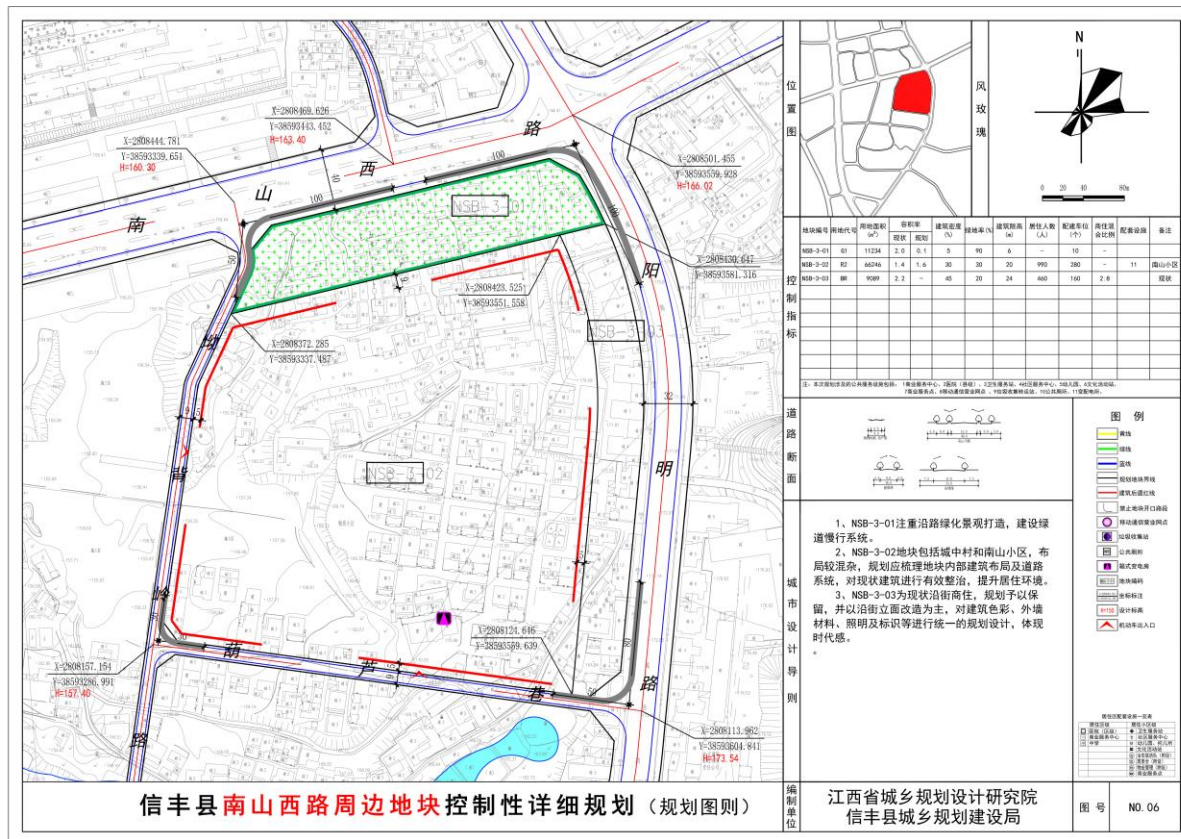
调整成居住用地后与现状建成区实际使用功能相符，并为已批待建地块提供实施依据。所以用地性质调整具有可行性。

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《江西省城市规划管理技术导则（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。



● 调整前控规图则



● 调整后控规图则

