

信丰县城北产业新城控制性详细规划
B-15-01地块和B-18-01地块规划调整论证报告

重庆渝宏建筑规划设计有限公司

2023.09

《信丰县城北产业新城控制性详细规划 B-15-01 地块和 B-18-01 地块规划调整论证报告》专家评审意见

2023 年 9 月 02 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 B-15-01 地块和 B-18-01 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、为了城北产业新城城镇化快速推进，解决现状与规划中存在的问题，进一步推进城市开发，优化空间结构布局。专家组认为可对《信丰县城北产业新城控制性详细规划》B-15-01 地块、B-18-01 地块和道路线型进行适当调整。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、加强现状调研及研究，深入调查现状场地条件。
- 2、加强对道路红线调整论证的可行性与必要性研究。
- 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：

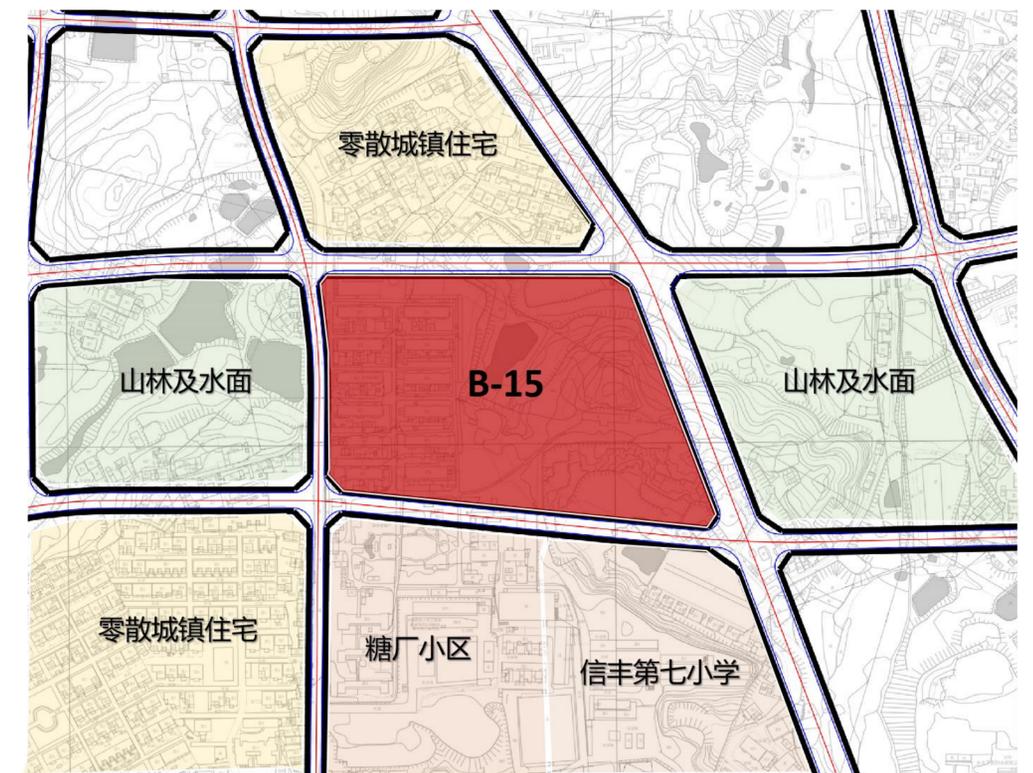
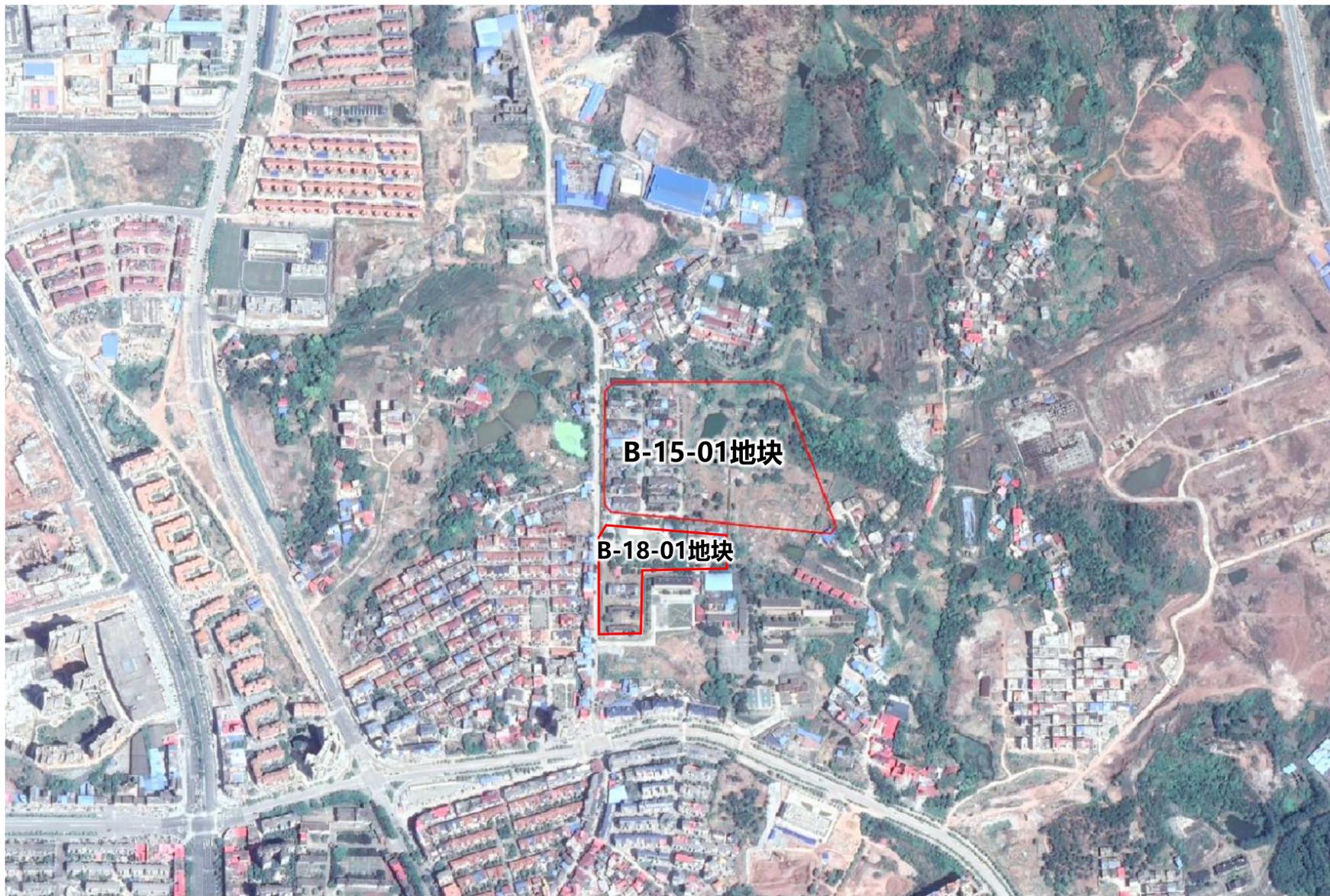
论证地块概况

● 地块现状

B-15-01地块和B-18-01地块地势整体较为平整，且多为熟地，开发条件较好。

● 周边建设及出让情况

地块北侧为现状零散城镇住宅用地，南侧为糖厂小区，东西两侧均为山林及坑塘水面。

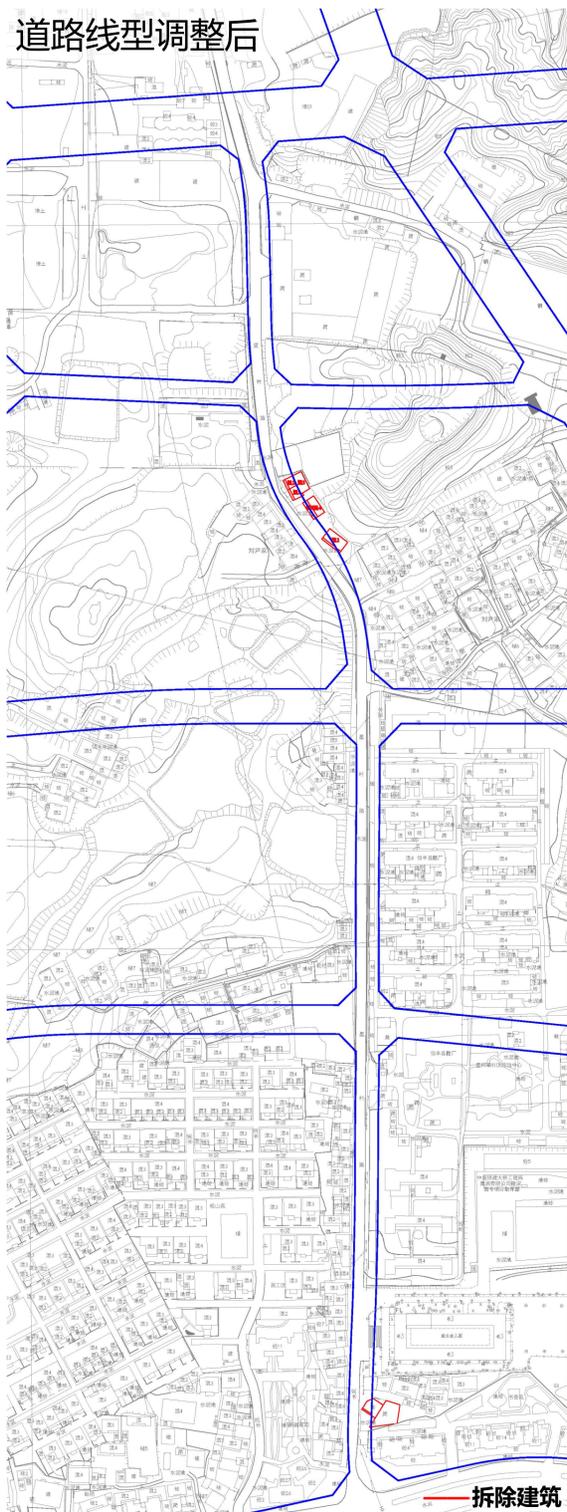


论证地块概况

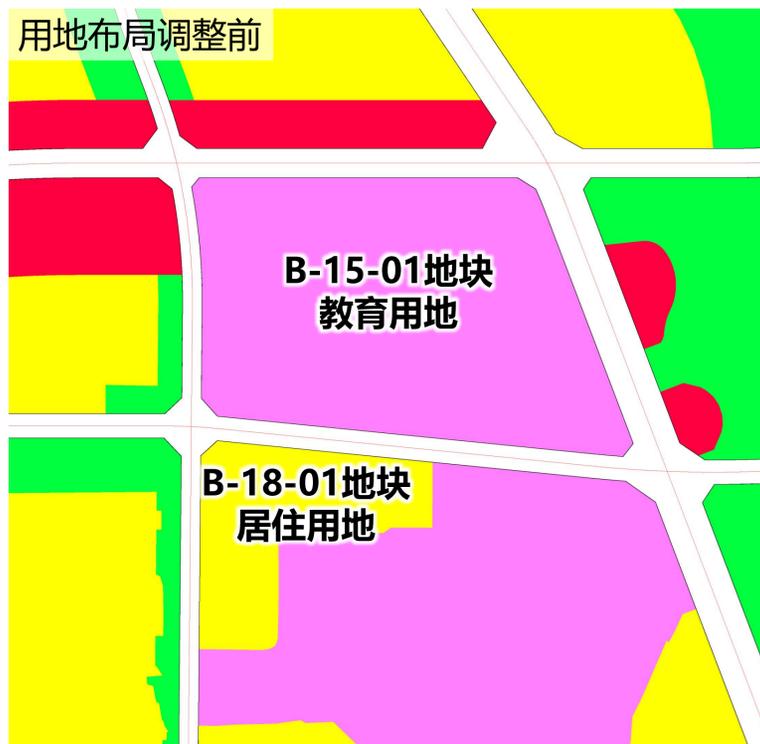
道路线型调整前



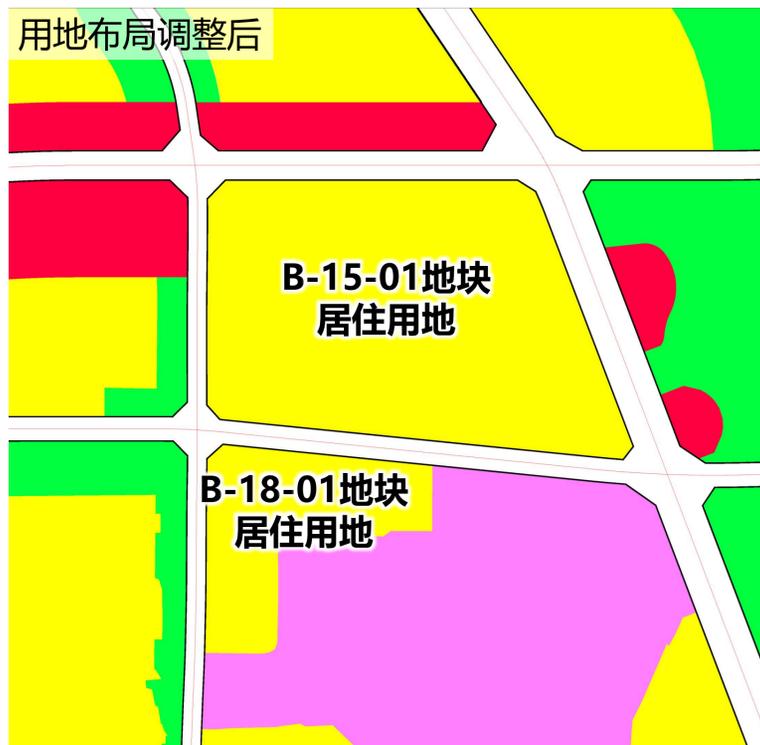
道路线型调整后



用地布局调整前



用地布局调整后



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》南侧的B-15-01地块、B-18-01地块和道路线型调整。

拟调整地块西侧的城市道路线型，提高实施可操作性，尽量避免过度拆迁。

拟根据调整后道路线型将B-15-01地块由原控规的教育用地调整为二类居住用地；调整规划指标为容积率2.0、建筑密度35%、建筑限高54M、绿地率30%；

拟根据调整后道路线型调整B-18-01地块红线，调整规划指标为容积率2.0、建筑密度35%、建筑限高54M、绿地率30%；

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。

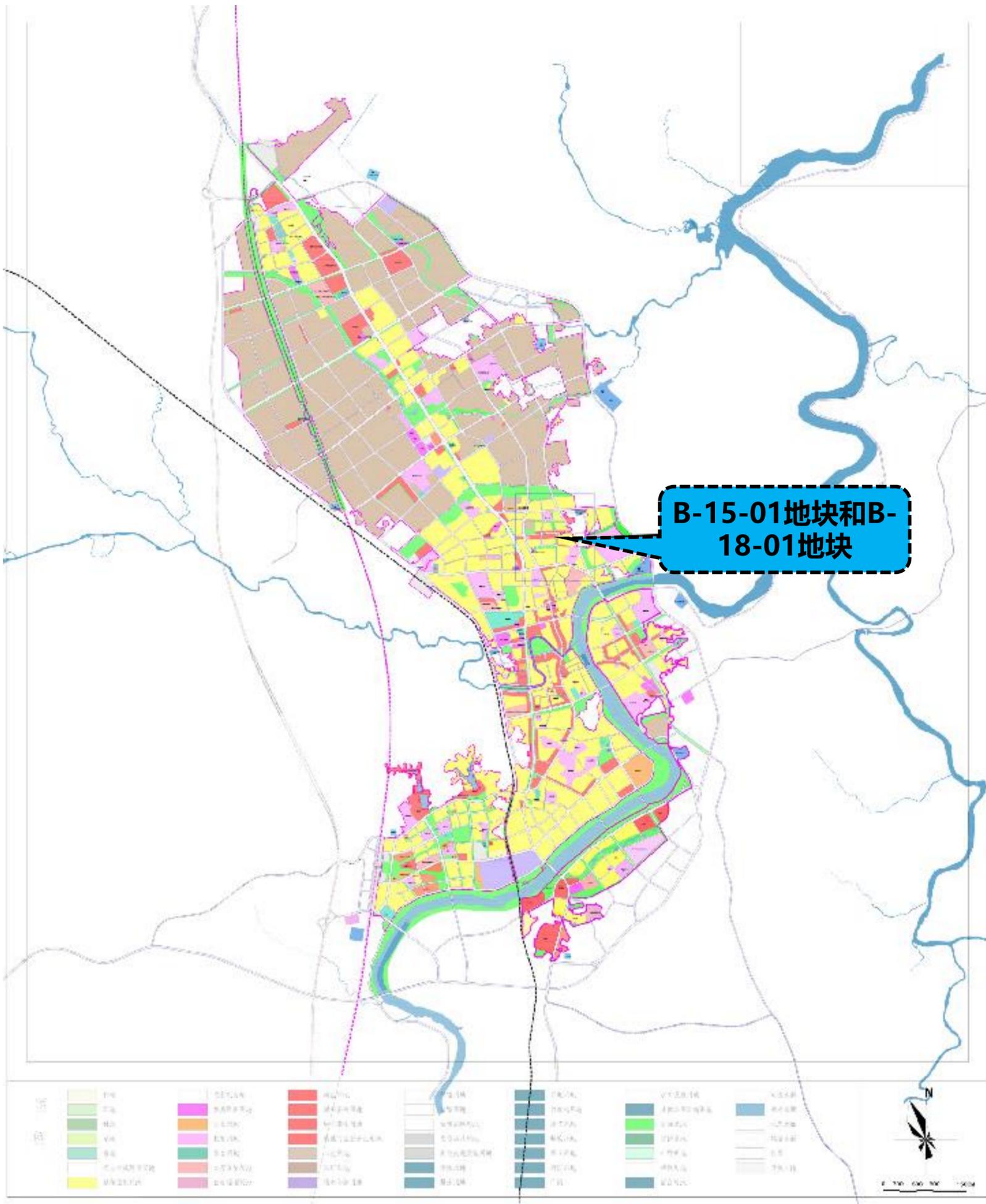
相关上位规划概况

● 《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》

国土空间规划是国土空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据。为贯彻落实“人民城市人民建、人民城市为人民”理念，按照国家、江西省、赣州市部署要求，信丰县组织编制了《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》。该规划已经通过公示和听证，故本次论证报告对于信丰县的城总规层面的解读采用《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》。

该规划对信丰县中心城区、信丰县城北产业新城的功能定位、产业发展和用地布局均提出了统领性的要求，具有一定的指导意义。本次对地块的用地性质和指标的调整，并未突破总规建设用地范围，且不涉及强制性内容，因此可以启动调整规划。B-15-01地块和B-18-01地块在总规中的区位关系如下图所示。

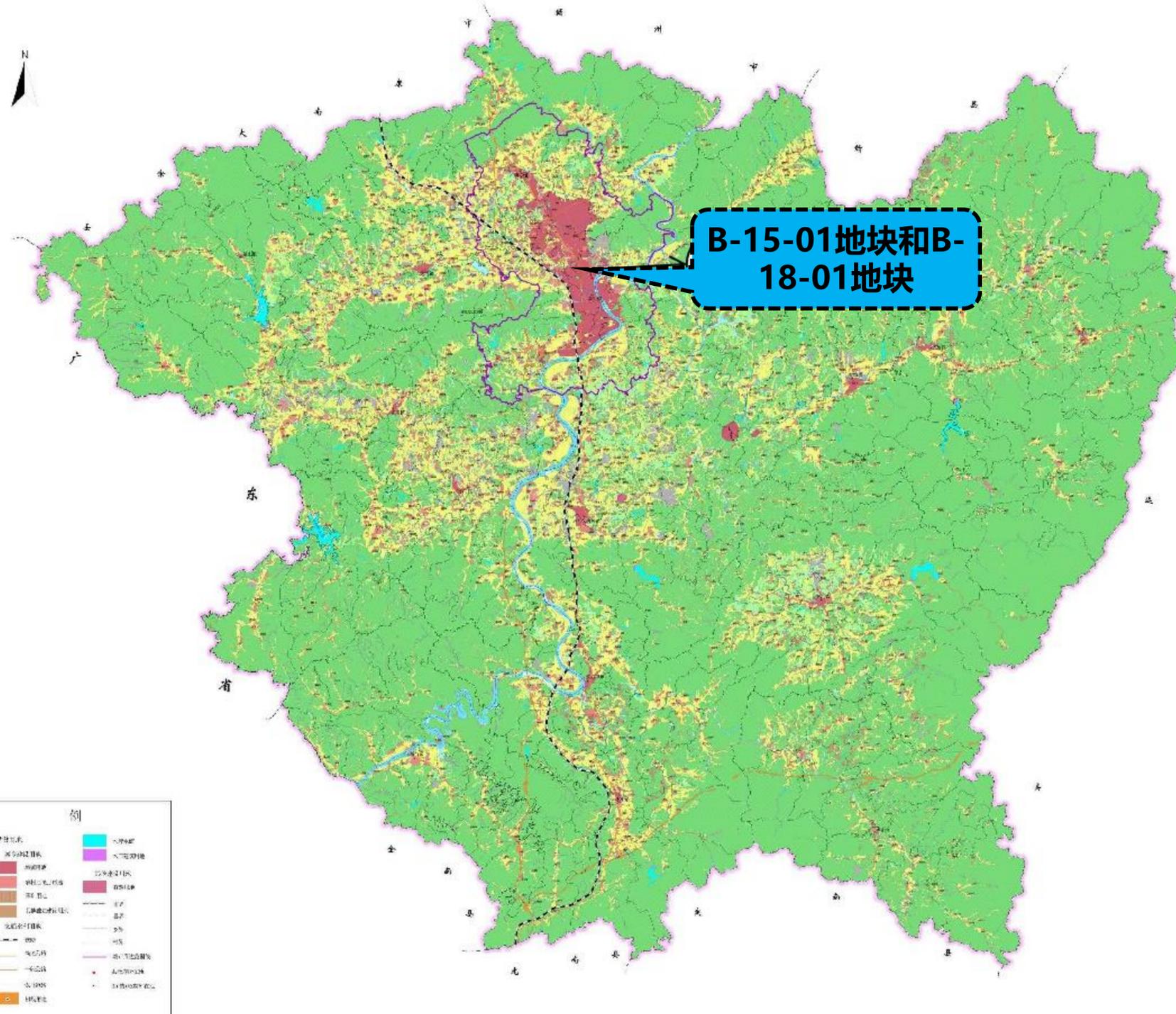
在《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》中，B-15-01地块和B-18-01地块的规划性质均为二类居住用地。



相关上位规划概况

- 《信丰县过渡期土地利用总体规划》

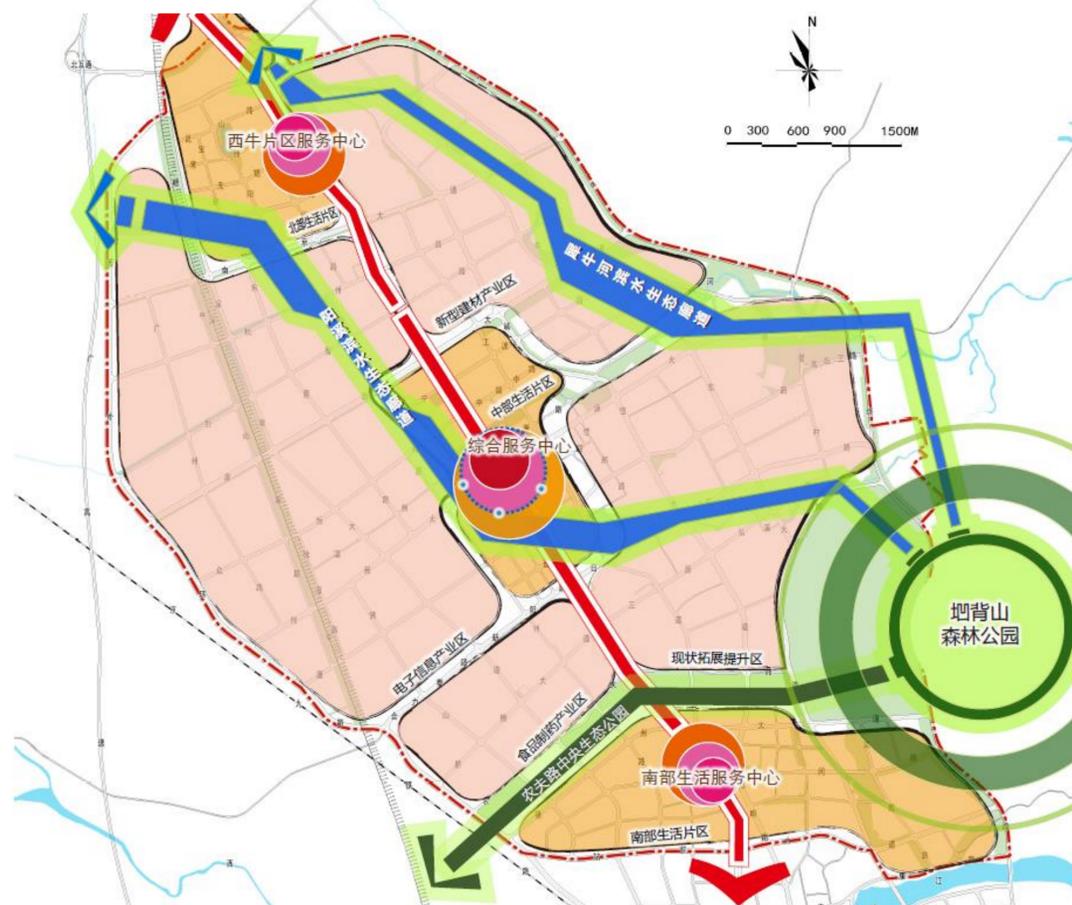
B-15-01地块和B-18-01地块在《信丰县过渡期土地利用总体规划延续评估报告》中为允许建设区，目前已被收储为国有土地。



控规用地



空间结构



相关上位规划概况

《信丰县城北产业新城控制性详细规划》

● 规划空间结构

规划形成“一轴三心、七区联动、指状放射”的空间布局结构。

一轴三心：“一轴”指沿迎宾大道的产城融合轴、绿化景观主轴；“三心”指综合服务中心、西牛片区服务中心、南部生活服务中心。在迎宾大道与阳溪交叉口打造综合服务中心；在迎宾大道与福州大道交叉口打造南部生活服务中心；在西牛镇完善镇区服务功能，打西牛片区服务中心。

七区联动：生产空间、生活空间、生态空间有序穿插、融合发展。规划 7 个功能片区，包括 4 个产业集聚区（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）、3 个生活片区（北部生活片区、中部生活片区、南部生活片区）。

指状放射：从坳背山出发，沿阳溪、犀牛河、农夫路设置三条向外指状放射延伸的生态廊道。

本次调整地块位于七区中的南部生活片区。

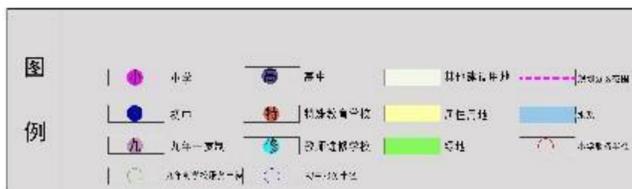
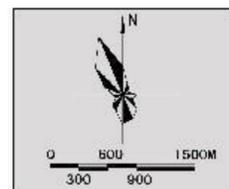
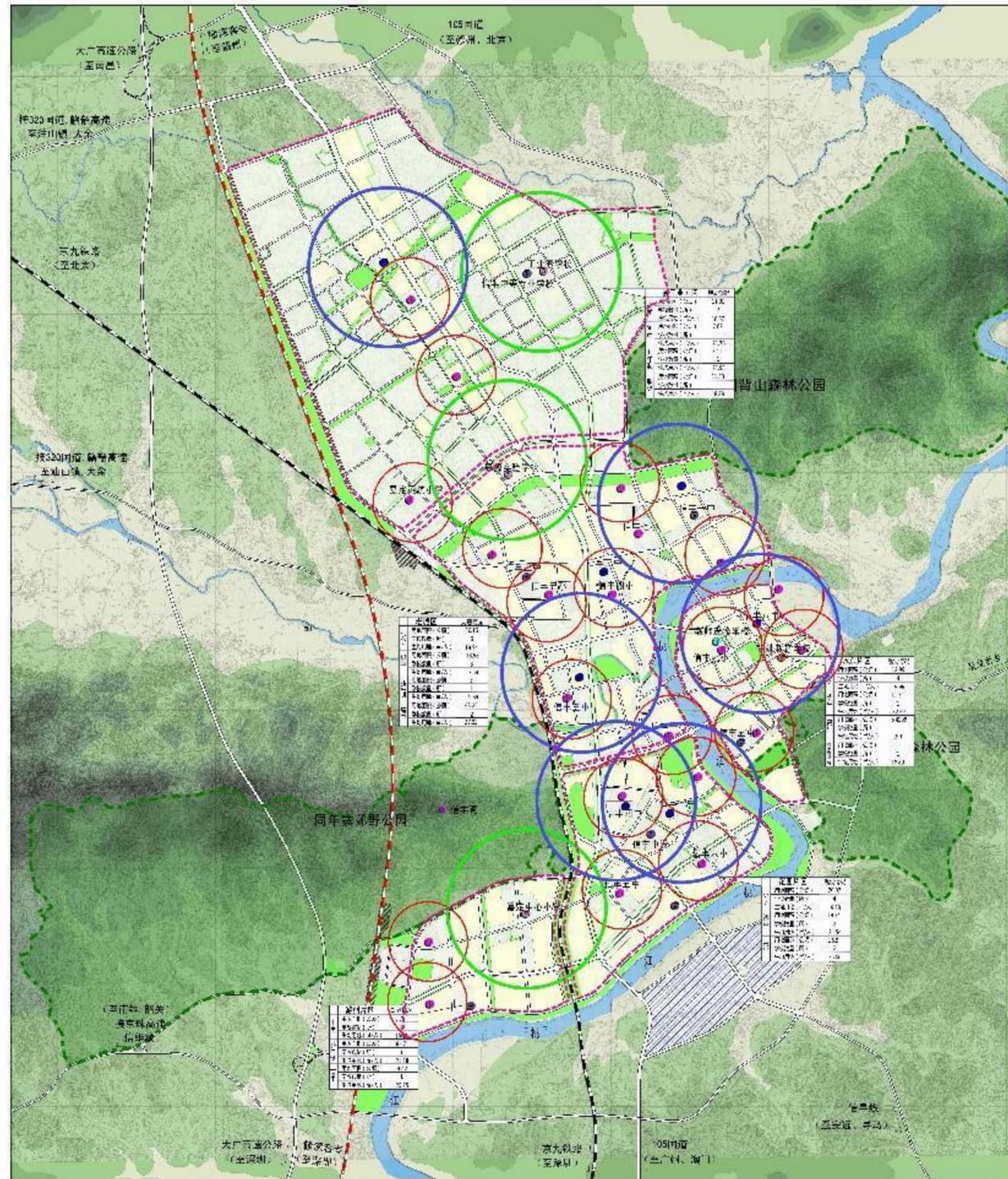
地块规划控制指标

地块编号	用地性质	用地面积	容积率	建筑密度	建筑限高	绿地率	备注
B-15-01	A3	6.68公顷	-	-	-	-	信丰八中
B-18-01	R2	1.89	-	-	-	-	现状

相关上位规划概况

信丰县教育网点专项规划（2018-2030年）

服务半径分析图



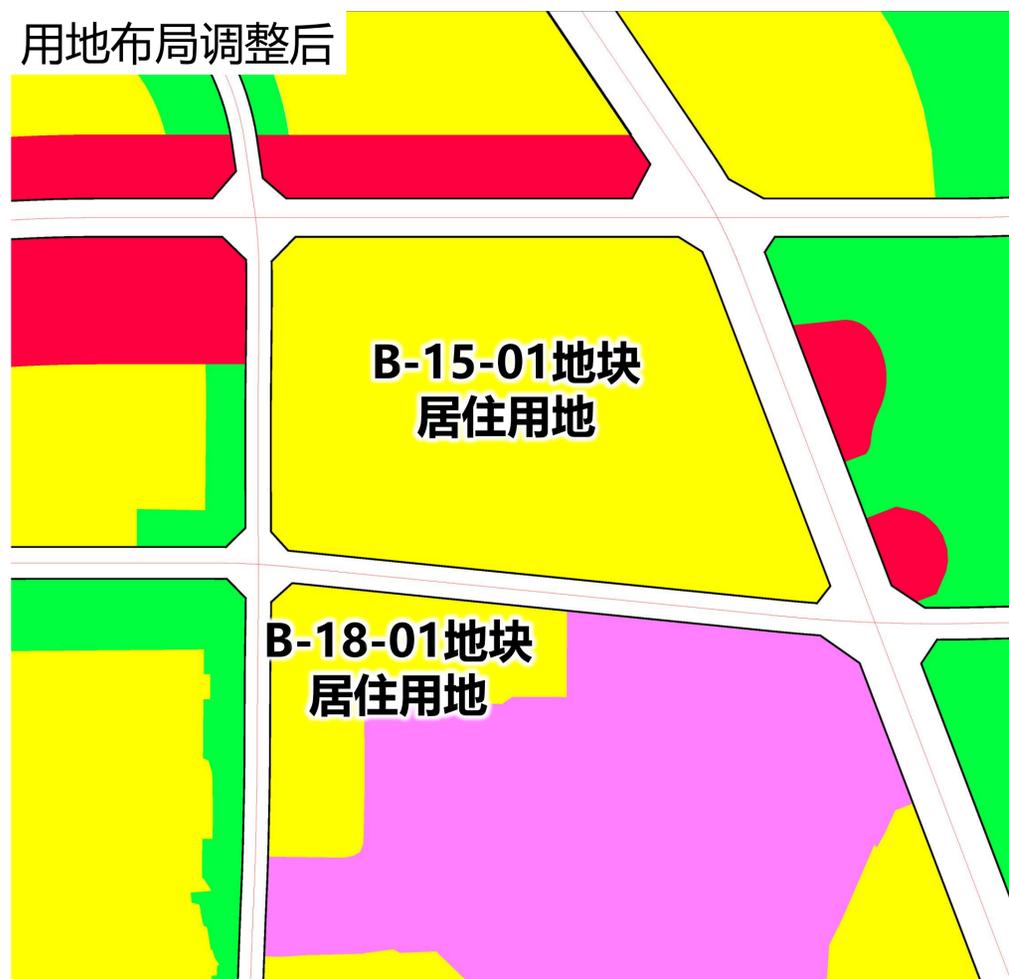
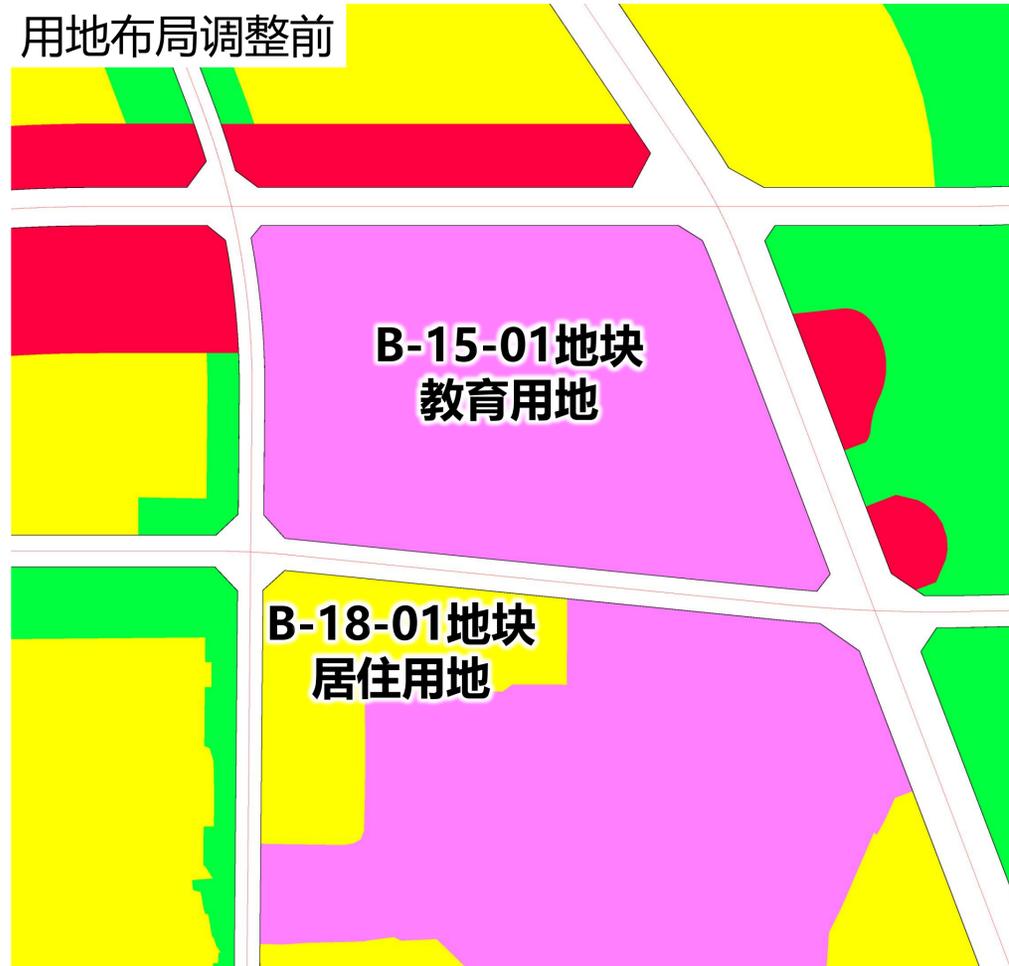
信丰县人民政府
赣州市城乡规划设计研究院
2017年08月 | 04

《信丰县教育网点专项规划（2017-2030）》

2010年以来，期间特别是《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》出台以来，在国家、省深切关怀和信丰县委、县政府正确领导下，信丰基础教育获得协调快速发展。至2016年全县各级各类学校在校生12.11 万人，教育普及程度明显提高。学前教育加快发展，基本实施每个乡镇建有一所公办中心幼儿园，义务教育全面普及，九年义务教育巩固率达90%。高中阶段教育持续发展，高中阶段毛入学率达85以上%。与此同时，当前也存在城乡教育网点布局不合理、教育资源不足、大班客额问题日益突出等现象。为了加快解决当前学前教育“入园难”、中小学校“大校额”、“大班额”等问题，完善校区布局，促进基础教育健康、可持续发展，统筹推进城乡教育一体化发展，根据信丰市委统一部署，各县（市区）城乡规划建设和教育主管部门按照教育发展规划和城乡规划等行业规划要求，特编制《信丰县中心城区中小学布局专项规划（2017-2030）》。

依据《信丰县教育网点专项规划（2017-2030）》，信丰八中的建设性质为保留，并不选址在《信丰县城北产业新城控制性详细规划》中的B-15-01地块。

论证地块概况



用地调整内容

● 用地性质调整

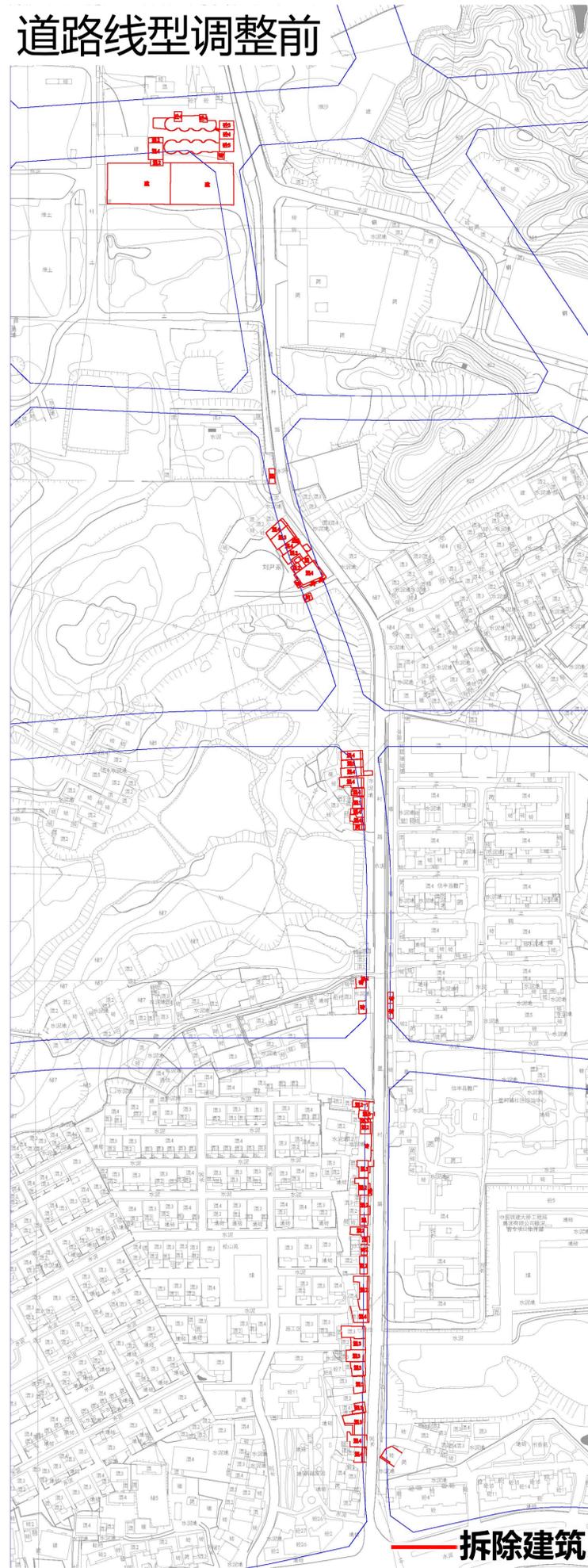
将B-15-01地块面积为6.54公顷由原控规的教育用地调整为二类居住用地；保留B-18-01地块原控规二类居住用地的用地性质。

● 用地指标调整

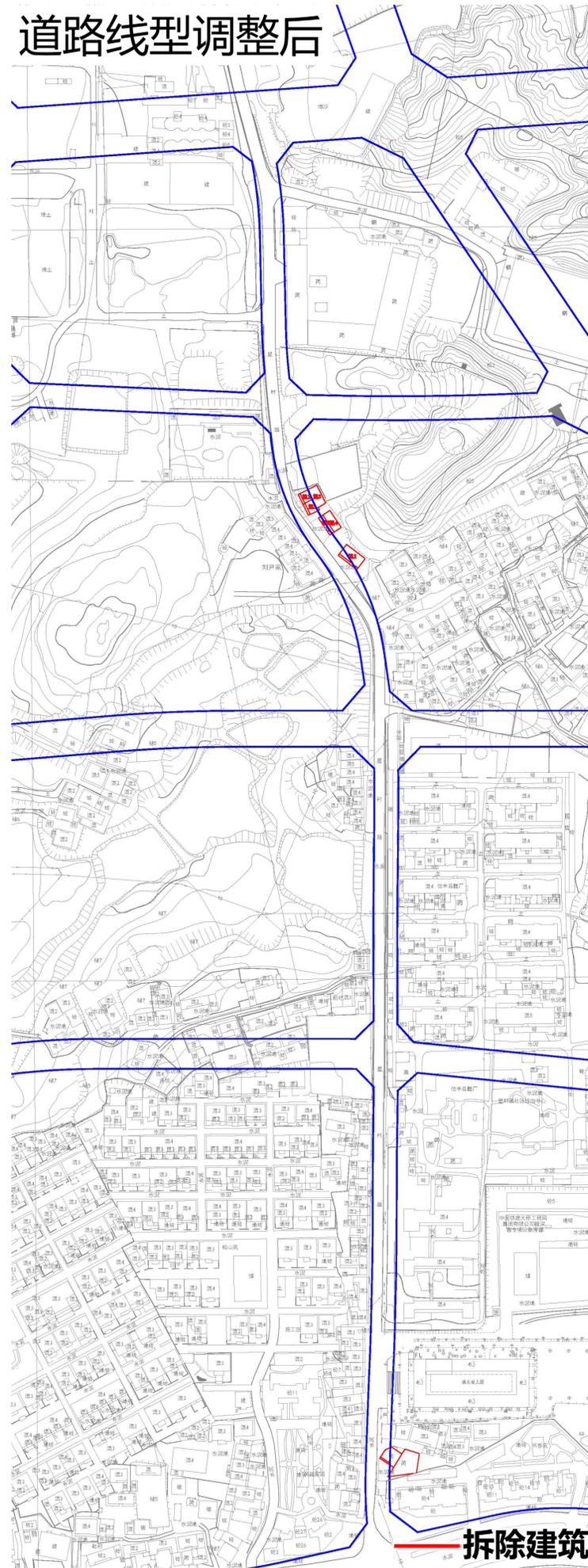
地块调整内容参考《江西省城市规划管理技术导则》（2014）、《城市居住区设计规范》（2018）、《信丰县城北产业新城控制性详细规划》中的相关标准进行赋值。

- | | |
|--------------------|--------------------|
| • 地块编号： B-15-01 | • 地块编号： B-18-01 |
| • 用地性质代码： 0702 | • 用地性质代码： 0702 |
| • 用地面积（公顷）： 6.54公顷 | • 用地面积（公顷）： 1.80公顷 |
| • 容积率： 2.0 | • 容积率： 2.0 |
| • 建筑密度（%）： 35 | • 建筑密度（%）： 35 |
| • 绿地率（%）： 30 | • 绿地率（%）： 30 |
| • 建筑限高（米）： 54 | • 建筑限高（米）： 54 |

道路线型调整前



道路线型调整后



论证地块概况

道路调整内容

- 道路红线线型调整

拟调整地块西侧的城市道路线型，提高实施可操作性，尽量避免过度拆迁。

地块调整必要性



● 地块调整必要性

1、进一步推进城市开发建设的需要

近年来城北产业新城城镇化快速推进，解决现状与规划中存在的问题，有利于进一步推进城市开发，对优化空间结构布局，改善居民生活环境、加快城市更新步伐均有重要意义。将闲置的地块教育用地调整为居住用地，既能满足现阶段的城市开发建设的需要，又能够改善居民居住环境和城市品质，提升城市面貌，保障社会稳定和谐。

2、提高旧城的土地利用效率，提升人居品质

随着城北产业新城每年的建设计划有效实施，大大推动了新城更新的建设步伐，多个项目有效落地，但随之而来新迁入人口的居住配套建设任务等重大民生工程对城市建设用地提出了较高的要求。而合理的选址安置，并对居住地块的容积率进行适当优化提升，更有利于集约节约土地，提高单位土地面积使用效率。

3、提高产业配套服务水平

信丰县城北产业新城的开发建设正快速推进，论证地块正位于新城南部的生活组团的中心区域附近，随着迎宾大道、深圳大道、信丰大道等城市干道的陆续完工，城镇发展框架进一步落成，论证地块的开发建设蓄势待发。将论证地块规划为居住用地，可进一步完善生活配套功能，使城北产业新城由功能单一的工业园区转变为产城融合的新城。

地块调整可行性



1、用地性质调整可行性分析

B-15-01地块周边主要是居住用地、商业用地以及教育用地，且原规划在此的信丰八中已在异地保留。将B-15-01地块用地性质从教育用地改为居住用地，给城市发展提供返迁安置空间，同时为周围商业区提供居住空间，加快该地块的开发利用，有利于进一步推进城市开发，对优化空间结构布局，改善居民生活环境、加快城市更新步伐均有重要意义。因此将B-15-01地块用地性质从教育用地改为居住用地是可行的。

2、用地指标调整可行性分析

为分析用地性质调整后，用地指标调整的可行性及合理性，将从容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率、和停车数量这五方面进行详细论述。

● 容积率

依照《信丰县城北产业新城控制性详细规划》开发强度控制要求：本着节约土地资源，同时满足居住用地，商业服务设施建筑规模最低配套标准，规划确定此次居住用地容积率控制在2.0及以下。

依据《城市居住区规划设计规范》（2002）要求取值容积率 ≤ 2.2 以下容积率取值均符合相关要求，经过强排方案验证可行，开发强度具有可行性。

表1 建筑容量控制指标表

用地、建筑类型	用地面积 (m²)	2000-10000 (居住 3000-10000)		10000-30000		30000-50000		50000以上		
		容积率	建筑密度 (%)	容积率	建筑密度 (%)	容积率	建筑密度 (%)	容积率	建筑密度 (%)	
R居住用地	4层以下	1.2	40	1.2	40	1.1	38	1	36	
	4-9层	2	30	2	30	1.8	28	1.6	28	
	10-18层	2.5	28	2.5	25	2.2	22	2.2	22	
	19-33层	3.5	25	3	25	3	22	2.8	22	
B 商业服务设施用地	商业建筑	24m以下	2.5	55	2.5	55	2.2	50	2	45
		24-50m	4	50	4	50	3.5	45	3.2	40
		50m以上	5.5	50	5	50	4.5	45	4.5	40
	商业综合体	24m以下	2.5	50	2.2	50	2	45	2	40
		24-50m	4	45	3.5	45	3	40	3	40
		50m以上	5.5	40	5	38	4.5	35	4.5	35
A 公共管理与公共服务设施用地	行政办公用地	24m以下	2.2	35	2.2	35	1.8	30	1.8	30
		24-50m	3	30	3	30	2.5	25	2	25
		50m以上	3.5	30	3.5	30	3	25	2.5	25
	其他公共服务设施用地 (含文化、体育、教育、医疗及其他公益性服务设施)	24m以下	1.8	35	1.8	35	1.6	30	1.5	30
		24-50m	2.2	30	2.2	30	2	25	2	25
		50m以上	3	30	3	30	2.5	25	2.5	25

注： 1、表中建筑密度、容积率指标为上限；
 2、市政公用设施用地的建设强度指标，应根据国家相关规范及技术标准确定；
 3、居住项目地下建筑密度不宜大于80%；
 4、单层工业及仓储用地容积率宜为0.7-1.0，建筑密度宜为30%-50%；多层工业及仓储用地容积率宜为1.0-2.0，建筑密度宜为30%-50%。

● 建筑高度可行性分析

依据《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》中的建筑高度控制细则，沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度（H）不宜超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的1.5倍， $H \leq 1.5(W+S)$ ；当为组合高层建筑时，分别计算其高度。建筑物衔接两条以上道路的，可按较宽道路规划红线计算控制其高度。

调整地块西侧道路红线宽度为36m，高层建筑退距为15m，规划建筑限高54m小于等于 $1.5(36+15)$ m，所以建筑限高指标具有可行性。

● 建筑密度可行性分析

参考城北产业新城控制性详细规划中其他居住地块指标，当容积率为1.8、建筑限高在 54 左右时，其规划条件建筑密度大多取25%~30%，其报建方案几乎全部可以控制在 22%以下；根据《城市居住区规划设计标准》，当容积率为 1.3-1.6 时，其建筑密度最大值为32%，当容积率为 1.7-2.1 时，其建筑密度最大值为35%，考虑 B-15-01地块和B-18-01地块的容积率取值2.0，其建筑密度取较大值 $\leq 35\%$ ，仍满足《城市居住区规划设计标准》的要求。

综上，本次规划调整B-15-01地块和B-18-01地块建筑密度 $\leq 35\%$ 是可行的。

● 绿地率可行性分析

根据《城市居住区规划设计标准》，容积率为 2.0时，绿地率最小值为 30%；根据《江西省城市规划管理技术导则》（2014 版）：居住用地的绿地率，新区建设不应小于 30%。综上，本次规划调整B-15-01地块和B-18-01地块绿地率 $\geq 30\%$ 是可行的。

● 停车标准可行性分析

依据《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》中的建设项目停车设施配建标准，B-15-01地块和B-18-01地块按《江西省城市规划管理技术导则》中的停车标准，按居住户均建筑面积 >140 平方米，1.2个/户计算； 140 平方米 $>$ 户均建筑面积 >90 平方米，1.0个/户计算； 90 平方米 $>$ 户均建筑面积 >50 平方米，0.5个/户计算； 50 平方米 $>$ 户均建筑面积，0.5个/户计算。

地块调整可行性

● 概念强排方案

根据概念强排方案验证调整B-15-01地块和B-18-01地块的用地指标具有可行性

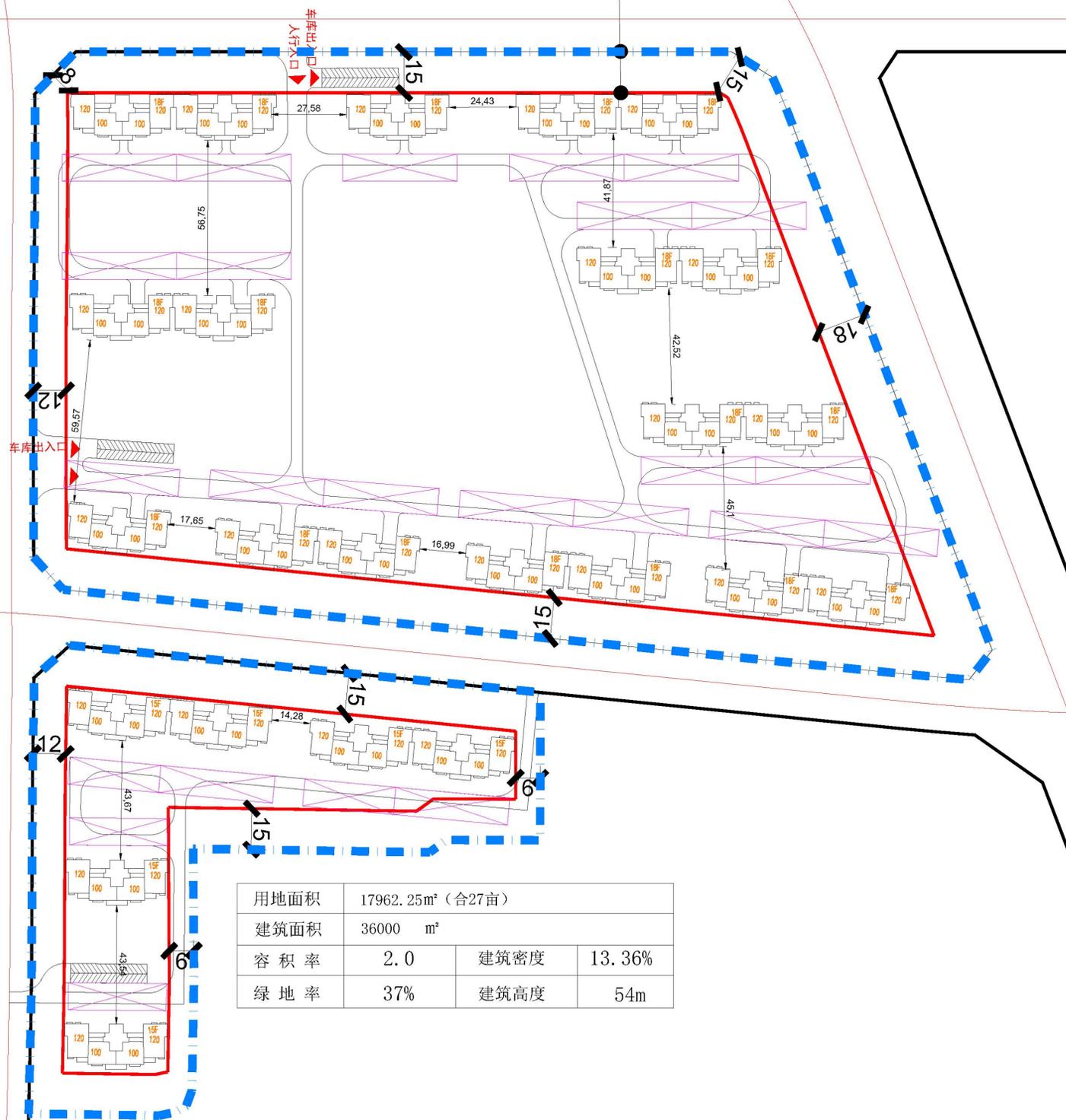
- 地块编号： B-15-01
- 用地性质代码： 0702
- 用地面积（公顷）： 6.54公顷
- 容积率： 2.0
- 建筑密度（%）： 35
- 绿地率（%）： 30
- 建筑限高（米）： 54

- 地块编号： B-18-01
- 用地性质代码： 0702
- 用地面积（公顷）： 1.80公顷
- 容积率： 2.0
- 建筑密度（%）： 35
- 绿地率（%）： 30
- 建筑限高（米）： 54

用地面积	65446.55m ² (合98.17亩)		
建筑面积	134006.4m ²		
容积率	2.0	建筑密度	12%
绿地率	41%	建筑高度	54m

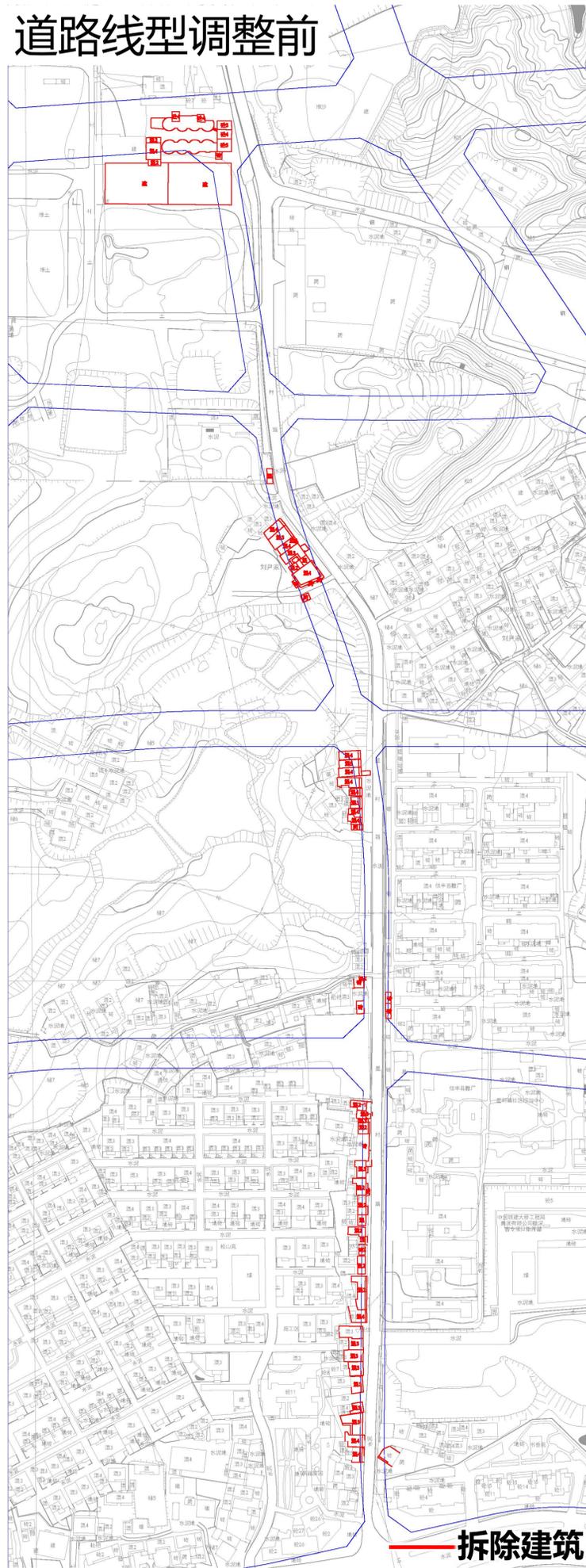
用地红线

高层建筑后退线

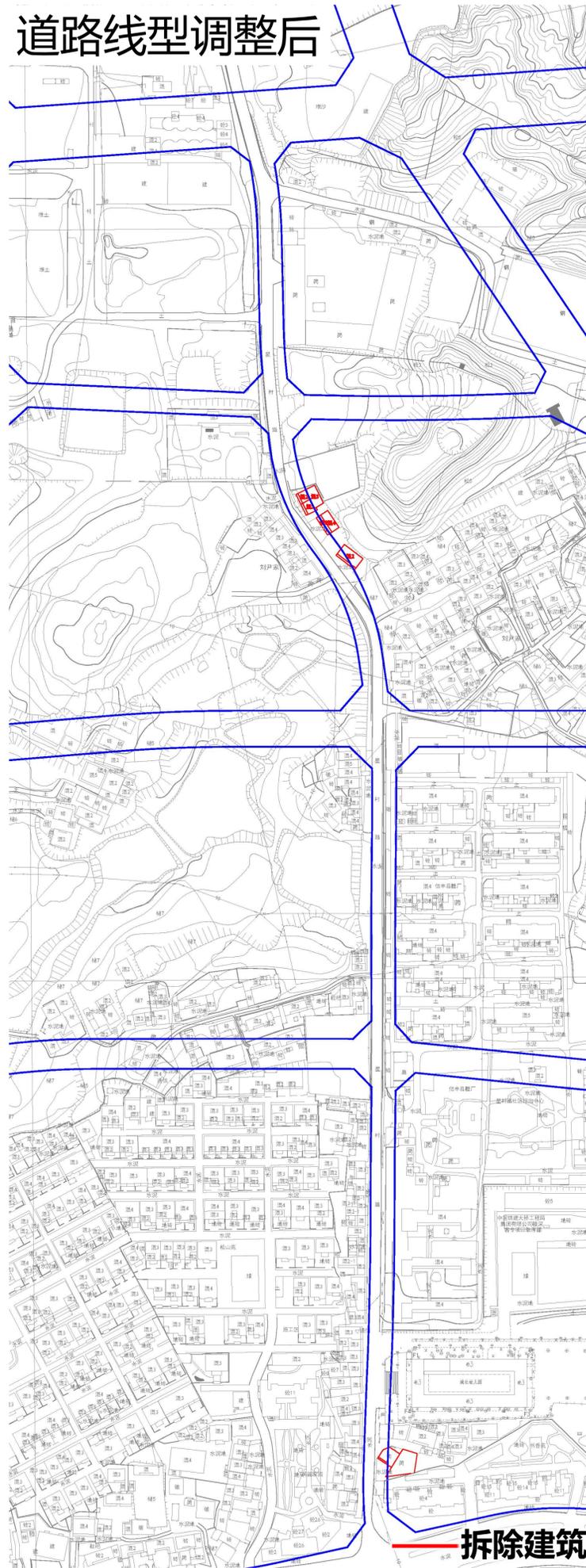


用地面积	17962.25m ² (合27亩)		
建筑面积	36000 m ²		
容积率	2.0	建筑密度	13.36%
绿地率	37%	建筑高度	54m

道路线型调整前



道路线型调整后



地块调整可行性

3、用地建设条件可行性分析

地块周边道路通畅，场地较为平整，周边市政管网已铺设完成，具备施工条件。将B-15地块作为居住用地具备建设可行性。

4、道路红线调整可行性分析

本次调整地块西侧的城市道路线型，不改变原有控规的道路系统结构。提高实施可操作性，尽量避免过度拆迁。

