



信丰县城北产业新城控制性详细规划 I-07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 I-07 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 I-07 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、为了推进信丰县城北工业园商业服务网络构建，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》I-07 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、商业用地的建设指标应根据现状已建房屋面积折算，应具有指标合理性。
- 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。

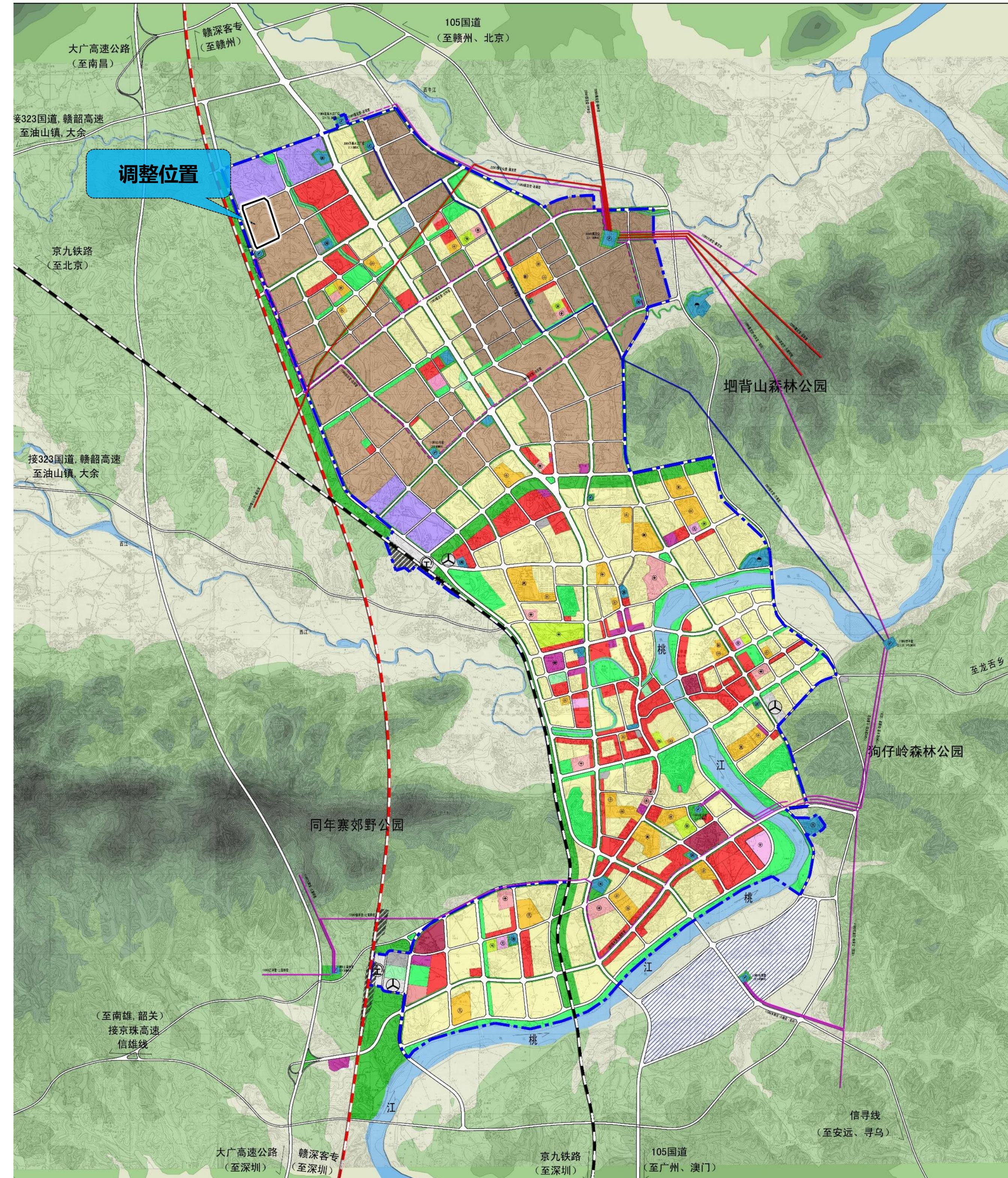
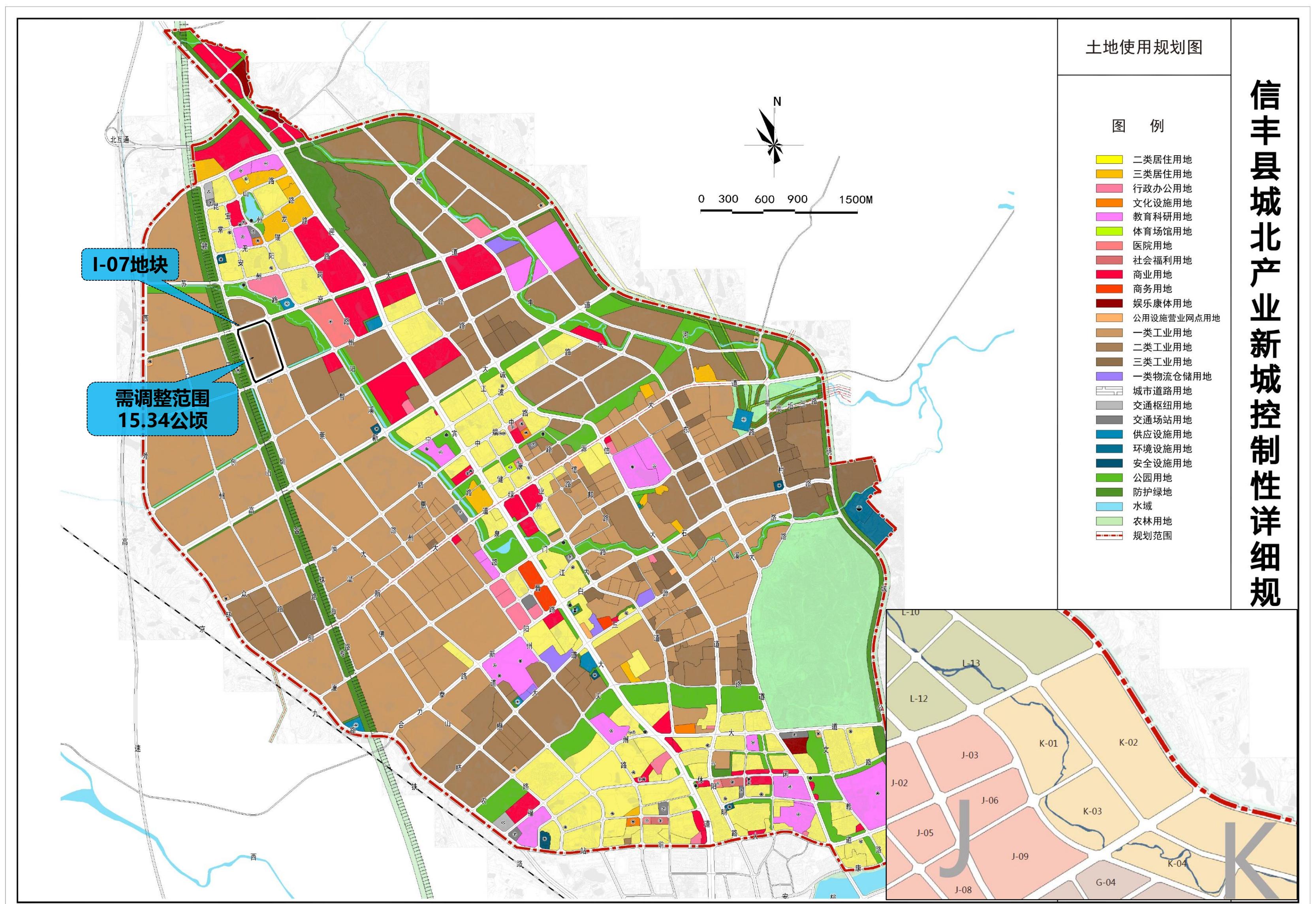
专家组组长：



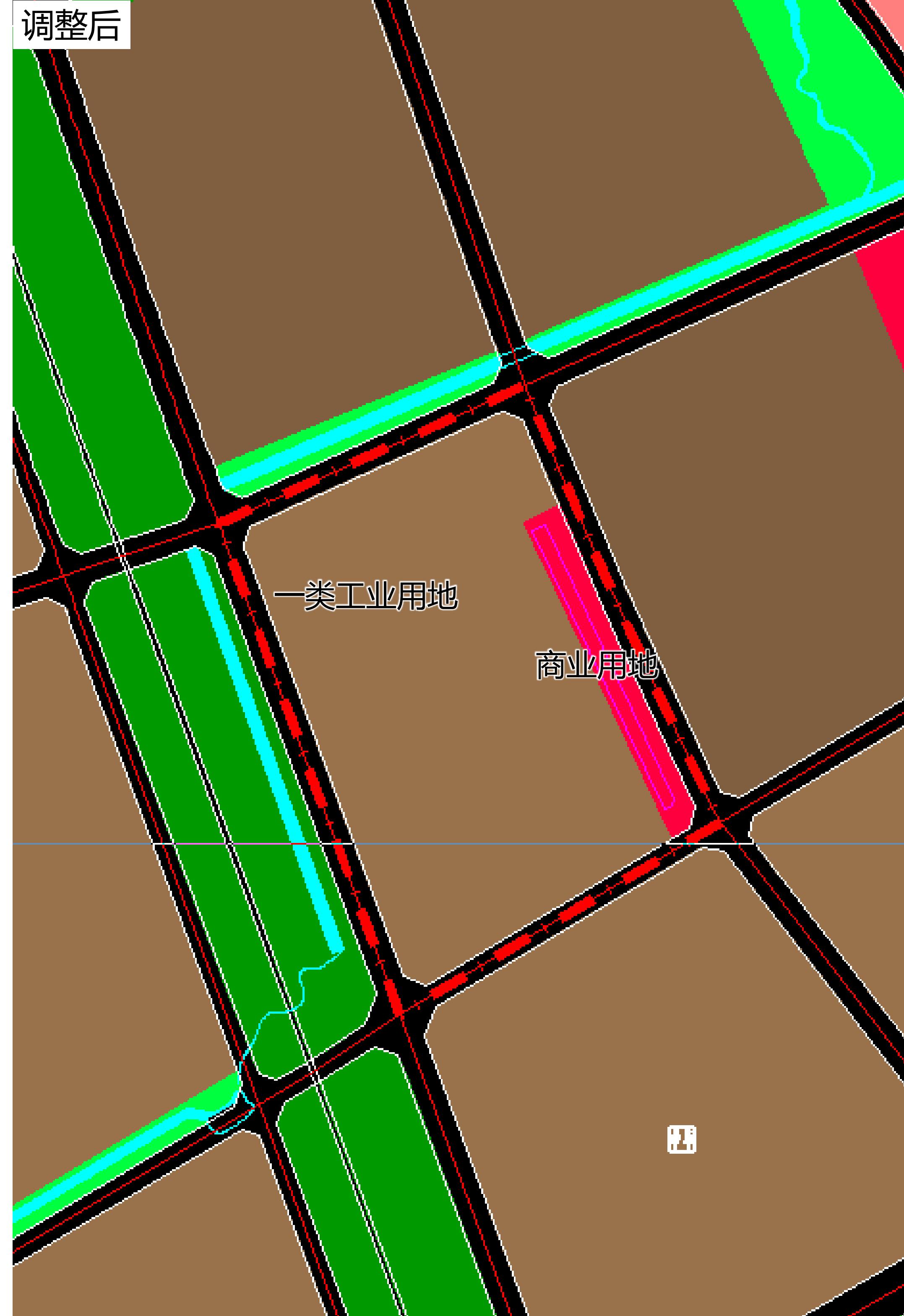
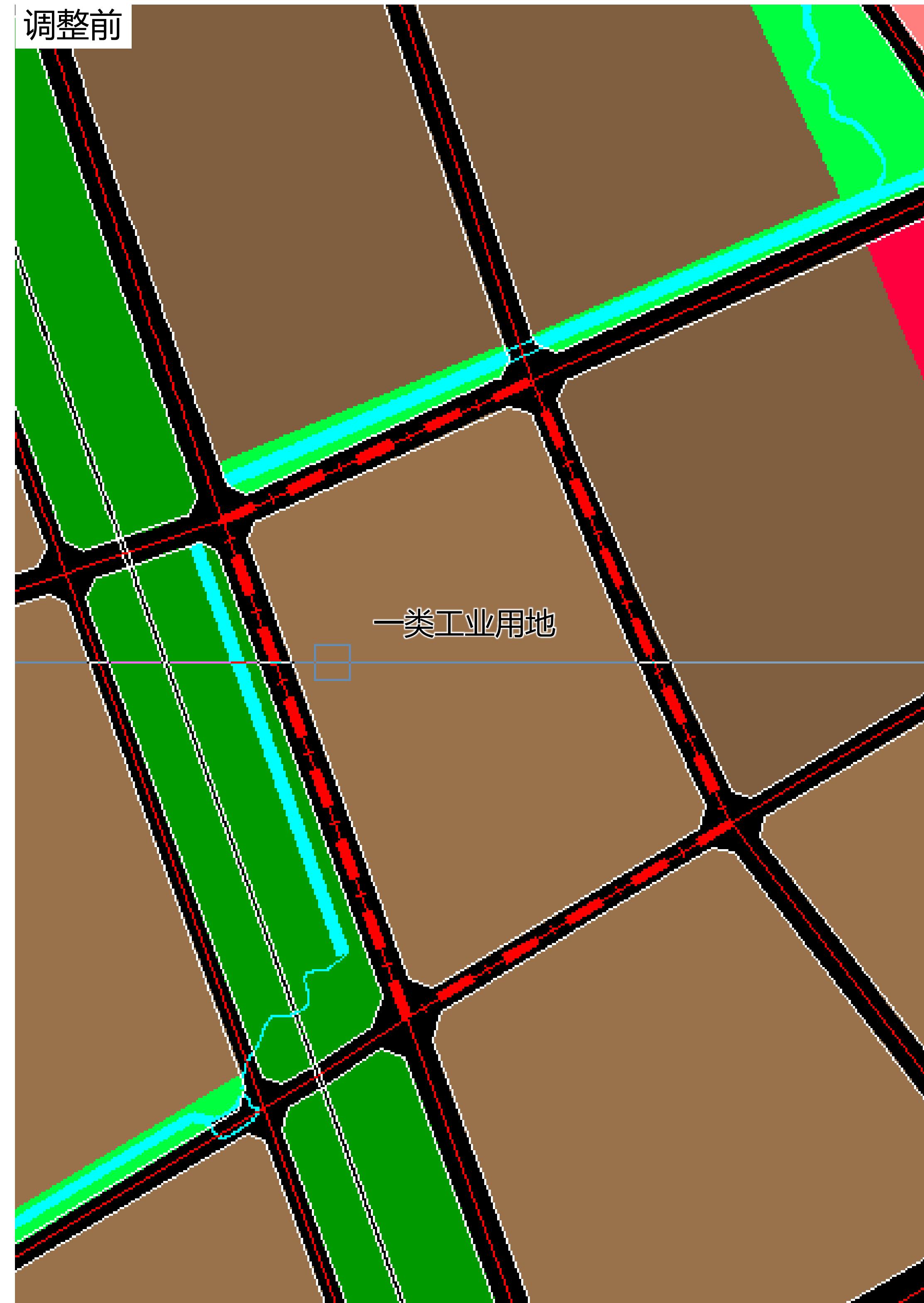
论证地块概况

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**I-07地块**，地块位于深圳大道和杭州路交叉口东南角，地块区位如图所示。本次调整范围面积为15.34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)**。



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**I-07地块**，调整范围面积为15.34公顷。本次调整将范围内沿着东莞路一侧的沿街用地，调出部分调整成商业用地（B1）。

用地分类	调整前控规用地统计		变化量
	面积 (公顷)	面积 (公顷)	
一类工业用地 (M2)	15.34	14.05	-1.29
商业用地 (B1)	0	1.29	1.29
合计	15.34	15.34	0

论证地块概况

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。

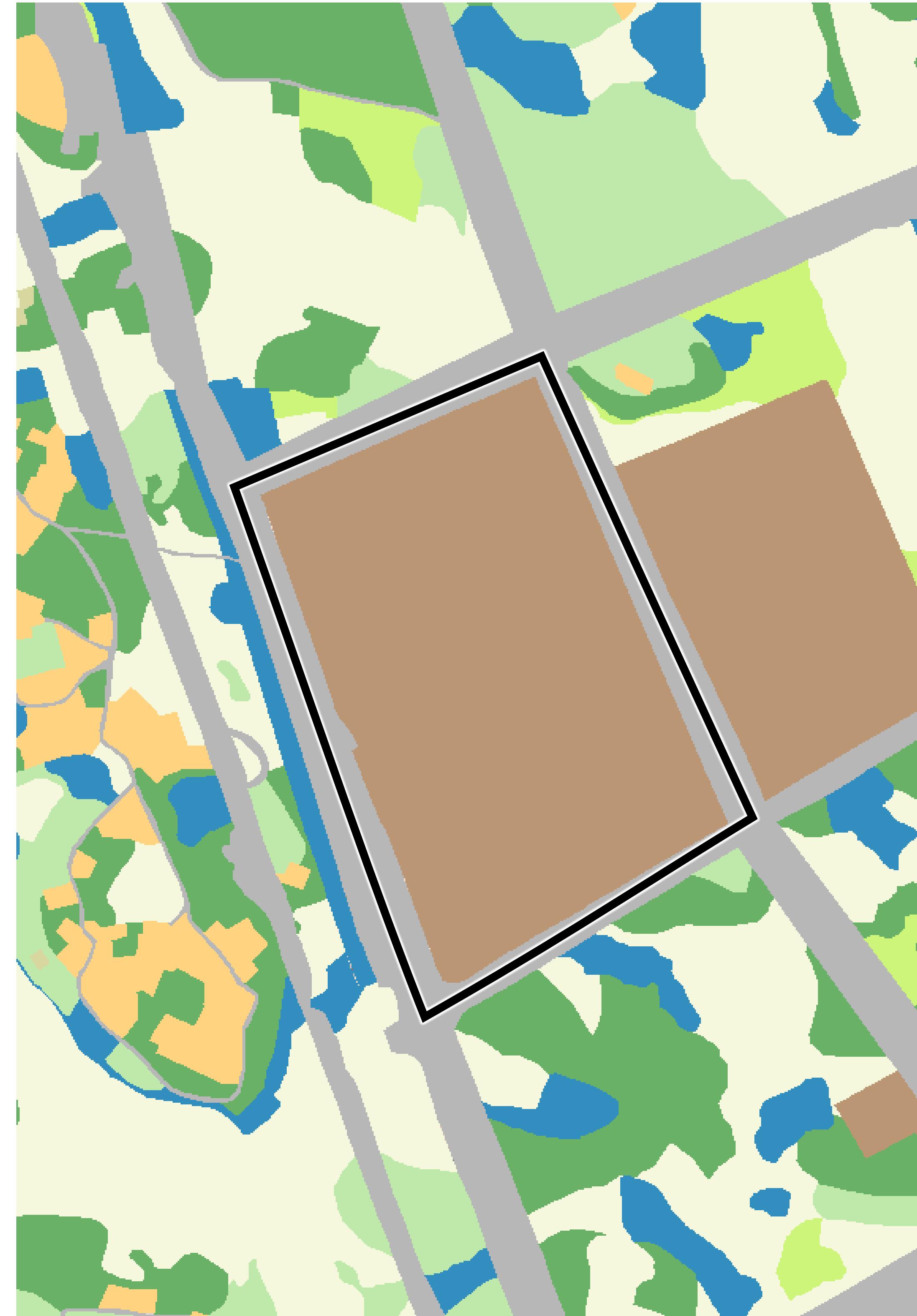
3、环境影响最小化原则

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



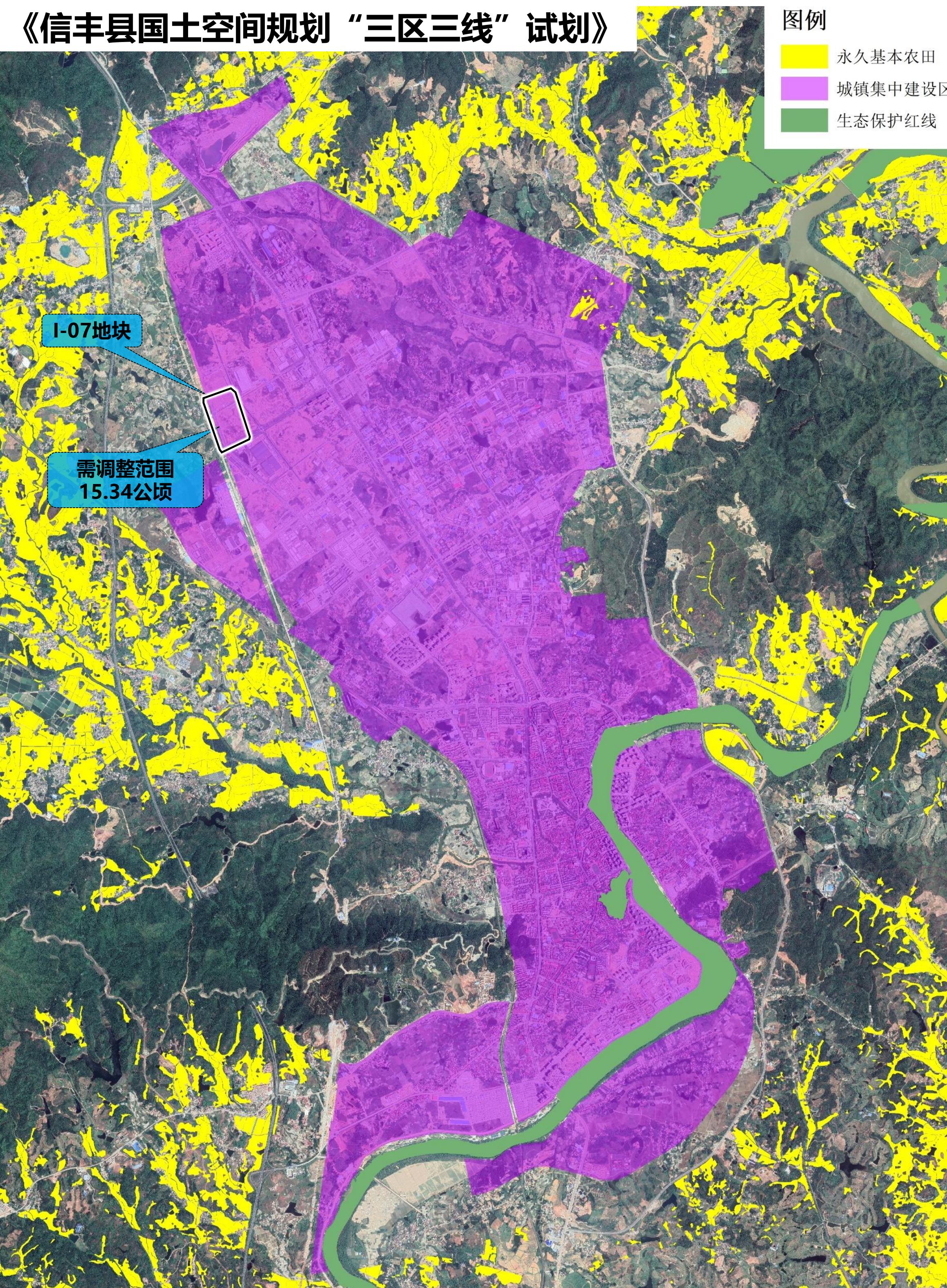
地块现状情况

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**I-07地块调整部分为已建成地块，其余部分待建。**

三调用地情况

现状三调为工业用地。

相关上位规划概况



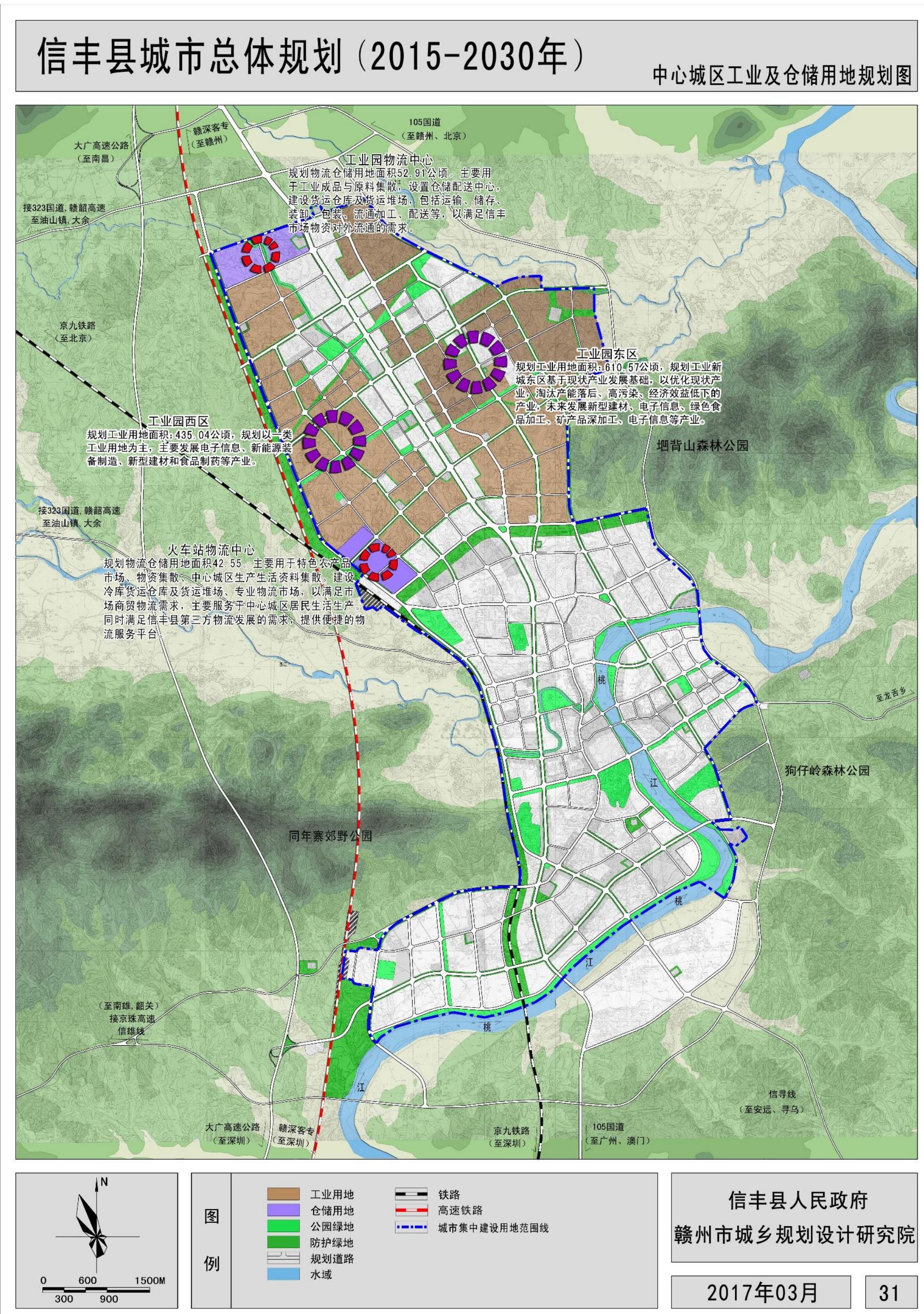
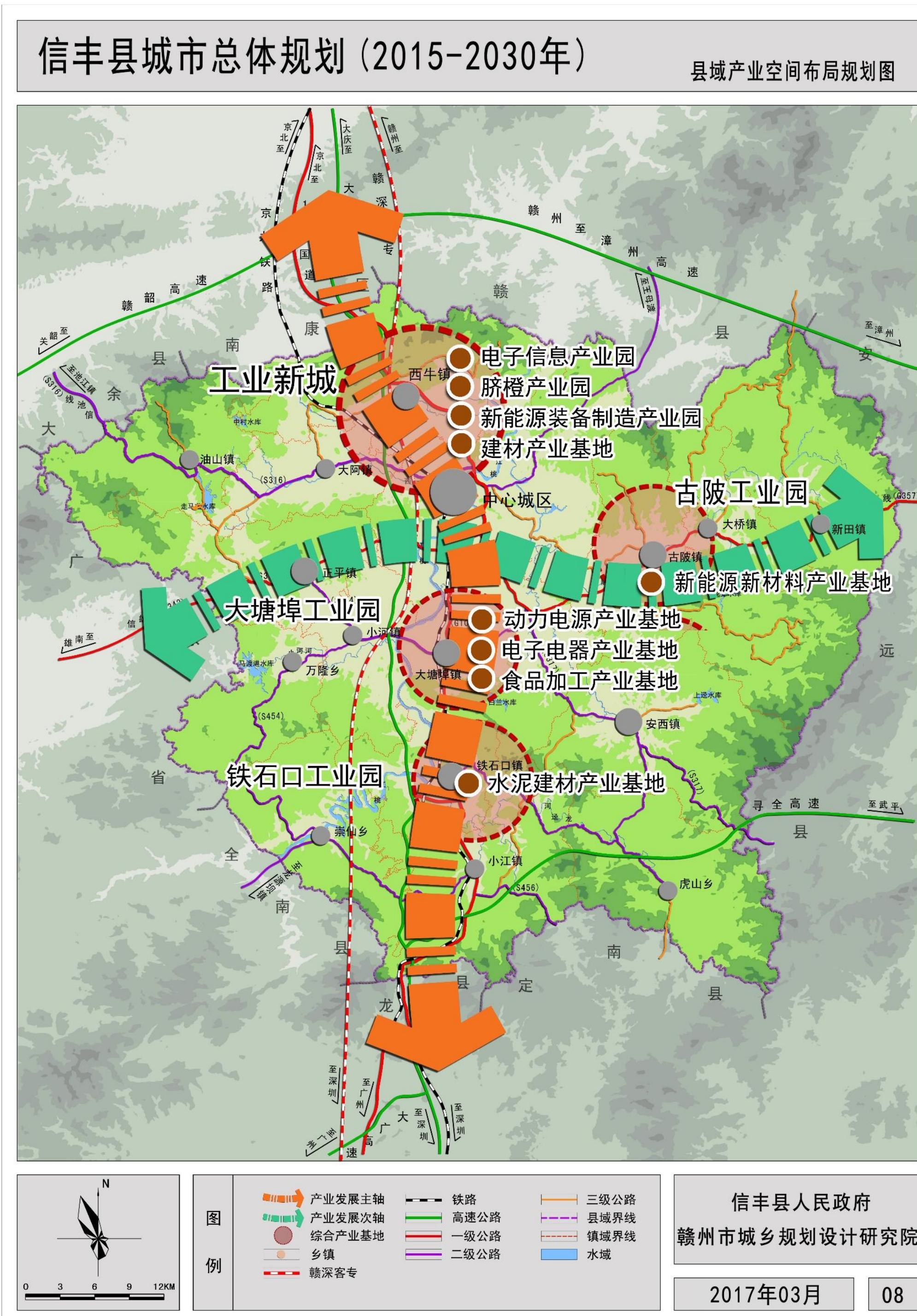
《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》

● “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）》



● 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）。

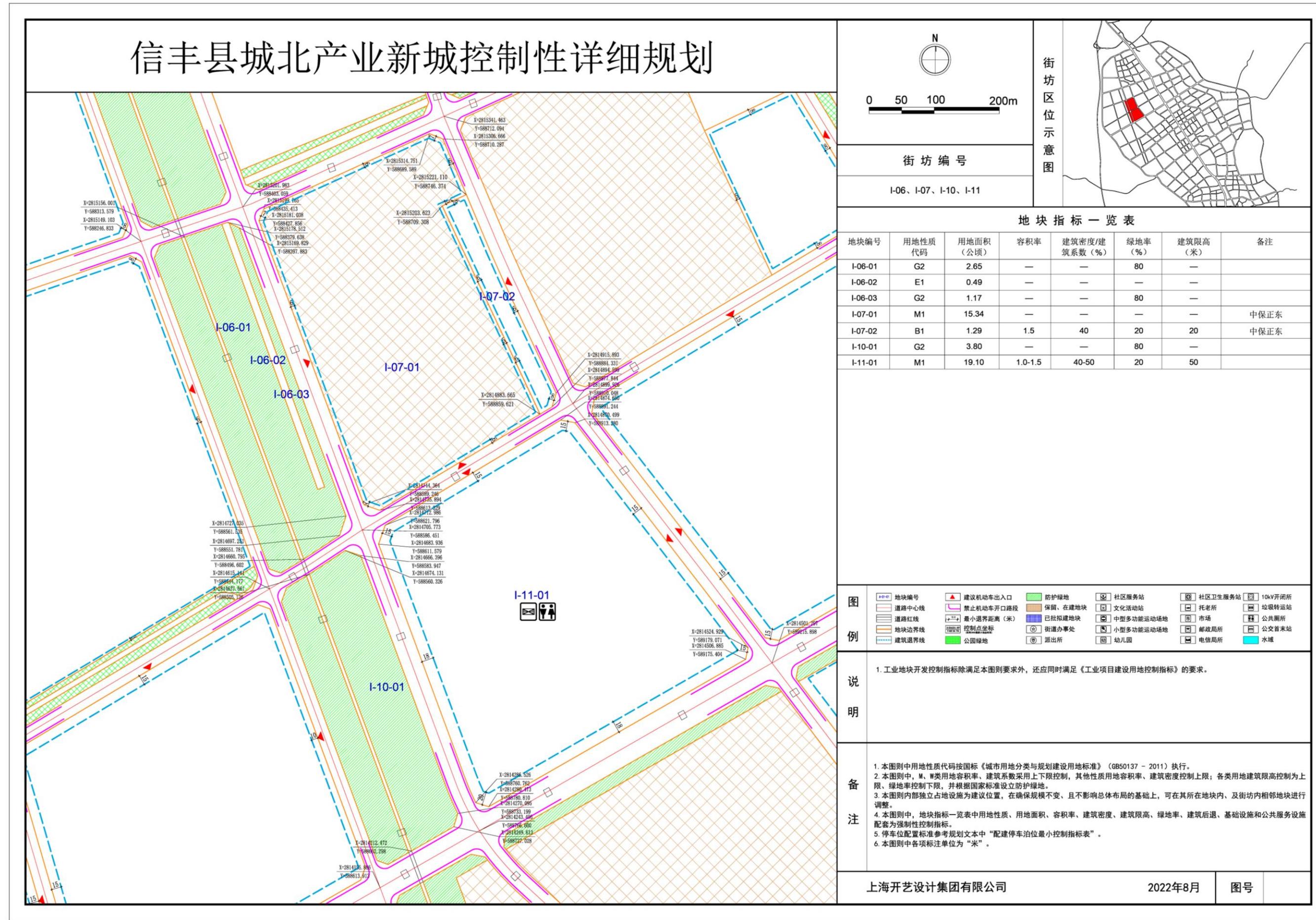
● 以脐橙为主的特色农业及农产品加工

《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

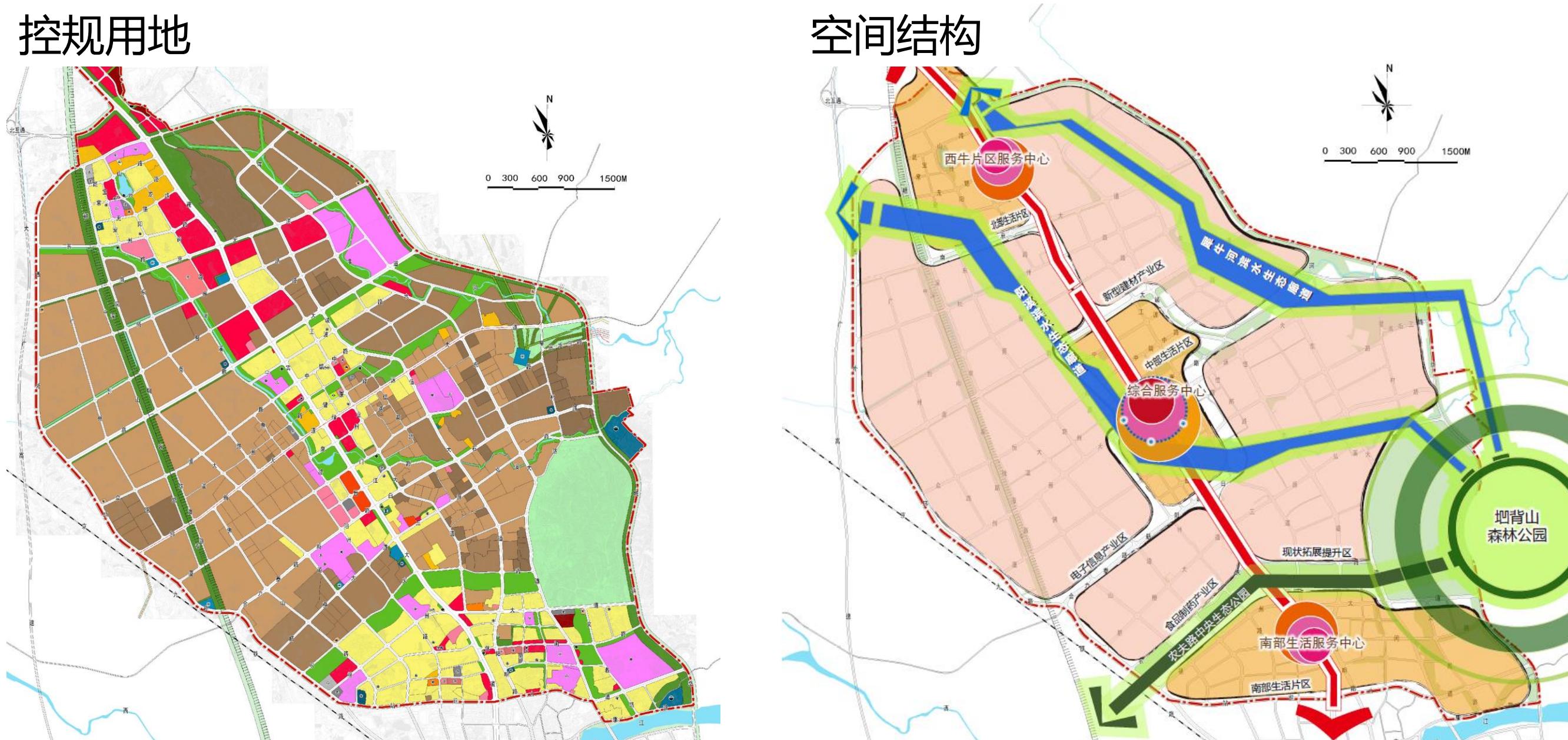
信丰县产业发展主基地，以**电子信息、食品制药、新型建材**三大产业发展为基础，居住、教育、文体、医疗、商业等服务功能完善，产城融合的新城。

● 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。

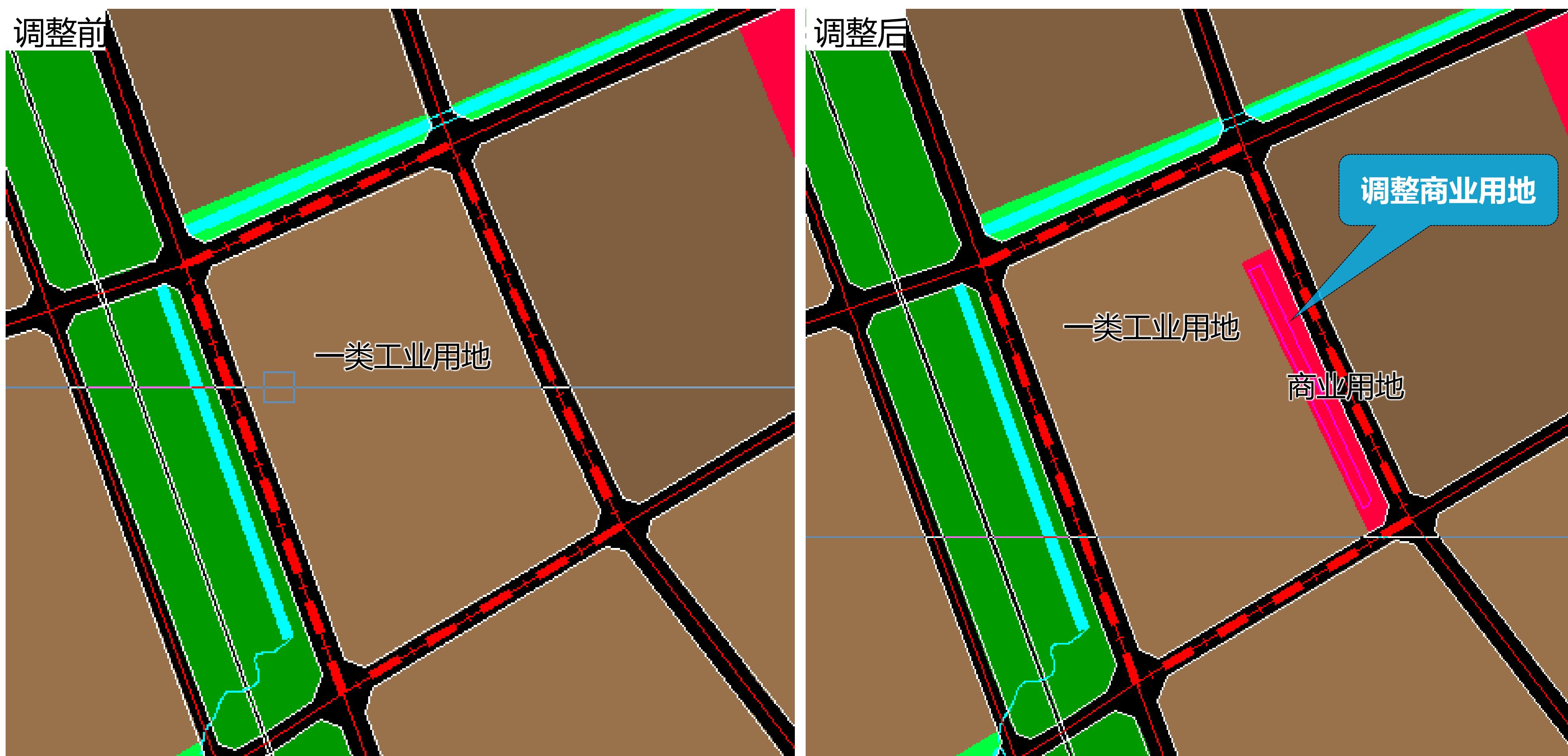
本次调整范围位于**新型建材产业区**，位于绿源大道以北、迎宾大道以东、105 绕城公路以西。片区内规划工业用地360.25ha，其中新增工业用地面积61.86ha。通过一系列“呵护”新型建材企业发展的利好政策的引领，形成政策“洼地”，带动新型建材企业的科技创新，推动产业转型发展。

● 控规对论证地块的具体要求



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
I-06-01	G2	2.65	—	—	80	—	
I-06-02	E1	0.49	—	—	—	—	
I-06-03	G2	1.17	—	—	80	—	
I-07-01	M1	15.34	—	—	—	—	中保正东
I-07-02	B1	1.29	1.5	40	20	20	中保正东
I-10-01	G2	3.80	—	—	80	—	
I-11-01	M1	19.10	1.0-1.5	40-50	20	50	

论证地块概况



地块调整内容

● 用地性质调整

将调出部分的一类工业用地（M1）调整成商业用地（B1）。

● 用地边界调整

根据新增商业用地地块边界调整相应地块边界。

● 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
I-06-01	G2	2.65	—	—	80	—	
I-06-02	E1	0.49	—	—	—	—	
I-06-03	G2	1.17	—	—	80	—	
I-07-01	M1	15.34	—	—	—	—	中保正东
I-07-02	B1	1.29	1.5	40	20	20	中保正东
I-10-01	G2	3.80	—	—	80	—	
I-11-01	M1	19.10	1.0-1.5	40-50	20	50	

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
I-06-01	G2	2.65	—	—	80	—	
I-06-02	E1	0.49	—	—	—	—	
I-06-03	G2	1.17	—	—	80	—	
I-07-01	M1	15.34	—	—	—	—	中保正东
I-07-02	B1	1.29	1.5	40	20	20	中保正东
I-10-01	G2	3.80	—	—	80	—	
I-11-01	M1	19.10	1.0-1.5	40-50	20	50	

地块调整必要性

- 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。涉及调整区域均为已建成区域，且建成功能为商业功能。本次报告结合实际将用地性质调整为商业用地（B1）。可以让土地管理和后续的出让工作更加便利。

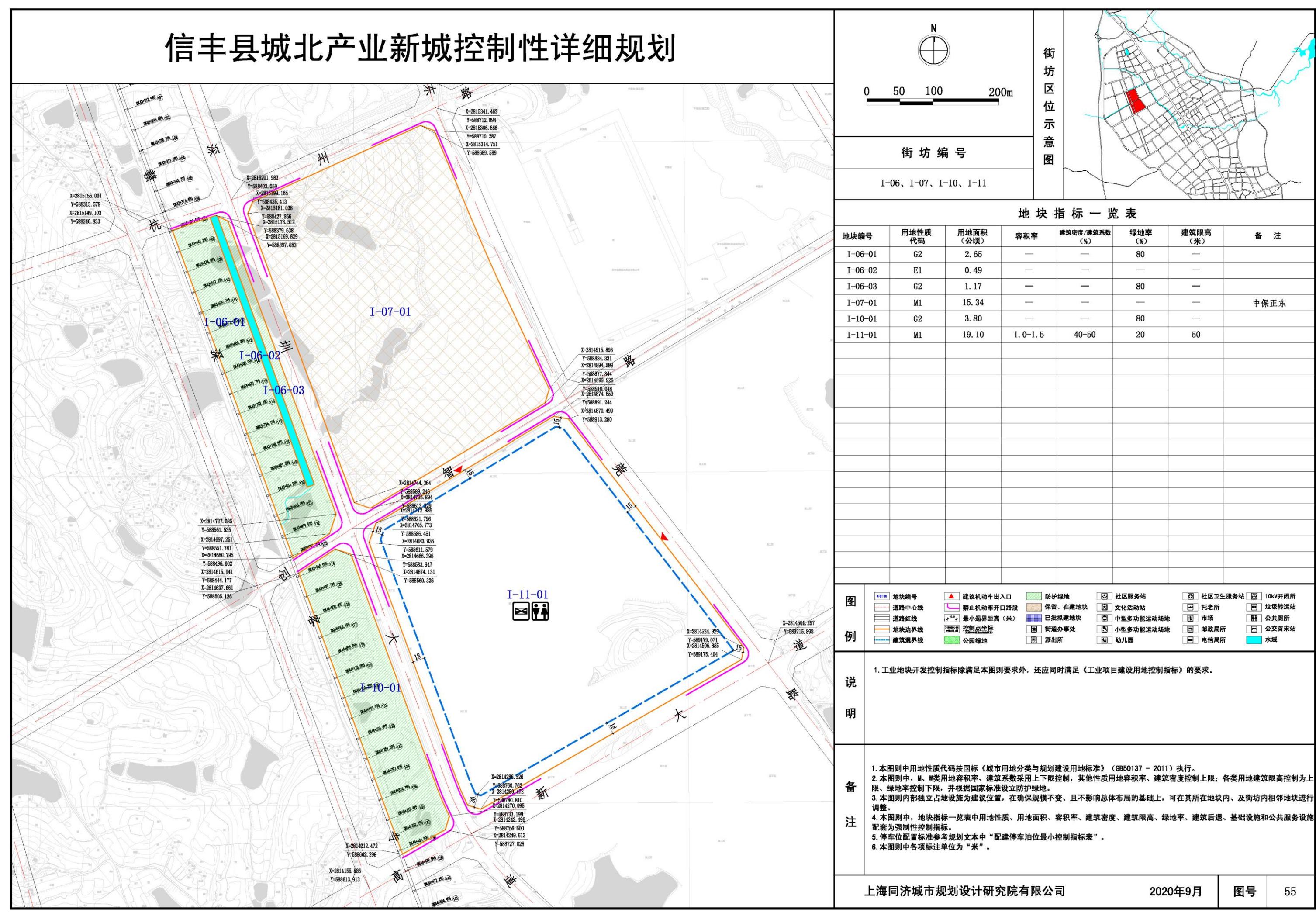
- 2、完善区域商业配套设施。

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，完善工业园中各类商业设施的配套，加快产城融合的脚步。因此，将地块调整为商业用地，在提高配套设施方面是有必要的。

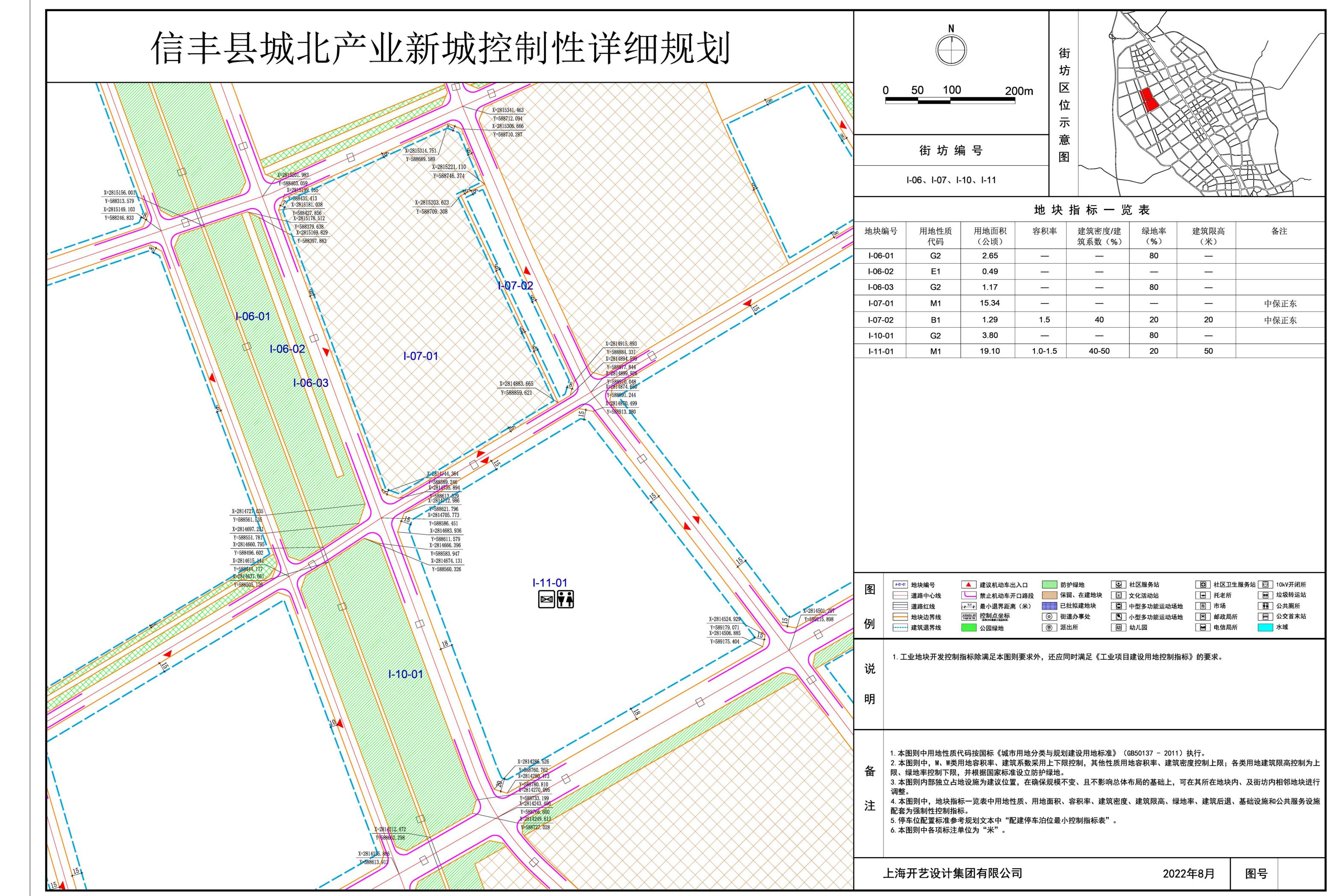


地块图则调整

● 调整前控规图则

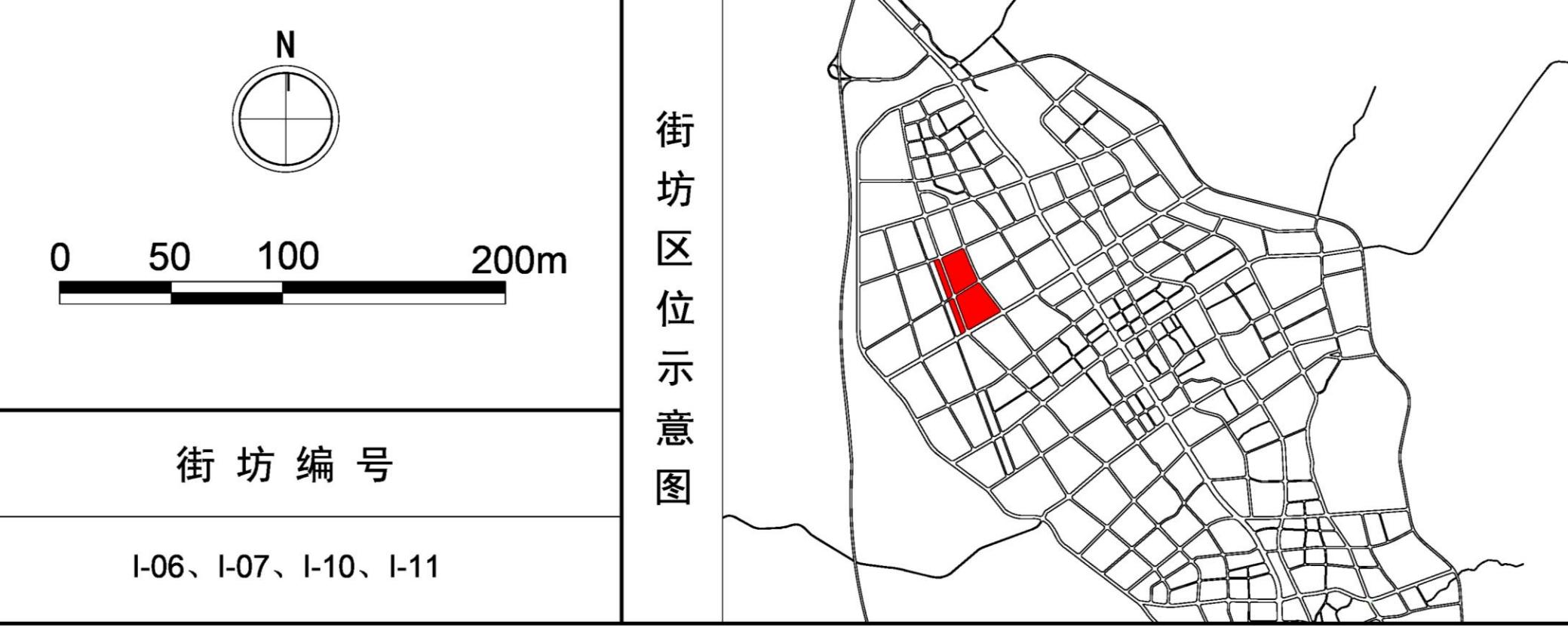
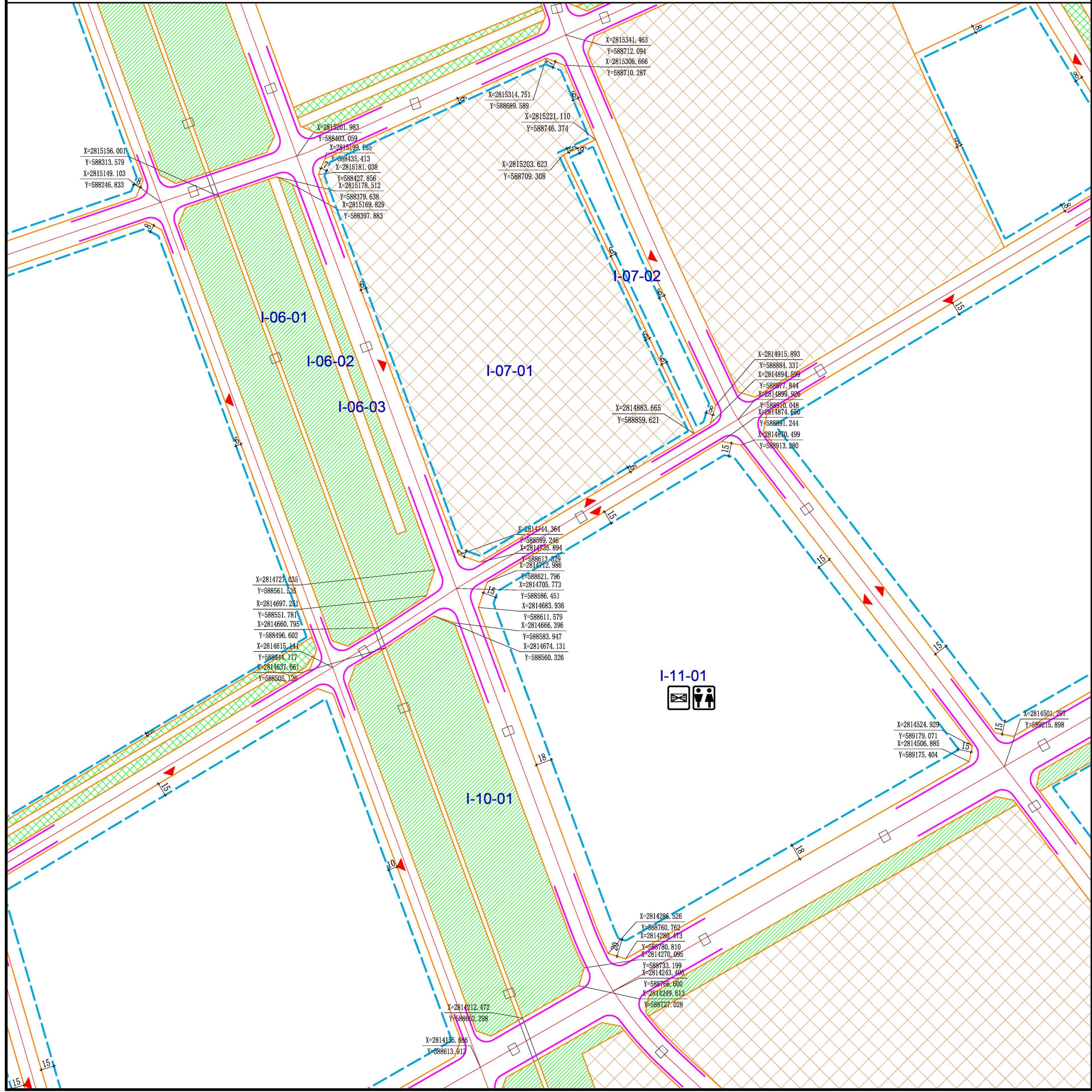


● 调整后控规图则



● 调整后控规图则

信丰县城北产业新城控制性详细规划



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
I-06-01	G2	2.65	—	—	80	—	
I-06-02	E1	0.49	—	—	—	—	
I-06-03	G2	1.17	—	—	80	—	
I-07-01	M1	15.34	—	—	—	—	中保正东
I-07-02	B1	1.29	1.5	40	20	20	中保正东
I-10-01	G2	3.80	—	—	80	—	
I-11-01	M1	19.10	1.0-1.5	40-50	20	50	

图例	<table border="1"> <tr><td>A-D-I</td><td>地块编号</td><td>▲ 建议机动车出入口</td><td>■ 防护绿地</td><td>□ 社区服务站</td><td>□ 10kV开闭所</td></tr> <tr><td>——</td><td>道路中心线</td><td>■ 禁止机动车开口路段</td><td>■ 保留、在建地块</td><td>□ 托老所</td><td>□ 垃圾转运站</td></tr> <tr><td>——</td><td>道路红线</td><td>■ 小退界距离(米)</td><td>■ 已拟建地块</td><td>□ 市场</td><td>□ 公共厕所</td></tr> <tr><td>——</td><td>地块边界线</td><td>■ 控制点坐标</td><td>□ 街道办事处</td><td>□ 小型多功能运动场地</td><td>□ 邮政局所</td></tr> <tr><td>-----</td><td>建筑退界线</td><td>■ 公园绿地</td><td>□ 派出所</td><td>□ 幼儿园</td><td>□ 电信局所</td></tr> <tr><td>□</td><td>建议机动车出入口</td><td>■ 防护绿地</td><td>□ 社区服务站</td><td>□ 10kV开闭所</td><td></td></tr> <tr><td>□</td><td>禁止机动车开口路段</td><td>■ 保留、在建地块</td><td>□ 托老所</td><td>□ 垃圾转运站</td><td></td></tr> <tr><td>□</td><td>小退界距离(米)</td><td>■ 已拟建地块</td><td>□ 市场</td><td>□ 公共厕所</td><td></td></tr> <tr><td>□</td><td>控制点坐标</td><td>□ 街道办事处</td><td>□ 小型多功能运动场地</td><td>□ 邮政局所</td><td></td></tr> <tr><td>□</td><td>公园绿地</td><td>□ 派出所</td><td>□ 幼儿园</td><td>□ 电信局所</td><td></td></tr> </table>	A-D-I	地块编号	▲ 建议机动车出入口	■ 防护绿地	□ 社区服务站	□ 10kV开闭所	——	道路中心线	■ 禁止机动车开口路段	■ 保留、在建地块	□ 托老所	□ 垃圾转运站	——	道路红线	■ 小退界距离(米)	■ 已拟建地块	□ 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	-----	建筑退界线	■ 公园绿地	□ 派出所	□ 幼儿园	□ 电信局所	□	建议机动车出入口	■ 防护绿地	□ 社区服务站	□ 10kV开闭所		□	禁止机动车开口路段	■ 保留、在建地块	□ 托老所	□ 垃圾转运站		□	小退界距离(米)	■ 已拟建地块	□ 市场	□ 公共厕所		□	控制点坐标	□ 街道办事处	□ 小型多功能运动场地	□ 邮政局所		□	公园绿地	□ 派出所	□ 幼儿园	□ 电信局所	
A-D-I	地块编号	▲ 建议机动车出入口	■ 防护绿地	□ 社区服务站	□ 10kV开闭所																																																								
——	道路中心线	■ 禁止机动车开口路段	■ 保留、在建地块	□ 托老所	□ 垃圾转运站																																																								
——	道路红线	■ 小退界距离(米)	■ 已拟建地块	□ 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																																																								
-----	建筑退界线	■ 公园绿地	□ 派出所	□ 幼儿园	□ 电信局所																																																								
□	建议机动车出入口	■ 防护绿地	□ 社区服务站	□ 10kV开闭所																																																									
□	禁止机动车开口路段	■ 保留、在建地块	□ 托老所	□ 垃圾转运站																																																									
□	小退界距离(米)	■ 已拟建地块	□ 市场	□ 公共厕所																																																									
□	控制点坐标	□ 街道办事处	□ 小型多功能运动场地	□ 邮政局所																																																									
□	公园绿地	□ 派出所	□ 幼儿园	□ 电信局所																																																									

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	<p>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”。</p>
-----	---