



信丰县城北产业新城控制性详细规划 H-14-01地块规划调整论证报告

上海开艺设计集团有限公司

2022.07

《信丰县城北产业新城控制性详细规划 H-14-01 地块规划
调整论证报告》专家评审意见

2022 年 6 月 21 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 H-14-01 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：

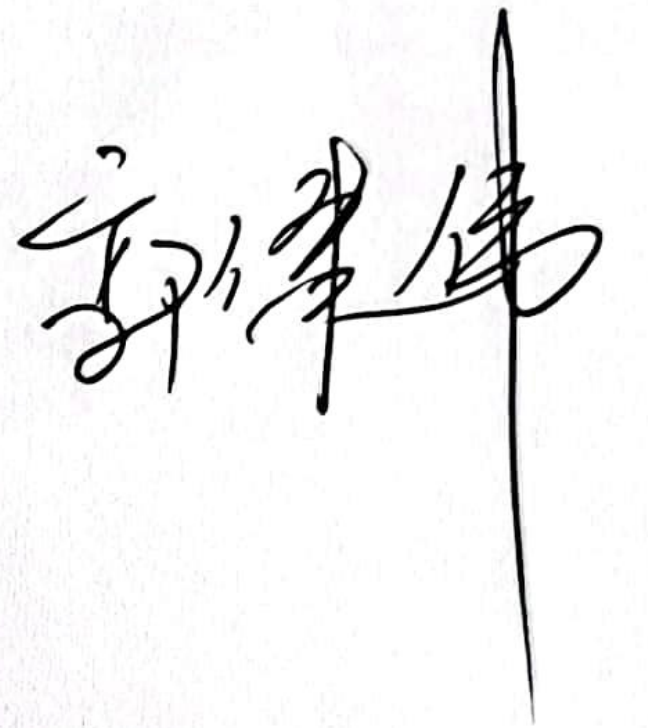
一、为了推进信丰县城北工业园加油站服务网络构建，满足用地需求。结合周边地块规划建设情况，专家组认为可对《信丰县城北产业新城控制性详细规划》H-14-01 处规划地块进行适当调整。同时上述《调整论证报告》思路清晰；技术路线正确；分析基本到位，调整方案具备可行性，专家组原则同意通过该《调整论证报告》。

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、加油站的选址应考虑消防、安全等因素，应达到相应的规范要求。
- 2、加强现状调研及研究，深入调查现状场地条件。
- 3、调整后的加油站选址应论证与周边用地关系，应达到相应的环保要求。
- 4、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。

5、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：



各部门意见函件汇总

赣州市信丰生态环境局

关于加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置意见的复函

县交通运输局：
发来《关于征求〈加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置〉意见的函》已收悉，经研究，我局对加油站在深圳大道与温州路交叉口选址无意见；因加油站及雄茂实业规划布局不涉及我局工作职能，建议以相关职能部门意见为准。



赣州市信丰生态环境保护局办公室 2022年7月7日印发

信丰县应急管理局（函）

关于对再次征求《加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置》意见的复函

信丰县交通运输局：
根据贵局《关于征求〈加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置〉意见的函》要求，我局业务人员对深圳大道与温州路交叉口新建加油站选址规划布置安全距离进行了核查，现将有关情况报告如下：
1.该加油站选址位于高新区雄茂实业项目西北面，瑞烜材料有限公司南侧，查看了瑞烜材料公司有个甲B类储罐区，罐区距瑞烜材料公司（温州路）围墙约17米左右，深圳大道东侧有1条高压线。依据GB 50156-2021《汽车加油加气加氢站技术标



信丰县公安局交通管理大队

信公交函〔2022〕25号 签发人：李峰

关于再次征求《加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置》意见的函的复函

县交通运输局：
关于再次征求《加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置》意见的函已收悉。我大队高度重视，经勘察，我大队无异议。



信丰县消防救援大队

关于再次征求《加油站选址(深圳大道与温州路交叉口)意见、雄茂实业规划布置》意见的复函

县交通运输局：
来文《关于再次征求〈加油站选址(深圳大道与温州路交叉口)意见、雄茂实业规划布置〉意见的函》（信交运函〔2022〕44号）已收悉，经研究，大队无意见。
特此复函。



信丰县商务局文件

信商务函〔2022〕54号 签发人：李志鸿

关于再次征求《加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置》的复函

信丰县交通运输局：
你单位转来关于再次征求《加油站初选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置》意见的函已收悉，经我局研究，回复如下：
一、该选址符合成品油零售经营网点设置间距要求。
根据赣州市商务局、赣州市行政审批局下发《关于做好承接承接成品油经营资格审批服务下放有关事项的通知》赣市商务运字〔2020〕8号文件要求：加油站网点设置间距是指两加油站之间在可通行车辆道路上测量的最近车行距离。具体间距要求为：各设区市所辖县（市、区）中心城区加油站网点的设置间距不少于1公里。



二、江西省成品油零售体系“十四五”发展规划已于2021年6月已出台，该选址暂无规划，需上报省商务主管部门调整规划。我局于2022年7月5日前往省商务厅对接成品油站点规划新增事宜，需土地招拍挂后办理不动产证书、规划两证上报新增规划。

（联系人：李芳德 联系电话：19196708002）

信丰县商务局办公室 2022年7月7日印发

信丰县交通运输局文件

信交运函〔2022〕44号 签发人：陈剑锋

关于再次征求《加油站选址(深圳大道与温州路交叉口)意见、雄茂实业规划布置》意见的函

县自然资源局、应急管理局、生态环境局、商务局、交警大队、住建局、消防大队、高新区管委会、赣州交控赣源石化公司：
为加快广大高速信丰互通升级改造项目的建设，现就将加油站选址(深圳大道与温州路交叉口)、雄茂实业厂区规划布置再次征求贵单位意见，请于2022年7月7日16点前将意见以正式文件通过OA反馈，无意见也需反馈。

附件：1.加油站选址(深圳大道与温州道交叉口)意见及位置图

2.加油站、雄茂实业厂区规划布置图



（联系人：陈浩 18679071102）

信丰县交通运输局办公室 2022年7月7日印发

江西信丰高新技术产业园区管理委员会

信高新区函〔2022〕285号 签发人：肖芳麟

关于信丰县交通运输局《关于再次征求〈加油站选址(深圳大道与温州路交叉口)意见、雄茂实业规划布置〉意见的函》的回复意见

县交通运输局：
贵局发来《关于再次征求《加油站选址(深圳大道与温州路交叉口)意见、雄茂实业规划布置》意见的函》信交运函〔2022〕44号)已收悉。经我委研究，意见如下：
一、该选址应充分考虑其周边企业建设环境因素影响。
二、对其涉及的规划调整及站场等级和安全距离要求以各行政主管部门提出的专业意见为准。
特此函复。



（联系人：肖强 联系电话：13627978222）

赣州赣源高速石化有限责任公司文件

赣源石化司函〔2022〕7号

关于对再次征求《加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置》意见的复函

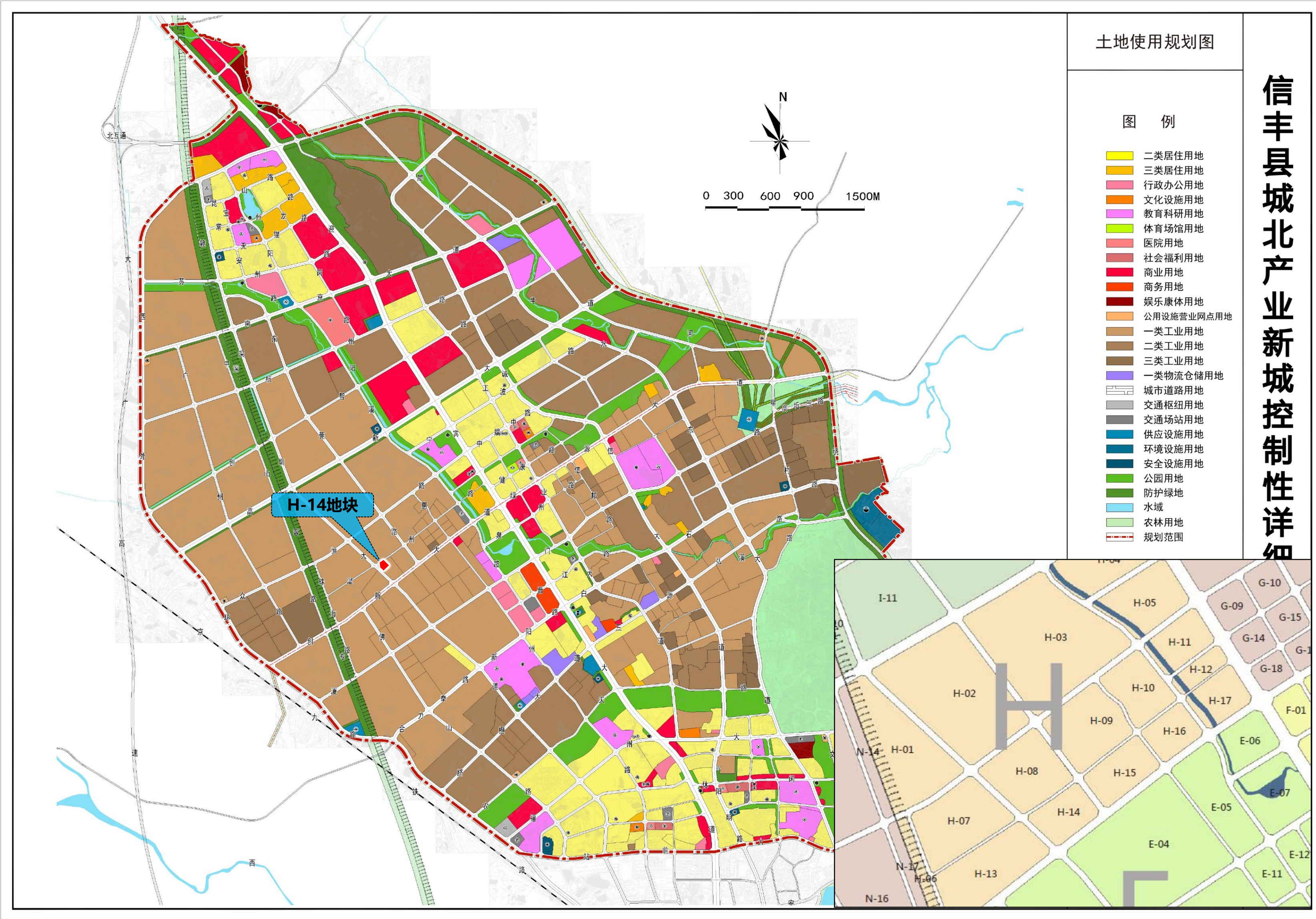
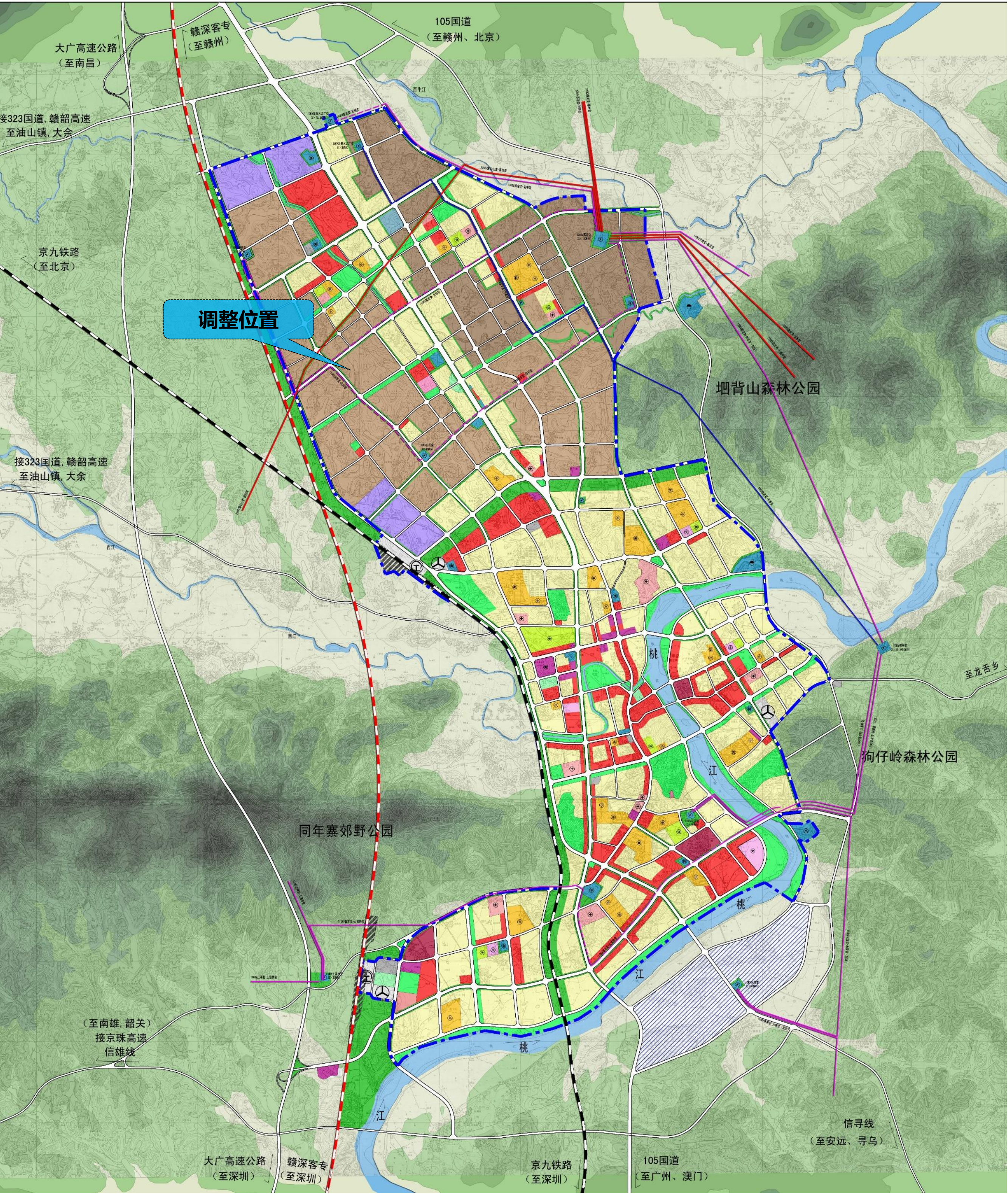
信丰县交通运输局：
贵局关于再次征求《加油站选址（深圳大道与温州路交叉口）意见、雄茂实业规划布置》意见的函已收悉，经研究，根据《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）第4.0.4条规定：“甲、乙类物品生产厂房、库房和甲、乙类液体储罐与埋地油罐（二级站）的安全间距不应小于15.5m，与加油机、油罐通气管口、油气回收处理装置（二级站）不应小于12.5m”，在满足规范最低要求的条件下，我司对该方案无意见。
特此复函。

赣州赣源高速石化有限责任公司 2022年7月7日

论证地块概况

区位情况

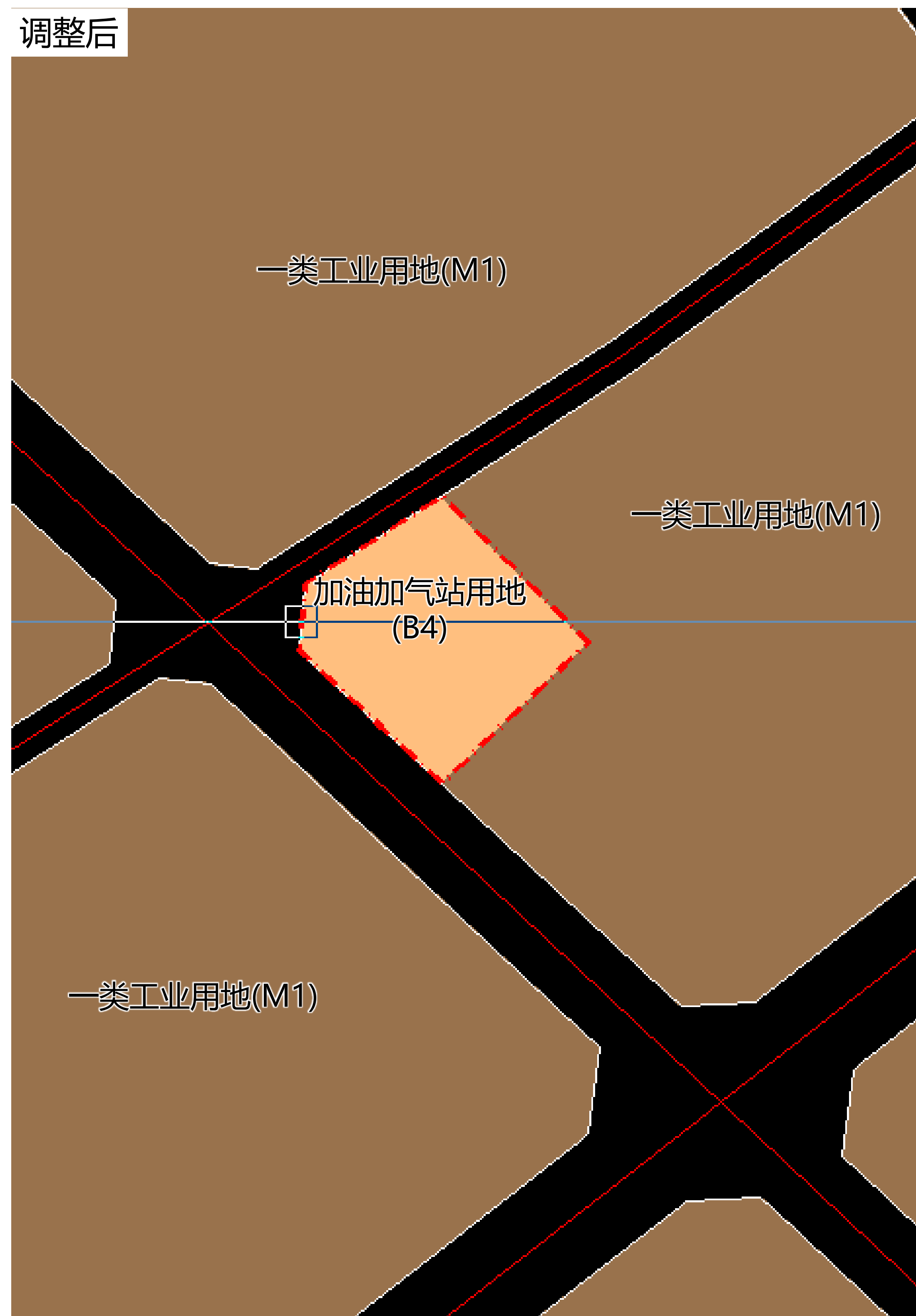
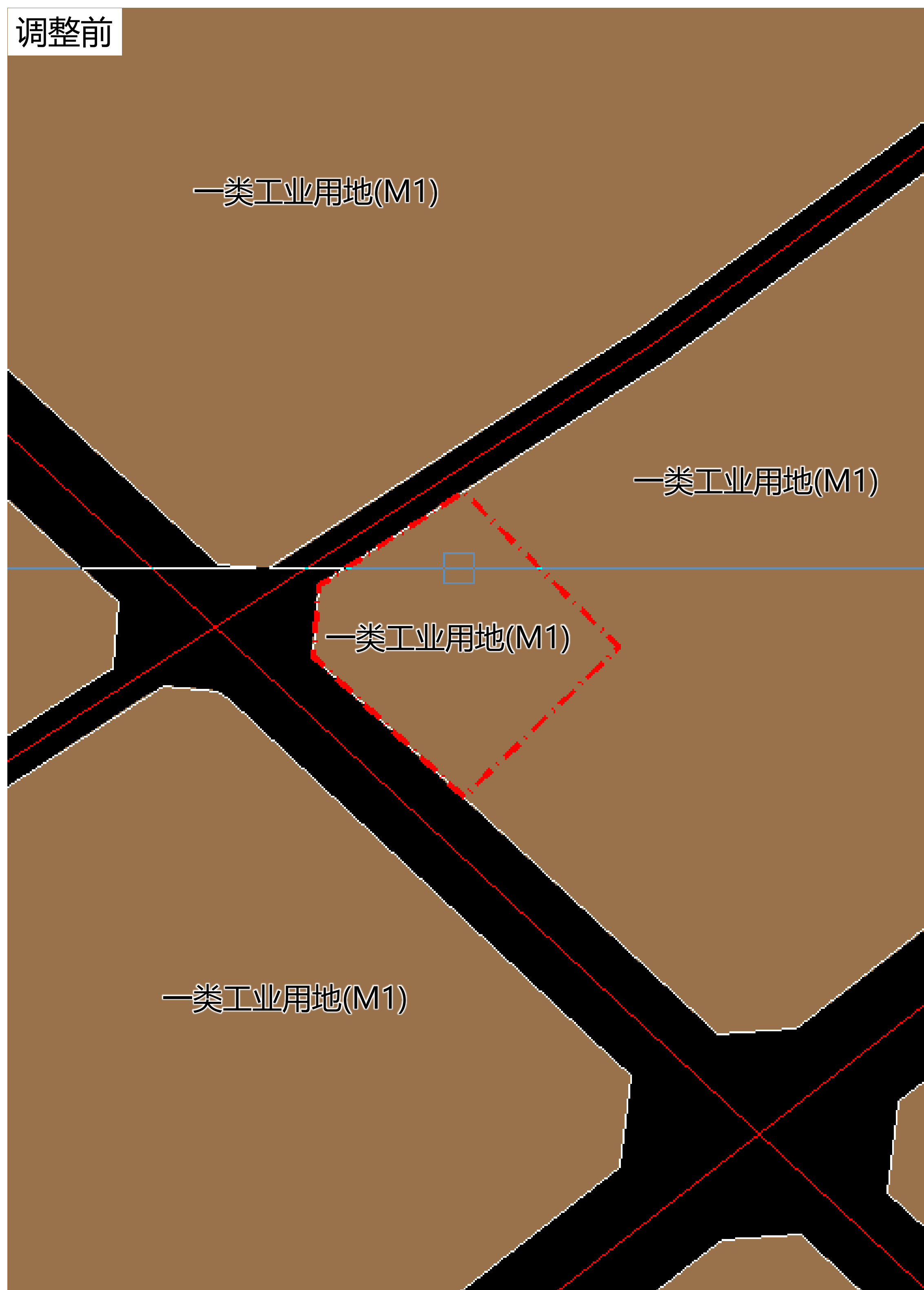
本次论证报告研究的对象位于《信丰县城北产业新城控制性详细规划》的**H-14-01地块**，地块位于深圳大道和温州路交叉口东南角，地块区位如图所示。本次调整范围面积为0.57公顷。在信丰县城北产业新城控制性详细规划中用地性质主要为**二类工业用地（M2）**。



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**H-14-01地块**，调整范围面积为0.57公顷。**本次调整将范围内一类工业用地（M1）调整成为加油加气站用地（B4）。用以建设加油加气站。**



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。

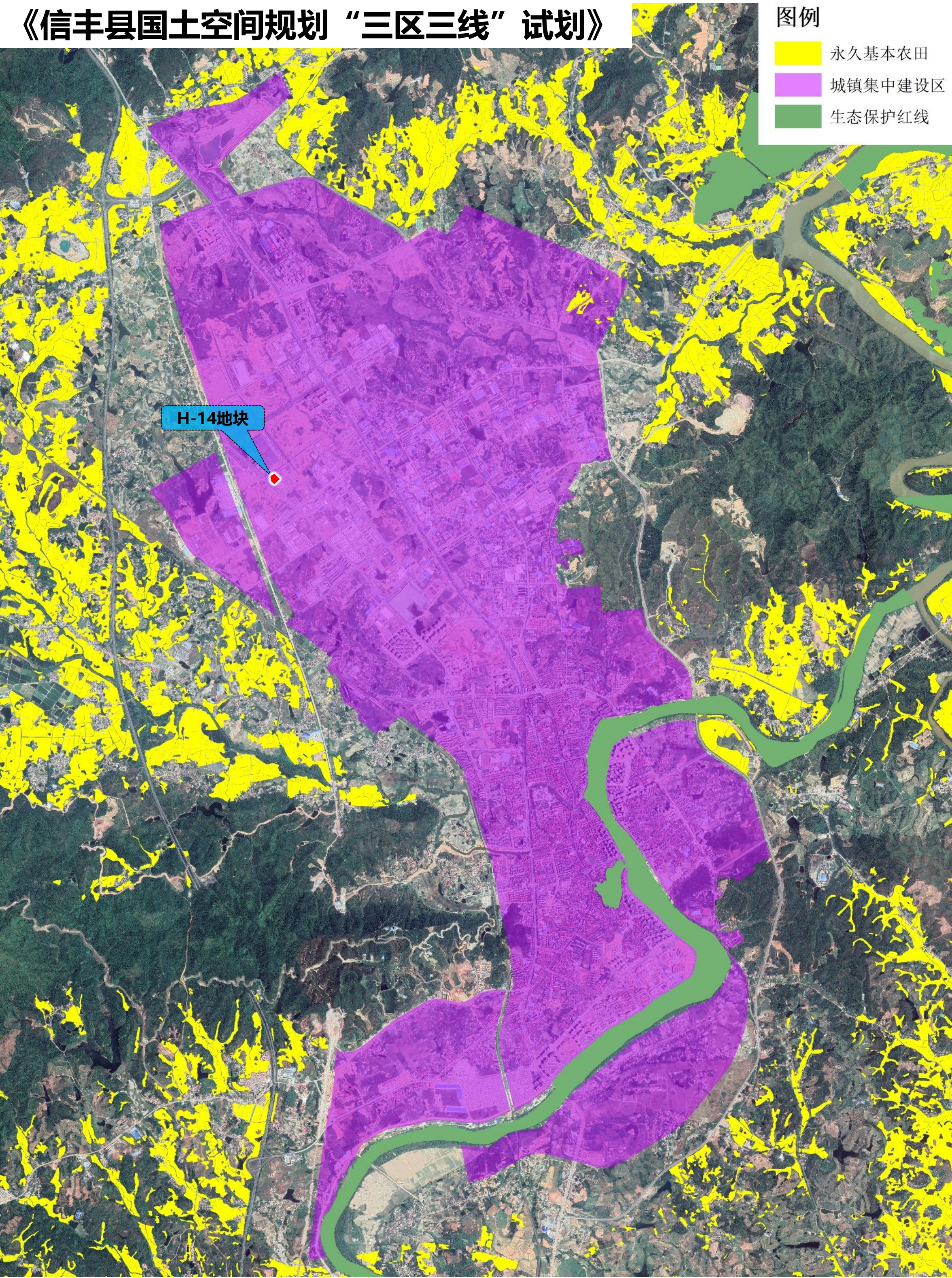
论证地块概况

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**H-14-01地块**为待开发地块。



相关上位规划概况



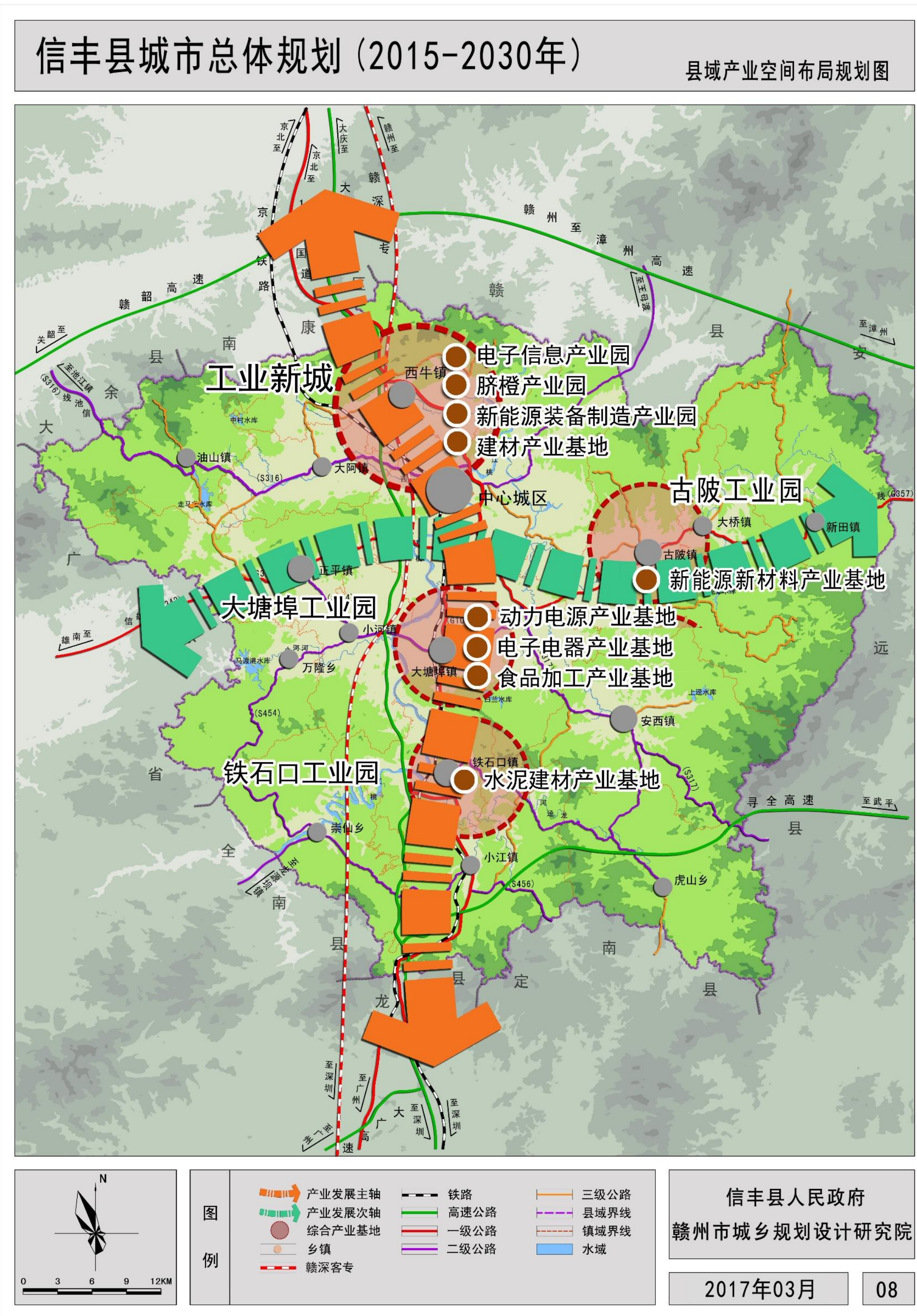
《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》

- “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

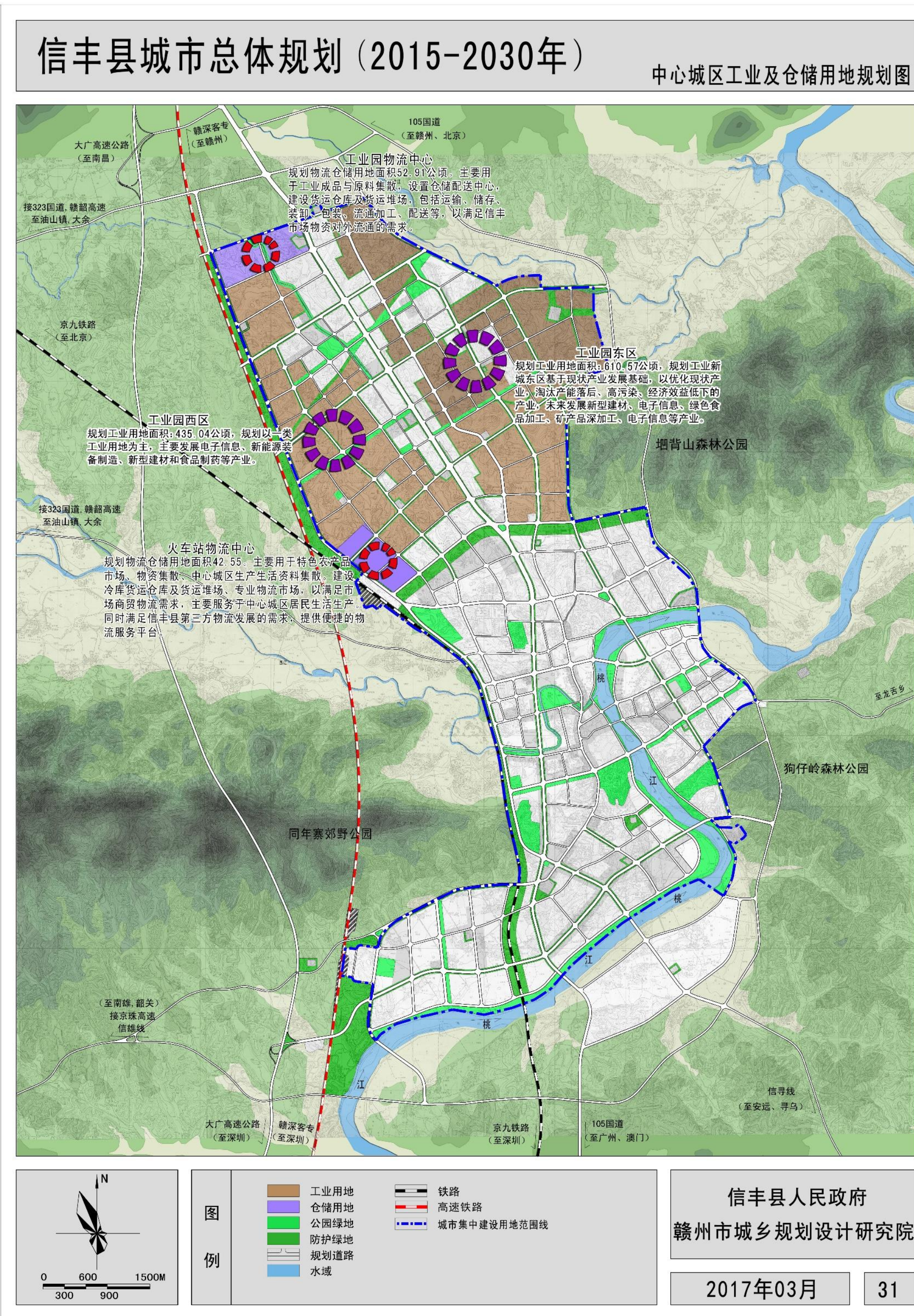
总体规划确定信丰县的主导产业发展体系为：三大支柱产业（电子信息、新型建材、食品制药），四大培育产业（电源动力和储能、汽车配件及新能源装备制造、精细化工、光伏及风力发电）。

● 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

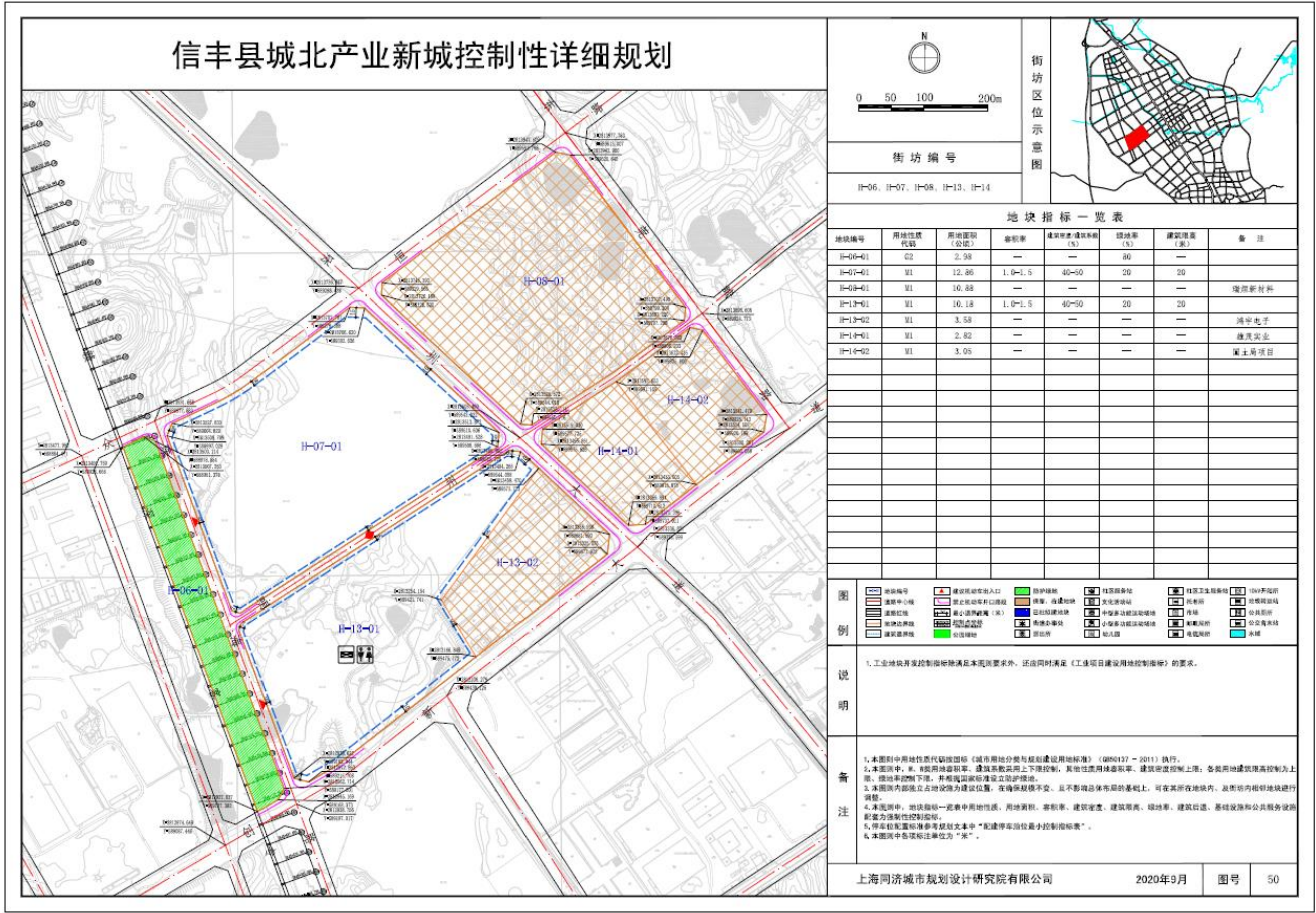
信丰县产业发展主基地，以**电子信息、食品制药、新型建材**三大产业发展为基础，居住、教育、文体、医疗、商业等服务功能完善，产城融合的新城。

● 工业用地规划

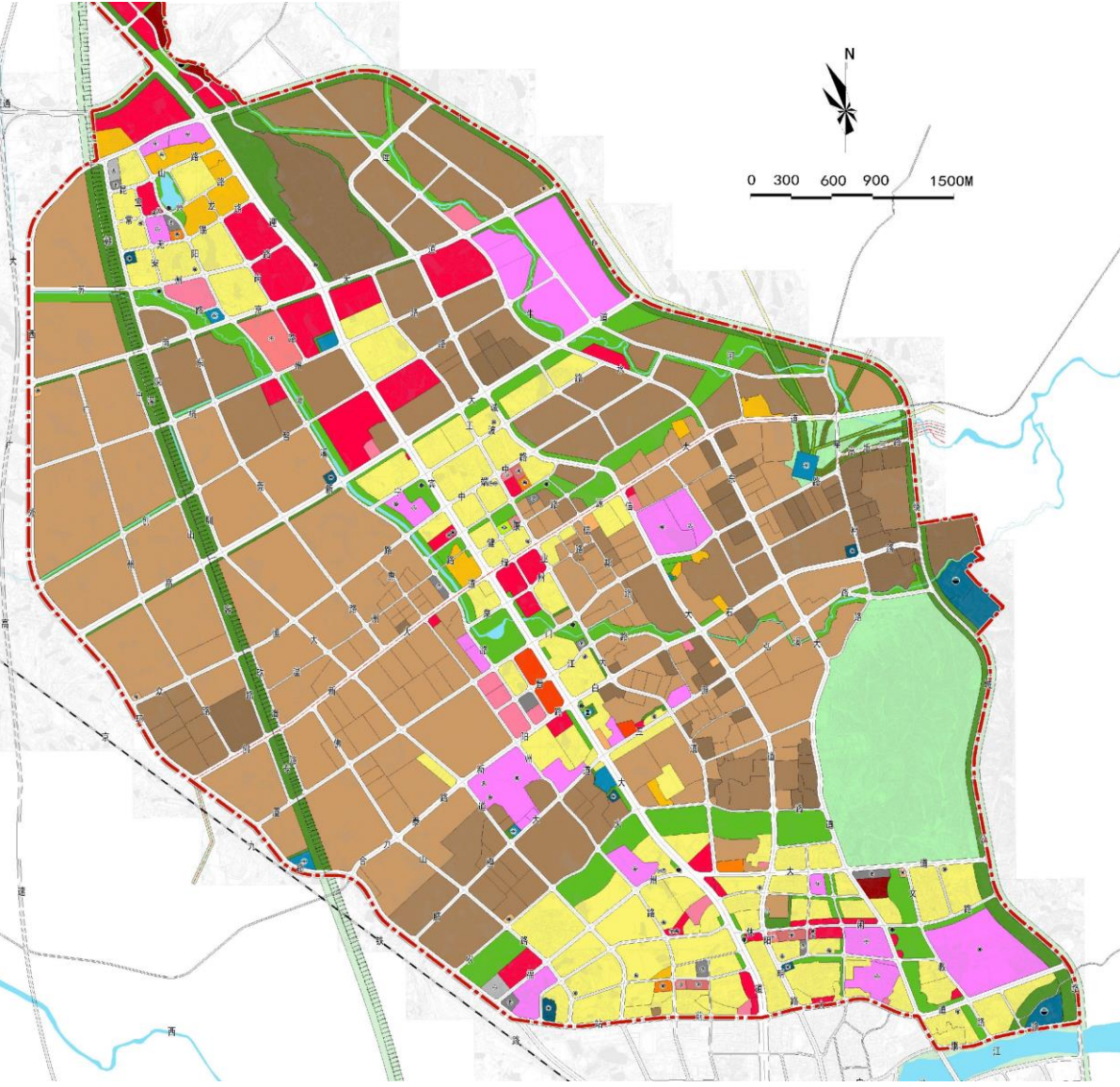
规划形成**现状拓展提升区、电子信息产业区、食品制药产业区、新型建材产业区**4个产业集聚区。

● 控规对论证地块的具体要求

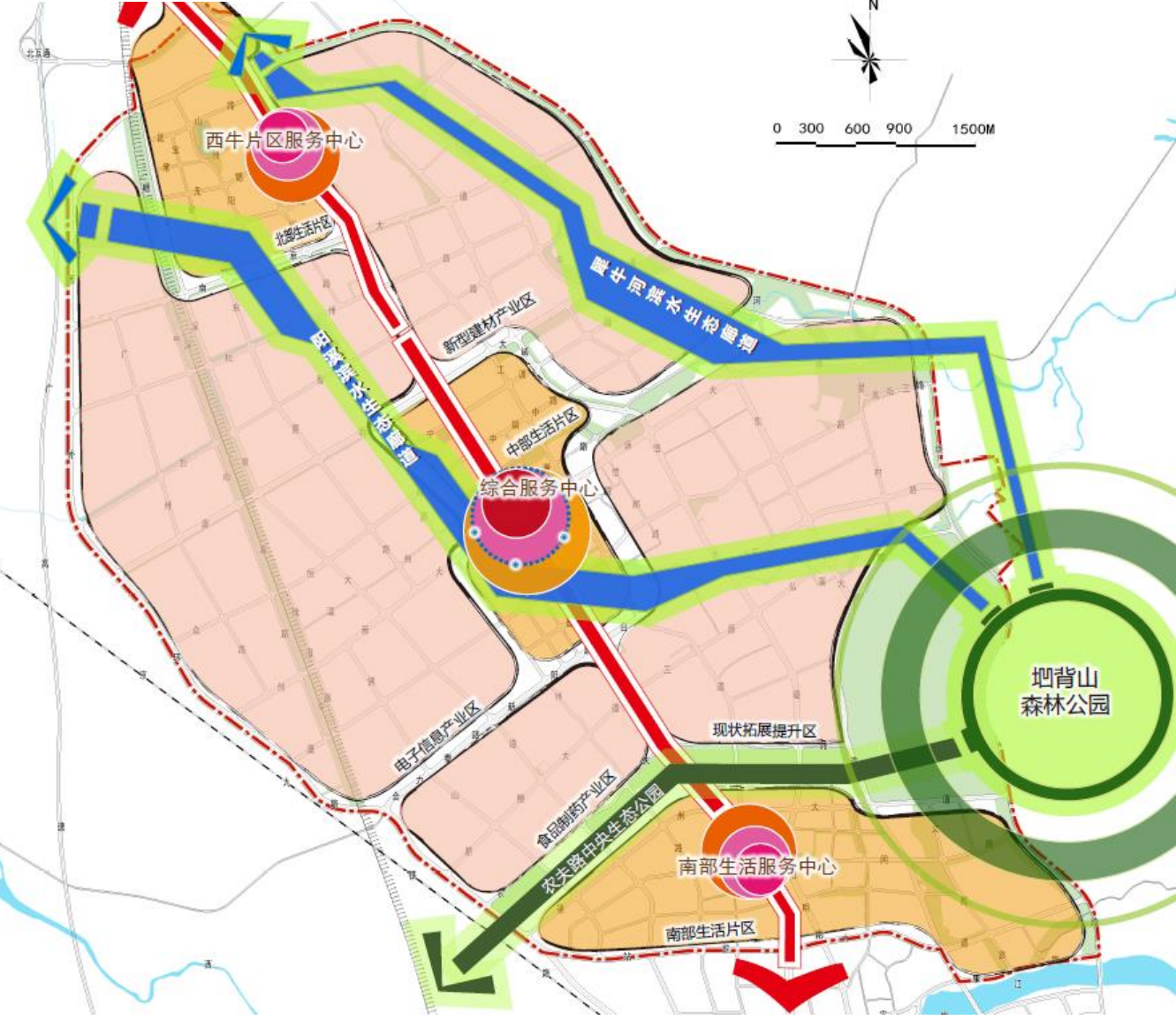
规划H-14-01为一类工业用地（M1），用地面积2.82公顷。



控规用地



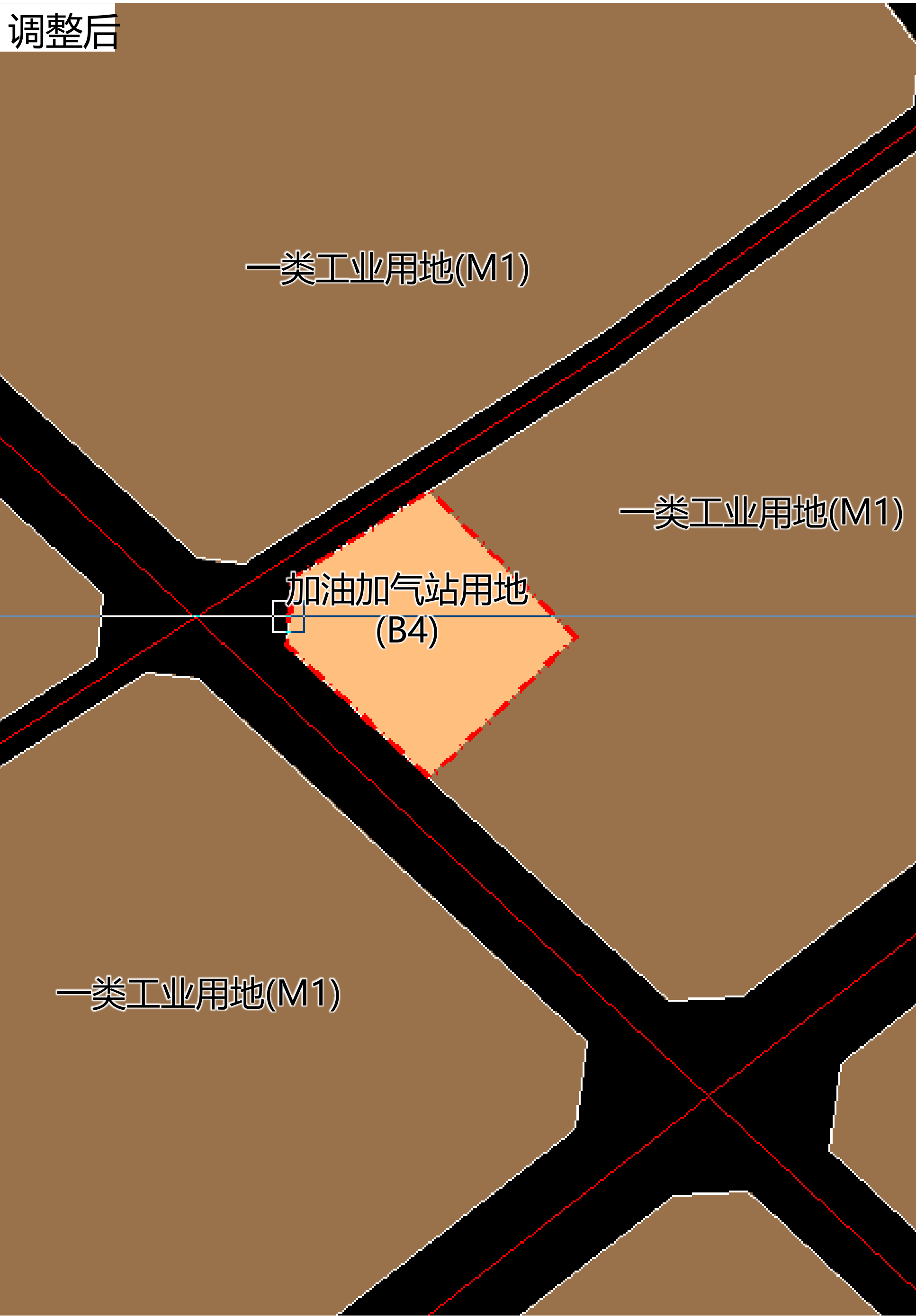
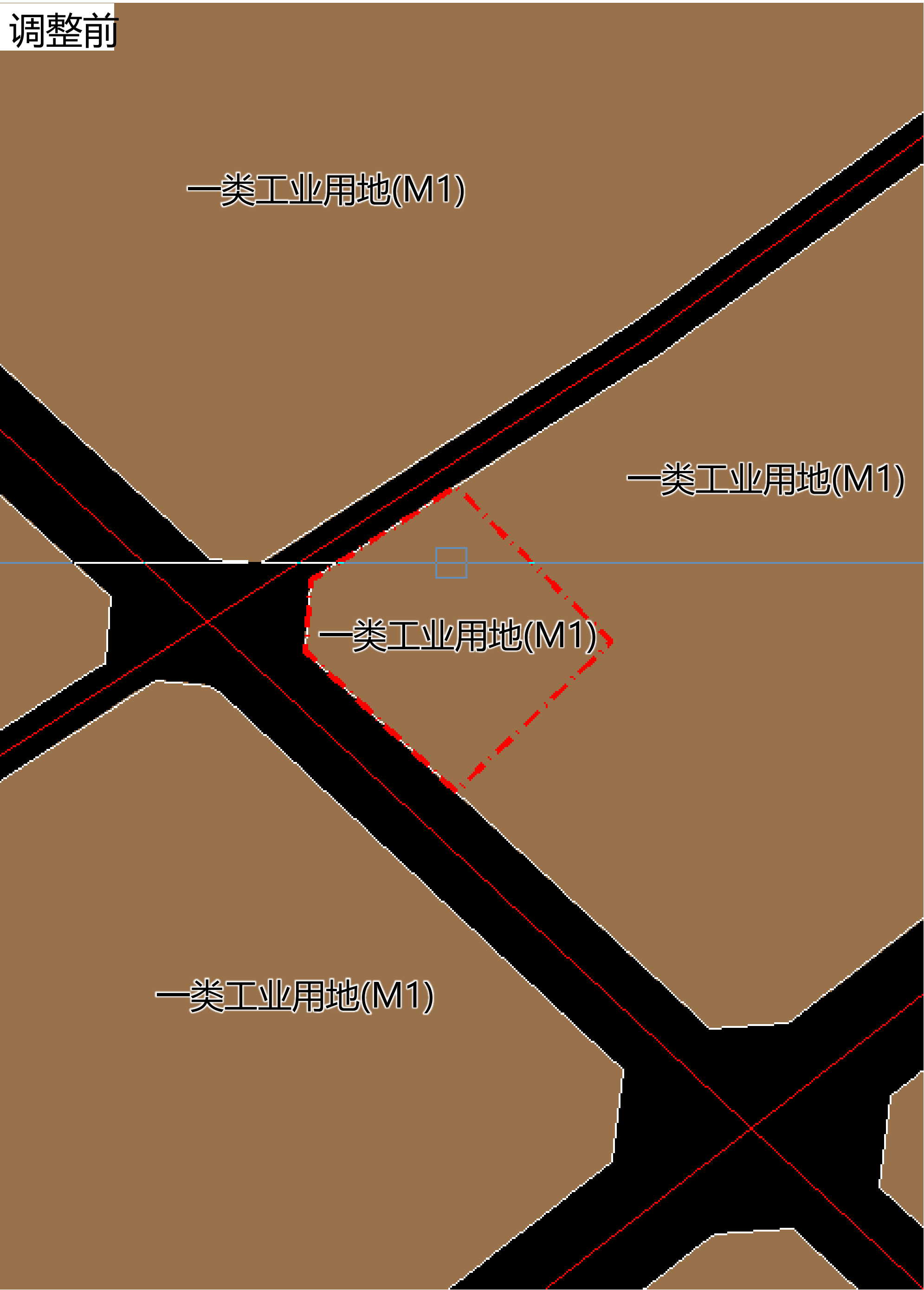
空间结构



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
H-06-01	G2	2.98	—	—	80	—	
H-07-01	M1	12.86	1.0-1.5	40-50	20	20	
H-08-01	M1	10.88	—	—	—	—	瑞烜新材料
H-13-01	M1	10.18	1.0-1.5	40-50	20	20	
H-13-02	M1	3.58	—	—	—	—	鸿宇电子
H-14-01	M1	2.82	—	—	—	—	雄茂实业
H-14-02	M1	3.05	—	—	—	—	国土局项目

论证地块概况



地块调整内容

- **用地边界调整**
根据加油加气站的用地红线，在原控规H-14-01地块中切分出H-14-03地块范围线。
- **用地性质调整**
将**调整范围内中的一类工业用地（M1）**，面积为**0.57公顷调整成为加油加气站用地（B4）**用于建设加油加气站。
- **用地指标调整**
 - 地块编号：H-14-03
 - 用地性质代码：B4
 - 用地面积（公顷）：0.57
 - 容积率：0.5
 - 建筑密度（%）：30
 - 绿地率（%）：20
 - 建筑限高（米）：10
 - 备注：加油站

地块调整必要性

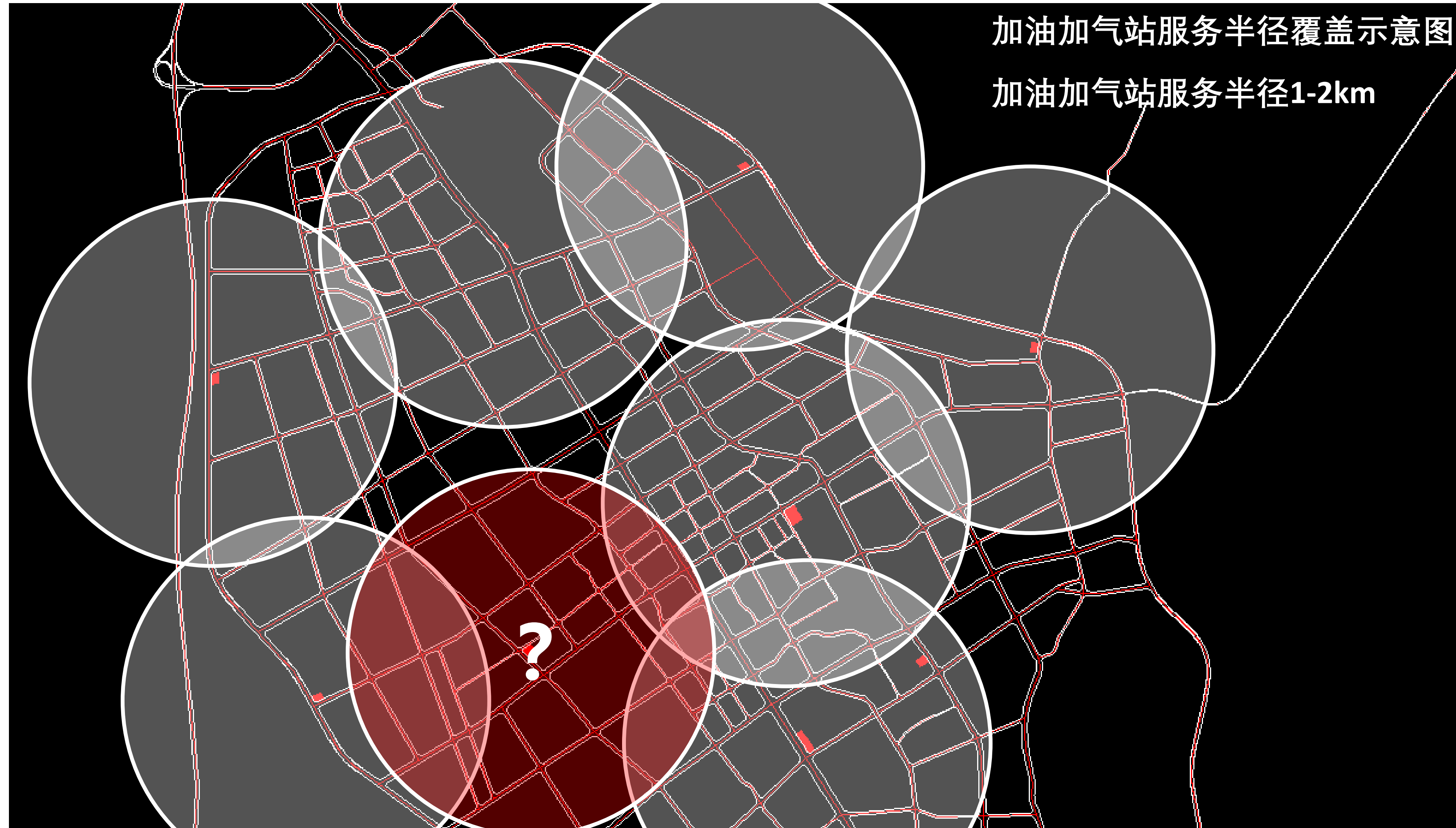
● 地块调整必要性

1、完善区域加油加气站网络构建。

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，完善工业园中各类公共、公用设施的配套。本次利用闲置工业用地补充加油加气站用地，用于建设加油加气站有利用区域构建完善的公用设施网络。因此，将地块调整为加油加气站用地，在提高配套设施方面是有必要的。

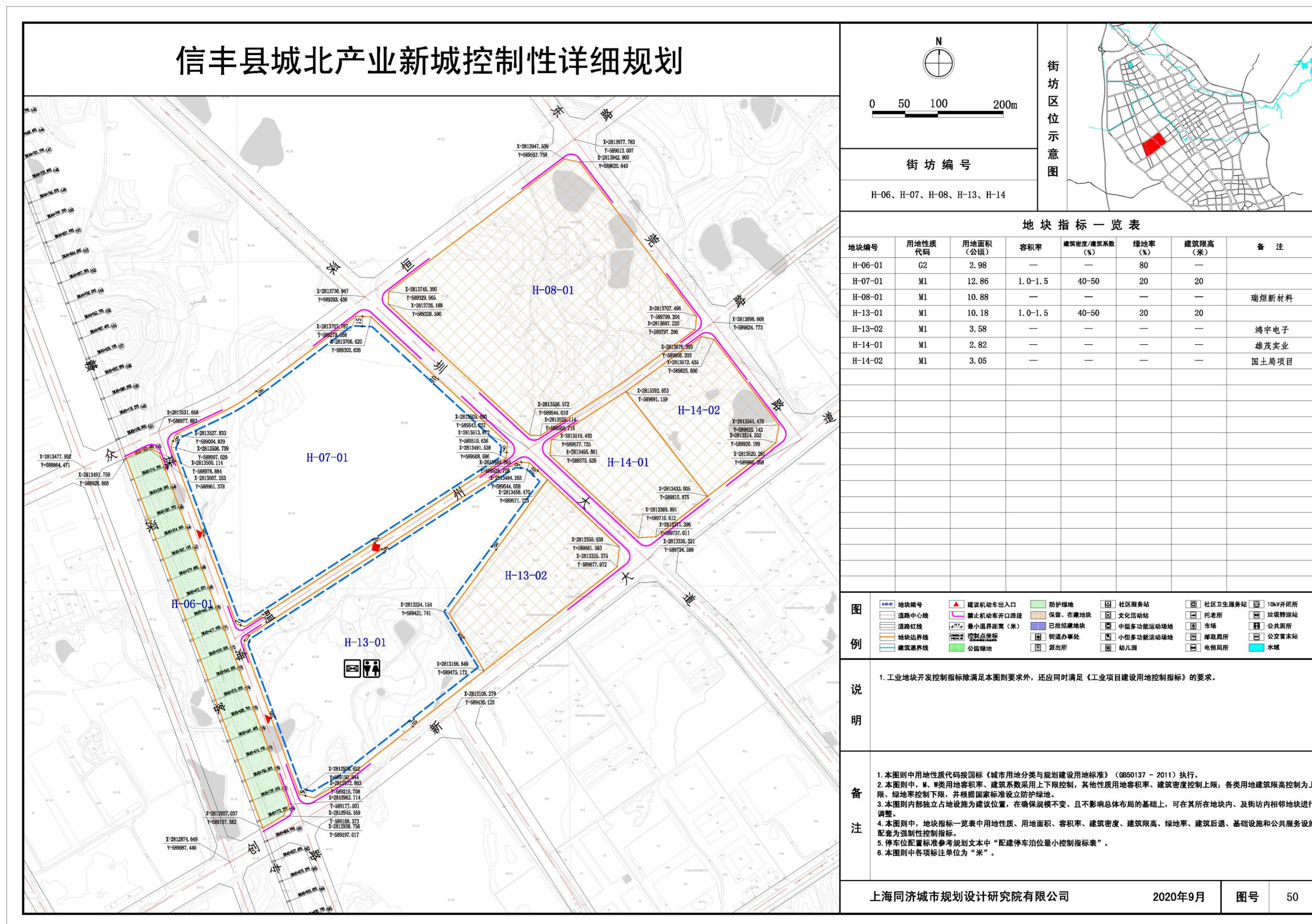
2、结合实际闲置地块，提高土地利用效率。

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。由于现状地块闲置，建议提高土地的利用效率，在现阶段补充公用设施，促进资源集约节约利用。因此，将地块调整为加油加气站用地，在提高土地利用效率方面是有必要的。

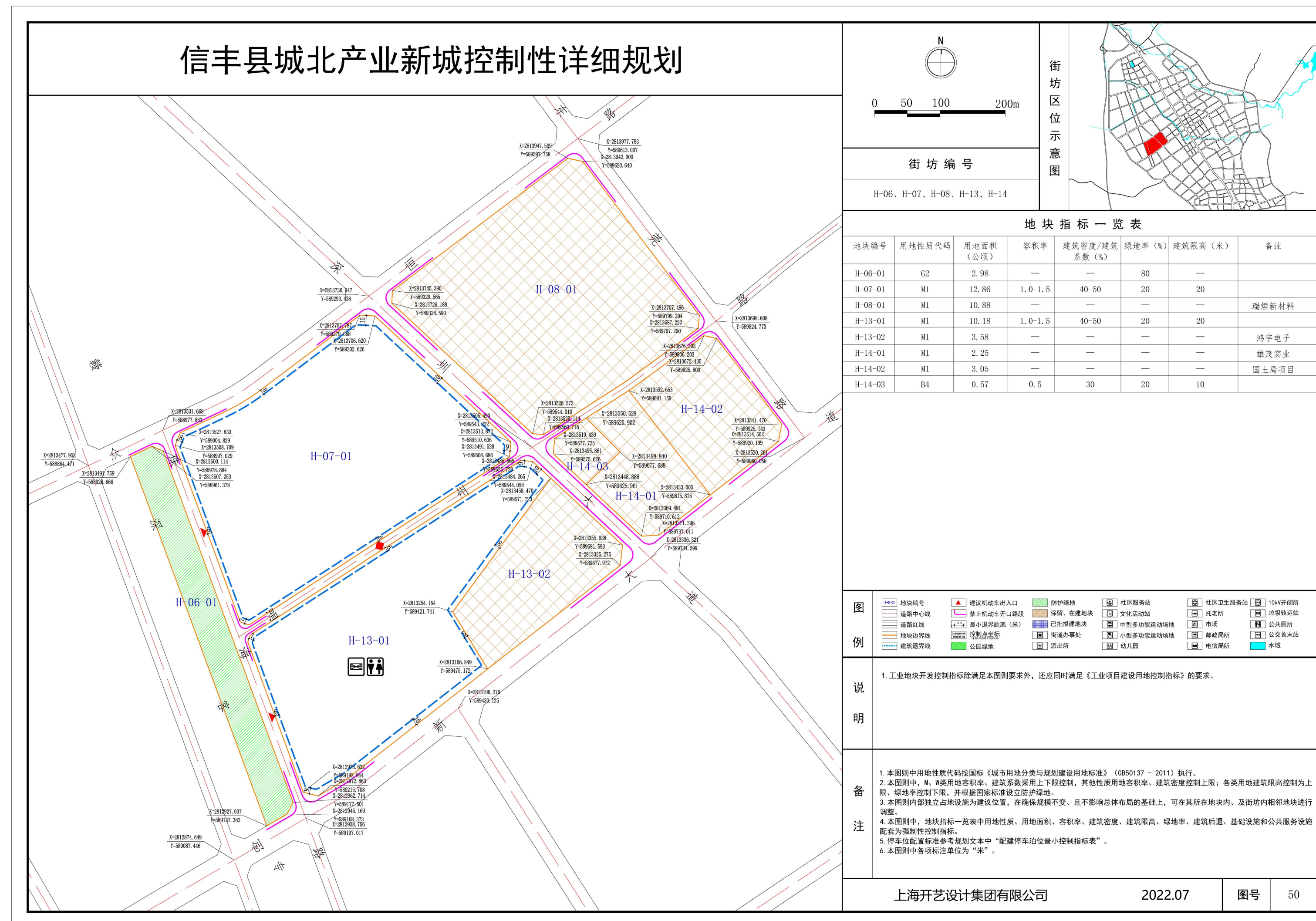


地块调整可行性

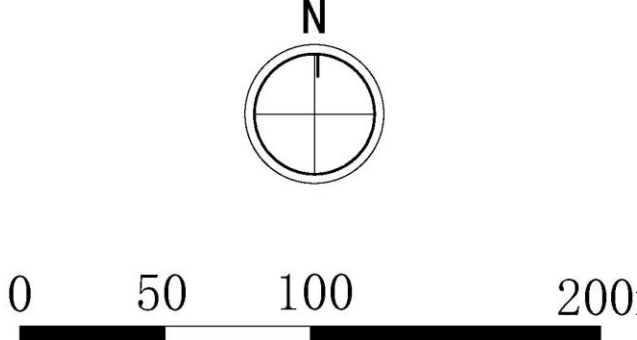
● 调整前控规图则



● 调整后控规图则



信丰县城北产业新城控制性详细规划



街坊区位置示意图

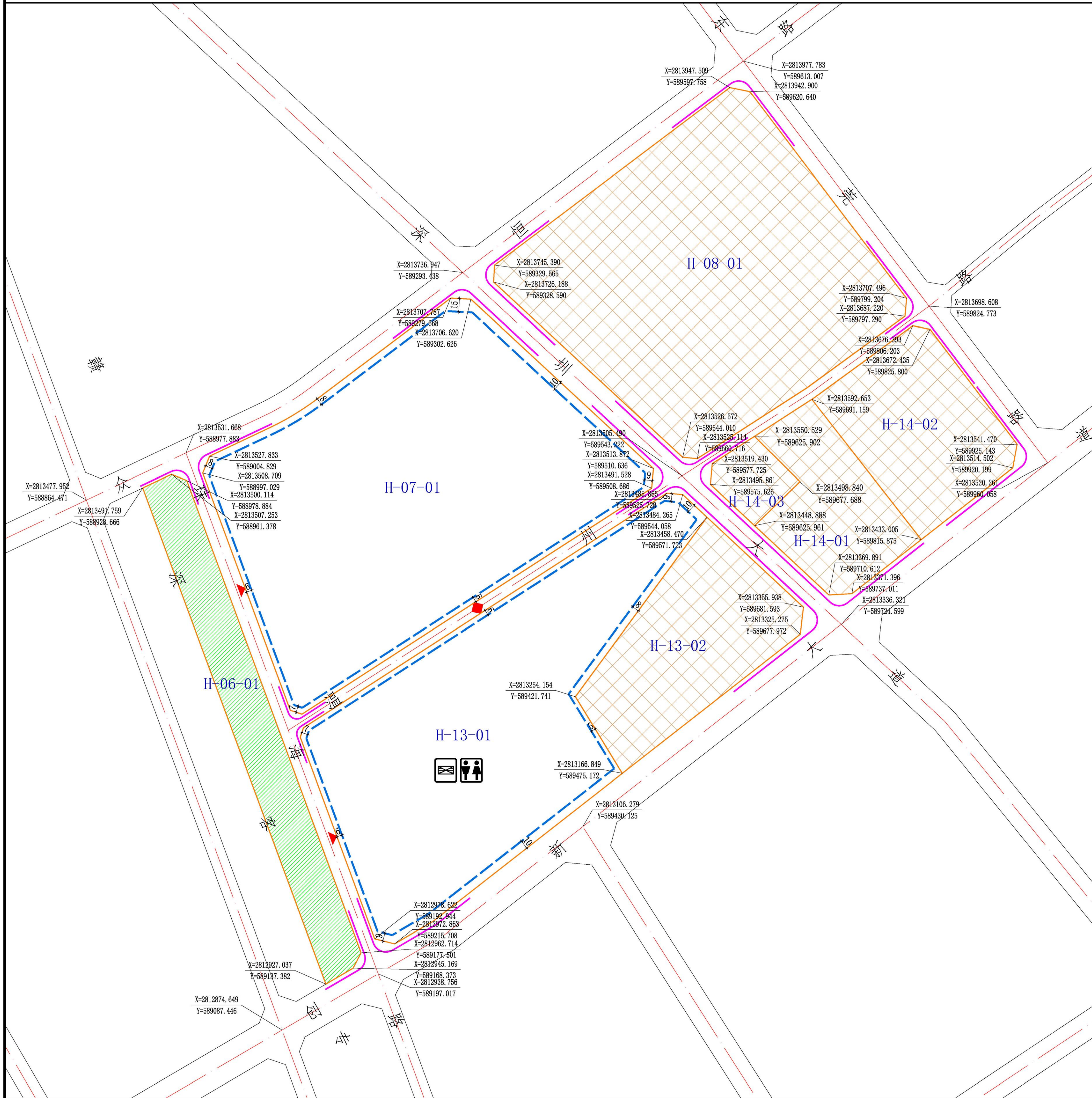


街坊编号

H-06、H-07、H-08、H-13、H-14

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
H-06-01	G2	2.98	—	—	80	—	
H-07-01	M1	12.86	1.0-1.5	40-50	20	20	
H-08-01	M1	10.88	—	—	—	—	瑞恒新材料
H-13-01	M1	10.18	1.0-1.5	40-50	20	20	
H-13-02	M1	3.58	—	—	—	—	鸿宇电子
H-14-01	M1	2.25	—	—	—	—	雄茂实业
H-14-02	M1	3.05	—	—	—	—	国土局项目
H-14-03	B4	0.57	0.5	30	20	10	



图例

- | | | | | | | | | | |
|-------|--|-----------|------|---------|-----|-----------|-----|---------|---------|
| 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 | | 小型多功能运动场地 | | 市场 | 公厕 |
| 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 | 公共首末站 |
| 建筑退界线 | | | 公园绿地 | | 派出所 | | 幼儿园 | 电信局 | 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家标准《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, 地块指标一览表中的用地性质、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“配建停车位泊位最小控制指标表”。
6. 本图则由各项标注单位为“米”。

上海开艺设计集团有限公司

2022.07

图号

O