

# 嘉定老城南山西路两侧地块规划调整 论证报告

重庆渝宏建筑规划设计有限公司



项目名称：嘉定老城南山西路两侧地块规划调整论证报告

委托单位：信丰县自然资源局

编制单位：重庆渝宏建筑规划设计有限公司

证书编号：渝自资规乙字**22500011**

院 长：余 跃

总工程师：孙玉杰    高级规划师    注册规划师

项目负责人：黄 强    规划师    注册规划师

项目审核人：孙玉杰    高级规划师    注册规划师

项目组成员：刘思义    规划师    注册规划师

王怡懿    规划师

邹府宏    规划师

## 《嘉定老城南山西路两侧地块规划调整论证报告》

### 专家评审意见

2023年10月16日，信丰县自然资源局组织召开《嘉定老城南山西路两侧地块规划调整论证报告》（以下简称“指标论证报告”）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、《调整论证报告》的编制对信丰县老城区的快速发展、优化用地布局、提高人民生活质量、促进经济发展具有重要意义，且该报告符合国家有关政策、法律法规、标准规范，符合信丰县国土空间规划，土地延续方案等规划要求，规划依据充分，内容和深度符合专项规划编制要求，具有较好的前瞻性和专业性。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，论证方案具备可行性，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. 论证的用地性质为居住用地，应充分论证调整后居住用地的面积是否满足相关规划以及条例要求，将社会风险稳定性影响降至最低。
2. 论证的项目用地应保证地块用地指标对各方面影响均在执行标准范围内，未突破控规道路交通、公共服务、市政基础设施

等承载能力，对城市绿地系统及周边空间环境景观没有造成不良影响。

3. 本次指标论证要做好与上位国土空间规划对接协同，与“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：



# 目录

## CONTENTS

PART 01 地块概况

PART 02 相关规划解读

PART 03 论证依据和原则

PART 04 地块论证研究的必要性

PART 05 地块控制要素研究

PART 06 结论与建议



# 地块概况

1.1地块范围与建设需求

1.2地块现状用地情况

1.3地块周边基本情况



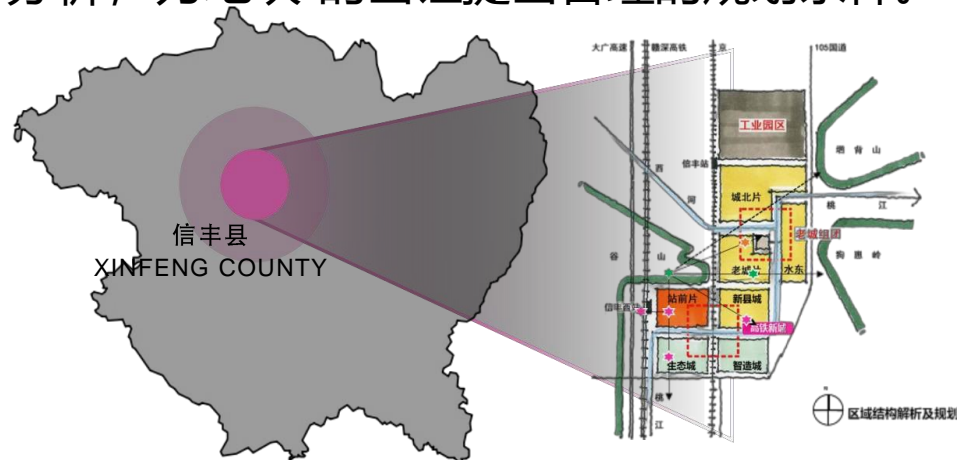
## 1.1 地块范围与建设需求

### 地块范围

本次论证地块为两块，分别位于信丰县赣南医学院第二附属医院旁，南山西路两侧，位于北侧的地块一面积为2.82公顷，位于南侧的地块二面积为 1.30公顷。

### 建设需求

伴随着社会的快速发展，城市的高速扩张，人口、用地规模的需求不断增长，为促进信丰县老城区发展，合理有效的利用土地，提升城市土地使用价值和效率，信丰县决定对赣南医学院第二附属医院旁两地块进行处置，建设居住小区，因该地块不在现有的控制性详细规划内，无法出具规划条件，本次对该地块规划条件做出相关分析，为地块的出让提出合理的规划条件。





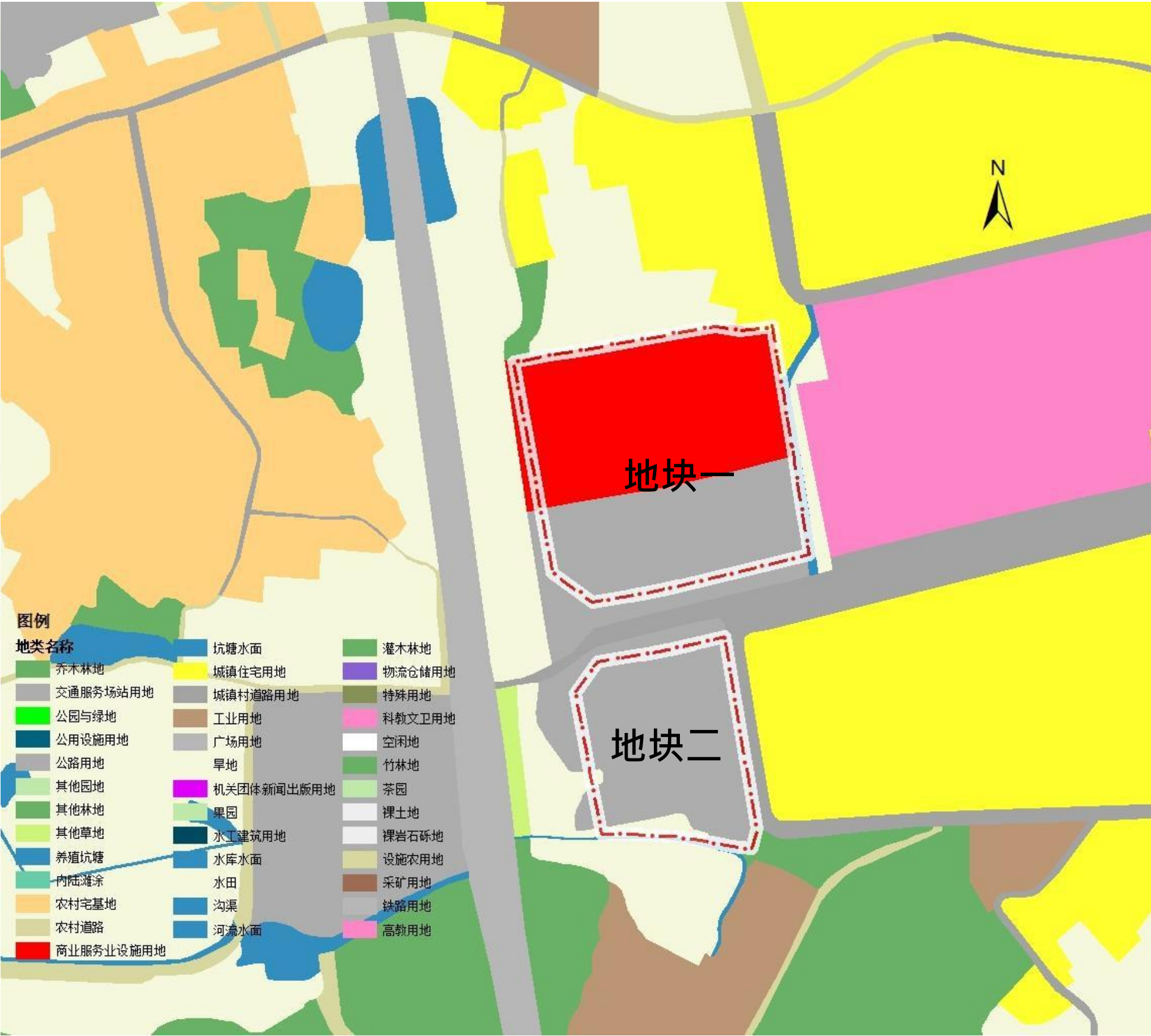
## 1.2地块现状用地情况

### 三调现状

地块一面积为2.82公顷，根据三调数据，地块内主要是商业服务业用地和交通服务场站用地，面积分别为1.69公顷、1.12公顷；地块二主面积为1.30公顷，根据三调数据，地块内主要是交通服务场站用地及少部分耕地，面积分别为1.22公顷0.08公顷。

| 地块一       |          |         |
|-----------|----------|---------|
| 地类名称      | 面积       | 占比      |
| 商业服务业设施用地 | 16858.91 | 59.74%  |
| 交通服务场站用地  | 11191.70 | 39.66%  |
| 沟渠        | 137.20   | 0.49%   |
| 城镇住宅用地    | 31.46    | 0.11%   |
| 合计        | 28219.27 | 100.00% |

| 地块二      |          |         |
|----------|----------|---------|
| 地类名称     | 面积       | 占比      |
| 交通服务场站用地 | 12239.81 | 93.81%  |
| 旱地       | 777.97   | 5.96%   |
| 乔木林地     | 30.29    | 0.23%   |
| 合计       | 13048.07 | 100.00% |





## 1.2 地块周边基本情况

### 周边交通现状

本次论证的两个地块主要的对外交通是南山西路，向东联系老城区中心，通过迎宾大道向南向北连接城北片区和新城片区，具备建设交通条件。

### 周边建设情况

边主要是在建设居住地块地区城南发展边缘山麓新城等，在地块一的右侧为赣南医学院第二附属医院。

地块周边具备以下条件：①周边市政设施建设较完备。②周边环境无强污染源区域，及无存有易燃易爆危险品的区域。③项目建设区域不存在滑坡、泥石流等不良地质作用。地块周边建设环境较好。

具备建设条件。







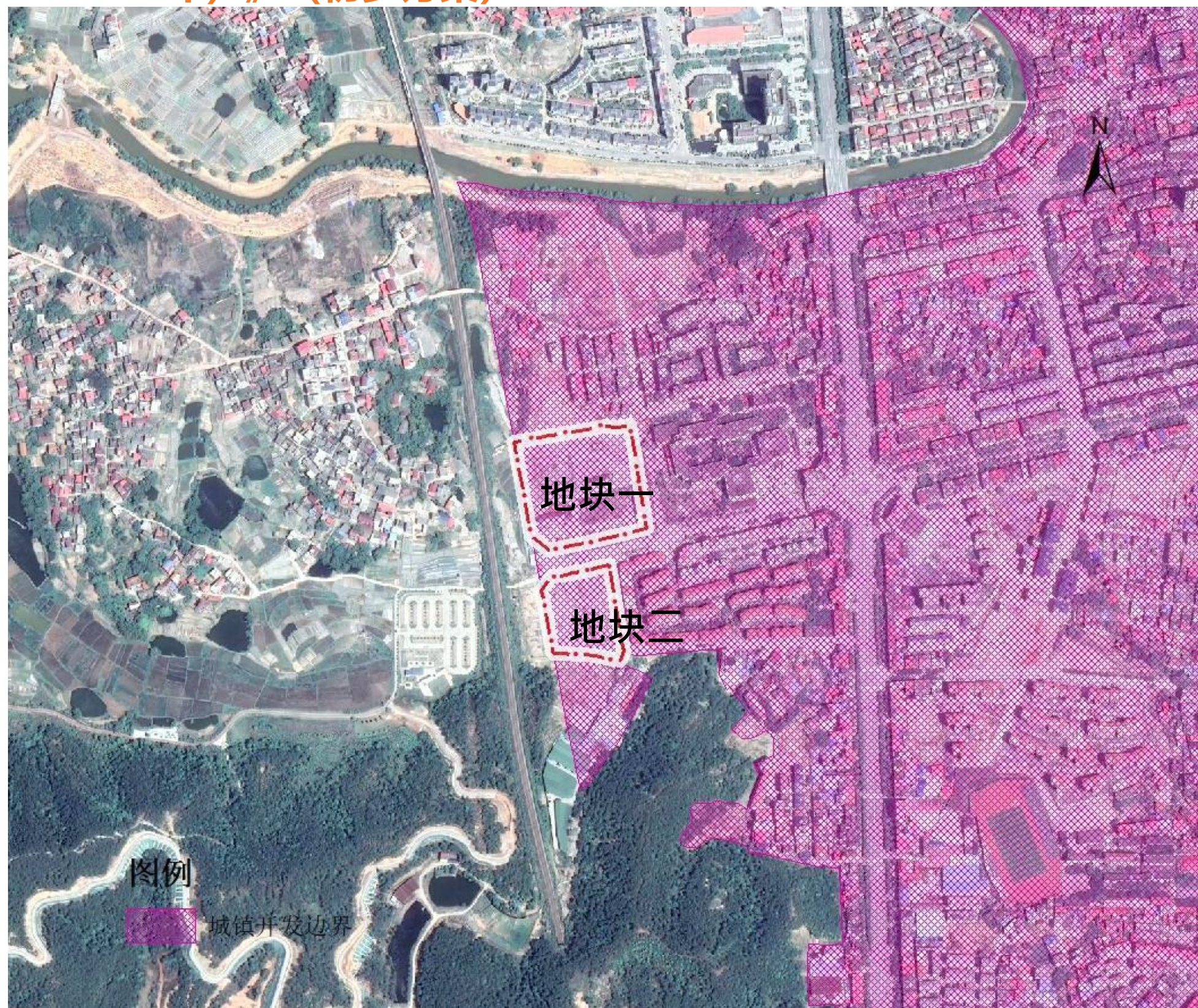
## 相关规划解读

- 2.1 《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》（送审稿）
- 2.2 《信丰县土地利用总体规划(2006-2020年)延续方案》
- 2.3 小结



## 2.2 《信丰县城国土空间总体规划（2020-2035年）》（初步方案）

全部位于试划的城镇开发边界内  
不涉及生态保护红线 不涉及永  
久基本农田



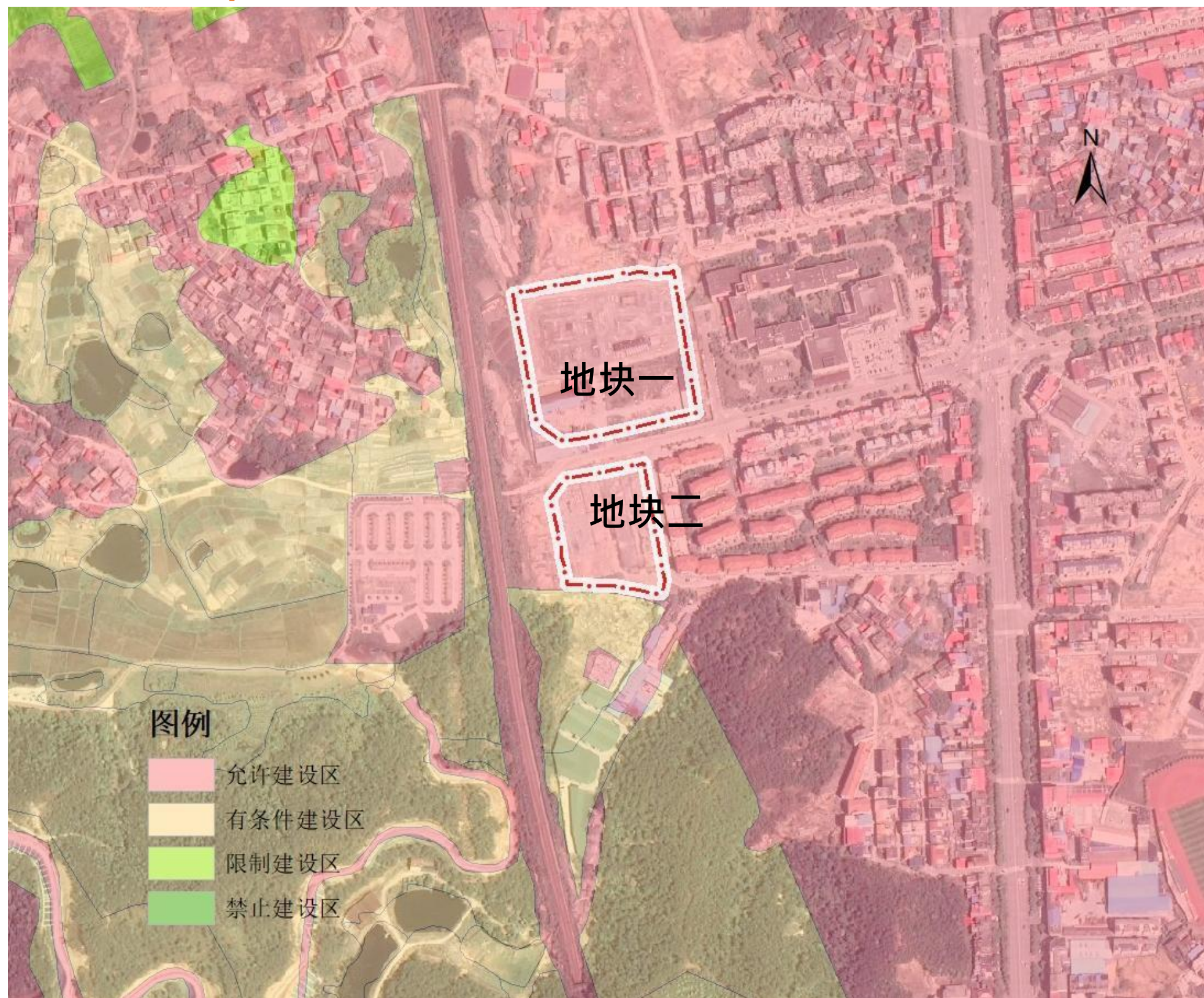




## 2.4 《信丰县过渡期土地利用总体规划(2006-2020年) 延续方案》

### 建设用地管制分区

地块一面积2.82公顷，地块二面积1.30公顷，**全部位于允许建设区**。地块内不涉及限制建设区及禁止建设区，可依法依规进行开发建设。





## 2.7 小结



**小结：** 基本已具备开发出让条件，可依法依规进行土地出让。





## 地块论证原则

01



**集约、节约利用土地资源** 严格按照规范要求确定经济技术指标，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。

02



**整体性原则** 规划要有综合性、系统性的观念，从城市整体层面出发，不影响城市空间发展结构，并保障城市整体品质不降低。

03



**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。





## 地块论证研究的必要性

- 4.1 促进城市内部更新，推动老城社区建设
- 4.2 提高旧城的土地利用效率，提升人居品质
- 4.3 满足地块划拨规划条件的设立



# 地块论证研究的必要性

The necessity of argumentation research



## 促进城市内部更新 推动老城社区建设

居住作为人们生活的基本条件，要求更好的居住环境是情理之中，好的居住环境不仅包括住得舒适、宽大，而且包括居住质量不断提高。特别是在人口老龄化日益提高的背景下，居住条件如何方便老人出行和就近得到养老医疗服务，是提高居住质量的应有之义。本次将两块地块调整为居住用地，将为居民提供一个卫生、安全、方便和舒适的，公共服务设施配套相对完善的，人性化的空间和文明的居住环境。



## 提高旧城的土地利用 效率，提升人居品质

随着信丰县每年的建设计划有效实施，大大推动了城市更新的建设步伐，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。



## 满足地块划拨规划 条件的设立

鉴于开发建设的紧迫性，本次规划编制迫在眉睫。同时，通过规划论证，能正确的反映地块建设发展的需求，验证规划论证地块的各项控制指标，并结合现有的各项规范、文件和要求，进行合理的调整和落实，使地块开发更具合理性、权威性和可操作性。因此，本次规划论证具有较强的必要性。





## 地块控制要素研究

5.1 用地性质研究

5.2 交通组织研究

5.3 控制指标研究

## 5.1 用地性质研究

### 地块用地性质分析

本次论证地块周边主要是居住用地、商业用地以及医疗用地，将两地块用地性质调整为居住用地，给城市发展提供动力，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。

结合该地块的所处的区位属性，地块建设以居住用地类项目进行开发建设是比较适宜的。因此将该地块的用地性质设置为居住用地是合理的。







## 5.2 交通组织研究 地块周边现状主干路网框架

已基本形成。通过南山西路，向东联系老城区中心，通过迎宾大道向南向北连接城北片区和新城片区,具备建设交通条件，具备场地建设的交通条件。



5.3 控制指标研究

容积率指标研究

根据《江西省城市规

划管理技术导则》（2014版），为保证用地后续建设，结合信丰县其他城区容积率分析，鉴于两地块面积大小差异，建议北侧的地块一容积率取值≤2.0，南侧地块二容积率取值为≤1.6。

《江西省城市规

划管理技术导则》（2014版）

表 1 建筑容量控制指标表

| 用地、建筑<br>类型             |                                    | 用地面积<br>(m²) | 2000-10000（居住<br>3000-10000） |             | 10000-30000 |             | 30000-50000 |             | 50000以上 |             |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|-------------|
|                         |                                    | 指标           | 容积率                          | 建筑密度<br>(%) | 容积率         | 建筑密度<br>(%) | 容积率         | 建筑密度<br>(%) | 容积率     | 建筑密度<br>(%) |
|                         |                                    | 4层以下         | 1.2                          | 40          | 1.2         | 40          | 1.1         | 38          | 1       | 36          |
| R居住用地                   |                                    | 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<br>业设施用地         | 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<br>与公共服务<br>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          |



取值区间：不大于2.5



5.3 控制指标研究

建筑密度指标研究

该地块建筑物建议为多层及小高层。结合《江西省城市规  
划管理技术导则》（2014版），以及综合 信丰县其他城区建筑密度分析，建议地块一地块  
二的 建筑密度均不超过30%。

《江西省城市规  
划管理技术导则》（2014版）

表 1 建筑容量控制指标表

| 用地、建筑<br>类型             |  | 用地面积<br>(m²) | 2000-10000（居住<br>3000-10000） |             | 10000-30000 |             | 30000-50000 |             | 50000以上 |             |
|-------------------------|--|--------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|-------------|
|                         |  |              | 容积率                          | 建筑密度<br>(%) | 容积率         | 建筑密度<br>(%) | 容积率         | 建筑密度<br>(%) | 容积率     | 建筑密度<br>(%) |
|                         |  | 4层以下         | 1.2                          | 40          | 1.2         | 40          | 1.1         | 38          | 1       | 36          |
| R居住用地                   |  | 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<br>业设施用地         | 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<br>与公共服务<br>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<br>施用地（含文化<br>、体育、教育、<br>医疗及其他公益<br>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          |



取值区间：≤30%

## 5.3 控制指标研究

### 建筑高度指标研究

根据《江西省城市规划管理技术导则》（2014版），以及综合信丰县其他城区建筑高度分析，建议地块一地块二建筑高度均控制在54m以下。

### Ø 《江西省城市规划管理技术导则》（2014版）

#### 第三节 建筑高度控制

**3.3.1** 建筑物的高度除必须符合日照、建筑间距、消防、抗震等方面的要求外，应同时符合本章的规定。

**3.3.2** 在有净空高度限制的飞机场、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度必须符合相关净空高度限制的规定。

**3.3.3** 在文物保护单位周围的建设控制地带内、传统历史街区内或周围的新建、改建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的相关规定。

**3.3.4** 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。

建筑物临接两条以上道路的，可按较宽的道路规划红线计算其控制高度。

**3.3.5** 在城市重点地段建筑高度，应先编制城市设计或建筑设计方案，进行建筑空间环境、天际轮廓线等分析论证后确定。



**规范要求取值区间：≤87m**



## 5.3 控制指标研究

### 绿地率指标研究

根据《江西省城市规划管理技术导则》（2014版）规定）居住用地的绿地率不应小于 30%，旧城改造不应小于25%，综合综合信丰县其他城区绿地率 分析，建议绿地率取值均为大于等于30%。

## 《江西省城市规划管理技术导则》（2014版）

### 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。



**取值区间：大于等于30%**

5.3 控制指标研究

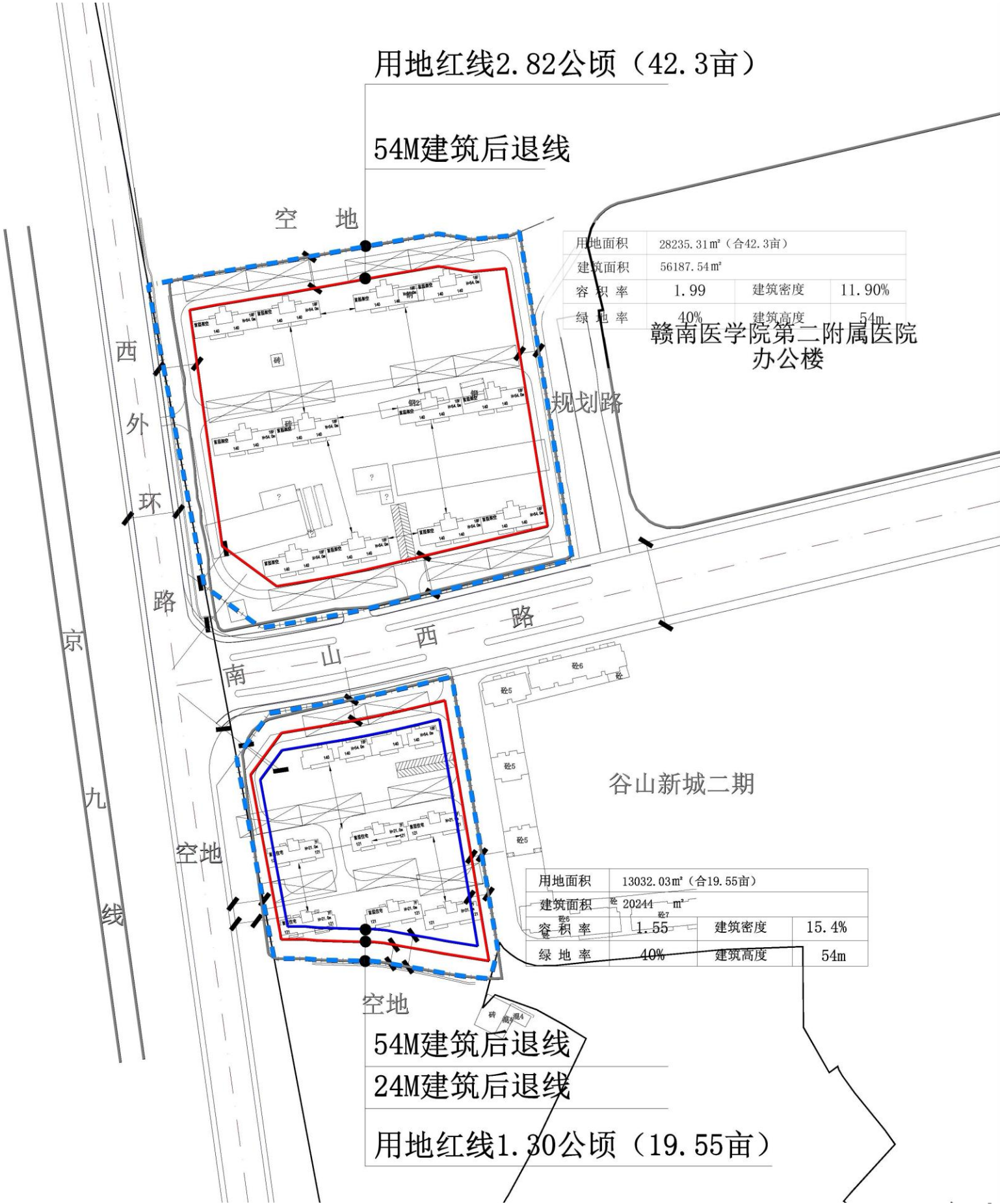
控制指标结论

最终确定地块一指标为：容积率≤2.0，建筑密度≤30%，建筑高度≤54m，绿地率大于30%,且经过方案布局论证，该控制指标具有可行性。

确定地块二指标为：容积率≤1.6，建筑密度≤30%，建筑高度≤54m，绿地率大于30%,且经过方案布局论证，该控制指标具有可行性。

用地地块控制指标一览表

| 地块名称 | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积(公顷) | 容积率 | 建筑密度(%) | 建筑高度(m) | 绿地率(%) |
|------|--------|----------|----------|-----|---------|---------|--------|
| 地块一  | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 2.82     | 2.0 | 30      | 54      | 30     |
| 地块二  | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1.30     | 1.6 | 30      | 54      | 30     |







## 结论与建议

1. 结论
2. 建议

## 6.1 结论

通过以上论证研究分析，论证地块范围内各地块符合国家的相关土地政策和城市规划相关规划要求，是可行的。

地块控制指标一览表

| 地块名称 | 用地代码   | 用地性质     | 用地面积<br>(公顷) | 容积率 | 建筑密度<br>(%) | 建筑高度<br>(m) | 绿地率<br>(%) |
|------|--------|----------|--------------|-----|-------------|-------------|------------|
| 地块一  | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 2.82         | 2.0 | 30          | 54          | 30         |
| 地块二  | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 1.30         | 1.6 | 30          | 54          | 30         |

## • 6.2 建议

### • Ø 建筑形式

- 建筑整体风貌应该协调统一，符合项目地块周边整体风貌：建筑应与周边水体山体相结合，将建筑融入其中，形成建筑与山水相映相融的和谐自然景观。

### Ø 建筑色彩

- 主色调以浅色系为主，应与周边自然环境色调相融合。

### • Ø 环境要素

- 结合街道绿化、沿街界面布置便捷、适度的城市家具，形成尺度宜人的公共环境。

### • Ø 报批程序

- 建议本论证报告通过专家评审并按照专家、公众意见修改完善后，按法定程序报批。



区位示意图

[illegible]

|    |  |  |  |  |  |  |
|----|--|--|--|--|--|--|
| 图例 |  |  |  |  |  |  |
|    |  |  |  |  |  |  |
|    |  |  |  |  |  |  |
|    |  |  |  |  |  |  |
|    |  |  |  |  |  |  |

说

备注

图号