

高铁新城城南大道南侧地块规划调整 论证报告

重庆渝宏建筑规划设计有限公司



城乡规划编制资质证书

证书编号：渝自资规乙字22500011

证书等级：乙级

单位名称：重庆渝宏建筑规划设计有限公司

承担业务范围：(一) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；(二) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；(三) 详细规划的编制；(四) 乡、村庄规划的编制；(五) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91500106203594806R

发证机关 重庆市规划和自然资源局

有效期限：自 2022 年 11 月 04 日至 2026 年 12 月 01 日

2022 年 11 月 04 日

项目名称：高铁新城城南大道南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

夏 丹 规划师 注册规划师

《高铁新城城南大道南侧地块规划调整论证报告》

专家评审意见

2023年10月12日，信丰县自然资源局组织召开《高铁新城城南大道南侧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、为加快信丰县站前片区整体综合开发进程，优化用地布局，进一步推进城市的开发建设，推动信丰职业教育产教融合赋能提升，同时结合周边地块规划建设情况，专家组认可报告提出的高铁新城城南大道南侧地块的用地性质及控制指标。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. 论证的用地性质为商业用地，应充分论证调整后商业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市政基础设施的容量满足职业教育中心用地的用水用电排污要求，且周边道路满足交通通行需求，将社会风险稳定性影响降至最低。
3. 紧密对接上位国土空间规划，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

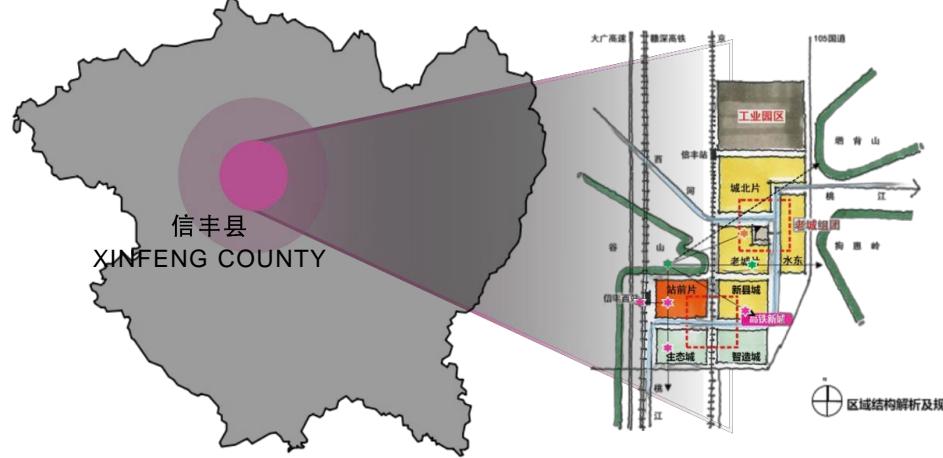
1.1 地块范围与建设需求

地块范围

大学城地块分为两个地块，位于信丰县城的西南侧。西北面相临信丰高铁西站，东北面相邻信丰县中医院，正北面也有规划中的综合市民中心，东面相临规划中的科创厅堂。北侧地块一面积为23.42公顷，南侧地块二面积为1.53公顷。

建设需求

为配合信丰县国土空间规划要求，围绕信丰高铁站的站前广场建设赣州市级“文旅综合体”，信丰县拟在大学城项目基地建设信丰县职业教育教学中心，但该区域尚未编制控制性详细规划，暂无法出具规划条件，为保障用地合理有效开发，提升片区综合实力，本次对该地块规划条件做出相关分析，为地块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23.42公顷（266.77亩），根据三调数据，地块内部**以乔木林地、其它林地、果园、公路用地为主**，分别有6.86公顷、4.00公顷、2.63公顷、2.36公顷，占总用地的29.27%、17.10%、11.25%、10.07%。其中林地主要在地块中部，果园在地块南部。

地块二面积1.53公顷：绝大部分为**铁路用地**，面积为1.52公顷，占比99.43%。

地块	地类名称	面积 (m ²)	占比
	采矿用地	22927.42012	9.79%
	城镇村道路用地	1408.771029	0.60%
	城镇住宅用地	1575.715244	0.67%
	工业用地	4092.176394	1.75%
	公路用地	23580.32959	10.07%
	果园	26347.23142	11.25%
	旱地	1493.517867	0.64%
	坑塘水面	7698.146499	3.29%
	农村道路	1017.801252	0.43%
	农村宅基地	16955.76454	7.24%
	其他草地	2752.854836	1.18%
	其他林地	40044.53533	17.10%
	乔木林地	68555.26574	29.27%
	水田	2317.621944	0.99%
	铁路用地	12313.87263	5.26%
	竹林地	1146.544953	0.49%
	总计	234227.5694	100.00%



地块二	地类名称	面积 (m ²)	占比
	果园	0.73	0.00%
	农村道路	35.96	0.24%
	乔木林地	38.74	0.25%
	铁路用地	15165.14	99.43%
	公路用地	11.48	0.08%
	总计	15252.05	100.00%

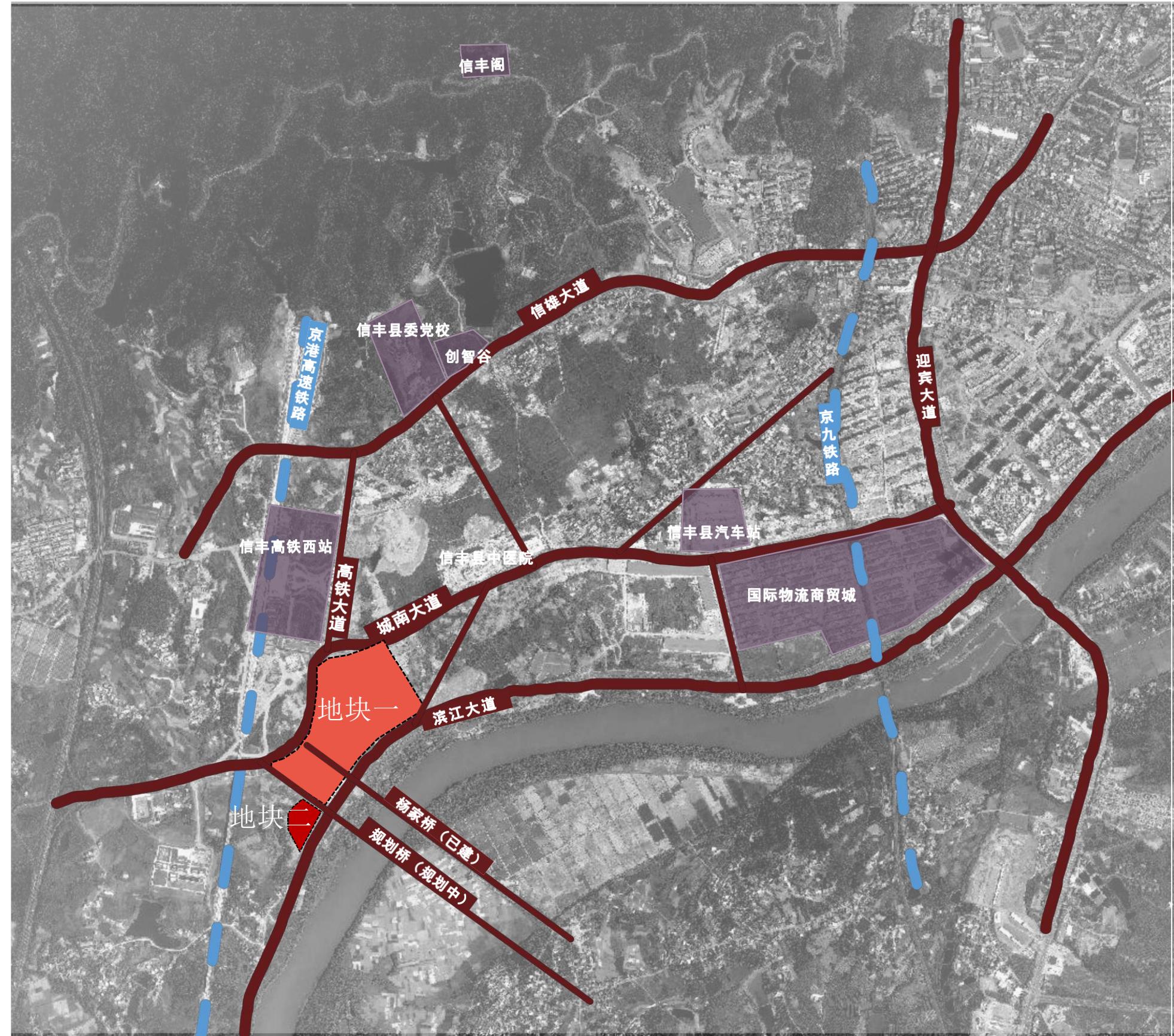
1.2 地块周边基本情况

周边交通现状

大学城项目基地位于信丰县城的东南侧，连接了贯穿信丰新城区的城南大道与顺桃江而走的滨江大道。距离信丰高铁站零距离，距离信丰中心城区5公里，地块交通区位优越，出行便捷。

周边建设情况

本次论证报告地块紧临信丰高铁站，周边有信丰党委学校、创智谷、信丰县中医院、信丰县汽车站、国际物流商贸城，地块满足下列要求：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。





02

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 《信丰县城市国土空间总体规划（2020-2035年）》（初步方案）

基本位于试划的城镇开发边界内

(地块一有254m²在城镇开发边界外)

不涉及生态保护红线

不涉及永久基本农田

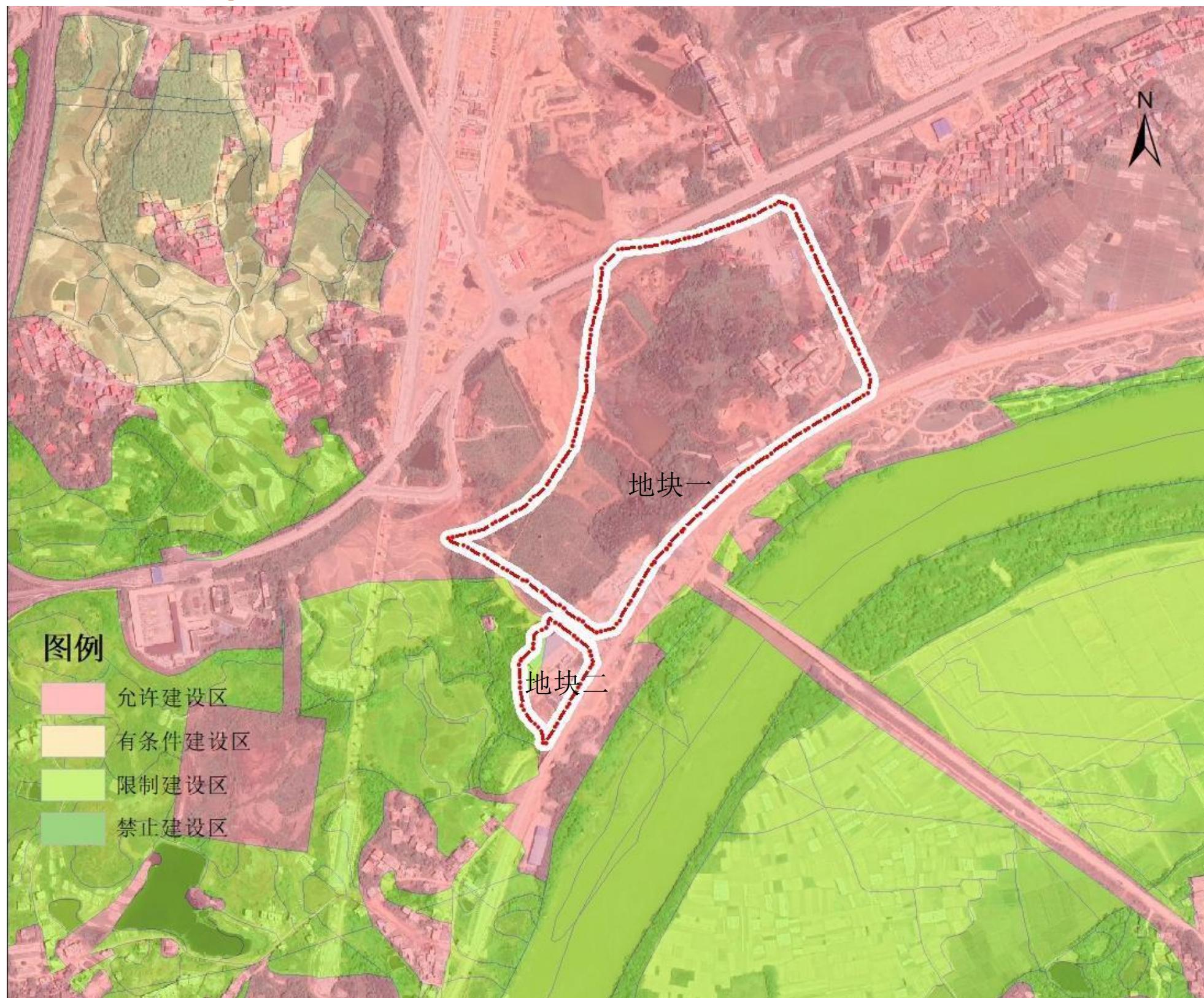


2.4 《信丰县过渡期土地利用总体规划(2006-2020年) 延续方案》

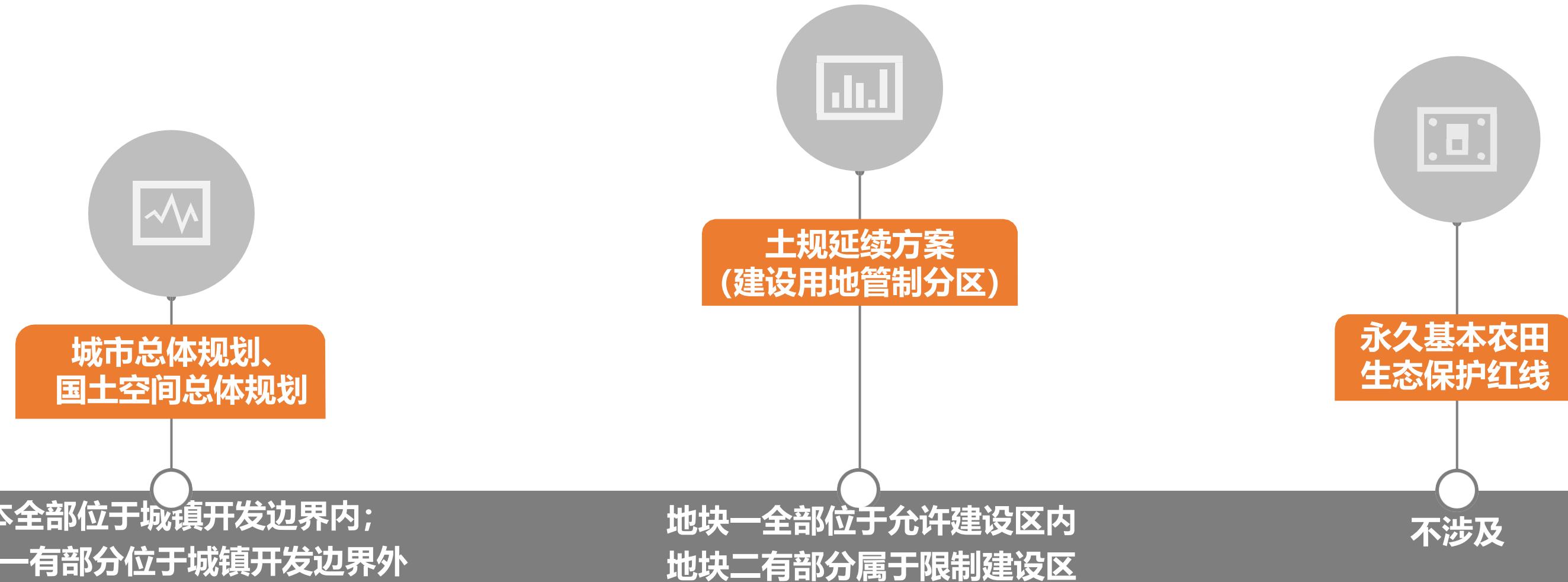
建设用地管制分区

地块一：全部位于允许建设区。地块内23.42公顷用地全部位于允许建设区呢。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。

地块二：大部分位于允许建设区内，面积约1.18公顷，小部分位于禁止建设区内面积约0.35公顷。



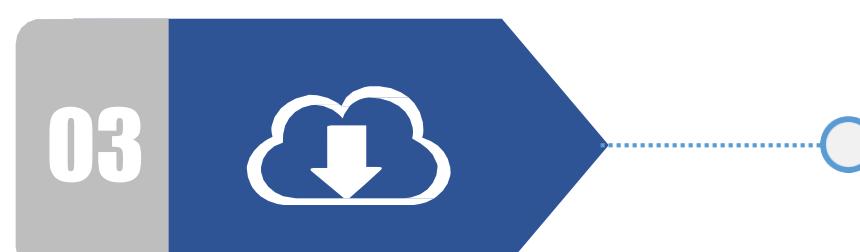
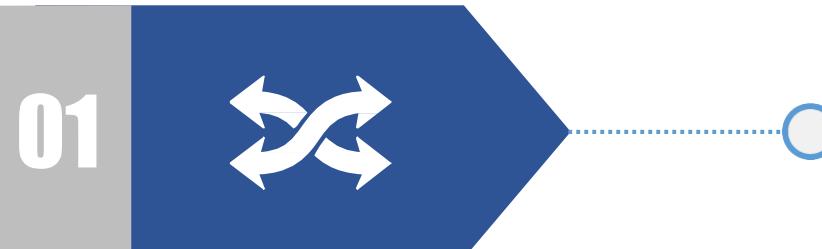
2.7 小结



小结： 基本已具备开发出让条件。地块一有部分不在城镇开发边界内，地块二有部分在限制建设区内，可办理相关部门进行土地调整程序后，可依法依规进行土地出让。

03

地块论证原则



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。

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。

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。

04

地块论证研究的必要性

- 4.1 推动信丰县职业教育产教融合走深走实
- 4.2 盘活土地，推进站前片区建设
- 4.3 提高城市教育配套服务水平



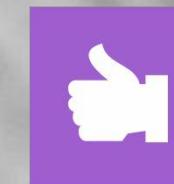
推动信丰县职业教育 产教融合走深走实

近日，国家发展改革委、教育部、人力资源和社会保障部等8部门联合印发《职业教育产教融合赋能提升行动实施方案（2023—2025年）》，明确提出到2025年，国家产教融合试点城市达到50个左右，试点城市的突破和引领带动作用充分发挥，各类资金渠道对职业教育投入稳步提升，产业需求更好融入人才培养全过程，逐步形成教育和产业统筹融合、良性互动的发展格局。信丰县作为赣州的产业大县，具有得天独厚的优势，因此落实土地供应，建设信丰县职业教育中心必要的。



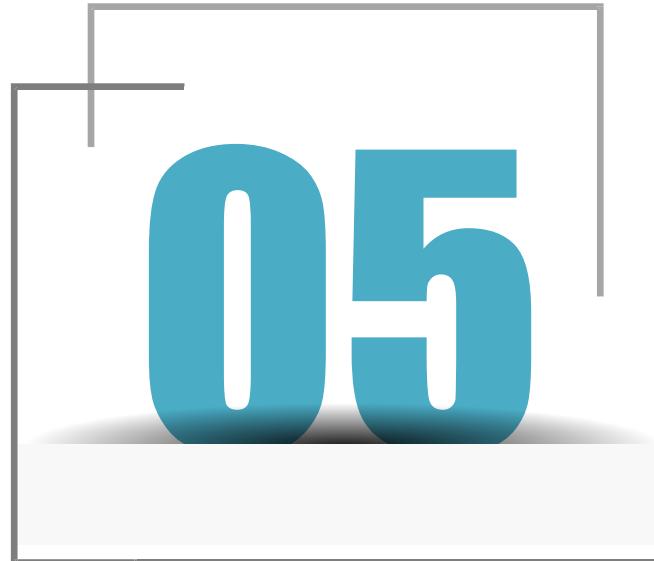
盘活土地，推进站前 片区建设

为响应信丰县国土空间规划要求，围绕信丰高铁站的站前广场建设赣州市级“文旅综合体”，信丰县拟在大学城项目基地建设信丰县职业教育教学中心，但该区域尚未编制控制性详细规划，暂无法出具规划条件，为保障用地合理有效开发，提升片区综合实力，提高土地供应率，提供出让依据是迫在眉睫的。



提高城市教育 配套服务水平

地块位于信丰县城市开发边界南部边缘地带，距离城市核心区距离适宜，该地块建设有利于补充完善城市教育相应功能。一座将教育、科研和产业相融合的高等学府的建立，也将为信丰的城市发展提供新的增长点，为信丰的城市创新创业提供新的平台。因此在提高城市的教育服务水平上是必要的。



05

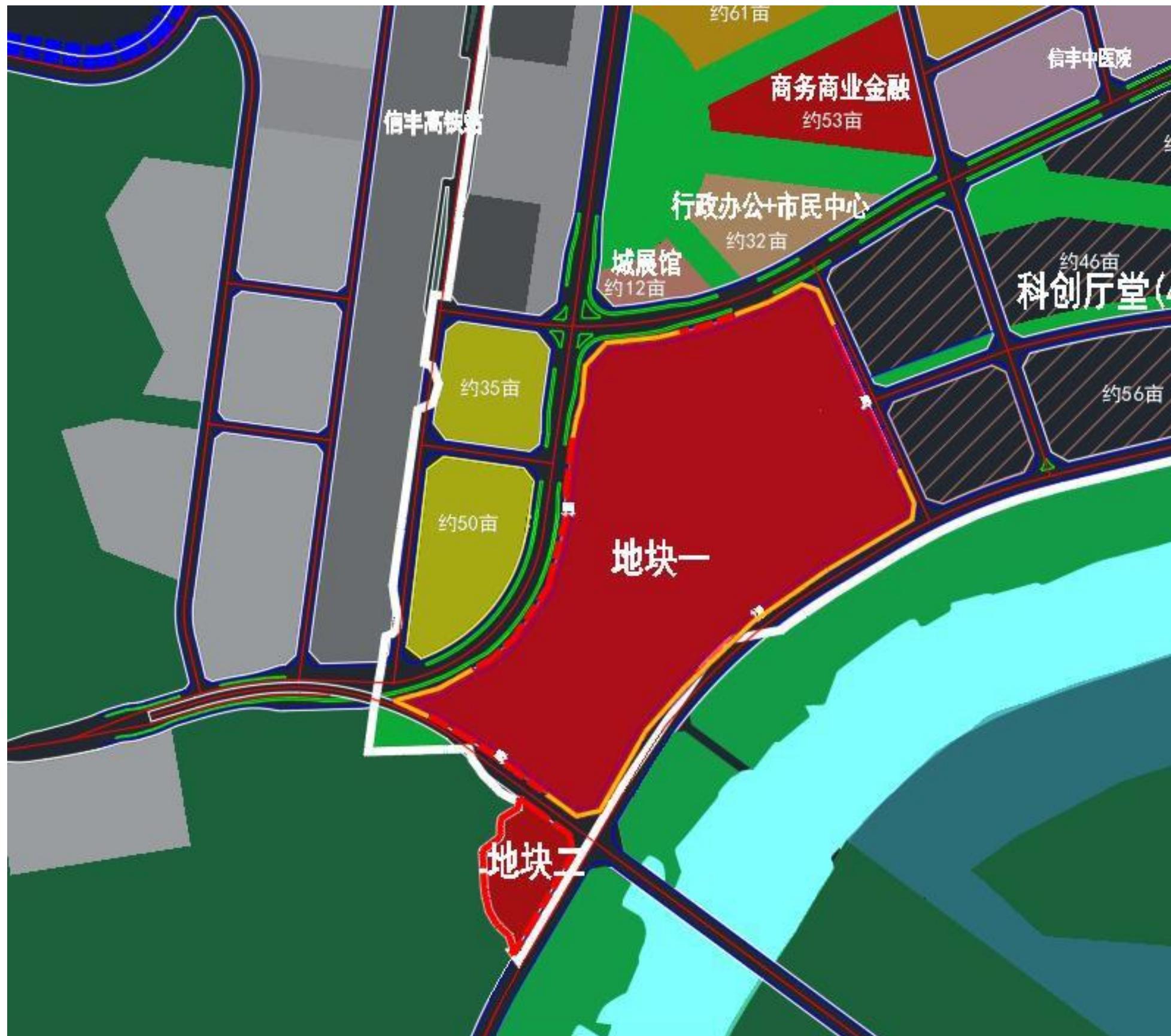
地块控制要素研究

- 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

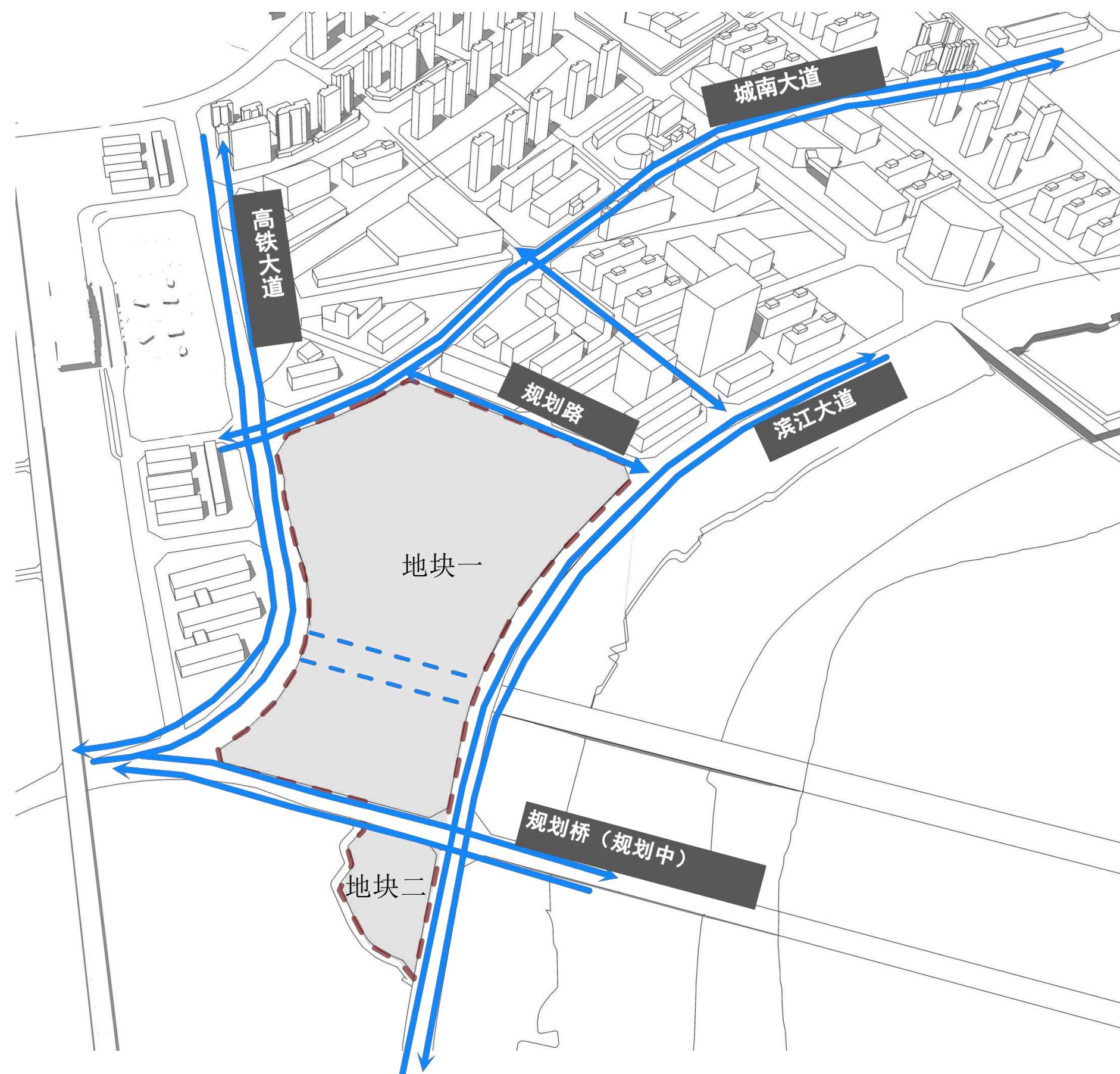
地块用地性质分析

随着信丰县城的快速发展，城市用地日趋紧张，需要对城市建设用地的高效性、节约性、合理性充分考虑，结合上位规划分析，为了方便出让与后续运营使用，本次论证地块一、地块二均为**09商业服务业用地**，和相关上位规划并无冲突。为促进批而未供土 地处置，同时结合该地块所处区位属性，地块建设为 教学、科研与产业一体的职业教育中心，具备一定的 商业属性，因此本报告认为该地块作为商业服务业用地是可行切适宜的。



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。北侧为城南大道，南侧为滨江大道，西侧为规划桥一座，东侧为规划路一条，现状南北两侧道路均已建成，西可快速到达信丰高铁西站，东可联系信丰主城区，具备建设及运营的交通条件。



5.3 控制指标研究

容积率指标研究

由于建设项目的特殊性，地块容积率参考的是公共服务设施。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，建议用地容积率**不超过2.0**。

Ø 《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 类型	指标	用地面积 (m ²)		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 (%)	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 业设施用地	24m以下	2.5	55	2.5	55	2.2	50	2	45		
	商业建筑	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	



取值区间：≤2.0

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。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，建议建筑密度不超过45%。

Ø 《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 类型	指标	用地面积 (m ²)	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 业设施用地	24m以下	2.5	55	2.5	55	2.2	50	2	45	
	商业建筑	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



取值区间：≤45%

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，建议建筑高度控制在**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。



取值区间：≤81m

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）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%，综合综合信丰县其他城区绿地率分析，建议绿地率取值**大于等于20%**。

Ø 《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20%

5.3 控制指标研究

控制指标结论

最终确定本地块指标为：容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，建筑高度 $\leq 54m$ ，绿地率大于20%，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	09	商业服务业用地	23.42	2.0	45	54	20
地块二	09	商业服务业用地	1.53	2.0	45	54	20

项目经济技术指标 Technical and economic indication				
项目	指标	单位	备注说明	
用地面积	241641.97	m ²	约363亩	
建筑密度	20%		$\leq 35\%$	
容积率	0.57		≤ 0.6	
绿化面积	73460.78	m ²		
绿地率	30%		$\geq 30\%$	
机动车停车位	218.00	辆	2.0车位/100名学生	
非机动车停车位	600.00	辆	15.0车位/100名学生	





06

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 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)
地块一	09	商业服务业 用地	23.42	2.0	45	54	20
地块二	09	商业服务业 用地	1.53	2.0	45	54	20

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。



结论与建议

Conclusion and suggest

