

# 信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04和G-08地块规划调整论证报告

(规委会稿)



项目名称：信丰县城北产业新城控制性详细规划

**K-04、G-04和G-08地块规划调整论证报告**

委托单位：信丰县城市建设投资开发有限公司

编制单位：鼎正建筑设计有限公司

**证书编号：陕自资规乙字23610033**

项目负责人：刘琳      注册规划师

项目审核人：王社齐      注册规划师

项目组成员：梁静      工程师

方雪成      工程师



## 陕西省自然资源厅关于我省城乡规划编制单位乙级资质证书到期延期的通知

作者： 发布时间：2023-12-25 15:15:31 来源： 点击量： 672

陕自然资规发〔2023〕31号

各市（区）自然资源主管部门，各有关城乡规划编制单位：

目前，自然资源部正在制定新的城乡规划编制单位资质标准，在新标准出台前，为进一步优化营商环境，依据《中华人民共和国城乡规划法》《城乡规划编制单位资质管理规定》等，现就我省即将到期的城乡规划编制单位乙级资质证书延期事宜通知如下：

一、陕西省自然资源厅核发的有效期至2023年12月31日（含）前的城乡规划编制单位乙级资质证书，有效期延长至2024年12月31日。本次延期不需提交申报材料，不重新印制资质证书。持有乙级资质证书的规划编制单位，可结合本通知在2024年12月31日前继续开展相关业务。

二、自然资源部正在研究制定新的规划资质标准和管理政策，待国家出台新的规划资质标准后，我厅将组织开展新一轮资质证书核定工作，届时将另行通知。

咨询电话：国土空间规划局 029-84333159

陕西省自然资源厅

2023年12月22日

# 专家评审意见及意见回复

## 1. 加强与上位国土空间规划与详细规划的衔接，完善相关上位规划解读。

回复：采纳，已在报告中增加关于信丰县国土空间总体规划、城北产业新城控规的相关解读。

## 2. 补充完善地块的现状土地情况、建设情况、交通条件等基础情况，为论证调整的可行性做支撑。

回复：采纳，已补充

## 3. 结合最新的《江西省建设用地指标》2025版，优化相关控制指标。

回复：采纳，已根据规范优化指标。

### 《信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告》专家评审意见

一并研究吸纳。

2025年6月03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 K-04、G-04 和 G-08 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、为加快信丰县城北产业新城排水系统建设，解决现状与规划中存在的问题，同时结合周边地块规划建设情况，专家组认可报告提出的信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块调整后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. 加强与上位国土空间规划与详细规划的衔接，完善相关上位规划解读。
2. 补充完善地块的现状土地情况、建设情况、交通条件等基础情况，为论证调整的可行性做支撑。
3. 结合最新的《江西省建设用地指标》2025版，优化相关控制指标。
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

专家组组长：  
2025年6月03日

## 部门意见征求及回复

2025年6月3日，信丰县自然资源局出具了关于信丰县城北产业新城控制性详细规划K-04、G-04和G-08地块规划调整论证报告的征求意见的函，分别征求了县住建局、生态环境局、交管大队、城管局、消防救援大队、林业局、应急管理局、发改委、财政局、工信局、高新区、城投集团的意见。得到回复均已修改完善。

部门	意见情况	修改及回复
信丰县城市管理局	法律法规可行性第二小点“水东水质净化厂是我市重大建设工程项目工程”表述错误，应为“信丰县高新区第三污水处理厂及配套管网建设项目”。	已逐条进行修改
林业局	项目涉及林地面积16.79亩，林地保护等级为四级，不涉及生态公益林。占用湿地1.61亩。	项目用地报批前需履行相应手续。
高新区	建议入口处标明道路走向和宽度	调整方案已预留地块东侧出入口
财政局、工业和信息化局、城投、住建局、交管大队、生态环境局、消防大队、应急管理局、国防动员办公室。		无意见



# 部门意见

## 信丰县住房和城乡建设局

信住建函〔2025〕238号

签发人：何娟

### 关于《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》的复函

县自然资源局：

发来《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》函悉，经我局研究，无意见。



（联系人：陈晓锋 联系电话：13970711910）

信丰县住房和城乡建设局办公室

2025年6月5日印发

## 信丰县国防动员办公室(函)

信国防动员办函〔2025〕31号

### 关于《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》的复函

信丰县自然资源局：

贵单位发来《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》已收悉，我办对信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告无意见。



（联系人：刘小华 联系电话：19070703966）

## 赣州市信丰生态环境局

### 关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告征求意见的复函

县自然资源局：

发来《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》已收悉。经研究，我局对《信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告》无意见。



2025年6月3日

## 信丰县消防救援大队

### 关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见复函

县自然资源局：

贵单位发来的《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》我大队已收悉，经大队认真研究，无意见。



2025年6月11日

## 信丰县城市投资控股集团有限责任公司

信城投函〔2025〕166号

### 关于对《信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》的回复函

县自然资源局：

转来《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告的征求意见函》已收悉，经核实，我公司提出无意见。



2025年6月3日

## 江西信丰高新技术产业园区管理委员会

### 关于《信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告》的回函

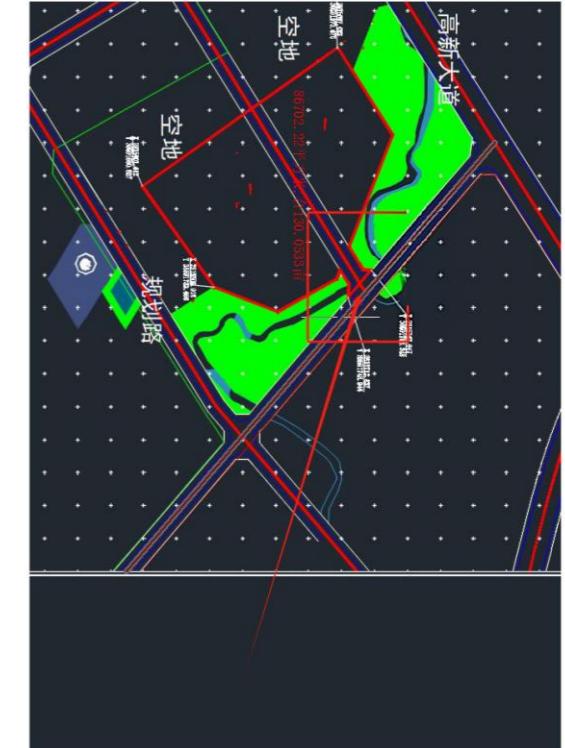
自然资源局：

贵局发来的《信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告》已收悉，经我单位研究讨论，现函复如下：

1. 建议入口处标明道路走向和宽度（详见附件）。

特此函复

附件：修改示意图



## 信丰县应急管理局（函）

### 关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告征求意见函的复函

信丰县自然资源局：

贵单位发来的《关于信丰县城北产业新城控制性详细规划 K-04、G-04 和 G-08 地块规划调整论证报告征求意见函》已收悉。经研究，以上地块规划调整不涉及防震减灾抗震设防设计内容，我局对以上地块规划调整内容无意见。建议将地震抗震设防设计纳入调整地块后续建筑设计方案中。

特此复函



2025年6月3日

（联系方式：廖明香 13507075610）

信丰县应急管理局办公室

2025年6月3日印发

# 目录

01 项目缘由与背景

02 地块现状概况

03 相关规划解读

04 论证依据与原则

05 规划调整必要性

06 规划调整内容

07 规划调整可行性

08 结论与建议

# 01

## 项目缘由与背景

1.1 地块位置与范围

1.2 调整背景

## 1.1 地块位置与范围

地块位于水东大道与高新大道交汇处，属信丰县城北产业新城控制性详细规划规划范围内



本次调整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K-04、G-04和G-08地块，地块位于水东大道与高新大道交汇处，地块区位如图所示。本次调整范围面积为10.1公顷（151.5亩）。



## 1.2 调整背景

### 2024年11月21日，信丰县高新技术产业园管委会向信丰县自然资源局提交《关于调整信丰县高新区第三污水处理厂用地性质及选址规划相关事项的函》

信丰县高新区第三污水处理厂及配套管网建设项目计划处理园区西区北面拓展区及东区调区扩区的企业生产废水，主要设计工艺为线路板项目废水处理工艺（含生活废水和普通工业废水处理工艺），包括创新大道北侧以及众恒路、高新大道、创智路、杭州路等道路两侧企业生产生活废水处理。经现场勘踏选址，拟选址位于信丰高新区高新大道与双龙大道交汇处东南侧，占地约130亩，该地位置适中，便于布设收纳管网；地势较低，便于设计自留收集；临近河流，便于处理后排放。

**1.结合最新扩区调区规划用地性质，该项目选址目前为工业用地性质，根据项目建设要求，污水处理厂属公共基础设施，需要将项目选址调整为公共设施基础用地；**

**2.该项目选址中有一横穿规划道路，经管委会研究讨论，拟计划取消建设该道路，需要调整道路规划内容。**

江西信丰高新技术产业园区管理委员会

信高新区函〔2024〕593号

签发人：黄继荣

#### 关于调整信丰县高新区第三污水处理厂 用地性质及选址规划相关事项的函

县自然资源局：

信丰县高新区第三污水处理厂及配套管网建设项目正在申报2025年重点建设项目，结合目前项目选址情况及高新区最新扩区调区规划内容，现就有关项目用地性质及选址规划的相关事项进行说明。

##### （一）关于选址的情况说明

信丰县高新区第三污水处理厂及配套管网建设项目计划处理园区西区北面拓展区及东区调区扩区的企业生产废水，主要设计工艺为线路板项目废水处理工艺（含生活废水和普通工业废水处理工艺），包括创新大道北侧以及众恒路、高新大道、创智路、

杭州路等道路两侧企业生产生活废水处理。

经现场勘踏选址，拟选址位于信丰高新区高新大道与双龙大道交汇处东南侧，占地约130亩，该地位置适中，便于布设收纳管网；地势较低，便于设计自留收集；临近河流，便于处理后排放。

##### （二）关于调整用地性质及规划的说明

1.结合最新扩区调区规划用地性质，该项目选址目前为工业用地性质，根据项目建设要求，污水处理厂属公共基础设施，需要将项目选址调整为公共设施基础用地；

2.该项目选址中有一横穿规划道路，经管委会研究讨论，拟计划取消建设该道路，需要调整道路规划内容。

此函

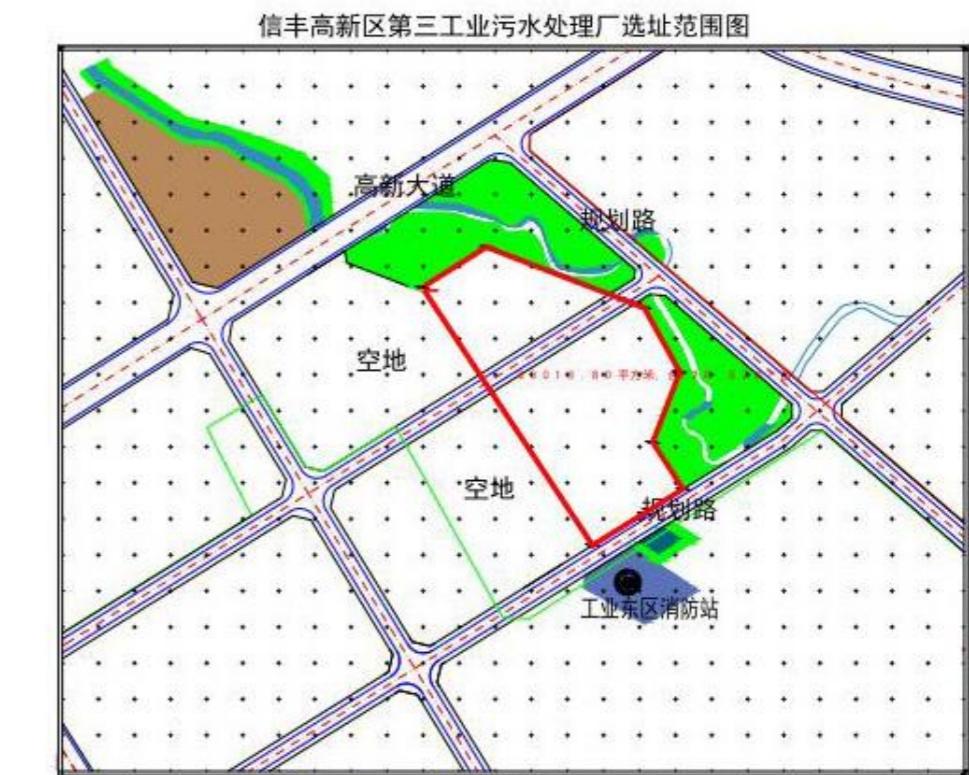
附件：信丰县高新区第三污水处理厂选址范围图



（联系人：黄旭 联系电话：18174059928）

江西信丰高新技术产业园区管理委员会办公室 2024年11月21日印发

#### 附件



# 02

## 现状概况

2.1 现状用地情况

2.2 现状建设情况

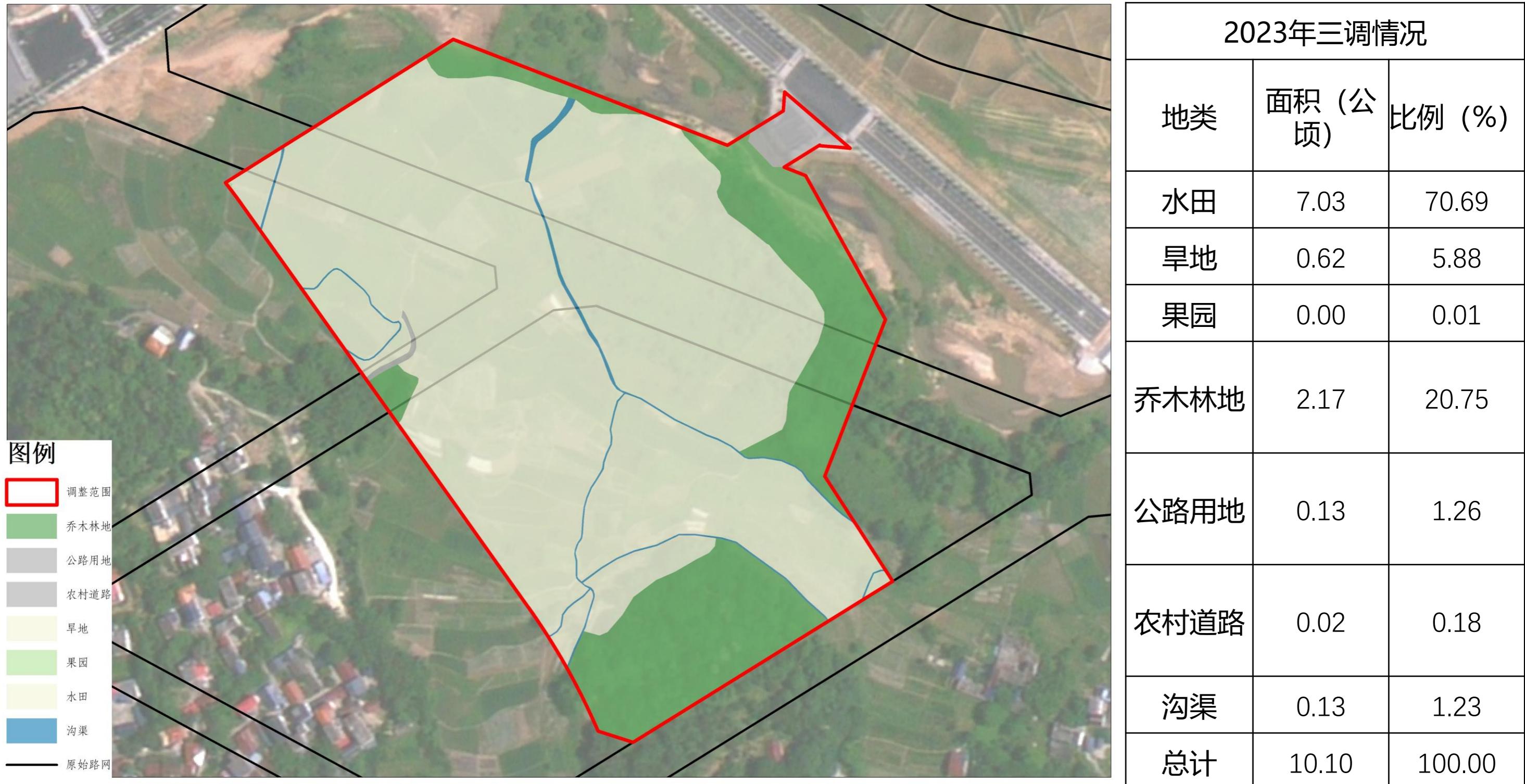
2.3 现状道路交通情况

## 2.1 现状用地情况

### 土地调查情况/信丰县2023年三调

规划调整范围内现状用地主要为水田（7.03公顷/70.69%）、乔木林地（2.17公顷/20.75%）。

### 规划调整范围2023年三调地类



## 2.2 现状建设情况



## 2.2 现状建设情况

## 用地及周边建设情况



## 2.3 现状道路交通情况

### 周边道路建设情况

规划调整区域周边建成道路主要有主干道高新大道（红线宽度50M）和次干道水东大道（红线宽度30米），市政道路交通条件较好。



# 03

## 相关规划解读

3.1 《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》

3.2 《信丰县城北产业新城控制性详细规划》

### 3.1 《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》

《信丰县国土空间总体规划（2021-2035年）》于2023年7月完成报批稿，规划对有关排水基础设施等方面提出了统领性的要求，具有一定的指导意义。

#### （一）现状概况

信丰县城区有污水处理厂2座，信丰县生活污水处理厂，处理规模3.0万吨/日；**信丰县工业园污水处理厂，处理规模1.5万吨/日。**

#### （二）污水设施规划

##### （1）污水排水分区

信丰县城区排水共分为三个区域，水东片区和七里片区的生活污水，排入新建的水东污水厂处理，**工业园区的污水排入工业污水厂处理**，主城区和高铁新区的生活污水排入生活污水厂处理。西牛集镇的污水排入西牛污水处理站处理。

##### （2）污水量计算

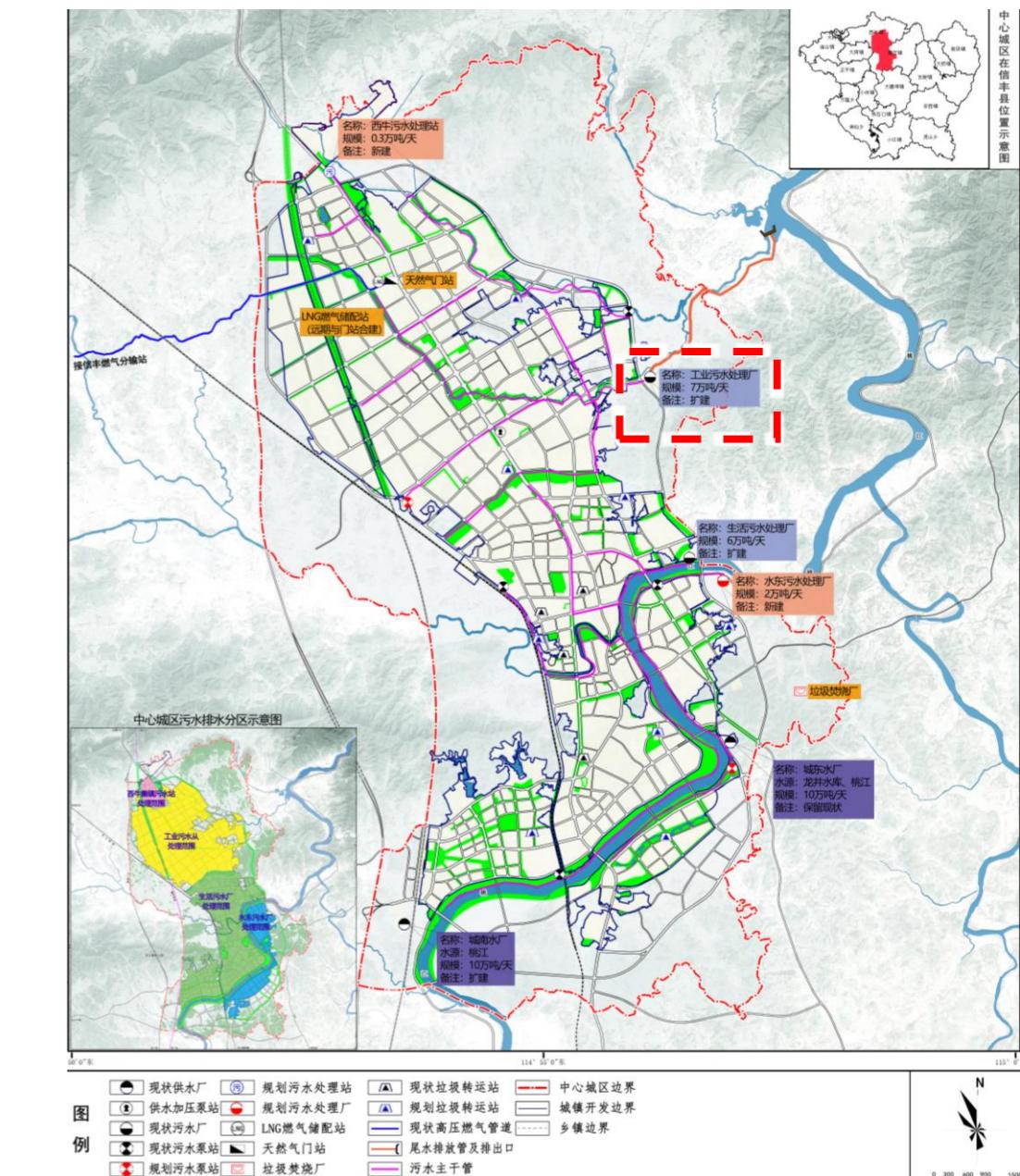
中心城区综合污水量按平均日用水量的85%，污水处理率取95%，日变化系数取1.3，中心城区综合污水量为10.87万吨/日。

##### （3）污水处理系统

规划保留并扩建现状生活污水厂至6万吨/天，**扩建现状工业污水厂至7万吨/天**。规划远期于生活污水厂东侧，桃江下游新建水东污水厂，处理规模为2万吨/天，主要负责七里片区和水东片区生活污水。新建西牛集镇污水处理站，主要处理西牛集镇片区生活污水。

中心城区污水处理厂规划一览表

污水处理厂名称	现状规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	规划规模 (万 m <sup>3</sup> /d)	用地规模 (公顷)
生活污水处理厂	3.0	6.0	
工业污水处理厂	1.5	7.0	
水东污水处理厂	0	2.0	
西牛污水处理站	—	—	

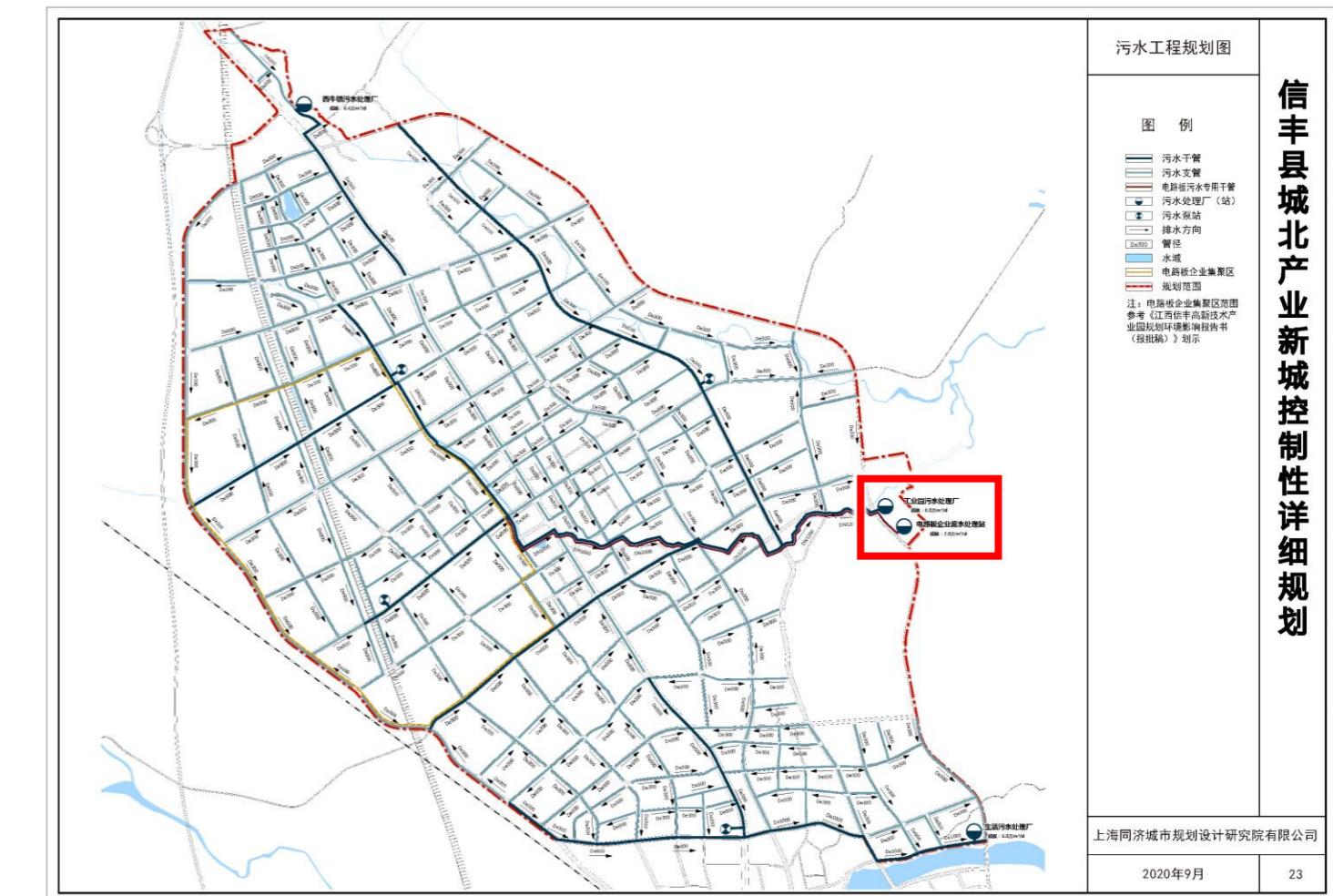


## 3.2 《信丰县城北产业新城控制性详细规划》

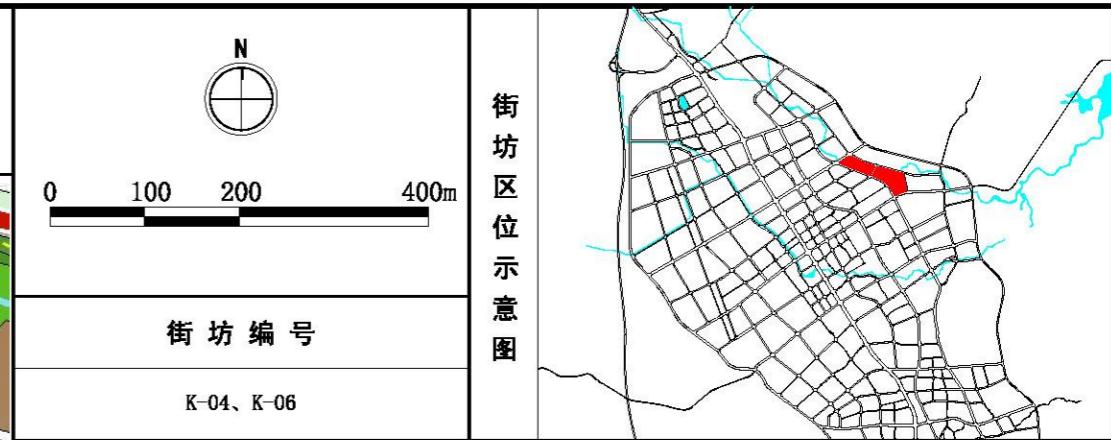
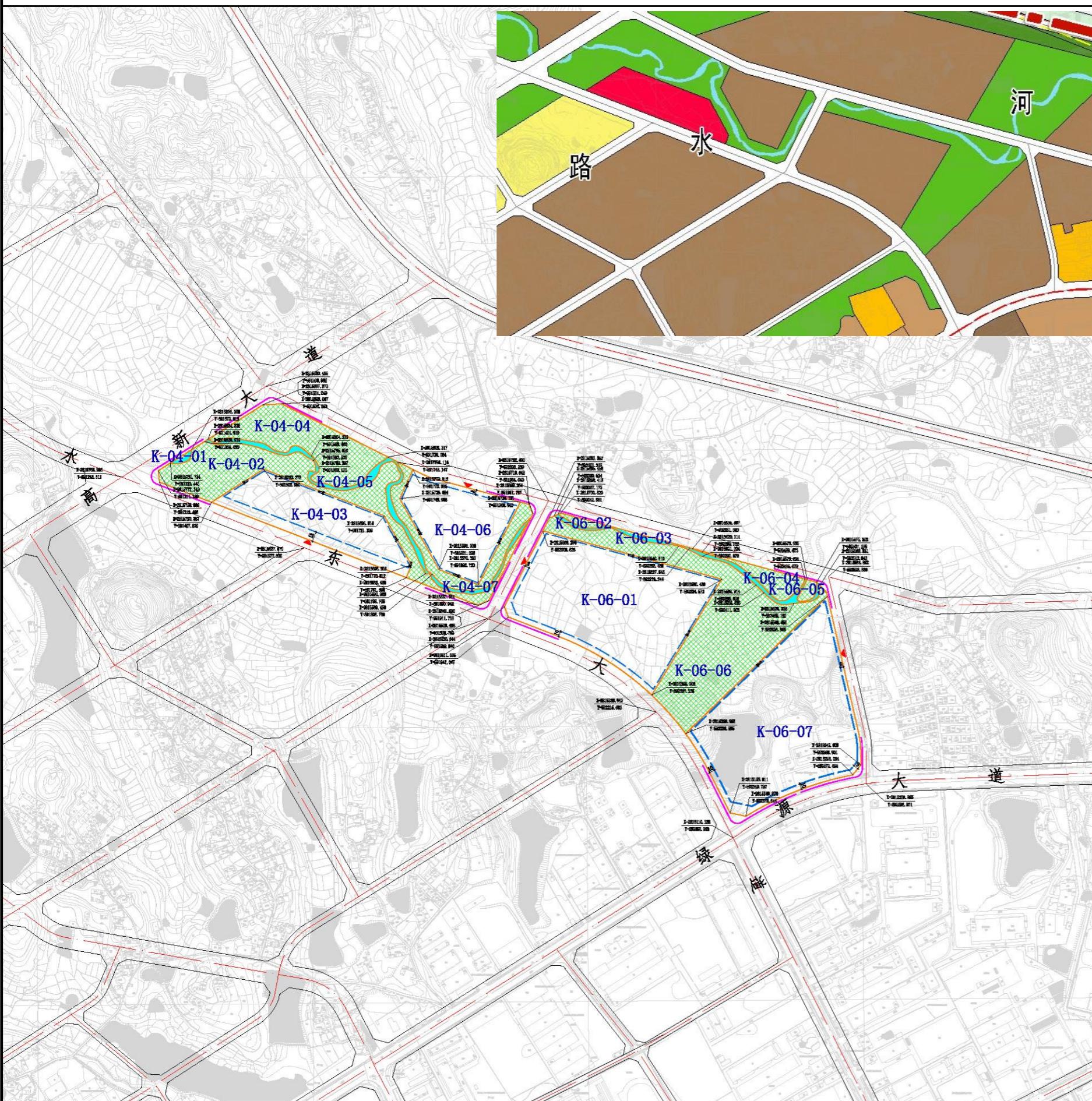
**功能定位：**信丰县产业发展主基地，以电子信息、食品制药、新型建材三大产业发展为基础，居住、教育、文体、医疗、商业等服务功能完善，产城融合的新城。

**污水处理设施规划：**规划扩建现工业园污水处理厂、西牛镇污水处理厂，新建电路板企业废水处理站。以农夫路为界，农夫路以北地块污水排往工业园污水处理厂，农夫路以南地块污水排往生活污水处理厂，西牛镇生活污水排入西牛镇污水处理厂。

**污水管网布置：**污水管网结合地形及竖向设计高程敷设，**规划利用现状阳溪截污干管，作为城北产业新城污水主干管，并沿创智路、阳溪路、绿源大道、西外环路、迎宾大道、安康路、水东大道部分路段设置污水主干管，管径De500-De800，其他道路敷设排污支管，管径De300-De400。**污水管网设计坡度不小于0.4%。



# 信丰县城北产业新城控制性详细规划



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
K-04-01	E1	0.04	—	—	—	—	
K-04-02	G1	2.74	—	—	80	—	
K-04-03	B1	2.86	3.0	50	20	50	
K-04-04	G1	2.00	—	—	80	—	
K-04-05	E1	0.63	—	—	—	—	
K-04-06	M2	2.57	1.0-1.5	40-50	20	20	
K-04-07	G1	0.87	—	—	80	—	
K-06-01	M2	6.26	1.0-1.5	40-50	20	20	
K-06-02	G1	0.09	—	—	80	—	
K-06-03	E1	0.35	—	—	—	—	
K-06-04	G1	0.42	—	—	80	—	
K-06-05	G1	0.09	—	—	80	—	
K-06-06	G1	4.82	—	—	80	—	
K-06-07	M2	7.04	1.0-1.5	40-50	20	20	

图例	地块编号	建设机动车出入口	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	保障、在建地块	文化活动站	托老所
	道路红线	最小退界距离(米)	已批报建地块	中型多功能运动场地	垃圾转运站
	地块边界线	控制点坐标	街道办事处	小型多功能运动场地	市场
	建筑退界线	公园绿地	派出所	邮政局所	公共厕所
				幼儿园	公交首末站
				电信局所	
					水域

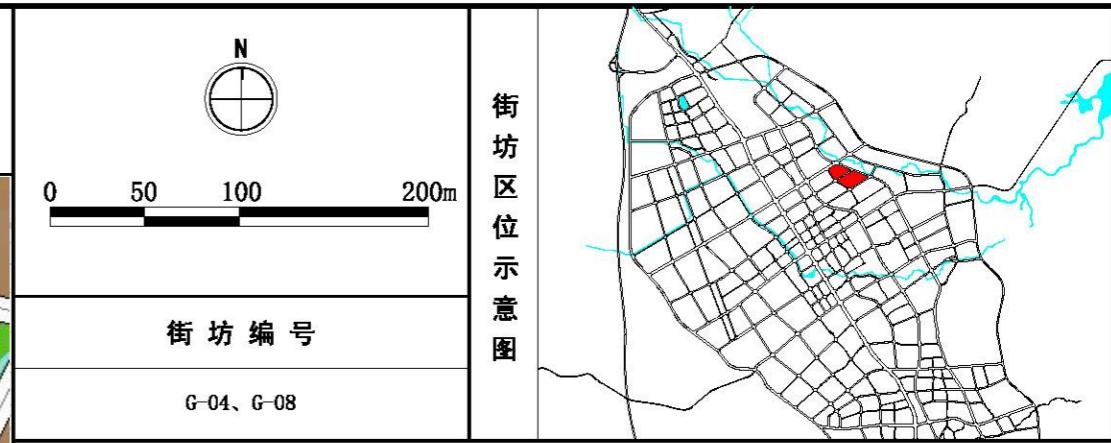
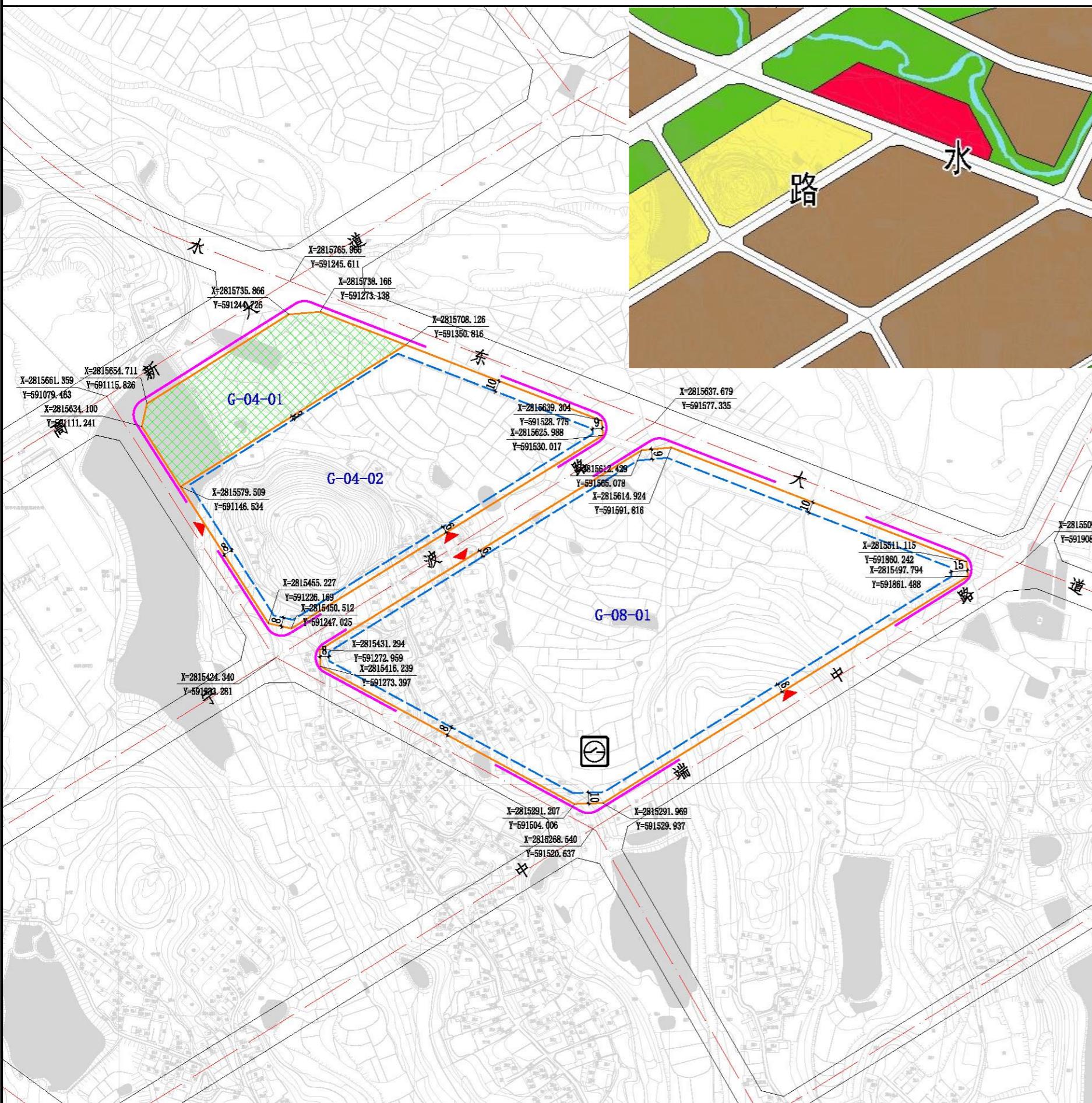
说明

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设位置, 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“配建停车泊位最小控制指标表”。  
6. 本图则中各项标注单位为“米”。

# 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
G-04-01	G1	1.68	—	—	—	—	
G-04-02	R2	4.92	1.8	25	35	54	
G-08-01	M2	10.04	1.0-1.5	40-50	20	20	

图例	地块编号	建设机动车出入口	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	保障、在建地块	文化活动站	垃圾转运站
	道路红线	最小退界距离(米)	已批报地块	中型多功能运动场地	托老所
	地块边界线	控制点坐标	街道办事处	小型多功能运动场地	市场
	建筑退界线	公园绿地	派出所	邮局	公共厕所
				公文首末站	幼儿园
				电信局所	水域

**说 明**

- G-04-02地块临宁波路住宅建筑拼接长度不超过两个（不超过50米），避免街道空间压抑。
- G-04-02地块朝向公园绿地的高层建筑以点式为主，并适当增加东西向间距，临公园绿地一侧采用通透式围墙，使面向公园绿地的空间通透。建筑高度在不突破地块建筑限高的前提下，可适当变化，创造富有变化的空间环境。
- 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**

- 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。
- 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。
- 本图则内部独立占地设施为建设位置，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。
- 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。
- 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”。
- 本图则中各项标注单位为“米”。

# 04

## 论证依据与原则

4.1 论证依据

4.2 基本原则

# 论证依据与原则

## 3.1 论证依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城乡规划法》
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》2024版
7. 《江西省城镇开发边界内详细规划编制指南》（试行）
8. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
9. 《信丰县国土空间总体规划（2021—2035年）》
10. 其他国家和地方相关法规及文件

## 3.2 基本原则

### ■ 依法依规，实事求是

在依法依规的前提下，按照合法程序对规划用地进行局部调整。依据评估结论实事求是进行调整。

### ■ 集约节约用地

集约节约使用土地、绿色发展，严控增量、盘活存量。促进城镇发展由外延扩张向内涵提升转变，**优化城市空间布局**。

### ■ 社会风险稳定性影响最小化原则

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和居民生活的影响。

### ■ 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。

## 局部调整的优先级

（正向调整较易，负向调整较难，公益性用地 > 营利性用地）

**公共服务设施/绿地 > 商业 > 工业 > 居住**

# 05

## 规划调整的必要性

5.1是全面建设小康社会的需要

5.2项目的实施是完善排水系统、加快城市建设步伐的需要

5.3项目的实施是信丰县社会经济均衡发展的需要

5.4项目的实施是当地居民安居乐业的需要

## ■5.1是全面建设小康社会的需要

信丰县“十四五”规划建议提出，信丰要融入赣州中心城区，重点围绕桃江规划建设“三城两区”，把信丰打造成宜居宜业宜游、充满生机活力的山水美城。信丰县政府在加大招商引资力度的同时，努力完善基础设施建设。项目的实施正是落实信丰县“十四五”规划，完善高新区基础配套设施，全面建设小康社会的需要。

## ■5.2项目的实施是完善排水系统、加快城市建设步伐的需要

随着信丰县的发展，排水量已逐年增大，排水管网明显跟不上县城的发展速度，排水能力也已不能满足县城居民生产生活和当地经济的快速发展需要。排水系统的完善，解决了工业企业投资、建设发展的后顾之忧，保护了当地居民的身体健康。同时对高新区水资源的合理利用和开发极为有利。

## ■5.3项目的实施是信丰县社会经济均衡发展的需要

高新区市政基础设施中排水系统的完善将对园区的发展起到积极的推动作用，是城市繁荣稳定发展的基本条件，排水系统的新建也必将对高新区的经济繁荣起到积极作用。因此，要使高新区的排水能力与城市发展相适应，必须对城市排水系统做进一步的新建完善，这也是目前高新区市政基础设施建设亟待解决的问题。

## ■5.4项目的实施是当地居民安居乐业的需要

随着近几年信丰县老城区、新城区、工业区建设步伐的加快，现状排水设施明显跟不上城市的发展速度，现状排水管网已不能满足城市居民生产生活和当地经济的快速发展需要。县城排水普及率不及50%。现在迫切需要排水工程建设步伐跟上城市建设的脚步。同时对信丰县城镇污水处理及配套管网工程建设也是信丰县老百姓盼望已久的民心工程。因此，信丰县城镇污水处理及配套管网工程建设是一项民心工程，同时也是信丰县老百姓安居乐业的需要。

# 06

## 规划调整内容

6.1 用地方案调整

6.2 道路交通方案调整

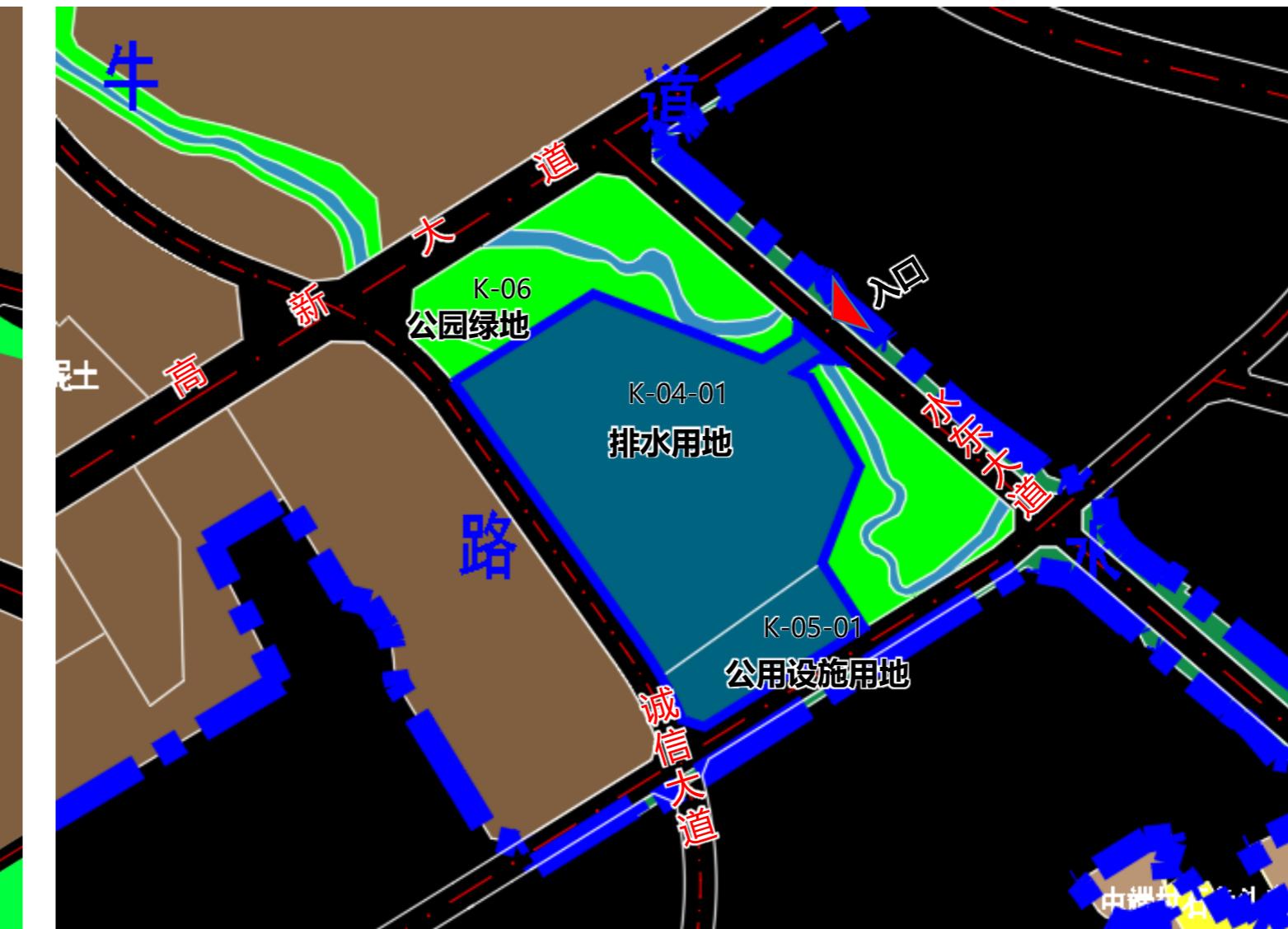
6.3 用地指标调整

## 6.1 用地方案调整

地块调整前用地布局图



地块调整后用地布局图



- 将调整范围内8.67公顷（130.05亩）用地性质调整为排水用地（1302）。
- 将调整范围内1.43公顷（21.45亩）用地性质调整为公用设施用地（13）。
- 原调整范围内部规划道路一并调整，调整优化完善区域道路交通系统网络。

## 6.2 道路交通方案调整

地块调整前道路交通系统规划图



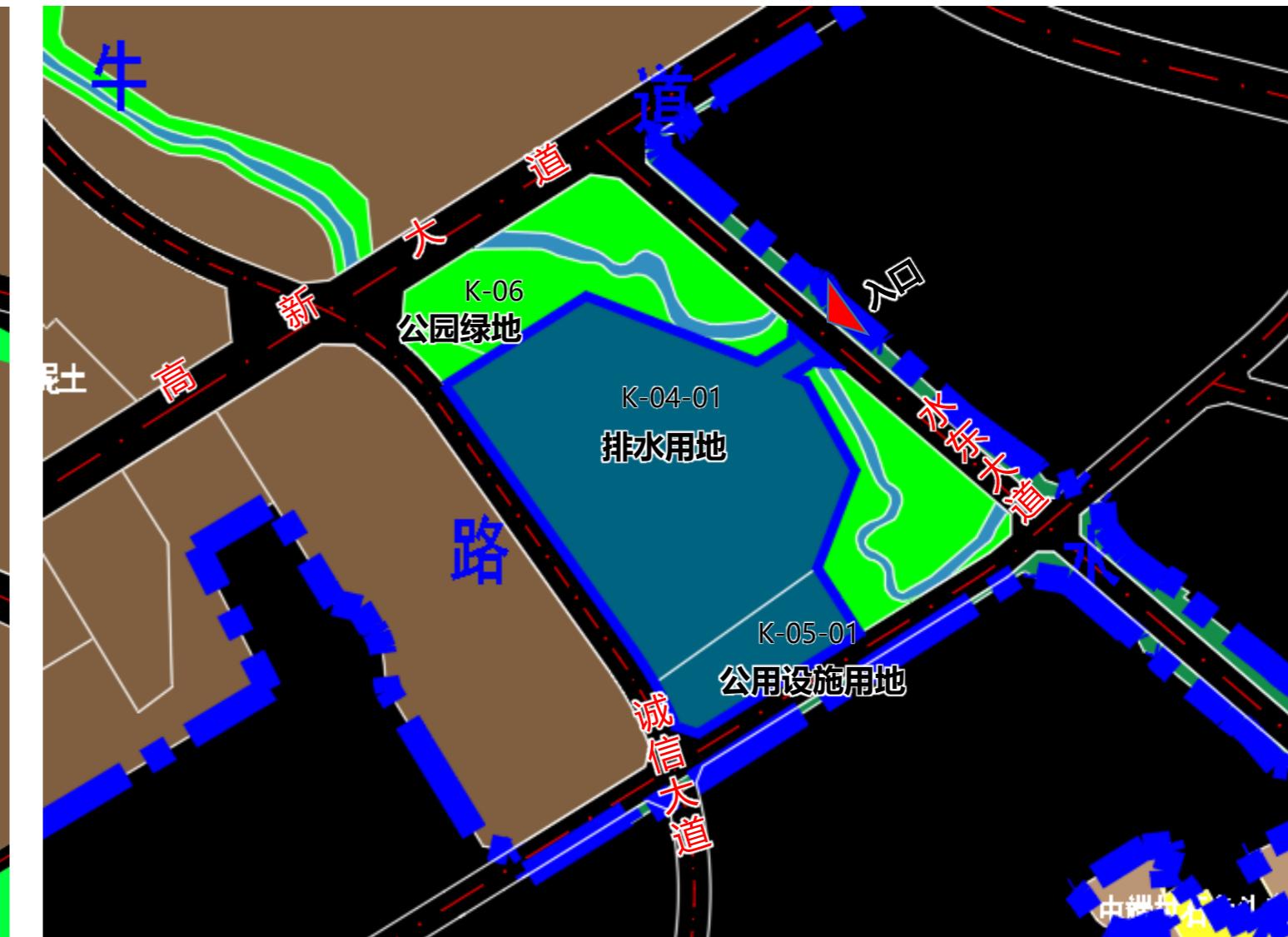
地块调整后道路交通系统规划图



- 原调整范围内部规划道路一并调整，调整优化完善区域道路交通系统网络。
- 规划调整将犀牛路接入诚信大道，避让本次调规的污水处理厂选址。道路宽度32米，作为城市次干道。

### 6.3 用地指标调整

方案调整后地块调整前后控制指标如下表所示：



地块编号	调整前/后	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
K-04-03	调整前	商业用地	2.56	3	50	20	50
G-04-02 (部分)	调整前	二类居住用地	0.91	1.8	25	35	54
G-08-01 (部分)	调整前	二类工业用地	4.9	1.0-1.5	40-50	20	20
---	调整前	城镇村道路用地	1.73	---	---	---	---
K-04-01	调整后	排水用地	8.67	0.8	40	20	18
K-05-01	调整后	公用设施用地	1.43	1.2	40	20	24

# 07

## 规划调整的可行性

7.1 法律法规可行性

7.2 用地性质调整可行性

7.3 指标调整可行性

7.4 市政可行性

## 7.1 法律法规可行性

### (1) 控规地块调整依据

依据《江西省国土空间详细规划管理规定（试行）》第十六条，（局部调整的情形）组织编制机关可以按照规定的权限和程序，以一个或几个地块为基础开展局部调整：

- 1) 同一单元内公益性用地位置或者控制指标调整；
- 2) **在不对周边环境造成干扰、污染或安全隐患的情况下，对公用设施用地调整（涉及邻避型设施的用地除外）；**
- 3) 在不影响单元主导功能、居住建筑总量等控制要求，满足公共服务设施需求的前提下，对商业服务业用地和居住用地之间用地性质或者控制指标调整的；
- 4) 工业用地和物流仓储用地之间用地性质或者控制指标调整的，省级及以上开发区内商业服务业用地或者居住用地调整为工业用地或者物流仓储用地；
- 5) 在符合技术规范标准的前提下，对混合用地中各类用地比例调整。

**信丰县污水处理厂作为公用设施用地，属于《江西省国土空间详细规划管理规定（试行）》规定的第2条规定内容，对其用地布局及控制指标调整，调整情形符合法律法规规定。**

### (2) 控规地块调整程序

依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条的要求，修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。

按照《江西省自然资源厅关于做好城镇开发边界内控制性详细规划编制管理工作的通知》“各地可将控规修改必要性论证和控规修改方案编制环节合并开展，进一步缩短各阶段专家论证、部门征集意见的时间”。

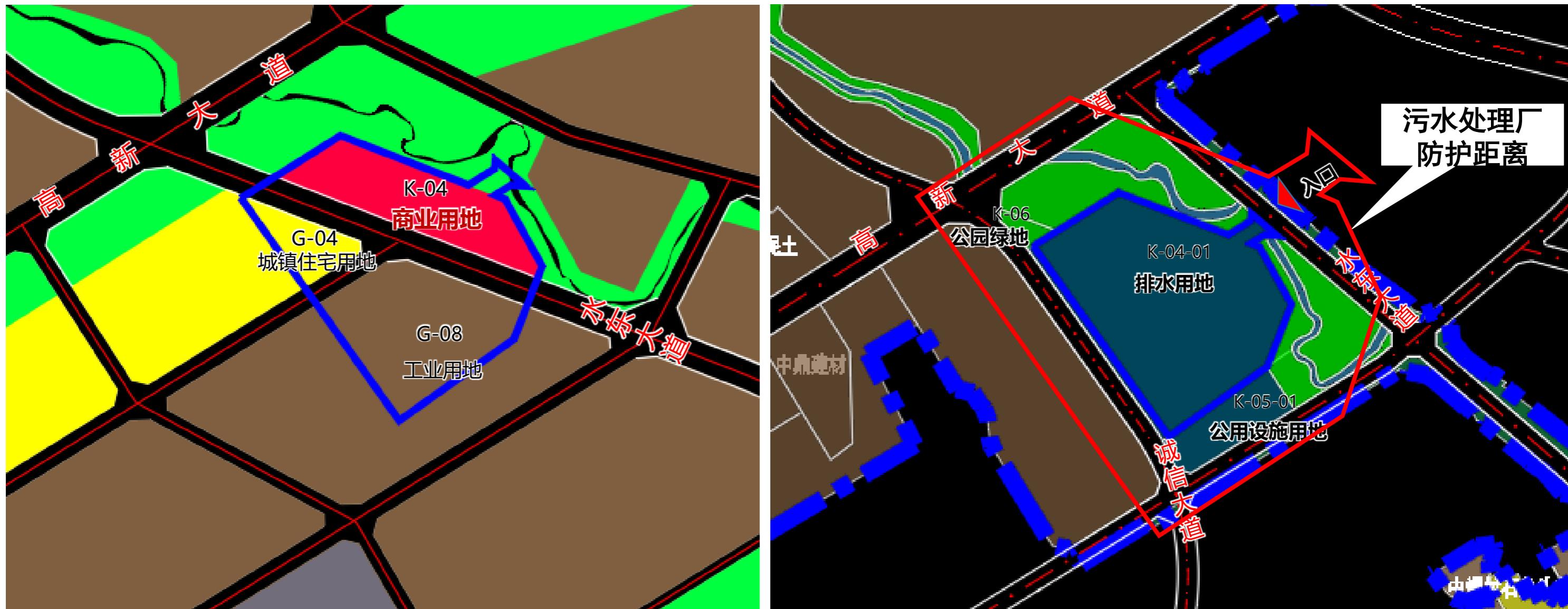
待本论证报告通过专家论证后，将征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告。经原审批机关同意后，按规划调整后组织实施。

## 7.2 用地性质调整可行性

### 排水用地性质调整的可行性

该项目已符合信丰县城市空间发展概念规划的要求。有县委、县政府和各部门的大力支持，为本项目成功建设提供强有力政策保障。

由于污水处理厂暂未进行建设项目环境影响评价，根据**污水处理厂规模近期4万m<sup>3</sup>/d，远期8万m<sup>3</sup>/d。卫生防护距离为150米**（不得安排住宅、学校、医院等敏感性用途的建设用地），因此**西侧不安排居住用地，拟安排工业用地**。因此，在满足防护距离的前提下，排水用地地块调整是可行的。



## 7.3 指标调整可行性

### 排水用地指标的可行性

可行性研究报告初步方案确定的主要技术经济指标

主要技术指标				
项目名称	单位	数量	规模/m <sup>3</sup>	备注
第三污水处理厂及配套管网建设				
污水日处理规模	万吨	4		
总用地面积	m <sup>2</sup>	86646.67		约 129.97 亩
其中				
建筑占地面积	m <sup>2</sup>	20403.67		
绿化用地面积	m <sup>2</sup>	27780		
运动休闲场地	m <sup>2</sup>	16450		
道路及其他用地面积	m <sup>2</sup>	22013		
污水处理厂总构筑物面积	m <sup>2</sup>	49202		
其中				
粗格栅及进水泵房	m <sup>2</sup>	392	3842	25.8*15.2
细格栅及曝气沉砂池	m <sup>2</sup>	295	1534	25*11.8
事故池	m <sup>2</sup>	1584	10771	72*22
调节池+芬顿氧化+离子交换车间	m <sup>2</sup>	3120	26520	60*52
水解酸化池与 AAO+AO+沉淀池	m <sup>2</sup>	21771	70756	177*61.5*2
高效沉淀池	m <sup>2</sup>	720	4968	30*24
反硝化深床滤池	m <sup>2</sup>	825	6293	25*33
消毒池+尾水排房间	m <sup>2</sup>	660	4536	22*30
污泥浓缩池	m <sup>2</sup>	510	2295	3.15*9*9*2
储泥池	m <sup>2</sup>	312	1310	38*8.2
污泥脱水房	m <sup>2</sup>	979		53.2*18.4
配电间及鼓风机房	m <sup>2</sup>	684		38*18
加药间	m <sup>2</sup>	396		30*13.2
配电间+加药间	m <sup>2</sup>	294		24.5*12
检修间与仓库	m <sup>2</sup>	336		28*12
污水处理附属用房	m <sup>2</sup>	5700		5700
其中				
各项指标				
容积率		0.57		
建筑密度		24%		
绿地率		32%		
其中				
配套管网	m	51677		
其中				
一体化泵站	座	3		
DN1350 砖管	m	2660		
DN1200 砖管	m	3700		
DN800 砖管	m	3000		
DN800 钢管	m	2400		
DN500 HDPE 管	m	3081		
DN400 HDPE 管	m	16732		
DN300 HDPE 管	m	9534		
DN225 钢管	m	2080		
DN200 PVC 管	m	1698		
DN110 PVC 管	m	6792		

根据可行性研究报告, 初步方案确定的污水处理

厂各项技术经济指标为:

容积率: 0.57

建筑密度: 24%

绿地率: 32%

为保证后续项目方案设计与实施空间, 本次地块控制指标参考《江西省详细规划编制技术指南 (试行)》将排水用地指标确定为:

容积率≤0.8

建筑密度≤40%

绿地率≥20%

建筑高度≤18米

## 7.4 市政可行性

### □ 污水量:

本次论证区域由原控规工业用地、居住用地、公园绿地和城市道路用地调整为排水用地。区域整体污水量减少。

### □ 污水系统分析:

#### (1)区域竖向分析

1.整体趋势西北高东南低，最低点位于水东大道犀牛河附近，与本次调整区域相同，竖向标高为148.2米。

2.本次工业园污水厂拟定选址位于组团地势较低处，有利于污水的收集。

#### (2)污水管网调整分析

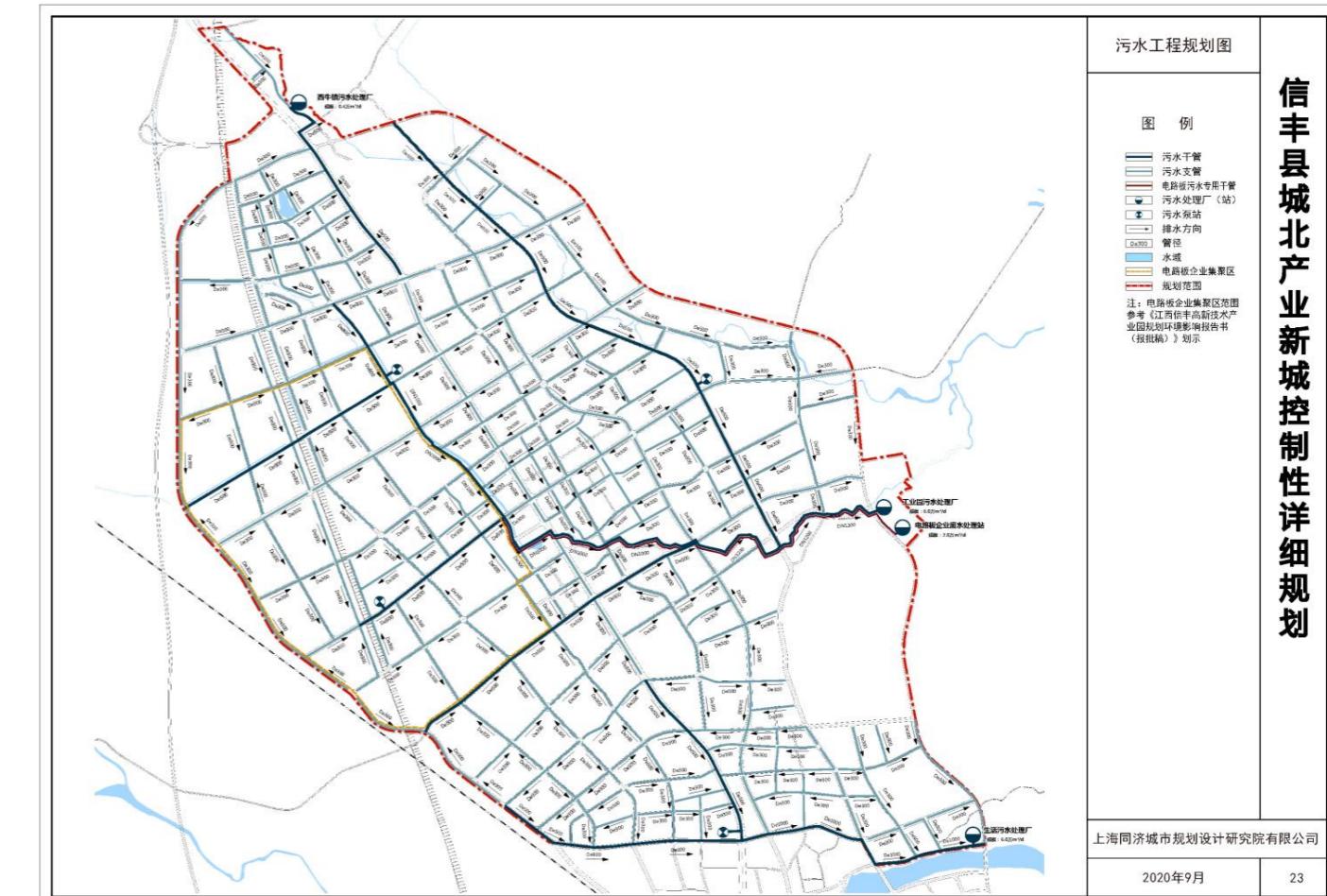
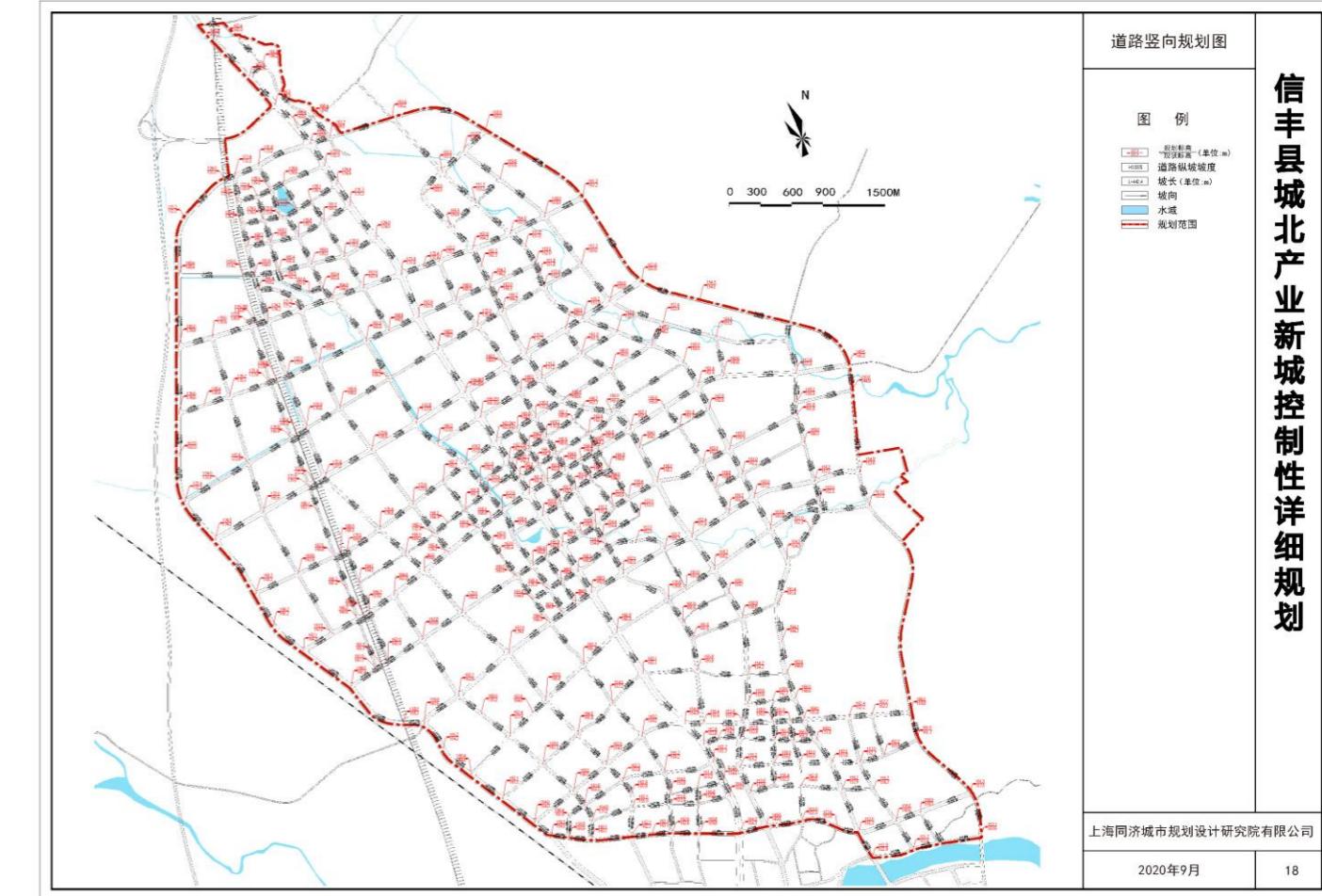
1.污水方向调整：高新大道以南，三源弘路以北的原控规区域需要调整排水方向。

2.污水主管管径调整：由于远期污水处理厂规模由原控规 $6.0\text{m}^3/\text{d}$ 扩大至 $8\text{万m}^3/\text{d}$ ，相应污水干管管径由DN1000扩大为DN1350。

3.污水支管无需调整管径：由于调整范围内污水量减小，不需增大范围内污水支管的规划管径。

### □ 市政调整结论

综上，规划调整后，**范围内用水量、排水量、用电量均小幅降低减少，对片区市政设施及配套管线的负荷影响极小。同时，区域竖向及污水系统变动不大**。因此，从市政配套设施来看，**本次地块调整是可行的**。



# 08

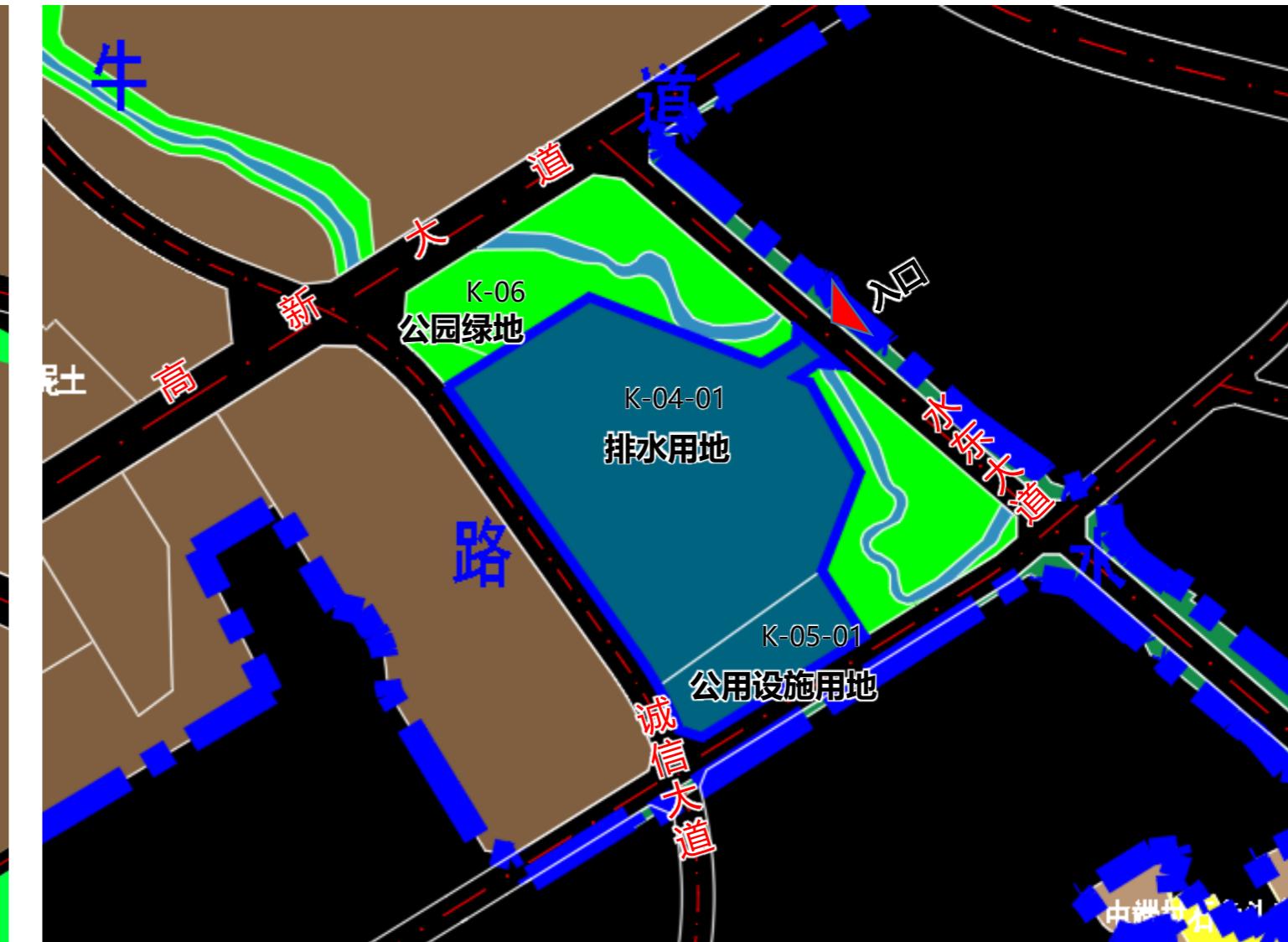
## 结论与建议

8.1 结论

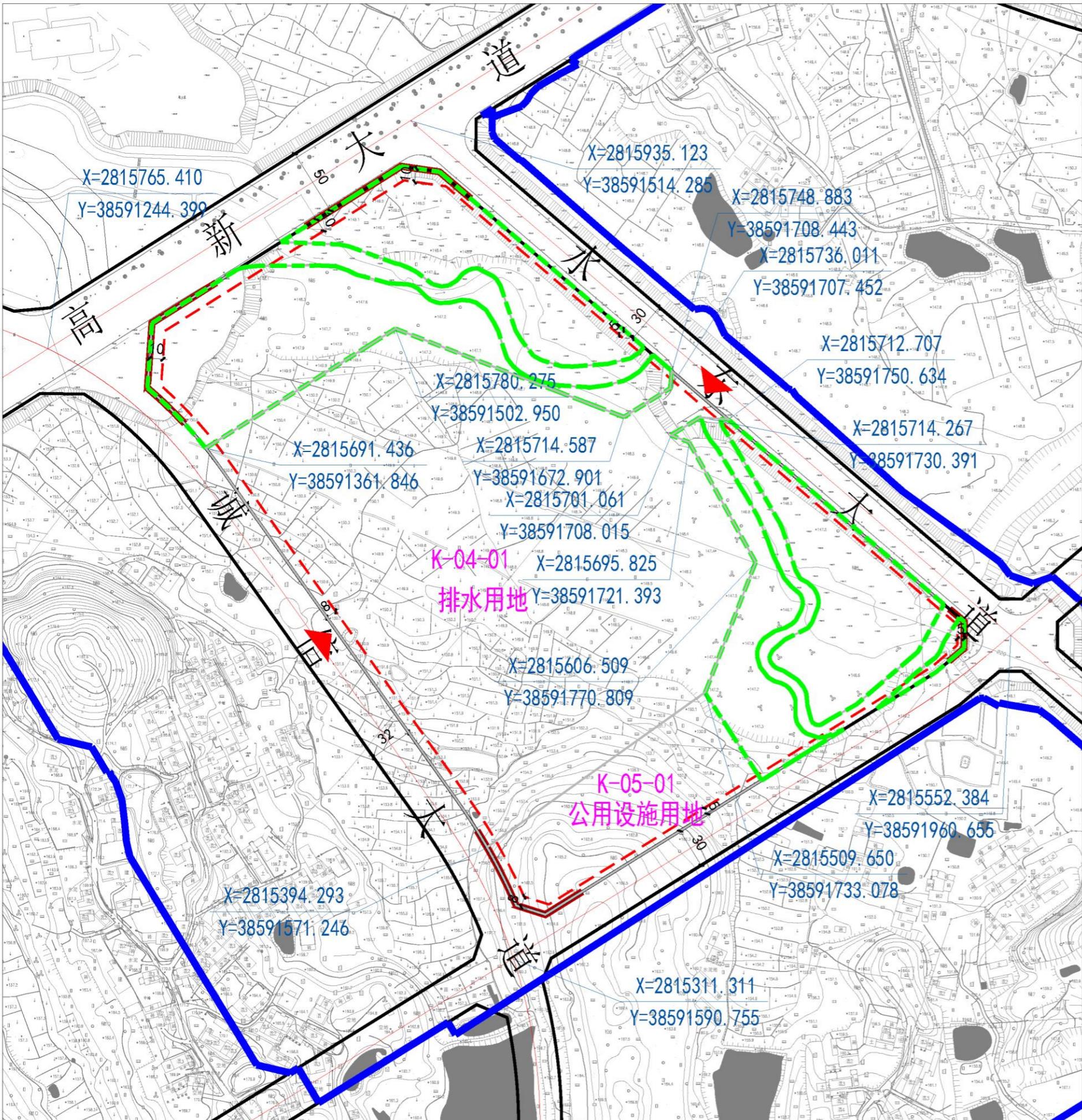
8.2 建议

## 8.1 结论

综合前文调整必要性和可行性分析, 将《信丰县城北产业新城控制性详细规划》K-04、G-04和G-08地块规划调整, 是必要的、可行的。地块性质、指标等要素建议按如下调整:



地块编号	调整前/后	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)
K-04-03	调整前	商业用地	2.56	3	50	20	50
G-04-02 (部分)	调整前	二类居住用地	0.91	1.8	25	35	54
G-08-01 (部分)	调整前	二类工业用地	4.9	1.0-1.5	40-50	20	20
---	调整前	城镇村道路用地	1.73	---	---	---	---
K-04-01	调整后	排水用地	8.67	0.8	40	20	18
K-05-01	调整后	公用设施用地	1.43	1.2	40	20	24



地块编码	地类代码	地类名称	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	备注
K-04-01	1302	排水用地	8.67	0.8	40	20	18	
K-05-01	13	公用设施用地	1.43	1.2	40	20	24	

## 建设控制要求

- 建筑物退界范围内用地综合用途一般可作为：地块内部机动车通道、消防通道，地面停车设施、绿化隔离带、管线走廊、非机动车停放处。
- 地下建筑物后退道路红线用地边界的距离，应不小于地下建筑深度（室外地坪至地下建筑物底板的底部距离）的0.5倍，且不得小于3米。
- 图则中建筑物退让距离均为最低标准控制，具体参照《江西省城市规划管理技术导则（2024版）》的要求进行相应的建筑退让。
- 地块机动车与非机动车配建车位指标具体参照《江西省城市规划管理技术导则（2024版）》的要求执行。
- 河道管理范围线的管控要求以水利部门意见为准。
- 防洪排涝设防标准以水利部门意见为准。
- 其他未涉及的指标应符合国家、江西省、赣州市有关法规、标准的规定。

## 用地规划控制要求

- 土地使用性质管制
    - 本规划确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，现状合法的土地用途与本规划规定用途不符的，原则上可继续保持其原有的使用功能；一旦这类土地要求进行改造与重建时，必须与本规划规定的用途相符。
    - 在执行本规划中所规定用途时，必须同时遵守其他有关法则的规定以及有关政府契约条款的规定。
  - 土地使用兼容性管制：
    - 用地兼容指在用地性质确定情况下，允许兼容其他类型的设施，一般情况下兼容设施地上建筑面积占地上总建筑面积比例不超过15%。
    - 混合用地指土地使用功能需要用两种或以上用地性质组合表达的用地类别，混合用地中的各类用地的建筑面积占地上建筑面积比例均大于15%。
  - 具体用地兼容与混合允许类型依据《江西省城市规划管理技术导则（2024版）》执行。
  - 土地开发强度管制：在本规划执行过程中，遇到部分特殊情况时，土地开发强度应经自然资源主管部门重新核定：
    - 对本规划确定的细分地块进行合并开发；
    - 对本规划确定的地块进行细分开发的；
    - 对土地使用性质改变的且符合兼容性规定的。
- 四、道路交通管制：规划文本确定的主、次干道红线和以建设道路为强制内容，支路红线可结合实际情况进行调整。
- 五、配套设施控制：本规划配套公共服务设施、公用设施必须严格控制，设施标准必须参照《江西省城市规划管理技术导则（2024版）》和《社区生活圈规划技术指南TDT1062-2021》设置。

## 城市设计指导性控制要求

- 住宅空间形成高低错落的空间序列，公共服务空间形成具有标志性的空间形态，营造生态宜居的整体形象，注重本地文化元素保护与应用，体现简洁、现代的整体风格。
- 住宅建筑色彩基调颜色以暖色调为主，参考颜色为棕黄、米灰，适当给予纯度较低的冷色调，公共建筑色彩基调颜色以冷色为主，参考颜色为浅蓝、白色。整体色彩的纯度不宜过高，保证与周边环境相融。可适当加入传统建筑特色，色彩宜使用中性色，体现素雅的居住氛围。
- 注重公共空间的品质化建设，适当布置小广场、人行步道等，创造尺度宜人、环境优美的居住空间。
- 道路绿化应体现地方特色，形式丰富多样，尽量采用乡土树种，垃圾桶、公交车候车廊等街道家具在形式和色彩等方面应协调统一，并保证能与总体环境相协调。

## 图例

A-01-01	地块编码	城市绿线
	规划道路红线	城镇开发边界
	规划道路中线	城市黄线
	规划道路侧石线	城市紫线
	地块控制线	规划水系
	建筑后退控制线	室外综合健身场地
	建筑后退距离	公共厕所
	道路红线控制宽度	高中
	R15M	公共停车场
	侧石线转弯半径	
	禁止机动车开口地段	
	机动车出入口	
X-2844156.677 Y-38582900.145	地块控制线坐标	
X-2844107.435 Y-38582406.480		H=135.00 道路交叉口平面坐标及设计标高



0 50 100 200m

图幅编号

K-04