

《赣州西城区暨香港产业园北区控制性详细规划（长赣铁路沿线区域）》局部调整 批后公布稿

一、调整范围

西起 105 国道，南至凤凰路，东临东江源大道，北近坪峰岭路，用地呈东西向不规则区域，总面积 368.89 公顷。

二、调整主要内容

1. 用地布局方面

长赣铁路两侧规划工业用地等建设用地退让至距离铁路 50 米，优化调整 110kv 变电站和公交场站用地布局；C-01-01、C-01-03、C-01-07、C-02-01、C-02-02、C-02-03 等地块调整为高等教育用地，原 C-02-03 社会福利用地等面积调整至 C-05-01 内。

2. 道路交通方面

规划富强路（华裕路—东江源大道）南移 30 米，红线宽度、断面布置等与原控规一致；取消规划华鑫路（黄金大道—富强路段）、学院路（富强路—东江源大道段）、坪峰岭路与黄金大道之间的区间弹性道路。

3. 规划指标调整

落实《关于进一步加强工业用地节约集约利用的意见》

要求，B-05-01、D-03-03 地块工业用地规划指标容积率由 1.2~2.0 调整为 2.0~3.0，绿地率由 20~25%调整为 10~20%，工业厂房建筑限高由 ≤ 24 米调整为 ≤ 50 米，配套用房建筑限高调整为 ≤ 60 米，建筑系数 $\geq 40\%$ ；D-03-08、B-10、B-11 地块工业用地规划指标容积率由 1.2~2.0 调整为 1.5~3.0，其中 D-03-08 地块建筑限高由 ≤ 24 米调整为 ≤ 80 米，B-10、B-11 地块建筑限高由 ≤ 24 米调整为 ≤ 40 米，建筑系数、绿地率保持不变；其它地块除用地面积或位置微调外，规划指标与原控规一致。

附表：

表 1：调整前后各类用地面积对比表

序号	用地（代码）		调整前 （公顷）	调整后 （公顷）	差值 （公顷）	
1	居住用地（07）		43.55	22.29	-21.26	
2	其中	城镇住宅用地（0701）	43.55	22.29	-21.26	
3		其中 二类城镇住宅用地（070102）	43.55	21.94	-21.61	
4	公共管理与公共服务用地（08）		64.58	96.27	31.69	
5	其中	教育用地（0804）	61.31	93.00	31.69	
6		其中	高等教育用地（080402）	55.22	86.91	31.69
7			中小学用地（080404）	6.09	6.09	0.00
8	社会福利用地（0807）		3.27	3.27	0.00	
9	其中	老年人社会福利用地	3.27	3.27	0.00	
10	商业服务业用地（09）		9.54	0.00	-9.54	
11	其中	商业用地（0901）	2.85	0.00	-2.85	
12		其中 零售商业用地（090101）	2.85	0.00	-2.85	
13		金融商务用地（0902）	6.69	0.00	-6.69	
14	工矿用地（10）		98.57	97.00	-1.57	
15	其中	工业用地（1001）	98.57	97.00	-1.57	
16		其中 二类工业用地（100102）	98.57	97.00	-1.57	
17	仓储用地（11）		15.08	15.08	0.00	
18	其中	物流仓储用地（1101）	15.08	15.08	0.00	
19		其中 一类物流仓储用地（110101）	15.08	15.08	0.00	
20	交通运输用地（12）		49.69	47.51	-2.18	
21	其中	铁路用地（1201）	0.61	0.64	0.03	
22		城镇道路用地（1207）	46.32	44.11	-2.21	
23		交通场站用地	2.7589	2.76	0.00	
24		其中	公共交通场站用地（120802）	1.95	1.95	0.00
25			社会停车场用地（120803）	0.81	0.81	0.00
26	公用设施用地（13）		2.66	2.66	0.00	
27	其中	供电用地（1303）	1.60	1.60	0.00	
28		消防用地（1310）	1.06	1.06	0.00	
29	绿地与开敞空间用地（14）		82.41	84.44	2.03	
30	其中	公园绿地（1401）	52.88	52.88	0	
31		防护绿地（1402）	29.53	31.47	1.94	
32	陆地水域（17）		2.81	2.82	0.02	
33	农林用地（01-06）		0	0.90	0.90	
34	合计		368.89	368.89	0.00	

表 2：调整后各地块规划指标表

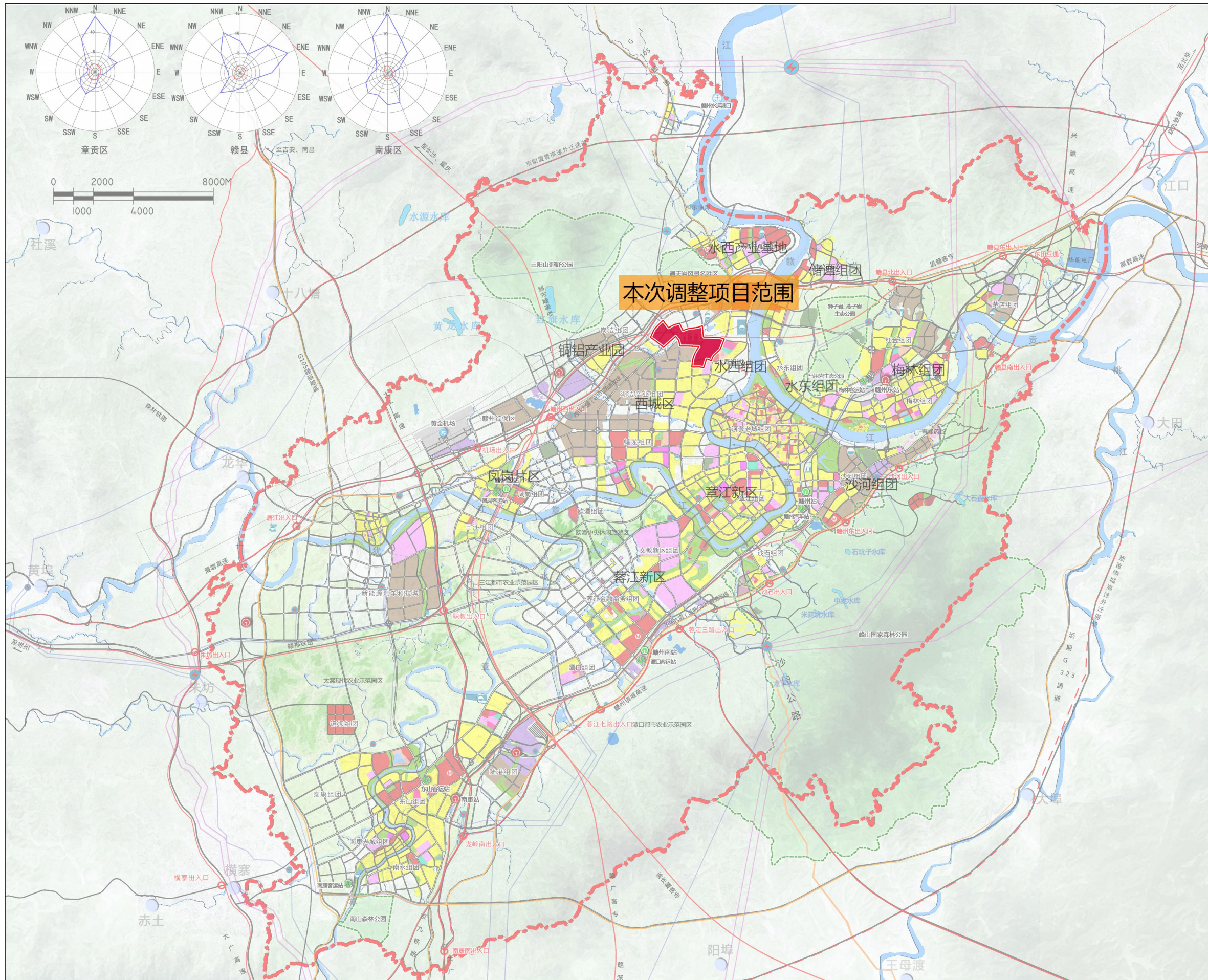
街坊 地块	地块编码	用地代 码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑密 度/系数 (%)	建筑高 度 (m)	绿地率 (%)	备注
B-05	B-05-01	100102	二类工业用地	12.42	2.0-3.0	40	50	10-20	
	B-05-02	1401	公园绿地	9.56	---	---	---	---	
B-08	B-08	1401	公园绿地	42.09	---	---	---	---	
B-09	B-09-02	120802	公共交通场站 用地	0.83	---	---	---	---	
	B-09-03	070102	二类居住用地	4.81	2	25	54	30	
	B-09-04	1310	消防用地	1.06	1.5	25	24	30	消防站
B-10	B-10	100102	二类工业用地	15.03	1.5-3.0	35	40	20-25	
B-11	B-11	100102	二类工业用地	30.99	1.5-3.0	35	40	20-25	
C-01	C-01-01	1402	防护绿地	12.66	---	---	---	---	
	C-01-02	080401	高等院校用地	86.91	1.2	25	50	30	扩建
	C-01-05	120803	社会停车场用 地	0.81	---	---	---	---	
	C-01-06	1303	供电用地	0.67	0.8	25	12	30	变电站
	C-01-08	070102	二类居住用地	5.74	2.8	---	---	---	保留现状
C-05	C-05-01	070102	二类居住用地	11.74	2	25	54	30	配建一所 幼儿园
	C-05-02	080403	中小学用地	3.91	0.9	30	50	30	
	C-05-03	080403	中小学用地	2.18	0.8	30	50	30	
	C-05-04	0807	社会福利用地	3.27	1.5	30	24	30	
D-03	D-03-01	1401	公园绿地	2.89	---	---	---	---	
	D-03-02	120802	公共交通场站 用地	1.12	---	---	---	---	
	D-03-03	100102	二类工业用地	9.33	2.0-3.0	40	50	10-20	
	D-03-04	1303	供电用地	0.93	0.8	25	12	30	变电站
	D-03-05	1402	防护绿地	12.74	---	---	---	---	
	D-03-06	1101	物流仓储用地	15.08	0.7-2.0	50	24	20	
	D-03-07	1402	防护绿地	5.62	---	---	---	---	
	D-03-08	100102	二类工业用地	29.23	1.5-3.0	35	80	20-25	
	D-03-09	1401	公园绿地	1.06	---	---	---	---	
	D-03-10	1402	防护绿地	0.3	---	---	---	---	

附图：

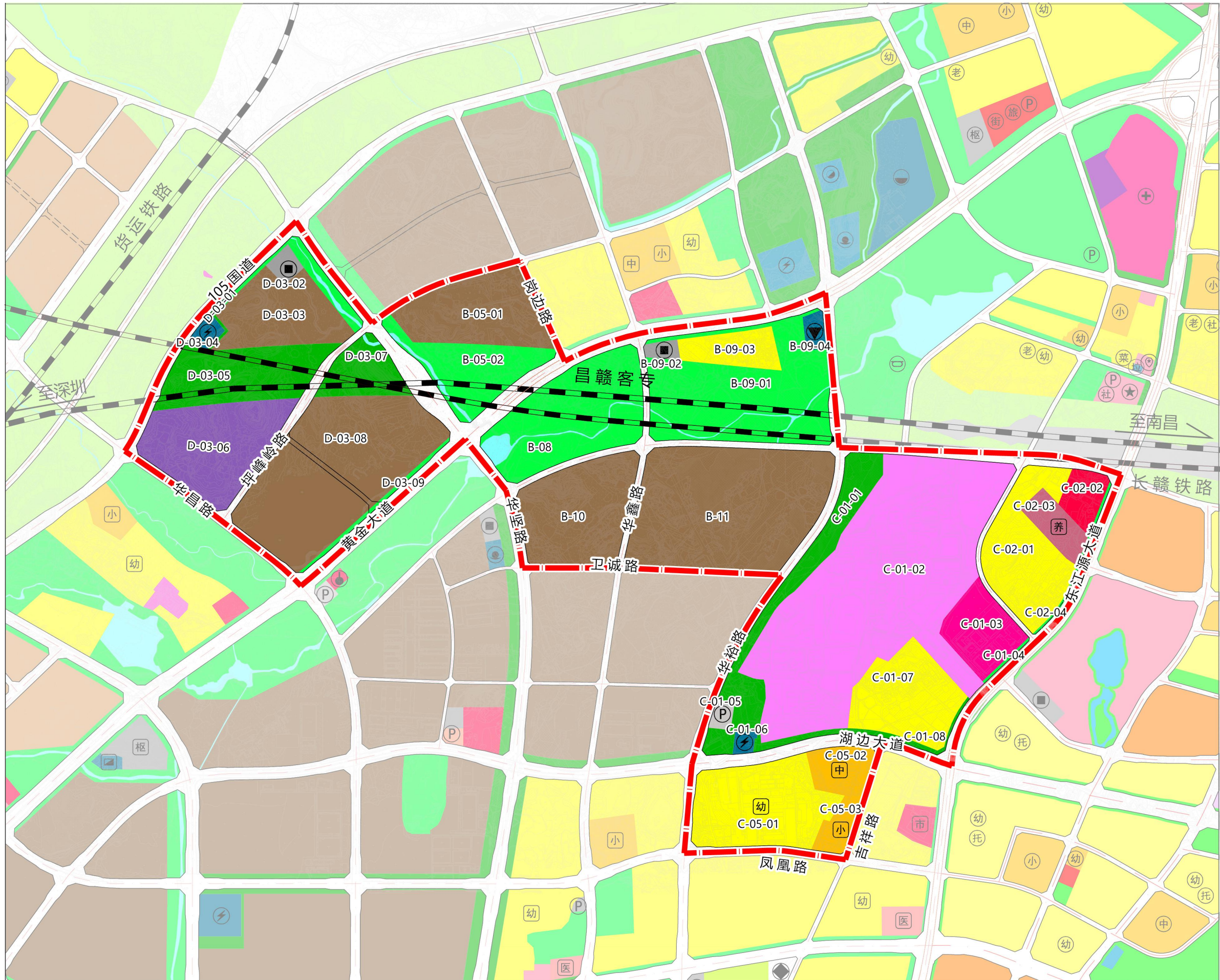
1. 区位分析图
2. 调整前土地使用规划图
3. 调整后土地使用规划图

赣州西城区暨香港产业园北区控制性详细规划（长赣铁路沿线区域）局部调整

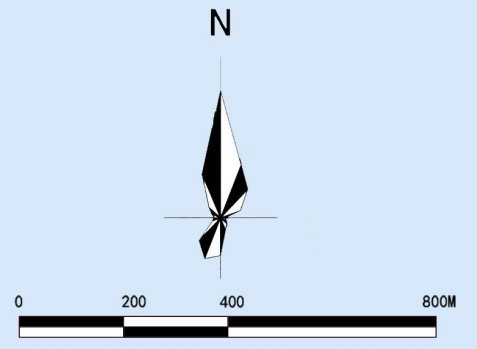
区位分析图



赣州西城区暨香港产业园北区控制性详细规划（长赣铁路沿线区域）局部调整



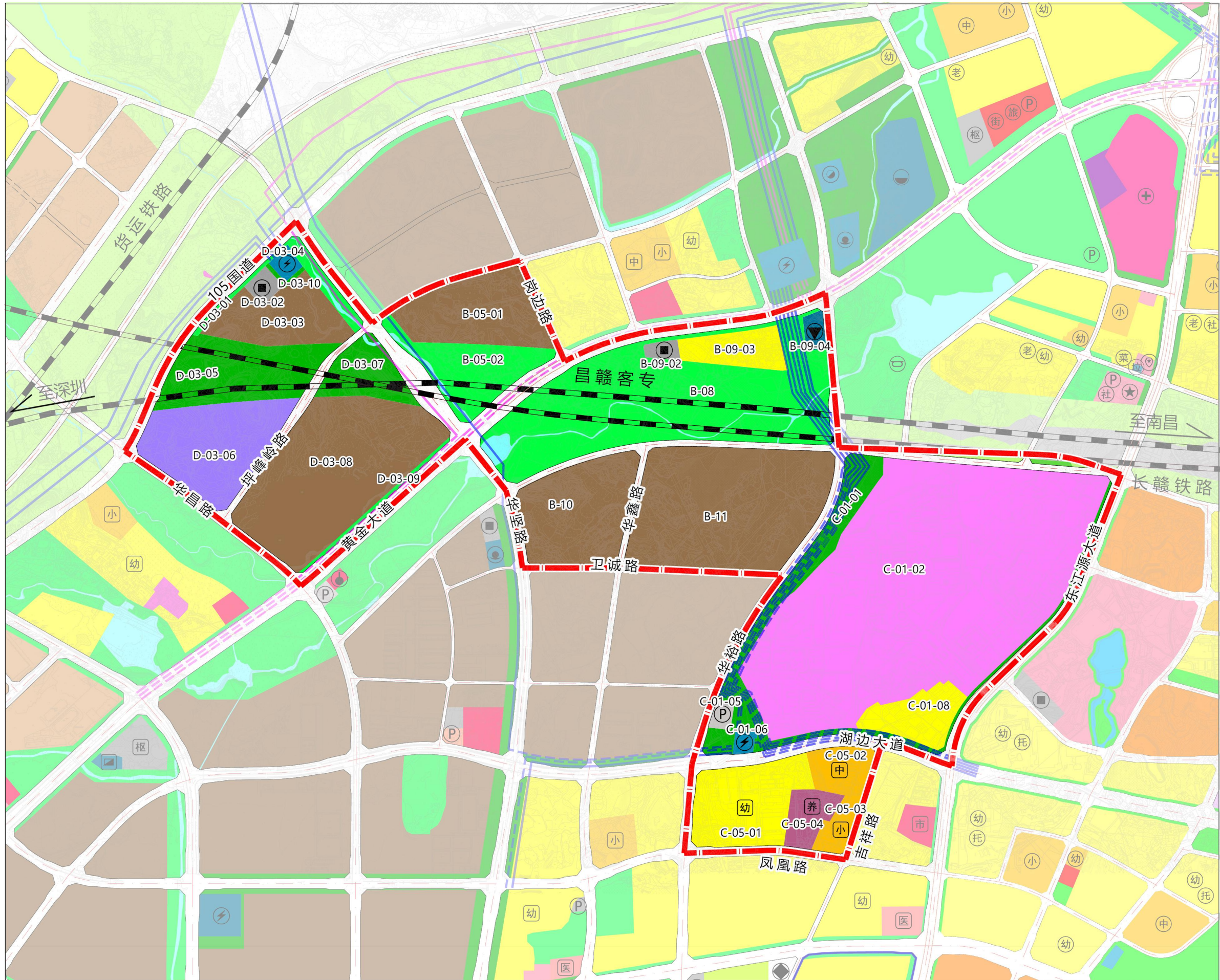
调整前土地使用规划图



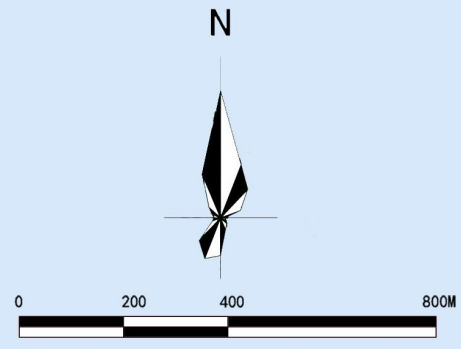
图例

- 二类城镇住宅用地
- 高等教育用地
- 老年人社会福利用地
- 零售商业用地
- 商务金融用地
- 二类工业用地
- 仓储物流用地
- 公共交通站场用地
- 社会停车场用地
- 供电用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 河流水面
- 城镇道路用地
- 农林用地
- 220KV电力线
- 110KV电力线
- 铁路
- 项目范围

赣州西城区暨香港产业园北区控制性详细规划（长赣铁路沿线区域）局部调整



调整后土地使用规划图



图例

- 二类城镇住宅用地
- 高等教育用地
- 老年人社会福利用地
- 二类工业用地
- 仓储物流用地
- 公共交通站场用地
- 社会停车场用地
- 供电用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 河流水面
- 城镇道路用地
- 农林用地
- 220KV电力线
- 110KV电力线
- 铁路
- 项目范围