

# 《赣州市凤岗片区控制性详细规划》局部调整 批后公布稿

## 一、调整范围

凤岗片区 FG03 街区局部、FG05-12、FG05-16、FG06-09、FG07-24、FG07-25、FG08-04 局部、FG08-05 等地块，总用地面积 229.46 公顷，位于城镇开发边界内用地面积为 155.66 公顷。

## 二、调整主要内容

### 1. 用地布局方面

FG03 街区 105 国道以南的 FG03-25-02、FG03-26-03 地块调整为中等职业教育用地，FG03 街区 105 国道以北的物流仓储用地除根据城镇开发边界、动车运用所走行线和厦蓉高速现状服务区进行增加和优化布局外，基本维持不变；FG08-04-05 地块二类城镇住宅用地、FG08-04-06 地块零售商业用地根据动车运用所走行线调整为公园绿地、防护绿地，FG08-05-03 地块公园绿地局部调整为二类城镇住宅用地和零售商业用地；FG08-04-07 地块农林用地局部调整为消防用地和公园绿地，FG05-12-02 地块消防用地和 FG05-12-01 地块公园绿地局部调整为二类城镇住宅用地；FG06-09 商业混合用地调整为对外交通场站用地，FG05-16-01 对外交通场站

用地调整为留白用地；FG07-24 地块农村宅基地、农林用地调整为二类城镇住宅用地、零售商业用地、公园绿地，FG07-25 地块公园绿地局部调整为中小学用地和社会停车场用地。

## **2. 道路交通方面**

增设麟公路、朱屋棚路，取消坳上路，结合长赣铁路及动车运用所走行线、上跨厦蓉高速现状通道优化调整池孜坑路、河山下路、下湾路，并根据城镇开发边界增加绿地与开敞空间用地。

## **3. 规划指标调整**

FG08-05-01 地块二类城镇住宅用地容积率由 $\leq 1.6$ 调整为 $\leq 2.0$ ，建筑高度由 $\leq 24$ 米调整为 $\leq 36$ 米；FG08-05-07 地块二类城镇住宅用地容积率 $\leq 2.2$ ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，建筑高度 $\leq 54$ 米，绿地率 $\geq 35\%$ ；FG03-25-02、FG03-26-03 地块中等职业教育用地规划指标为容积率 $\leq 1.5$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 45$ 米，绿地率 $\geq 30\%$ ；FG03-09-01 地块一类物流仓储用地规划指标为容积率 $\geq 1.5$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，绿地率 $10\sim 20\%$ ；FG03-10-01 地块一类物流仓储用地规划指标为容积率 $\geq 1.5$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑高度 $\leq 36$ 米，绿地率 $10\sim 20\%$ ；FG03-12-01 地块一类物流仓储用地规划指标为容积率 $\geq 1.5$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑高度 $\leq 45$ 米，绿地率 $10\sim 20\%$ ；FG05-12-02 地块二类城镇住宅用地规划指标为容积率 $\leq 1.8$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，绿地率 $\geq 30\%$ ；FG08-04-11 地块消防用地规划指标为容积率

≤0.6，建筑密度≤25%，建筑高度≤40m，绿地率≥20%；FG07-24-01、FG07-26-01 地块二类城镇住宅用地规划指标为容积率≤1.8，建筑密度≤22%，建筑高度≤80 米，绿地率≥35%；FG07-27-01、FG07-28-01 地块二类城镇住宅用地规划指标为容积率≤1.8，建筑密度≤22%，建筑高度≤54 米，绿地率≥35%；FG07-24-02 地块零售商业用地规划指标为容积率≤2.0，建筑密度≤40%，建筑高度≤24 米，绿地率≥20%；FG07-25-04 地块中小学用地规划指标为容积率≤0.8，建筑密度≤25%，建筑高度≤20 米，绿地率≥35%；其它调整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)		31.36	32.45	1.09	
	其中	城镇住宅用地(0701)	13.7	32.45	18.75	
		其中	二类城镇住宅用地(070102)	13.7	32.45	18.75
		农村宅基地(0703)		17.66	0	-17.66
		其中	二类农村宅基地(070302)	17.66	0	-17.66
2	公共管理与公共服务用地(08)		0	20.7	20.7	
	其中	教育用地(0804)	0	20.7	20.7	
		其中	中等职业教育用地(080402)	0	18.35	18.35
			中小学用地(080403)	0	2.35	2.35
3	商业服务业用地(09)		5.08	3.6	-1.48	
	其中	商业用地(0901)	2.82	3.6	0.78	
		其中	零售商业用地(090101)	2.82	3.6	0.78
		商业混合用地(09混)		2.26	0	-2.26
4	仓储用地(11)		40.93	24.26	-16.67	
	其中	一类物流用地(110101)	40.93	24.26	-16.67	
5	交通运输用地(12)		22.03	23.41	1.38	
	其中	铁路用地(1201)	0	0.19	0.19	
		公路用地(1202)	0	3.14	3.14	
		城镇道路用地(1207)	15.11	15.08	-0.03	
		交通场站用地(1208)	6.92	5	-1.92	
		其中	对外交通场站用地(120801)	3.69	2.26	-1.43
社会停车场用地(120803)	3.23		2.74	-0.49		
6	公用设施用地(13)		1.2	3.07	1.87	
	其中	供燃气用地(1304)	0.5	0.5	0	
		消防用地(1310)	0.7	2.57	1.87	
7	绿地与开敞空间用地(14)		27.96	40.17	12.21	
	其中	公园绿地(1401)	27.63	27.91	0.28	
		防护绿地(1402)	0.33	12.26	11.93	
8	留白用地(16)		0	6.55	6.55	
9	陆地水域(17)		2.84	1.45	-1.39	
10	农林用地(01-06)		24.26	0	-24.26	
11	合计		155.66	155.66	0	

表 2：调整后各地块规划指标表

序号	地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (公顷)	容积率	建筑密度/ 系数 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	备注
1	FG03-08-01	1401	公园绿地	1.32	---	---	---	---	
2	FG03-08-02	1701	河流水域	0.15	---	---	---	---	
3	FG03-08-03	1401	公园绿地	1.54	---	---	---	---	
4	FG03-08-04	090101	零售商业用地	2.29	2.0	40	24	25	
5	FG03-09-01	110101	一类物流仓储用地	9.5	1.5	40	40	10-20	
6	FG03-09-02	120803	社会停车场用地	1.98	---	---	---	---	
7	FG03-09-03	1401	公园绿地	0.38	---	---	---	---	
8	FG03-10-01	110101	一类物流仓储用地	9.27	1.5	40	36	10-20	
9	FG03-10-02	1401	公园绿地	1.08	---	---	---	---	
10	FG03-10-03	1402	防护绿地	0.75	---	---	---	---	
11	FG03-10-04	1202	公路用地	3.14	---	---	---	---	
12	FG03-12-01	110101	一类物流仓储用地	4.86	1.5	40	45	10-20	
13	FG03-12-02	1401	公园绿地	0.81	---	---	---	---	
14	FG03-12-03	1201	铁路用地	0.64	---	---	---	---	
15	FG03-12-04	1402	防护绿地	1.15	---	---	---	---	
16	FG03-24-01	070102	二类城镇住宅用地	2.43	1.6	30	24	30	
17	FG03-24-02	1401	公园绿地	1.38	---	---	---	---	
18	FG03-24-03	1701	河流水域	0.31	---	---	---	---	
19	FG03-24-04	1401	公园绿地	0.74	---	---	---	---	
20	FG03-24-05	1401	公园绿地	0.13	---	---	---	---	
21	FG03-25-01	1401	公园绿地	0.77	---	---	---	---	
22	FG03-25-02	080402	中等职业教育用地	9.91	1.5	30	45	30	
23	FG03-25-03	1401	公园绿地	0.69	---	---	---	---	
24	FG03-25-04	1402	防护绿地	5.52	---	---	---	---	
25	FG03-25-05	16	留白用地	1.28	---	---	---	---	
26	FG03-25-06	16	留白用地	1.59	---	---	---	---	
27	FG03-25-07	1402	防护绿地	1.62	---	---	---	---	
28	FG03-25-08	1201	铁路用地	0.19	---	---	---	---	
29	FG03-26-01	1304	供燃气用地	0.5	---	---	---	---	
30	FG03-26-02	1402	防护绿地	1.35	---	---	---	---	
31	FG03-26-03	080402	中等职业教育用地	9.11	1.5	30	45	30	
32	FG03-26-04	1401	公园绿地	0.67	---	---	---	---	
33	FG05-12-01	1401	公园绿地	0.98	---	---	---	---	
34	FG05-16-01	16	留白用地	3.69	---	---	---	---	
35	FG05-12-02	070102	二类城镇住宅用地	2.01	1.8	30	40	30	
36	FG06-09-01	120801	对外交通场站用地	2.26	---	---	---	---	
37	FG06-09-02	1401	公园绿地	0.44	---	---	---	---	
38	FG07-24-01	070102	二类城镇住宅用地	5.12	1.8	22	80	35	
39	FG07-24-02	090101	零售商业用地	0.81	2	40	24	20	农贸市场、 邻里中心
40	FG07-25-01	1401	公园绿地	3.18	---	---	---	---	
41	FG07-25-02	17	陆地水域	0.79	---	---	---	---	
42	FG07-25-03	1401	公园绿地	4.12	---	---	---	---	

43	FG07-25-04	080403	中小学用地	2.44	0.8	25	20	30	18班小学
44	FG07-25-05	120803	社会停车场用地	0.43	---	---	---	---	
45	FG07-26-01	070102	二类城镇住宅用地	4.18	1.8	22	80	35	
46	FG07-27-01	070102	二类城镇住宅用地	6.23	1.8	22	54	35	
47	FG07-27-02	1401	公园绿地	1.91	---	---	---	---	
48	FG07-28-01	070102	二类城镇住宅用地	4.56	1.8	22	54	35	
49	FG08-04-05	1401	公园绿地	5.07	---	---	---	---	
50	FG08-04-06	1402	防护绿地	2.39	---	---	---	---	
51	FG08-04-10	1401	公园绿地	0.31	---	---	---	---	
52	FG08-04-11	1310	消防用地	2.57	0.6	25	40	20	
53	FG08-05-01	070102	二类城镇住宅用地	4.45	2.0	30	36	30	
54	FG08-05-02	120803	社会停车场用地	0.33	---	---	---	---	
55	FG08-05-03	1401	公园绿地	1.27	---	---	---	---	
56	FG08-05-04	1701	河流水面	0.37	---	---	---	---	
57	FG08-05-05	1401	公园绿地	0.86	---	---	---	---	
58	FG08-05-06	090101	零售商业用地	0.5	1.5	40	24	25	
59	FG08-05-07	070102	二类城镇住宅用地	3.45	2.2	22	54	35	

## 附图：

1. 区位和调整范围图
2. 调整前土地使用规划图
3. 调整后土地使用规划图





