



### 三、具体调整完善内容

#### （一）新划入城镇开发边界用地规划

##### 1. 用地布局规划

规划北部邻近红金工业园四期的用地规划为工业用地；

将北部、中部及义源片区邻近铁路、高速公路、电力高压线的用地，按规定退让安全距离；

西部新增用地，主要为现状已建成区域；

将义源片区东部、城北大道东侧、赣县北高速公路出入口西侧用地，规划为仓储物流、工业、公路附属设施等用地；

对于近期无开发计划、用地零碎且距城区较远或暂不明确用地功能的，规划为居住和商业的混合用地。

##### 2. 规划指标确定

延续梅林组团控规规划指标体系及指标控制，同时落实新出台相关政策。新增工业用地规划指标按照《赣州市人民政府关于进一步加强工业用地节约集约利用的意见》要求，确定规划指标，其它用地根据现状或相邻地块指标综合考虑。因新划入城镇开发边界用地主要位于城区外围区域，建筑高度控制在24-50米，局部点缀公共建筑高度控制在80米以内。

#### （二）公共服务设施布局优化调整方案

##### 1. 用地布局优化调整

片区1：(1)将地块西侧0.34公顷用地，由商业用地调整为其他交通设施用地，保留现状新建成的市交警驾考中心；地块东

部闲置的 1.03 公顷平整地，由规划的商业用地调整为一类工业用地，以增加工业发展空间；(2)取消太阳坪路尽道路端路段，将道路用地和防护绿地共 0.74 公顷调整为工业用地，以减少交通安全隐患、提高土地利用效率。

**片区 2:** (1)为保障国检中心发展用地，将江口塘路东侧 0.36 公顷社会停车场用地调整为科研用地，并与其北侧科研用地合并为一个地块；(2)为充分利用新增城镇开发边界用地指标，将江口塘路东侧、高新大道北侧新增城镇开发边界内 0.29 公顷用地调整为社会停车场用地，以弥补调出的社会停车用地。

**片区 3:** (1)在蓝天路南侧、赣南大道东侧居住地块，布局一处 2 公顷电力设施用地，以满足赣县区电力调度中心建设用地需求；(2)将环卫用地等面积东移至百卉路西侧。

**片区 4:** (1)为保障赣县区八中八小建设用地，将清河路西侧 0.85 公顷商业用地纳入八中八小建设范围，同时将该地块社区配套服务设施东移至燕塘北路西侧商业地块；(2)为解决八中八小拆迁安置和城区公办幼托用地，将园丁路北侧、燕塘北路东侧邻路 2.09 公顷用地调整为居住用地和 0.76 公顷幼儿园用地；(3)为弥补因调整而减少的公共设施，将园丁路北侧、燕塘北路东侧的 0.46 公顷公园绿地等面积调整至燕塘北路西侧；将 0.51 公顷消防设施用地等面积调整于清河路西侧、南井路北侧；将 1.30 公顷街道服务中心用地调整至金龙路北侧。

**片区 5:** (1)为解决历史遗留问题，将闻忆路与长岭路交叉口

西移，尽量保障已出让的九鼎公司宗地完整性；(2)为保障稀金产业学院用地，取消闻忆路北段，并将长岭路北侧、科研用地西侧居住用地(2.61 公顷)、赣州玖点房地产开发有限公司东侧小学用地(3.13 公顷)和西侧居住用地(1.81 公顷)调整为高教用地(7.55 公顷)；(3)为弥补因调整而减少的公共服务设施，将小学调整至原看守所(已搬迁)用地、邻里中心调整至崇俨路西侧。(4)为保障梅林组团居住用地与教育用地保持平衡，拟在城北片区将 ML13-04-01 地块职教用地(9.72 公顷)调整为居住用地(现状为农林用地)。同时，为保障新增居民的公共服务设施需求，将 ML13-02-04 地块绿地(0.48 公顷)和 ML13-02-03 地块(2.39 公顷)合并为小学用地，班级数由 24 班扩大至 30 班，绿地等面积调整至 ML13-04-01 地块。经核算，调整后中小学均满足此次增加居住人口的需求。

**片区 6:** (1)为解决已拆迁的赣县区基督教灵恩堂安置新建用地，为基督教众提供活动场所，将桃花路西北侧用地 0.17 公顷用地由社会福利用地调整为宗教用地；(2)为提供更好的社会公共停车服务，满足 323 国道西侧片区停车需求，将规划一路北侧 0.45 公顷商业用地调整为社会公共停车场用地。

**片区 7:** (1)为盘活现有土地资源，将原龙城酒店用地调整为居住用地，同时将小学南侧居住用地调整为小学地，调整后小学用地规模不变；(2)为减少征地拆迁成本，加快城市更新建设。将慧思路北移至现状公共通道，同时将慧思路南侧社区服务、公

园绿地和社会停车用地调整至赣新大道南侧行政办公用地（原区审计局，现已搬至区行政中心办公）和规划的商住用地内（已大部分完成拆迁，目前闲置）。

**片区 8:** 为了充分利用闲置土地，加快城市建设，将文化设施用地等面积东移，地块西部规划为商住用地并配套建设邻里中心，调整后文化设施用地面积保持 2.28 公顷不变。

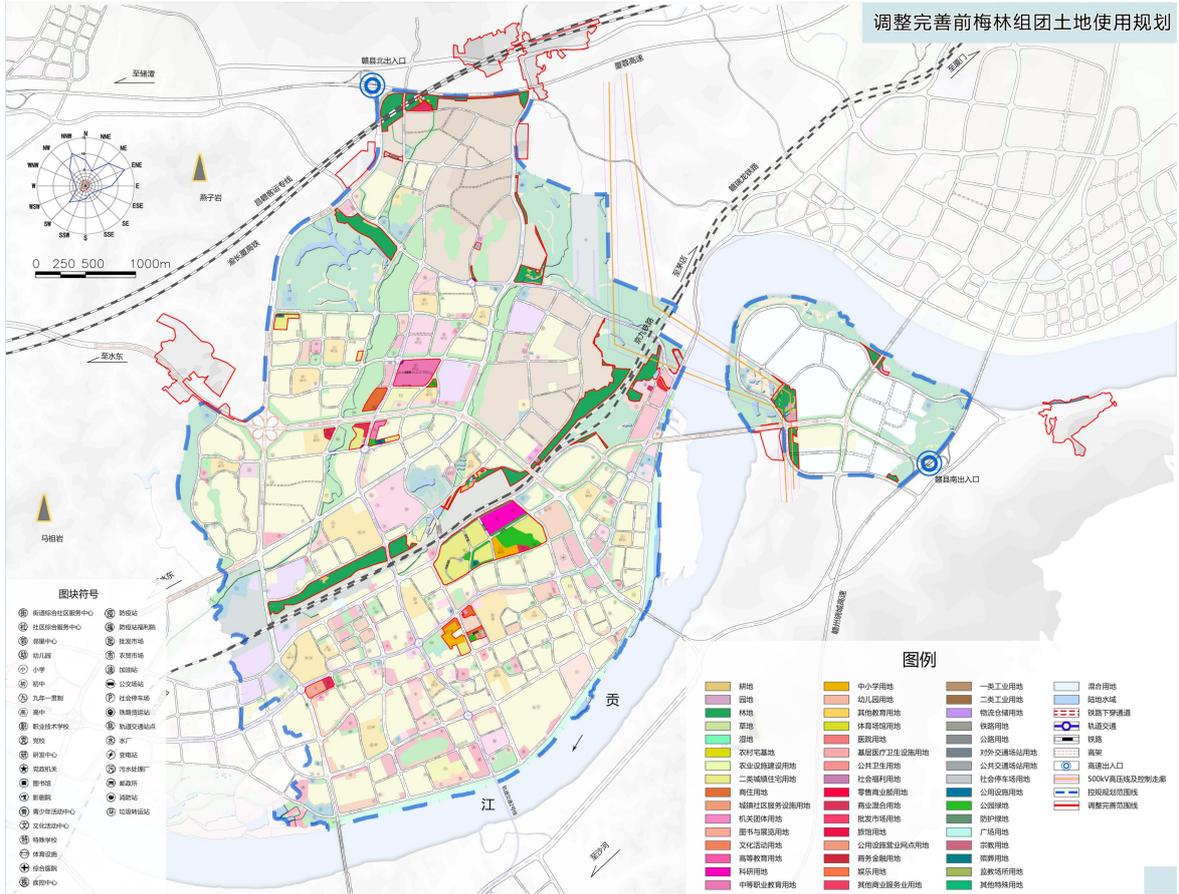
## **2. 规划指标调整**

本次优化调整后用地规划指标参照现行控规规划指标或相邻地块指标确定。对于新增的其它用地，根据现行控规和规划技术要求，确定相应的规划指标。

工业用地指按政策要求确定，容积率 $\geq 1.2$ ，建筑高度 $\leq 32$ 米；居住用地容积率控制在 1.5-2.2，建筑高度 24-80 米；商业用地容积率 $\leq 1.2$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米；高等教育用地容积率 $\leq 1.2$ ，建筑高度 $\leq 50$ 米，文化用地容积率 $\leq 1.5$ ，建筑高度 $\leq 24$ 米；中小学用地 $\leq 0.7$ ，建筑高度 $\leq 24$ 米。

图：规划调整完善前后示意图

调整完善前



# 调整完善后

