

**广昌县城河西片区控制性详细规划
局部调整论证报告**
(北部居住综合区LCC、火车站商贸综合区LCD)



城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21360100

证书等级：甲级

单位名称：江西省建筑设计研究总院集团有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

统一社会信用代码：913600001582621668

有效期限：自 2021年 09月 03日至 2022年 12月 31日

发证机关

2021年 09月 07日



中华人民共和国自然资源部印制

土地规划机构等级证书

机构等级：乙级

证书编号：赣土规乙字[2019]12号

单位名称：江西省建筑设计研究总院集团有限公司

法定代表人：黎小清

授权法人：

工商注册号：913600001582621668

执业范围：土地规划编制、设计、论证、咨询等业务

有效期限：2024年12月31日止

发证单位：江西省土地学会

2021年 10月 19日



中国土地学会监制

项目名称：广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

委托单位：广昌县自然资源局

编制单位：江西省建筑设计研究总院集团有限公司

资质证书等级与编号

城规甲级：自资规甲字21360100

土规乙级：赣土规乙字[2019]12 号

指导副总：张 远 教授级高级工程师 注册城乡规划师 一级注册建筑师

规划分院院长：魏 鹏 高级工程师 注册城乡规划师

审 定 人：杨建兵 规划分院副院长 高级工程师 注册城乡规划师

城市规划硕士

审 核 人：丁宇晨 主任工程师 注册城乡规划师 城市规划硕士

校 对 人：吴 勇 工程师

项目负责人：胡燕虹 工程师 注册城乡规划师

专业负责人：刘宜分 工程师

项目编制人：彭冬平 工程师

万御阳 助理工程师

林晓辉 助理工程师

《广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告》 专家评审意见

2022年4月14日，广昌县自然资源局组织召开了《广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告》专家评审会。江西省土木建筑设计院有限公司、江西师范大学、江西省国土空间调查规划研究院等单位的专家应邀参加了会议。与会专家认真审阅了报告文本，听取了编制单位——江西省建筑设计研究总院集团有限公司的汇报，经过充分讨论，形成意见如下：

一、该论证报告内容较详实、技术路线基本可行，对河西片区的规划建设具有一定的指导意义。

二、为进一步完善该论证报告，专家组提出如下修改意见：

1、报告涉及调整内容较多，建议重新梳理并核实，同时把河西片区拆分为三到四个组团并分册编制调整论证报告。

2、进一步加强与上位规划和相关规划的衔接分析，并对原控制性详细规划的实施情况进行评估分析。

3、进一步分析和论证各个地块调整的必要性和可行性，完善有关部门的支撑性佐证材料。

4、涉及城市道路和绿地等强制性内容的调整，应统筹城市功能，全局考虑并加强论证分析；绿地的调整还应考虑绿地使用的均好性，片区内就近安排占补平衡，调整后绿地面积不得低于原控规。

5、进一步优化和完善给排水、供电、通信、综合防灾等内容合理性分析，确保地块能够合理利用。

6、按照《江西省城市规划管理技术导则 2014》、《江西省建设用地指标（2018 版）》以及《城市居住区设计标准》等规范要求，合理确定各项规划指标。

与会专家和部门提出的其他意见和建议，请编制单位一并考虑。待报告修改完善后报自然资源局审核后通过，并严格执行控规调整编制和批复的各项程序。

专家组：

吴春江 杨坤 许会会

2022 年 4 月 14 日

《广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告》

专家评审意见回复

专家意见	回复
一、报告涉及调整内容较多，建议重新梳理并核实，同时把河西片区拆分为三到四个组团并分册编制调整论证报告。	意见 1: 已采纳，已根据专家意见对调整内容梳理核实，同时将河西片区拆分为三个文本分册编制调整论证报告。
二、进一步加强与上位规划和相关规划的衔接分析，并对原控制性详细规划的实施情况进行评估分析。	意见 2: 已采纳，已加强与上位规划和教育专项规划的衔接，并对原控规的实施情况进行评估分析，详见第三章和第四章。
三、进一步分析和论证各个地块调整的必要性和可行性，完善有关部门的支撑性佐证材料。	意见 3: 已采纳，已强化对地块调整的必要性和可行性的论证和分析，并完善有关部门的支撑性佐证材料，详见附件。
四、涉及城市道路和绿地等强制性内容的调整，应统筹城市功能，全局考虑并加强论证分析；绿地的调整还应考虑绿地使用的均好性，片区内就近安排占补平衡，调整后绿地面积不得低于原控规。	意见 4: 已采纳，已结合现状和三调，统筹考虑道路和绿地的调整；尤其涉及绿地的调整，此次调整在片区内就近占补平衡；调整后绿地面积不论是从总类，还是分项都超过原控规。

专家意见	回复
<p>五、进一步优化和完善给排水、供电、通信、综合防灾等内容合理性分析，确保地块能够合理利用。</p>	<p>意见 5: 已采纳，已进一步优化并完善给排水、供电、通信等内容的合理性分析；同时为确保地块能够合理利用，报告根据分析结论提出对应建议，详见第四章。</p>
<p>六、按照《江西省城市规划管理技术导则 2014》、《江西省建设用地指标（2018 版）》以及《城市居住区设计标准》等规范要求，合理确定各项规划指标。</p>	<p>意见 6: 已采纳，已根据相关规范，合理确定各项控制指标，详报告和图则。</p>
<p>七、与会专家和领导提出的其他意见和建议，请编制单位一并考虑。</p>	<p>意见 7: 已采纳，与会专家和领导提出的其他意见和建议已一并修改。</p>



请输入关键字



当前位置: 首页> 政务公开> 县政府信息公开> 规划计划

索引号: GCX0033/2022-10923

发文机关: 广昌县自然资源局

文号:

成文日期: 2022-04-24

关于广昌县河西片区控制性详细规划局部调整进行社会公示的通告

发布日期: 2022-04-24 17:32 浏览次数: 16

为加强公众参与,发挥公众在我县城市规划管理中的作用,提高规划的科学性、民主性和可操作性,根据《中华人民共和国城乡规划法》、《江西省城乡规划条例》、《江西省城乡规划公示办法》等法律法规和政务公开的相关规定,对广昌县河西片区控制性详细规划局部调整进行社会公示,欢迎社会各界提出意见和建议。现将有关事项通告如下:

一、公示时间:2022年4月24日—2022年5月23日,为期30天

二、公示方式:广昌县人民政府门户网站

/

三、反馈方式

请在公示期内将意见建议于书面或邮件方式反馈广昌县自然资源局国土空间规划股。联系电话:0794-3615308,邮寄地址:广昌县盱江镇建设东路4号,邮箱:gtkjghg305@163.com。

附件: 广昌县河西片区控制性详细规划局部调整论证方案.pdf

2022年4月24日

广昌县自然资源局

正文下载 打印本页 关闭窗口

上一篇: 关于广昌县河东行政组团控制性详细规划局部调整进行社会公示的通告

下一篇: 国有土地划拨用地批后公告 (广昌县生活垃圾二次转运站建设工程)



网站地图 网站建议 关于我们

主办: 广昌县人民政府办公室 承办: 广昌县信息网络中心 联系电话: 0794-3622141

赣ICP备19008347号

政府网站标识码: 3610300016

赣公网安备 36103002000108号



《广昌县城片区控制性详细规划局部调整论证报告》

批前公示征求公众意见及处理情况

批前公示公众无意见。

广昌县人民政府办公会议

记录摘要

(39)

广昌县人民政府办公室

2022年5月8日

广昌县 2022 年第三次规划委员会规划评审 会议纪要

2022年4月28日下午,广昌县国土空间规划委员会2022年第三次会议在县政府618会议室召开,县委副书记、县长、县规委会主任王峰同志出席会议,县政府副县长、县规委会副主任林必茂同志主持会议,县规委会成员单位主要负责同志、项目业主单位、设计单位等有关负责同志参加了会议,因疫情原因,部分项目设计单位通过视频方式参加会议。

会议就《广昌县城北片区、河西片区、河东行政组团、南部沿江地区等4个片区控制性详细规划局部调整论证报告》、《抚州市广昌县海绵城市专项规划》、《江西供销(广昌)四方物流产业园规划及建筑设计方案》、《广昌县人民医院感染性疾病大楼规划及建筑设计方案》等进行了审议。与会人员对论证报告、规划及建筑设计方案进行了认真审核讨论并提出了修改意见,现将会议内容纪要如下:

一、关于《广昌县城北片区、河西片区、河东行政组团、南部沿江地区等 4 个片区控制性详细规划局部调整论证报告》的审议意见

会议原则通过《广昌县城北片区、河西片区、河东行政组团、南部沿江地区等 4 个片区控制性详细规划局部调整论证报告》。会议指出：1.县自然资源局要与各部门进行精准对接，确保不符合控规的重点项目纳入控制调整论证范围，确保项目用地范围准确，确保项目能够按时落地实施；2.县项目办要梳理县 2022 至 2024 年重点项目，特别是重大民生工程和基础设施项目，对于不符合控规的项目要与县自然资源局及时对接。

会议要求：县自然资源局要督促设计单位按照会议指出的意见进行修改完善，并向县人大、县政协征求意见，完善后报县政府审批。

二、关于《抚州市广昌县海绵城市专项规划》的审议意见

会议原则通过《抚州市广昌县海绵城市专项规划》。会议指出：1.县住建局要与相关部门进行对接，确保规划项目能够落地实施；2.文本中文字表述要规范、数据要准确，要使用最新的数据，例如：第 1 章规划背景和城市概况中水库座数、第 2 章相关规划内容概要和分析中部分公园的名称、第 10 章组织保障中部分县直单位的名称等；3.中水利用方面要进行进一步强化。

会议要求：县住建局要督促设计单位按照会议指出的意见进行修改完善，完善后报县政府审批。

三、关于《江西供销（广昌）四方物流产业园规划及建筑设计方案》的审议意见

会议原则通过《江西供销（广昌）四方物流产业园规划及建筑设计方案》。会议指出：1.优化布局，取消高层楼上部

黑色线条、顶层外立面颜色优化；2.按要求核实日照及间距，管理用房应统筹考虑计算；3.中央厨房采用装配式建筑；4.小区名称、消防、人防应先行与相关部门进行沟通，建筑高度征求县气象局意见；5.预留通讯基站位置，做到雨污分流，完善充电设施、垃圾分类等；6.明确自持面积及部位，销售宣传应合理；7.严格产业园产业发展定位，不能建成或改造成类别墅。

会议要求：业主单位要督促设计单位按照会议指出的意见进行修改完善，完善后报县政府审批。

四、关于《广昌县人民医院感染性疾病大楼规划及建筑设计方案》的审议意见

会议原则通过《广昌县人民医院感染性疾病大楼规划及建筑设计方案》。会议指出：1.绿色建筑应为二星级标准；2.优化总平面图，明确楼栋内部科室及功能、细化设计，屋顶增加光伏设计，人防地下室按要求配置；3.做到雨污分流，增加双电源设计；4.采用装配式建筑；5.先行公示征求周边群众意见。

会议要求：县人民医院要督促设计单位按照会议指出的意见进行修改完善，完善后报县政府审批。

参会人员：王 峰 林必茂 杜成祖 李耀明
陈广玲 李广平 李晨文 饶小平
姚丽芳 符 鑫 胡一凡 廖亮华
廖小平 尹 安 陈 晨 付锡南
赖 勇 罗 通 吴海泉 章志强
何予辉 罗 斌 熊 力 周群导
彭 华 陈祥武 谢允军 黄 芳
吴忠根 饶旋坤 付建群 谢国俊
钟 志

呈：自澍、王峰、苑靖、少俊、源辉、必茂同志。

发：县委政法委、县财政局、县发改委、县自然资源局、县公安局（交警大队）、县住建局、县生态环境局、县应急管理局、县水利局、县交通运输局、县教体局、县民政局、县文广新旅局、县气象局、县城管局、县工业园区管委会、县工信局、县住房保障中心、县农业农村局、县林业局、县消防救援大队、县清泉供水公司、县电信公司、县供电公司、县移动公司、县联通公司、县广电网络公司、县铁塔公司、县城投集团、项目办、盱江镇。

《广昌县城北片区、河西片区、河东行政组团、南部沿江地区等四个片区控制性详细规划局部调整论证报告》

规委会意见回复

专家意见	回复
<p>一、县自然资源局要与各部门进行精准对接，确保不符合控规的重点项目纳入控规调整论证范围，确保项目用地范围准确，确保项目能够按时落地实施。</p>	<p>意见：已采纳，已根据规委会意见，与县自然资源局多次沟通衔接；按县自然资源局具体修改意见，对控规调整方案的项目用地和控制指标核实修改，确保近期重点项目尽量纳入报告，项目用地范围准确。</p>
<p>二、县项目办要梳理县 2022 至 2024 年重点项目，特别是重大民生工程 and 基础设施项目，对于不符合控规的项目要与自然资源局及时对接。</p>	

《广昌县控制性详细规划局部调整论证报告》相关意见

依据《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》要求，经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改，确需修改的应当按照下列程序进行：

（一）控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；

（二）控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；

（三）控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；

（四）修改后应当按法定程序审查报批，报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果；

（五）控制性详细规划修改涉及城市总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划；

《广昌县控制性详细规划局部调整论证报告》存在以下几点意见：

1、控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证。《论证报告》中对调整区域现状情况调研资料缺乏，建议补充现状照片及调整涉及到相关利害关系人可能造成的影响需补充说明。

2、控制性详细规划修改涉及城市总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。《论证报告》涉及到城市道路及公共绿地等强制性内容的调整应当先修改原总体规划。而广昌县国土空间总体规划尚在编制当中不能做为控制性详细规划强制性内容修改的

依据。

3、地块规划指标控制需按照《江西省城市规划管理技术导则2014》、《江西省建设用地指标（2018版）》以及《城市居住区设计标准》GB50180-2018最新规范要求合理确定各项规划指标。



关于征求《广昌县城片区控制性详细规划局 部调整论证报告》征求意见函的回复

县自然资源局：

收到贵局发来的《广昌县城片区控制性详细规划局部调整论证报告》，经单位主要领导审阅，无修改意见。

特此回复！

广昌县人大常委会办公室

2022年5月23日

办公室



总目录

01.控规调整论证报告

02.图集

03.图则

04.附件

03 图集

01. 广昌县城河西片区控制性详细规划 局部调整论证报告

目录

1. 项目背景	1
2. 项目总论	3
一、 城西片区概况	3
二、 项目范围	4
三、 论证依据	5
四、 调整原则	5
五、 论证范围	6
六、 相关规划	6
3. 调整的必要性分析	12
一、 原控规控制要求及实施情况	12
二、 调整的要求	25
三、 调整的原由	30
四、 调整的依据分析	31
五、 必要性分析结论	32
4. 调整的可行性分析	33
一、 周边用地影响分析	33
二、 道路交通影响分析	37
三、 公共服务设施的影响分析	41
四、 公园绿地影响分析	49
五、 市政设施影响分析	50
六、 可行性分析结论	54
5. 结论及建议	55
一、 主要结论	55
二、 问题与建议	55
附表一：河西片区控规规划用地汇总表（调整前）	56
附表二：河西片区控规规划用地汇总表（调整后）	57

1. 项目背景

《广昌县城河西片区控制性详细规划》于2020年经广昌县政府正式批复。在实际建设过程中，该控规部分内容已不适用于现在广昌县的发展情况。本次拟调整地块为《广昌县城河西片区控制性详细规划》（以下简称河西片区控规）中调 LCA-02-07、LCA-05-04/05、LCA-08-03、LCA-09-08、LCA-10-01、LCA-13-01、LCB-01-08、LCB-02-01、LCB-02-10/11、LCB-05-08/09、LCB-06-01/02//08/09/10、LCB-06-05/06、LCB-09-01/02、LCB-11、LCC-02-01/04/05/06/07、LCC-03-01/02、LCC-05-03/02、LCC-06-05、LCC-07-02/04、LCC-07-09、LCD-03-07、LCD-06-02/03、LCD-06-05和LCD-06-08/09地块。

在新的规划结构体制改革背景下，由于国土空间规划亟需编制，新一轮总规指导下的控规编制暂停开展。为更好的完善城区设施配套，满足城市发展需求，经政府、自然资源局和相关单位多方主题协商下，在广昌县第三轮“三区三线”划定的城镇开发边界集中建设区内，对河西片区控规中的地块进行调整论证。调整应严格依据《中华人民共和国城乡规划法》、《江西省城市和镇控制性详细规划管理条例》、《江西省建设用地规划条件管理办法（试行）（赣建规[2011]7号）》等法律法规进行调整论证。

河西片区作为广昌县中心城区的“起源地”，汇集了大量的公共服务设施和人口，行政办公设施较多、用地混乱、布局凌乱，主要分布在解放路两侧。为统筹改造工作，保证土地集约节约的使用，完善城市功能、提升城市品质，有必要对这些地块进行调整论证。

为了快速推进安置房建设，按照“社会参与投资”的设想，保障建设资金和进度，为尽可能容纳更多的安置量，需要对该地块的规划指标进行调整，提高容积率。原控规部分地块为保留现状用地，未给定规划指标，满足不了功能和城市发展的需要，不利于土地的集约利用，不利于环境品质的提升和城市形象的打造。该地块区位条件优越，交通条件便捷，建设条件良好，规划改建后，提高地块开发强度，提升土地价值，拟调整地块能够形成新的城市地标。

为进一步完善城市用地布局并确保项目依法依规，广昌县人民政府同意自然资源局以政府采购方式聘请有相关资质的技术单位，承担广昌县城北片区、河西

片区、河东行政组团片区和南部沿江片区等 4 个片区控规调整论证工作，并于 2022 年 2 月 17 日印发《广昌县人民政府关于同意开展广昌县城区控规调整论证

在 2022 年预算项目—国土空间总体规划等编制服务 580 万元中列支。

请按相关规定和程序组织实施。

广昌县人民政府



广府字〔2022〕45号

广昌县人民政府关于同意开展广昌县城区控规调整论证工作的批复

县自然资源局、县财政局：

县自然资源局呈报的《关于请求同意开展广昌县城区控规调整论证工作并落实相应编制费用的请示》（广自然资字〔2021〕227号）文件收悉。鉴于广昌县国土空间总体规划尚在编制当中，现城区土地供应的规划依据为原批复控规。为进一步完善城市用地布局并确保项目依法依规，经县政府研究，同意县自然资源局以政府采购方式聘请有相关资质的技术单位，承担广昌县城北片区、河西片区、河东行政组团片区和南部沿江片区等 4 个片区控规调整论证工作，所需费用控制在 以内，采购结束后，由县财政据实拨付。

广昌县人民政府办公室

2022年2月23日印发

2. 项目总论

一、城西片区概况

城西片区位于广昌县城西部，是县城三大片区之一，北面为城北片区和城北产业园区，跨江为河东政务区，是广昌县城中心区的“起源地”，汇集了大量的公共服务设施和人口。该片区南北向主要交通为解放北路和 G206, 东西向道路为莲乡大道，交通十分便利。

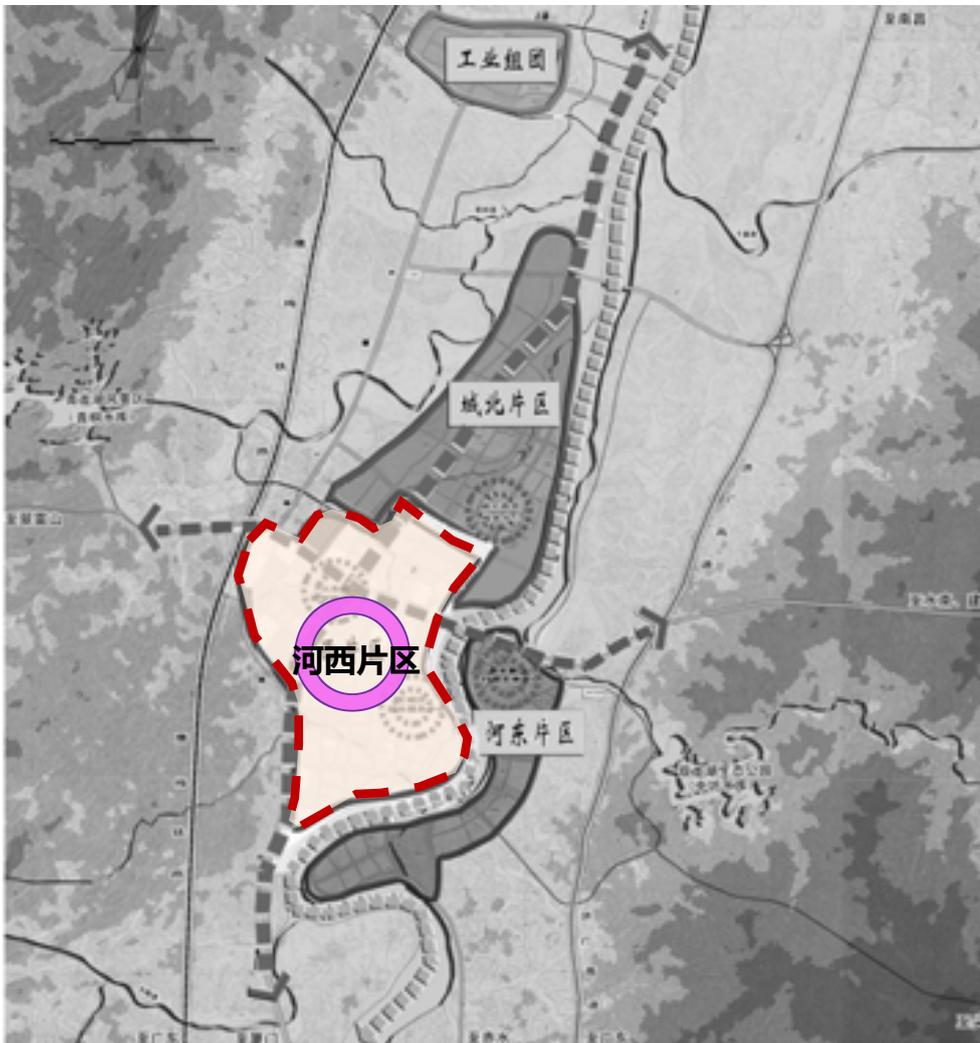


图 2-1：项目区位图

二、项目范围

本次调整地块为城西片区控规中北部居住综合区的 LCC-02-01/04/05/06/07、LCC-03-01/02、LCC-05-03/02、LCC-06-05、LCC-07-02/04、LCC-07-09 地块和火车站商贸综合区的 LCD-03-07、LCD-06-02、LCD-06-05、LCD-06-08/09 地块。

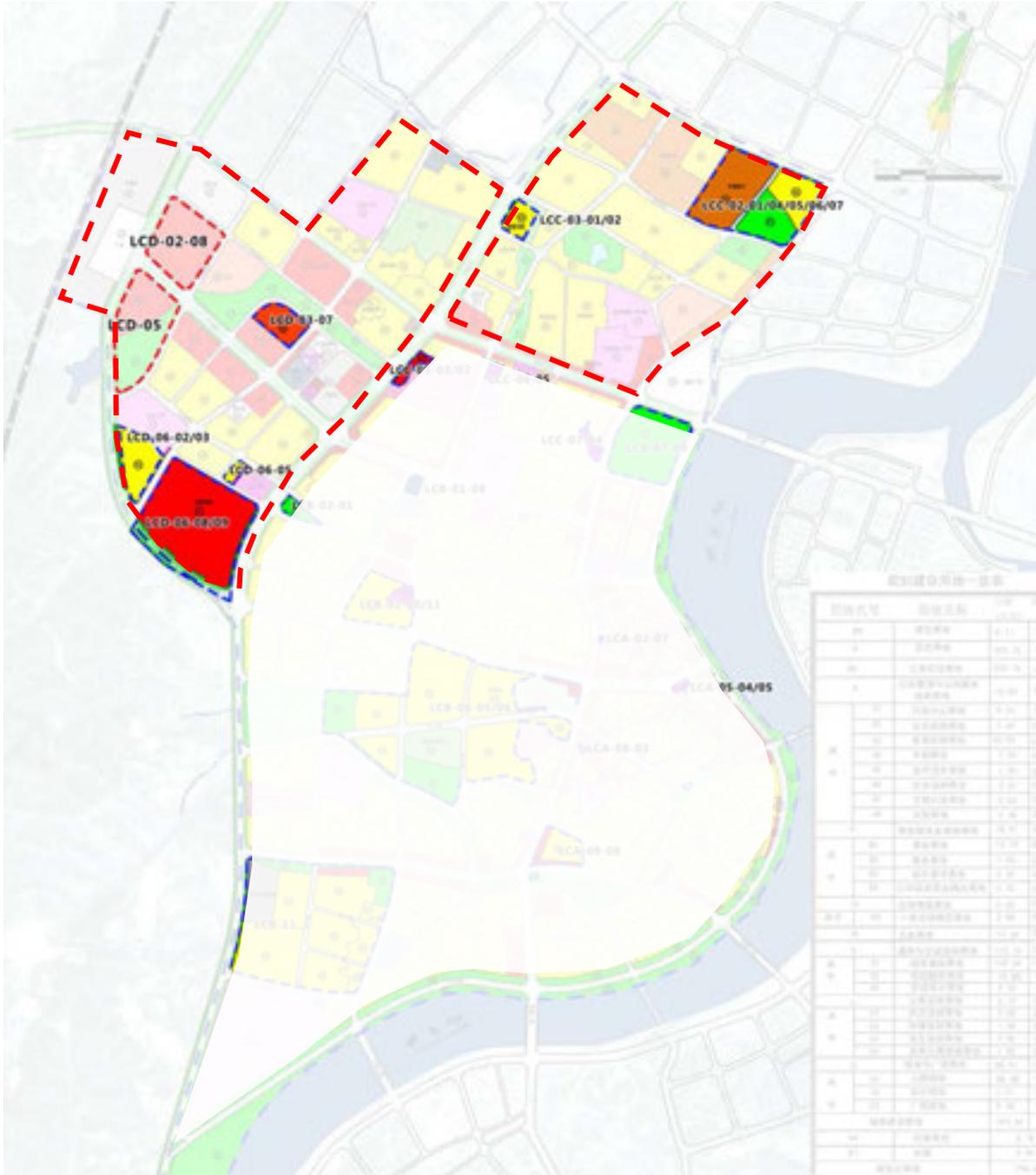


图 2-2：地块位置图

三、论证依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 建设部《城市规划编制办法》及实施细则
- (3) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (5) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）（2016版）
- (6) 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）
- (7) 《江西省城乡规划条例》
- (8) 《江西省城市和镇控制性详细规划管理条例》
- (9) 《江西省城市规划管理技术导则》（2014版）
- (10) 《江西建设用地指标》（2018）
- (11) 《广昌县城市总体规划（2013-2030）》
- (12) 《广昌县城河西片区控制性详细规划》
- (13) 国家、江西省、抚州市其他相关的技术标准、技术规范

四、调整原则

为丰富地块功能，集约利用土地，提升城西片区城市形象，完善商住配套设施和城市功能，根据城市规划的相关技术，提出调整原则如下：

- (1) 保障公共利益。合理配置基本公共服务设施和市政基础设施；
- (2) 符合实际的原则。各类、各级城市之间差别巨大，各地的开发建设主要影响因素不尽相同。因此，控规调整应符合当前开发的实际，便于项目快速推进。
- (3) 整体协调的原则。城市品质在于城市整体控制与协调，不得因为局部的调整，影响城市的整体风貌和品质。
- (4) 合理控制和引导城市各类开发建设活动，统筹兼顾，处理好局部与整体、近期与长远、需要与可能、经济建设与社会发展、城市建设与环境保护等关系；

五、论证范围

本次论证范围为广昌县河西片区，论证范围北至北至莲爽大道、东南至盱江、西至火车站，本次规划区范围总用地面积为 798.81 公顷。其中，本册论证范围为北部居住综合区和火车站商贸综合区。

六、相关规划

6.1 《江西省广昌城市总体规划（2013-2030）》概况

总体规划确定相关内容如下：

城市性质：中国著名莲乡，赣闽边境物流发达、具有特色农副产品加工的山水园林城市。

城市规模：规划近期至 2020 年广昌县城总人口 11 万人，远期至 2030 年城区总人口 15 万人。

功能分区：广昌城市总体布局结构形成“一廊两轴、三心三区一组团”的组团式山水园林城市格局，形成布局合理、功能明确、结构紧密、预留余地，具有弹性的城市总体框架。

广昌城市沿盱江河两岸进行展布，形成“一河居中、两岸繁荣”的城市景象。

一廊：由盱江河及滨河岸线形成的城市景观通廊。

两轴：主要是指南北向广昌大道及东西向的莲乡大道为轴线城市主要发展轴

三心：城区由公共设施形成的三个公共中心。主要是结合老城区商贸、文化、教育、市场等设施形成主城区综合服务中心；结合汽车站、火车站等对外交通设置物流、商贸、娱乐等设施形成火车站物流商贸中心；利用河东新区的建设围绕政府等设施形成河东行政文体中心。

三区：主要是按照片区主要担负的城市功能及考虑盱江河等自然因素把城区划为三个功能区。

河西片区：规划依托莲乡大道、广昌路及昌厦路打造新城综合中心，依托广昌路，设置广场、绿地，建设商贸金融、市场、宾馆、酒店、文化娱乐设施；建设路以南、盱江河套内为老城商贸居住区，主要应理顺道路网络，配套各项服务设施，

提高该区居住环境品质，构筑沿河商业景观带，完善城区商业服务体系；同时依托火车站的建设，在火车站以东、昌厦公路以西建设以仓储物流、商贸等服务为主的功能区，规划了广昌县物流中心、广昌县汽车站、消防站、公交首末站及公交保养场等用地，总面积约 6.5 平方公里。

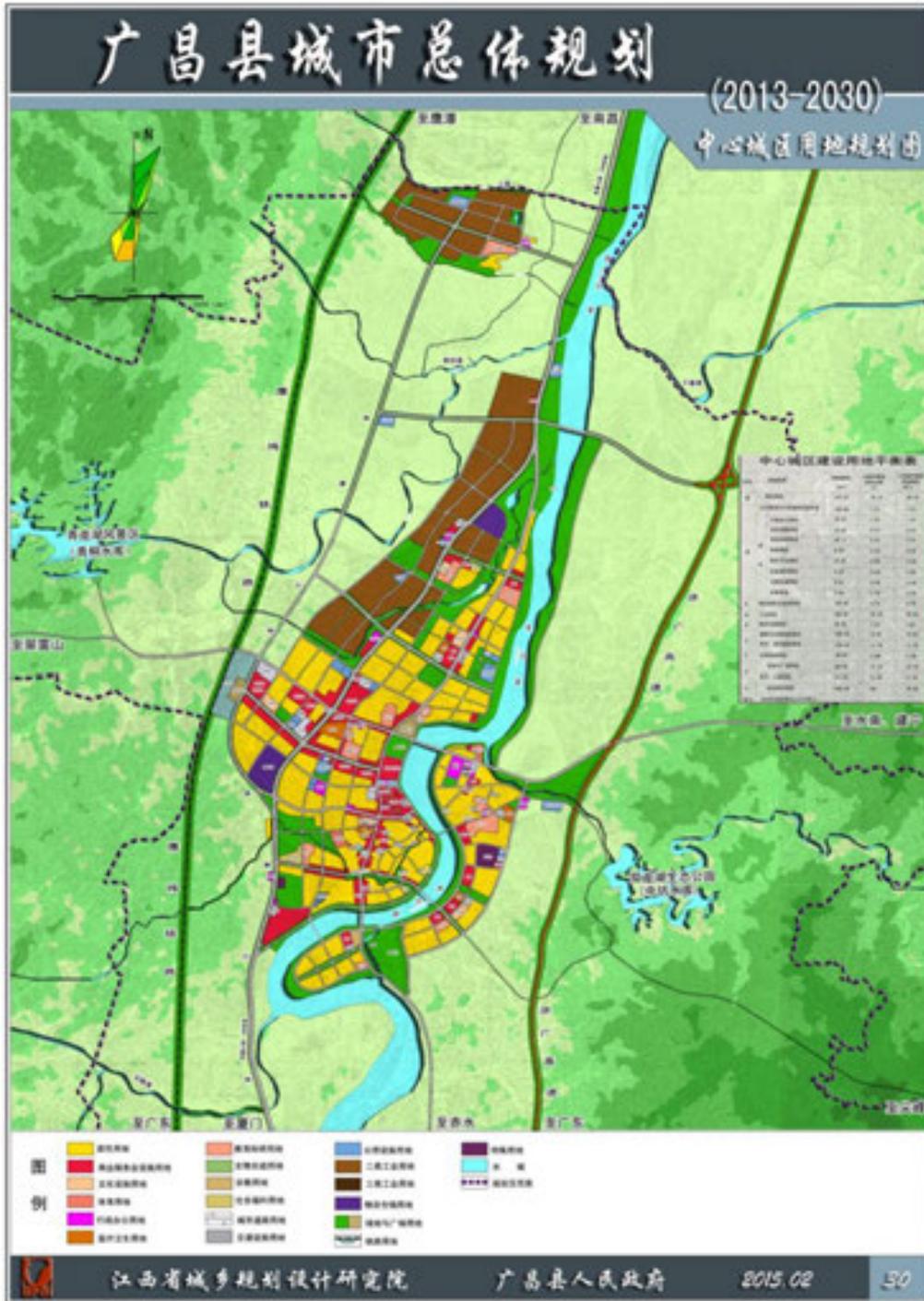


图 2-3：广昌中心城区总体规划图

河东片区：以雁塔森林公园良好的环境为发展背景，依托莲乡大道，结合河东

已有的文教办公设施，建设行政中心、安排体育、宾馆、文教等设施的建设，规划本区为办公、文教、休闲区，总面积约 2.8 平方公里。

城北片区：依托大交通，规划为工业综合区。规划安排Ⅱ以上工业用地，主要是沿昌厦公路两侧进行建设和开发。结合地形设置绿化缓冲带将工业园生产区与主城区隔离，南部配套安排部分生活服务设施，总面积约 4.0 平方公里。

一组团：是指在县城北部依托山体规划为广昌工业园扩区，主要安排工业用地。组团总面积约为 1.4 平方公里。

本次控规调整位于“三区”的河西片区内，总规确定用地类型主要有：体育用地、教育用地、居住用地及工业用地等。

6.2 《广昌县城河西片区控制性详细规划》概况

广昌县编制了广昌县城河西片区控制性详细规划（以下简称河西片区控规），经广昌县县政府批准实施。河西片区控规的主要内容如下：

定位：本规划区域定位为广昌历史记忆与文脉传承之地、“抚河源”特色人文风情空间展示之所、商贸兴旺的活力之城。

规模：规划区总面积为 798.81 公顷，其中建设用地面积为 793.54 公顷。规划人口容量为 85000 人。

功能结构：规划形成“一带、四轴、四区”的功能结构。

“一带”即依托盱江，打造岸线文化休闲空间的打造，充分展示抚河源文化特色的元素，也是城区的特色滨水风貌的景观轴线。

“四轴”即昌厦公路、解放路、广昌路和莲都大道路构成的规划区发展主轴，也是连结四片区，形成城市发展综合轴。

“四区”即南北两片以居住为主的功能区和火车站商贸综合区和老城商贸综合区等共四个功能区。

本次控规调整 LCC-02-01/04/05/06/07、LCC-03-01/02、LCC-05-03/02、LCC-06-05、LCC-07-02/04、LCC-07-09 地块位于北部居住综合区内，LCD-03-07、LCD-06-02/03、LCD-06-05 和 LCD-06-08/09 地块位于火车站商贸综合区内。

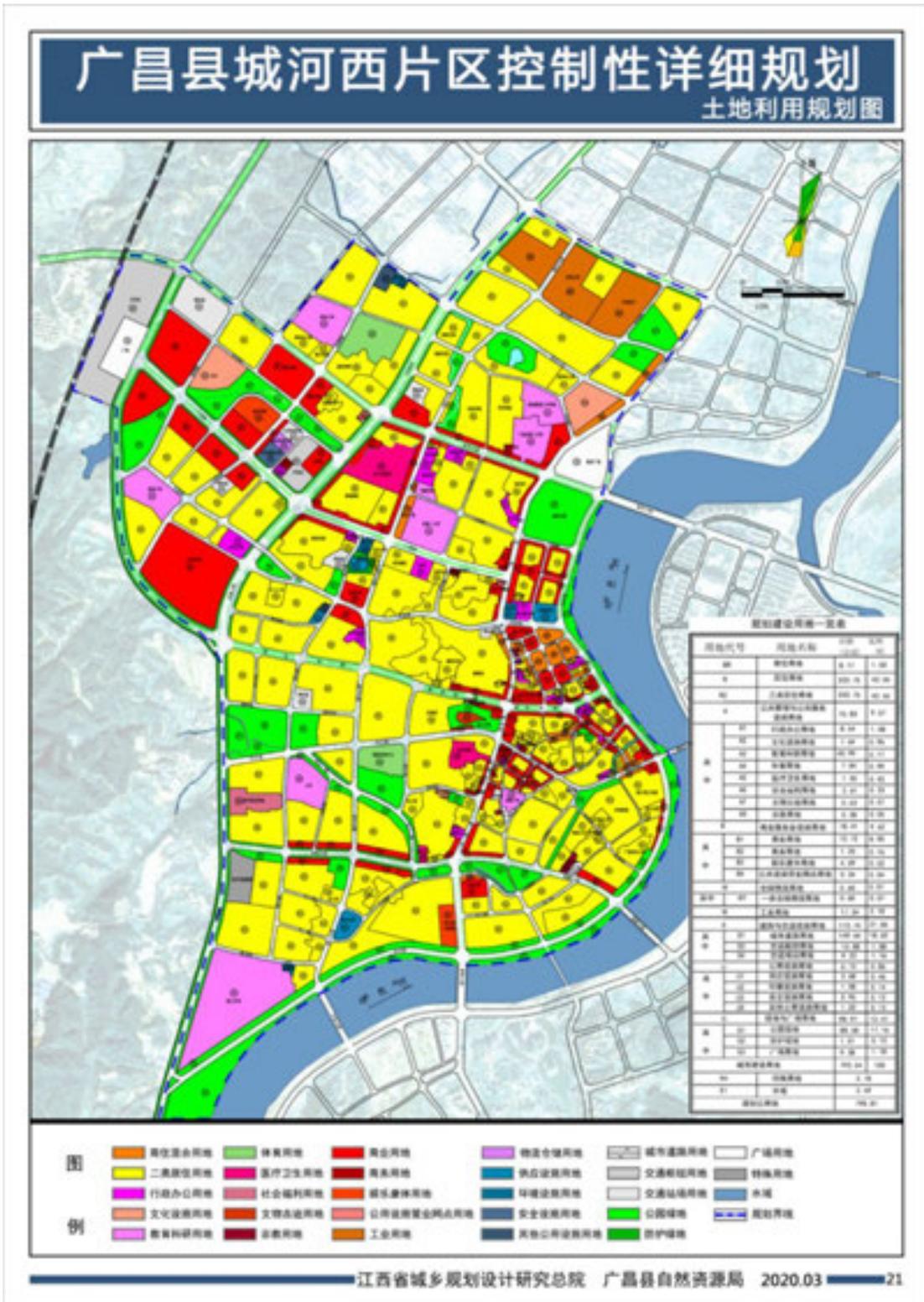


图 2-4：河西片区控规用地规划图

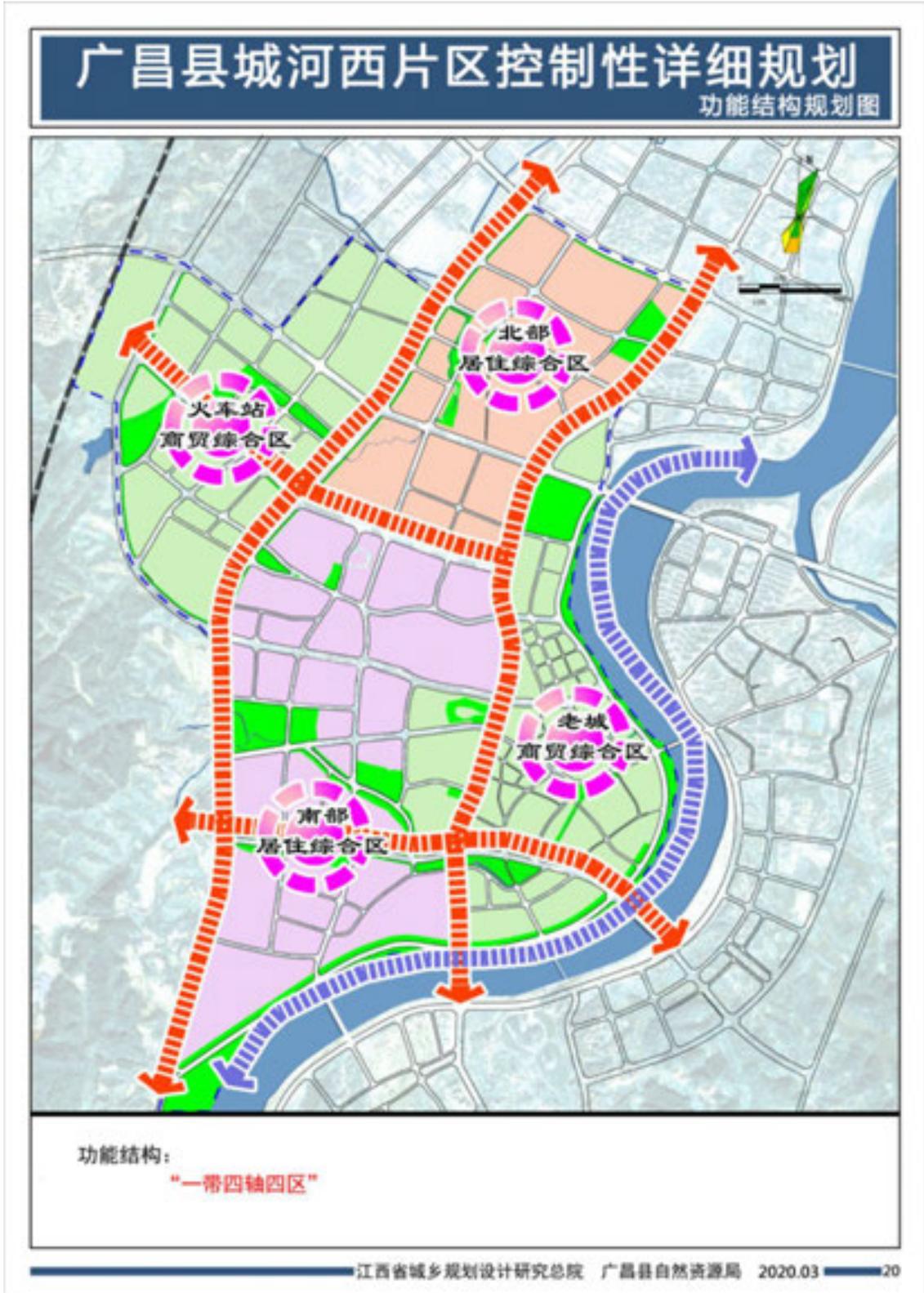


图 2-5：河西片区控规功能结构规划图

6.3 《广昌县城河西片区控制性详细规划》实施评估结论

（1）区域重大基础设施的重新选址，对广昌河西片区发展方向和用地布局产生重大影响

上位规划规划鹰梅铁路贯穿江西南北，从广昌县城西侧经过。现行总规依托鹰梅铁路，在广昌县城西侧设火车站一处；原控规结合广昌火车站的建设，打造火车站商贸综合区。

区域重大基础设施的选址对于县城的城市路网结构、城市功能布局和发展方向都有较大的影响。新一轮国土空间规划还在编制，拟将火车站选址由广昌县城西侧调整到北侧；原控规规划西外环重新选线（向西选址），大概率不会建设。因此，本次控规调整需衔接最新国土空间规划开发边界划定成果，根据实际建设情况进行调整。

（2）原批准的《广昌县城河西片区控制性详细规划》难以满足实际发展需求

原控规在编制过程中未与土地利用现状以及最新三调充分衔接，在实际建设过程中，该控规部分内容已不适用于现在广昌县的发展情况。江西省自然资源厅于2022年2月印发《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（征求意见稿）》，其中提到“既有控规难以满足发展需求，或与国土空间总体规划布局不相适应的区域，应对既有控规进行调整修编。基于此，本次控规调整对原控规与现状不符的情况进行勘误

为更好的完善城区设施配套，满足城市发展需求，经政府、自然资源局和相关单位多方主题协商下，在广昌县第三轮“三区三线”划定的城镇开发边界集中建设区内，对河西片区控规中的地块进行调整论证。

（3）总结

在新的规划结构体制改革背景下，国土空间规划正在编制；为满足县城亟需使用的用地需求，本次控规调整非常有必要。本次控规调整也会及时纳入在编的国土空间总体规划中。

3. 调整的必要性分析

一、原控规控制要求及实施情况

本项目涉及河西片区北部居住综合区中的 LCC-02-01/04/05/06/07、LCC-05-03/02、LCC-06-05、LCC-07-02/04、LCC-07-09 地块和火车站商贸综合区中的 LCD-03-07、LCD-06-02/03、LCD-06-05、LCD-06-08/09 地块。本次调整将基于原控规要求和实施情况两者进行论证研究。

1.1 原控规对 LCC-02-01 地块、LCC-02-04 地块、LCC-02-05 地块、LCC-02-06 地块和 LCC-02-07 地块控制要求及实施情况

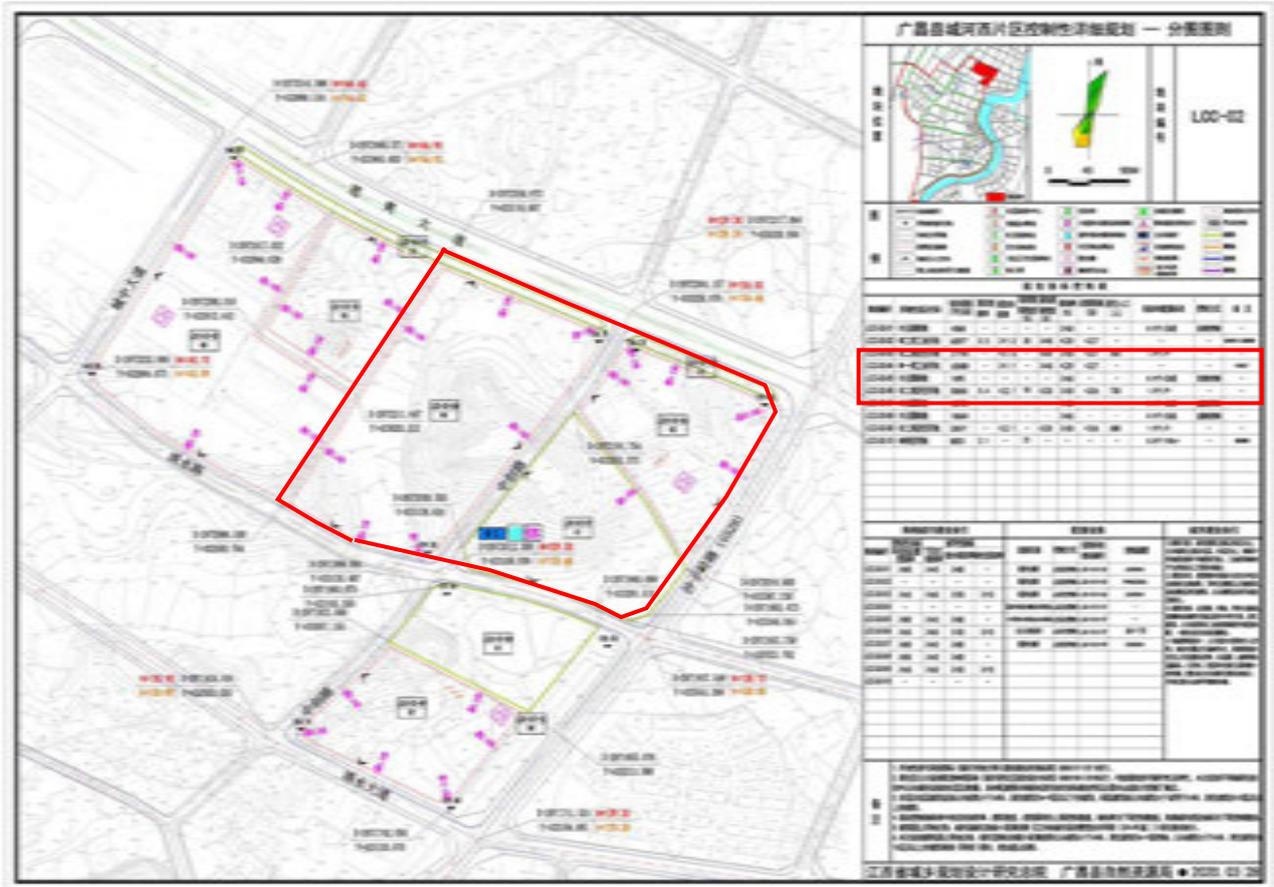


图 3-1：河西片区控规 LCC-02 地块图则（调整前）

拟调整地块 LCC-02-01 地块、LCC-02-05 地块和 LCC-02-07 地块规划为 G1 公园绿地，绿地率 $\geq 65\%$ ；LCC-02-04 地块规划为 M1 一类工业用地，地块面积为 62608 平方米，规划容积率 ≥ 1.1 ，建筑密度 $\geq 40\%$ ，绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑限高为 27 米；

LCC-02-06 地块规划为 R2 二类居住用地，用地面积 30500 平方米，规划容积率 ≤ 2.1 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 36 米。

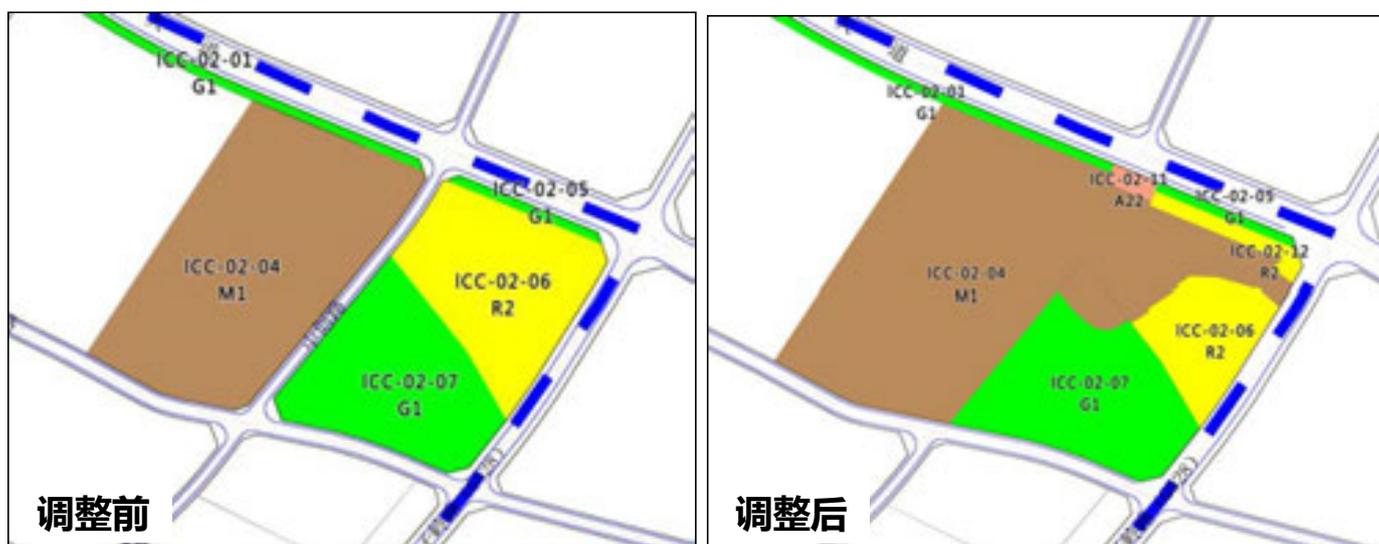


图 3-2：河西片区控规 LCC-02-01 地块、LCC-02-04 地块、LCC-02-05 地块、LCC-02-06 地块调整前后对比图

该地块调整主要涉及地块指标调整和道路线型调整。由于招商开发的需求，原控规中的 LCC-02-04 地块需扩容给中创电子进行整体开发，取消中创路，调整后 LCC-02-04 地块面积由原来的 60628 平方米增加到 84075 平方米，原规划指标不变；原 LCC-02-06（30500 平方米）地块重新分割成 LCC-02-06（3213 平方米）地块和 LCC-02-12（13102 平方米）地块，其中 LCC-02-06 地块保持原指标不变，LCC-02-12 为保留现状居住用地，不给定规划控制指标；基于村民的意愿，沿莲爽大道规划 A22 村民文化活动中心一处（已有批复，见附件）；根据广府字[2022]36 号，给定该地块规划控制指标。LCC-02-11 地块面积 1120 平方米，规划容积率 ≤ 5.0 ，建筑密度 $\leq 70\%$ ，建筑限高 24 米。规划 LCC-02 地块减少的公园绿地面积（2302 平方米）在整个河西片区平衡（火车站商贸综合区 LCD-05-01 地块）。

1.2 原控规对 LCC-05-02 地块、LCC-05-03 地块和 LCC-05-03 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCC-05-02 地块、LCC-05-03 地块和 LCC-05-05 地块所在位置地块编号为 LCC-05，LCC-05-02 地块规划用地性质为 G1 公园绿地，用地面积为 2677 平方米，绿地率指标 $\geq 65\%$ ；LCC-05-03 地块规划用地性质为 B1 商业用地，用地面

积为 6829 平方米，现状容积率为 1.1，现状建筑密度为 18%，规划容积率 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 36 米；LCC-05-05 地块规划用地性质为 A5 医院用地，用地面积为 6829 平方米，现状容积率为 0.5，现状建筑密度为 10%，由于该地块现状为县人民医院，原控规未给定规划控制指标。

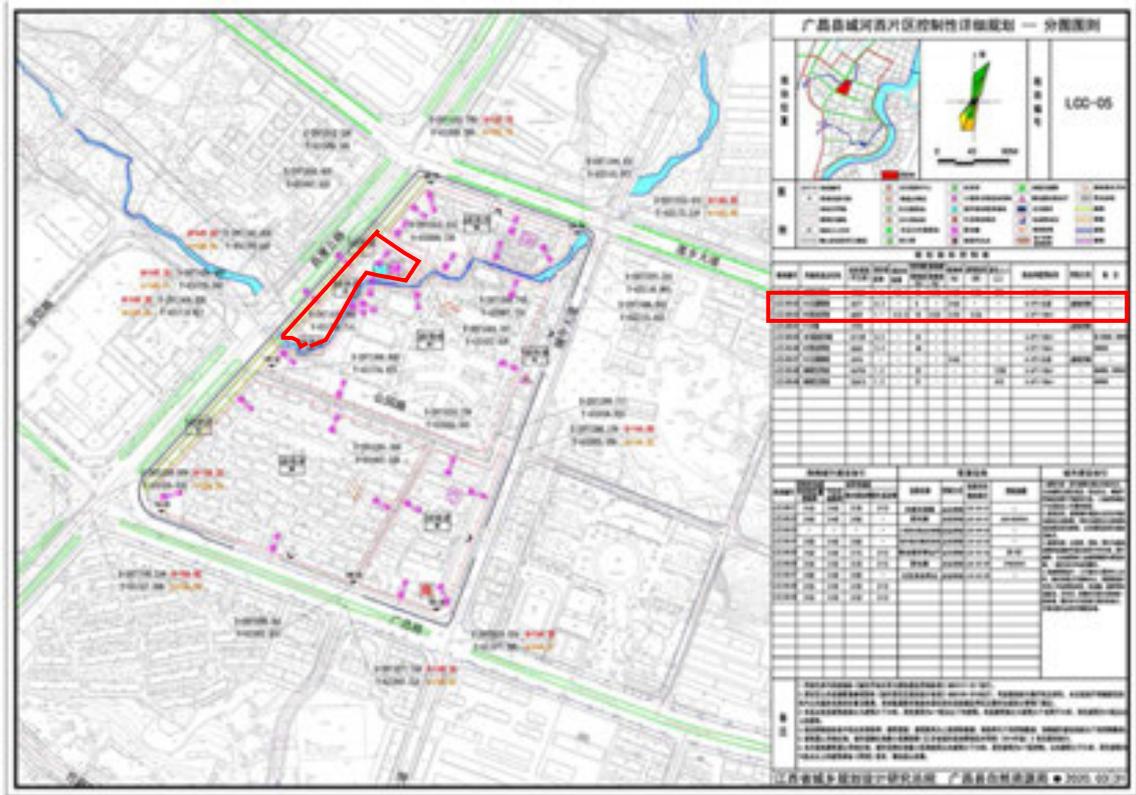


图 3-3：河西片区控规 LCC-05 地块图则（调整前）

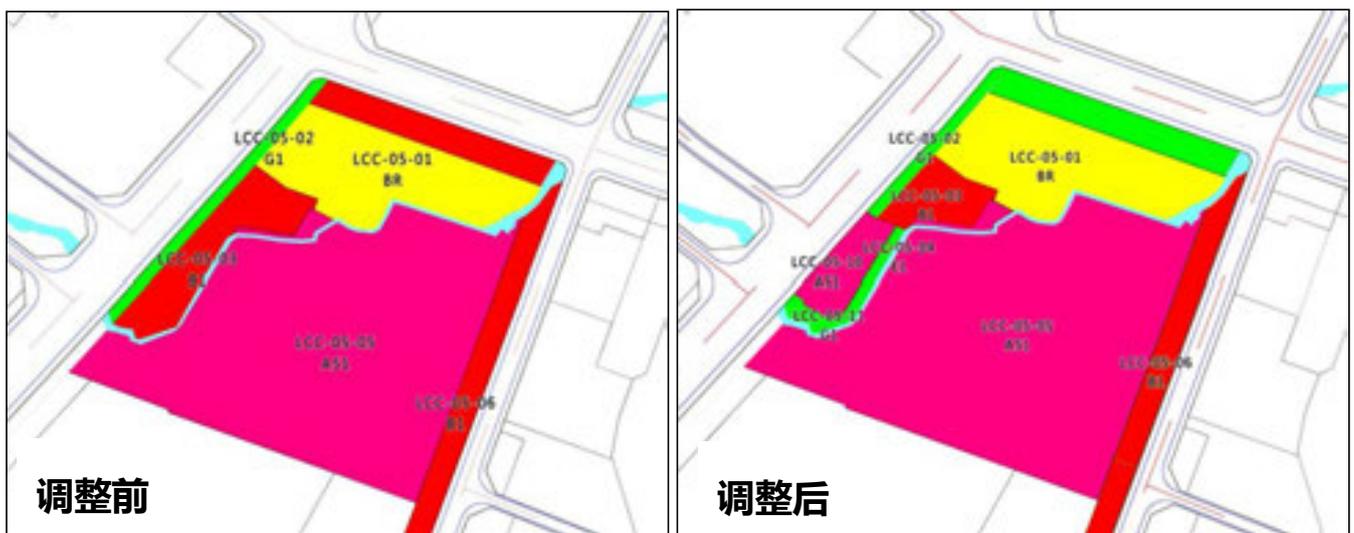


图 3-4：河西片区控规 LCC-05-02 地块、LCC-05-03 和 LCC-05-05 地块调整前后对比图

为改善广昌县居民就医环境，优化医疗条件问题，规划对现状人民医院改扩建，于 LCC-05-05 地块新建人民医院感染性疾病大楼，故对该地块规划控制指标进行调整，用地面积和用地性质保持不变，容积率调整为 ≤ 1.2 ，建筑密度调整为 $\leq 25\%$ ，绿地率不小于 30%，建筑限高 40 米。

由于人民医院拟建发热门诊的需要，将 LCC-05-03 地块分割为 LCC-05-03、LCC-05-10、LCC-05-11 三个地块，其中，LCC-05-03 地块面积为 3240 平方米，用地性质为 B1 商业用地，规划控制指标不变；LCC-05-10 地块面积为 3135 平方米，规划容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 24 米；本次调整对现状进行勘误，LCC-05-11 地块为保留现状护坡，面积为 1497 平方米。

1.3 原控规对 LCC-06-05 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCC-06-05 地块所在位置地块编号为 LCC-06，规划用地性质为 A1 行政办公用地，用地面积为 4012 平方米，现状容积率为 1.2，建筑密度为 22%。由于该地块现状为生态环境局，原控规未给定规划控制指标。

原控规中的 LCC-06-05 地块为保留现状生态环境局，规划将生态环境局搬至新行政中心。该地块区位条件优越，交通条件便捷，为提升土地价值，平衡建设资金，促进土地集约发展，拟将 LCC-06-05 地块的用地性质 A1 行政办公用地调整为 BR 商住用地，容积率调整为 ≤ 2.0 ，建筑密度调整为 $\leq 35\%$ ，绿地率不小于 25%，建筑限高 36 米，用地兼容 B1、B2、B3、R2。

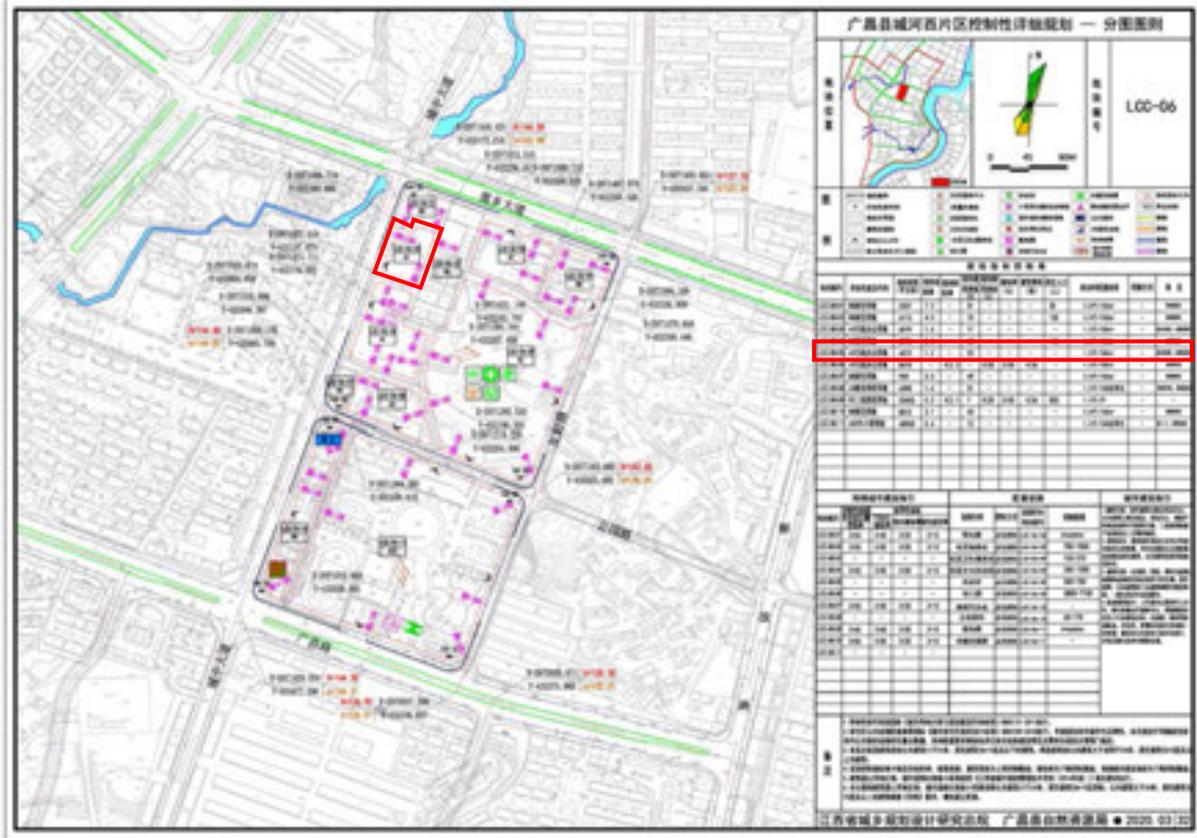


图 3-5：河西片区控规 LCC-05 地块图则（调整前）

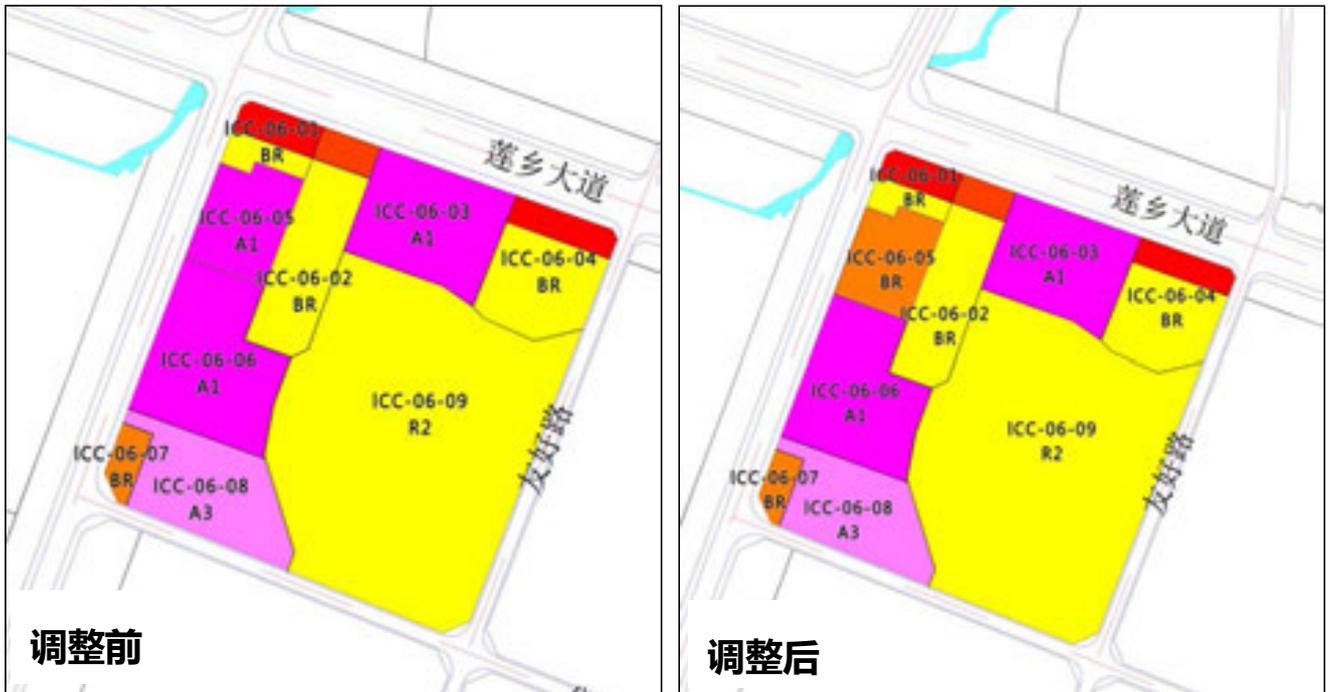


图 3-6：河西片区控规 LCC-05 地块调整前后对比图

1.4 原控规对 LCC-07-02 地块、LCC-07-04 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCC-07-02 地块和 LCC-07-04 地块所在位置地块编号为 LCC-07，LCC-07-04 地块规划用地性质为 R2 二类居住用地，用地面积 50469 平方米，规划容积率 ≤ 1.6 ，建筑密度 $\leq 32\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 27 米；LCC-07-04 地块规划用地性质为 A1 行政办公用地，用地面积为 6283 平方米，现状容积率为 1.5，建筑密度为 22%。由于该地块现状为卫健委，原控规未给定规划控制指标。

原控规中的 LCC-07-04 地块为保留现状卫健委，规划将卫健委搬至新行政中心。该地块区位条件优越，交通条件便捷，为提升土地价值，平衡建设资金，促进土地集约发展，基于现状，拟将 LCC-07-04 地块的用地性质 A1 行政办公用地调整为 BR 商住用地，用地面积由原来的 6283 平方米减少到 3520 平方米，容积率调整为 ≤ 2.0 ，建筑密度调整为 $\leq 35\%$ ，绿地率不小于 25%，建筑限高 36 米，用地兼容 B1、B2、B3、R2；原 LCC-07-04 地块（现状居住）分割一部分合并到 LCC-07-02 地块，LCC-07-02 地块用地面积由原来的 50469 平方米增加到 53231 平方米，原规划指标不变。

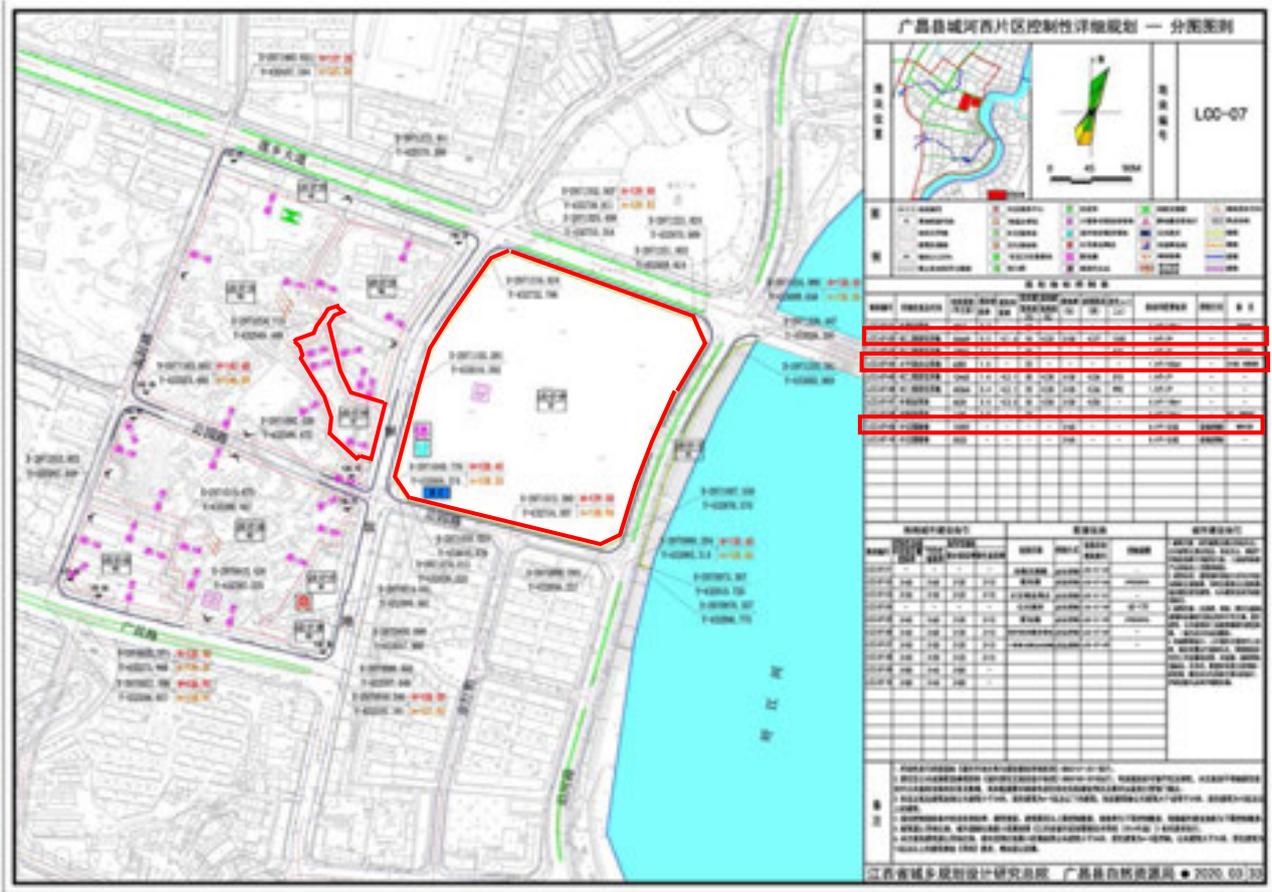


图 3-7：河西片区控规 LCC-07 地块图则（调整前）

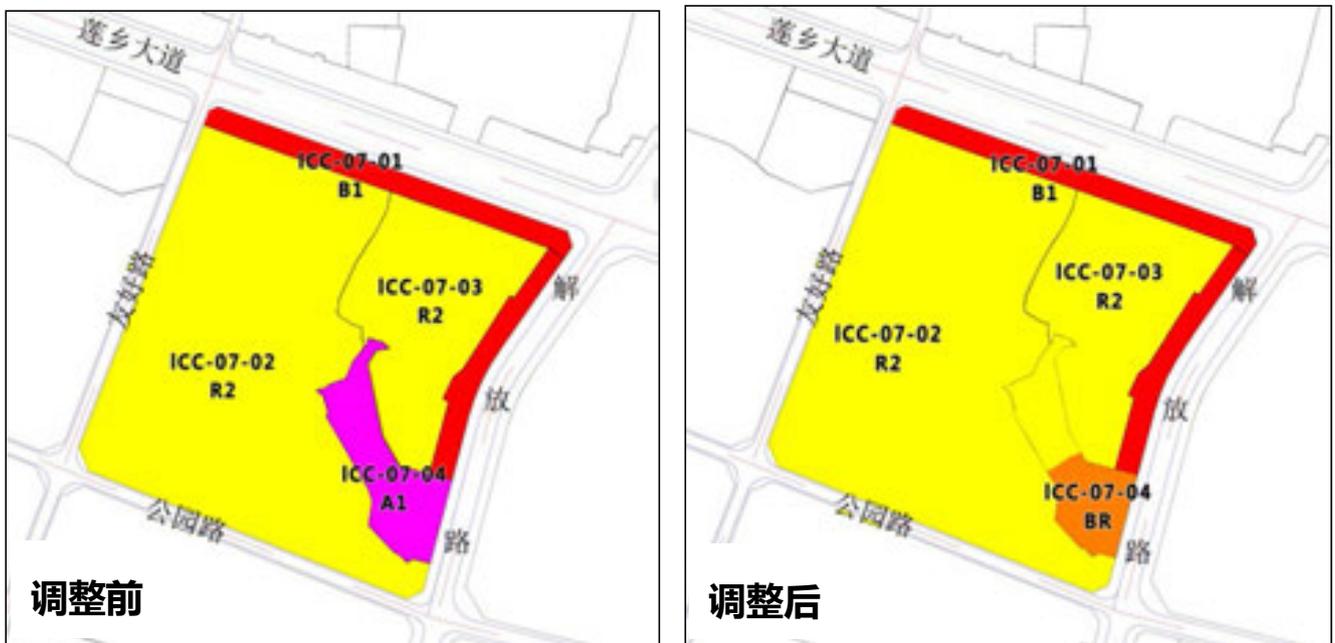


图 3-8：河西片区控规 LCC-07-02 地块、LCC-07-04 地块调整前后对比图

1.5 原控规对 LCC-07-09 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCC-07-09 地块所在位置地块编号为 LCB-07，规划用地性质为 G1 公园绿地，用地面积为 74392 平方米，原控规给定绿地率指标 $\geq 65\%$ （见图 3-7）。

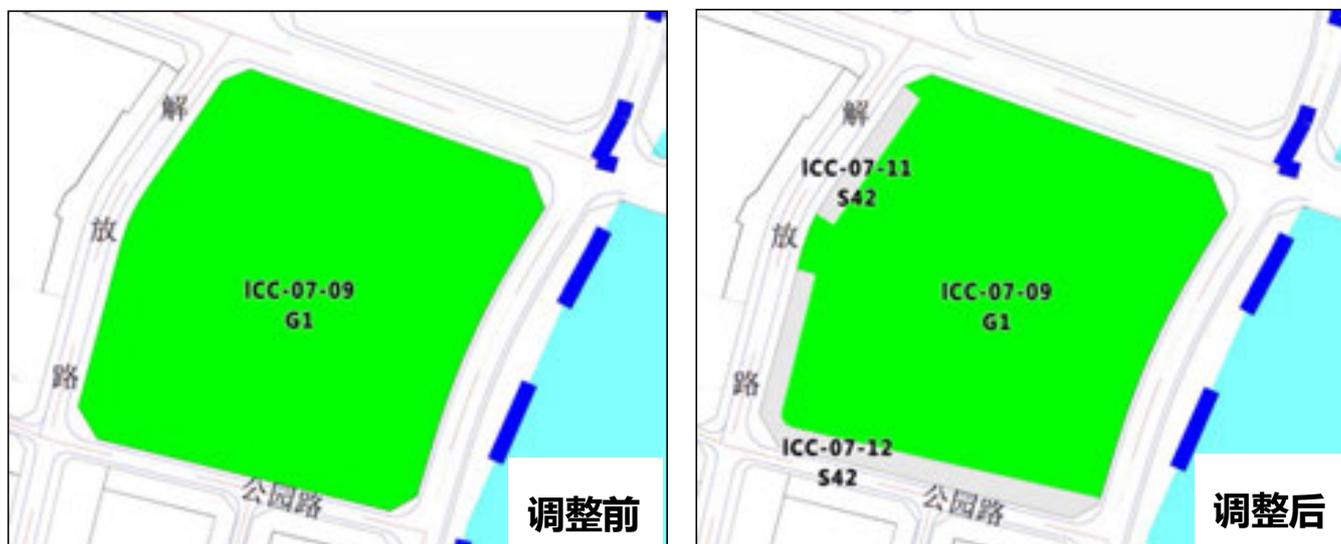


图 3-9：河西片区控规 LCC-07-09 地块调整前后对比图

为缓解该片区停车矛盾，原控规 LCC-07-09 地块重新分割成 LCC-07-09、LCC-07-11 和 LCC-07-12 三个地块。LCC-07-09 地块用地性质为 G1 公园绿地，用地面积由原来的 74392 平方米减少到 66562 平方米，原规划指标不变；LCC-07-11 地块（1812 平方米）和 LCC-07-12 地块（6018 平方米）规划为 S42 社会停车场用地，机动车配置标准为 30 m²/车位。规划 LCC-07 地块减少的公园绿地面积（7830 平方米）在整个河西片区平衡（火车站商贸综合区 LCD-05-01 地块）。

1.6 原控规对 LCD-03-07 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCD-03-07 地块所在位置地块编号为 LCD-03，LCD-03-07 地块规划用地性质为 B3 康体娱乐用地，用地面积 23955 平方米，规划容积率 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 50 米。

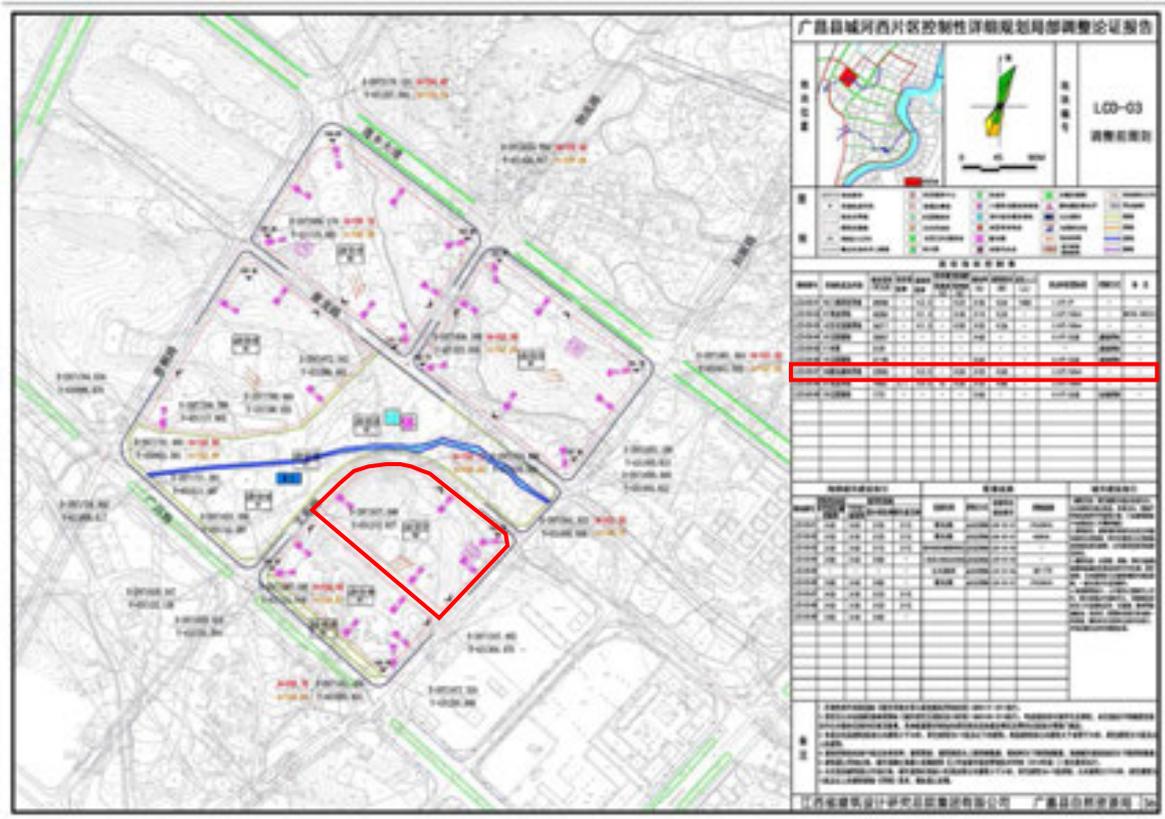


图 3-10：河西片区控规 LCD-03 地块图则（调整前）

由于建材市场二期的建设需求，将原控规 LCD-03-07 地块的用地性质由 B3 娱乐康体用地调整为 B1 商业用地，规划容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 30 米。



图 3-11：河西片区控规 LCD-03-07 地块调整前后对比图

1.7 原控规对 LCD-06-02 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCD-06-02 地块所在位置地块编号为 LCD-06, LCD-06-02 地块规划用地性质为 R2 二类居住用地, 用地面积 35303 平方米, 规划容积率 ≤ 2.5 , 建筑密度 $\leq 22\%$, 绿地率 $\geq 35\%$, 建筑限高 54 米。

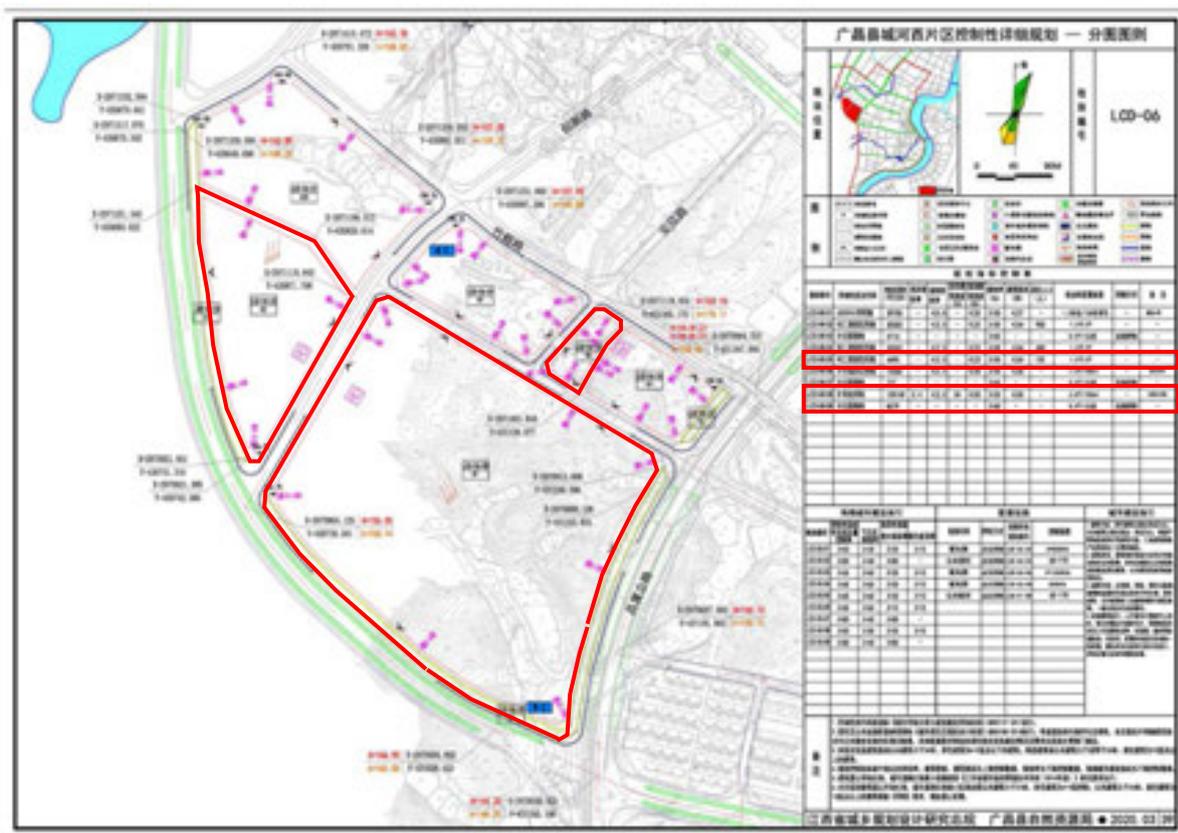


图 3-12: 河西片区控规 LCD-06 地块图则（调整前）

该地块调整主要涉及地块指标调整和道路线型调整。由于专业市场的扩建要求, 高铁站选址还未定, 西外环大概率不会建设, 创新路现状已建, 基于现状对地块道路进行调整。保持 LCC-06-01 中小学用地性质和规划控制指标不变, 用地面积由 39075 平方米增加到 45721 平方米; 由于招商开发的需求, 规划将 LCD-06-02 地块用地性质由 R2 二类居住用地调整为为 M1 一类工业用地, 用地面积为 34664 平方米, 规划容积率 ≥ 1.0 , 建筑密度 $\geq 40\%$, 绿地率 $\leq 20\%$, 建筑限高 30 米; 规划 LCD-06-03 地块用地性质为 G2 防护绿地, 用地面积为 4351 平方米。



图 3-13：河西片区控规 LCD-06-02 地块调整前后对比图

1.8 原控规对 LCD-06-05 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCD-06-05 地块所在位置地块编号为 LCD-06，规划用地性质为 R2 二类居住用地，用地面积为 20352 平方米，规划容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 54 米（详见图 3-12）。



图 3-14：河西片区控规 LCD-06-05 地块调整前后对比图

由于县供电公司的扩建需求，将原控规 LCD-06-05 地块的用地性质由 R2 二类居住用地调整为 A1 行政办公用地，规划容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 40 米，规划指标与 LCD-06-06 地块指标一致。

1.9 原控规对 LCD-06-08 地块和 LCD-06-09 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCD-06-08 地块和 LCD-06-09 地块所在位置地块编号为 LCD-06，LCD-06-08 地块规划用地性质为 B1 商业用地，用地面积 139149 平方米，规划容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 50 米；LCD-06-09 规划用地性质为 G1 公园绿地，用地面积为 8079 平方米，原控规给定绿地率指标 $\geq 65\%$ ，机动车配置标准 8.0 个/公顷（见图 3-12）。



图 3-15：河西片区控规 LCD-06-08 地块、LCD-06-09 地块调整前后对比图

该地块调整主要涉及地块指标调整和道路线型调整。由于专业市场的扩建要求，高铁站选址还未定，西外环大概率不会建设，创新路现状已建，基于现状对地块道路进行调整。

原控规中的 LCD-06-08 地块规划指标不变，地块面积由原来的 139149 平方米缩小到 89750 平方米（已建）；对市场进行扩容，新增 LCD-06-10 地块，规划用地性质为 B1 商业用地，地块面积为 75745 平方米，规划容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑限高 30 米；调整后 LCD-06-10 地块超出规划范围 10466 平方米，但超出范围位于第三轮试划的城镇开发边界集中建设区内，增加的建设用地在 LCD-05-01 地块核减，本次调整建设用地在整个河西片区平衡，规划 LCD-06-09 地块减少的公园绿地面积（4066 平方米）在整个河西片区平衡（LCD-05-01 地块）。

1.10 原控规对 LCC-03-01 地块和 LCC-03-02 地块的控制要求及实施情况

拟调整地块 LCC-03-01 地块和 LCC-03-02 地块所在位置地块编号为 LCC-03，LCC-03-01 地块规划用地性质为 G1 公园绿地，用地面积为 2473 平方米，原控规给

定绿地率指标 $\geq 65\%$ ，机动车配置标准 8.0 个/公顷；LCC-03-02 地块规划用地性质为 R2 二类居住用地，用地面积 14544 平方米，规划容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 54 米。

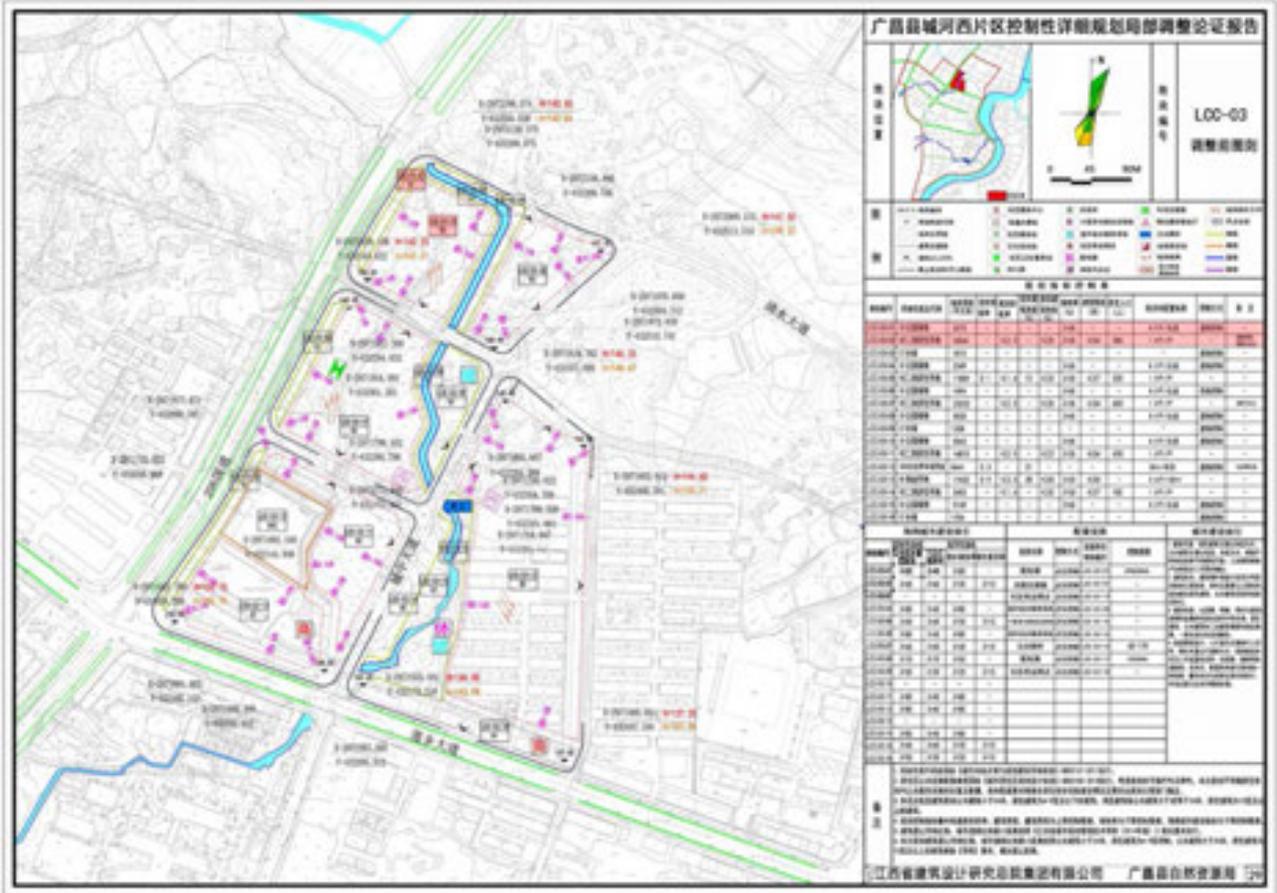


图 3-16：河西片区控规 LCC-05 地块图则（调整前）



图 3-17：河西片区控规 LCC-03-01 地块、LCC-03-02 地块调整前后对比图

二、调整的要求

本次调整内容主要依据开发需求和现状实施情况对原控规提出的用地面积、容积率及其它开发强度指标进行调整。

表 3-1：原控规与拟调整建议指标对比

一、LCC-02-01地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	4568	-	-	-	65	-
调整后	G1 公园绿地	4550	-	-	-	-	-
二、LCC-02-04地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	M1 一类工业用地	62608	≥1.1	≥40	≤27	≤20	中创电子
调整后	M1 一类工业用地	84075	≥1.1	≥40	≤27	≤20	中创电子
三、LCC-02-05地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	1695	-	-	-	65	-
调整后	G1 公园绿地	1566	-	-	-	-	-
四、LCC-02-06地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	R2 二类居住用地	30550	≤2.1	≤30	≤36	≥30	-
调整后	R2 二类居住用地	13102	≤2.1	≤30	≤36	≥30	-
五、LCC-02-07地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	30722	-	-	-	65	-
调整后	G1 公园绿地	28396	-	-	-	-	-

六、LCC-02-11地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	-	-	-	-	-	-	-
调整后	A22 文化活动设施用地	1120	≤5.0	≤70	≤24	-	根据广府字[2022]36号给定规划控制指标
七、LCC-02-12地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	R2 二类居住用地 (02-06)	30550	≤2.1	≤30	≤36	≥30	原地块分割成两个地块
调整后	R2 二类居住用地	3213	-	-	-	-	保留现状

八、LCC-05-02地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	2677	-	-	-	65	-
调整后	G1 公园绿地	1574	-	-	-	-	-
九、LCC-05-03地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	B1 商业用地	6829	≤3.0	≤50	≤36	≥20	-
调整后	B1 商业用地	3244	≤3.0	≤50	≤36	≥20	-
十、LCC-05-05地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	A51 医院用地	51159	-	-	-	-	-
调整后	A51 医院用地	51159	≤1.2	≤25	≤40	≥30	-
十一、LCC-05-10地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	-	-	-	-	-	-	-
调整后	A51 医院用地	3135	≤1.5	≤35	≤24	≥30	-

十二、LCC-05-11地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	-	-	-	-	-	-	-
调整后	G1 公园绿地	1497	-	-	-	-	-
十三、LCC-06-05地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	A1 行政办公用地	4012	-	-	-	-	环保局现状保留
调整后	BR 商住用地	4012	≤2.0	≤35	≤36	≥25	兼容 B1、B2、B3、R2
十四、LCC-07-02地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	R2 二类居住用地	50469	≤1.6	≤32	≤27	≥30	-
调整后	R2 二类居住用地	53231	≤1.6	≤32	≤27	≥30	-
十五、LCC-07-04地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	A1 行政办公用地	6283	-	-	-	-	卫计委现状保留
调整后	BR 商住用地	3520	≤2.0	≤35	≤36	≥25	兼容 B1、B2、B3、R2
十六、LCC-07-09地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	74392	-	-	-	65	-
调整后	G1 公园绿地	66562	-	-	-	-	-
十七、LCC-07-11地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	-	-	-	-	-	-	-
调整后	S42 社会停车场用地	1812	-	-	-	-	30 m ² /车位

十八、LCC-07-12地块

	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	-	-	-	-	-	-	-
调整后	S42 社会停车场用地	6018	-	-	-	-	30 m ² /车位

十九、LCD-03-07地块

	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	B3 娱乐康体用地	23955	≤3.0	≤50	≤50	≥20	-
调整后	B1 商业用地	29040	≤1.5	≤45	≤30	≥20	-

二十、LCD-06-01地块

	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	A33 中小学用地	39705	≤0.8	≤25	≤27	≥30	-
调整后	A33 中小学用地	45721	≤0.8	≤25	≤27	≥30	-

二十一、LCD-06-02地块

	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	R2 二类居住用地	35303	≤2.5	≤22	≤27	≥30	-
调整后	M1 一类工业用地	34664	≥1.0	≥40	≤30	≤20	-

二十二、LCD-06-03地块

	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	-	-	-	-	-	-
调整后	G2 防护绿地	4351	-	-	-	-	-

二十三、LCD-06-05地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	R2 二类居住用地	4495	≤2.5	≤22	≤54	≥35	-
调整后	A1 行政办公用地	4495	≤2.2	≤35	≤40	≥30	供电公司扩建

二十四、LCD-06-08地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	B1 商业用地	139149	≤2.5	≤30	≤50	≥20	-
调整后	B1 商业用地	89750	≤2.5	≤30	≤50	≥20	-

二十五、LCD-06-09地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	8079	-	-	-	65	-
调整后	G1 公园绿地	4013	-	-	-	-	-

二十六、LCD-06-10地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	B1 商业用地	-	-	-	-	-	-
调整后	B1 商业用地	75745	≤1.5	≤40	≤30	≥20	-

二十七、LCD-06-11地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	-	-	-	-	-	-	-
调整后	G2 防护绿地	75485	4654	-	-	-	-

二十八、LCC-03-01地块							
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注
原控规	G1 公园绿地	2473	-	-	-	≥65	-
调整后	G1 公园绿地	3619	-	-	-	-	-

二十九、LCC-03-02地块								
	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率	备注	
原控规	R2 二类 居住用地	14533	≤2.0	≤25	≤35	≥54	-	
调整后	LCC-03-02	R2 二类 居住用地	9503	≤2.0	≤25	≤35	≥54	-
	LCC-03-17	R2 二类 居住用地	3904	≤1.3	≤25	≤28	≥30	-

三、调整的原由

3.1 在新的规划结构体制改革背景下，重大基础设施选址的调整

现行总规依托鹰梅铁路，规划在广昌县城西侧设三等铁路站场（客货运站）；同时依托火车站的建设，建设以仓储物流、商贸服务为主的功能区。现行总规编制时间较早，在新时代下重大基础设施选址发生重大调整，广昌火车站点的选址由城西调整到县城以北，原依托火车站规划的新区也将在这一轮国土空间总体规划中进行调。

在新的规划结构体制改革背景下，由于国土空间规划亟需编制，新一轮总规指导下的控规编制暂停开展。为更好的完善城区设施配套，满足城市发展需求，经政府、自然资源局和相关单位多方主题协商下，在广昌县第三轮“三区三线”划定的城镇开发边界集中建设区内，对河西片区控规中的地块进行调整论证。

3.2 推动广昌县产业重大项目建设

依据《广昌县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，以项目、企业、园区为着力点，广昌未来加强产业转型升级步伐，构建现代绿色产业体系。依托中广创新、铭普电子等科技公司的优势，结合区域经济及电子信息产业的发展需要，围绕电子信息材料、电子信息制造、软件研发与设计等领域，以集成电路产品、电子材料，电子元器件、智能终端产业为重点，通过招商引资，引进一批电子信息企业，带动电子信息产业的发展。目前，广昌县正重点推进工业园的开发建设，做大做强主导产业。一方面需要加大对该片区的拆迁工作力度，提供产业用地及配套交通、设施等，为保障产业项目落地创造良好的基础条件。

3.3 河西片区老城区改造的需要

河西片区作为广昌县中心城区的“起源地”，汇集了大量的公共服务设施和人口，行政办公设施较多、用地混乱、布局凌乱，主要分布在解放路两侧。目前该片区内部分行政办公经过近几年的搬迁，已经逐步从原来的老城区搬迁至行政组团；部分行政办公用地还在老城区核心地区，建筑风貌差，不利于核心区景观的塑造。为统筹改造工作，保证土地集约节约的使用，规划部分行政办公用地统一搬迁至新行政中心（滨江东路东侧），此次调整有必要对这些地块进行调整论证。

3.4 拆迁安置量平衡的需求

本次调整的 LCB-01-12(调整后)、LCB-11-04、LCB-11-05 地块为安置用地，为了快速推进安置房建设，按照“社会参与投资”的设想，保障建设资金和进度，为尽可能容纳更多的安置量，需要对该地块的规划指标进行调整，提高容积率。原控规部分地块为保留现状用地，未给定规划指标，满足不了功能和城市发展的需要，不利于土地的集约利用，不利于环境品质的提升和城市形象的打造。该地块区位条件优越，交通条件便捷，建设条件良好，规划改建后，提高地块开发强度，提升土地价值，拟调整地块能够形成新的城市地标。

3.5 完善城市功能、提升城市品质

为缓解县人民医院和用地紧张，缓解森林公园周边道路停车矛盾，满足居民的文化需求，规划对县人民医院和供电公司进行扩建，并配建便民服务中心、文化活动中心、加油加气设施等公服设施；这对于进一步完善城市功能、提升城市品质也具有重要意义。

四、调整的依据分析

1、根据住房和城乡建设部《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十九条：“控制性详细规划组织编制机关应建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护”。本次广昌县城河西片区控规调整在原控规总体架构下局部调整，属于《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十九条中的动态维护，符合该办法规定。

2、根据《江西省城市和镇控制性详细规划管理条例》第二十四条：

控制性详细规划非经法定程序不得擅自修改。但有下列情形之一，确需修改的，应当按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行：

（一）城市、镇总体规划发生变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；

（二）重大建设项目对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；

（三）控制性详细规划的强制性内容存在明显缺陷，不适应经济社会发展需要的；

（四）法律、法规规定需要作出修改的其他情形。

本次地块指标调整是符合《江西省城市和镇控制性详细规划管理条例》第二十四条中的第三种情形。

五、必要性分析结论

通过对项目地块调整控规的要求及其原由分析，符合我省的相关法律规范，综合调整依据，项目地块可以对原控规进行局部调整。

项目调整依据充分，具有调整的必要性。

4. 调整的可行性分析

控规调整可行性分析主要通过外部区域影响对项目地块进行论证。区域要素影响论证主要包括周边用地、道路交通影响、公共服务设施影响、公园绿地与市政设施影响五个方面。其中，公共服务设施影响、公园绿地影响、市政设施影响的可行性分析应在整个片区内平衡，这三个部分不在文本中拆分。

一、周边用地影响分析

调整地块分别位于北部居住综合区和火车站商贸综合区四个组团内。

北部居住综合区：配建村民活动中心，调整 LCC-02-04 地块（一类工业用地）用地面积由 62608 平方米增加到 84069 平方米；调整 LCC-06-05、LCC-07-04 地块用地性质由行政办公用地为商住用地；为扩建县人民医院，调整 LCC-05-10 地块部分用地的用地性质由原来的商业用地为医院用地；居住建筑面积共减少约 14931 平方米，商业建筑面积减少 7931 平方米，调整后地块用地功能与北部居住综合片区定位一致。

火车站商贸综合区：调整 LCD-06-05 地块用地性质由居住用地调整为行政办公用地，建筑总量不变，二类居住用地面积减少 11237 平方米，行政办公用地面积增加 11237 平方米；调整 LCD-06-02 地块用地性质由居住用地调整为工业用地，二类居住用地减少 88258 平方米，工业用地面积增加 34540 平方米；调整 LCD-03-07 用地性质和容积率，商业建筑面积减少 38328 平方米；调整 LCD-06-08 地块面积，商业用地面积由原来的 139149 平方米减少到 89750 平方米，容积率不变，新增 LCD-06-10 地块，用地面积为 75485 平方米，容积率 1.5；由于河西片区建设用地和公园绿地需平衡，此次控规调整建设用地核减地块位于 LCD-05。河西片区的建设用地调整后地块用地功能与火车站商贸综合区定位一致。

此次调整使得片区功能更加综合化，与河西片区的发展定位基本一致。

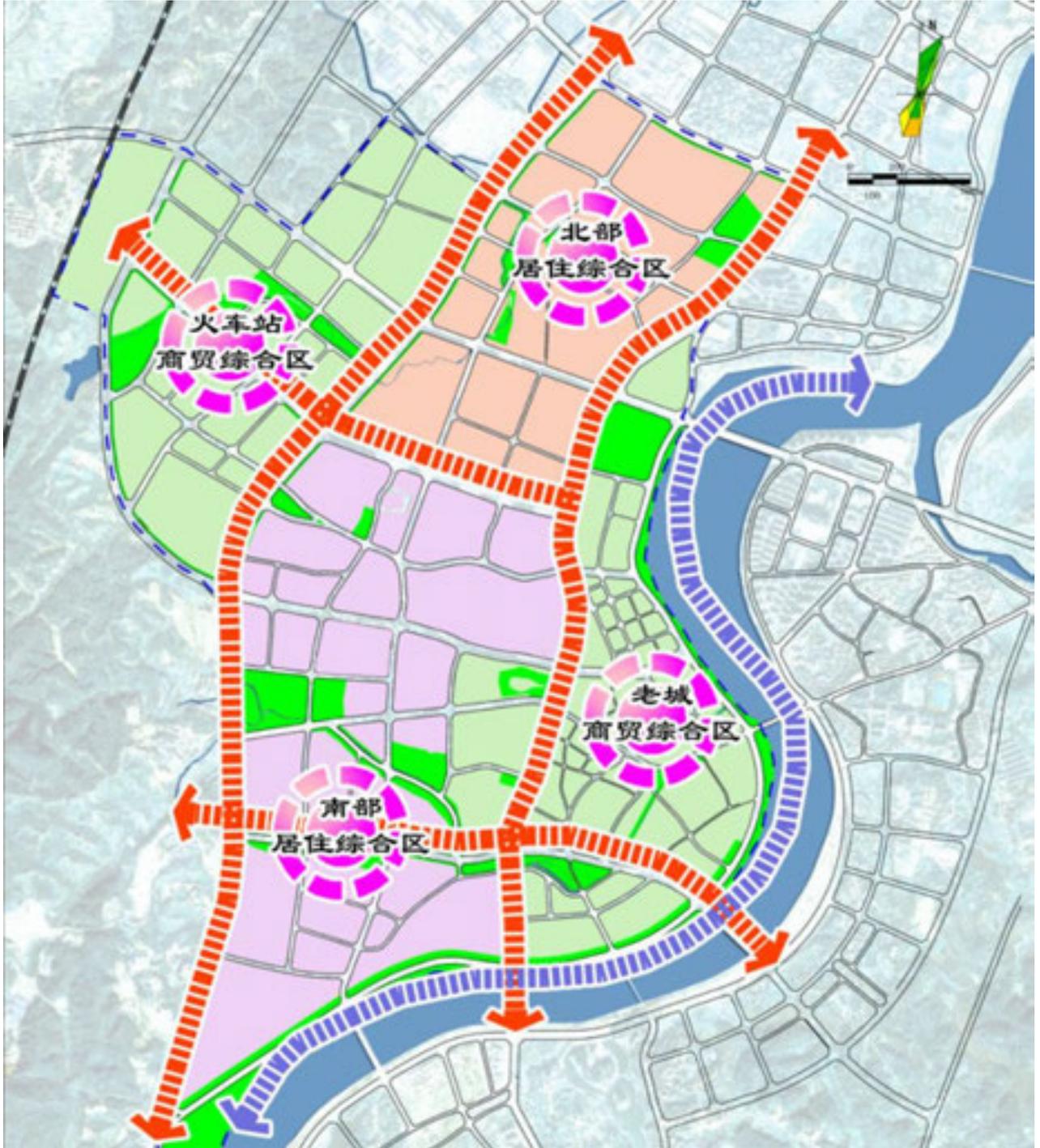


图 4-1：河西片区控规功能结构规划图

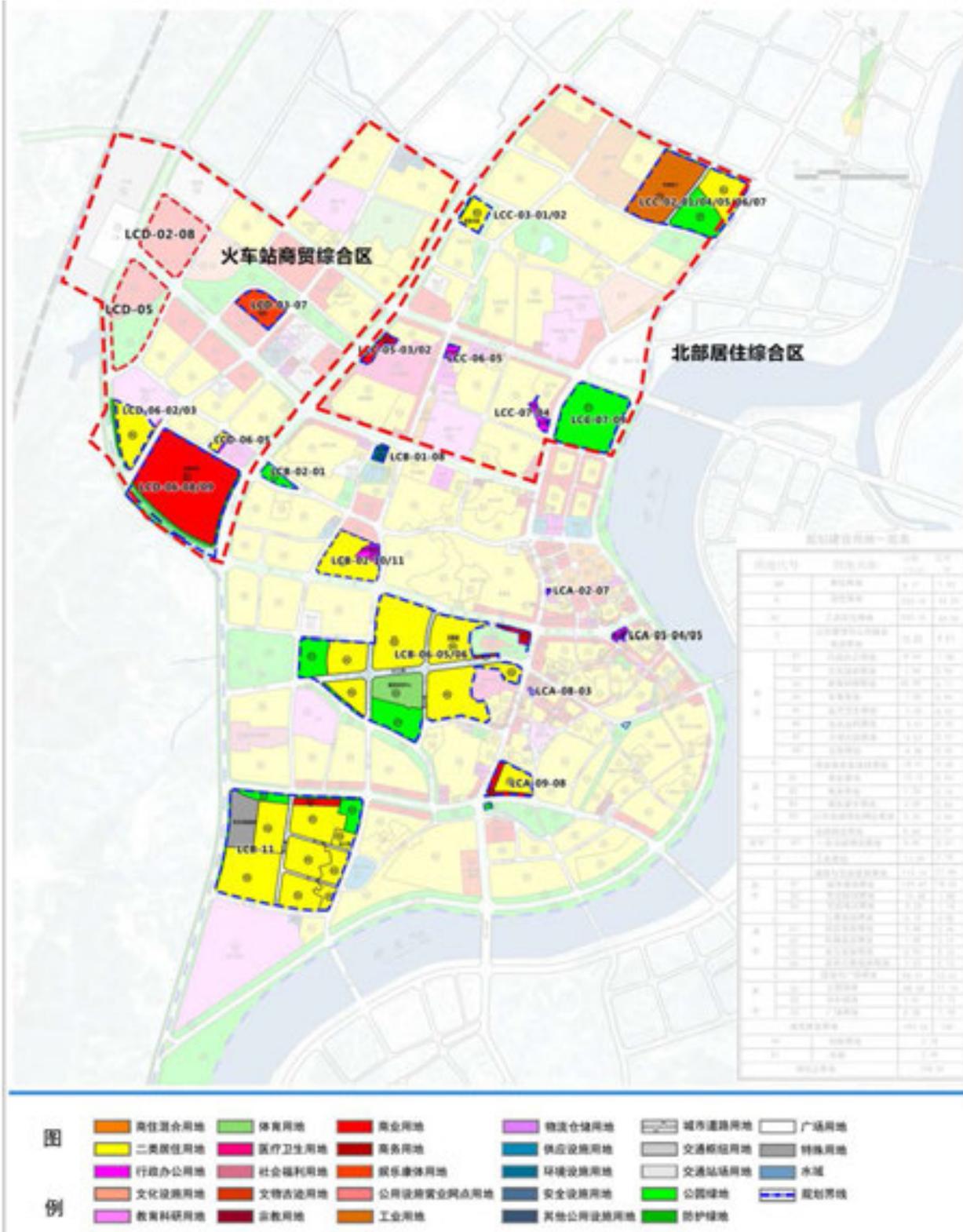


图 4-2：原控规地块及周边用地分析图

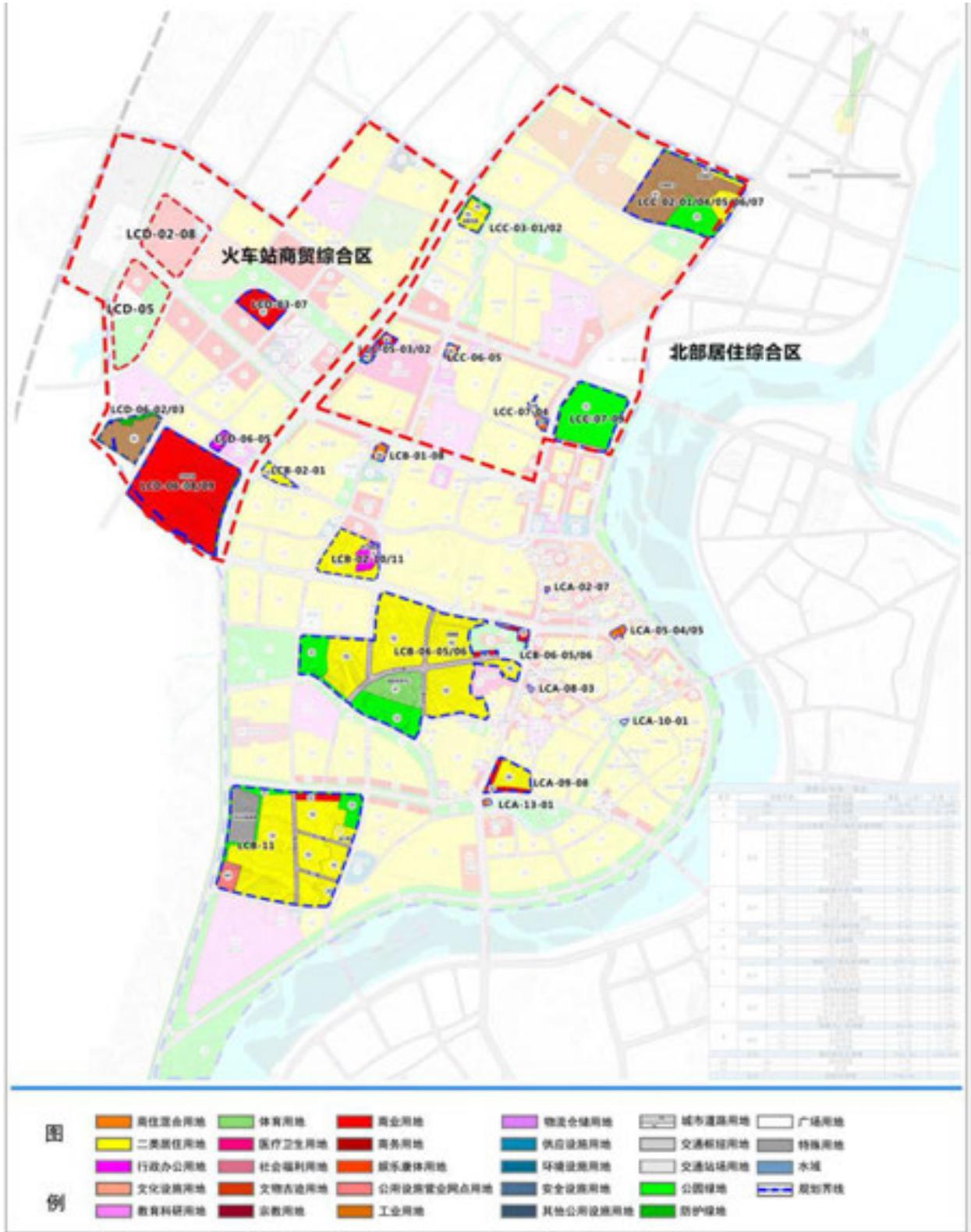


图 4-3：调整后地块周边用地影响分析图

二、道路交通影响分析

依据《建设项目交通影响评价技术标准》中出行率指标进行取值，普通住宅类建筑高峰小时出行率为 1.5 人次/户，综合型商业建筑出行率为高峰小时 5.5 次/百平方米建筑面积，行政办公类建筑高峰小时出行率取 2 次/百平方米建筑面积，文化活动类建筑高峰小时出行率取 1.5 次/百平方米建筑面积，综合医院建筑高峰小时出行率取 6.5 次/百平方米建筑面积，工业建筑出行率为高峰小时 0.8 次/百平方米建筑面积。LCC-03-01/02、LCC-07-09、LCD-03-07、LCD-06-02、LCD-06-05 地块调整后建筑面积没有增加，用地性质未发生较大改变，因此不作交通影响评价分析。

LCC-02-04、LCC-02-06、LCC-02-11、LCC-02-12 地块北侧为莲爽大道（40 米、双向四车道），西侧为沙子岭路（30 米、双向四车道）、南侧为清水路（20 米、双向两车道）。按每车道 600-700 次/小时，测算出该莲爽大道和沙子岭路的通行能力为 2400-2800 次/小时，清水路的同行能力为 1200-1400 次/小时；经测算，该地块交通流量无增加。

表 4-1：LCC-02-04 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	工业建筑 面积(平方 米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	一类工业用地	62608	1.1	68868.8	0.8	551
调整后	一类工业用地	84069	1.1	92475.9	0.8	740
						189

表 4-2：LCC-02-06 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	居住户数 (户)	单位交通流量(人 次/户*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	二类居住用地	30550	2.1	419	1.5	629
调整后	二类居住用地	13102	2.1	180	1.5	270
						-359

表 4-3：LCC-02-11 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	-	-	-	-	-	-
调整后	文化活动设施 用地	1120	1.2	1344	1.5	20
						20

表 4-5：LCC-02-12 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	居住户数 (户)	单位交通流量(人 次/户*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	-	-	-	-	-	-
调整后	二类居住用地	3213	0.4	9	1.5	14
						14

LCC-05-02、LCC-05-10 地块西侧为 206 国道，红线宽度为 50 米，规划双向六车道。按每车道 600-700 次/小时，测算出该路段的通行能力为 3600-4200 次/小时；经测算，该地块交通流量无增加。

表 4-6：LCC-05-02 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	商业建筑 面积(平方 米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	商业用地	6829	3	20487	5.5	1127
调整后	商业用地	3244	3	9732	5.5	535
						-592

表 4-7：LCC-05-10 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	医院建筑 面积(平方 米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	-	-	-	-	-	-
调整后	医院用地	3133	0.7	2193	6	132
						132

LCC-06-05 地块西侧为城中大道，红线宽度为 24 米，规划双向四车道。按每车道 600-700 次/小时，测算出该路段的通行能力为 2400-2800 次/小时。LCC-06-05 地块增加的交通流量全部分至城中大道，增加的交通流量占道路通行能力的 2.7%。

表 4-8：LCC-06-05 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容 积 率	居住户 数(户)	单位交通流 量(人次/户* 高峰小时)	商业/办公 建筑面积 (平方米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量 (次/高峰 小时)
调整前	行政办公 用地	4012	1.2	-	1.5	4814	2	96
调整后	商住用地	4012	2.5	56	1.5	1505	5.5	167
								71

LCC-07-02、LCC-07-11 地块西侧为友好路（12 米、双向两车道），南侧为公园路（12 米、双向两车道），东面为解放路（30 米、双向四车道）。按每车道 600-700 次/小时，测算出解放路该路段的通行能力为 2400-2800 次/小时，友好路和公园路路段通行能力为 1200-1400 次/小时。LCC-07-02、LCC-07-11 地块增加的交通流量 1/3 分摊至解放路，1/3 分摊至友好路，1/3 分摊至公园路，增加的交通流量对道路的通行能力几乎不影响。

表 4-9：LCC-07-02 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容 积 率	居住户数 (户)	单位交通流量(人 次/户*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	二类居住用地	50469	1.6	528	1.5	792
调整后	二类居住用地	53231	1.6	557	1.5	836
						44

表 4-10：LCC-07-11 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容 积 率	居住户 数(户)	单位交通流 量(人次/户* 高峰小时)	商业/办公 建筑面积 (平方米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量 (次/高峰 小时)
调整前	行政办公 用地	6283	1.5	-	1.5	9425	2	189
调整后	商住用地	4012	2.5	49	1.5	1320	5.5	146
								-43

LCD-06-08 地块和 LCD-06-10 地块北侧为创新路（24 米、双向四车道），东侧为农商路（15 米、双向两车道），南侧为昌厦公路（55 米、双向六车道）。按每车道 600-700 次/小时，测算出昌厦公路该路段的通行能力为 3600-4200 次/小时，创新路路段通行能力为 2400-2800 次/小时，农商路路段通行能力为 1200-1400 次/小时 LCD-06-08、LCD-06-10 地块增加的交通流量 1/3 分摊至创新路，1/3 分摊至农商路，1/3 分摊至昌厦公路，经测算，该地块交通流量无增加。

表 4-11：LCD-06-08 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	商业用地	139149	2.5	347872.5	5.5	19133
调整后	商业用地	89750	2.5	224375	5.5	12341
						-6792

表 4-12：LCD-06-10 地块调整前后高峰小时交通流量对比表

	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	单位交通流量(人 次/百平方米建筑 面积*高峰小时)	交通流量(次/ 高峰小时)
调整前	-	-	-	-	-	-
调整后	商业用地	75485	1.5	113228	5.5	6228
						6228



图 4-4：调整后地块周边道路交通分析图

本次调整增加的交通流量占道路通行能力在合理范围内，地块调整的交通影响在设施承载能力之内。

三、公共服务设施的影响分析

公共服务设施影响与规划区居住人口直接相关，本次公共服务设施影响分析主要涉及幼儿园、中小学及基层社区配套。

原控规：原控规规划 9 处社区（见表 4-13），LCC-02-01/04/05/06/07 地块属于羊面岭北区社区，规划居住人口为 11800 人；LCC-06-05、LCC-07-02/04 地块属于羊面岭南区社区，规划居住人口 6000 人；LCA-02-07、LCA-05-04/05 地块属于建设东路社区，规划居住人口 4800 人；LCB-06-01/02、LCB-09-01/02、LCA-08-03 地块属于解放路社区南区，规划居住人口 10500 人；LCA-09-08、LCA-13-01 地块属于胜利街社区，规划居住人口 8000 人；LCB-13 地块属于北门村社区，规划居住人口 11400 人；LCB-01-08、LCB-02-01、LCB-06-05、LCB-02-11/12 地块属于建设西路社区，规划居住人口 12600 人。其余地块不涉及居住用地的调整，因此不作公共服务设施影响评价分析。

表 4-13：地块调整前后人口变化对比表

规划社区居委会名称	调整前居住人口容量（人）	调整后居住人口容量（人）	调整后人口变化情况（人）
解放路社区南区五分钟生活圈居住区	10500	10515	15
解放路社区北区五分钟生活圈居住区	8200	8200	0
胜利街社区五分钟生活圈居住区	8000	8048	48
建设东路社区五分钟生活圈居住区	4800	4891	91
羊面岭社区南区五分钟生活圈居住区	6000	6156	156
羊面岭社区北区五分钟生活圈居住区	11800	11430	-370
火车站社区五分钟生活圈居住区	11700	11132	-568
建设西路社区五分钟生活圈居住区	12600	13054	454
北门村五分钟生活圈居住区	11400	11078	-322
	85000	84504	-496

3.1 幼儿园影响分析

原控规：根据原控规，规划保留现状县幼儿园、第二幼儿园和广昌县幼儿园分园，在原有的 8 所私立幼儿园基础上原址改建或就近新建 6 所幼儿园，另在规划区以南区域和火车站片区共新建 2 所幼儿，居住区配建 6 所幼儿园，共规划

17 所幼儿园。河西片区规划人口为 8.5 万人，按照《江西省城市幼儿园基本办园条件标准》千人指标 35 座/千人计，幼儿园学生数为 2975 人，原控规规划幼儿园（不包括居住区配建幼儿园）可容纳 3600 名幼儿（见表 4-14）。



图 4-5：调整地块周边幼儿园分布图

表 4-14：幼儿园规划布局一览表（独立用地）

幼儿园名称	班级数（班）	班额（人/班）	可容纳学生（人）	位置
县幼儿园	29	30	870	地块 LCA-10-10
第二幼儿园	12	30	360	地块 LCB-02-02
县保育院	7	30	210	地块 LCA-11-06
规划幼儿园 1	12	30	360	地块 LCB-11-10
规划幼儿园 2	12	30	360	地块 LCB-08-08
双语幼儿园	12	30	360	地块 LCA-10-05
改建幼儿园 1	3	30	90	地块 LCA-04-07
改建幼儿园 2	3	30	90	地块 LCB-04-02
改建幼儿园 3	6	30	180	地块 LCA-01-02
规划幼儿园 3	12	30	360	地块 LCC-04-04
规划幼儿园 4	12	30	360	地块 LCD-01-07
合计			3600	

广昌县学前教育布点专项规划：根据学前教育布点专项规划，河西片区规划保留现状县幼儿园 12 所，规划新建 6 所幼儿园，共计可容纳 3180 名幼儿，见下表

表 4-15：河西片区幼儿园规划布局一览表

幼儿园名称	班级数（班）	班额(人/班)	可容纳学生（人）	规划措施
县幼儿园	15	30	450	保留/调整
第二幼儿园	15	30	450	保留/调整
第四幼儿园	12	30	360	保留/调整
小天使幼儿园	3	30	90	保留/调整
宝成幼儿园	3	30	90	保留/调整
学府幼儿园	3	30	90	保留/调整
亨泰幼儿园	5	30	150	保留/调整
莲宝贝幼儿园	2	30	60	保留/调整
华星幼儿园	1	30	30	保留/调整
怡和幼儿园	5	30	150	保留/调整
金色童星幼儿园	3	30	90	保留/调整
滨江壹号幼儿园	5	30	150	保留/调整
幼儿园 4	6	30	180	规划新建
幼儿园 5	6	30	180	规划新建
幼儿园 6	6	30	180	规划新建
幼儿园 7	6	30	180	规划新建
幼儿园 10	6	30	180	规划新建
民办园 1	4	30	120	规划新建
合计	106	30	3180	

调整后：调整地块后，规划居住人口为 84504 人，按千人指标 35 座/千人计，幼儿园学生数为 2958 名，较调整前略有减少，从总量上来说，规划配备的 17 所幼儿园（控规规划 11 所独立占地幼儿园容纳 3600 学生数，6 所为居住区配建；学前教育专项规划 16 所幼儿园容纳 3180 学生数）能够满足规模要求。解放路社区南区、胜利街社区、建设东路社区、羊面岭社区南区、建设西路社区居住人口增加，预计增加幼儿学生数不多，服务半径内规划配备的幼儿园能满足规模要求。

表 4-16：地块调整后增加幼儿园学生数

规划社区居委会名称	调整后人口变化情况（人）	增加幼儿学生数（人）
解放路社区南区五分钟生活圈居住区	15	1
解放路社区北区五分钟生活圈居住区	0	-
胜利街社区五分钟生活圈居住区	48	2
建设东路社区五分钟生活圈居住区	91	3
羊面岭社区南区五分钟生活圈居住区	156	6
羊面岭社区北区五分钟生活圈居住区	-370	-
火车站社区五分钟生活圈居住区	-568	-
建设西路社区五分钟生活圈居住区	454	16
北门村五分钟生活圈居住区	-322	-
总计	-496	-

3.2 中小学影响分析

原控规：综合广昌县教育专项规划，确定本规划区小学为 120 人/千人（《江西省普通中小学建设标准》小学生 70 人/千人），初中为 60 人/千人，高中 25 人/千人；本规划区规划人口为 8.5 万人，预测小学生人数为 10200 人，初中人数为 5100 人，高中人数为 2125 人。

规划保留现状县第二小学、第四小学、实验小学，规划新建两所小学，分别为规划火车站南侧小学及火车站东侧小学；规划小学用地面积为 17.92 公顷，规划 222 班（45 生/班），可容纳学生数 9990 生（特殊学校可容纳 270 名小学生）。

表 4-17：小学规划布局一览表

小学名称	用地规模 (公顷)	规划班级数 (班)	规划班额 (人/班)	可容纳小学生数 (人)
县第二小学	4.9	72	45	3240
第四小学	3.79	48	45	2160
实验小学	0.87	12	45	540
火车站南侧小学	3.97	42	45	1890
火车站东侧小学	4.39	48	45	2160
合计	17.92	222	-	9990

规划两所完全中学，分别为广昌县第二中学和第三中学。完全中学用地面积为 21.5 公顷，规划共 180 班，其中初中 114 班（50 生/班），可容纳初中生 5700 人；高中 66 班（50 生/班），可容纳高中生 3300 人。

表 4-18：中学规划布局一览表

中学名称	用地规模 (公顷)	规划初 班级数 (班)	规划初中 班额 (人/班)	可容纳初 中生数 (人)	规划高 中班级 数(班)	规划高中 班额 (人/班)	可容纳高 中生数 (人)
第二中学	6.48	72	50	3600	18	50	900
第三中学	15.17	42	50	2100	48	50	2400
合计	21.65	114	50	5700	66	50	3300



图 4-6：调整地块周边小学分布图

调整后：调整地块后，规划居住人口为 84504 人，较调整前居住人口略有减少。按照广昌县教育专项千人指标小学为 120 人/千人，初中为 60 人/千人，高中 25 人/千人计，测算调整后河西片区小学生数 10140 人（特殊学校可容纳 270 名小学生），初中学生数 5070 人，高中学生数人 2113 人。调整后中、小学生数未超出原控规可容纳学生数。



图 4-7：调整地块周边中学分布图

3.3 社区配套

原控规：原控规规划 9 处五分钟居住圈，采取集聚布局与分散配置相结合，对社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站、托老所等设施合并设置，形成社区配套设施服务中心，增加社区居民的向心性和凝聚力，幼儿园、社区商业网点根据服务半径及需求进行分散布置，综合健身场地、室外综合健身场地可根据实

际情况结合区内公共绿地进行布局，具体设施配套标准如下：

表 4-19：五分钟生活圈居住区公共服务设施配置项目标准

设施名称	一般规模		服务内容	设置要求
	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
社区服务中心	600-1200	700-1500	-	(1) 一般结合街道办事处所辖区域设置； (2) 服务半径不宜大于 1000m； (3) 建筑面积不应低于 700m ² 。
街道办事处	800-1500	1000-2000	-	(1) 一般结合所辖区域设置； (2) 服务半径不宜大于 1000m。
社区服务站	500-800	600-1000	社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房，活动室、阅览室、残疾人康复室。	(1) 服务半径不宜大于 300m； (2) 建筑面积不应低于 600m ² 。
文化活动的站	-	250-1200	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所。	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置； (2) 服务半径不宜大于 500m。
社区卫生服务站		120-270	预防、医疗、计生等服务	(1) 在人口较多、服务半径较大、社区卫生服务中心难以覆盖的社区，宜设置社区卫生服务站加以补充； (2) 服务半径不宜大于 300m； (3) 建筑面积不应低于 600m ² ； (4) 社区卫生服务站应安排在建筑首层并应有专用出入口。
幼儿园	5240-7580	3510-4550	保教 3 周岁—6 周岁的学龄前儿童。	(1) 应设于阳光充足、接近公共绿地、便于家长接送的地段； 其生活用房应满足冬至日底层满窗日照不少于 3h 的日照标准；宜设置于可遮挡冬季寒风的建筑物背风面； (2) 服务半径不宜大于 300m； (3) 幼儿园规模应根据适龄儿童人口确定，办园规模不宜超过 12 班，每班座位数宜为 20 座-35 座；建筑层数不宜超过 3 层； (4) 活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。
托老所	-	350-750	老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健等。	服务半径不宜大于 300m。
综合健身场	770-1310	-	小型多功能运动场地或同	(1) 服务半径不宜大于 300m；

设施名称	一般规模		服务内容	设置要求
	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)		
地（小型多功能运动场地、球类场地）			等规模的球类场地	（2）用地面积不应小于 800m ² ； （3）宜配置半场篮球场 1 个、门球场地 1 个、乒乓球场地 2 个； （4）门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施。
室外综合健身场地	150-750	-	健身场所，含广场舞场地	（1）服务半径不宜大于 300m； （2）用地面积不应小于 150m ² ； （3）老年人户外活动场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所； （4）广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。
社区商业网点	-	-	超市、药店、洗衣店、美发店等	根据实际需要设置，可联合建设

调整后：各社区居住人口增加情况见表 4-37，按居住配套服务要求，原控规配套设施容量基本能够满足需求。

四、公园绿地影响分析

在公园绿地影响方面：公园绿地影响论证主要论证项目地块调整控规后对规划区内的公园绿地及人均公园绿地面积的调整是否符合相关规范。河西片区控规中公园绿地面积为 88.59 公顷，人均公园绿地面积为 10.42 平方米/人，调整地块提容后公园绿地没有减少（调整地块减少的公园绿地在河西片区的 LCD-03-01 地块平衡。）人口减少 496 人，人均公园绿地面积为 10.48 平方米/人，增加人口对人均绿地影响较小。



图 4-8：调整后地块周边公园绿地及其它开敞空间分布图

五、市政设施影响分析

地块调整对市政设施的影响主要从给水、排水、电力、电信、燃气五方面进行论证。

5.1 给水设施

原控规：规划河西片区由县城市政给水系统供水，主要由小港水厂（6万吨/日）、工业园区水厂（3万吨/日供水），合计供水规模达9万吨/日。河西片区控规范围用水量为3.7万吨/日。

调整后：调整后商住用地面积为9.81公顷，按居住用地用水量指标计算日用水量。地块指标调整后，用水量为3.69万吨/日，详见表4-20。

表4-20：调整后用水量预测计算表

用地名称	用地面积（公顷）	用水量指标（吨/公顷·日）	用水量（吨/日）
居住用地	338.32	60	20299.2
公共管理与公共服务设施用地	74.68	60	4480.8
商业服务业设施用地	79.03	70	5532.1
道路与交通设施用地	174.09	20	3481.8
工业用地	20.28	70	1419.6
物流仓储用地	0.60	20	12
公用设施用地	6.73	30	201.9
绿地与广场用地	99.80	15	1497
总计	793.53	-	36924.4

结论：地块指标调整后，用水量比原规划减少0.01万吨/天，小港水厂设计规模6万吨/日，能满足供水要求；且主管网的供水流量变化不大，满足现状管径的要求。

5.2 排水设施

原控规：河西片区污水通过污水管收集汇入河西片区截污管接至广昌污水处理厂进行处理（3万吨/日）。规划河西片区最高日用水量约为3.7万吨/日，污水排放量按80%产污率计，河西片区控规范围最高日污水排放总量为2.34万吨/日。

调整后：地块指标调整后，河西片区控规范围最高日污水排放总量为3.69万吨/日。

结论：地块指标调整后，污水量比原规划增加了2.95万吨/日，为满足未来排水需求，规划建议对广昌污水厂扩容。

5.3 电力设施

原控规：规划对本区广昌 110 千伏变电站进行扩容，容量为 31.5+2*50 兆伏安，由盱江 110 千伏变电站和南丰 110 千伏变电站进线，为本区供电。河西片区控规范围预测用电负荷 134013KW，规划区总用电负荷为 100 兆瓦。

调整后：总用电负荷计算中，同时使用系数取 0.75，地块指标调整后，规划区总用电负荷为 100.58 兆瓦，详见表 4-21。

表 4-21：调整后用电量预测计算表

用地名称	用地面积（公顷）	用电负荷指标（千瓦/公顷）	用电负荷（千瓦）	
居住用地	338.32	200	67664	
公共管理与公共服务设施用地	74.68	300	22404	
商业服务业设施用地	79.03	400	31612	
道路与交通设施用地	174.09	-	2984.4	
其中	城市道路用地	149.22	15	2238.3
	交通站场用地	24.87	30	746.1
工业用地	20.28	300	6084	
物流仓储用地	0.6	35	21	
公用设施用地	6.73	200	1346	
绿地与广场用地	99.8	20	1996	
总计	793.53	-	134111.4	

结论：地块指标调整后用电量与原规划一致，供电设施满足周边地块增加的用电负荷需求。

5.4 通信工程

原控规：固定电话用户主线容量采用分类用地综合指标法进行预测，规划固定电话按照 1.2 的发展系数放线比，由此预测，本规划区固定电话用户主线容量约为 5.0 万线。根据现状实际使用情况，固定电话与宽带网络为同一光纤传输，按 32 线/芯光缆计算，则光缆交接箱容量约为 1600 芯。规划完善规划区内数字移动通信，规划总人口 85000 人，移动电话普及率 50%，需移动电话约 4.3 万门。

调整后：地块调整后，固定电话用户主线容量约为 4.81 万线，光缆交接箱容量约为 1502 芯；调整后，规划人口为 84504，需移动电话约 4.3 万门；没有超出区域内市话容量。

表 4-22：调整后市话容量预测计算表

用地名称	用地面积（公顷）	预测指标（线/公顷）	市话容量（线）
居住用地	338.32	80	27065.6
公共管理与公共服务设施用地	74.68	40	2987.2
商业服务业设施用地	79.03	100	7903
道路与交通设施用地	174.09	10	1740.9
工业用地	20.28	10	202.8
物流仓储用地	0.6	40	24
公用设施用地	6.73	25	168.25
总计		40091.75	

5.5 燃气设施

原控规：在城北片区建设供气规模 2.5 万标准立方米的天然气门站，用地面积 1.7 公顷。规划本区天然气由城北天然气门站供给，采用中压一级输配系统，压力为 0.3 兆帕，规划区最高日用气量约为 4.13 万 Nm³。

调整后：地块调整后，未预见用气量按总用气量的 5%计，则最高日供气量约为 4.10 万立方米/日，没有超出区域内供气量。

表 4-23：调整后用气量预测计算表

用地名称	用地面积（公顷）	预测指标（Nm ³ /公顷·日）	用气量（Nm ³ ）
居住用地	338.32	100	33832
公共管理与公共服务设施用地	74.68	30	2240.4
商业服务业设施用地	79.03	30	2370.9
工业用地	20.28	30	608.4
合计		39051.7	
未预见用气量		1952.585	
总计		41004.285	

六、可行性分析结论

通过对调整后的公共设施、交通、市政、景观等多方面的分析，本次控规调整对功能、市政影响较小，对交通、公共设施、景观等方面影响不大。因此，本次控规调整可行。

影响要素	影响结论
对周边建筑影响	对周边建筑间距、日照间距等方面不存在影响
对周边道路影响	对周边道路承载力影响不大
对公共服务设施影响	对公共服务设施承载力影响不大
对城市景观影响	能够提升河西片区的空间形象
对市政设施影响	区域市政设施基本满足地块用水用电和排水等的需求

5. 结论及建议

一、主要结论

总之，本次控规调整是完善城市功能，提升城市品质的需要；是推河西片区旧城改造、拆迁安置量平衡的需要。同时，通过对用地功能、公共设施、交通、市政、景观等方面的可行性分析，本次调整基本可行。

经对调整地块各方面的综合分析，结合实际操作性，在满足国家和地方相关法律法规要求的前提下，对 LCC-02-01/04/05/06/07、LCC-03-01/02、LCC-05-03/02、LCC-06-05、LCC-07-02/04、LCC-07-09、LCD-03-07、LCD-06-02、LCD-06-05 和 LCD-06-08/09 地块控规指标的调整是可行的。

综上所述，本次控规调整是必要的、可行的。

二、问题与建议

本次控规调整需及时纳入在编的国土空间总体规划中。同时，为了进一步消除控规调整对城市带来的不利影响，建议采取以下措施进行优化。

1. 根据 5.2 结论，为满足未来排水需求，规划建议对广昌污水厂扩容。
2. 河西片区 LCA-02-07、LCA-05-04/05、LCA-08-03、LCA-09-08、LCA-10-01、LCA-13-01、LCC-06-05、LCC-07-04 地块由行政办公用地调整为商住用地；在修建性详细规划方案阶段，应加强建筑与旧城区的景观关系，与周边建筑统一协调，形成错落有致的天际线。

附表一：河西片区控规规划用地汇总表（调整前）

序号	用地代码		用地名称	面积（公顷）	比例（%）
1	BR		商住用地	9.81	1.24%
2	R2		居住用地	328.60	41.41%
	其中	R2	二类居住用地	328.60	41.41%
3	A		公共管理与公共服务设施用地	74.08	9.34%
	其中	A1	行政办公用地	7.88	0.99%
		A2	文化设施用地	7.75	0.98%
		A3	教育科研用地	39.54	4.98%
		A4	体育用地	7.85	0.99%
		A5	医疗卫生用地	7.54	0.95%
		A6	社会福利用地	2.61	0.33%
		A7	文物古迹用地	0.53	0.07%
		A9	宗教用地	0.38	0.05%
4	B		商业服务业用地	79.03	9.96%
	其中	B1	商业用地	74.69	9.41%
		B2	商务设施用地	1.26	0.16%
		B3	娱乐康体用地	1.70	0.21%
		B4	公共设施营业网点用地	1.38	0.17%
5	W		物流仓储用地	0.60	0.08%
	其中	W1	二类物流仓储用地	0.60	0.08%
6	M		工业用地	19.49	2.46%
		M1	一类工业用地	8.41	1.06%
		M2	二类工业用地	11.08	1.40%
7	S		道路与交通设施用地	175.37	22.10%
	其中	S1	城市道路用地	150.49	18.96%
		S3	交通枢纽用地	14.88	1.88%
		S42	社会停车场用地	10.00	1.26%
8	U		公用设施用地	6.73	0.85%
	其中	U1	供应设施用地	3.68	0.46%
		U2	环境设施用地	1.08	0.14%
		U3	安全设施用地	0.95	0.12%
		U9	其他公用设施用地	1.02	0.13%
9	G		绿地与广场用地	99.83	12.58%
	其中	G1	公园绿地	88.59	11.16%
		G2	防护绿地	1.86	0.23%
		G3	广场用地	9.38	1.18%
合计			城市建设总用地	793.54	100.00%
10	H4		特殊用地	2.78	
11	E1		水域	2.49	
合计			规划总用地	798.81	

附表二：河西片区控规规划用地汇总表（调整后）

序号	用地代码		用地名称	面积（公顷）	比例（%）
1	BR		商住用地	9.81	1.24%
2	R2		居住用地	328.51	41.40%
	其中	R2	二类居住用地	328.51	41.40%
3	A		公共管理与公共服务设施用地	74.68	9.41%
	其中	A1	行政办公用地	7.88	0.99%
		A2	文化设施用地	7.75	0.98%
		A3	教育科研用地	40.14	5.06%
		A4	体育用地	7.85	0.99%
		A5	医疗卫生用地	7.54	0.95%
		A6	社会福利用地	2.61	0.33%
		A7	文物古迹用地	0.53	0.07%
A9	宗教用地	0.38	0.05%		
4	B		商业服务业用地	79.03	9.96%
	其中	B1	商业用地	74.69	9.41%
		B2	商务设施用地	1.26	0.16%
		B3	娱乐康体用地	1.70	0.21%
		B4	公共设施营业网点用地	1.38	0.17%
5	W		物流仓储用地	0.60	0.08%
	其中	W1	二类物流仓储用地	0.60	0.08%
6	M		工业用地	20.28	2.56%
		M1	一类工业用地	8.41	1.06%
		M2	二类工业用地	11.87	1.50%
7	S		道路与交通设施用地	174.10	21.94%
	其中	S1	城市道路用地	149.22	18.80%
		S3	交通枢纽用地	14.88	1.88%
		S42	社会停车场用地	10.00	1.26%
8	U		公用设施用地	6.73	0.85%
	其中	U1	供应设施用地	3.68	0.46%
		U2	环境设施用地	1.08	0.14%
		U3	安全设施用地	0.95	0.12%
		U9	其他公用设施用地	1.02	0.13%
9	G		绿地与广场用地	99.80	12.58%
	其中	G1	公园绿地	88.59	11.16%
		G2	防护绿地	1.83	0.23%
		G3	广场用地	9.38	1.18%
合计			城市建设总用地	793.54	100.00%
10	H4		特殊用地	2.78	
11	E1		水域	2.49	
合计			规划总用地	798.81	

图集目录

- 01 区位分析图
- 02 调整前土地利用规划图
- 03 调整后土地利用规划图
- 04 调整前地块位置示意图
- 05 调整后地块位置示意图
- 06 调整前道路交通规划图
- 07 调整后道路交通规划图
- 08 道路横断面示意图
- 09 调整前道路竖向规划图
- 10 调整后道路竖向规划图

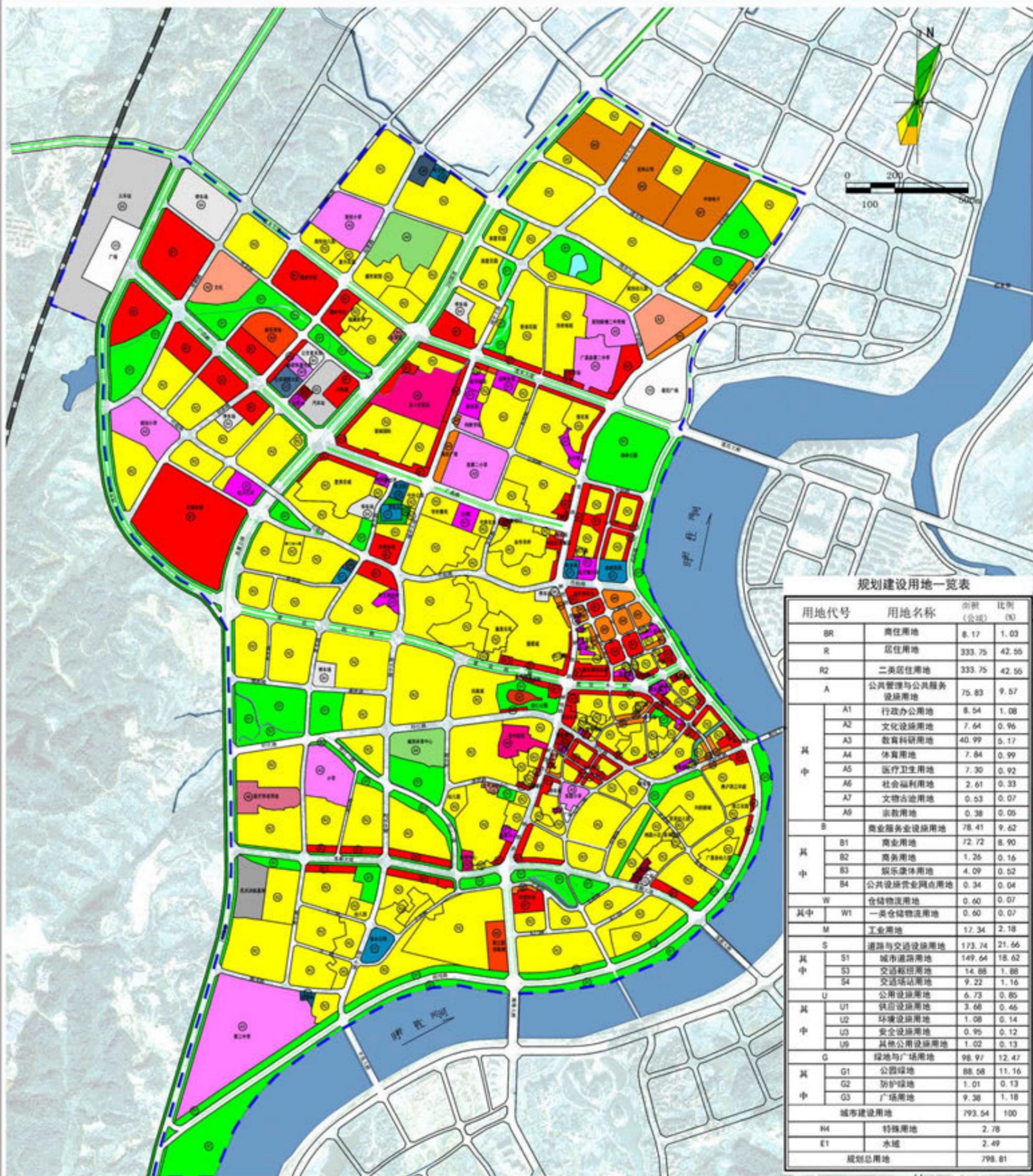
04 图则

图则目录

1. LCC-02 地块调整前图则
2. LCC-02 地块调整后图则
3. LCC-03 地块调整前图则
4. LCC-03 地块调整后图则
5. LCC-05 地块调整前图则
6. LCC-05 地块调整后图则
7. LCC-06 地块调整前图则
8. LCC-06 地块调整后图则
9. LCC-07 地块调整前图则
10. LCC-07 地块调整后图则
11. LCD-06 地块调整前图则
12. LCD-06 地块调整后图则

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

调整前土地利用规划图



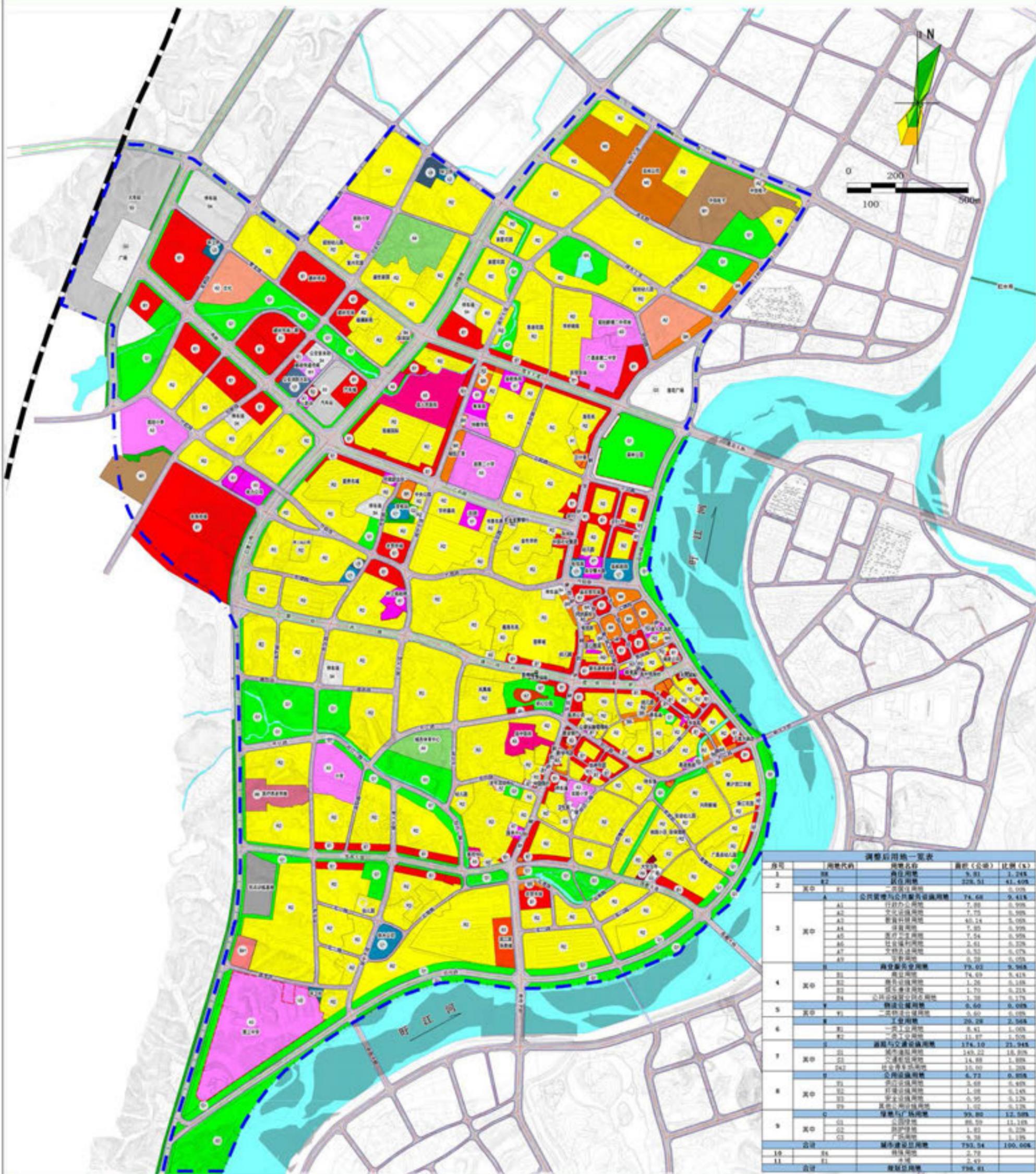
图

例

- 商住混合用地
- 体育用地
- 商业用地
- 物流仓储用地
- 城市道路用地
- 广场用地
- 二类居住用地
- 医疗卫生用地
- 商务用地
- 供应设施用地
- 交通枢纽用地
- 特殊用地
- 行政办公用地
- 社会福利用地
- 娱乐康体用地
- 环境设施用地
- 交通站场用地
- 水域
- 文化设施用地
- 文物古迹用地
- 公用设施营业网点用地
- 安全设施用地
- 公园绿地
- 规划界线
- 教育科研用地
- 宗教用地
- 工业用地
- 其他公用设施用地
- 防护绿地

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

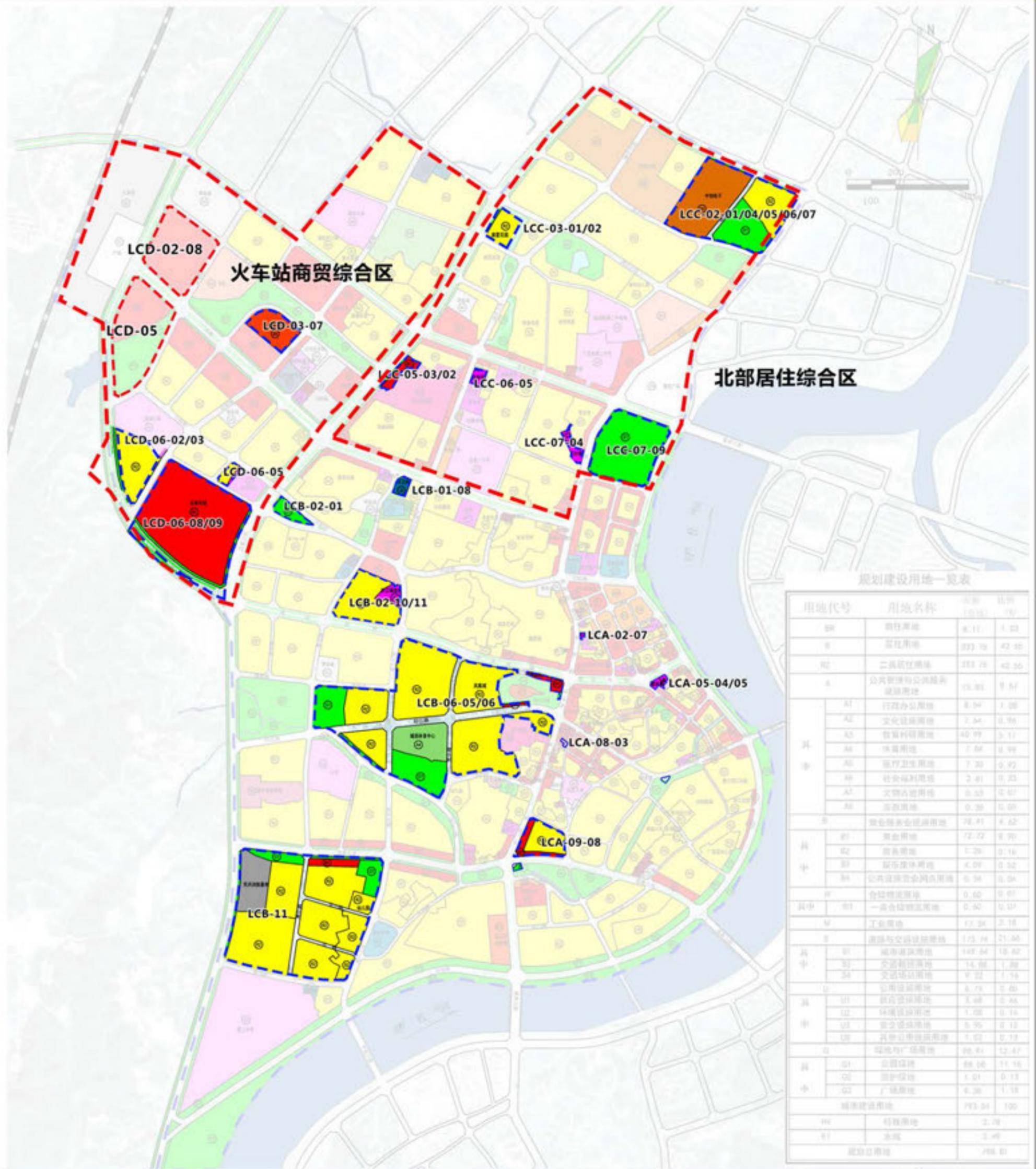
调整后地块位置示意图



- 图例
- 高住混合用地
 - 二类居住用地
 - 行政办公用地
 - 文化设施用地
 - 教育科研用地
 - 体育用地
 - 医疗卫生用地
 - 社会福利用地
 - 文物古迹用地
 - 宗教用地
 - 商业用地
 - 商务用地
 - 娱乐康体用地
 - 公用设施营业网点用地
 - 工业用地
 - 物流仓储用地
 - 供应设施用地
 - 环境设施用地
 - 安全设施用地
 - 其他公用设施用地
 - 城市道路用地
 - 交通枢纽用地
 - 交通场站用地
 - 广场用地
 - 特殊用地
 - 车站场用地
 - 水域
 - 规划界线
 - 公园绿地
 - 防护绿地

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

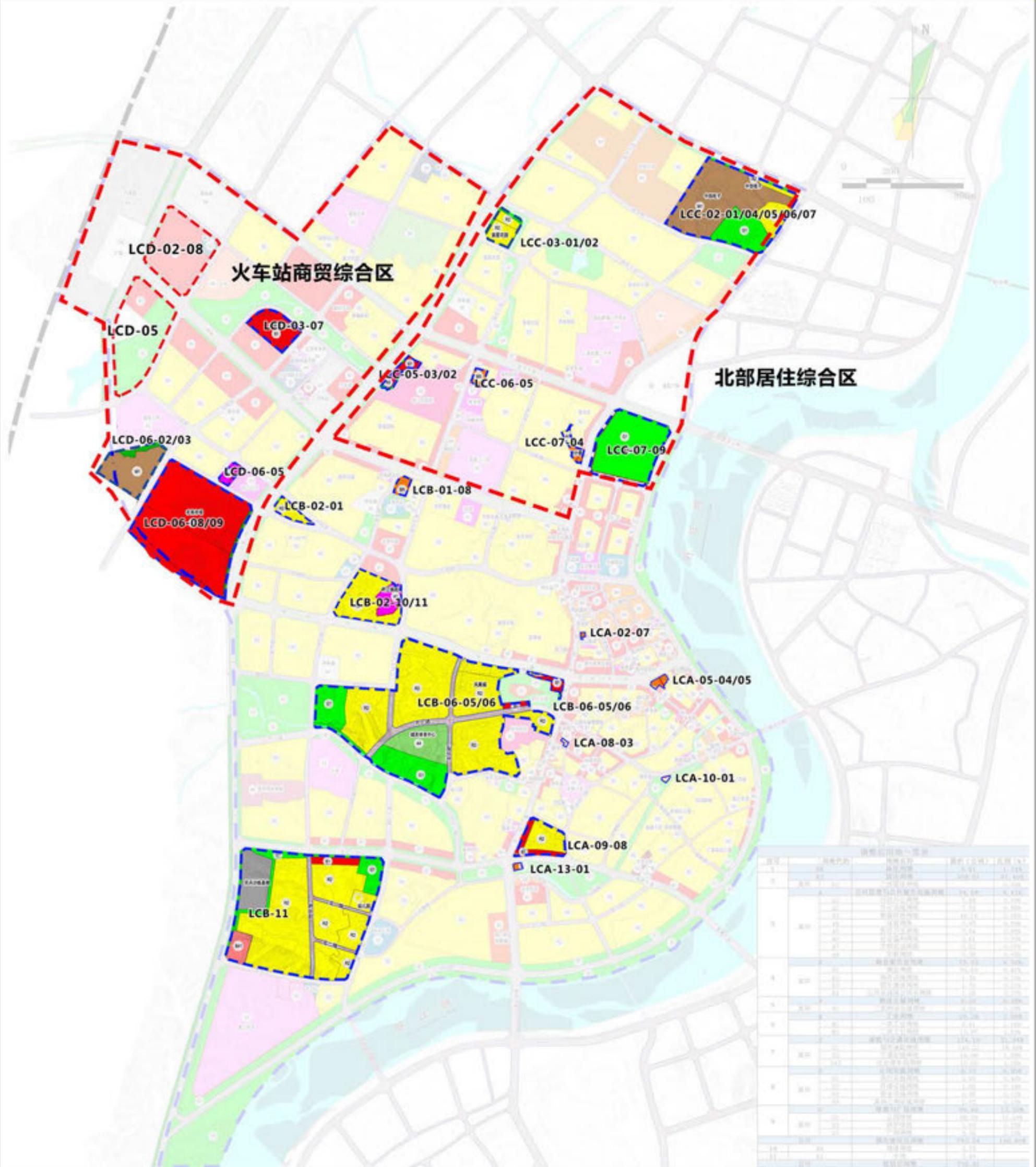
调整前地块位置示意图



- 图例
- 高住混合用地
 - 二类居住用地
 - 行政办公用地
 - 文化设施用地
 - 教育科研用地
 - 体育用地
 - 医疗卫生用地
 - 社会福利用地
 - 文物古迹用地
 - 宗教用地
 - 商业用地
 - 商务用地
 - 娱乐康体用地
 - 公用设施营业网点用地
 - 工业用地
 - 物流仓储用地
 - 供应设施用地
 - 环境设施用地
 - 安全设施用地
 - 其他公用设施用地
 - 城市道路用地
 - 交通枢纽用地
 - 交通场站用地
 - 广场用地
 - 特殊用地
 - 水域
 - 公园绿地
 - 防护绿地
 - 规划界线

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

调整后地块位置示意图

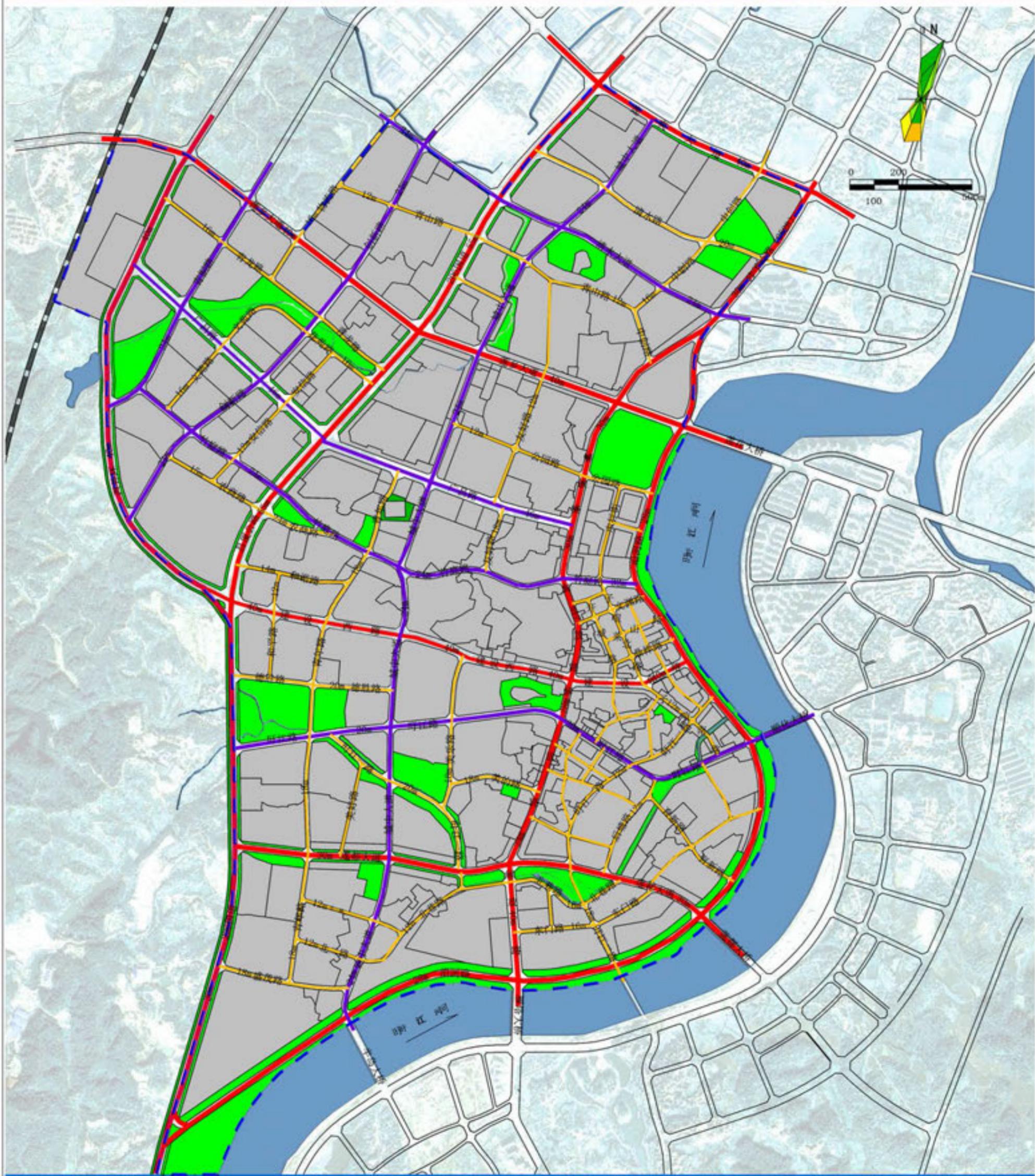


图例

- 商住混合用地
- 二类居住用地
- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 教育科研用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 文物古迹用地
- 宗教用地
- 商业用地
- 商务用地
- 娱乐康体用地
- 公用设施营业网点用地
- 工业用地
- 物流仓储用地
- 供应设施用地
- 环境设施用地
- 安全设施用地
- 其他公用设施用地
- 城市道路用地
- 交通枢纽用地
- 交通站场用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 水域
- 规划界线

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

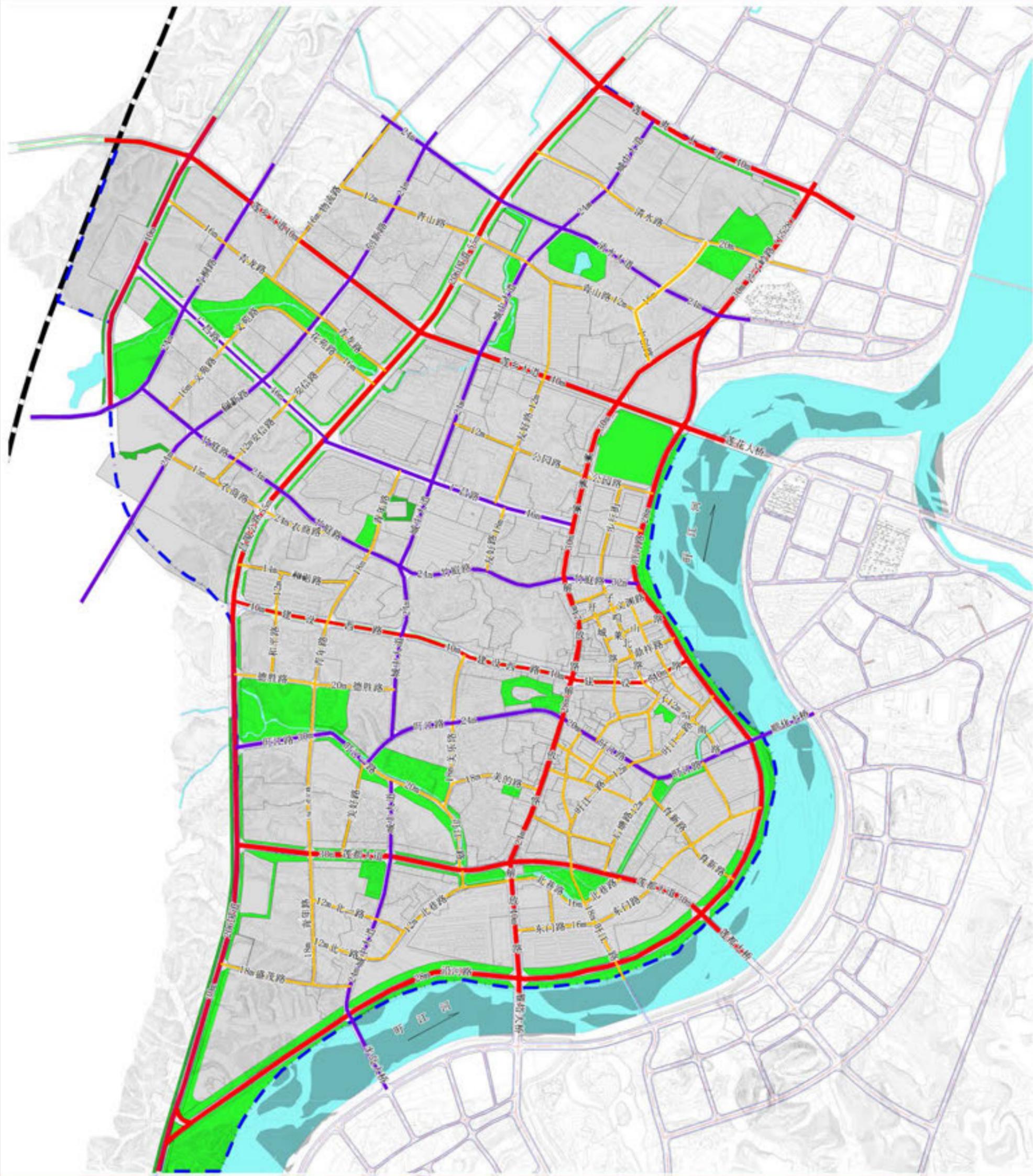
调整前道路交通规划图



- 图例
- | | | | | | | | |
|---|-----|---|----|---|------|--|--------|
|  | 主干路 |  | 支路 |  | 城市道路 |  | 对外交通道路 |
|  | 次干路 |  | 巷道 |  | 规划界线 | | |

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

调整后道路交通规划图



图

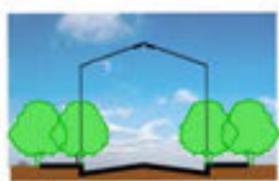
主干路 支路 城市道路 对外交通道路

例

次干路 巷道 规划界线

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

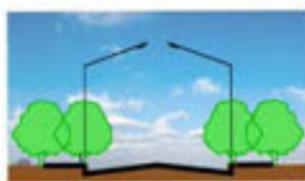
道路断面示意图



1.5 人行道 9.0 车行道 1.5 人行道
12.0

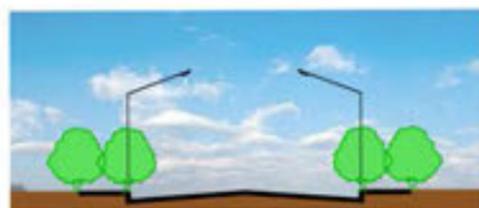
安信路 青山路 子喧路 北二路

公园路 盱江二路 文渊路 育新路 鼎祥路 北一路



1.5(2.0) 人行道 11.0 车行道 1.5(2.0) 人行道
14.0(15.0)

农商路(西段) 和谐路



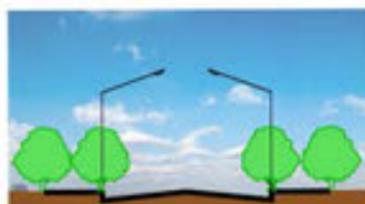
3.0 人行道 18.0 车行道 3.0 人行道
24.0

盱江路中段



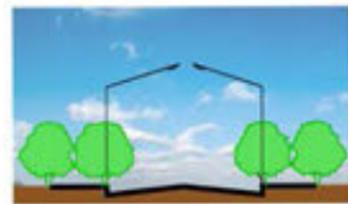
4.0 人行道 12.0 车行道 4.0 人行道
20.0

盱江一路 盱江路 德胜路



3.5(3.0) 人行道 11.0(12.0) 车行道 3.5(3.0) 人行道
18.0

青年路 友好路 盱江二路(南段)
美的路 美乐路 盛茂路



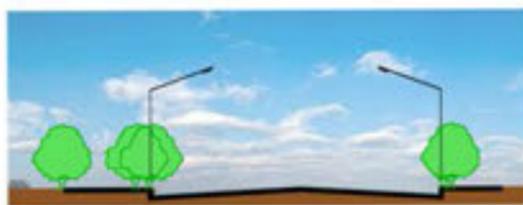
3.5(3.0) 人行道 9.0(10.0) 车行道 3.5(3.0) 人行道
16.0

物流路 青龙路 中创路 东门路 文苑路



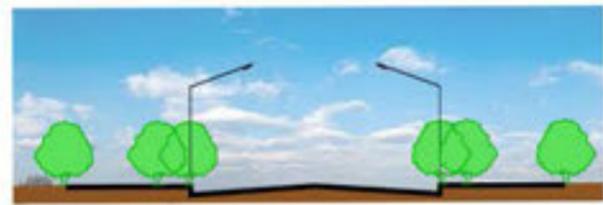
4.0 人行道 16.0 车行道 4.0 人行道
24.0

农商路(东段) 创新路 解放路(部分)
城中大道 竹庭路 青桐路 清水大道



5.5(5.0) 人行道 18.0 车行道 4.5(5.0) 人行道
28.0

沿河路 解放路中段



4.5 人行道 3.0 绿化带 15.0 机动车道 3.0 绿化带 4.5 人行道
30.0

莲都大道 解放路(部分)



3.5 人行道 5.0 慢车道 4.0 绿化带 15.0 机动车道 4.0 绿化带 5.0 慢车道 3.5 人行道
40.0

莲爽大道 西外环路
莲乡大道 建设路 解放南路(延伸段)



6.5 人行道 12.5 车行道 8.0 绿化带 12.5 车行道 6.5 人行道
46.0

广昌路



4.0 人行道 4.5 慢车道 6.0 绿化带 21.0 机动车道 6.0 绿化带 4.5 慢车道 4.0 人行道
50.0

迎宾大道

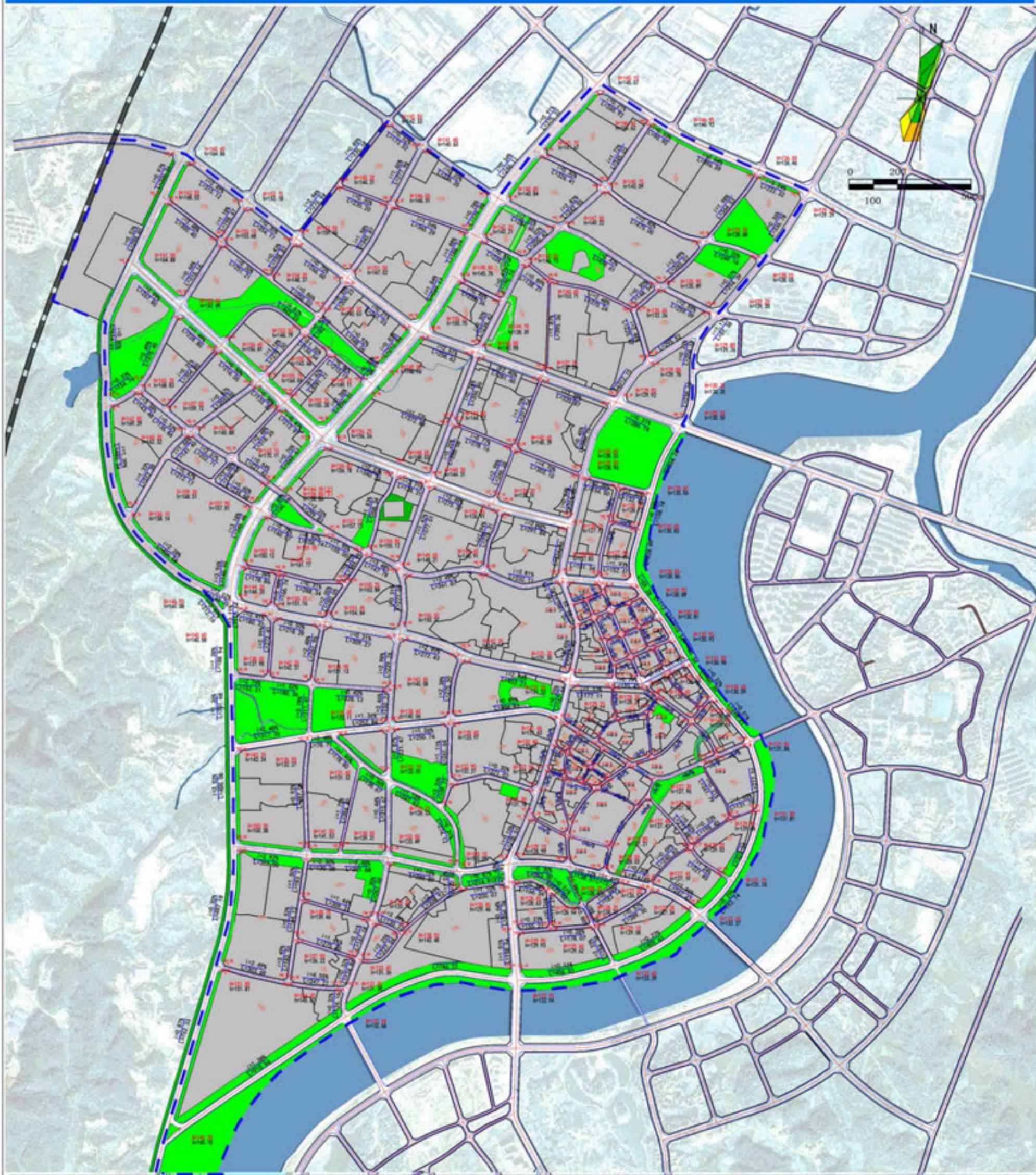


4.0 人行道 5.0 慢车道 8.0 绿化带 21.0 机动车道 8.0 绿化带 5.0 慢车道 4.0 人行道
55.0

广昌大道

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

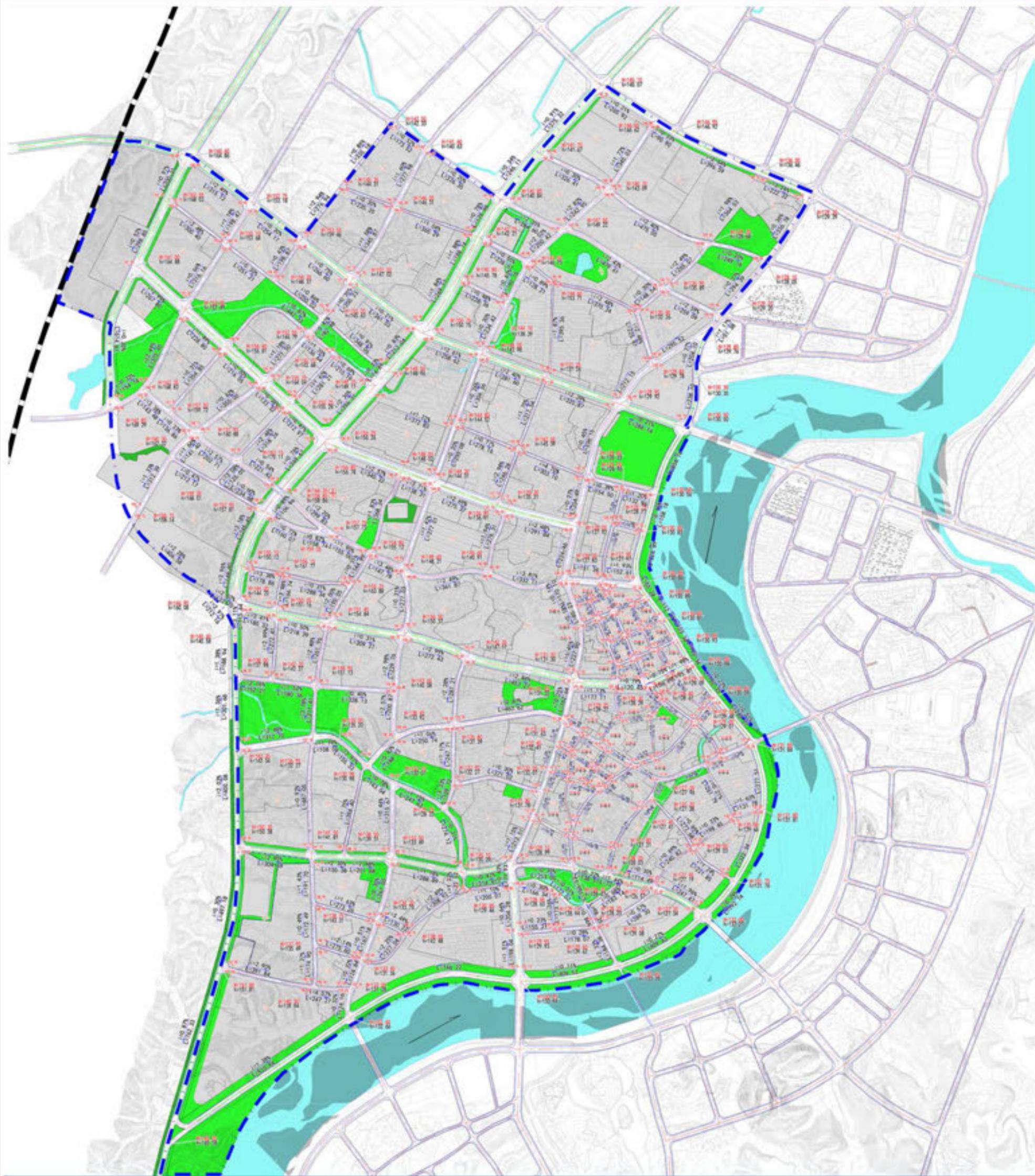
调整前道路竖向规划图



- | | | | |
|---|-------------|-------------|------|
| 图 | L=316.94 坡长 | 130.00 地块标高 | 水域 |
| | i=2.16% 坡度 | 地块排水方向 | 规划界线 |
| 例 | 道路坡向 | 城市道路用地 | |
| | 131.00 设计标高 | 公园绿地 | |
| | 130.00 原始标高 | 防护绿地 | |

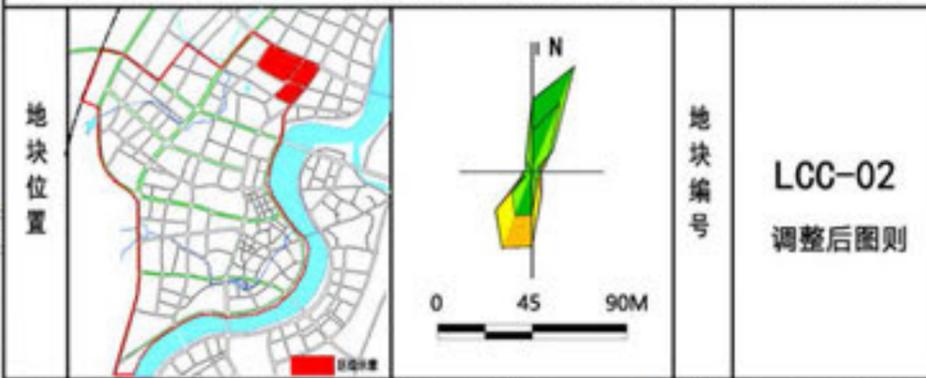
广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告

调整后道路竖向规划图



- | | | | |
|---|-----------------|---------------|------|
| 图 | $L=316.94$ 坡长 | 130.00 地块标高 | 水域 |
| | $i=2.16\%$ 坡度 | 地块排水方向 | 规划界线 |
| 例 | 道路坡向 | 城市道路用地 | |
| | $H=130.00$ 设计标高 | 公园绿地 | |
| | $h=130.00$ 原始标高 | 防护绿地 | |

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告



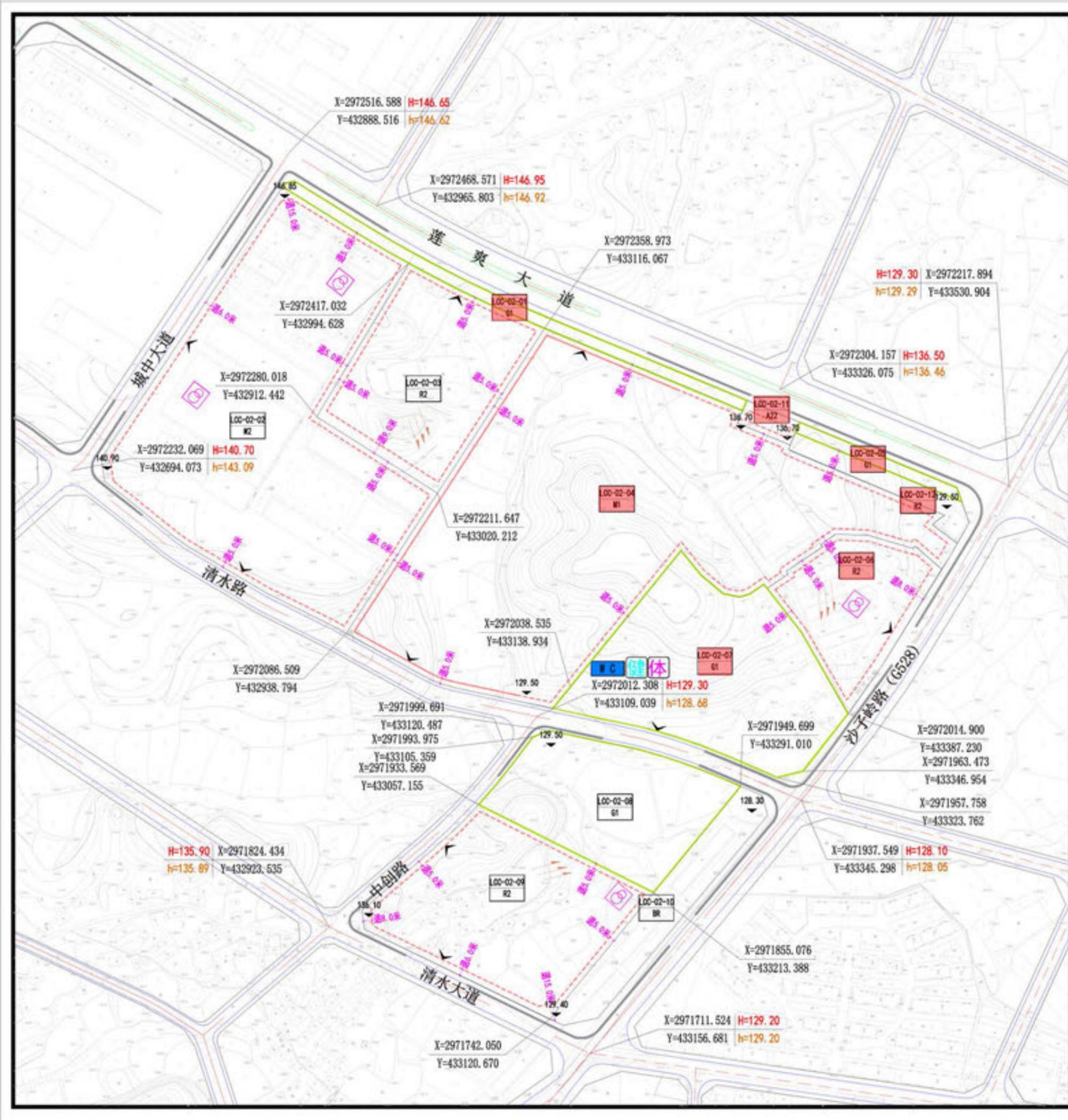
地块位置	地块编号	LCC-02
调整后图则		

规划指标控制表												
地块编号	用地性质及代码	地块面积(平方米)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度(%)	规划建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	居住人口(人)	机动车配置标准	控制方式	备注
LCC-02-01	G1公园绿地	4550	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	实际控制	-
LCC-02-02	R2二类工业用地	62877	0.5	≥1.0	30	≥40	≤20	≤27	-	-	-	现状R2, 调整R2
LCC-02-03	R2二类居住用地	21743	-	≤1.6	-	≤40	≥30	≤27	560	1.0个/户	-	-
LCC-02-04	M1一类工业用地	84075	-	≥1.1	-	≥40	≤20	≤27	-	-	-	现状M1
LCC-02-05	G1公园绿地	1566	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	实际控制	-
LCC-02-06	R2二类居住用地	13102	0.4	≤2.1	18	≤30	≥30	≤36	730	1.0个/户	-	-
LCC-02-07	G1公园绿地	28396	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	虚拟控制	-
LCC-02-08	G1公园绿地	18634	-	-	-	-	≥65	-	-	8.0个/公顷	虚拟控制	-
LCC-02-09	R2二类居住用地	26571	-	≤2.1	-	≤30	≥30	≤36	680	1.0个/户	-	-
LCC-02-10	M1居住用地	8823	2.1	-	31	-	-	-	-	0.8个/100㎡	-	现状M1
LCC-02-11	A22文化设施用地	1120	-	≤5.0	-	≤70	-	≤24	-	0.8个/100㎡	-	现状A22, 调整A22
LCC-02-12	R2二类居住用地	3213	-	-	-	-	-	-	-	1.0个/户	-	现状R2

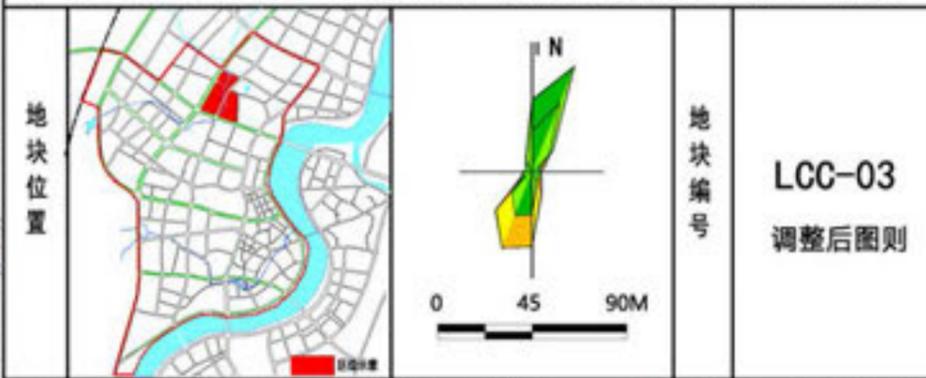
海绵城市建设指引			配套设施			城市建设指引		
地块编号	控制性指标	指导性指标	设施名称	控制方式	设施所处地块编号	控制规模	1. 建筑风貌：居住建筑主要以多层为主，公共建筑主要以高层、多层为主。根据不同地段不同建筑风貌，工业建筑按照产业类别及工艺要求确定。	
LCC-02-01	≥80	≥40	配电箱	点位控制	LCC-02-02	630KVA	2. 建筑形式：建筑外观设计应充分考虑建筑的空间效果，同时注重建筑立面效果，规划建筑采用建筑、公共建筑采用建筑形式。	
LCC-02-02	-	-	配电箱	点位控制	LCC-02-02	2#800KVA	3. 建筑色彩：以淡雅、明快、柔和为基调，玻璃和金属的色彩应采用中性色彩。居住建筑、公共建筑和工业建筑建筑色彩宜协调，一般为浅白色或浅褐色。	
LCC-02-03	≥65	≥60	配电箱	点位控制	LCC-02-06	500KVA	4. 街道景观设计：人行道以步行空间、步行空间以步行空间为主，局部设置步行空间。步行空间设置电杆、电杆、电杆等公共设施。在形式、配置和色彩方面应统一协调，避免有损于步行空间的设计，并保证能与步行空间协调。	
LCC-02-04	-	-	室外综合健身场地	点位控制	LCC-02-07	-		
LCC-02-05	≥80	≥40	配电箱	点位控制	LCC-02-07	-		
LCC-02-06	≥65	≥60	公共厕所	点位控制	LCC-02-07	60-170		
LCC-02-07	≥80	≥40	配电箱	点位控制	LCC-02-09	500KVA		
LCC-02-08	≥80	≥40	-	-	-	-		
LCC-02-09	≥65	≥60	-	-	-	-		
LCC-02-10	-	-	-	-	-	-		
LCC-02-11	-	-	-	-	-	-		
LCC-02-12	≥65	≥60	-	-	-	-		

备注

1. 用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011执行。
2. 居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018执行；考虑规划的可操作性及弹性，本次规划不明确居住街坊内公共配套设施的位置及数量，具体配建要求根据各居住街坊实际建设情况及需求由规划主管部门确定。
3. 多层及低层建筑是指公共建筑小于24米、居住建筑为4-9层及以下的建筑；高层建筑指公共建筑大于或等于24米、居住建筑为10层及以上的建筑。
4. 规划控制指标表中确定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制数据，绿地率为下限控制数据，海绵城市建设指标为下限控制数据。
5. 建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照《江西省城市规划管理技术导则（2014年版）》相关要求执行。
6. 本次规划建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照公共建筑小于24米，居住建筑为4-9层控制；公共建筑大于24米，居住建筑为10层及以上的建筑按照《导则》要求，增加退让距离。



广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告



地块编号
LCC-03
调整后图则

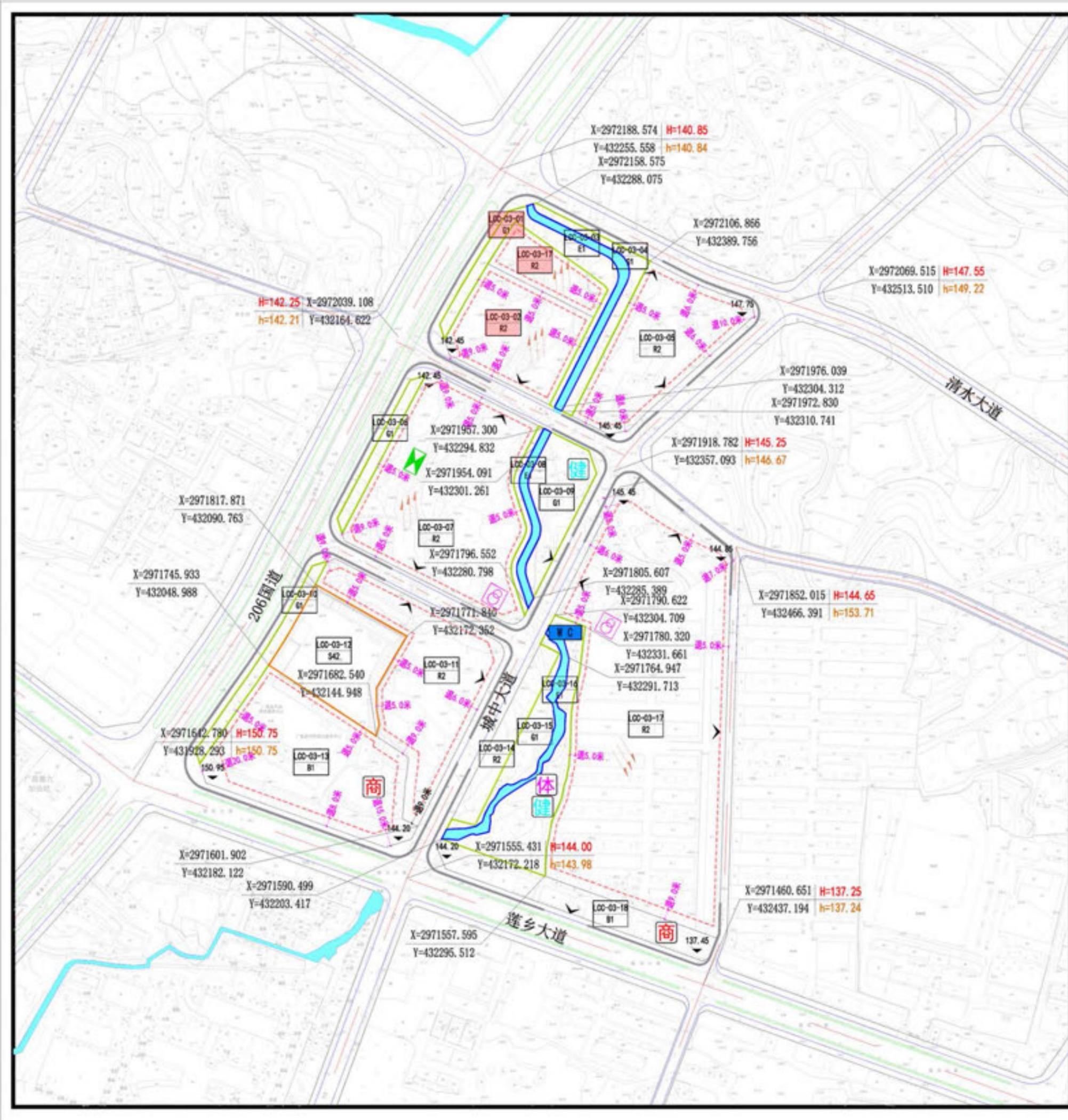
图例		社区服务中心		养老所		社区文体中心		社区居委会		社区商业网点		社区卫生服务站		幼儿园		配电站		新建代办点	
□	地块编号	□	社区服务中心	□	养老所	□	社区文体中心	□	社区居委会	□	社区商业网点	□	社区卫生服务站	□	幼儿园	□	配电站	□	新建代办点
□	用地性质代码	□	街道办事处	□	小型多功能运动场	□	移动通信营业厅	□	公共厕所	□	垃圾转运站	□	垃圾中转站	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准
□	地块分界线	□	社区服务站	□	室外综合健身场地	□	公共厕所	□	垃圾转运站	□	垃圾中转站	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准
□	建筑后退线	□	文化活动站	□	社区商业网点	□	垃圾转运站	□	垃圾中转站	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准
□	地块出入口方向	□	社区卫生服务站	□	配电站	□	垃圾转运站	□	垃圾中转站	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准
□	禁止机动车开口路段	□	幼儿园	□	新建代办点	□	垃圾转运站	□	垃圾中转站	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准	□	设计标准

地块编号	用地性质及代码	现状容积率	现状建筑密度 (%)	现状建筑高度 (m)	现状绿地率 (%)	现状建筑密度 (%)	现状建筑高度 (m)	现状绿地率 (%)	现状建筑密度 (%)	现状建筑高度 (m)	现状绿地率 (%)	现状建筑密度 (%)	现状建筑高度 (m)	现状绿地率 (%)	现状建筑密度 (%)	现状建筑高度 (m)	现状绿地率 (%)	现状建筑密度 (%)	现状建筑高度 (m)	现状绿地率 (%)	
LCC-03-01	G1公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LCC-03-02	R2二类居住用地	1.0	≤2.0	≤25	≥35	≤54	380	1.0个/户	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-03	E1水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-04	G1公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-05	R2二类居住用地	1.1859	0.1	≤1.6	13	≤32	≥30	≤27	320	1.0个/户	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-06	G1公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-07	R2二类居住用地	23232	-	≤2.0	-	≤25	≥35	≤54	650	1.0个/户	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-08	G1公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-09	E1水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-10	G1公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-11	R2二类居住用地	14815	-	≤2.5	-	≤22	≥35	≤54	430	1.0个/户	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-12	S4社会停车场用地	8441	0.3	-	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-13	B1商业用地	17432	0.9	≤3.0	28	≤50	≥20	≤50	-	0.8个/100m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-14	R2二类居住用地	3453	-	≤1.6	-	≤32	≥30	≤27	100	1.0个/户	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-15	G1公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-16	E1水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LCC-03-17	R2二类居住用地	3904	-	≤1.3	-	≤25	≥30	≤28	-	1.0个/户	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

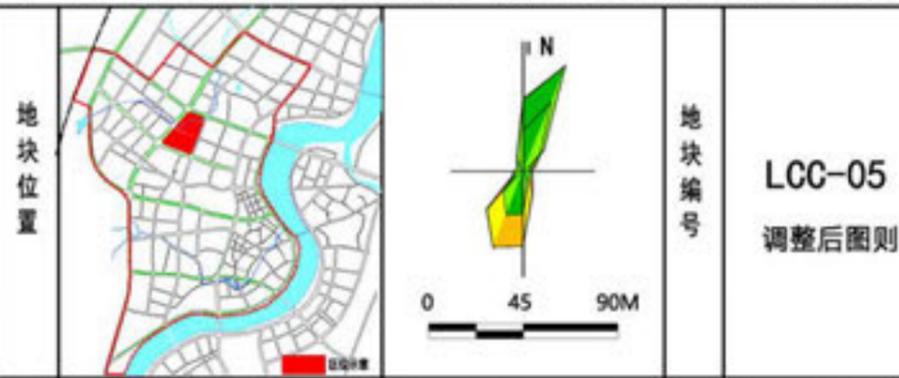
海绵城市建设指引		配套设施		城市建设指引	
控制性指标	指标性指标	设施名称	控制方式	设施名称	控制规模
LCC-03-01	≥80	配电站	点位控制	LCC-03-07	2#800KVA
LCC-03-02	≥65	光纖交接箱	点位控制	LCC-03-07	-
LCC-03-03	-	社区商业网点	点位控制	LCC-03-13	-
LCC-03-04	≥80	室外综合健身场地	点位控制	LCC-03-09	-
LCC-03-05	≥65	小型多功能运动场	点位控制	LCC-03-15	-
LCC-03-06	≥80	室外综合健身场地	点位控制	LCC-03-15	-
LCC-03-07	≥65	公共厕所	点位控制	LCC-03-15	60-170
LCC-03-08	≥70	配电站	点位控制	LCC-03-17	1000KVA
LCC-03-09	≥50	社区商业网点	点位控制	LCC-03-18	-
LCC-03-10	-	-	-	-	-
LCC-03-11	≥80	-	-	-	-
LCC-03-12	≥80	-	-	-	-
LCC-03-13	-	-	-	-	-
LCC-03-14	≥80	-	-	-	-
LCC-03-15	≥65	-	-	-	-
LCC-03-16	≥50	-	-	-	-

备注

1. 用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011执行。
2. 居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018执行；考虑规划的可操作性及弹性，本次规划不明确居住区内公共配套设施的位置及数量，具体配建要求参照各居住街坊实际情况及需求由规划主管部门确定。
3. 多层及高层住宅是指公共建筑小于24米，居住建筑为4-9层及以下的建筑；高层住宅指公共建筑大于或等于24米，居住建筑为10层及10层以上的建筑。
4. 规划控制指标表中指定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制数据，绿地率为下限控制数据，海绵城市建设指标为下限控制数据。
5. 建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照《江西省城市规划管理技术导则（2014年版）》相关要求执行。
6. 本次规划建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照公共建筑小于24米，居住建筑为4-9层控制；公共建筑大于24米，居住建筑为10层及10层以上的建筑按照《导则》要求，增加退让距离。



广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告



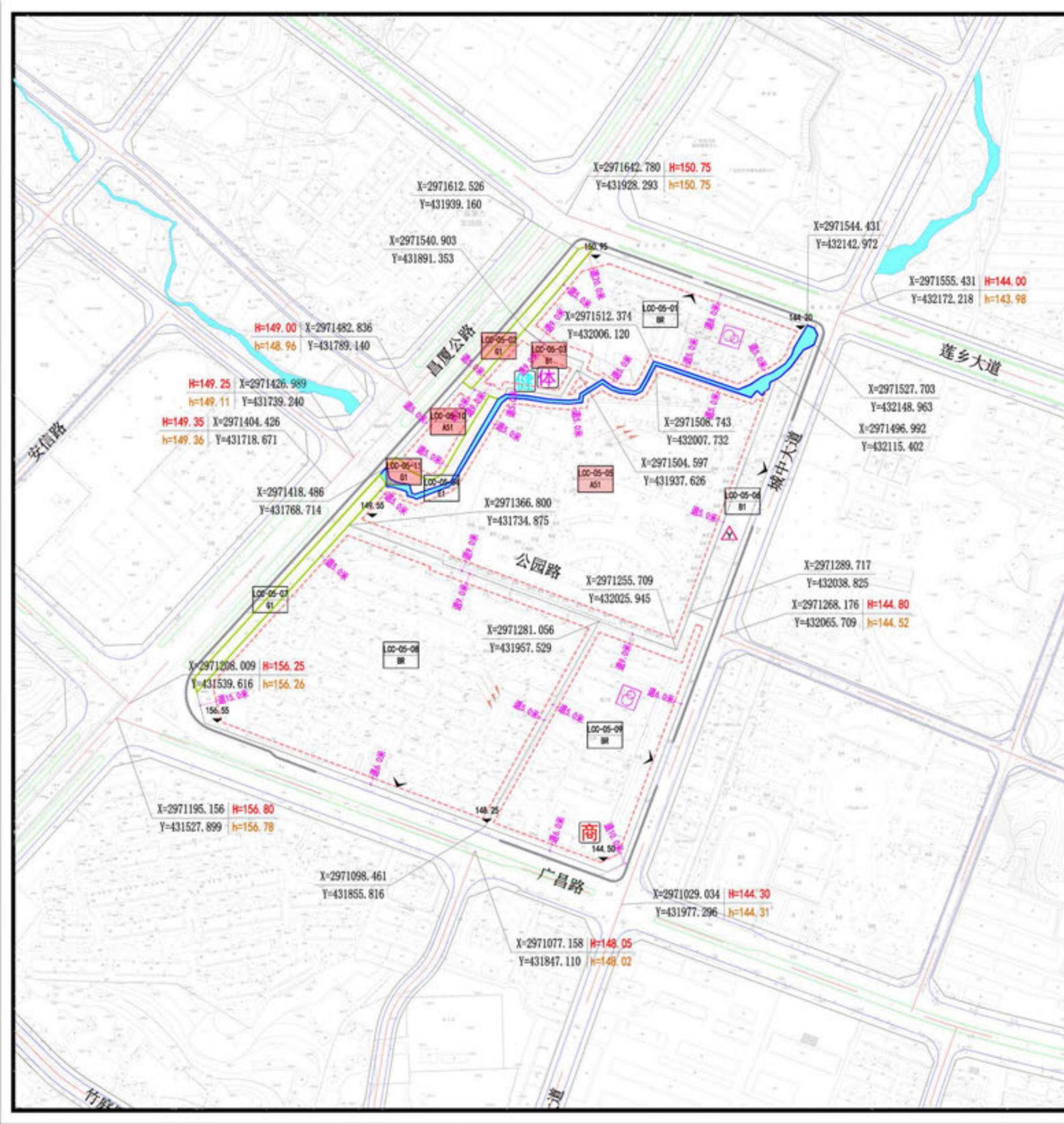
地块位置	地块编号	LCC-05 调整后图则
------	------	-----------------

规划指标控制表												
地块编号	用地性质及代码	地块面积(平方米)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度(%)	规划建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	居住人口(人)	机动车配置标准	控制方式	备注
LCC-05-01	居住用地	18360	1.6	≤2.1	36	≤30	≥30	≤36	320	0.8个/100m²	-	-
LCC-05-02	公园绿地	1574	0.3	-	5	-	-	-	-	8.0个/公顷	虚拟控制	-
LCC-05-03	商业用地	3240	1.1	≤3.0	18	≤50	≥20	≤36	-	0.8个/100m²	-	-
LCC-05-04	E1水域	2193	-	-	-	-	-	-	-	-	虚拟控制	-
LCC-05-05	A1医院用地	51159	0.5	≤1.2	10	≤25	≥30	≤40	-	0.8个/100m²	-	非人防建筑
LCC-05-06	B1商业用地	5043	3.4	-	48	-	-	-	-	0.8个/100m²	-	保留现状
LCC-05-07	公园绿地	2476	-	-	-	-	≥65	-	-	8.0个/公顷	虚拟控制	-
LCC-05-08	居住用地	54793	1.2	-	32	-	-	-	1230	0.8个/100m²	-	保留现状, 新增建筑
LCC-05-09	居住用地	23413	1.3	-	31	-	-	-	410	0.8个/100m²	-	保留现状
LCC-05-10	A1医院用地	3135	-	≤1.5	-	≤35	≥30	≤24	-	0.8个/100m²	-	-
LCC-05-11	公园绿地	1486	-	-	-	-	≥65	-	-	8.0个/公顷	虚拟控制	-

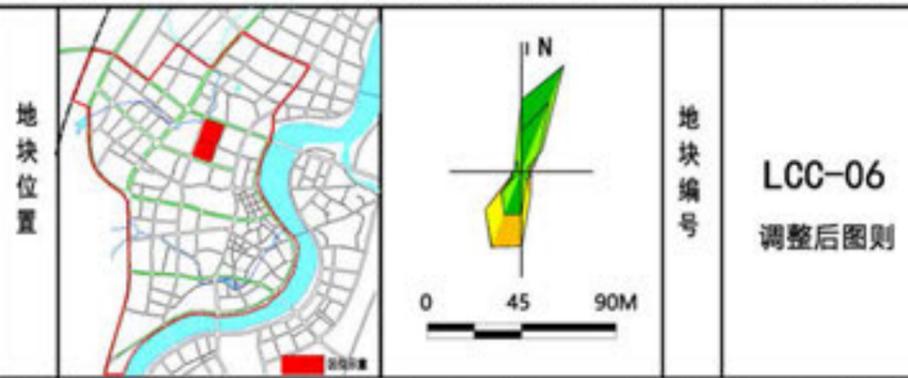
海绵城市建设指引			配套设施			城市建设指引				
地块编号	控制性指标	指导性指标	设施名称	控制方式	设施所处地块编号	控制规模	城市建设指引			
LCC-05-01	≥65	≥60	≥30	≥10	光储交储箱	点位控制	LCC-05-01	1.建筑尺度、居住建筑主要以多层为主,公共建筑主要以高层、多层为主,根据不同地段不同建筑尺度,工业建筑按照产业类别及工艺需求确定。		
LCC-05-02	≥80	≥40	≥80	-	配电箱	点位控制	LCC-05-01	2.建筑形式、建筑外立面设计充分考虑沿街的商业建筑,同时注意第五立面控制,规划建议居住建筑、公共建筑采用坡屋顶形式。		
LCC-05-03	-	-	-	-	小型多功能运动场地	点位控制	LCC-05-03	3.建筑色彩:以淡雅、明净、柔和为基调,建筑金属的色彩应采用中性色,居住建筑、公共建筑和工业建筑建筑色彩宜素雅,一般为浅白色或浅褐色。		
LCC-05-04	≥80	≥40	≥80	-	室外综合健身场地	点位控制	LCC-05-03	4.街道景观设计:人行道为主要的行人空间,建议考虑步行道为主,局部设置交叉口可设置电话亭、垃圾箱、座椅等公共设施,在形式、配置和色彩方面应有一定的协调,建筑色彩与周边环境相协调,并保证能与周边环境相协调。		
LCC-05-05	≥60	≥60	≥15	≥15	移动通信营业厅	点位控制	LCC-05-06			
LCC-05-06	≥50	≥30	≥20	≥15	配电箱	点位控制	LCC-05-09			
LCC-05-07	≥80	≥40	≥80	-	社区商业网点	点位控制	LCC-05-09			
LCC-05-08	≥55	≥30	≥20	≥10						
LCC-05-09	≥55	≥30	≥20	≥10						

备注

- 1.用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011执行。
- 2.居住区公共设施配置参照国家标准《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018执行;考虑规划的可操作性及弹性,本次规划不明确居住街坊内公共服务设施的位置及数量,具体配建要求根据各居住街坊实际情况及需求由规划主管部门确定。
- 3.多层及低层建筑是指公共建筑小于24米、居住建筑为4-9层及以下的建筑;高层建筑指公共建筑大于或等于24米、居住建筑为10层及以上的建筑。
- 4.规划控制指标表中给定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制数据,绿地率为下限控制数据,海绵城市建设指标为下限控制数据。
- 5.建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照《江西省城市规划管理技术导则(2014年版)》相关要求执行。
- 6.本次规划建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照公共建筑小于24米、居住建筑为4-9层控制;公共建筑大于24米、居住建筑为10层及以上的建筑按照《导则》要求,增加退让距离。



广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告



地块编号
LCC-06
调整后图则

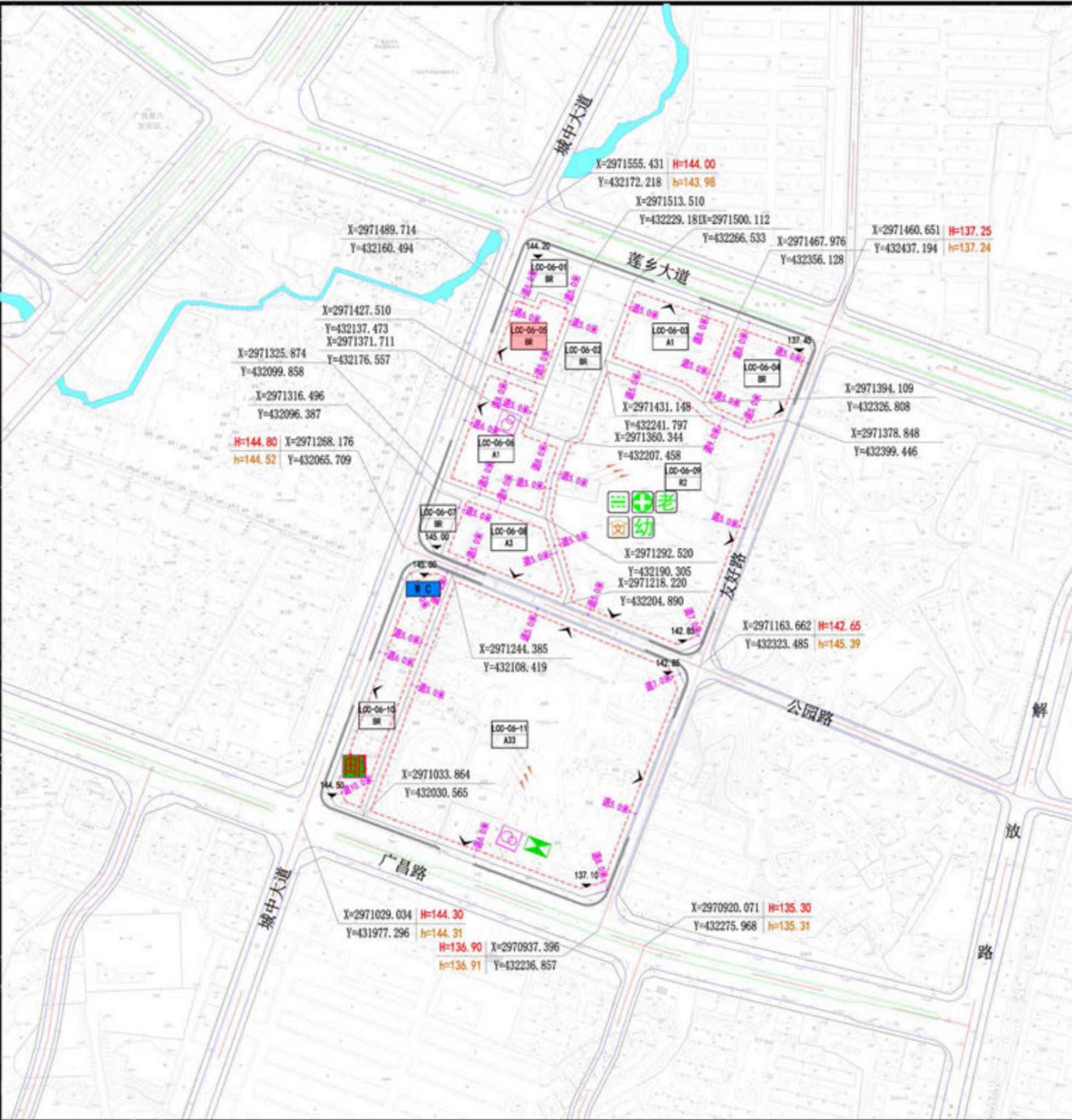


地块编号	用地性质及代码	地块面积(平方米)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度(%)	规划建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	居住人口(人)	机动车配置标准	控制方式	备注
LCC-06-01	R2居住用地	2257	7.2	-	31	-	-	-	30	0.8个/100m²	-	参照现状
LCC-06-02	R2居住用地	6113	4.5	-	70	-	-	-	130	0.8个/100m²	-	参照现状
LCC-06-03	A1行政办公用地	6979	1.6	-	17	-	-	-	-	1.5个/100m²	-	参照现状, 增加绿地
LCC-06-04	R2居住用地	5970	2.0	-	42	-	-	-	110	0.8个/100m²	-	参照现状
LCC-06-05	R2居住用地	4012	1.2	≤2.0	22	≤35	≥25	≤36	-	0.8个/100m²	-	参照现状, 增加绿地
LCC-06-06	A1行政办公用地	8470	-	≤2.2	-	≤35	≥30	≤36	-	1.5个/100m²	-	参照现状
LCC-06-07	R2居住用地	959	3.5	-	49	-	-	-	-	0.8个/100m²	-	参照现状
LCC-06-08	A3教育科研用地	6398	1.6	-	31	-	-	-	-	1.5个/100名学生	-	参照现状, 增加绿地
LCC-06-09	R2二类居住用地	33452	0.2	≤2.1	7	≤30	≥30	≤36	820	1.0个/户	-	-
LCC-06-10	R2居住用地	8015	3.1	-	43	-	-	-	-	0.8个/100m²	-	参照现状
LCC-06-11	A33中小学用地	48969	0.6	-	13	-	-	-	-	1.5个/100名学生	-	参照现状, 增加绿地

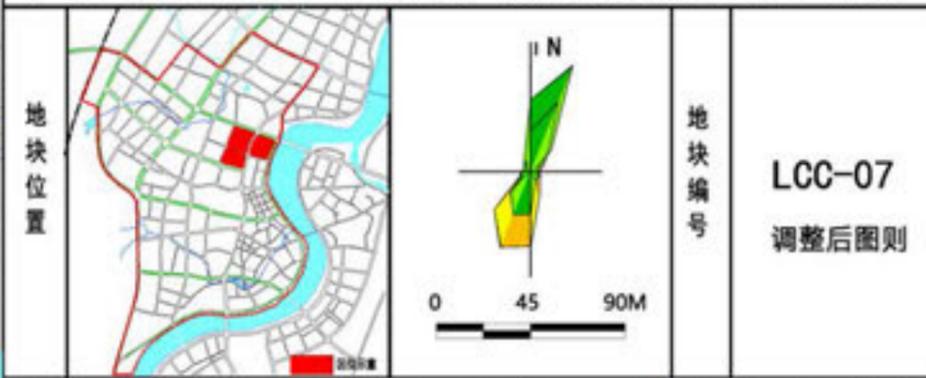
地块编号	海绵城市建设指引				配套设施			城市建设指引
	控制性指标 年径流总量 控制率	指导性指标 下凹式 绿地率	指导性指标 透水铺装率	指导性指标 绿色屋顶率	设施名称	控制方式	设施所址 地块编号	
LCC-06-01	≥55	≥30	≥20	≥10	配电箱	点位控制	LCC-06-06	2*3000kVA
LCC-06-02	≥55	≥30	≥20	≥10	社区服务站	点位控制	LCC-06-09	700-1500
LCC-06-03	-	-	-	-	社区卫生服务站	点位控制	LCC-06-09	120-270
LCC-06-04	≥55	≥30	≥20	≥10	社区文化活动站	点位控制	LCC-06-09	250-1200
LCC-06-05	-	-	-	-	托老所	点位控制	LCC-06-09	350-750
LCC-06-06	-	-	-	-	幼儿园	点位控制	LCC-06-09	3800-7100
LCC-06-07	≥55	≥30	≥20	≥10	邮政代办点	点位控制	LCC-06-10	-
LCC-06-08	-	-	-	-	公共厕所	点位控制	LCC-06-10	60-170
LCC-06-09	≥65	≥60	≥30	≥10	配电箱	点位控制	LCC-06-11	2*3000kVA
LCC-06-10	≥55	≥30	≥20	≥10	光伏交接班	点位控制	LCC-06-11	-
LCC-06-11	-	-	-	-	-	-	-	-

备注

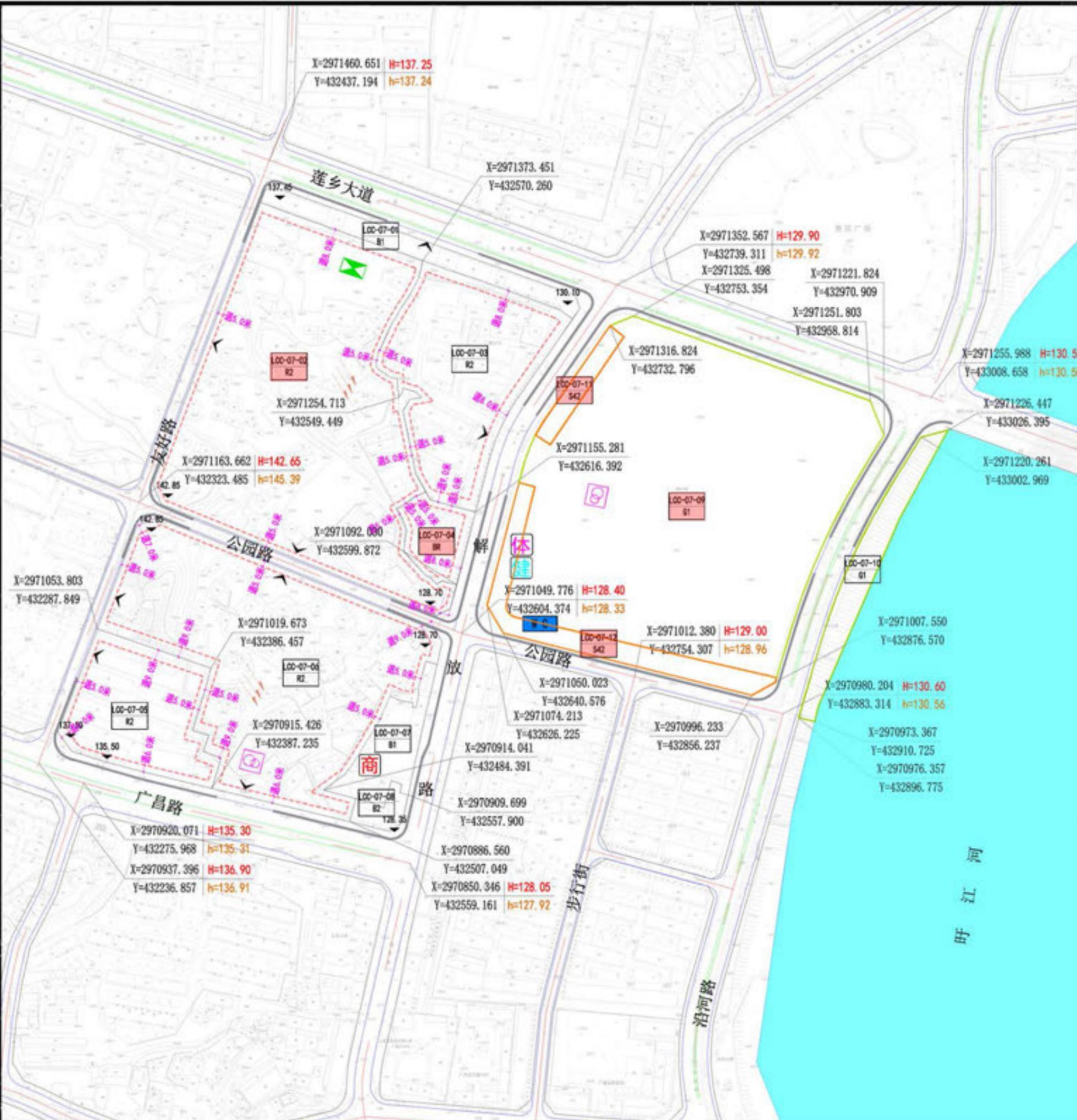
1. 用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011执行。
2. 居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018执行, 考虑规划的可操作性及弹性, 本次规划不明确居住街坊内公共服务设施的位置及数量, 具体配建要求根据各街坊实际情况建设情况及需求由规划主管部门确定。
3. 多层及高层建筑是指公共建筑小于24米, 居住建筑为4-9层及以下的建筑; 高层建筑指公共建筑大于或等于24米, 居住建筑为10层及以上的建筑。
4. 规划控制指标表中标定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制数据, 绿地率为下限控制数据, 海绵城市建设指引为下限控制数据。
5. 建筑退让用地红线、城市道路红线最小退让按照《江西省城市规划管理技术导则(2014年版)》相关要求执行。
6. 本次规划建筑退让用地红线、城市道路红线最小退让按照公共建筑小于24米, 居住建筑为4-9层控制; 公共建筑大于24米, 居住建筑为10层及以上的建筑按照《导则》要求, 增加退让距离。



广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告



地块位置	地块编号	LCC-07	调整后图则
------	------	--------	-------



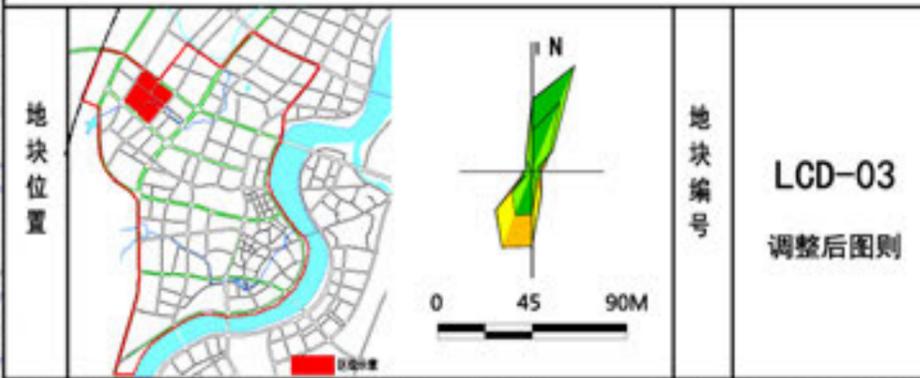
地块编号	用地性质及代码	地块面积 (平方米)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	居住人口 (人)	机动车配置标准	控制方式	备注
LCC-07-01	R1商业用地	4817	5.0	-	63	-	-	-	-	0.8个/100m ²	-	商业
LCC-07-02	R2二类居住用地	53231	0.5	≤1.6	18	≤32	≥30	≤27	1240	1.0个/户	-	住宅
LCC-07-03	R2二类居住用地	19883	2.2	-	35	-	-	-	410	1.0个/户	-	住宅
LCC-07-04	R8商住用地	3520	-	≤2.0	-	≤35	≥25	≤35	-	0.8个/100m ²	-	住宅
LCC-07-05	R2二类居住用地	12463	1.4	≤2.1	30	≤30	≥30	≤36	310	1.0个/户	-	住宅
LCC-07-06	R2二类居住用地	40364	0.4	≤2.1	20	≤30	≥30	≤36	990	1.0个/户	-	住宅
LCC-07-07	R1商业用地	4525	3.0	≤3.0	35	≤50	≥20	≤50	-	0.8个/100m ²	-	商业
LCC-07-08	R2商务用地	1189	3.8	-	70	-	-	-	-	0.8个/100m ²	-	商业
LCC-07-09	G1公园绿地	6662	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	实际控制	公园
LCC-07-10	G1公园绿地	5532	-	-	-	-	≥65	-	-	8.0个/公顷	实际控制	公园
LCC-07-11	S42社会停车场用地	1812	-	-	-	-	-	-	-	30m ² /车位	-	停车场
LCC-07-12	S42社会停车场用地	6018	-	-	-	-	-	-	-	30m ² /车位	-	停车场

海绵城市建设指引			配套设施			城市建设指引
地块编号	控制性指标	强制性指标	设施名称	控制方式	设施所处地块编号	控制规模
LCC-07-01	-	-	光储交接箱	点位控制	LCC-07-02	-
LCC-07-02	≥65	≥60	配电箱	点位控制	LCC-07-04	2*5000KA
LCC-07-03	≥55	≥30	社区商业网点	点位控制	LCC-07-07	-
LCC-07-04	-	-	公共厕所	点位控制	LCC-07-09	60-170
LCC-07-05	≥65	≥60	配电箱	点位控制	LCC-07-09	2*5000KA
LCC-07-06	≥65	≥60	室外综合健身场地	点位控制	LCC-07-09	-
LCC-07-07	≥50	≥30	小型多功能运动场地	点位控制	LCC-07-09	-
LCC-07-08	≥50	≥30	-	-	-	-
LCC-07-09	≥80	≥40	-	-	-	-
LCC-07-10	≥80	≥40	-	-	-	-

备注

1. 用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011执行。
2. 居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018执行；考虑规划的可操作性及弹性，本次规划不明确居住街坊内公共配套设施的位置及数量，具体建设要求根据各居住街坊实际建设情况及需求由规划主管部门确定。
3. 多层及高层建筑是指公共建筑小于24米，居住建筑为4-9层及以下的建筑；高层建筑指公共建筑大于或等于24米，居住建筑为10层及以上的建筑。
4. 规划控制指标表中规定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制数据，绿地率为下限控制数据，海绵城市建设指引为下限控制数据。
5. 建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照《江西省城市规划管理技术导则（2014年版）》相关要求执行。
6. 本次规划建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照公共建筑小于24米，居住建筑为4-9层控制；公共建筑大于24米，居住建筑为10层及以上的建筑按照《导则》要求，增加退让距离。

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告



图例	地块编号	社区服务中心	托老所	光伏交接箱	地块排水方向
	用地性质代码	街道办事处	小型多功能站场地	移动通信营业厅	界点坐标
	地块分界线	社区服务站	室外综合健身场地	公共厕所	绿线
	建筑后退线	文化活动站	社区商业网点	垃圾转运站	黄线
	地块出入口方向	社区卫生服务站	配电站	地块标高	蓝线
	禁止机动车开口路段	幼儿园	新建代办点	设计标高	紫线

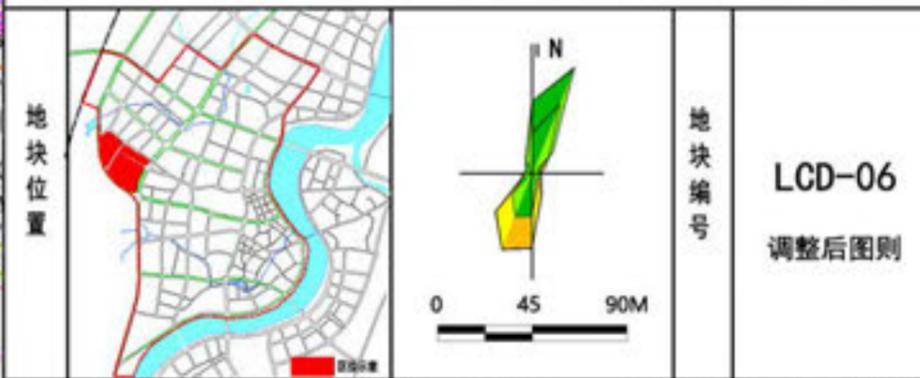
地块编号	用地性质及代码	地块面积(平方米)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度(%)	规划建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	居住人口(人)	机动车配置标准	控制方式	备注
LCD-03-01	R2二类居住用地	39098	-	≤2.5	-	≤22	≥35	≤54	1400	1.0个/户	-	-
LCD-03-02	B1商业用地	40284	-	≤1.4	-	≤45	≥10	≤24	-	0.8个/100m²	-	现状、现状
LCD-03-03	A2文化设施用地	36217	-	≤1.0	-	≤50	≥20	≤36	-	0.8个/100m²	-	-
LCD-03-04	G1公园绿地	25057	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	虚线控制	-
LCD-03-05	E1水域	1872	-	-	-	-	-	-	-	-	虚线控制	-
LCD-03-06	G1公园绿地	15106	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	虚线控制	-
LCD-03-07	B1商业用地	29040	-	≤1.4	-	≤45	≥10	≤24	-	0.8个/100m²	-	-
LCD-03-08	B1商业用地	19013	0.1	≤4.0	10	≤50	≥20	≤80	-	0.8个/100m²	-	-
LCD-03-09	G1公园绿地	1721	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	实线控制	-
LCD-03-10	G1公园绿地	3687	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	实线控制	-

地块编号	海绵城市建设指引				配套设施		城市建设指引
	控制性指标	指导性指标	指导性指标	指导性指标	设施名称	控制方式	
LCD-03-01	≥65	≥60	≥30	≥10	配电箱	点位控制	LCD-03-01 2*300KVA
LCD-03-02	≥50	≥30	≥20	≥15	配电箱	点位控制	LCD-03-01 400KVA
LCD-03-03	≥60	≥40	≥15	≥15	室外综合健身场地	点位控制	LCD-03-04
LCD-03-04	≥80	≥40	≥80	-	小型多功能站场地	点位控制	LCD-03-04
LCD-03-05	-	-	-	-	公共厕所	点位控制	LCD-03-06 60-170
LCD-03-06	≥80	≥40	≥80	-	配电箱	点位控制	LCD-03-07 2*300KVA
LCD-03-07	≥50	≥30	≥20	≥15	-	-	-
LCD-03-08	≥50	≥30	≥20	≥15	-	-	-
LCD-03-09	≥80	≥40	≥80	-	-	-	-
LCD-03-10	≥80	≥40	≥80	-	-	-	-

备注

1. 用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011执行。
2. 居住区公共设施配置参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018执行；考虑规划的可操作性及弹性，本次规划不明确居住街坊内公共设施的位置及数量，具体配置要求根据各居住街坊实际情况及需求由规划主管部门确定。
3. 多层及低层建筑是指公共建筑小于24米、居住建筑为4-9层及以下的建筑；高层建筑指公共建筑大于或等于24米、居住建筑为10层及以上的建筑。
4. 规划控制指标表中给定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制数据，绿地率为下限控制数据，海绵城市建设指标为下限控制数据。
5. 建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照《江西省城市规划管理技术导则（2014年版）》相关要求执行。
6. 本次规划建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照公共建筑小于24米、居住建筑为4-9层控制；公共建筑大于24米、居住建筑为10层及以上的建筑按照《导则》要求，增加退让距离。

广昌县城河西片区控制性详细规划局部调整论证报告



地块编号
LCD-06
调整后图则

图例

地块编号	社区服务中心	托老所	光伏交接班	地块排水方向
用地性质代码	街道办事处	小型多功能运动场地	移动通信营业厅	界点坐标
地块分界线	社区服务站	室外综合健身场地	公共厕所	绿线
建筑后退线	文化活动站	社区商业网点	垃圾转运站	黄线
建筑出入口方向	社区卫生服务站	配电站	地块标高	蓝线
禁止机动车开口路段	幼儿园	邮政代办点	设计标高	紫线
			原地形标高	

规划指标控制表

地块编号	用地性质及代码	地块面积(平方米)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度(N)	规划建筑密度(N)	绿地率(N)	建筑限高(米)	居住人口(人)	机动车配置标准	控制方式	备注
LCD-06-01	A33中小学用地	45721	-	≤0.8	-	≤25	≥30	≤27	-	1.5车位/100名学生	-	现状中
LCD-06-02	新-类工业用地	34664	-	≥1.0	-	≥40	≤20	≤30	-	-	-	-
LCD-06-03	G2防护绿地	4351	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	实践控制	-
LCD-06-04	R2二类居住用地	20352	-	≤2.5	-	≤22	≥35	≤54	400	1.0个/户	-	-
LCD-06-05	A1行政办公用地	4495	-	≤2.2	-	≤35	≥30	≤40	120	1.5个/100m²	-	-
LCD-06-06	A1行政办公用地	13364	-	≤2.2	-	≤35	≥30	≤36	-	1.5个/100m²	-	电力公司
LCD-06-07	G1公园绿地	777	-	-	-	-	≥65	-	-	8.0个/公顷	实践控制	-
LCD-06-08	R8商住用地	89485	-	≤2.5	-	≤30	≥20	≤50	-	0.8个/100m²	-	-
LCD-06-09	G1公园绿地	4013	-	-	-	-	-	-	-	8.0个/公顷	实践控制	-
LCD-06-10	B1商业用地	75548	-	≤1.5	-	≤40	≥20	≤30	-	0.8个/100m²	-	-

海绵城市建设指引			配套设施			城市建设指引		
地块编号	控制性指标	指导性指标	设施名称	控制方式	设施原址地块编号	控制规模	1. 建筑尺度：居住建筑主要以多层为主，公共建筑主要以高层、多层为主。根据不同地段采用不同建筑尺度，工业建筑按照产业类别及工艺需求确定。	
LCD-06-01	≥50	≥30	配电箱	点位控制	LCD-06-02	2#800KVA	2. 建筑形式：建筑外观设计应充分考虑周边的景观效果，同时注重第五立面效果，规划建议居住建筑、公共建筑采用建筑立面形式。	
LCD-06-02	≥50	≥30	公共厕所	点位控制	LCD-06-04	60-170	3. 建筑色彩：以淡雅、明丽、柔和为基调，建筑色彩的色相应采用中性色调。居住建筑、公共建筑和工业建筑墙面色彩宜素雅，一般为浅白色或浅暖色。	
LCD-06-03	≥65	≥60	配电箱	点位控制	LCD-06-06	2#1000KVA	4. 街道景观设计：人行道为主要的行人空间，绿化布置以行道树为主，局部道路和交叉口可设置电话亭、垃圾箱、座椅等街道家具。在形式、配置和色彩方面应统一协调，避免各自为政相互冲突的设计，并保证能与总体环境相协调。	
LCD-06-04	≥65	≥60	公共厕所	点位控制	LCD-01-08	60-170		
LCD-06-05	≥65	≥60						
LCD-06-06	≥60	≥60						
LCD-06-07	≥80	≥40						
LCD-06-08	≥50	≥30						
LCD-06-09	≥80	≥40						
LCD-06-10	≥50	≥30						

备注

1. 用地性质代码按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011执行。
2. 居住区公共配套设施参照《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018执行；考虑规划的可操作性及弹性，本次规划不明确居住街坊内公共配套设施的位置及数量，具体配建要求根据各居住街坊实际建设情况及需求由规划主管部门确定。
3. 多层及高层建筑是指公共建筑小于24米、居住建筑为4-9层及以下的建筑；高层建筑指公共建筑大于或等于24米、居住建筑为10层及以上的建筑。
4. 规划控制指标表中给定的容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制数据，绿地率为下限控制数据，海绵城市建设指标为下限控制数据。
5. 建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照《江西省城市规划管理技术导则（2014年版）》相关要求执行。
6. 本次规划建筑退让用地红线、城市道路红线最小距离按照公共建筑小于24米、居住建筑为4-9层控制；公共建筑大于24米、居住建筑为10层及以上的建筑按照《导则》要求，增加退让距离。

