于都县中心城区控制性详细规划局部

调整（批后公告）

公示时间：二〇二一年七月

**一、规划调整背景**

综合考虑国土空间规划过渡期现有空间规划的衔接协同、相关专项规划衔接协调、以及因于都县所处外部环境不断变化伴随的各类用地与服务设施的规模、布局调整需求，现行于都县中心城区控制性详细规划对于都县城市发展建设的指导已出现一定的不适应、不匹配的情况。基于此，于都县自然资源局委托技术单位开展本次现行于都县中心城区控制性详细规划局部调整工作（以下简称控规调整）。

**二、规划调整范围**

根据城市空间要素布局优化、近期重点项目推进等发展诉求，拟调整中心城区的局部地块71处（涉及301个现行控规地块编码）以及拟建长征国家文化公园与长征学院片区，用地面积约805.42公顷，其中，城市建设用地643.62公顷，农林用地48.15公顷，水域面积113.64公顷。用地范围涉及贡江北区、贡江新区、工业新区、木梓岭片区、跃洲及河田片区。

**三、规划调整内容**

## 3.1 用地布局调整

**本次控规调整以局部修正为主，不改变城市和片区总体格局。**用地比例方面，调整幅度前两位的地类为公共服务设施用地与农林用地，其中，公共服务设施用地调整规模52.95公顷，调整幅度仅1%，农林用地调整规模37.80公顷，调整幅度仅0.7%，且调整后各类城市建设用地均符合城市用地分类与规划建设用地标准提出的用地结构要求。用地空间布局方面，在延续现行控规确定的空间格局基础上，通过局部用地调整，保障县重点攻坚项目落地、完善各片区公共服务功能，优化居住及生活配套布局。本次规划用地调整主要包含以下五大类型：

（1）为更好的满足于都县中心城区生活服务配套需求，对相关的行政办公、文化、教育、体育、医疗、社会福利设施以及公用设施营业网点用地进行位置与规模的调整。涉及该类调整的用地面积约66.75公顷，主要分布于GB-01单元、GB-04单元、GY-22单元等区域。

（2）结合市政部门的部门管理与服务需求，对相关的供应设施、环卫设施以及消防设施用地进行位置与规模的调整。涉及该类调整的用地面积约18.44公顷，主要分布于GJ-14单元、GJ-15单元等区域。

（3）为保障于都县各类年度攻坚战重点项目的建设落地，按照项目发展诉求，对相关的项目地块与片区进行用地调整。涉及该类调整的用地面积约483.59公顷，主要分布于长征国家公园片区、大观园片区、日播地块等区域。

（4）根据市场发展诉求，结合对现行规划的实施评估，对城市商业服务、工业以及仓储物流等经营性用地进行用地调整；涉及该类调整的用地面积约123.76公顷，主要分布于GJ-04单元、GJ-07单元等区域。

（5）基于实事求是原则，根据现状建成基础条件，对相关项目地块进行用地调整。涉及该类调整的用地面积约13.70公顷，主要分布于GB-01单元、GB-04单元、GJ-24单元。

各类用地调整前后的用地规模与比例情况详见规划调整前后用地构成对比一览表。

规划调整前后用地构成对比一览表

| **用地代码** | | **用地名称** | **用地面积（ha）** | | **增减量（ha）** | **占城乡用地比例** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **调整前** | **调整后** | **调整前** | **调整后** | **调整前后变化** |
| **R** | | **居住用地** | **1595.39** | **1586.04** | **-9.35** | **30.02%** | **29.85%** | **-0.18%** |
| 其中 | R2 | 二类居住用地 | 1169.59 | 1109.21 | -60.38 | 22.01% | 20.87% | -1.14% |
| R2B | 居住商业混合用地 | 141.27 | 192.30 | 51.03 | 2.66% | 3.62% | 0.96% |
| R保障 | 保障性住房用地 | 77.19 | 77.19 | 0.00 | 1.45% | 1.45% | 0.00% |
| R还建 | 还建用地 | 189.31 | 189.31 | 0.00 | 3.56% | 3.56% | 0.00% |
| **A** | | **公共管理与公共服务设施用地** | **456.76** | **509.71** | **52.59** | **8.60%** | **9.59%** | **0.99%** |
| 其中 | A1 | 行政办公用地 | 67.94 | 62.22 | -5.72 | 1.28% | 1.17% | -0.11% |
| A2 | 文化设施用地 | 18.97 | 27.65 | 8.68 | 0.36% | 0.52% | 0.16% |
| A3 | 教育科研用地 | 248.83 | 297.45 | 48.62 | 4.68% | 5.60% | 0.92% |
| A4 | 体育用地 | 31.55 | 27.31 | -4.24 | 0.59% | 0.51% | -0.08% |
| A5 | 医疗卫生用地 | 47.74 | 50.80 | 3.06 | 0.90% | 0.96% | 0.06% |
| A6 | 社会福利用地 | 37.31 | 39.56 | 2.25 | 0.70% | 0.74% | 0.04% |
| A7 | 文物古迹用地 | 2.81 | 2.81 | 0.00 | 0.05% | 0.05% | 0.00% |
| A9 | 宗教用地 | 1.62 | 1.93 | 0.31 | 0.03% | 0.04% | 0.01% |
| **B** | | **商业服务业设施用地** | **355.85** | **321.43** | **-34.42** | **6.70%** | **6.14%** | **-0.56%** |
| 其中 | B1 | 商业用地 | 287.68 | 272.37 | -15.31 | 5.13% | 5.08% | -0.05% |
| B1/B3/A2 | 商业、娱乐康体与文化设施混合用地 | 0.00 | 9.47 | 9.47 | 0.00% | 0.18% | 0.18% |
| B2 | 商务用地 | 44.47 | 27.94 | -16.53 | 0.84% | 0.53% | -0.31% |
| B3 | 娱乐康体用地 | 7.33 | 2.88 | -4.45 | 0.10% | 0.05% | -0.05% |
| B4 | 公用设施营业网点用地 | 6.92 | 6.67 | -0.25 | 0.13% | 0.13% | 0.00% |
| B9 | 其他服务设施用地 | 9.46 | 9.21 | -0.25 | 0.17% | 0.17% | 0.00% |
| **M** | | **工业用地** | **712.95** | **730.07** | **17.12** | **13.42%** | **13.74%** | **0.32%** |
| **W** | | **物流仓储用地** | **26.06** | **31.30** | **5.24** | **0.49%** | **0.59%** | **0.10%** |
| **S** | | **道路与交通设施用地** | **885.50** | **876.41** | **-9.09** | **16.66%** | **16.49%** | **-0.17%** |
| 其中 | S1 | 城市道路用地 | 312.72 | 306.78 | -5.94 | 5.88% | 5.77% | -0.11% |
| S3 | 交通枢纽用地 | 25.10 | 25.66 | 0.56 | 0.47% | 0.48% | 0.01% |
| S4 | 交通场站用地 | 10.48 | 6.77 | -3.71 | 0.20% | 0.13% | -0.07% |
| S9 | 其他交通设施用地 | 2.88 | 2.88 | 0.00 | 0.05% | 0.05% | 0.00% |
| **U** | | **公用设施用地** | **66.25** | **66.67** | **0.42** | **1.25%** | **1.25%** | **0.01%** |
| 其中 | U1 | 供应设施用地 | 37.69 | 36.80 | -0.89 | 0.71% | 0.69% | -0.02% |
| U2 | 环境设施用地 | 20.00 | 20.00 | 0.00 | 0.38% | 0.38% | 0.00% |
| U3 | 安全设施用地 | 5.30 | 7.04 | 1.74 | 0.10% | 0.13% | 0.03% |
| U9 | 其他公用设施用地 | 3.27 | 2.84 | -0.43 | 0.06% | 0.05% | -0.01% |
| **G** | | **绿地与广场用地** | **680.35** | **687.76** | **7.41** | **12.80%** | **12.94%** | **0.14%** |
| 其中 | G1 | 公园绿地 | 465.04 | 459.49 | -5.55 | 8.75% | 8.65% | -0.10% |
| G1/A2/A4 | 公园绿地、文化设施与体育混合用地 | 0.00 | 18.65 | 18.65 | 0.00% | 0.35% | 0.35% |
| G2 | 防护绿地 | 196.36 | 189.25 | -7.11 | 3.70% | 3.56% | -0.13% |
| G3 | 广场用地 | 18.95 | 20.38 | 1.43 | 0.36% | 0.38% | 0.03% |
| **小计（城市建设用地）** | | | **4779.11** | **4814.11** | **35.00** | **89.93%** | **90.59%** | **0.66%** |
| **H41** | | **军事用地** | **0.00** | **2.73** | **2.73** | **0.00%** | **0.05%** | **0.05%** |
| **E** | | **非建设用地** | **534.98** | **497.24** | **-37.74** | **10.07%** | **9.36%** | **-0.71%** |
| 其中 | E1 | 水域 | 112.17 | 112.23 | 0.06 | 2.11% | 2.11% | 0.00% |
| E2 | 农林用地 | 422.81 | 385.01 | -37.80 | 7.96% | 7.25% | -0.71% |
| **合计** | | | **5314.09** | **5314.09** | **0.00** | **100.00%** | **100.00%** | **0.00%** |

## 3.2 道路交通调整

**本次规划调整未改变城市骨架路网格局，仅对部分主干路、次干路作局部线位优化调整。同时，根据项目实际需求取消部分次干路与支路，但同等增加非定位路。**

本次规划调整涉及对现行控规道路调整包括：4条主干路，即渡江大道、贡江大道、古田东路与长征东路；6条次干路，即广场西路（城北中小学段）、爱莲路、濂溪北路、长源路、车溪路与新地路；12条支路，即长征国家文化公园周边四条支路、于都古城项目范围内三条支路、长征学院周边三条支路、罗田岩山门前片区罗江路与上欧工业园罗坪路，具体道路信息详见规划调整道路情况一览表。

规划调整道路情况一览表

| **序号** | **道路名称** | **现行控规道路等级** | **道路红线宽度** | **本次规划**  **调整情况** | **规划调整原因** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 贡江大道 | 生活性主干道 | 32m | 道路线位调整 | 根据长征国家文化公园一江两岸整体自然和人文景观风貌保护要求，需尽量减少对滨江区域自然地形的影响，贡江大道新地渠区段适当向南绕行 |
| 2 | 渡江大道 | 生活性主干路 | 40m | 道路线位调整 | 结合长征国家文化公园片区最新规划要求，对项目所在片区相关道路调整 |
| 3 | 古田东路 | 生活性主干路 | 40m | 道路线位调整 |
| 4 | 长征东路 | 生活性主干路 | 30m | 道路线位调整 |
| 5 | 广场西路（城北中小学段） | 次干路 | 30m | 取消城北中小学段 | 落实总规修改，尊重现状条件，取消广场西路（城北中小学段），避免城市干道对学校的穿插影响 |
| 6 | 濂溪北路 | 次干路 | 24m | 北延至凤形路 | 应对取消广场西路（城北中小学段），保证该片区的通行效率不降低 |
| 7 | 爱莲路 | 次干路 | 24m | 北延至凤形路 | 应对取消广场西路（城北中小学段），保证该片区的通行效率不降低 |
| 8 | 长源路 | 次干路 | 24m | 道路线位调整 | 结合长征国家文化公园片区最新规划要求，对项目所在片区相关道路调整 |
| 9 | 车溪路 | 次干路 | 24m | 取消思源大道以北段 | 结合长征学院片区最新规划要求，对项目所在片区相关道路调整 |
| 10 | 新地路 | 次干路 | 24m | 取消 |
| 11 | 罗江路 | 支路 | 18m | 道路线位  调整 | 根据大观园项目规划设计方案，对罗江路线位微调 |
| 12 | 罗坪路 | 支路 | 18m | 取消 | 根据产业项目规划设计方案，取消罗坪路（园区段） |
| 13 | 于都古城项目范围三条支路 | 支路 | 18m/12m | 取消支路，增加非定位路 | 根据于都古城项目规划设计方案，取消该片区三条支路，增加非定位路 |
| 14 | 长征国家文化公园周边四条支路 | 支路 | 18m | 取消 | 结合长征国家文化公园片区最新规划要求，对项目所在片区相关道路调整 |
| 15 | 龙溪路 | 支路 | 18m | 西延至贡江大道，等级提高为次干路，红线拓宽至24m | 结合长征学院片区最新规划要求，对项目所在片区相关道路调整 |
| 16 | 新增两条支路 | 支路 | 18m | 新增 |

## 3.3 公共服务设施调整

**本次规划调整未改变于都县中心城区“县级－片区级－社区级”三级公共服务设施布局结构，综合考虑现状建设基础、重点项目落地、各片区规划居住（商住）用地与居住人口的调整等因素，按照公共服务设施用地规模不减少，服务半径全覆盖的原则，对相关的文化、教育、体育、医疗卫生等设施进行局部优化调整。**本次规划对现行控规公共服务设施调整包括如下：

（1）文化设施

落实于都县2020年“六大攻坚战”计划，推进长征国家文化公园重点项目建设，新增文化设施用地12.39公顷（含3.71公顷公园绿地兼容文化设施、体育设施用地）。具体调整包括：将贡江北区现行控规GB-39-05地块布局的古田片区综合文化活动中心（用地规模3.94公顷）腾挪至长征文化国家公园片区北侧，规划建设长征文化于都剧场，用地规模扩增为9.47公顷；将贡江新区现行控规GJ-09-04地块布局的综合文化活动中心（用地规模2.97公顷）同等规模腾挪至长征学院以南地块；同时，长征国家文化公园片区规划中央红军长征出发地纪念馆（已建）一处，用地规模3.15公顷，规划中国工农红军长征纪念馆群（规划）一处，与公园绿地统筹布局（用地性质为公园绿地兼容文化设施、体育设施用地，非独立占地），文化设施用地规模不少于3.71公顷。

（2）教育科研设施

结合各片区规划居住（商住）用地与居住人口的调整情况以及上位规划调整等情况，新增教育科研设施用地48.62公顷，具体调整集中在中小学、中等专业学校、高等院校与科研设施四类：

在中小学设施方面，将贡江北区现行控规GB-08-05地块九年一贯学校进行扩建，扩建规模12.79公顷；将古田片区于都第六中学与小学进行合并，新增2.45公顷用地；对现有站前小学用地往西北侧进行扩建，用地面积增加1.1公顷；将长征国家文化公园片区一所初中、两所小学整合为一所九年一贯学校、两所小学，用地规模缩减1.34公顷；于都第八小学调整缩减用地0.62公顷。贡江新区九年一贯制学校调整至长征学院东南侧，用地面积减少0.02公顷，铁垅路东侧小学调整至西南侧，用地面积增加0.15公顷。在工业新区明德路以南、于都大道以西地块新增九年一贯学校1处，用地规模4.02公顷。对工业新区于都大道以东上欧中小学进行扩建，用地规模增加0.34公顷。以上，中小学设施用地增加18.88公顷。

在中等专业学校设施方面，根据于都县职业中等专业学校办学规模需求，将该校西侧原规划变电站与消防站设施腾挪至他处，新增4.01公顷用地作为于都县职业中等专业学校扩建的二期用地。

在高等院校设施方面，落实于都县2020年“六大攻坚战”计划，推进长征学院建设，新增高等院校用地23.40公顷。

在科研设施方面，依据于都县两规融合实施评估与总规修改成果，落实于都县气象观测站规划用地，新增科研用地2.33公顷。

（3）体育设施

落实于都县2020年“六大攻坚战”计划，推进长征国家文化公园、长征学院等重点项目建设，优化体育设施空间布局，该类设施实际用地规模与原控规持平，具体调整如下：将贡江北区现行控规GB-36-10地块布局的体育设施（用地规模4.31公顷），以公园绿地混合文化设施、体育设施用地的形式，同等规模腾挪至长征国家文化公园内；将贡江新区现行控规GJ-19-03地块布局的居民运动场馆（用地规模0.90公顷）腾挪至北侧地块，用地规模扩增为1.05公顷；在满足设施配套要求的前提下，将贡江新区现行控规GJ-17-09地块布局的居民运动场馆由1.47公顷缩减至1.32公顷，用于该处设施西侧马安路红线拓宽。

（4）医疗卫生设施

落实于都县2020年“六大攻坚战”计划，推进长征国家文化公园、大观园等重点项目建设，新增医疗卫生设施用地3.06公顷。具体调整包括：将贡江新区罗田岩山门前片区规划的精神病专科医院另行选址于罗坳跃洲片区，用地面积增加3.18公顷；将贡江新区GJ-19-15地块规划的综合医院调整置换至北侧地块，并进行适当规模扩增，由原规划的1.42公顷调整为1.68公顷；对贡江北区长征国家文化公园片区GB-37-09地块规划的医疗卫生用地作局部位置微调，并缩减部分用地规模，由原规划的4.31公顷调整为3.47公顷；对上欧社区卫生服务中心作局部位置微调，用地规模基本不变；同时，在于都古城片区新增社区卫生服务中心1处，用地规模0.45公顷。

（5）社会福利设施

落实于都县2020年“六大攻坚战”计划，推进大观园重点项目建设，取消了贡江新区罗田岩山门前片区敬老院（用地规模2.50公顷），从区域功能统筹的角度在贡江北区新增至善养老健康服务中心（用地规模4.75公顷），即新增社会福利设施用地2.25公顷。

规划调整公服设施情况一览表

| **设施类别** | **级别** | **项目名称** | **规划调整前规模（㎡）** | | **规划调整后规模（㎡）** | | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **用地面积** | **建筑面积** | **用地面积** | **建筑面积** |
| 文化设施 | 县级 | 长征文化于都剧场 | 39365 | 59048 | 94470 | 75576 | 与长征国家文化公园统筹布置，并扩增规模 |
| 中央红军长征出发地纪念馆（已建及改扩建） | —— | —— | 29952 | —— | —— |
| 中国工农红军  长征纪念馆群 | —— | —— | 不低于37100 | 不低于55650 | 与长征国家文化公园统筹布置 |
| 片区级 | 贡江新区长征文化  艺术中心 | 29689 | 44533 | 29721 | 44581 | 对该设施作同等规模的位置腾挪 |
| 教育科研设施 | 县级 | 长征学院 | —— | —— | 234043 | —— | 县重点攻坚项目 |
| 于都县职业  中等专业学校 | 96344 | —— | 136406 | —— | 二期扩建 |
| 于都县气象观测站 | —— | —— | 23334 | 42001 | 新建 |
| 高中1所（含中小学） | —— | —— | 127920 | 102336 | 城北中小学扩建 |
| 片区级 | 九年一贯制学校3所 | 54410 | 43528 | 54207 | 43365 | 用地调整到长征学院东南侧 |
| 63197 | 50558 | 66632 | 53305 | 用地局部调整 |
| —— | —— | 40201 | 32161 | 新增九年制学校 |
| 初中1所 | 36120 | 28896 | 43255 | 34604 | 地块调整到西南角 |
| 小学6所 | 22565 | 25600 | 47119 | 37695 | 用地与于都第六中学合并 |
| 28027 | 22422 | 18132 | 14506 | 用地调整到古田东路与站前南路交汇处 |
| 29067 | 23253 | 18371 | 14697 | 用地调整到地块西侧 |
| 31999 | 25599 | 43031 | 34425 | 站前小学用地扩建 |
| 33589 | 26871 | 27400 | 21920 | 于都第八小学改建 |
| 21874 | 17499 | 23333 | 18666 | 腾挪置换到相邻地块 |
| 体育设施 | 县级 | 综合体育活动中心 | 43076 | 34461 | 不低于37000 | 不低于29600 | 与长征国家文化公园统筹布置 |
| 片区级 | 贡江居民运动场馆2处 | 14143 | 11314 | 13238 | 11314 | 用地边界调整 |
| 8952 | 7162 | 10503 | 7162 | 位置腾挪 |
| 医疗卫生  设施 | 县级 | 贡江北区综合医院 | 43132 | 64698 | 34680 | 52020 | 位置腾挪 |
| 精神病专科医院 | 24435 | 36653 | 56175 | —— | 由大观园片区调整至跃洲组团 |
| 贡江新区综合医院 | 14171 | 21256 | 16836 | 21256 | 位置腾挪 |
| 片区级 | 上欧  社区卫生服务中心 | 9317 | 13975 | 9768 | 13975 | 位置腾挪 |
| 于都古城  社区卫生服务中心 | —— | —— | 4530 | 6795 | 新增 |
| 社会福利  设施 | 县级 | 社会福利院 | 25036 | 20029 | 47490 | —— | 由大观园片区调整至城北至善养老健康服务中心 |

## 3.4 城市绿地系统调整

本次规划调整完整的延续了原控规绿地景观空间格局，局部优化调整了9处区域，重点打造了城市级景观核心即长征国家文化公园片区，相较原控规，新增绿地与广场用地7.41公顷，新增水域0.06公顷，人均公园绿地由15.12平方米/人提升为15.26平方米/人，提升了于都县中心城区城市景观环境品质。

相较原控规，本次规划绿地具体调整情况包括：长征国家文化公园片区新增公园绿地、文化设施与体育设施混合用地18.66公顷；长征学院周边地区新增公园绿地5.45公顷；大观园片区在公园绿地总量不变的前提下，调整了公园绿地边界；于都大道局部路段的沿线防护绿地予以取消，缩减防护绿地5.65公顷；同时，日播产业园、贡江新区加油站、木梓岭加油站、跃洲加油站等4处设施周边新增防护绿地1.22公顷。

## 3.5 市政公用设施调整

**综合考虑现状建设基础、市政部门管理需求以及设施服务便利性等因素，按照市政公用设施用地规模不减少，对相关的供应设施、环境设施以及安全设施进行空间布局的优化调整。**本次规划对现行控规市政公用设施调整如下：

（1）供应设施

取消给水设施1处，用地规模0.81公顷；调整给水设施1处，用地规模2.99公顷，较原控规减少2.23公顷；排水设施无变化。

新增110kv变电站和开闭所各1处，用地规模1.2公顷，腾挪110kv变电站2处，用地规模5.4公顷，较原控规增加1.98公顷。

腾挪通信设施1处，用地规模0.98公顷不变。

调整燃气设施1处，用地规模0.2公顷，较原控规减少1.03公顷。

（2）环境设施

腾挪环卫设施1处，用地规模0.32公顷不变。

（3）安全设施

腾挪消防设施4处，用地规模4.24公顷，较原控规增加1.74公顷。

规划调整市政公用设施规划一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **设施类别** | **项目名称** | **规划调整前规模（㎡）** | | **规划调整后规模（㎡）** | | **备注** |
| **用地面积** | **建筑面积** | **用地面积** | **建筑面积** |
| 供应设施 | 河东水厂 | 8073 | 6459 | —— | —— | 取消该水厂，由城北窑塘水厂统筹贡江北区用水供应 |
| 南区水厂 | 52229 | 41783 | 29940 | 41783. | 该水厂二期预留用地（2.16公顷）调整纳入长征学院 |
| 古田110kv变电站 | —— | —— | 5377 | 4302 | 新增古田110kv变电站 |
| 贡江新区振兴110kv变电站 | 18714 | 14971 | 26592 | —— | 该变电站调整至原地块西侧，罗田岩公园以北 |
| 工业新区开闭所 | —— | —— | 6667 | 5334 | 新增开闭所 |
| 工业新区抱塘110kv变电站 | 15516 | 12413 | 27390 | —— | 该变电站调整至原地块西侧农林用地内 |
| 通信设施 | 9822 | 7858 | 9781 | 7825 | 该通信设施调整至原地块南侧 |
| 燃气设施 | 12285 | 9828 | 1972 | 1578 | 该燃气设施规模缩减 |
| 环境设施 | 木梓岭中型垃圾转运站 | 3208 | 2556 | 3219 | 2575 | 该中型垃圾转运站调整至MZ-02-16地块内 |
| 安全设施 | 古田消防站 | 4077 | 3262 | 4121 | 3297 | 该消防站位置稍作调整 |
| 贡江新区  消防站2处 | 5437 | 4350 | 35090 | —— | 新规划的两座消防站合并调整至GJ-14单元内 |
| 12864 | 10291 |
| 木梓岭消防站 | 2665 | 2132 | 3208 | 2556 | 该消防站调整至MZ-02-06地块 |

**四、相关图件**

（1）于都县中心城区控制性详细规划局部调整（规划调整前用地规划图）

（2）于都县中心城区控制性详细规划局部调整（规划调整后用地规划图）