

《浮梁县经公桥镇城镇开发边界内详细规划》主要内容

一、规划范围与发展规模

1、规划范围

本次详细规划范围为经公桥镇城镇开发边界范围，面积为51.33公顷。

2、发展规模

规划镇区人口容量为3000人。

二、规划传导

1、单元主导功能传导

依据《浮梁县经公桥镇国土空间总体规划（2021-2035年）》的指引，经公桥镇镇区单元类型划分为以居住、行政办公和公共服务为主的城镇片区。

2、“三线”及“四线”管控

“三线”管控。根据《浮梁县经公桥镇国土空间总体规划（2021—2035年）》，规划至2035年，经公桥镇耕地保有量不低于1163.98公顷，永久基本农田不低于973.28公顷，生态保护红线不低于17894.51公顷，城镇开发边界不高于51.33公顷。

“四线”管控。根据《浮梁县经公桥镇国土空间总体规划（2021—2035年）》，共划定城市绿线2.37公顷，包括社区公园、滨水绿地等；共划定城市黄线1.23公顷，主要为供水用地、通信用地等公用设施用地；编制单元内不涉及城市蓝线和城市紫

线。

三、土地利用规划

根据上位规划及相关规划，结合规划范围内土地利用布局、道路交通组织，规划形成“一心一轴一带四区”的空间结构。

一心：指镇区综合服务中心，加强配套公共设施的建设，增强中心地区的综合服务能力与发展活力。

一轴：依托 S501（汇通路）及 G206 两条主要对外道路形成镇区的空间发展轴，支撑镇区的空间格局。

一带：沿镇区水系形成的滨水绿带。

四区：指南部老镇组团、北部新镇组团、西部工业组团和东部工业组团。

规划经公桥镇城镇开发边界内总用地 51.33 公顷。

（一）居住用地规划

规划居住用地总面积 20.31 公顷，占城镇开发边界的 39.51%。居住用地主要沿老街、金桥路、汇通路（S501）两侧带状分布。

其中，规划城镇住宅用地面积为 8.74 公顷，占比 17.03%；农村宅基地面积为 11.57 公顷，占比 22.48%。

（二）公共管理与公共服务用地规划

规划公共管理与公共服务设施用地 5.63 公顷，占城镇开发边界的 10.96%。

其中，规划范围内机关团体用地 1.48 公顷，占比 2.88%；教育用地 3.66 公顷，占比 7.13%；医疗卫生用地 0.49 公顷，占比 0.95%。

（三）商业服务业用地规划

规划商业服务业用地 2.48 公顷，占城镇开发边界的 4.83%。主要包括现状加油站及规划综合农贸市场、商业中心、供电所等设施。

（四）交通运输用地规划

规划交通运输用地面积为 13.35 公顷，占城镇开发边界的 27.96%。交通运输用地主要为公路用地、城镇村道路用地、社会停车场用地、对外交通场站用地等。

其中，规划公路用地 7.95 公顷，占比 15.49%；城镇村道路用地面积为 5.40 公顷，占比 10.58%；社会停车场用地 0.46 公顷，占比 0.21%；对外交通场站用地面积为 0.51 公顷，占比 1.68%。

（五）公用设施用地规划

规划公用设施用地面积为 1.23 公顷，占城镇开发边界的 2.39%。公用设施用地主要为现状自来水厂、邮政电信所和规划的消防队、环卫所。

（六）绿地与开敞空间用地规划

规划绿地与开敞空间用地 3.76 公顷，占城镇开发边界的 7.33%。

其中，规划公园绿地面积为 2.72 公顷，占比 5.3%，为金桥公园、滨水公园、文教公园等；防护绿地面积为 1.04 公顷，占比 2.03%，主要为道路及高压线两侧的防护绿地。

（七）仓储用地规划

规划仓储用地面积为 0.20 公顷，占城镇开发边界的 0.39%。主要为现状粮库。

（八）工业用地规划

规划范围内工业用地面积为 3.40 公顷，占城镇开发边界的

6.62%。主要为粮食加工厂和油茶加工等。

四、开发强度、建筑高度指引

1、开发强度指引

设定三类开发建设强度分区，分别为低强度开发区、中低强度开发区、中强度开发区。地块开发强度在地块图则中具体确定。低强度开发区容积率 0—1.0，主要为公共服务设施用地、农村宅基地、公用设施用地、工业用地、仓储用地等。中低强度开发区容积率 1—1.5，主要包括城镇住宅用地等。中强度开发区容积率 1.5-2.0，主要为商业用地等。其余保留现状，如涉及改造或重建时，指标应以《江西省城市规划管理技术导则（2024 版）》为准。

1、建筑高度指引

规划范围内用地划分为以下二类建筑高度控制等级。

一类高度控制区：建筑高度控制在 12m 及以下，主要为基础设施用地、教育用地、农村宅基地等，以低层建筑为主。

二类高度控制区：建筑高度控制在 12m-24m，主要为多层建筑，主要包括部分机关团体用地、城镇住宅用地、商业用地等。

五、“四线”控制

城市绿线：规划范围内城市绿线主要为金桥公园、滨水公园、高压线防护绿带等用地界线，面积为 2.37 公顷。

城市黄线：城市黄线：规划范围内城市黄线主要为规划水厂、液化气站、环卫所、电信所等基础设施用地界线，面积为

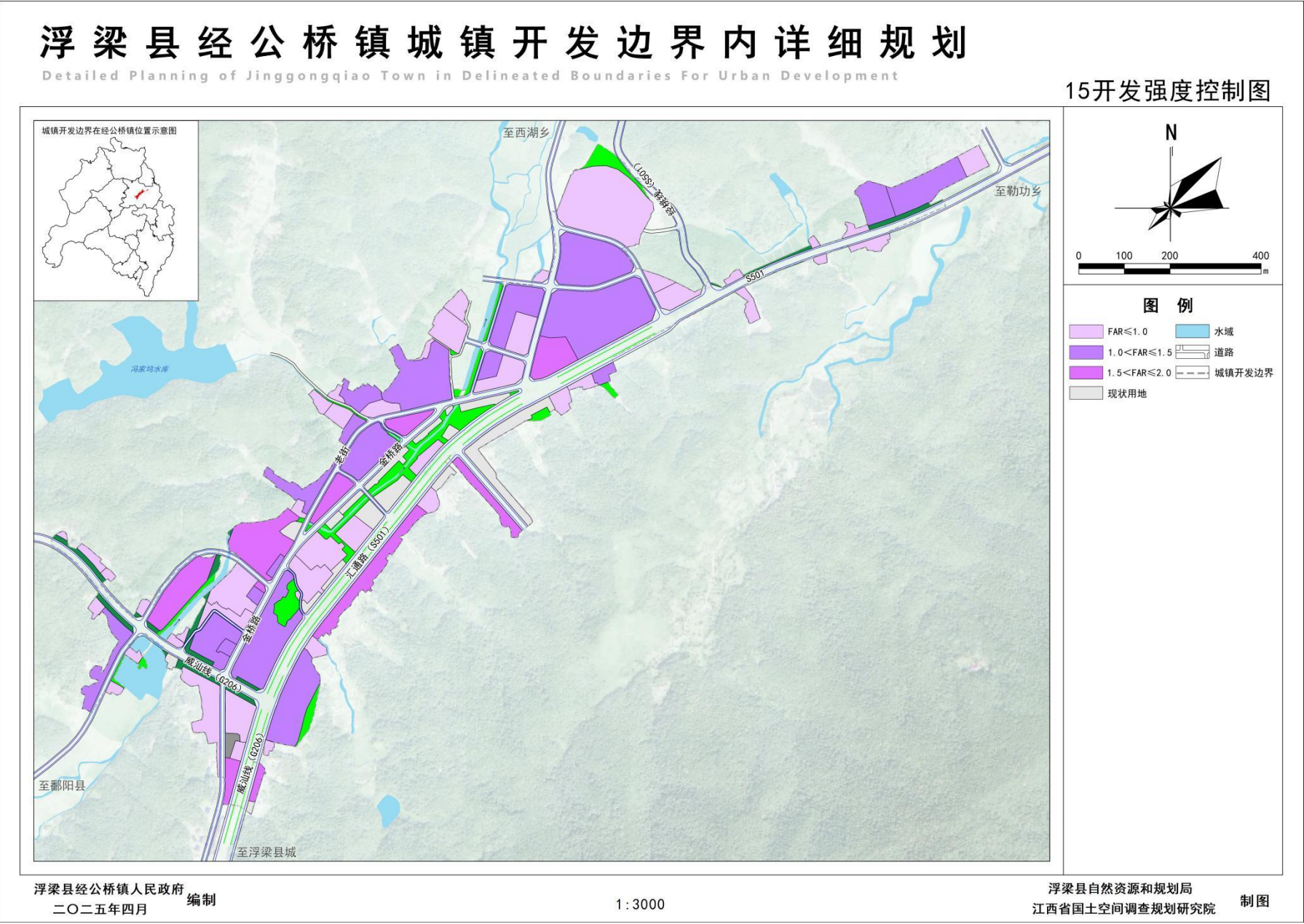
1.23 公顷。

浮梁县经公桥镇城镇开发边界内详细规划

12土地利用规划图



附图2：开发强度控制图



浮梁县经公桥镇城镇开发边界内详细规划

Detailed Planning of Jinggongqiao Town in Delineated Boundaries For Urban Development

16建筑高度控制图

城镇开发边界在经公桥镇位置示意图

至西湖乡

至勒功乡

至鄱阳县

至浮梁县城

老街

金桥路

汇通路 (S501)

金桥路

威远线 (G206)

威远线 (G206)

冯家坞水库

图例

- $H \leq 12M$
- $12M < H \leq 24M$
- 水域
- 道路
- 城镇开发边界

浮梁县经公桥镇人民政府 编制

二〇二五年四月

浮梁县自然资源和规划局

江西省国土空间调查规划研究院

制图

1:3000

浮梁县经公桥镇城镇开发边界内详细规划

Detailed Planning of Jinggongqiao Town in Delineated Boundaries For Urban Development

28 “四线”控制图

The map illustrates the urban development boundaries and 'Four Lines' control zones for Jinggongqiao Town. The town is situated in a valley, with the town center (township government office) located near the intersection of the main road and the river. The map shows the town's layout, including roads, buildings, and green spaces. The 'Four Lines' control zones are highlighted in yellow (urban yellow line), green (urban green line), and blue (water body). The map also shows the town's location relative to the surrounding areas, including the town of Jinggongqiao and the town of Jinggongqiao.

图例

- 城市黄线
- 城市绿线
- 水域
- 城镇开发边界

浮梁县经公桥镇人民政府
二〇二五年四月 编制

1:3000

浮梁县自然资源和规划局
江西省国土空间调查规划研究院 制图