

# 浮梁县2025年第一批零星城镇建设用 地详细规划（公示稿）

浮梁县自然资源和规划局  
江西自然规划设计有限公司  
2025年12月

# 目 录

- 一、浮梁县沥青搅拌站项目
- 二、景德镇青岚谷文旅项目
- 三、东埠申遗展示中心
- 四、高岭文化村浮茗坊项目
- 五、幸福里小村琅玕山观景平台项目
- 六、浮梁茶海岭上一方项目

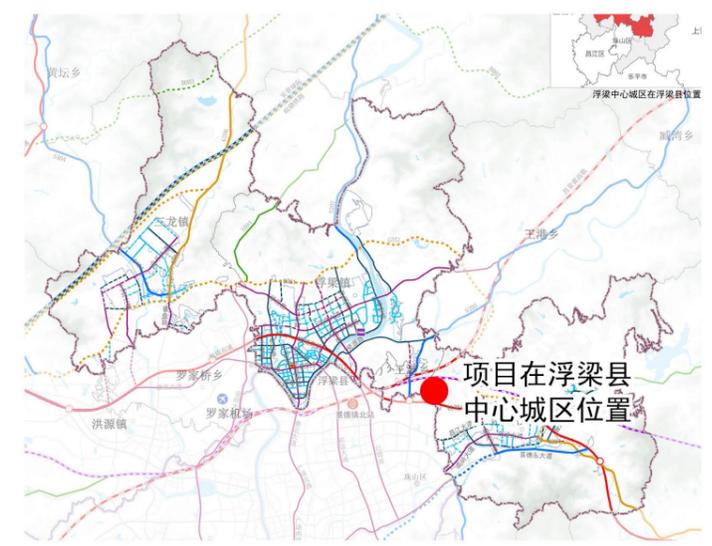
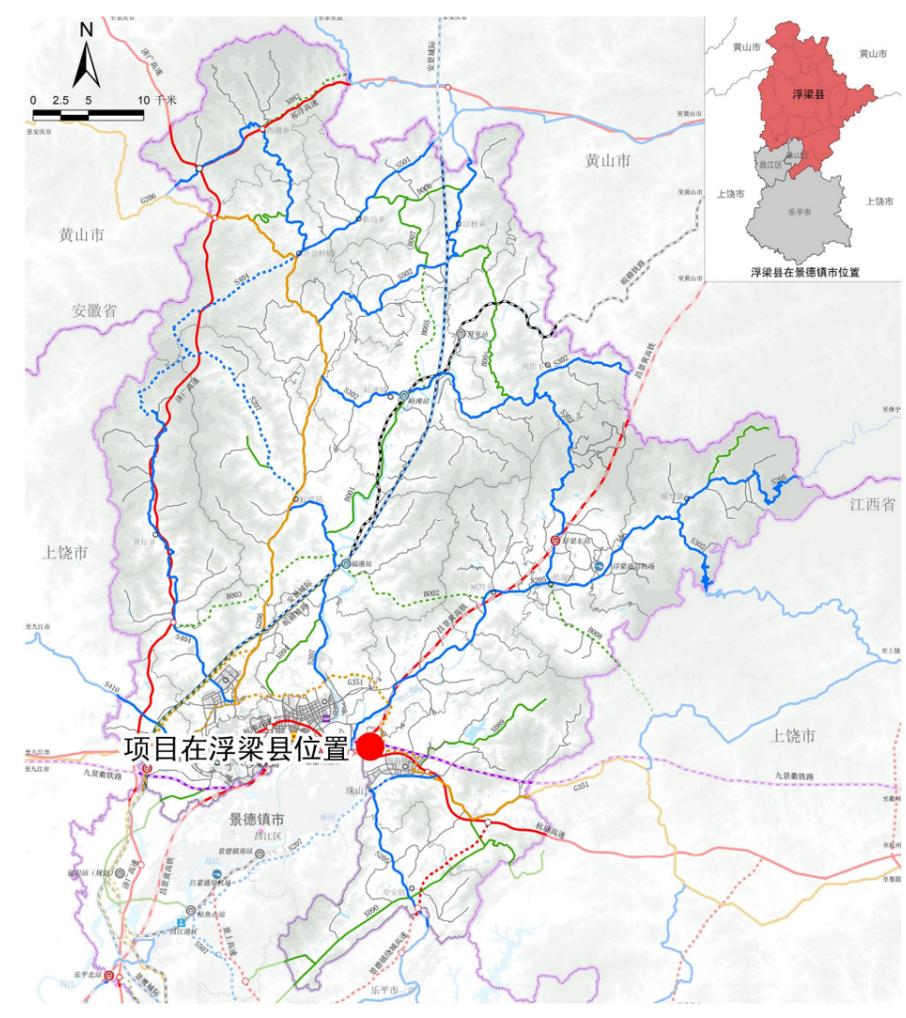
# 项目1：浮梁县沥青搅拌站项目

该项目位于湘湖镇古田村，对外交通为南侧村道，向西约1公里可衔接S205，交通运输比较方便。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

区域关系图

### 项目 1：浮梁县沥青搅拌站项目



委托单位：浮梁县自然资源和规划局

编制单位：江西自然规划设计有限公司

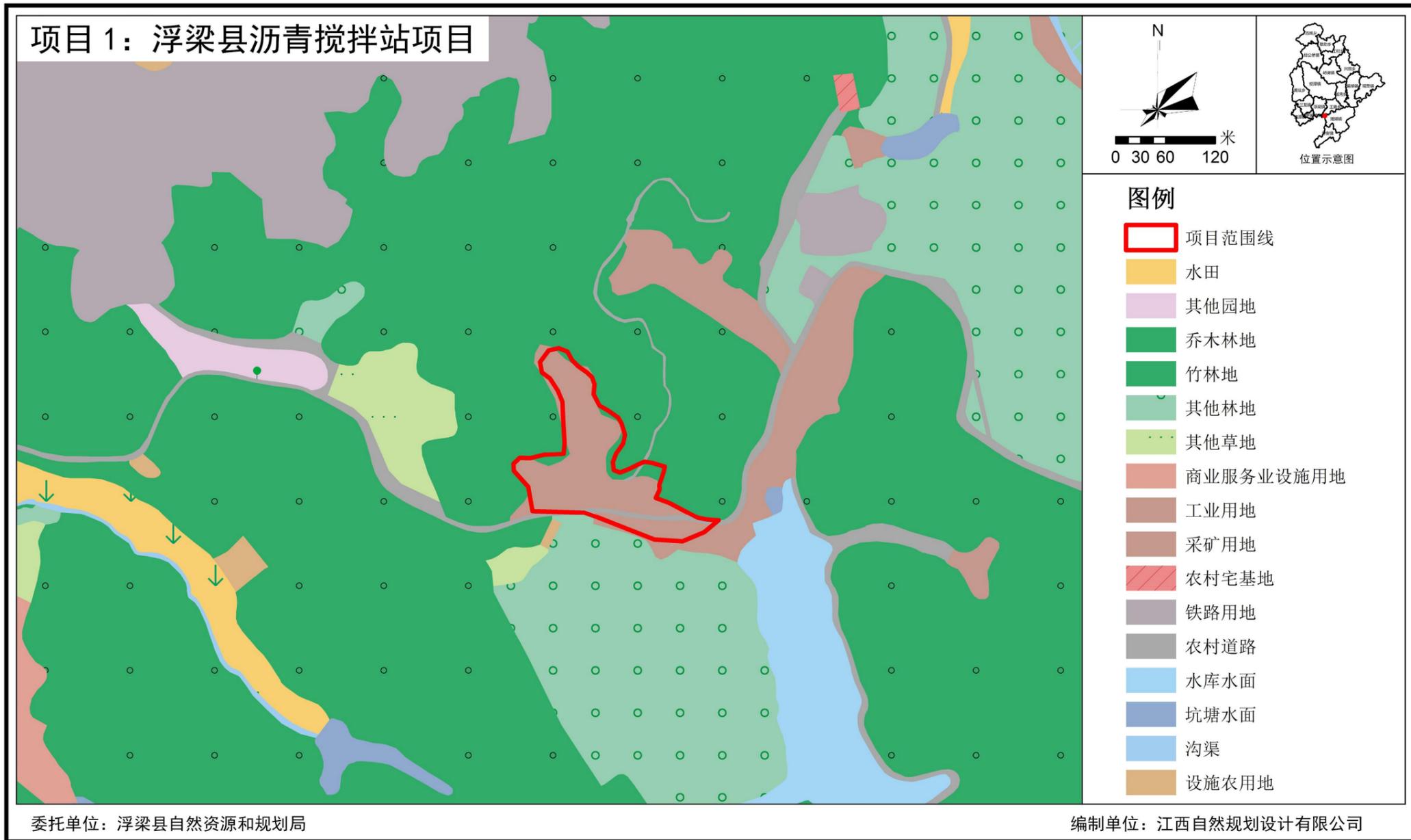
## 2. 用地现状

## 现状分析

该项目总用地面积1.3103公顷，土地利用现状情况为：农用地面积为0.2071公顷（其中农村道路面积为0.0726公顷，其他林地面积为0.0014公顷、乔木林地面积为0.1331公顷）、建设用地面积为1.1032公顷（均为采矿用地）。

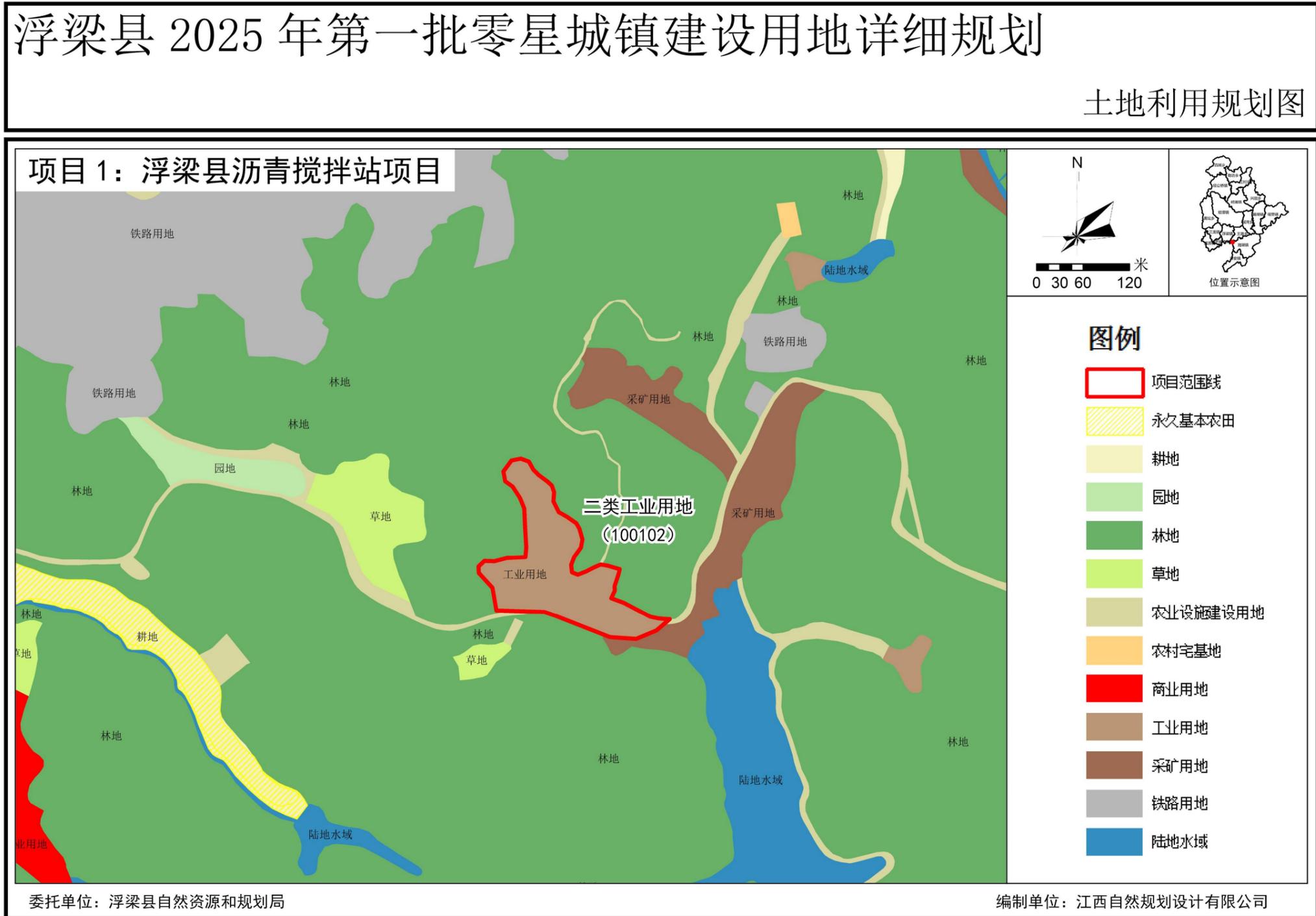
### 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

土地利用现状图



### 3. 规划用途

项目总面积1.3103公顷，规划用地性质为：二类工业用地。主要建设内容为：搅拌站、材料仓库、材料场、办公楼、沥青罐、地面停车区等。



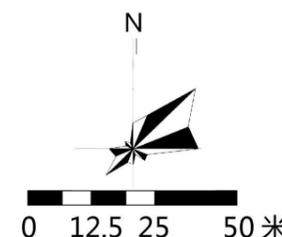
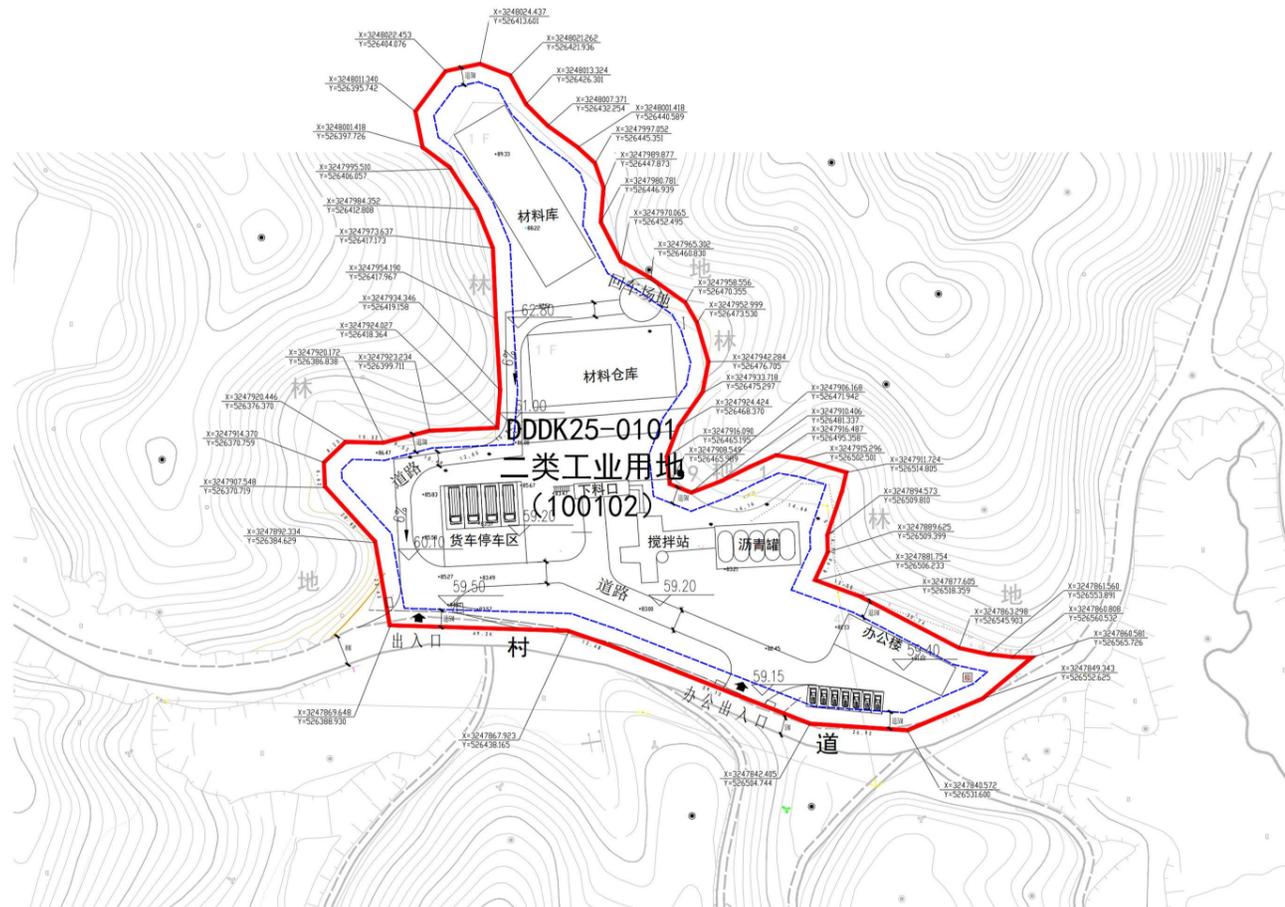
浮梁县沥青搅拌站项目地块编号为DDDK25-0101，用地代码为100102，用地性质为二类工业用地，用地面积为1.3103

公顷，容积率为 $\geq 0.9$ ，建筑密度为 $\geq 45\%$ ，绿地率为10%-20%，建筑高度为 $\leq 24m$ 。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

### 地块图则

#### 项目 1：浮梁县沥青搅拌站项目



#### 指标控制一览表

地块编号	用地性质编码	用地性质名称	用地面积 (公顷)	容积率	建筑系数	绿地率	建筑限高
DDDK25-0101	100102	二类工业用地	1.3103	$\geq 0.9$	$\geq 45\%$	10%-20%	$\leq 24m$

#### 建设控制要求

常规控制性要求	重点控制性要求
<ol style="list-style-type: none"><li>1、用地性质及代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。</li><li>2、相邻退距除满足本图则规定外，还应满足日照消防等其他规定要求。</li><li>3、图则中建筑物退让均为最低标准控制，建设过程中各地块建筑方案的布局应依据《江西省城市规划管理技术导则（2024版）》的要求进行相应的建筑退让。</li><li>4、地块自身配建停车位指标应满足《江西省城市规划管理技术导则（2024版）》的相关要求。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1、DDDK25-0101 地块应按照不少于 0.2 车位/100 平方米建筑面积配备机动车停车位，并结合实际情况预留充电桩。</li><li>2、其他未涉及的指标应符合国家、江西省、景德镇市有关法规、标准的规定。</li></ol>

#### 地块控制引导性内容

- 1、本地块主要以工业用地为主，工业用地建筑建议以低层布置，结合景德镇城市风貌控制要求，建议采用现代简约明快的建筑风格，工业用地考虑配置适当停车位，建议结合安全防护距离要求，布局开敞空间。
- 2、地块的建筑规划设计应满足国家及地方相关法规要求。
- 3、地块生产污水废气等要实现达标后排放，不得对周边生产居民造成影响，后续建设应按照项目环境影响评价要求做好防护距离管控。

#### 图例

FL01-001	地块编号	道路红线	用地范围线
0901	地块性质	道路中线	建筑退让控制线
坐标标注	建筑退让距离	地块出入口	

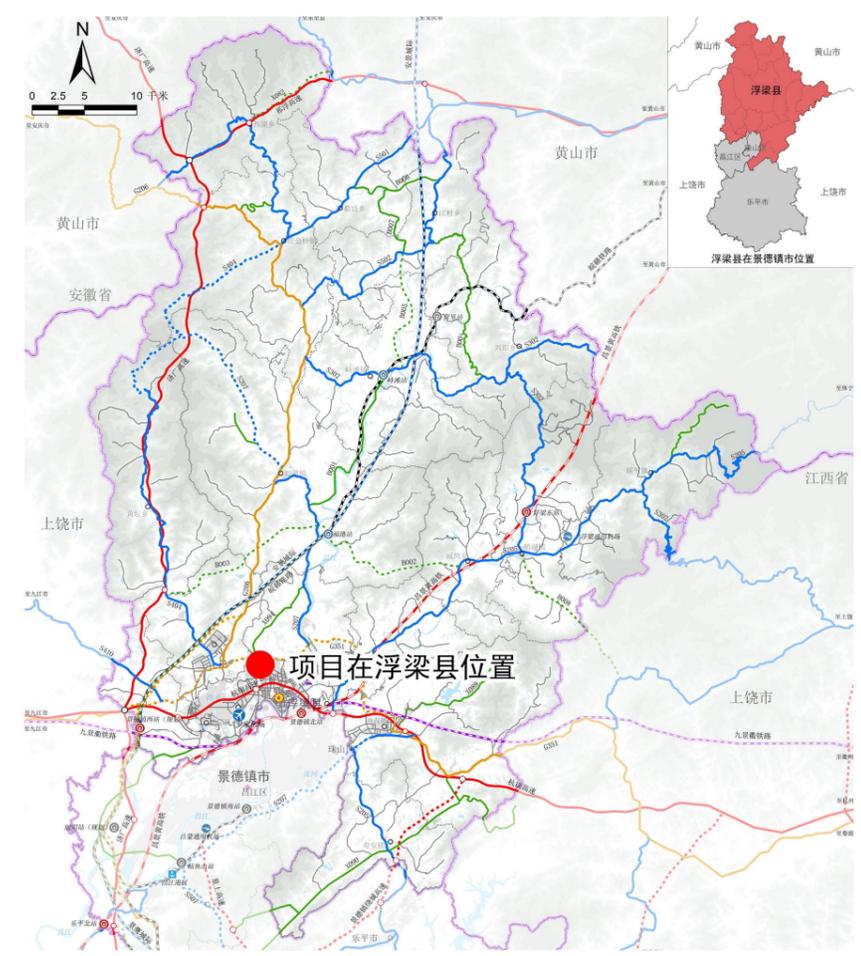
## 项目2：景德镇青岚谷文旅项目

本项目选址临近浮梁县中心城区，项目距离浮梁中心城区主干道三大路约200米，交通便捷。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

区域关系图

### 项目 2：景德镇青岚谷文旅项目



委托单位：浮梁县自然资源和规划局

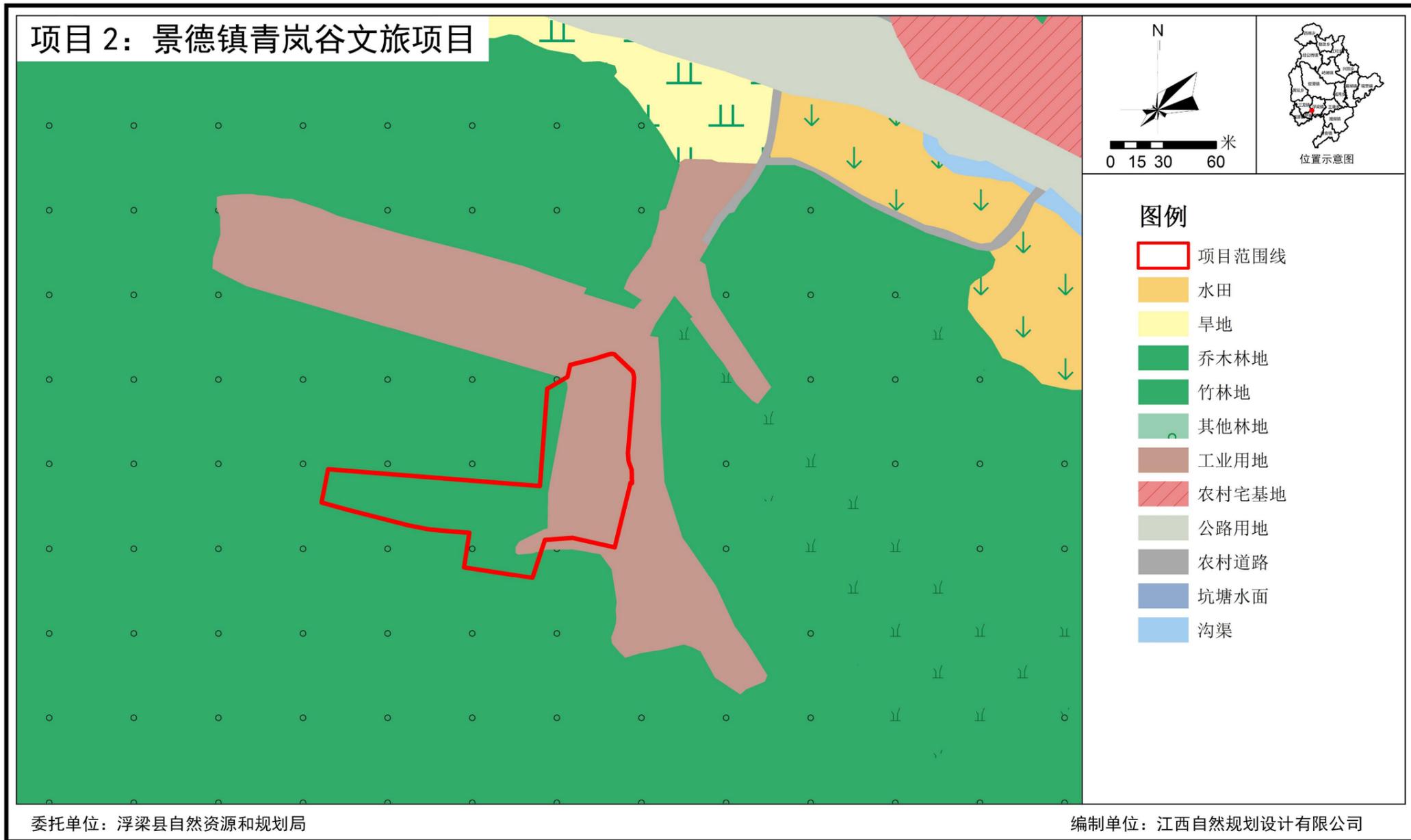
编制单位：江西自然规划设计有限公司

## 2. 用地现状

## 现状分析

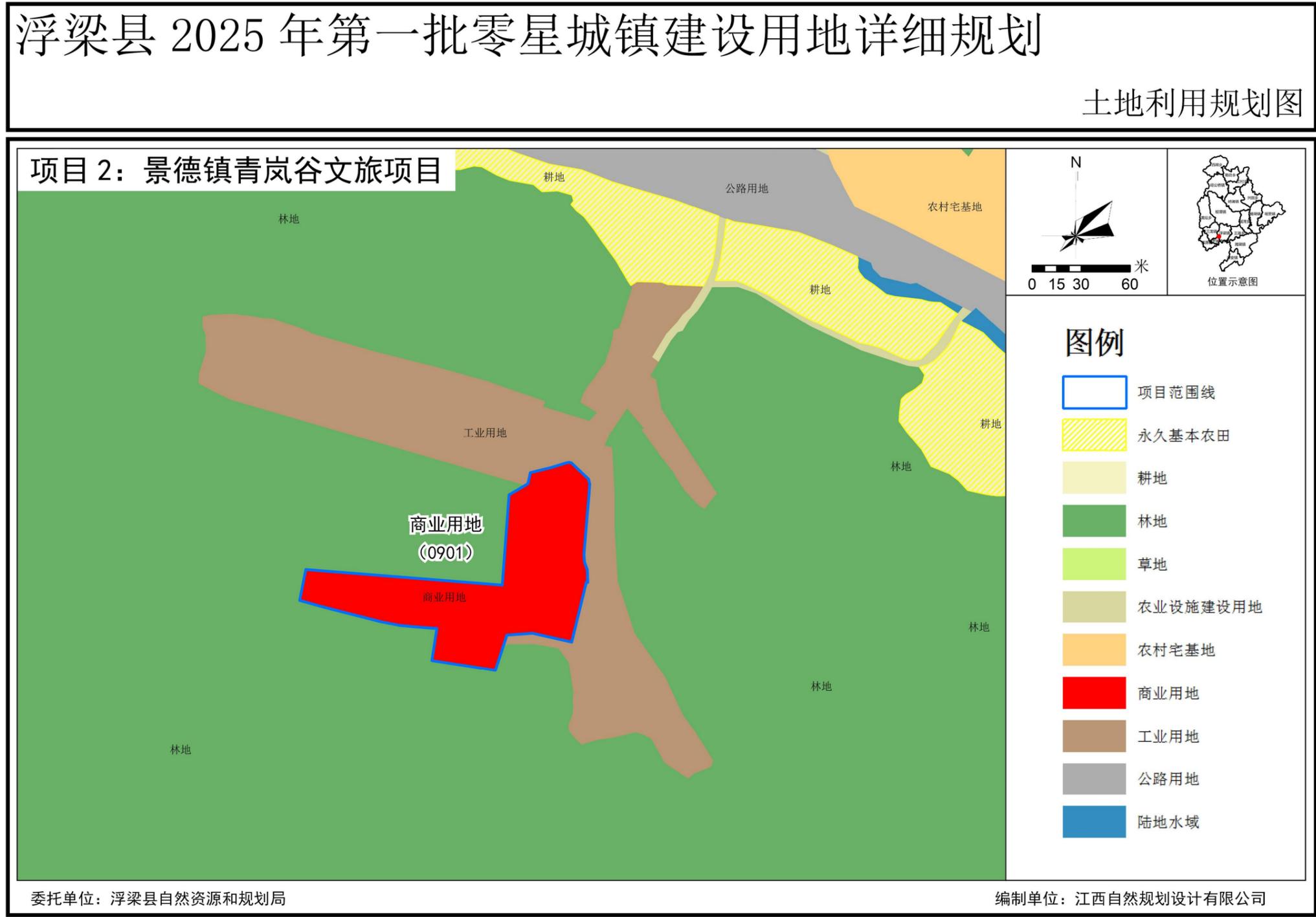
该项目总用地面积0.9033公顷，土地利用现状情况为：农用地面积为0.4681公顷（均为乔木林地）、建设用地面积为0.4352公顷。

### 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划 土地利用现状图



### 3. 规划用途

项目总面积0.9033公顷，规划用地性质为：商业用地。主要建设内容为：民宿、展厅、柴窑、宿舍楼、办公接待、室外休憩场所等。



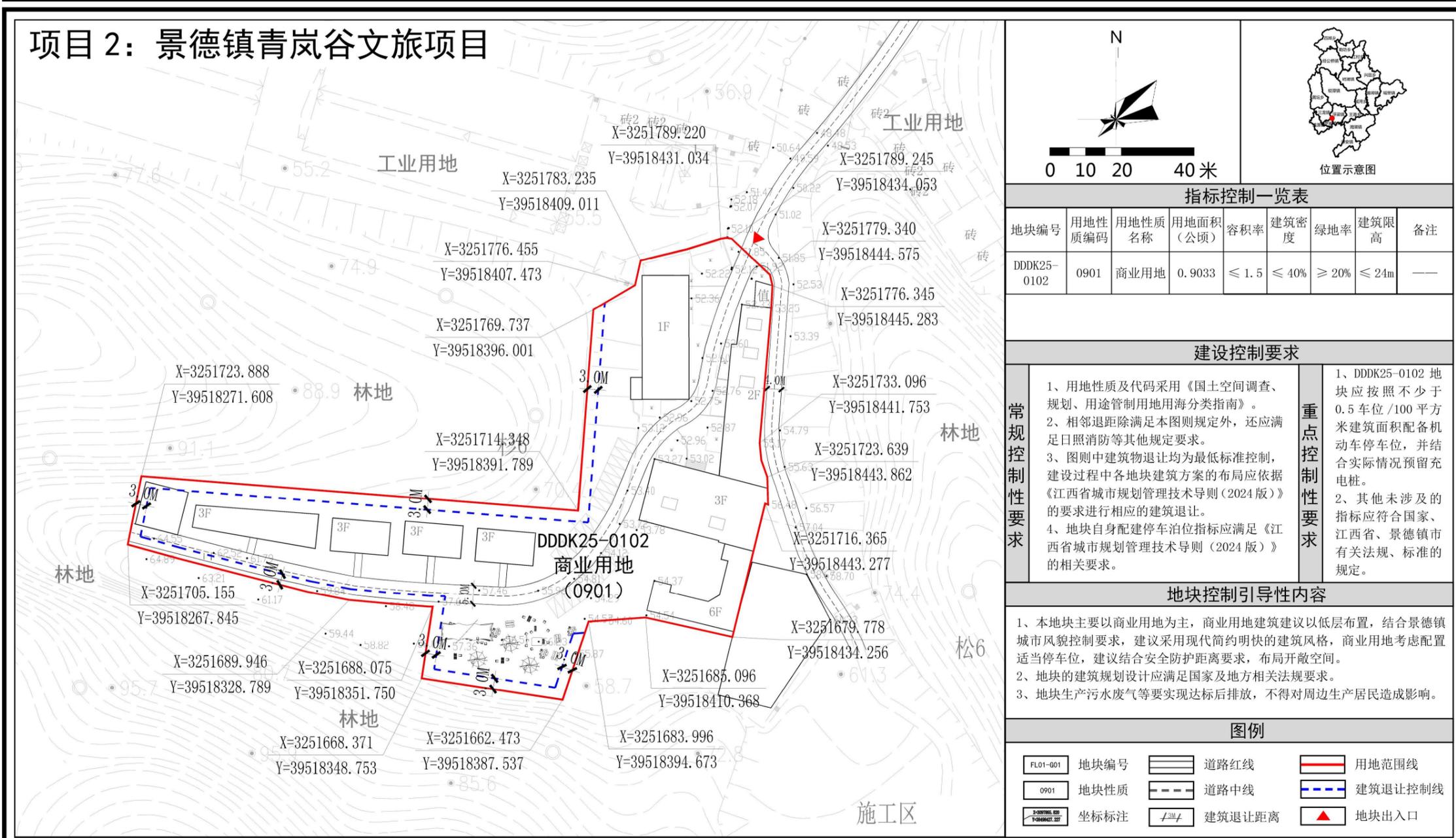
# 4. 地块指标

# 用地规划

景德镇青岚谷文旅项目地块编号为DDDK25-0102，用地代码为0901，用地性质为商业用地，用地面积为0.9033公顷，容积率为 $\leq 1.5$ ，建筑密度为 $\leq 40\%$ ，绿地率为 $\geq 20\%$ ，建筑高度为 $\leq 24m$ 。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

### 地块图则



指标控制一览表

地块编号	用地性质编码	用地性质名称	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	备注
DDDK25-0102	0901	商业用地	0.9033	$\leq 1.5$	$\leq 40\%$	$\geq 20\%$	$\leq 24m$	—

建设控制要求

常规控制性要求	重点控制性要求
1、用地性质及代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。 2、相邻退距除满足本图则规定外，还应满足日照消防等其他规定要求。 3、图则中建筑物退让均为最低标准控制，建设过程中各地块建筑方案的布局应依据《江西省城市规划管理技术导则(2024版)》的要求进行相应的建筑退让。 4、地块自身配建停车位指标应满足《江西省城市规划管理技术导则(2024版)》的相关要求。	1、DDDK25-0102 地块应按照不少于 0.5 车位/100 平方米建筑面积配备机动车停车位，并结合实际情况预留充电桩。 2、其他未涉及的指标应符合国家、江西省、景德镇市有关法规、标准的规定。

地块控制引导性内容

- 本地块主要以商业用地为主，商业用地建筑建议以低层布置，结合景德镇城市风貌控制要求，建议采用现代简约明快的建筑风格，商业用地考虑配置适当停车位，建议结合安全防护距离要求，布局开敞空间。
- 地块的建筑设计应满足国家及地方相关法规要求。
- 地块生产污水废气等要实现达标后排放，不得对周边生产居民造成影响。

图例

FL01-001	地块编号	道路红线	用地范围线
0901	地块性质	道路中线	建筑退让控制线
坐标标注	建筑退让距离		地块出入口

委托单位：浮梁县自然资源和规划局

编制单位：江西自然规划设计有限公司

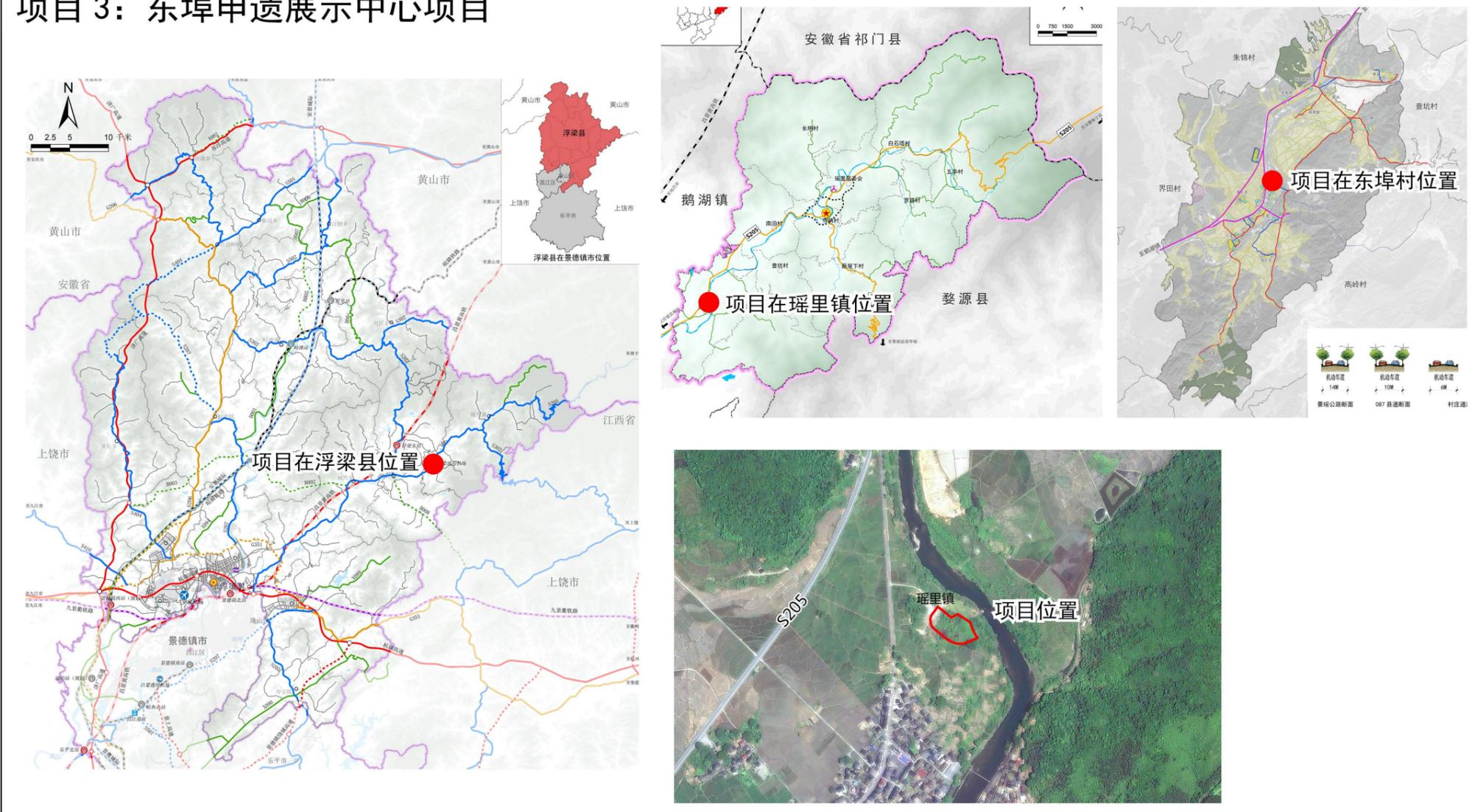
## 项目3：东埠申遗展示中心

本项目位于瑶里镇东埠村，距景瑶大道（S205）仅450米，交通便捷。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

区域关系图

### 项目 3：东埠申遗展示中心项目



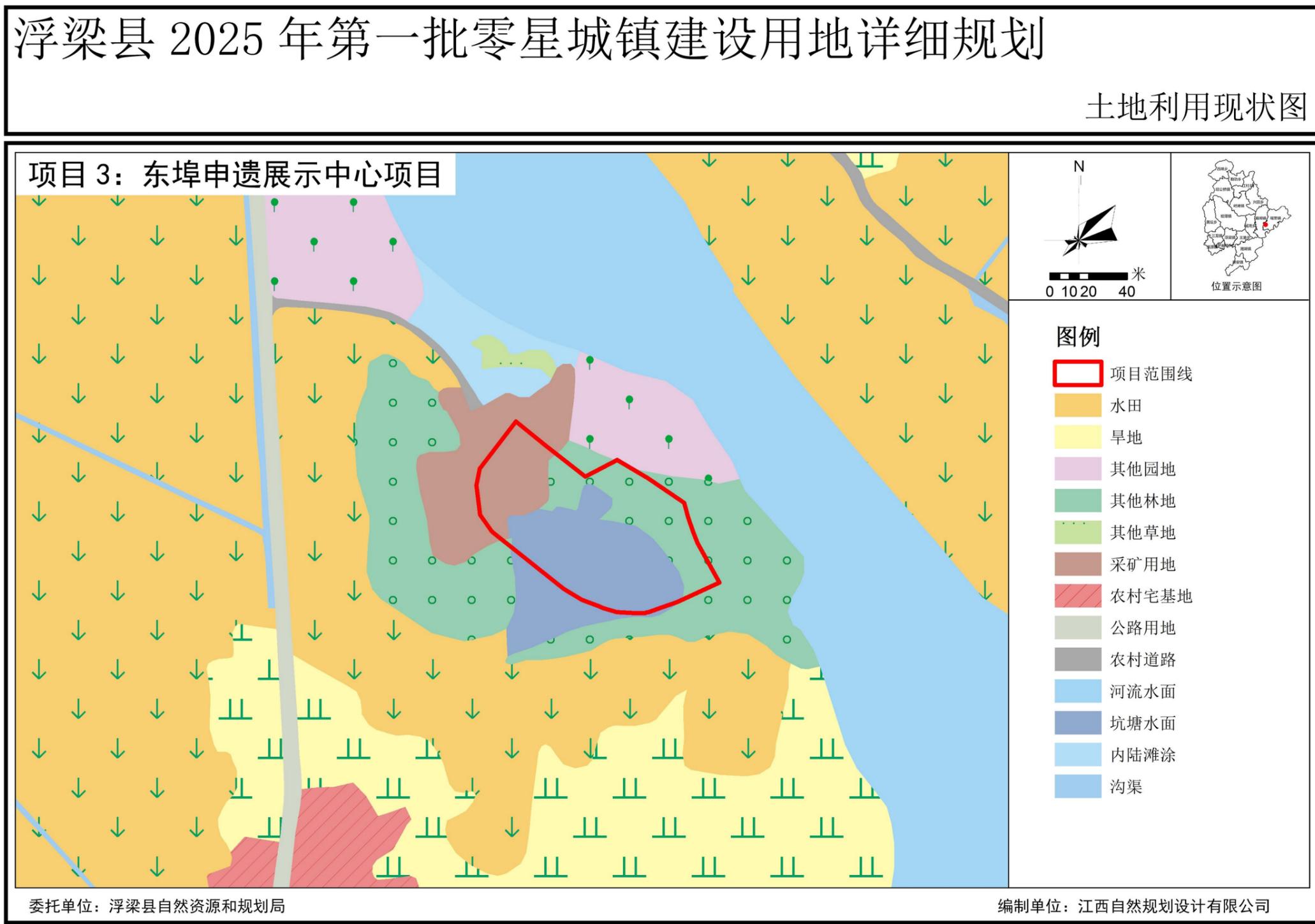
委托单位：浮梁县自然资源和规划局

编制单位：江西自然规划设计有限公司

## 2. 用地现状

## 现状分析

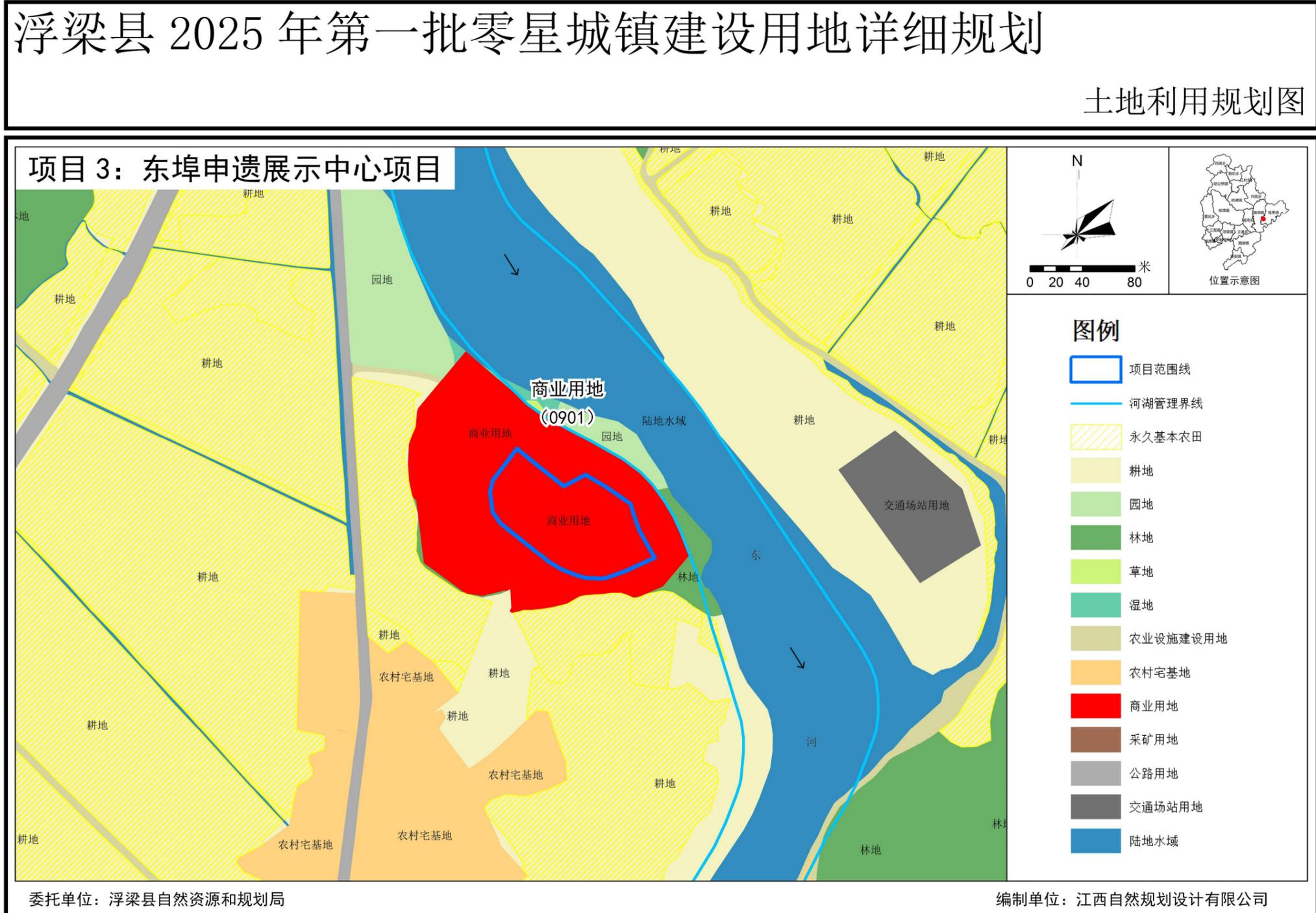
该项目总用地面积0.7189公顷，土地利用现状情况为：农用地面积为0.5684公顷（其中其他林地面积为0.2195公顷，坑塘水面面积为0.3489公顷）、建设用地面积为0.1505公顷（均为采矿用地）。



### 3. 规划用途

### 用地规划

项目总面积0.9033公顷，规划用地性质为：商业用地。主要建设内容为：遗产展示中心、游客服务中心、停车场等。



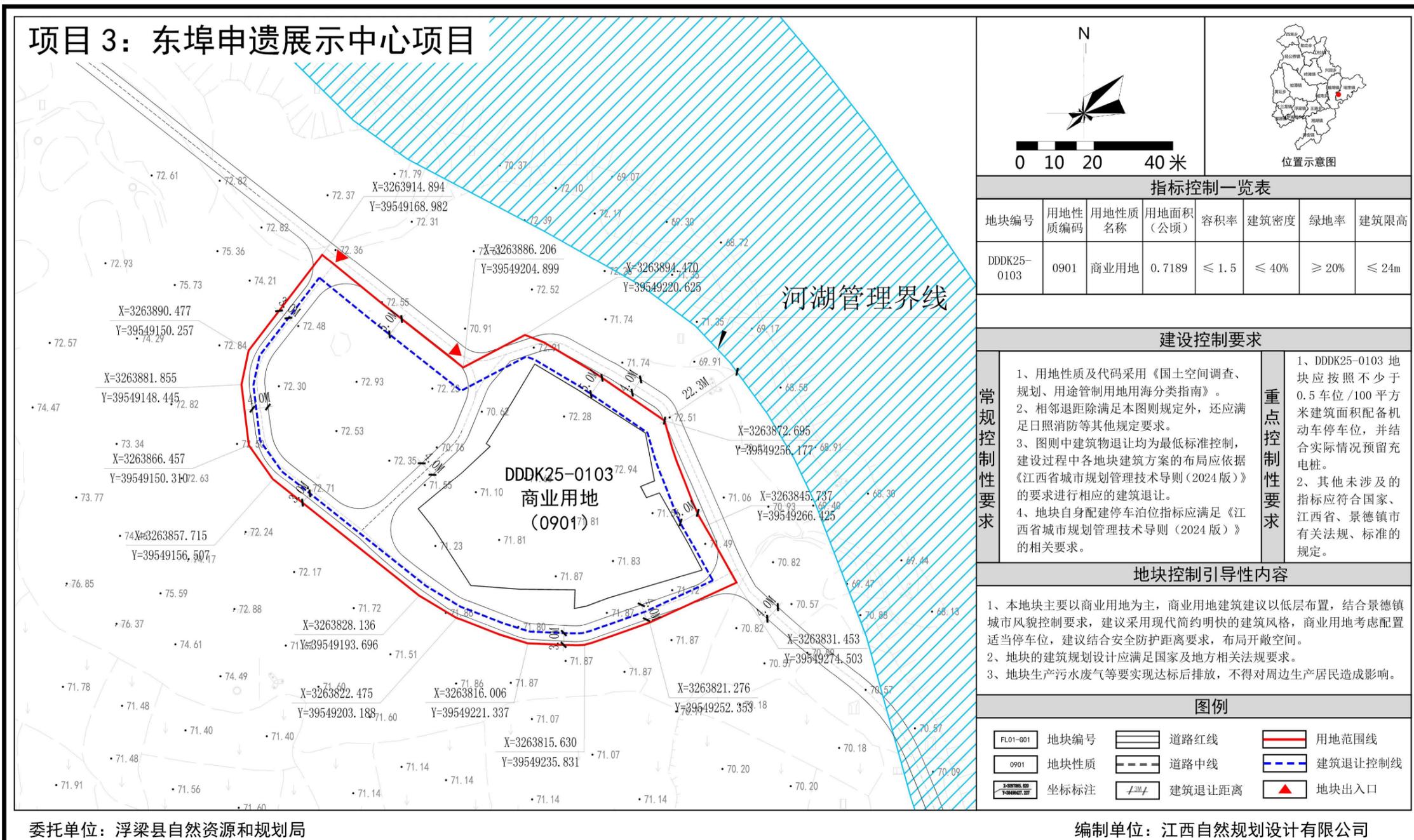
# 4. 地块指标

# 用地规划

东埠申遗展示中心项目地块编号为DDDK25-0103，用地代码为0901，用地性质为商业用地，用地面积为0.7189公顷，容积率为 $\leq 1.5$ ，建筑密度为 $\leq 40\%$ ，绿地率为 $\geq 20\%$ ，建筑高度为 $\leq 24m$ 。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

### 地块图则



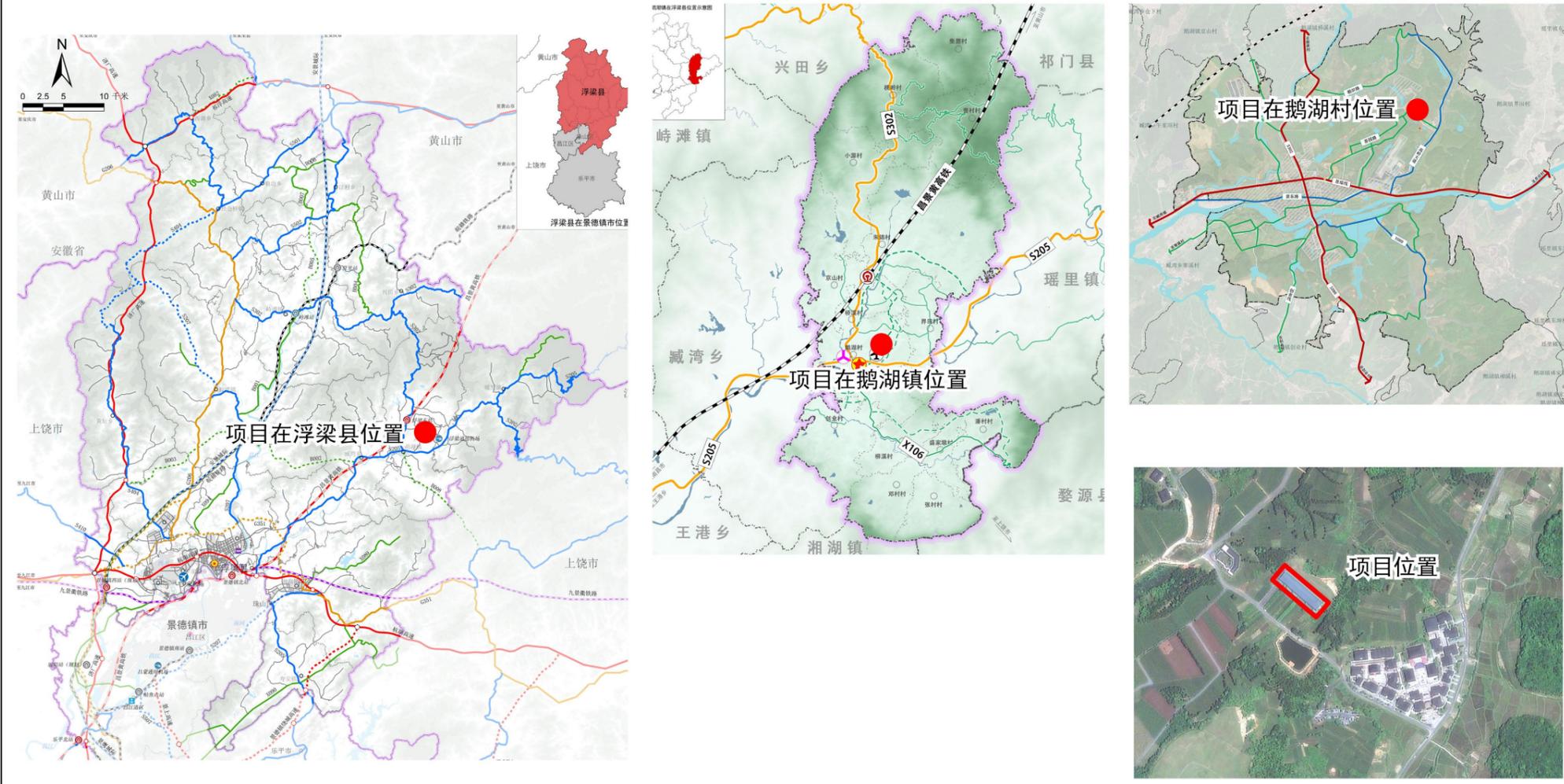
## 项目4：高岭文化村浮茗坊项目

本项目位于鹅湖镇鹅湖村，高岭文化村景区范围内。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

区域关系图

### 项目 4：高岭文化村浮茗坊项目



委托单位：浮梁县自然资源和规划局

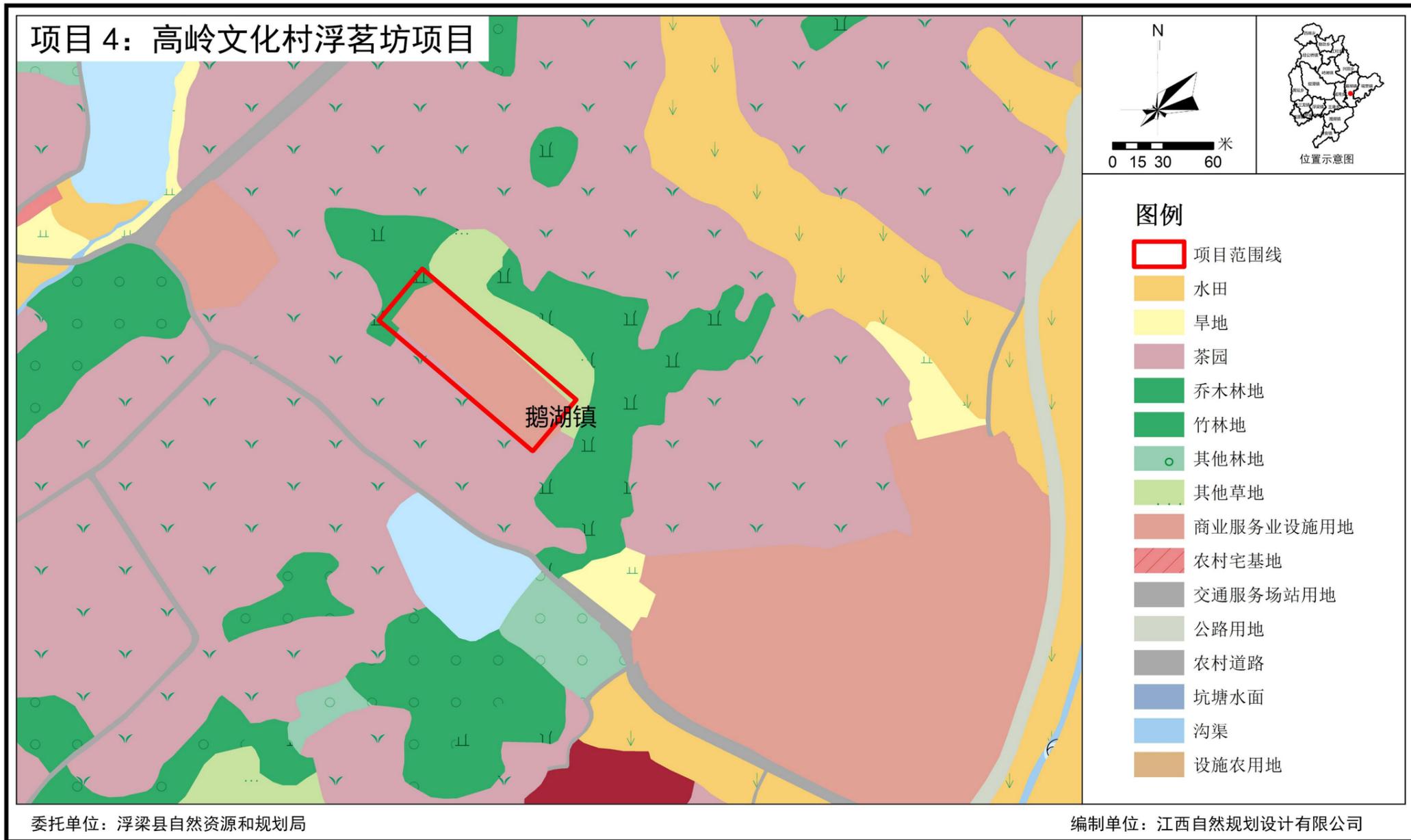
编制单位：江西自然规划设计有限公司

## 2. 用地现状

## 现状分析

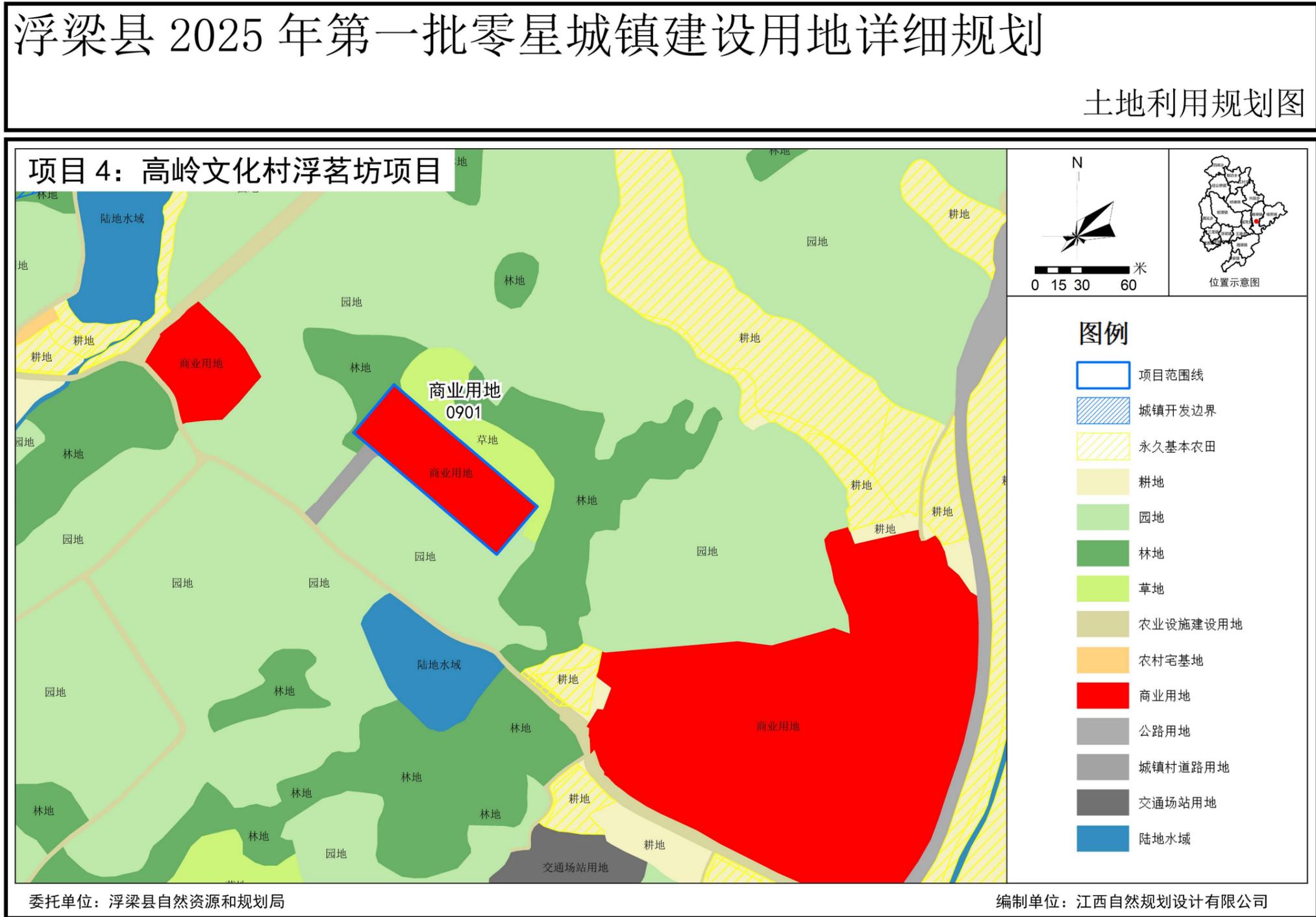
该项目总用地面积0.4800公顷。土地利用现状情况为：农用地面积为0.0699公顷（其中茶园面积为0.0226公顷，竹林地面积为0.0284公顷，其他草地面积为0.0189公顷），建设用地面积为0.4101公顷。

浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划  
土地利用现状图



# 3. 规划用途

项目总面积0.4800公顷，规划用地性质为：商业用地。主要建设内容为：茶文化体验中心。



# 4. 地块指标

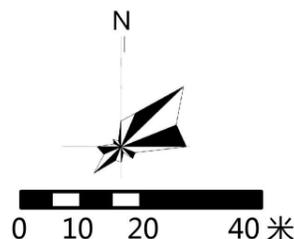
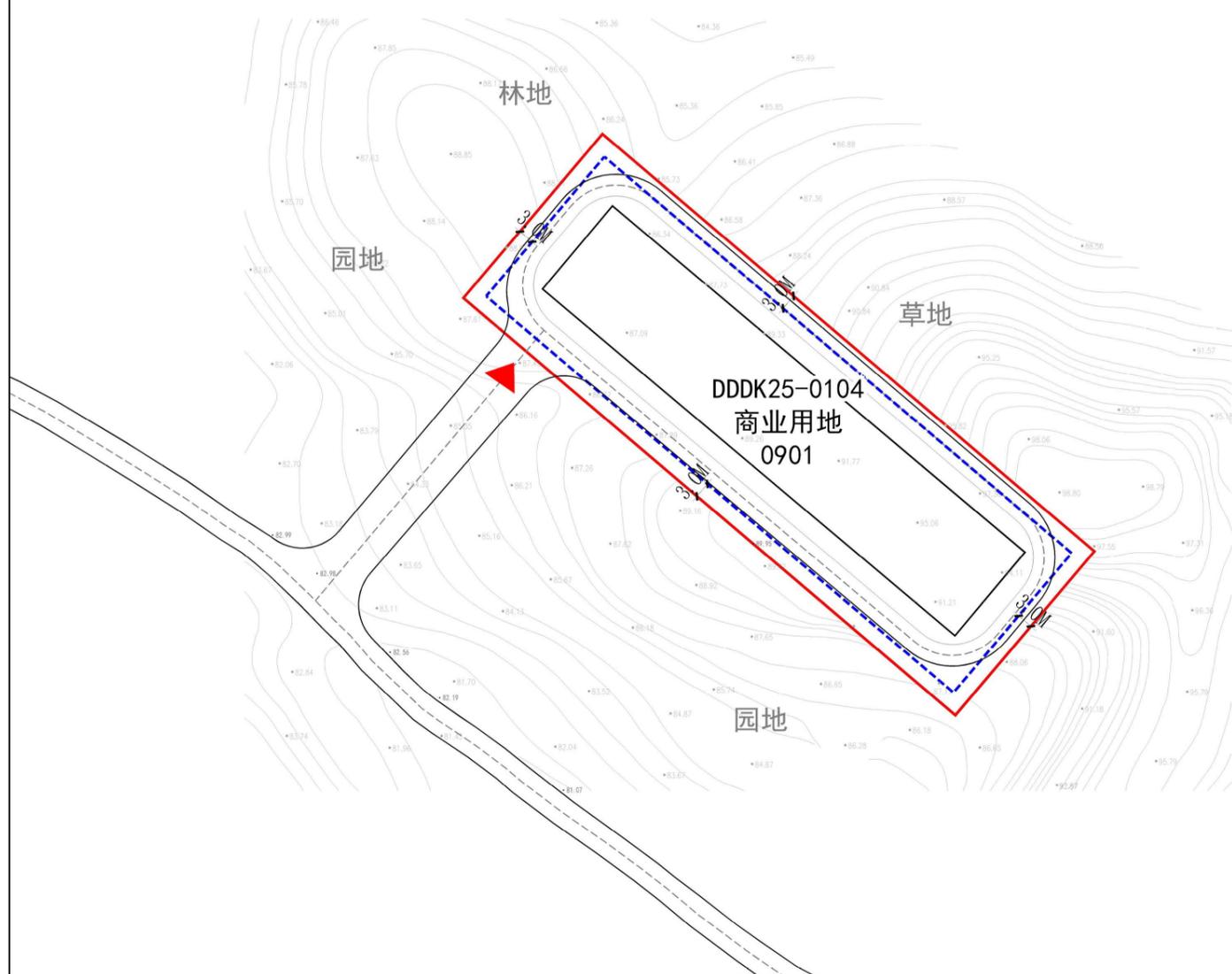
# 用地规划

高岭文化村浮茗坊项目地块编号为DDDK25-0104，用地代码为0901，用地性质为商业用地，用地面积为0.4800公顷，容积率为 $\leq 1.0$ ，建筑密度为 $\leq 50\%$ ，绿地率为 $\geq 20\%$ ，建筑高度为 $\leq 12m$ 。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

### 地块图则

#### 项目 4：高岭文化村浮茗坊项目



#### 指标控制一览表

地块编号	用地性质编码	用地性质名称	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高
DDDK25-0104	0901	商业用地	0.4800	$\leq 1.0$	$\leq 50\%$	$\geq 20\%$	$\leq 12m$

#### 建设控制要求

常规控制性要求	重点控制性要求
1、用地性质及代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。 2、相邻退距除满足本图则规定外，还应满足日照消防等其他规定要求。 3、图则中建筑物退让均为最低标准控制，建设过程中各地块建筑方案的布局应依据《江西省城市规划管理技术导则(2024版)》的要求进行相应的建筑退让。	其他未涉及的指标应符合国家、江西省、景德镇市有关法规、标准的规定。

#### 地块控制引导性内容

- 1、本地块主要以商业用地为主，商业用地建筑建议以低层布置，结合景德镇城市风貌控制要求，建议采用现代简约明快的建筑风格，建议结合安全防护距离要求，布局开敞空间。
- 2、地块的建筑规划设计应满足国家及地方相关法规要求。
- 3、地块生产污水废气等要实现达标后排放，不得对周边生产居民造成影响。

#### 图例

FL01-001	地块编号	道路红线	用地范围线
0901	地块性质	道路中线	建筑退让控制线
坐标标注	建筑退让距离	地块出入口	

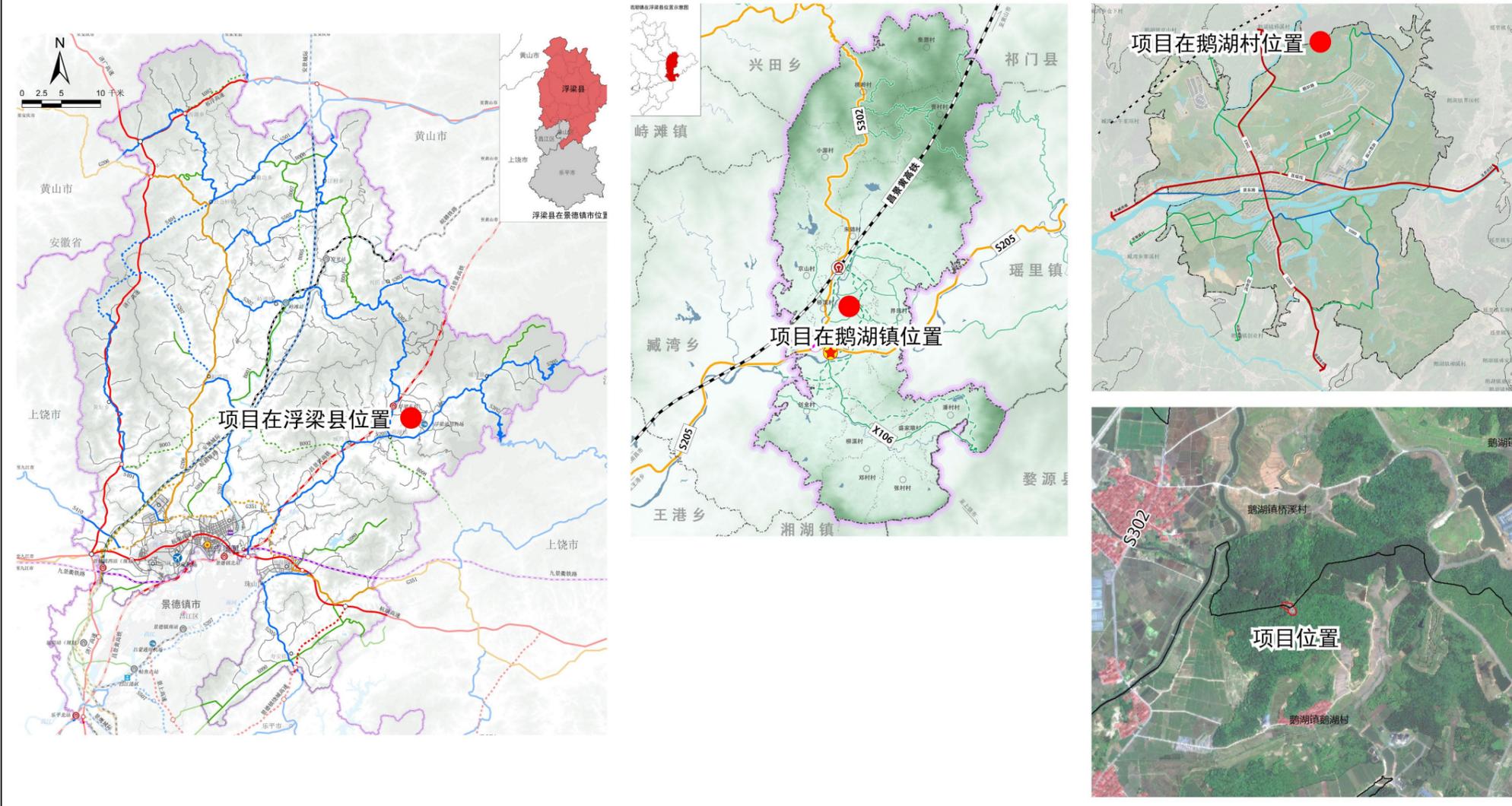
## 项目5：幸福里小村琅玕山观景平台项目

本项目位于鹅湖镇鹅湖村与桥溪村交界处，高岭文化村景区范围内。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

区域关系图

### 项目 5：幸福里小村琅玕山观景平台项目



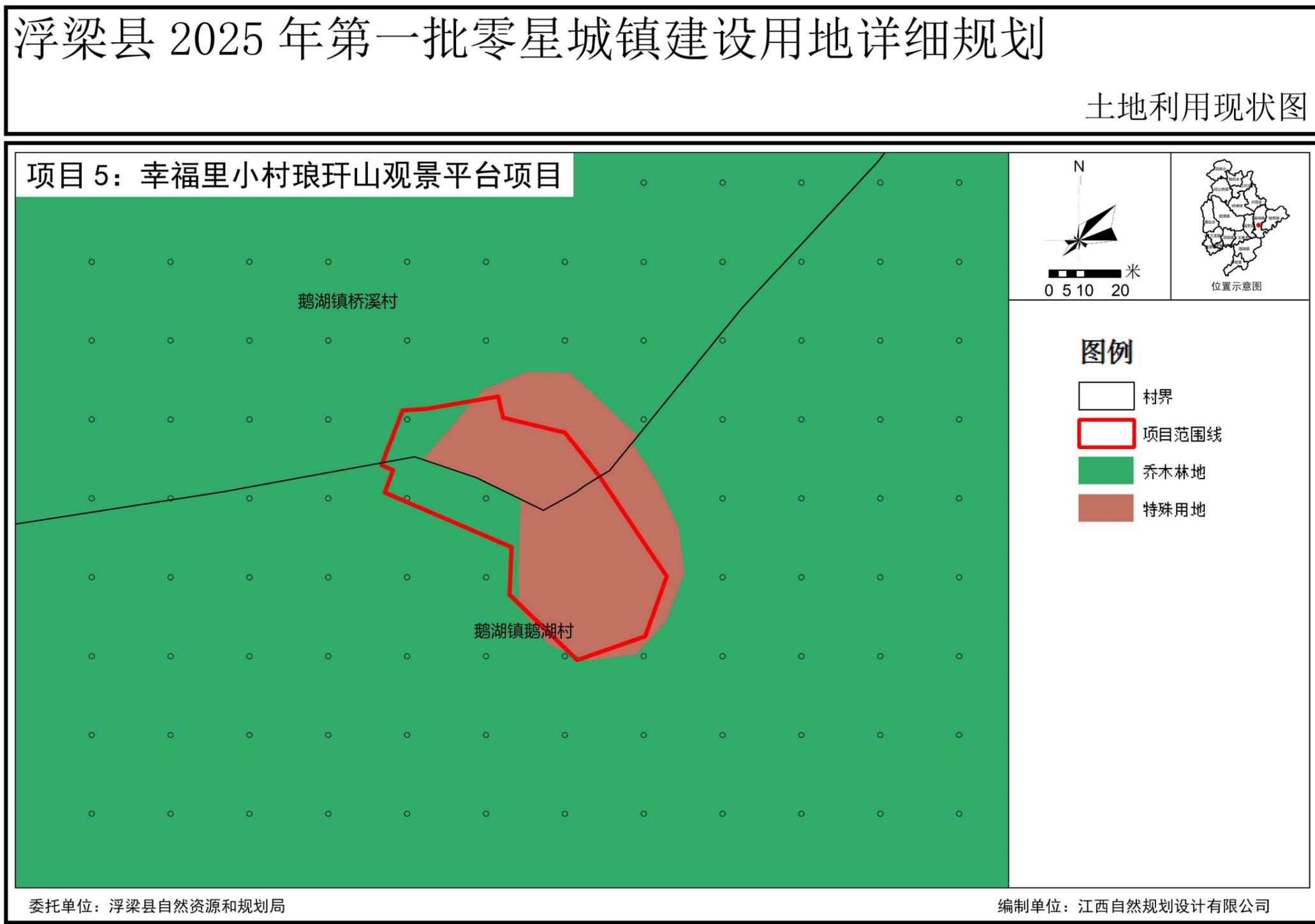
委托单位：浮梁县自然资源和规划局

编制单位：江西自然规划设计有限公司

## 2. 用地现状

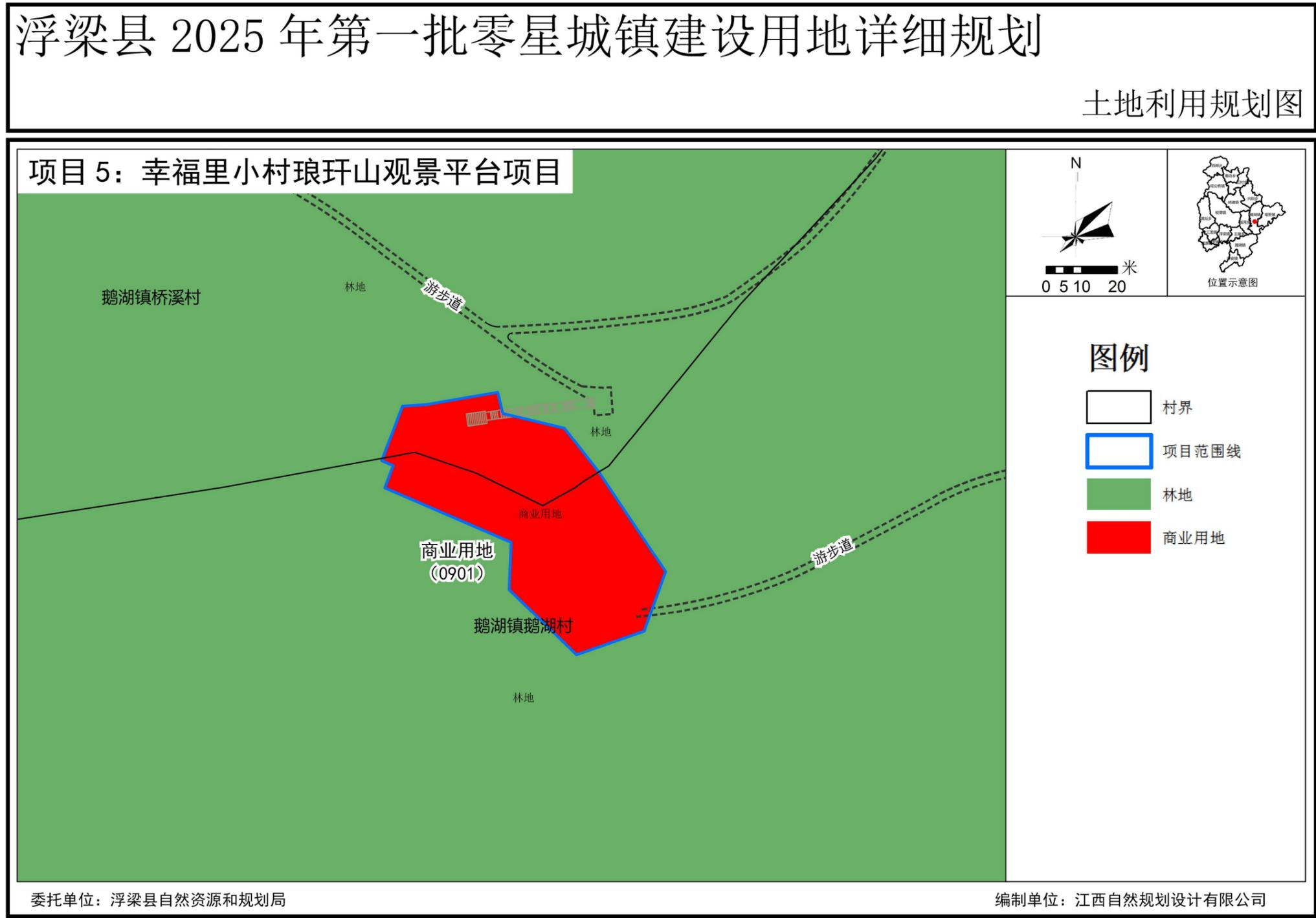
## 现状分析

该项目总用地面积0.3025公顷。土地利用现状情况为：农用地面积为0.0765公顷（均为乔木林地），建设用地面  
积为0.2260公顷（均为特殊用地）。



# 3. 规划用途

项目总面积0.3025公顷，规划用地性质为：商业用地。主要建设内容为：服务中心、观景台等。





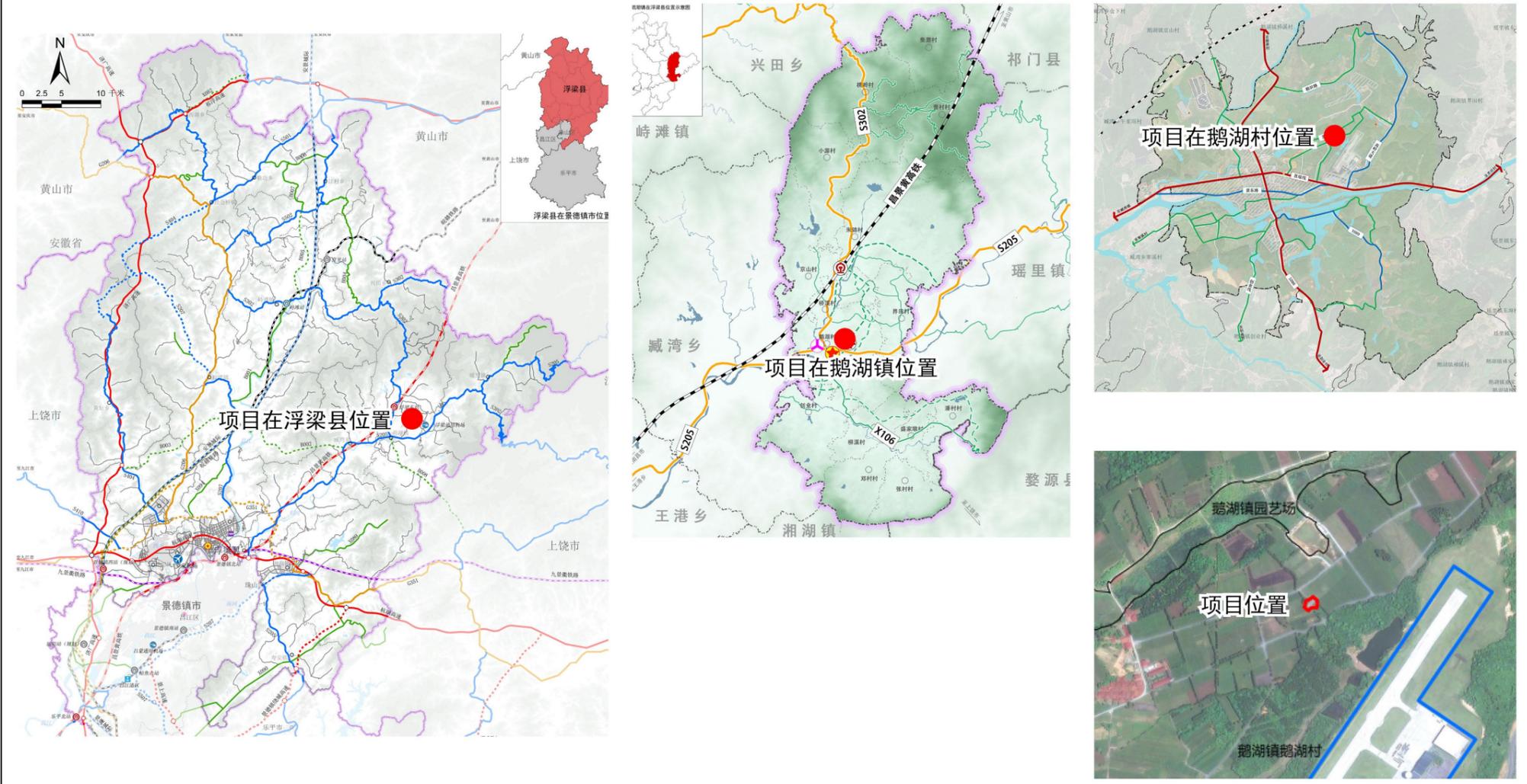
## 项目6：浮梁茶海岭上一方项目

本项目位于鹅湖镇鹅湖村，高岭文化村景区范围内。

## 浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划

区域关系图

### 项目 6：浮梁茶海岭上一方项目



委托单位：浮梁县自然资源和规划局

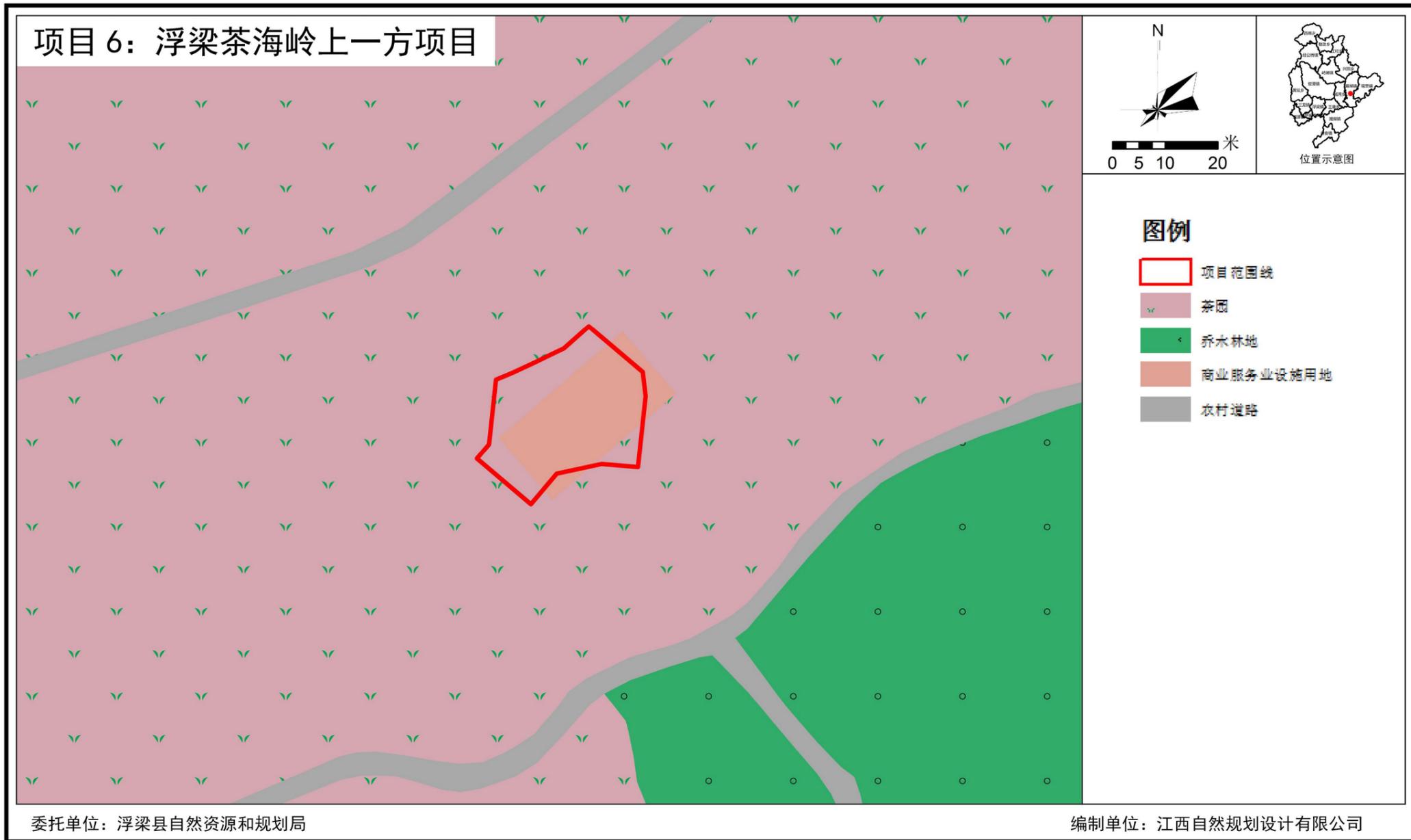
编制单位：江西自然规划设计有限公司

## 2. 用地现状

## 现状分析

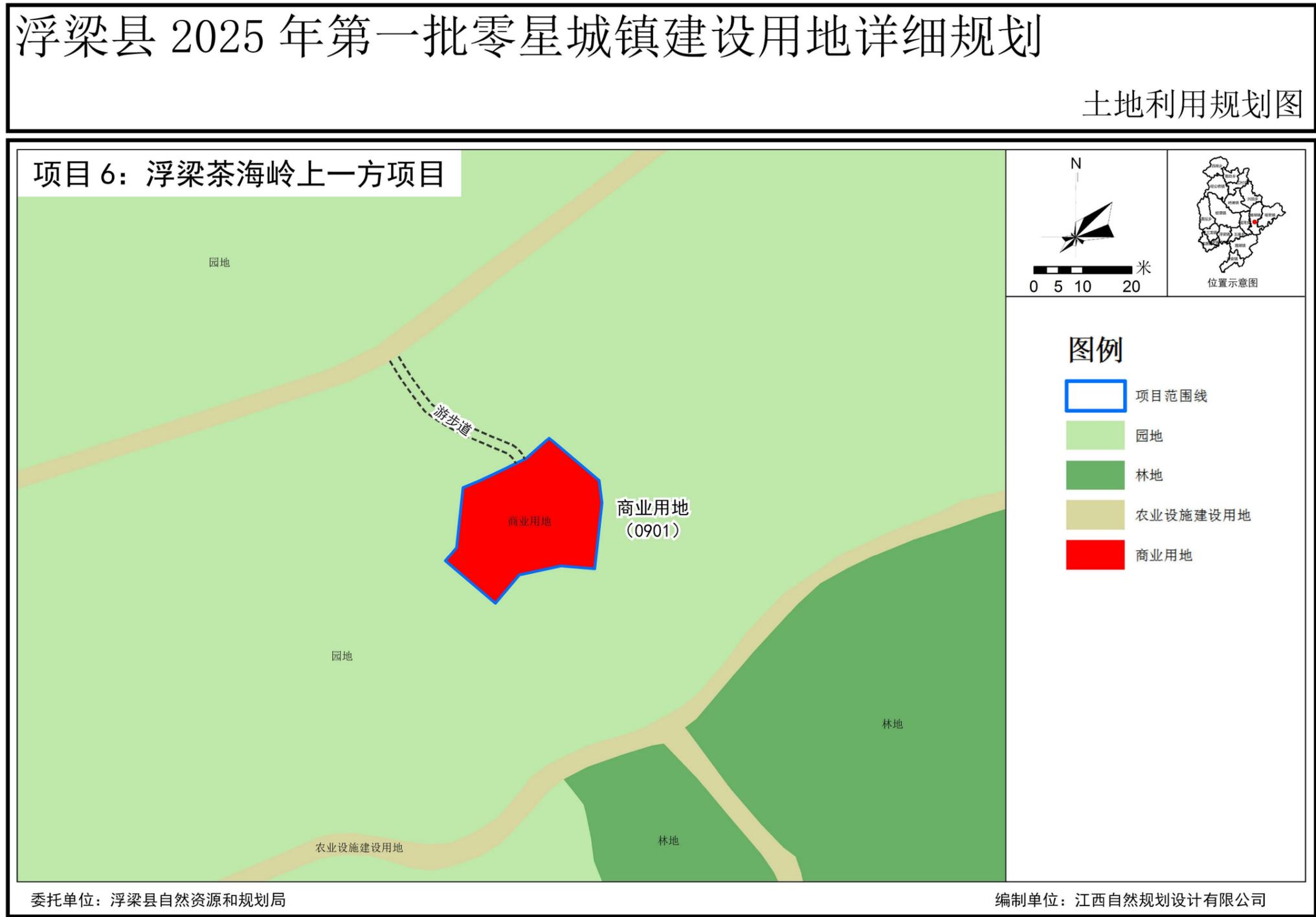
该项目总用地面积0.0667公顷。土地利用现状情况为：农用地面积为0.0262公顷（均为茶园），建设用地面积为0.0405公顷。

浮梁县 2025 年第一批零星城镇建设用地详细规划  
土地利用现状图



### 3. 规划用途

项目总面积0.0667公顷，规划用地性质为：商业用地。主要建设内容为：观景、品茶、阅读、会谈于一体的休闲娱乐场所。



# 4. 地块指标

# 用地规划

浮梁茶海岭上一方项目地块编号为DDDK25-0106，用地代码为0901，用地性质为商业用地，用地面积为0.0667公顷，容积率为 $\leq 1.0$ ，建筑密度为 $\leq 50\%$ ，绿地率为 $\geq 20\%$ ，建筑高度为 $\leq 12m$ 。

