梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

2026 年 8 月

城乡规划（国土空间规划）编制资质证书

证书编号：自资规甲字21360243　　证书等级：甲级

单位名称：江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91360000683453075S

有效期限：自2021年10月18日　至2030年12月9日

发证机关：

2025年12月9日

中华人民共和国自然资源部印制

企业名称：江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

资质等级：市政行业（道路工程）专业甲级；风景园林工程设计专项甲级。

******

工程设计资质证书

证书编号：A136009712

有效期：至2030年10月23日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

发证机关：

2025年10月23日

No.AZ 0119133

项 目 名 称 ：	梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案
委 托 单 位 ：	南昌市湾里管理局
编 制 单 位 ：	江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司
资质类别及等级：	城乡规划（国土空间规划）编制资质甲级、风景园林工程设计专项甲级
项 目 编 号 ：	

	姓 名 签字栏	**职称、注册资格**
总 经 理：	游强盛	正高级工程师、注册土木工程师（道路）
总 工 程 师 ：	胡浣晨	正高级工程师、注册城乡规划师
分 管 副 总 师 ：	王胡军	正高级工程师、注册城乡规划师
编 制 部 门 ：	风景旅游分院	
分 院 院 长 ：	熊模辉	高级工程师、注册城乡规划师、注册咨询工程师（投资）
分院副总工程师：	姜永宝	高级工程师、注册城乡规划师
项 目 负 责 人：	詹荷英	高级工程师
项 目 审 核 人：	王胡军	正高级工程师、注册城乡规划师
编 制 人 员 ：	罗焱敏	助理工程师
	黄冬阳	助理工程师
	艾诺文	助理工程师

《梅岭-滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案》专家评审意见

2026年8月11日，湾里管理局组织召开了《梅岭-滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案》专家评审会。应邀参加会议的有江西财经大学、江西省风景园林学会等单位专家(名单附后)。参加会议的还有招贤镇、梅岭镇、太平镇和洗药湖管理处等单位代表。与会专家审阅了报告文件，听取了编制单位江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司的汇报，经质询和讨论研究，形成评审意见如下：

一、本次论证项目均为必要的居民点基础设施和乡村振兴产业建设，项目建设对提升风景名胜区居民点基础设施水平，改善原住民人居环境，具有积极作用。

该报告目标明确，技术路线基本可行，结论基本可行，专家组原则通过该报告。

二、为使该报告更趋完善，提出修改意见如下：

1.完善项目背景和论证目的，优化技术路线，进一步明确主要论证内容。

2.补充对上位总体规划居民社会调控规划的解读，加强风景区内原住民基础设施建设现状问题分析，完善项目建设必要性和建设依据说明。

3.建议按项目性质，对所涉项目进行分类阐述，重点强化与风景名胜区保护和管控要求的符合性分析，优化用地范围和建设控制指标。

4.按规范要求进一步完善数据校核，完善相关内容。

与会人员提出的其他意见，请修改时一并吸纳。

专家组签名：

2026年8月11日

意见回复

1.完善项目背景和论证目的，优化技术路线，进一步明确主要论证内容。

意见回复：（1）补充项目建设背景，重点说明项目建设受地形制约、民生保障亟须、政策落实时限紧迫以及村集体产业发展现实要求等因素驱动，同时补充违法用地图斑形成原因说明及相关处置材料，以完善项目背景和论证目的，详见 P1—2 第一章 综述 1.1 项目背景、P140-147 附件一：各项目情况说明及 P148-附件二：各项目违法用地处置材料；

（2）本次选址方案从合规性、合理性等方面阐述项目予以保留的支撑依据，其中合规性方面，重点论证与风景名胜区总体规划、新建区国土空间总体规划、所涉村村庄规划的符合性分析，详见 P94—132 第五章 项目建设合规性。

2.补充对上位总体规划居民社会调控规划的解读，加强风景区内原住民基础设施建设现状问题分析，完善项目建设必要性和建设依据说明。

意见回复：（1）补充《梅岭—滕王阁风景总体规划（2008-2025）》的居民社会调控内容及所涉行政村村庄规划对村庄的分类指引，详见 P52—53 第二章 项目概况 2.3.1《梅岭—滕王阁风景总体规划（2008-2025）》4.居民社会调控规划、P58—59 2.3.4 各村村庄规划及 P63—65 2.4.2《梅岭－滕王阁风景名胜区总体规划（2022-2035 年）》（送审稿）3.居民社会协调发展规划；

（2）补充风景区内原住民基础设施现状问题分析，从补齐农村生活配套短板、改善村民生活条件、激活农村集体经济等方面强化项目建设必要性，详见 P66—69 第三章 项目建设必要性；

（3）补充《江西省“厕所革命”三年攻坚方案》《“厕所革命”三年攻坚行动方案》（赣府厅〔2018〕69 号）等政策文件及相关标准、技术规范，完善项目建设依据说明，详见 P70—71 第四章 项目选址与设计方案 4.2.建设依据。

3.建议按项目性质，对所涉项目进行分类阐述，重点强化与风景名胜区保护和管控要求的符合性分析，优化用地范围和建设控制指标。

意见回复：（1）按项目性质将所涉项目分为基础保障类、公共服务类和乡村产业类三种类型进行分类阐述，详见 P9—47 第二章 2.2.项目概况；

（2）明确风景名胜区分级、分类和核心景区保护与管控要求，并采用列表形式对项

目的符合性进行分别阐述，强化与风景名胜区保护和管控要求的符合性分析，详见 P94—110 第五章 项目建设合规性 5.1.与风景名胜区规划的符合性；

（3）根据违法用地范围、测绘地形图优化用地范围，详见图纸 03 项目选址方案红线图；

（4）对项目的用地性质、容积率、建筑密度等指标进行校核，详见 P78—79 第四章 项目选址与设计方案 4.4.规划布局与建设控制及图纸 15 建设控制图则。

4.按规范要求进一步完善数据校核，完善相关内容。

意见回复：依据规范核实相关技术标准，完善设施规模预测，详见 P71—77 第四章项目选址与设计方案 4.3.设施规模预测。

目　录

第一章 综述 - 1 -

1.1. 项目背景 - 1 -
1.2. 项目基本情况 - 2 -
1.3. 研究范围 - 5 -
1.4. 编制内容 - 5 -
1.5. 编制依据 - 5 -
1.6. 选址原则 - 6 -

第二章 项目概况 - 7 -

2.1. 风景名胜区概况 - 7 -
2.2. 项目概况 - 9 -
2.3. 上位规划分析 - 48 -
2.4. 相关规划分析 - 60 -

第三章 项目建设必要性 - 66 -

3.1. 落实生态文明试验区建设的需要 - 66 -
3.2. 推进乡村全面振兴部署的需要 - 68 -

第四章 项目选址与设计方案 - 70 -

4.1. 选址要求 - 70 -
4.2. 建设依据 - 70 -
4.3. 设施规模预测 - 71 -
4.4. 规划布局与建设控制 - 78 -
4.5. 方案设计 - 80 -

第五章 项目建设合规性 - 94 -

5.1. 与风景名胜区规划的符合性 - 94 -
5.2. 与国土空间总体规划的符合性 - 111 -
5.3. 与《江西梅岭国家森林公园总体规划（2017-2026）》符合性分析 - 125 -
5.4. 自然保护地整合优化情况 - 127 -
5.5. 古树名木保护情况 - 128 -
5.6. 林地保护情况 - 128 -
5.7. 历史文化保护情况 - 130 -
5.8. 河湖管理范围 - 132 -

第六章 项目建设合理性 - 133 -

6.1. 工程建设适宜性分析 - 133 -
6.2. 环境影响与措施分析 - 134 -
6.3. 风景资源保护影响分析 - 134 -
6.4. 周边建设影响分析 - 137 -
6.5. 水体保护影响分析 - 137 -
6.6. 生物多样性保护影响分析 - 137 -

第七章 结论与建议 - 139 -

7.1. 论证结论 ..... - 139 -
7.2. 实施建议 ..... - 139 -
附件一：各项目情况说明 ..... - 140 -
附件二：各项目违法用地处置材料 ..... - 148 -

第一章 综述

1.1.项目背景

梅岭作为国家级风景名胜区，是南昌市重要的生态屏障、城市绿肺及城郊生态旅游目的地，区域属山地丘陵地貌，村内居民点、民宿、农家乐布局零散、地势起伏较大，同时承担着村民日常居住生活与旅游接待双重功能，生态保护与公共服务保障任务繁重。随着乡村休闲产业持续升温、游客量逐年攀升，原有基础保障与公共服务短板逐步凸显。

一方面，原有乡村公厕、旅游公厕数量不足，部分老旧公厕设施简陋、功能缺失、卫生条件较差，缺乏标准化、人性化旅游配套功能，高峰期如厕供给不足，难以满足群众生活和游客游览需求，严重影响风景区整体服务品质与旅游形象。

另一方面，受地形条件限制传统集中式污水处理管网难以全覆盖、远距离敷设，存在施工难度大、建设成本高、运维不便等诸多问题，全域污水集中处理模式无法适配区域现状。早期区内零散区域污水缺乏完善收集处理设施，污水直排、散排现象普遍，不仅破坏山间溪流生态水环境、造成局部水体水质恶化、人居环境脏乱，还对下游水源地水质安全构成潜在威胁，与国家级风景名胜区生态保护管控要求、南昌市水生态文明建设及农村人居环境整治的工作标准存在较大差距。

为严格落实《风景名胜区条例》及国家、省市“厕所革命”、农村人居环境提升、水生态环境保护等专项工作部署，系统补齐风景区内基础保障设施与生态治理短板，提升乡村人居环境和旅游公共服务水平，从源头解决公厕粪污及生活污水排放问题，2015年—2018 年招贤镇、洗药湖管理处、梅岭镇和太平镇针对现状查漏补缺，相继实施了公厕、分散式地埋污水处理设施、农村安全饮水提升工程及垃圾中转站的建设，实现基础保障提质，有效防范区域水环境风险，全面夯实梅岭风景区生态保护、乡村振兴与旅游产业高质量发展基础。

为保障区内村民基本政务办事、基础就医诊疗及公共活动空间需求，太平镇团山村、太平村及梅岭镇袁家村分别建设了村委会、村级卫生室和避雨长廊，有效补齐了山区公共服务短板。

在落实民生保障的基础上，乌井村、东昌村、立新村、红岭分场等村集体为盘活村内闲置场地，挖掘本地资源发展村集体经济，改造或建设了轻量化、低扰动的小型乡村休闲产业设施。该类设施占地规模小、建设强度低，以乡村休闲功能为主，未开展大规

模商业开发。设施运营所得收益全部纳入村集体统一核算管理，专项用于基础设施养护、村庄环境整治、村级公共事务及公益事业支出，收益闭环用于本村集体发展。

上述乡村基础设施项目共计 23 处，分别位于梅岭镇（7 处）、太平镇（10 处）、招贤镇（3 处）和洗药湖管理处（3 处）。除合水分场村民活动中心外，其余项目均于 2019 年以前建成并投入使用，持续运行至今，在改善人居环境方面发挥了显著成效。

近年来，随着生态文明建设持续深入，国土空间规划管控体系及生态保护红线管理要求已全面迭代更新。同时，自然资源卫星遥感监测与卫片执法识别技术亦实现系统性升级，监测分辨率、覆盖频次及图斑判读精度均大幅提升。在卫片图斑专项核查中，上述存量历史建设设施被统一甄别并认定为违法用地图斑，相关部门已依法作出相应处罚。

综合考虑项目建成后的实际效用及民生效益最大化原则，保留项目具有现实合理性。在此基础上，通过依法依规完善相关审批手续，使其实现合规化，既符合实事求是的工作要求，也有助于达成综合效益最优的处置目标。

鉴于上述 23 处项目在梅岭—滕王阁风景名胜区内建设，依据《风景名胜区条例》和《江西省林业局关于进一步规范风景名胜区内建设项目审批有关事项的通知》（赣林规〔2024〕8 号）的规定，该项目必须由风景名胜区管理机构进行核准。为此，委托本公司编制《梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案》，从风景名胜区视角出发，分析建设项目对景区的影响，为相关部门提供意见和核准的参考依据。

1.2.项目基本情况

本次梅岭风景名胜区乡村基础设施项目涉及招贤镇（乌井村）、洗药湖管理处（卫东村、红星村）、梅岭镇（袁家村、团结村、立新村、东昌村）、太平镇（团山村、太平村、红岭分场、合水分场、南溪村、南源村）4 个乡镇，13 个行政村。

项目总计 23 处，按项目性质划分为三类：基础保障类 12 处、公共服务类 4 处、乡村产业类 7 处。项目总用地面积 9816 ㎡，违法用地总面积 7482 ㎡，总建筑面积 3775 ㎡。

其中，基础保障类包括 5 处污水处理站、6 处公厕（注：南溪村项目含公厕及污水处理站）、1 处垃圾中转站和 1 处供水点，总用地面积为 2483 ㎡，其中违法用地面积 2138 ㎡，总建筑面积 624 ㎡。

公共服务类包括袁家村避雨长廊、团山村村委会、太平村桐源村级卫生室、合水分

场村民活动中心 4 处，总用地面积为 2859 ㎡，其中违法用地面积 2456 ㎡，总建筑面积 1511 ㎡。

乡村产业类包括乌井村农村集市、乌井村榨油坊、立新村在芙山房、立新村竹海明珠景区项目、东昌村九林谷民宿、红岭分场产业用地项目、南源村产业用地项目 7 处，总用地面积为 4474 ㎡，其中违法用地面积 2888 ㎡，总建筑面积 1640 ㎡。

表 1-1 项目情况一览表

序号	项目名称	所在位置	用地面积（㎡）	违法用地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	建设时间
（一）基础保障类						
1	乌井上堡污水处理站	招贤镇乌井村	304	220	86	2018 年
2	铜源峡景区公用厕所	洗药湖管理处卫东村	109	104	56	2018 年
3	红星村田尾垃圾中转站	洗药湖管理处红星村	320	179	271	2017 年
4	红星储水工程项目	洗药湖管理处红星村	92	81	——	2019 年
5	团结村港下组污水处理站	梅岭镇团结村	161	161	——	2018 年
6	团结村邓家组公共厕所	梅岭镇团结村	83	83	55	2015 年
7	东昌村公共厕所	梅岭镇东昌村	117	113	29	2017 年
8	团山村旅游公厕	太平镇团山村	90	90	63	2018 年
9	太平村江下自然村污水处理站	太平镇太平村	352	345	——	2017 年
10	太平村东溪自然村污水处理站	太平镇太平村	354	354	——	2017 年
11	红岭分场叶坊自然村公厕	太平镇红岭分场	229	229	40	2016 年
12	南溪村公厕	太平镇南溪村	272	179	24	2016 年
小计			**2483**	**2138**	**624**	
（二）公共服务类						
1	袁家村避雨长廊	梅岭镇袁家村	291	289	——	2017 年
2	团山村村委会	太平镇团山村	794	563	516	2018 年
3	太平村桐源村级卫生室	太平镇太平村	198	134	72	2017 年
4	合水分场村民活动中心	太平镇合水分场	1576	1470	923	
小计			**2859**	**2456**	**1511**	
（三）乡村产业类						
1	乌井村农村集市	招贤镇乌井村	448	171	148	2018 年
2	乌井村榨油坊	招贤镇乌井村	411	208	151	2014 年
3	立新村在芙山房	梅岭镇立新村	534	516	110	2018 年
4	立新村竹海明珠景区项目	梅岭镇立新村	489	432	334	2019 年
5	东昌村九林谷民宿	梅岭镇东昌村	273	124	84	2018 年
6	红岭分场产业用地项目	太平镇红岭分场	689	674	142	2011 年
7	南源村产业用地项目	太平镇南源村	1630	763	671	2012 年
小计			**4474**	**2888**	**1640**	

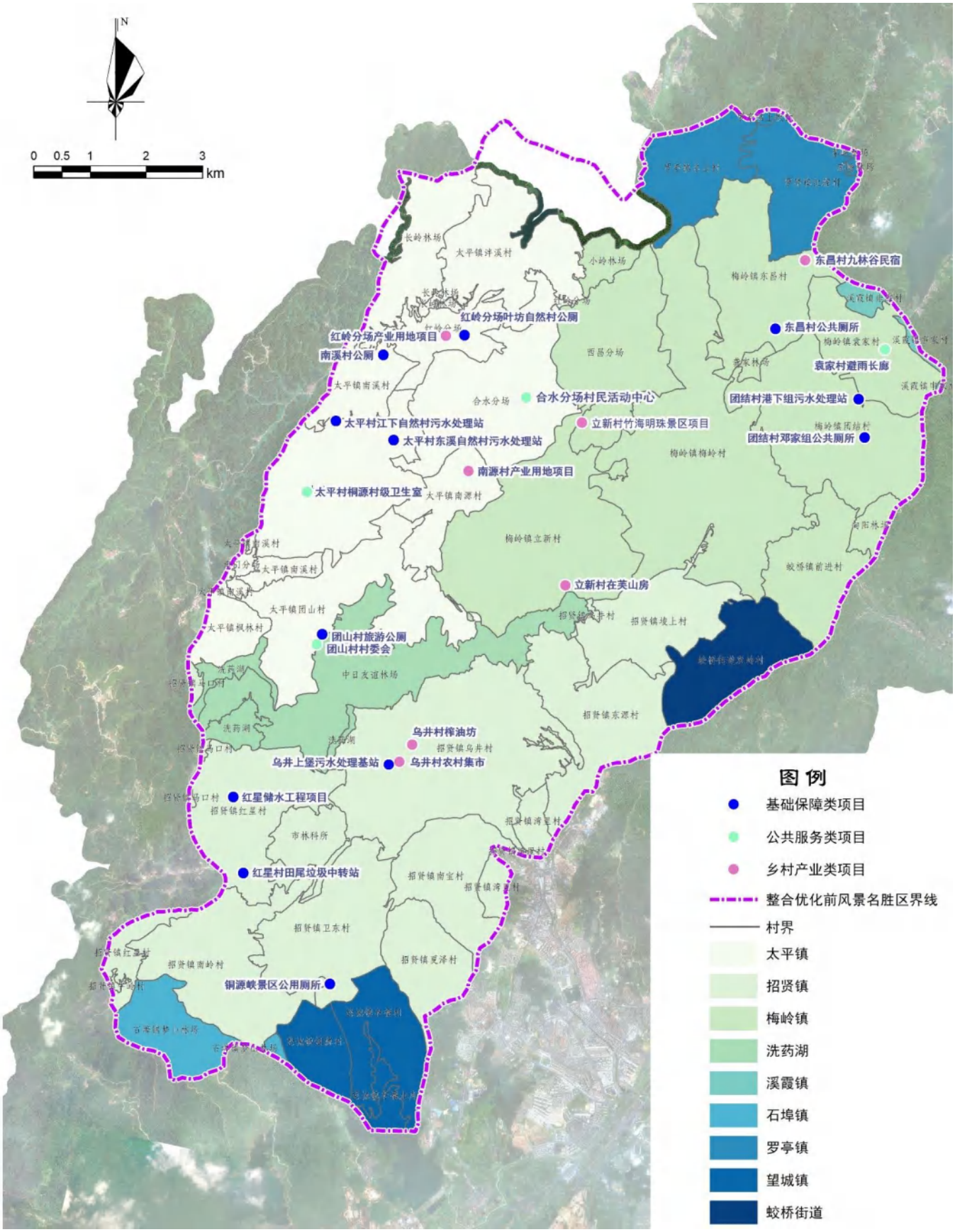

N
0 0.5 1 2 3
km
东昌村九林谷民宿
红岭分场叶坊自然村公厕
红岭分场产业用地项目
南溪村公厕
东昌村公共厕所
袁家村避雨长廊
合水分场村民活动中心
团结村港下组污水处理站
太平村江下自然村污水处理站
立新村竹海明珠景区项目
太平村东溪自然村污水处理站
团结村邓家组公共厕所
南源村产业用地项目
太平村桐源村级卫生室
立新村在芙山房
团山村旅游公厕
团山村村委会
乌井村榨油坊
乌井上堡污水处理基站
乌井村农村集市
红星储水工程项目
红星村田尾垃圾中转站
铜源峡景区公用厕所
图 例
基础保障类项目
公共服务类项目
乡村产业类项目
整合优化前风景名胜区界线
村界
太平镇
招贤镇
梅岭镇
洗药湖
溪霞镇
石埠镇
罗亭镇
望城镇
蛟桥街道

图 1-1 项目位置图

1.3.研究范围

项目选址研究范围以项目用地边界为基准，向外拓展 200 米区域。

1.4.编制内容

在对已建项目周边环境和现状调查基础上，论证已建项目的必要性；与梅岭风景名胜区总体规划、“三区三线”、村庄规划等的符合性；全面分析项目工程条件的适宜性，对风景名胜区、林地资源、文物保护单位、生态环境、周边景观视线等产生的影响，为政府有关部门决策提供科学依据。

1.5.编制依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）
3. 《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）
4. 《中华人民共和国生态环境法典》（2026 年 8 月 15 日实施）
5. 《中华人民共和国防洪法》（2016 年修正）
6. 《风景名胜区条例》（2026 年修订）
7. 《古树名木保护条例》（2025 年）
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）
9. 《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订）
10. 《自然资源部国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38 号）
11. 《江西省古树名木保护条例》（2018 年 7 月修订）
12. 《江西省林业局关于进一步规范风景名胜区内建设项目审批有关事项的通知》（赣林规〔2024〕8 号）
13. 《梅岭-滕王阁风景名胜区总体规划（2008—2025 年）》
14. 《江西梅岭国家森林公园总体规划（2017-2026）》
15. 《南昌市新建区国土空间总体规划（2021—2035 年）》

16. 《梅岭—滕王阁风景名胜区梅岭休闲接待中心详细规划（2024 修改）》

17. 《湾里管理局招贤镇乌井村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

18. 《湾里管理局洗药湖管理处卫东村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

19. 《湾里管理局招贤镇红星村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

20. 《湾里管理局梅岭镇立新村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

21. 《湾里管理局梅岭镇东昌村和龚家林场“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

22. 《湾里管理局太平镇太平村—南门分场村庄规划（2021—2035 年）》

23. 《湾里管理局太平镇南溪村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

24. 其他相关法律法规、标准规范

1.6.选址原则

1.保护优先原则

项目选址应贯彻落实国家关于风景名胜区、国家森林公园等自然保护地的相关要求，优先保护具有重要价值的风景名胜资源、突出植被景观，不对区域内的各项保护因素产生影响，选址要避开生态敏感区域，减少对生态环境的影响，保障其生态系统完整性。

2.环境协调原则

项目选址应避开易发生自然灾害和不利建设的地段，项目建设应与周边环境协调发展，充分顺应和利用原有地形，最大限度地减少对自然环境的损伤或改造，注重山水林田等生态资源的保护，促进人与自然可持续发展。

3.突出特色原则

规划建筑景观结合自然环境，延续乡土建筑风格，建筑色彩应突出风景区自然属性，减少建筑对环境的影响，建筑外立面色彩要服从环境色调。

第二章 项目概况

2.1.风景名胜区概况

2.1.1 地理位置

梅岭—滕王阁风景名胜区位于江西省南昌市的西北部，地跨赣江两岸。梅岭、滕王阁隔江相望，为豫章（古南昌称谓）山水之纲领。

梅岭片区位于南昌市湾里管理局境内，东接红谷滩区。主要依托湾里大道、前湖快速路、梅岭大道进入南昌市中心城区。

2.1.2 历史沿革

滕王阁系唐太宗李世民之弟、滕王李元婴于唐永徽四年（公元 653 年）任洪州都督时所建，后因初唐四杰之一王勃所作的《滕王阁序》而名扬天下，誉冠古今。历代滕王阁迭毁迭兴达 28 次之多。1985 年 10 月 22 日，滕王阁重建工程正式开工，第 29 次重建。1989 年 10 月 8 日，正式落成并对外开放。滕王阁以“江南三大名楼”、中国古代四大名楼、“中国十大历史文化名楼”之一以及“西江第一楼”盛誉扬名海内外。

梅岭早在七千多年前的新石器时代便有原始先民在此生息繁衍。西汉末年，南昌县尉梅福为抵制王莽专政，退隐西郊飞鸿山。后人纪念他的高风亮节，在岭上建梅仙坛，岭下建梅仙观，改飞鸿山为梅岭。

梅岭是南昌唯一的避暑胜地，自然风景独特，奇峰、怪石、洞府、湖泊、珍奇花木、虹霞、声象等奇景颇为壮观。具有较高美学价值的自然景观和底蕴深厚的人文景观，成为古今游人的慕游之处。

梅岭—滕王阁风景名胜区于 1996 年 8 月被江西省人民政府批准为省级风景名胜区，并于 2004 年 1 月被国务院列为第五批国家级风景名胜区。

2.1.3 自然特征

1. 地质地貌

梅岭片区地层主要由中元古界双桥山群和老第三纪红色砂泥岩以及第四纪残坡积和冲积物组成。在山体的南部零星出露有中上石炭统石灰岩和上三叠统安源组煤系地层。

梅岭位于九岭复背斜的南翼，与萍（乡）乐（平）坳陷接壤，是整个九岭南缘大型

推覆构造的组成部分之一。山体是一个推覆到晚古生代、中生代以至早第三纪地层之上的席体。在山体内见有几条平推断层，多见于花岗岩体内部及花岗岩与混合岩接触带附近。断层一般为北—北东走向，倾向东南，倾角多在60°左右。另有一组断层走向北西—南东，规模较小，产状不明显。由于断层的错动，常形成倒石堆，在混合花岗岩中节理广泛发育，不同方向的节理相互交错，相互切割，将巨大的岩体分成许多菱形块体，经物理、化学以及生物风化作用，形成了梅岭独特的自然景观，即“球形”风化及重力堆积。

区内岩石包含岩浆岩、沉积岩和变质岩三大类。但以岩浆岩、变质岩为主体，山体边缘才有大面积的沉积岩分布。

梅岭为南昌市唯一的山脉，属九岭山脉的一支余脉，为锦江、赣江尾间和赣江、潦河两大水系的分水岭，境内海拔50—841.4米，相对高出赣江一级阶地约800米，属低山丘陵及岗阜地貌。主峰罗汉峰海拔841.4米，处于中部略偏西南，最低处禹港村海拔25米。切割深度300-500 米。整个山体长期经受侵蚀冲刷作用和构造作用，沟谷纵横，水流落差较大，形成多处瀑布。山坡坡度一般为20～35°，北部和东南部为低山向平原过渡的丘岗地带，岗宽坡缓，丘田相间。山谷多呈“U”形。

由于地壳构造运动的隆起、沉降、褶皱、断层、侵蚀等作用，形成中高周低的独特地貌景观。有大小山峰九十九座，天然和人工湖泊 50 余处。整个地势由西南向东北倾斜，呈纺锤形。周迴三百里，不与它山接，自成一山系，因而她又被人们称为“飞鸿山”。

2.水文

梅岭有乌井水库、观察水库（泮溪湖）、幸福水库和溪霞水库。水系主要有乌源港、铜源港等七条。

沟壑纵横，形成无数处瀑布、湖潭。溪水潺潺、飞瀑重帘、潭水碧幽、泉水清冽，形成了清幽绝妙的自然风光，与周边山体、植被融为一体，营造了独特的山水格局和优越的生态环境。

3.气象

风景区属亚热带温湿东南季风气候区。由于梅岭特定的地理位置，与南昌平原地区相比，有其气候的特异性，为南昌唯一的避暑胜地。

梅岭区内日照少，气温低，云雾降水多，空气湿度大，负氧离子含量高，风速小，气候垂直变化大，四季分明，冬寒夏凉，春秋气候宜人，具有典型的山地气候特征。

2.1.4 森林植被

风景区现状森林植被以次生类为主，有以芒、野古草、橘草、金茅、白茅及芒萁为主的山地灌草丛，以及分布最广的马尾松疏林。

植被类型主要有暖性针叶林、针阔混交林、常绿阔叶林、落叶阔叶林、常绿落叶阔叶混交林、竹林、灌丛和灌草丛组成。以毛竹林的分布最为广泛，其次是杉木林和马尾松林，以苦槠、栲、香樟、木荷等主要树种组成的常绿阔叶林主要分布在村庄附近以风水林的形式保存，落叶阔叶林主要有枫香、拟赤杨、泡桐等。

2.1.5 整合优化

根据进一步整合优化方案，整合优化后，梅岭—滕王阁风景名胜区总面积为 183.21 平方公里。

2.2.项目概况

2.2.1 基础保障类

1. 乌井上堡污水处理站

（一）区位关系

项目位于招贤镇乌井村上堡自然村，上堡溪流经村组向东汇入乌井水库。

乌井水库为小Ⅰ型水库，承担山洪调蓄、农田灌溉、景观等功能。



项目位置图

（二）设施现状

上堡现状人口 248 人，村民建房沿 057 乡道两侧山谷地带分布，上堡溪绕村而过。

为落实《江西省人居环境整治三年行动实施方案》，实施农村生活污水强化分类治理，2018 年在上堡自然村下游建设上堡污水处理站，2019 年竣工并投入使用。该站设计处理规模为 50T/D，采用 A/O 生物处理工艺。项目服务用房为单层砖混结构，平屋顶，建筑面积 86 ㎡，外观以白、灰为主。



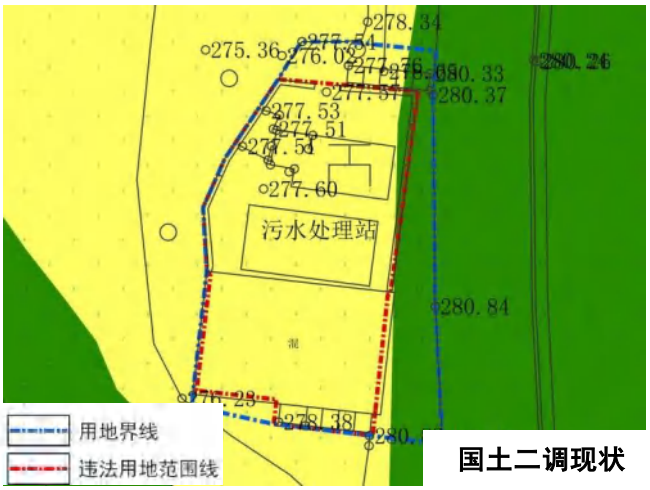


（三）用地现状

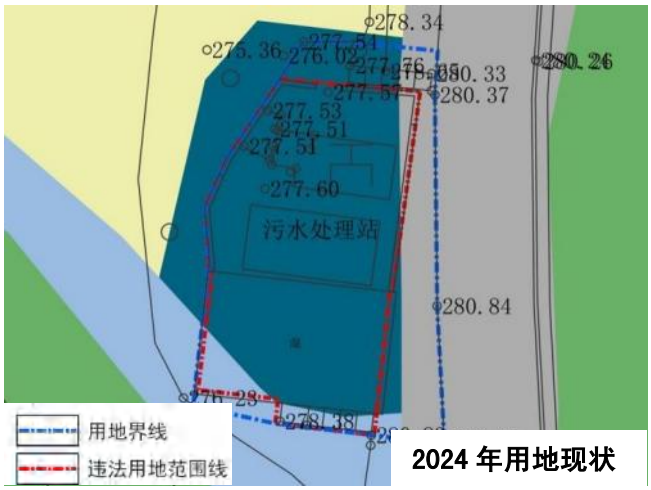
项目用地面积 304 ㎡，含违法用地面积 220 ㎡。

表 2-1 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	246	1	交通运输用地	54
			2	公用设施用地	226
2	林地	58	3	陆地水域	24
小计		304	小计		304



国土二调现状



2024 年用地现状

2.铜源峡景区公用厕所

（一）区位关系

项目位于洗药湖管理处卫东村铜源峡景区内，距离景区出入口约 600 米。



项目位置图

（二）设施现状

铜源峡景区水碓群区域已建立较为完善的游览体系，是目前梅岭风景名胜区主要游览景区之一，平均高峰日游客人数约 1000 人。为满足游客游览需求，2018 年在溯溪终点处，将原旱厕改建为旅游公厕。

该公厕为单层砖混结构，平屋顶，建筑面积 56 ㎡，外观以白、灰为主。



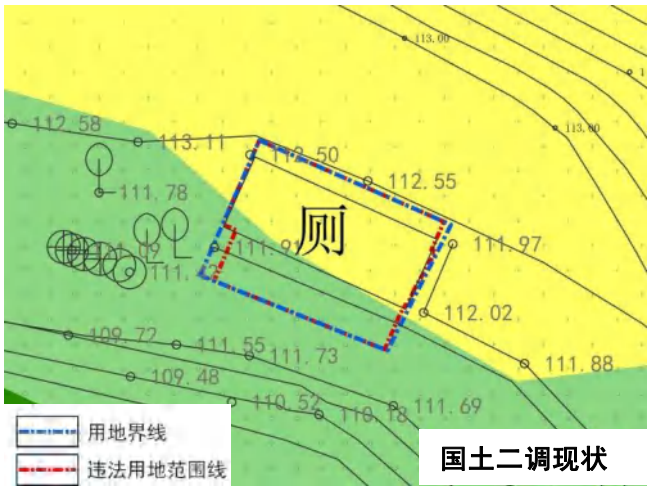


（三）用地现状

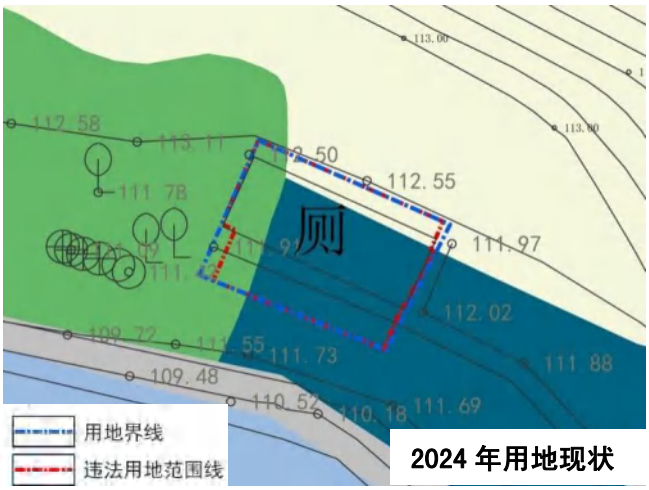
项目用地面积 109 ㎡，含违法用地面积 104 ㎡。

表 2-2 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	68	1	耕地	17
2	林地	41	2	林地	24
			3	公用设施用地	68
小计		109	小计		109



国土二调现状



2024 年用地现状

3. 红星村田尾垃圾中转站

（一）区位关系

红星村位于招贤镇西部，下辖田尾、黄家、熊家、南山、桥东、涂家、万幸、铁壁、香城等自然村组。田尾自然村位于村域西南部，交通可达性好。



项目位置图

（二）设施现状

红星村村庄人口 1665 人。2017 年，为扎实推进洗药湖管理处辖区内生活垃圾分类收集、中转转运、无害化处置一体化工作，充分结合区域道路交通转运条件、生活垃圾收运合理覆盖半径等因素，确定在田尾村建设标准化垃圾中转站，承担洗药湖管理处村民、游客产生生活垃圾的集中归集、压缩中转职能。

中转站为二层坡屋顶建筑，建筑占地面积 150 ㎡，建筑总面积 271 ㎡，外观以白、灰为主。





（三）用地现状

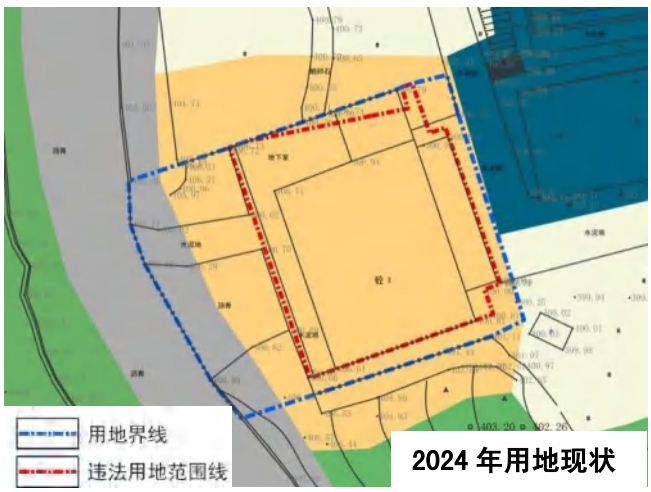
项目用地面积 320 ㎡，含违法用地面积 179 ㎡。

表 2-3 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	309	1	居住用地	277
2	林地	11	2	交通运输用地	43
小计		320	小计		320



国土二调现状



2024 年用地现状

4.红星储水工程项目

（一）区位关系

项目位于洗药湖管理处红星村香城村西北侧山林地内，距乡道约 20 米，可通过山间小道抵达。



项目位置图

（二）设施现状

为保障村民饮用水安全，洗药湖管理处红星村于 2019 年在香城自然村建成储水工程项目，项目服务覆盖人口 369 人。



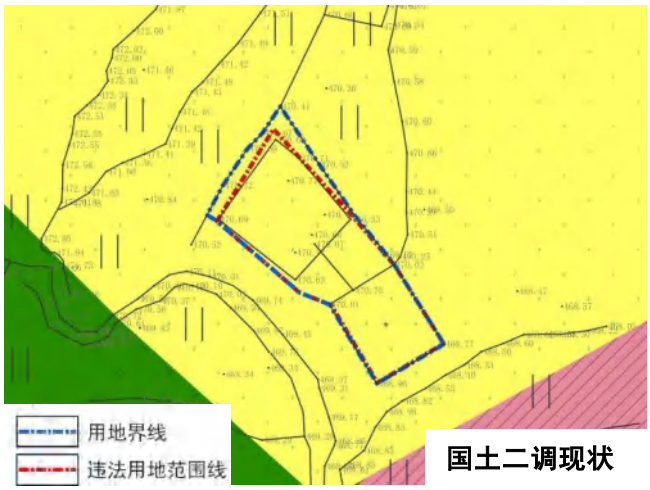


（三）用地现状

项目用地面积 92 ㎡，含违法用地面积 81 ㎡。

表 2-4 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据		2024 年度国土变更调查成果数据	
用地名称	用地面积（㎡）	用地名称	用地面积（㎡）
耕地	92	林地	92
小计	92	小计	92



国土二调现状



2024 年用地现状

5. 团结村港下组污水处理站

（一）区位关系

团结村地处梅岭镇中部，下辖杨梅岭、石门、港下赵家、邓家等自然村，村域主要水系为吴源港。



项目位置图

（二）设施现状

港下赵家自然村位于村域中部，现状人口 321 人，常住人口约 200 人。

为落实《江西省人居环境整治三年行动实施方案》，实施农村生活污水强化分类治理，2018 年在港下赵家自然村下游约 300 米处建设港下组污水处理站，2019 年竣工并投入使用。该站设计处理规模为 30T/D，采用 A/O 生物处理工艺。



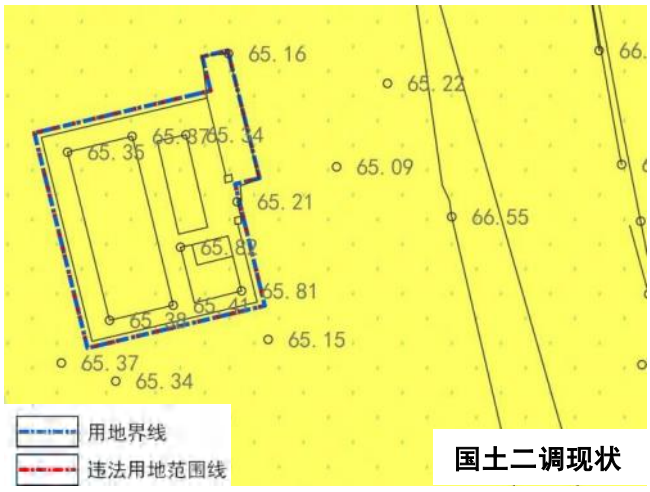


（三）用地现状

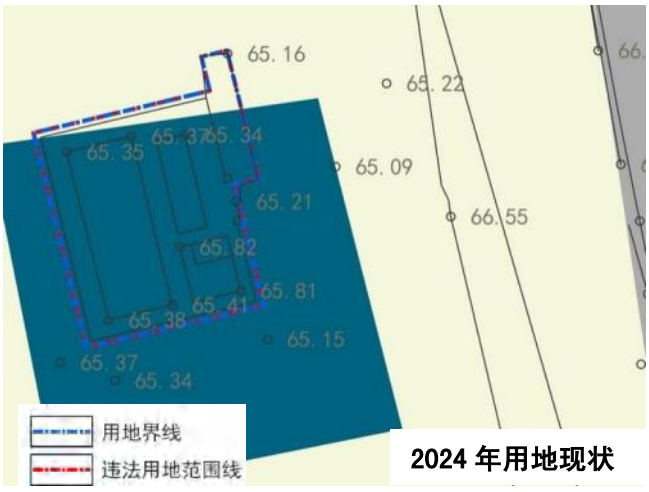
项目用地面积 161 ㎡，含违法用地面积 161 ㎡。

表 2-5 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	161	1	耕地	15
			2	公用设施用地	146
小计		161	小计		161



国土二调现状



2024 年用地现状

6.团结村邓家组公共厕所

（一）区位关系

邓家自然村位于港下赵家南侧约350m处，现状人口365人。



项目位置图

（二）设施现状

村内有小型山塘水库——邓家水库，为村级小型饮用水水源水库，修建该山塘时，库区低洼住户就近靠后安置在邓家村内。

2014年，为改善村内人居环境，结合村内公共活动场地，实施了邓家公共厕所水库移民扶持项目。

该公厕为单层砖混结构，平屋顶，建筑面积55㎡，外观以灰、白为主。



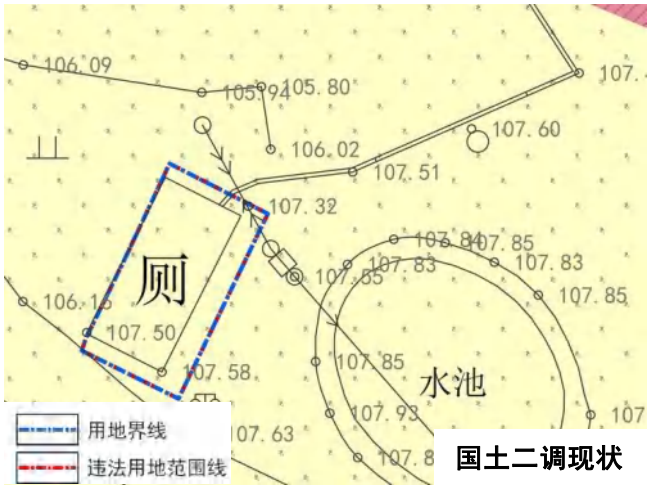


（三）用地现状

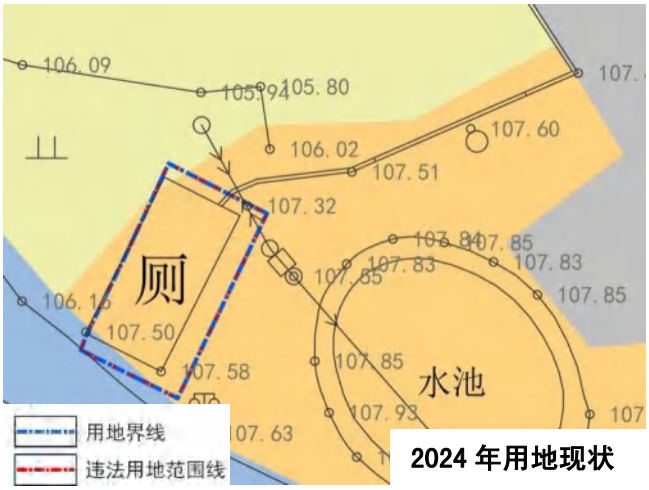
项目用地面积 83 ㎡，含违法用地面积 83 ㎡。

表 2-6 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	83	1	居住用地	78
			2	陆地水域	5
小计		83	小计		83



国土二调现状



2024 年用地现状

7. 东昌村公共厕所

（一）区位关系

东昌村地处梅岭镇北部，下辖东昌村、半岭村、老红山村、鱼子背、龚家村、红山新村六个自然村以及龚家林场。鱼子背村坐落于东昌村东部、风雨池路以东。



项目位置图

（二）设施现状

鱼子背村现状人口 120 人。从鱼子背村口往北部延伸，有连通鱼子背——风雨池的登山线路，是梅岭热门的轻徒步线路。

2019 年，为响应“厕所革命”号召、改善人居环境，在鱼子背村口新建标准化水冲公厕一座，既满足村民日常所需，又兼顾游客服务功能。

该公厕为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积 29 ㎡，外观以青、灰为主。



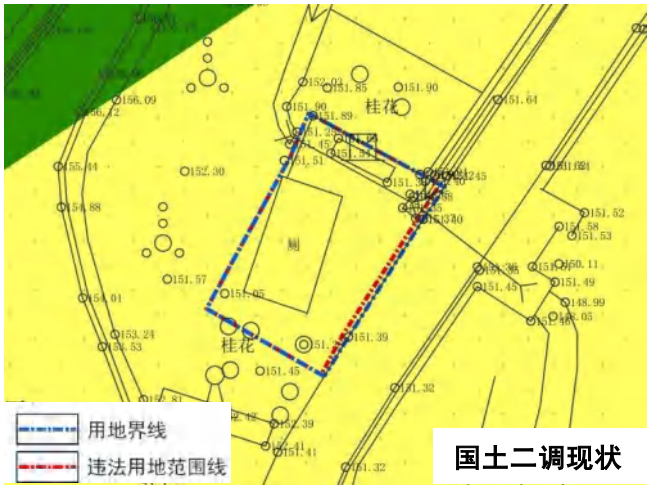


（三）用地现状

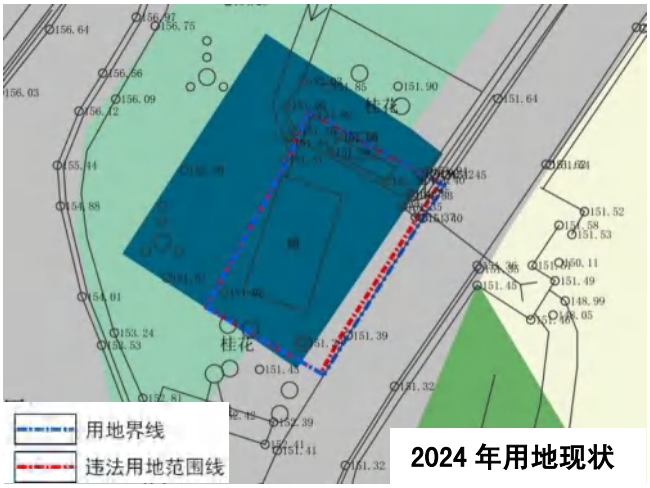
项目用地面积 117 ㎡，含违法用地面积 113 ㎡。

表 2-7 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	117	1	农业设施建设用地	18
			2	公用设施用地	99
小计		117	小计		117



国土二调现状

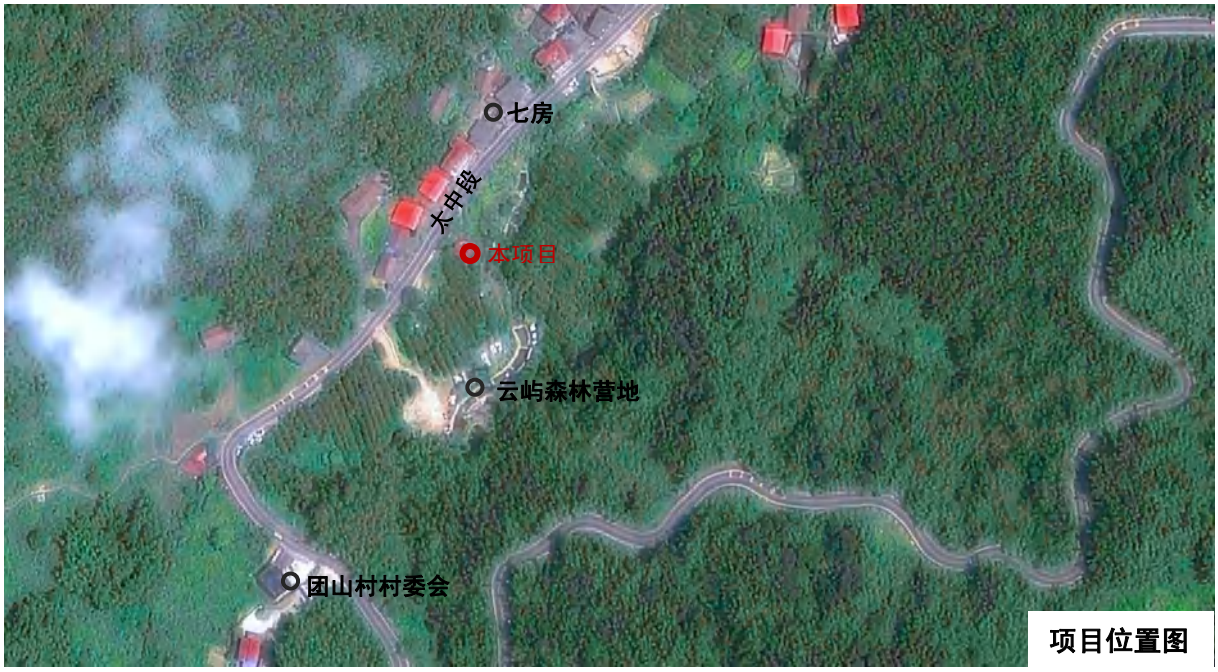


2024 年用地现状

8.团山村旅游公厕

（一）区位关系

团山村旅游公厕位于七坊自然村东侧，村委会北侧约 240m 处。



项目位置图

（二）设施现状

区内主要水系楠坪港属于梅岭南源港支流，水源来自老鸦山村后山涧，自南向北贯穿村域。上游老鸦尖段为原生态山林溪流，落差大、水流急促，沿途山林、叠水景观丰富，现状已形成虹河谷徒步环线，起点位于七坊村内。七坊村周边已形成山野露营、农家餐饮等业态。

2018 年，为响应“厕所革命”号召、改善人居环境，在七房村东侧、太中路以东区域建设了团山村七坊旅游公厕，以满足游客服务功能。

该公厕为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积 63 ㎡，外观以青、灰为主。



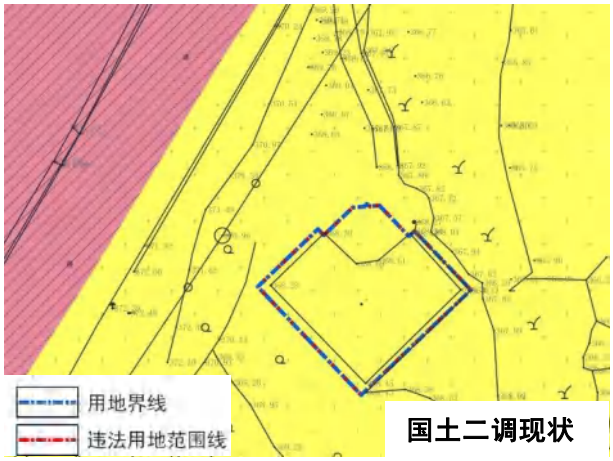


（三）用地现状

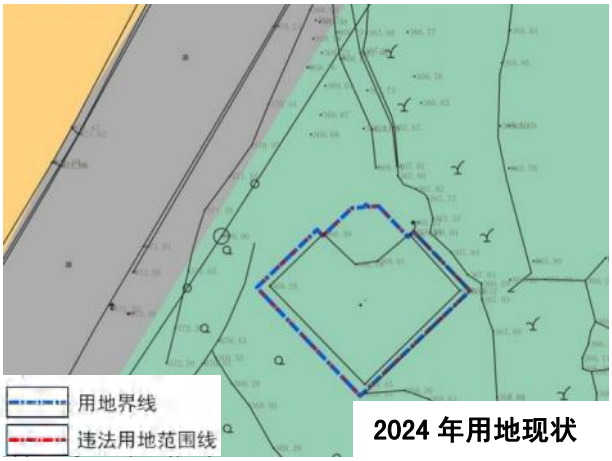
项目用地面积 90 ㎡，含违法用地面积 90 ㎡。

表 2-8 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据		2024 年度国土变更调查成果数据	
用地名称	用地面积（㎡）	用地名称	用地面积（㎡）
耕地	90	林地	90
小计	90	小计	90



国土二调现状



2024 年用地现状

9. 太平村江下自然村污水处理站

（一）区位关系

太平村地处太平镇中部，下辖太平、东溪、江下、桐源 4 个自然村。江下自然村位于太平村北部，项目位于江下村北侧。



项目位置图

（二）设施现状

江下自然村现状人口 303 人，常住人口约 150 人。

为落实《江西省人居环境整治三年行动实施方案》，实施农村生活污水强化分类治理，2017 年在江下自然村下游约 200 米、南溪村上屋自然村上游 350 米处建设江下污水处理站，2018 年竣工并投入使用。该站设计处理规模为 30T/D，采用 A/O 生物处理工艺。



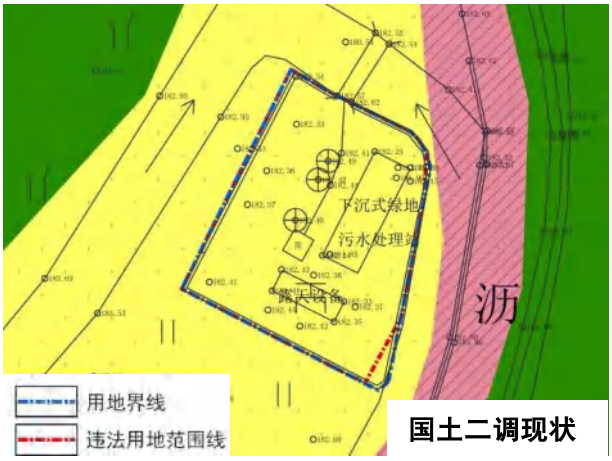


（三）用地现状

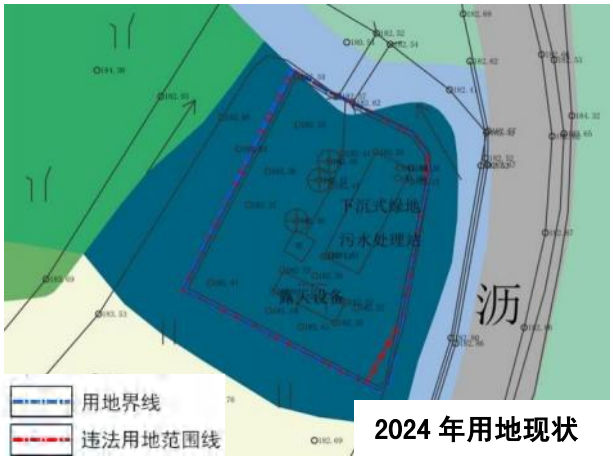
项目用地面积 352 ㎡，含违法用地面积 345 ㎡。

表 2-9 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	352	1	公用设施用地	348
			2	陆地水域	4
小计		352	小计		352



国土二调现状



2024 年用地现状

10.太平村东溪自然村污水处理站

（一）区位关系

东溪自然村位于太平村东部，项目位于东溪村北侧。



项目位置图

（二）设施现状

东溪村现状人口 229 人。为落实《江西省人居环境整治三年行动实施方案》，实施农村生活污水强化分类治理，2017 年在东溪自然村下游约 750 米处建设东溪污水处理站，2018 年竣工并投入使用。该站设计处理规模为 30T/D，采用 A/O 生物处理工艺。



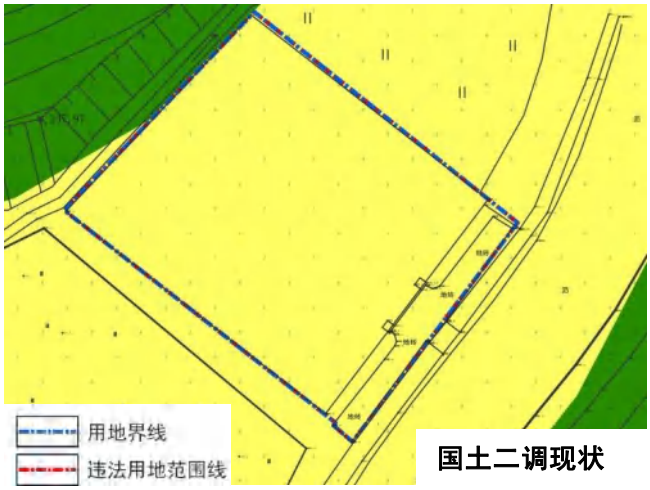


（三）用地现状

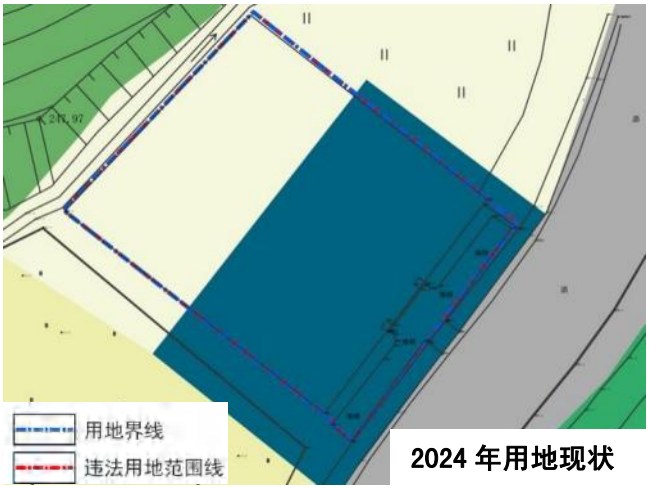
项目用地面积 354 ㎡，含违法用地面积 354 ㎡

表 2-10 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	354	1	耕地	145
			2	公用设施用地	209
小计		354	小计		354



国土二调现状



2024 年用地现状

11. 红岭分场叶坊自然村公厕

（一）区位关系

红岭分场地处太平镇中部，下辖窝铺、叶坊、狮山、大家湾等自然村，太平路东西贯穿全域。为太平镇人民政府驻地，也是太平镇茶旅融合的核心片区。

其中，叶坊村位于辖区中部，太平路南侧，现状人口 271 人。



项目位置图

（二）设施现状

叶坊村周边有狮山大客天下茶园、窝铺村民宿集群、大家湾四美乡村示范点等。叶坊村的农旅融合配套设施也日益完善，包括完善村口生态停车场、导览标志，盘活闲置民居，发展小型农家餐饮、茶歇体验，以承接狮子峰景区分流游客。

2016 年，为响应“厕所革命”号召、改善人居环境，在叶坊村东侧新建公厕一座，既满足村民日常所需，也为往来游客提供了便利服务。

该公厕为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积 40 ㎡，外观以青、灰为主。



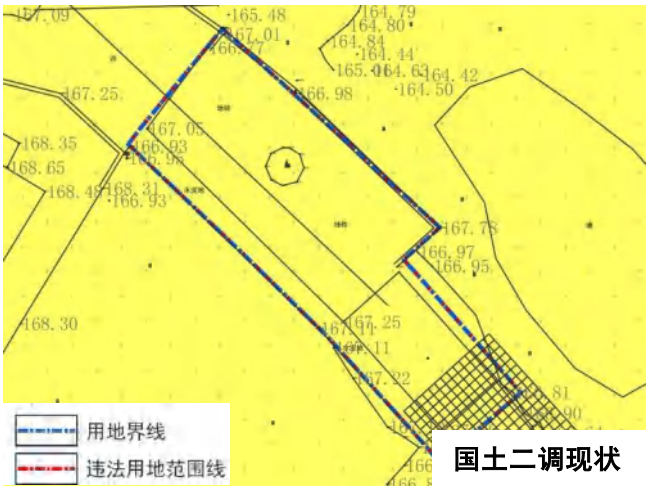


（三）用地现状

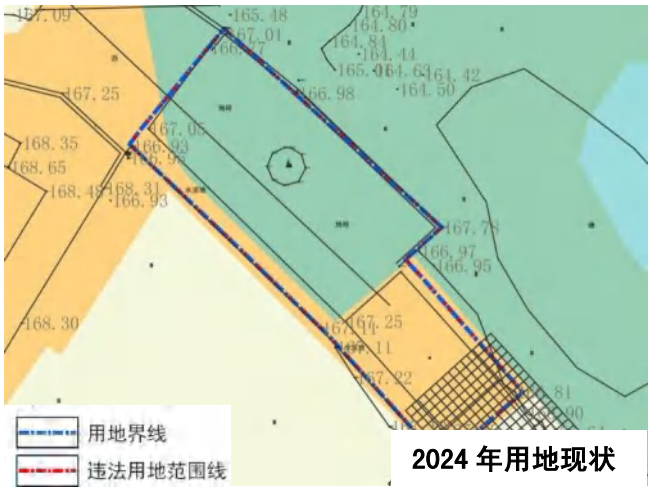
项目用地面积 229 ㎡，含违法用地面积 229 ㎡。

表 2-11 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	229	1	林地	141
			2	居住用地	88
小计		229	小计		229



国土二调现状



2024 年用地现状

12.南溪村公厕

（一）区位关系

南溪村地处太平镇中西部，下辖下保、高家、枣梨树下、上屋等自然村。

其中，下保村位于村域北部，沿 046 乡道两侧分布。



项目位置图

（二）设施现状

下保村现状人口 230 人。

2016 年，为响应“厕所革命”号召、改善人居环境，在下保村入口，046 乡道东侧新建标准化水冲公厕一座，既满足村民日常所需，也为往来游客提供了便利服务。同步配套建设污水处理设施，设计处理规模为 20T/D，采用 A/O 生物处理工艺。

该公厕为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积 24 ㎡，外观以白、灰为主。



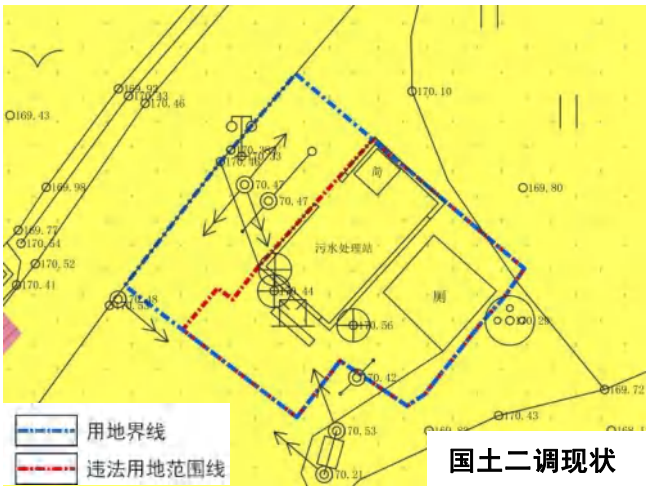


（三）用地现状

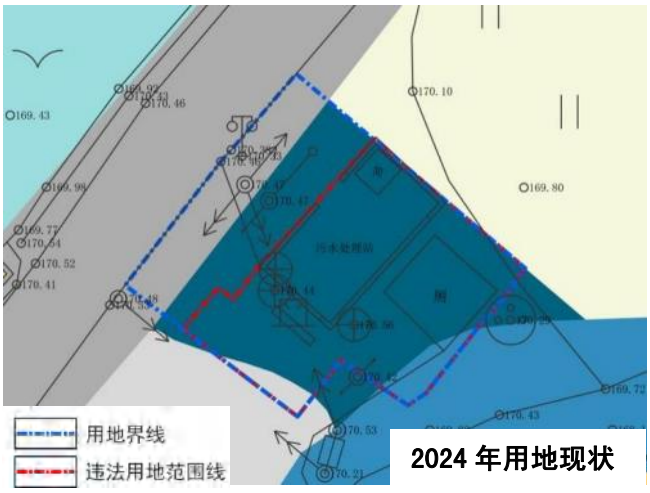
项目用地面积 272 ㎡，含违法用地面积 179 ㎡。

表 2-12 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	272	1	交通运输用地	53
			2	公用设施用地	210
			3	陆地水域	9
小计		272	小计		272



国土二调现状



2024 年用地现状

2.2.2 公共服务类

1. 袁家村避雨长廊

（一）区位关系

袁家村位于梅岭镇东北部，村委会驻地袁家自然村。袁家村村民建房主要集中在 040 县道南侧山谷地带，县道北侧主要为永久基本农田。



项目位置图

（二）设施现状

袁家自然村现状人口 751 人，村内现状公共服务设施主要有村委会、“一老一小”幸福院。袁家村村民活动场地缺乏，加之可供建设的用地十分有限。为在耕地资源保护与满足村民日常休憩需求之间取得平衡，2017 年，于村委会及幸福院北侧、紧邻 040 县道区域，新建了一处避雨长廊，以弥补公共活动空间的缺失。

避雨长廊宽 2.7 米，全长约 70 米，西端与村民住宅相接、东端与农村道路相通，串联起一段连续的休憩空间，为村民提供遮阳避雨的日常活动场所。



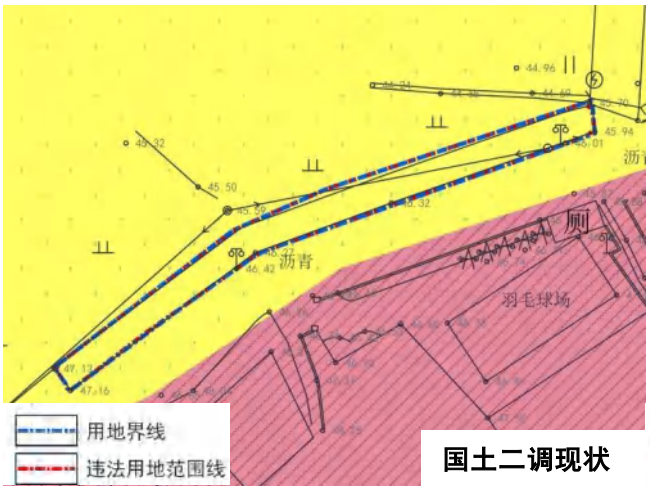


（三）用地现状

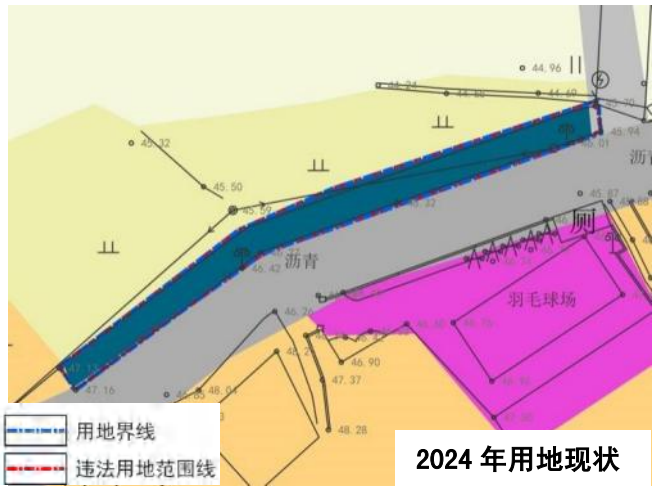
项目用地面积 291 ㎡，含违法用地面积 289 ㎡。

表 2-13 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	291	1	农业设施建设用地	5
			2	交通运输用地	5
			3	公用设施用地	282
小计		291	小计		291



国土二调现状



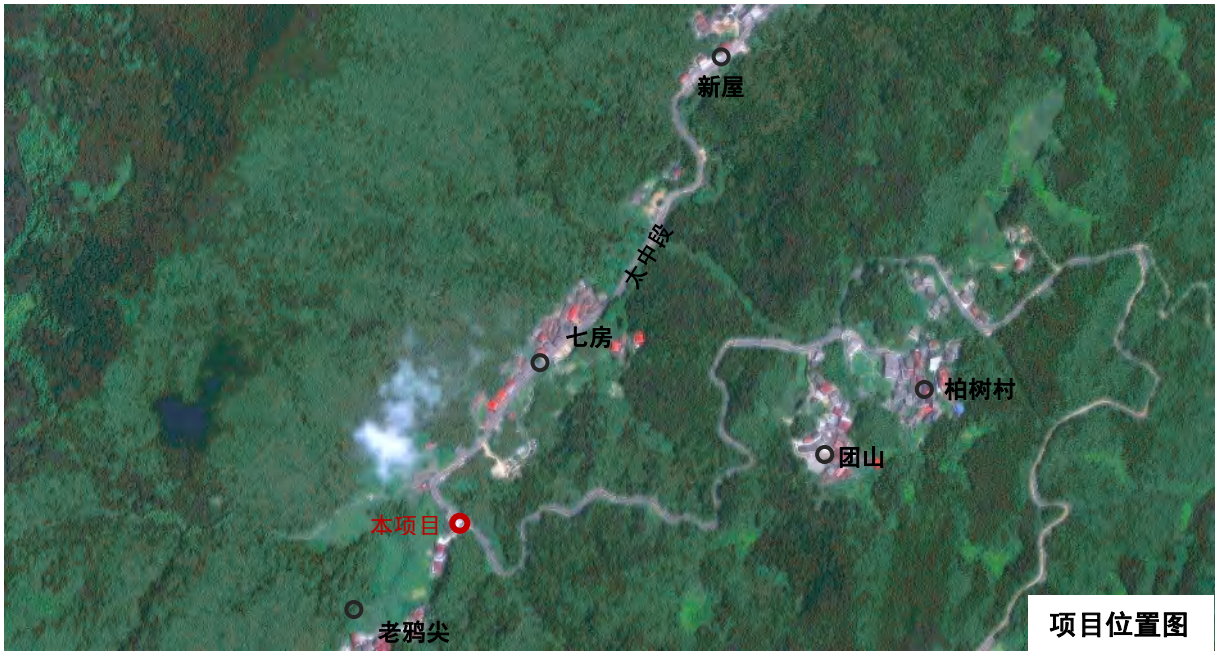
2024 年用地现状

2.团山村村委会

（一）区位关系

团山村地处太平镇南部，下辖丁家山、新屋、七坊、老鸭尖、团山等自然村。

团山村村委会现位于老鸦尖北部，太中段南侧。



项目位置图

（二）设施现状

为盘活乡村集体闲置产业用地，团山村引入“古隐民宿综合体项目”，项目以原团山村村委会、集体仓库（工厂）及院落旧址、原团山村小学及院落旧址为范围，打造了集休闲度假、康养理疗、餐饮、观赏、住宿为一体的江西本土民宿 IP——楠坪古村。

2018 年，考虑交通可达性、居民便利性，团山村村委会外移至老鸦尖北部，太中段南侧区域，按村级党群服务中心建设要求，包括 “一厅” “三站” “四室”等空间。建筑为三层砖混结构，平屋顶，占地面积 167 ㎡，建筑总面积为 516 ㎡，外观以白、灰为主。



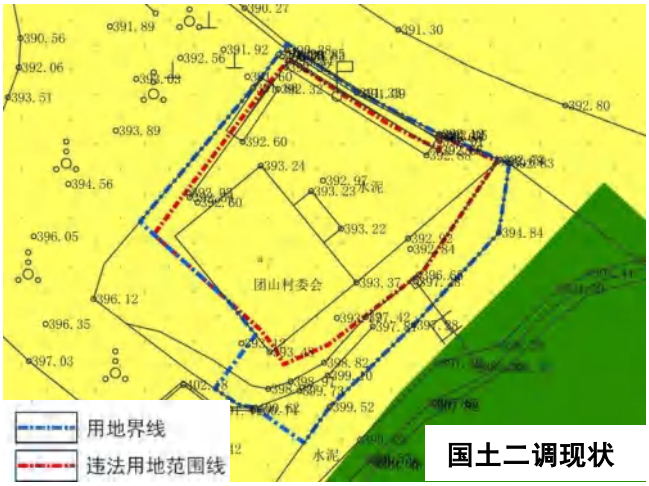


（三）用地现状

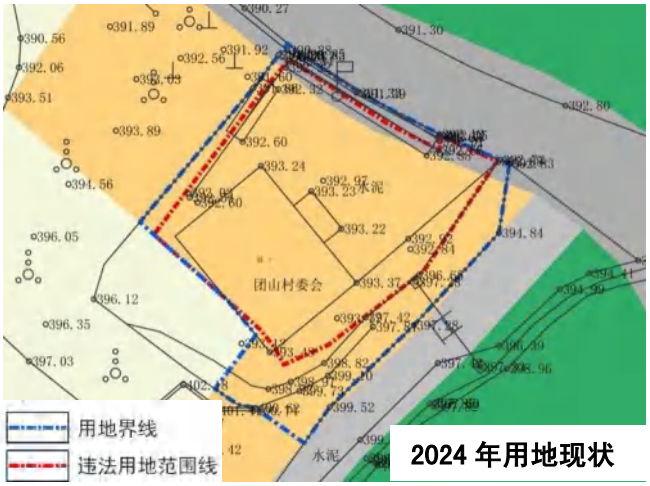
项目用地面积 794 ㎡，含违法用地面积 563 ㎡。

表 2-14 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	794	1	耕地	2
			2	居住用地	729
			3	交通运输用地	63
小计		794	小计		794



国土二调现状



2024 年用地现状

3. 太平村桐源村级卫生室

（一）区位关系

桐源位于太平村域南部，项目位于桐源村北侧。



项目位置图

（二）设施现状

桐源村现状人口 492 人。2017 年，为推动中国红十字基金会“红十字天使计划”的实施，帮助贫困地区乡村改善医疗卫生条件，贝因美集团在太平村捐赠一所“幸福天使博爱”卫生站。

该建筑为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积 72 ㎡，外观以白、灰为主。



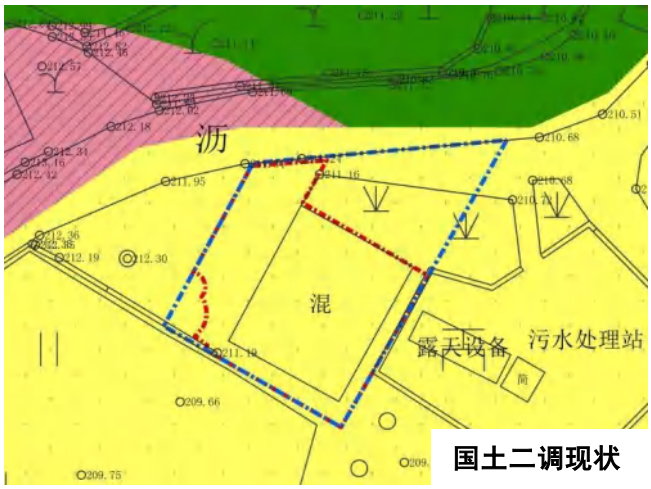


（三）用地现状

项目用地面积 198 ㎡，含违法用地面积 134 ㎡。

表 2-15 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	198	1	耕地	8
			2	居住用地	158
			3	交通运输用地	32
小计		198	小计		198



国土二调现状



2024 年用地现状

4. 合水分场村民活动中心

（一）区位关系

项目位于合水分场中部，S106 南侧。



项目位置图

（二）设施现状

合水分场现有常住居民 468 人，此前未配置专门的村民公共活动场所，村民开展文化活动、议事聚会等缺乏固定空间，无法满足群众日常精神文化与公共活动需求。

近期太平镇盘活闲置国有资产，为分场调配了合适场地。该处国有资产为湾里管理局综合执法大队没收移交，由南昌飞鸿山舍轻奢酒店有限公司建设，包括穹顶房、木屋、亭子及消防水池。

建筑总面积 923 ㎡，其中，穹顶房为 3 层砖混结构，建筑面积 706 ㎡；木屋为单层砖木结构，建筑面积分别为 144 ㎡、73 ㎡，外观以青、灰为主。



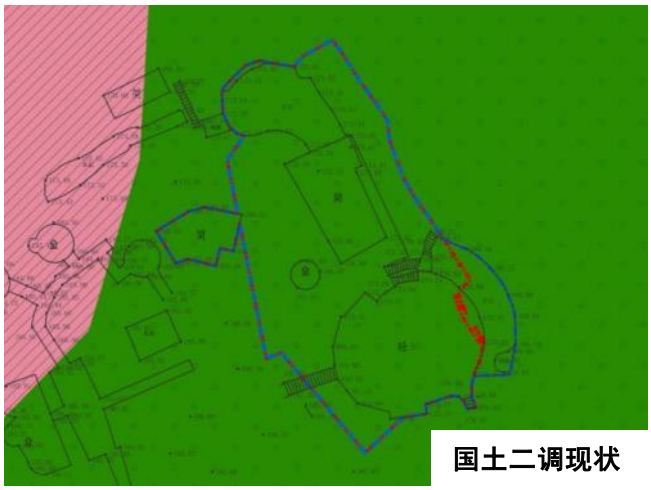


（三）用地现状

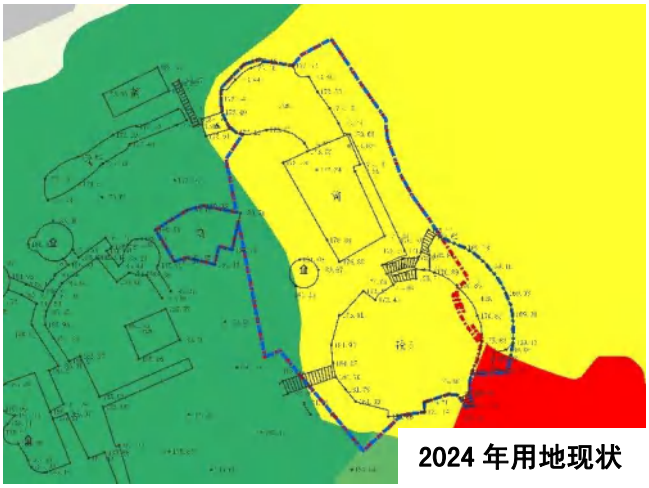
项目用地面积 1576 ㎡，含违法用地面积 1470 ㎡。

表 2-16 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	林地	1576	1	林地	220
			2	居住用地	1339
			3	商业服务业用地	17
小计		1576	小计		1576



国土二调现状



2024 年用地现状

2.2.3 乡村产业类

1. 乌井村农村集市

（一）区位关系

项目位于招贤镇乌井村上堡自然村，057 乡道北侧。



项目位置图

（二）设施现状

乌井村乡村旅游、农家乐经过多年发展，已形成一定经营基础，节假日游客到访量持续增加。周边农家乐经营带动人流集聚，游客在乡村游玩、就餐，催生了土特产、农家果蔬、手作小商品的交易场景。项目选址在乌井村村口、057 乡道北侧，作为乡村旅游发展过程中自然衍生的交易场所，服务本地村民与游客。

项目为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积 148 ㎡，外观以白、灰为主。屋顶平台与道路相连接，可作为活动或休憩场所。



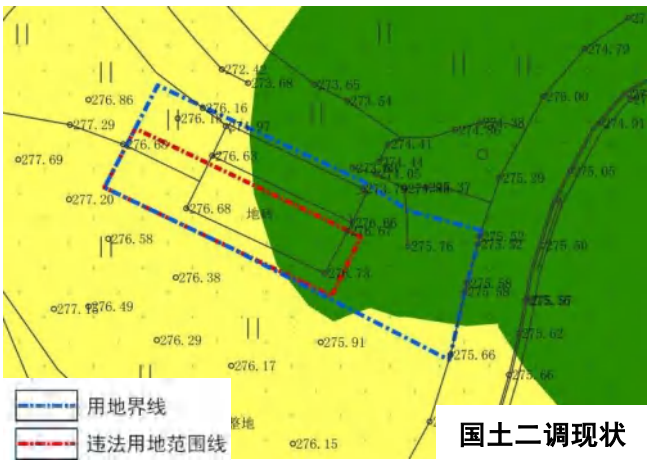


（三）用地现状

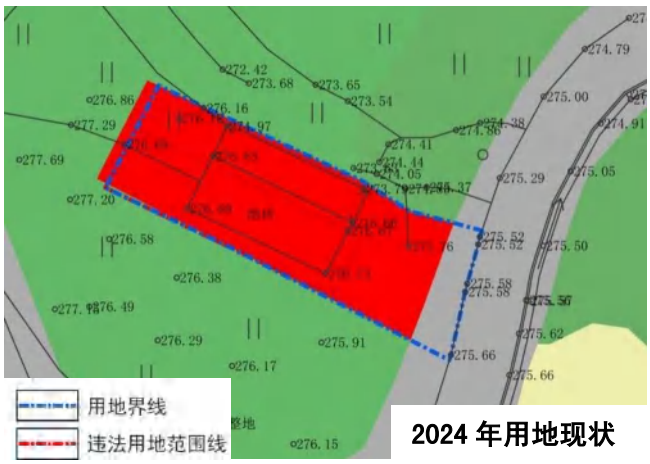
项目用地面积 448 ㎡，含违法用地面积 171 ㎡。

表 2-17 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	189	1	林地	3
			2	商业服务用地	398
2	林地	259	3	交通运输用地	47
小计		448	小计		448



国土二调现状



2024 年用地现状

2.乌井村榨油坊

（一）区位关系

项目位于招贤镇乌井村杨家自然村南侧，四季花谷入口区域。



项目位置图

（二）设施现状

乌井村山上有种植油茶树，且上堡、雷公坛等村仍保留有传统木榨与小型机榨工艺。为展示该项乡土技艺，丰富乡村旅游内容，2014 年结合四季花谷景点打造，对村集体房屋榨油坊予以原址重建。

项目为单层夯土结构，坡屋顶，建筑面积 151 ㎡，外观以土黄、青为主。



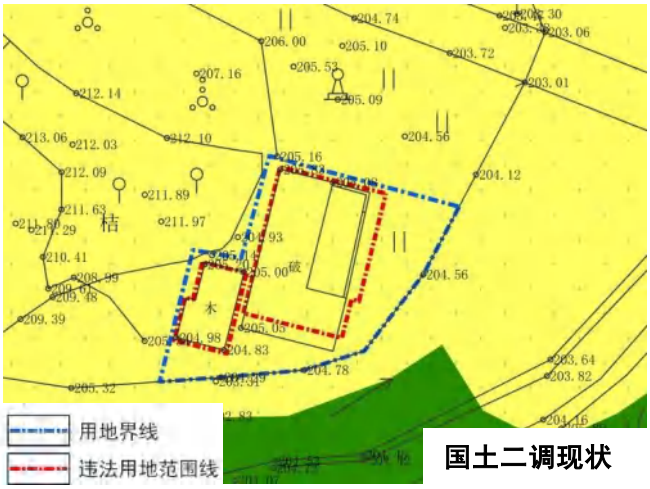


（三）用地现状

项目用地面积 411 ㎡，含违法用地面积 208 ㎡。

表 2-18 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据		2024 年度国土变更调查成果数据	
用地名称	用地面积（㎡）	用地名称	用地面积（㎡）
耕地	411	居住用地	411
小计	411	小计	411



国土二调现状

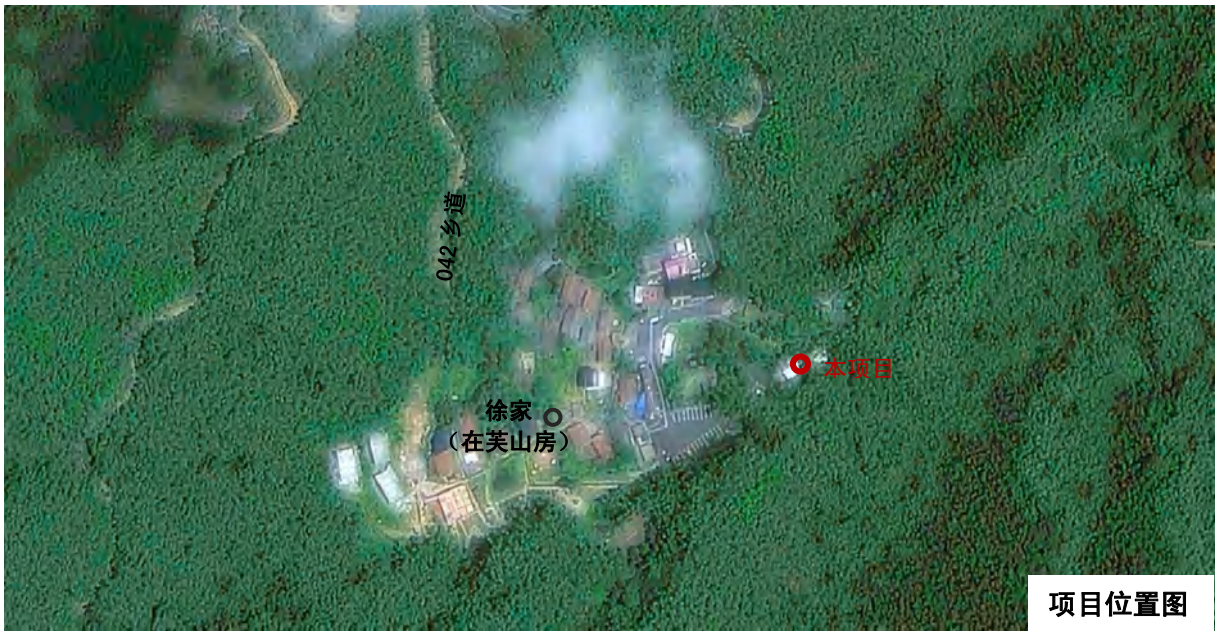


2024 年用地现状

3. 立新村在芙山房

（一）区位关系

立新村地处梅岭镇西部，全村下辖大东、小沙田、涧壁、塘上、熊家、徐家、高家共 7 个自然村。其中，徐家自然村已整体打造为“在芙山房”民宿项目，是湾里地区高端标杆民宿。沿店前街转入 042 乡道，驱车 20 分钟即可直达。



项目位置图

（二）风景资源

立新村被万亩竹海包围，森林覆盖率达 95%，是神龙潭景区腹地，包括神龙潭瀑布、竹海明珠、梅福池、跌水沟、名人别墅等二级以上景点。

立新村结合自身良好的生态优势，探索农旅发展道路，大力发展乡村旅游，并于 2021 年 1 月入选第二批江西省乡村旅游重点村。

（三）设施现状

2018 年，主理团队完成整村房屋承租，同步对接湾里、梅岭镇政府，纳入湾里乡村振兴民宿示范项目立项。设计秉承“修旧如旧、生态优先”的理念，不破坏山体、古树、溪流，以极简国风手法，让老民居焕发新生。由此，徐家村蝶变为集精品民宿、景观餐厅、慵懒下午茶与露营团建于一体的一站式山野度假目的地。村口 800 余年的古银杏，已成为南昌秋日最耀眼的“打卡地标”。

依托山林幽谷打造瀑布临水下午茶区，整体采用低密度散点木屋布局，建筑顺应山地地势错落排布。建筑体量轻盈，最大限度地保留地表径流和植被根系。蜿蜒的山间步道串联起木屋与溪涧，可溯溪戏水，可竹林漫步，尽享自然野趣。

项目共涉及 4 栋坡屋顶木屋，总建筑面积 110 ㎡，建筑色彩以原木、青色为主。






PUBU











（四）用地现状

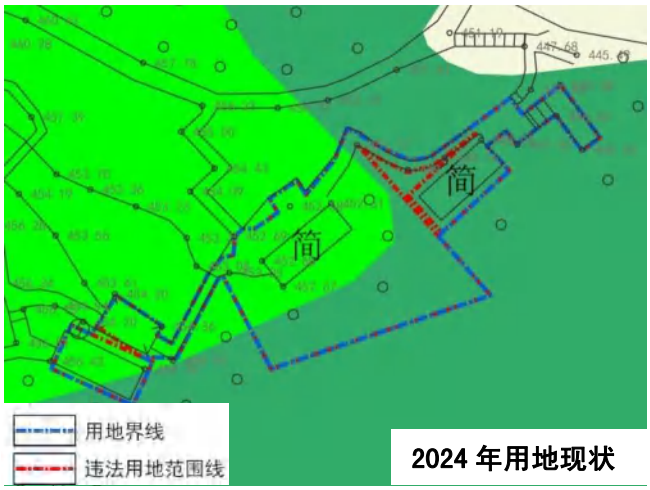
项目用地面积 534 ㎡，含违法用地面积 516 ㎡。

表 2-19 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	3	1	林地	283
2	林地	531	2	绿地与开敞空间用地	251
小计		534	小计		534



国土二调现状



2024 年用地现状

4. 立新村竹海明珠景区项目

（一）区位关系

项目为竹林飞车项目下站房，西侧为竹海水世界，北侧开敞区域为草坪露营区。



项目位置图

（二）设施现状

竹林飞车项目为竹海明珠景区游憩项目，依托山体坡度修建钢制轨道，穿行万亩毛竹林之间，游客乘坐滑车自主操控刹车，在竹林弯道滑行下山，兼具观景与轻刺激体验。

下站房建筑一层为员工管理用房，屋顶区域为游客下站集散场地。建筑面积334㎡，建筑色彩以白、灰为主。











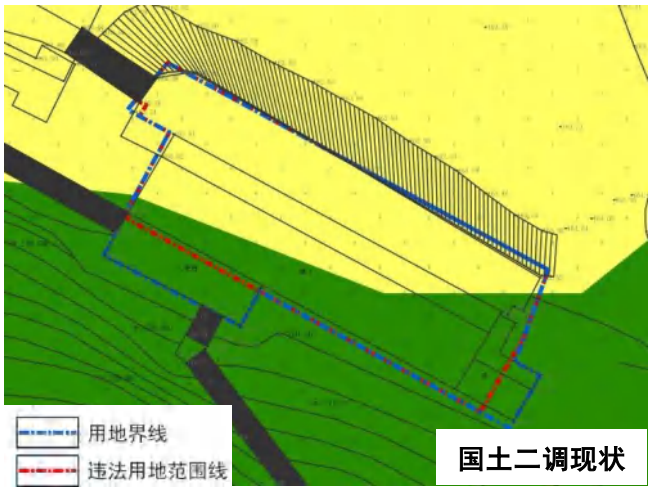


（三）用地现状

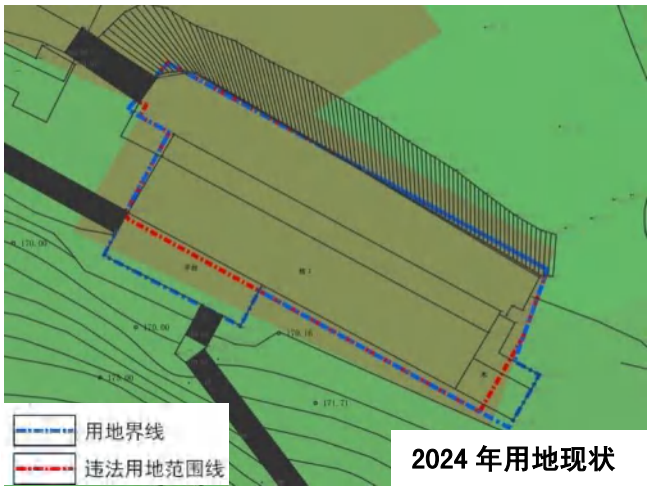
项目用地面积 489 ㎡，含违法用地面积 432 ㎡。

表 2-20 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	273	1	林地	22
2	林地	216	2	特殊用地	467
小计		489	小计		489



国土二调现状



2024 年用地现状

5.东昌村九林谷民宿

（一）区位关系

项目位于梅岭镇东昌村东北侧三分宕自然村组内。



项目位置图

（二）设施现状

老红山又名三分宕，海拔约 420 米。“宕”为赣北方言，指山间平缓台地；“三分”，源于早年三房兄弟分田而居。登临其上，视野豁然开朗——北望，罗亭镇隐于天际线尽头；东眺，溪霞水库澄澈如镜；南瞰，梅岭层叠，村舍烟火，尽收眼底。



2017 年，主理团队与村内农户完成闲置老屋、山地流转签约，同步对接镇政府申报乡村民宿改造项目，初期定位山林度假民宿。完成多栋民居墙体加固、屋顶翻新、水电管网预埋，配套停车场、山间简易步道基础施工。

项目为村民在 80 年代为榨油而建，单层夯土结构，坡屋顶，建筑面积 84 ㎡，外观以土黄、青为主。









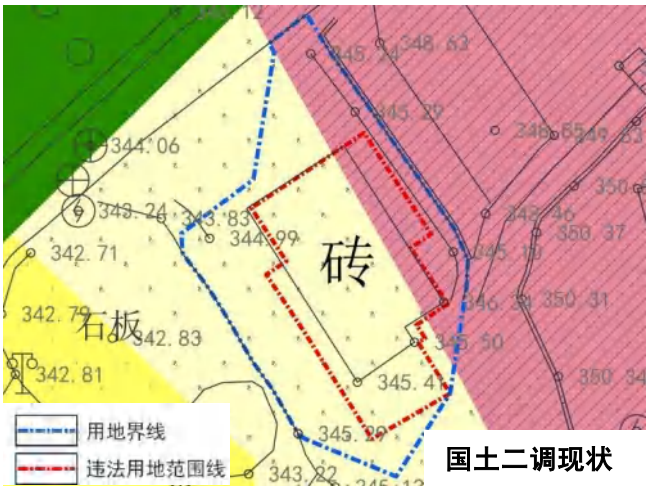


（三）用地现状

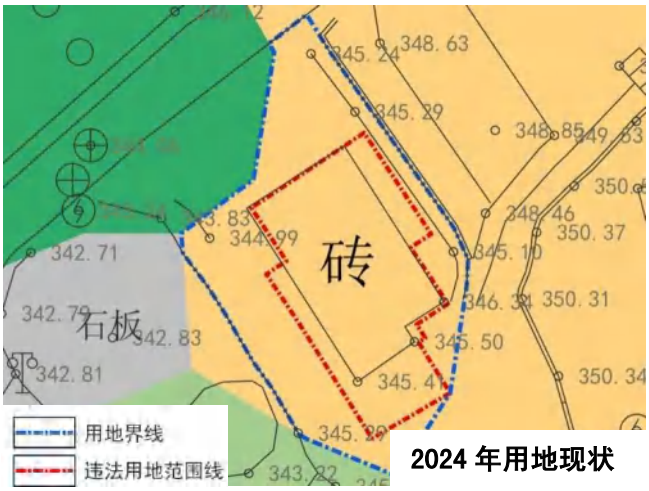
项目用地面积 273 ㎡，含违法用地面积 124 ㎡。

表 2-21 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	200	1	居住用地	273
2	村庄用地	73			
小计		273	小计		273



国土二调现状



2024 年用地现状

6. 红岭分场产业用地项目

（一）区位关系

项目位于太平镇红岭分场叶坊村西侧，太平路以南、太吉路以东。



项目位置图

（二）设施现状

红岭分场立足生态资源优势，积极拓展农旅融合路径，2011 年依托村集体水塘及周边田园空间，发展鱼塘垂钓、农家餐饮、乡村体验等休闲活动。

场地内建筑为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积共 142 ㎡，外观以青、灰为主。



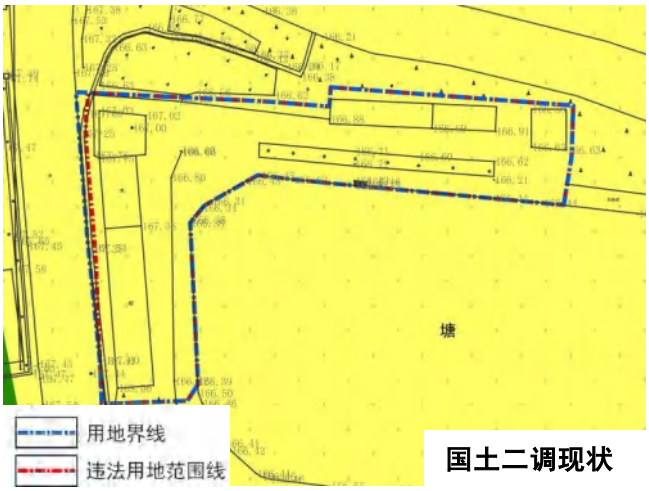


（三）用地现状

项目用地面积 689 ㎡，含违法用地面积 674 ㎡。

表 2-22 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	689	1	居住用地	565
			2	交通运输用地	23
			3	河流水域	101
小计		689	小计		689



国土二调现状



2024 年用地现状

7.南源村产业用地项目

（一）区位关系

南源村北靠合水分场、西邻太平村、南连团山村、东临梅岭镇立新村，下辖外石、洪家、刘家等自然村，核心网红片区为外石自然村所在的精品民宿集群。

项目位于太珂线东侧，紧邻外石自然村。



项目位置图

（二）设施现状

村庄以生态旅游为主，休闲农业、农家餐饮为辅。村集体成立江西南源旅游发展有限公司，统一盘活闲置农房发展文旅民宿。2014 年，南源村依托村集体水塘及周边田园空间，发展鱼塘垂钓、农家餐饮、乡村体验等休闲活动。场地内建筑为单层砖混结构，坡屋顶，建筑面积共 671 ㎡，外观以原木、青为主。



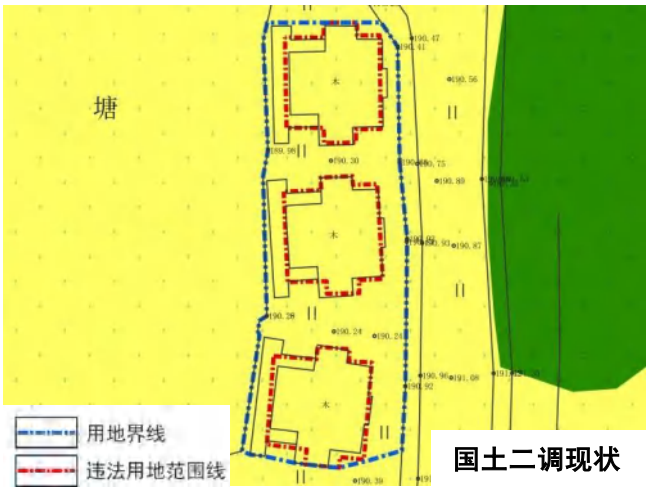


（三）用地现状

项目用地面积 1630 ㎡，含违法用地面积 763 ㎡。

表 2-23 项目现状用地情况表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	1630	1	耕地	3
			2	农业设施建设用地	9
			3	居住用地	1583
			4	河流水域	35
小计		1630	小计		1630



国土二调现状



2024 年用地现状

项目总用地面积为 9816 ㎡。根据第二次全国国土调查成果数据，项目现状用地以耕地、林地为主，面积分别为 7051 ㎡、2692 ㎡，另有少量村庄用地 73 ㎡。根据 2024 年度国土变更调查成果数据，项目现状用地以建设用地为主，面积为 8542 ㎡。

表 2-23 项目现状用地汇总表

第二次全国土地调查成果数据			2024 年度国土变更调查成果数据		
序号	用地名称	用地面积（㎡）	序号	用地名称	用地面积（㎡）
1	耕地	7051	1	耕地	191
			2	林地	874
			3	农业设施建设用地	32
2	林地	2692	4	居住用地	5503
			5	商业服务业用地	415
			6	交通运输用地	318
			7	公用设施用地	1588
3	村庄用地	73	8	绿地与开场空间用地	251
			9	特殊用地	467
			10	陆地水域	177
小计		9816	小计		9816

2.3.上位规划分析

2.3.1 《梅岭—滕王阁风景总体规划（2008-2025）》

《梅岭－滕王阁风景名胜区总体规划（2008-2025）》经国务院同意，获得住建部批复（建城函〔2008〕314 号）。

1. 功能分区

根据《梅岭—滕王阁风景总体规划（2008-2025）》，梅岭—滕王阁风景名胜区规划总面积为 143.7 平方公里。按资源保护和旅游开发的相对强弱程度控制的限定，划分为风景游览区、风景恢复区、旅游接待区和建设控制区。

（1） 风景游览区

包括滕王阁、铜源峡、洪崖丹井、梅岭头、紫阳宫、神龙潭、太平景区和狮子峰 8 个景区，共 49.88 平方公里。

发展措施：本区开发活动较弱，应维持自然状态，不加人工修饰，在自然保全的基础上，对文物古迹主要维护，并开展追求美感教育及学术研究等活动，在与史迹环境相协调统一为主的条件下，允许设置相应的解说和教育设施，按规划设置小型的必需的风景设施，如：休憩观景平台、茶亭、小卖部、公厕等。

（2） 风景恢复区

包括乌井水库、献忠湖等主要水源汇水区，面积为 22.69 平方公里。

发展措施：本区为植被抚育用地，应实施全面的保护，不能改变风景区内的自然环境特征，不能建立任何类型的人工构筑物，一般不赞成游人的深入。原则上禁止任何形式的开发活动，考虑到个别风景资源贴近游览线，可适当进行有限度的风景旅游活动。

（3） 旅游接待区

包括梅岭休闲接待中心洗药湖避暑度假村，面积共 2.56 平方公里。

发展措施：旅游接待区是梅岭—滕王阁风景区内重要城镇和高强度开发的区域，是游人在风景区的重要活动区域。其土地利用形态应能有效地保证观光游憩活动的开展和推动风景区域的建设发展。

（4） 建设控制区

除上述区域以外的其他地区，分布在风景区的最外层，景观不具有典型性。

发展措施：本区为多用途使用，其土地利用应能有效地保证风景旅游活动的展开和推动风景区域的建设发展。可选择设置公共设施、商业服务、娱乐游览、后勤保障、民用居住和备用地等用地。不能进行对风景资源造成不利影响的开发和建设。

2. 保护培育

（1）分类保护

根据梅岭—滕王阁风景名胜区的资源分布特征以及保护对象，梅岭—滕王阁风景名胜区保护分类有自然景观保护区、史迹保护区、风景恢复区、风景游览区和发展控制区。

1）自然景观保护区

对需要严格限制开发行为的特殊天然景源和景观，应划出一定的范围与空间作为自然景观保护区。规划将梅岭—滕王阁风景区山峰石景、溪瀑湖泊等自然资源集中区域作为自然景观保护区，面积共计 6.35 平方公里。

该区域内宜控制游人进入，不得安排与其无关的人为设施，严禁机动交通及其设施进入。

2）史迹保护区

在风景区内各级文物和有价值的历代史迹遗址的周围，应划出一定范围和空间作为史迹保护区。规划在洪崖丹井、皇姑墓、紫阳宫等景点周围划出一定的区域作为史迹保护区，面积共计 0.53 平方公里。

在史迹保护区内，可以安置必要的步行游览和安全防护设施，宜控制游人进入，不得安排旅宿床位，严禁增设与其无关的人为设施，严禁机动交通及其设施进入，严禁任何不利于保护的因素进入。

3）风景游览区

风景区内景物、景点、景群、景区等各级风景结构单元和风景游赏对象较为集中的区域是风景游览区。将八大景区的主要游览区域作为风景游览区，面积 43.10 平方公里。

在风景游览区内，可以进行适度的资源利用行为，适宜安排各种游览欣赏项目；应分级限制机动交通及旅游设施的配置，并分级限制居民活动进入。

4）风景恢复区

风景区内需要重点恢复、培育、抚育、涵养、保持的对象与地区，宜划出一定范围和空间作为风景恢复区。规划将主要水系的汇水区域、当前植被受到破坏需抚育的区域

作为风景恢复区，面积 22.69 平方公里。

在风景恢复区内，可以采用必要技术措施与设施加强对区内植被环境的恢复和抚育，限制游人和居民活动，不得安排与其无关的项目与设施，严禁对其不利的活动。

5）发展控制区

上述四类保护区以外的用地均应划为发展控制区。面积 71.03 平方公里。

在发展控制区内，可以准许原有的土地利用方式与形态，可以安排同风景区性质与容量相一致的各项旅游设施及基地，可以安排有序的生产、经营管理等设施，但需控制各项设施的规模与内容。

（2）核心景区

根据梅岭—滕王阁风景区的风景资源分布特征，将梅岭—滕王阁景区资源最具代表性的区域划定为核心景区。包括自然景观保护区、风景恢复区、史迹保护区及部分风景游览区，共分五个区域，整个风景区的核心景区总面积为 65.34 平方公里。

在核心景区内，可以进行适度的资源开发利用行为，适当安排必需的游览设施，组织观光游览活动。本区域除了风景环境的抚育和风景游赏设施外，大型的旅游接待服务设施和其他建设应限定在核心景区之外。

（3）分级保护

根据梅岭—滕王阁风景名胜区的实际情况和资源分布特征，以及保护对象的状况，协调处理保护培育、开发利用、经营管理的关系，加强引导性规划措施。

1）一级保护区

规划主要在特级、一级景点和景物周围划出一定范围和空间作为一级保护区，一级保护区总面积 0.85 平方公里。

一级保护区内可以安置必需的步行游赏道路和相关设施，严禁建设与风景无关的设施，不得安排旅宿床位，机动交通工具不得进入此区。

2）二级保护区

规划将景区范围内，一级保护区之外的非一级景点和景物周围空间以及风景区的风景恢复区划为二级保护区。考虑滕王阁景点的特殊作用，规划将其也纳入二级保护区，则面积合计 71.85 平方公里。

二级保护区内可以安排少量旅宿设施，但必须限制与风景游赏无关的建设，应限制

机动交通工具进入本区。

3）三级保护区

在风景区范围内，上述各级保护区之外的地区、水面及其它各项用地应划为三级保护区。三级保护区总面积 71.03 平方公里。

在三级保护区内，应有序控制各项建设与设施，并应与风景环境相协调。

表 2-1 分区设施管理要求一览表

设施类型		一级保护区	二级保护区	三级保护区
1.道路交通	栈道	△	○	○
	土路	○	○	○
	石砌步道	○	○	○
	其他铺装	△	○	○
	机动车道、停车场	×	×	●
	索道等	×	△	○
	游览车停靠站	○	○	—
	游船码头	△	○	—
2.餐饮	饮食点	×	△	○
	野餐点	×	×	○
	小型餐厅	×	×	○
	中型餐厅	×	×	○
	大型餐厅	×	×	○
3.住宿	野营点	×	×	○
	家庭客栈	×	×	○
	小型宾馆	×	×	○
	中型宾馆	×	×	○
	大型宾馆	×	×	○
4.宣讲咨询	解说设施	○	○	○
	咨询中心	○	○	○
	展览馆	△	○	○
5.购物	商摊、小卖部	△	○	○
	商店	△	△	○
	银行	×	×	○
6.卫生保健	卫生救护站	○	○	○
	医院	×	×	○
	疗养院	×	×	○
7.管理设施	景点保护设施	●	●	—
	游客监控设施	●	●	—
	环境监控设施	●	●	●
	行政管理设施	×	○	—

设施类型		一级保护区	二级保护区	三级保护区
8.游览设施	风雨亭	○	○	○
	休息椅凳	○	○	○
	景观小品	△	○	○
9.基础设施	多媒体信息亭	○	○	○
	邮电所	○	○	●
	夜景照明设施	●	●	○
	应急供电设施	●	●	○
	给水设施	●	●	○
	排水管网	●	●	○
	垃圾站	●	●	●
	公厕	●	●	●
	防火通道	●	●	●
	消防站	●	●	●
10.其他	科教、纪念类设施	●	○	○
	节庆、乡土类设施	○	○	○
	宗教设施	○	○	○

注：●应该设置；○可以设置；△可保留不宜设置；×禁止设置；—不适用

3. 基础工程规划

（1）给水工程规划

南门头、南源等其他偏远居民点用水通过打井汲取地下水或引山泉溪流水分散供给。注意各水厂和供水点水源地的环境卫生保护，严禁在水源地附近排放生活污水和其他污染物，并建设水源生态保护林，确保饮用水符合国家饮用水水质标准。

（2）排水工程规划

不能排至污水处理厂的其他居民点、服务点的生活污水，宜分片就地处理，污水量少的可采用土壤净化方式解决。污水处理站配置小型地埋式二级污水处理装置或生物氧化塘进行统一处理，达到国家尾水标准后用于林地、水田灌溉或直接排放。

（3）环卫设施规划

在游人集散场所和主要游览线设置公共厕所，其布置应隐蔽并与周围环境协调，大力推广普及使用旅游生态厕所等。

4. 居民社会调控规划

梅岭片区人口控制在 21000 人。对于各居民点，根据生态环境保护的需要和村庄人口现状及周边发展情况、变化趋势，划分为搬迁型、缩小型和控制型三种基本类型。

表 2-2 居民社会调控规划一览表

乡镇	村名	现状人口	规划人口		控制模式
			2010	2025	
梅岭镇	阳坑	120	80	0	搬迁型
	徐家	230	180	100	缩小型
	鱼子背	98	60	0	搬迁型
	港下赵家	328	260	180	缩小型
	邓家	357	200	0	搬迁型
	袁家	709	620	380	缩小型
招贤镇	上宝	142	80	0	搬迁型
	杨家坪	203	180	0	搬迁型
	田尾	450	380	250	缩小型
太平乡	江下湾	326	280	120	缩小型
	桐源村	421	360	200	缩小型
	下保	139	100	0	缩小型
	七房村	210	180	100	缩小型
	团山	190	170	100	缩小型
	外石村	200	190	150	缩小型

2.3.2 《南昌市新建区国土空间总体规划（2021-2035 年）》

《南昌市新建区国土空间总体规划（2021—2035 年）》于 2025 年 3 月 7 日获得江西省人民政府批复（赣府字〔2025〕14 号）。

1.全域国土空间格局

1）耕地和永久基本农田保护红线

规划至 2035 年，全域耕地保有量不低于 85.8389 万亩，永久基本农田保护面积不低于 74.8692 万亩。

2）生态保护红线

规划至2035年,全域划定生态保护红线面积611.15平方公里,占国土总面积28.81%。

3）城镇开发边界

规划至 2035 年，全区划定城镇开发边界总面积为 289.95 平方公里，新增城镇建设用地控制在上级下达指标内。

2.国土空间规划分区

分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区、乡村发展区、矿产能源

发展区等六大类，其中城镇发展区细分为城镇集中建设区和特别用途区，乡村发展区细分为村庄建设区、农田储备区、一般农业区、果茶业发展区、林业发展区、区域基础设施区、特殊用地区和自然保留区，并配套施行分区管制规则进行差异化用途管制。

1）其他保护红线区

自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规前提下，按照国家和省级有关管理办法进行管理。

2）生态控制区

区内以生态保护与修复为主导用途，原则上应予以保留原貌、强化生态保育和生态建设。在不降低生态功能、不破坏生态系统且符合空间准入、强度控制和风貌管控要求的前提下，可进行适度的开发利用和结构布局调整。

3）农田保护区

区内重点用于粮食生产，禁止将永久基本农田转为林地、草地、园地、农业设施建设用地等其他农用地。

4）城镇集中建设区

区内允许开展城镇开发和城镇集中建设的区域。

5）村庄建设区

区内采用“详细规划+规划许可”的方式进行管理。区内探索分区准入与正负面清单相结合的管控引导机制。通过优化现状农村居民点用地，重点保障乡村振兴、一二三产业融合发展用地。

6）一般农业区

区内以充分满足农业生产和生活需要为主。

7）林业发展区

区内按照林业生产规范和发展规划，采用适当的封育和采伐措施，发展林下经济和生态旅游，兼顾生态功能和经济效益。

8）区域基础设施区

区内实行“用途准入+清单管理”的方式进行管理。

3.城乡发展空间布局

1）城镇等级结构

基于城乡空间格局，规划建立“中心城区－重点镇－一般镇”的三级城镇体系。

中心城区：包括长堎镇、望城镇、石埠镇、招贤镇、蛟桥街道、冠山管理处、白水湖管理处、乐化镇、樵舍镇人口规模为 140 万人，为综合型职能。

重点镇：规划 3 个重点镇，分别是罗亭镇、石岗镇、铁河乡（汉代海昏侯国遗址国家考古遗址公园），重点镇规划人口 2 万人左右。

一般乡镇：是乡村区域的管理中心与商品集散地，提升基础设施和公共服务水平，加强绿色生态保护，推进城镇化和农业现代化融合发展，一般乡镇常住人口规模少于 1.0 万人。其中，梅岭镇是以国际研学和康养为主导的旅游型城镇，太平镇是以休闲度假和慢生活为主导旅游型城镇。

2）和美乡村建设

①推进乡村人居环境综合整治

深入实施村庄美化、绿化、亮化、硬化活动，加强村庄道路、供水、公共照明、排水沟渠、快递网点、绿地等设施建设。突出乡土特色导向，保留延续乡村传统风貌和自然生态，保护好村落周边的山、水、田、园、塘等自然资源，体现自然风光和乡村景观。结合村民意愿，探索低成本、可持续的农村垃圾、污水处理模式。

②保障乡村振兴用地需求

盘活农村存量建设用地，保障农村一二三产业融合发展。在农村建设用地总量不突破的前提下，加大对乡村建设用地体量大、建设用地需求量大的地区用地潜力挖掘力度，在全区范围内以乡镇为单位，对村庄建设用地“203”内非建设用地进行统筹调剂，实施台账管理，合理保障乡村振兴产业空间和一二三产业融合发展项目用地，统筹安排自建房用地规模和布局，满足合理用地需求。

4.区域旅游空间规划

全域旅游空间布局上形成海昏侯遗址旅游片区、鄱阳湖滨旅游片区、西山叠翠旅游片区和锦江林岗旅游片区四个旅游片区，以放射状旅游道路为骨架，串联大型文旅景区、特色小镇、精品农业园、乡村田园、自然景点等旅游资源，拉开全域旅游框架，构成“四片多点”的全域旅游空间格局。

5. 重点建设项目安排表

序号	项目类型	项目细分	项目名称	建设性质	建设年限	用地规模（公顷）	新增建设用地（公顷）	所在地区
378		旅游	梅岭镇区域性旅游公共服务平台项目	新建	远期	0.72	--	梅岭镇
379		旅游	洋溪旅游点、红山旅游点、梅岭头旅游点、梓木旅游点等提升项目	新建、改扩建	远期	111	--	罗亭镇、梅岭镇、太平镇、招贤镇
380		旅游	月亮湾景点、金峡谷景点、高路入云端景点、竹海明珠景点建设项目	新建、改扩建	远期	210.92	--	罗亭镇、梅岭镇、太平镇、招贤镇
381		旅游	牛岭村乡村振兴	改扩建	远期	2.85	--	招贤镇
382		旅游	太平慢生活休闲小镇	新建	远期	9.81	--	太平镇
405		旅游	在芙山野	新建	远期	2.24	--	梅岭镇
406		旅游	牛岭新湛民宿项目	改扩建	远期	1.46	--	招贤镇
407		旅游	牛岭下亭子民宿项目	改扩建	远期	1.16	--	招贤镇
408		旅游	梦幻林海	新建	远期	234.96	--	罗亭镇
409		旅游	义坪鲜花销售中心	新建	远期	0.07	--	罗亭镇
410		旅游	神龙潭停车场	新建	远期	0.57	--	太平镇
411		旅游	陶瓷厂	新建	远期	0.72	--	太平镇
412		旅游	太平竹园	新建	远期	5	--	太平镇
413		旅游	桃杷园	新建	远期	0.5	--	太平镇
414		旅游	增坑	新建	远期	5.93	--	太平镇
415		旅游	露营基地	新建	远期	0.94	--	太平镇
416		旅游	飞鸿山舍	新建	远期	0.49	--	太平镇
417		旅游	瓷画园	新建	远期	2.54	--	太平镇

2.3.3 《梅岭—滕王阁风景名胜区梅岭休闲接待中心详细规划（2024 修改）》

《南昌市新建区国土空间总体规划（2021—2035 年）》于 2025 年 1 月 24 日获得江西省林业局批复（赣林函字〔2025〕11 号）。

1.保护培育

严格按照风景区总体规划确定的分级保护范围与保护规划要求，具体落实二级保护区、三级保护区的保护内容。

（1）二级保护区（严格限制建设范围）

规划区内二级保护区为竹海明珠景区入口区域及规划区西部、南部三块零星用地，风景名胜资源较少、景观价值一般，面积为 25.24 公顷。

保护措施：以保护森林植被、自然山体、水系及整体景观环境为主；加强对自然生态系统的科学管理，提高森林的生态效益和美学价值，加强生物多样性保护；禁止建设旅游住宿设施；允许建设必要的道路交通设施、观景设施、小型管理服务设施。

（2）三级保护区（控制建设范围）

规划区除二级保护区以外的区域为三级保护区，面积为 827.42 公顷。三级保护区内风景名胜资源少、景观价值一般、生态价值一般，以游览设施建设为主。

保护措施：严禁开山采石，加大植被抚育力度；加强对梅岭港、乌源港、东源水等水体景观廊道保护；加强对规划区山水生态格局研究，建设顺应山水格局；加强对游览设施建设规模、建设强度、建筑风格、建筑高度和形式控制，使其与风景环境相协调。

2. 建设控制

（1）立新村竹海明珠景区项目所在地块为 C-14-02，地块用地性质为其他旅游服务设施用地，用地面积 1.76 公顷，容积率控制在 0.2，建筑总量控制在 5868 ㎡，建筑密度控制在 10%，建筑限高 8 米，绿地率 30%，建筑色彩以白、灰为主，配套公共厕所、医疗室、标识小品。

（2）红岭分场叶坊自然村公厕所在地块为 F-08-01，地块用地性质为村庄建设用地，用地面积 2.18 公顷，以保留现状为主，建筑限高 13 米。

（3）合水分场村民活动中心所在地块为 D-05-02，地块用地性质为镇建设用地，用地面积 5.26 公顷，容积率控制在 1.45，建筑总量控制在 76539 ㎡，建筑密度控制在 25%，建筑限高 22 米，居民容量 660 人，以保留现状为主。

2.3.4 各村村庄规划

1.《湾里管理局招贤镇乌井村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

《湾里管理局招贤镇乌井村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》于 2024 年 8 月 10 日获南昌市湾里管理局批复（湾管批字〔2024〕9 号）。

（1）上堡、杨家自然村组位于生态保护红线内，不划定村庄边界，分别保留现状村庄用地 2.25 公顷、1.73 公顷。均为整治提升类村组，规划以提升村容村貌，完善基础设施，促进乡风文明建设为主。

（2）各村均有污水处理设施处理生活污水。规划保留，未来以维修修缮为主。

2.《湾里管理局洗药湖管理处卫东村“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》

《湾里管理局洗药湖管理处卫东村“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》于 2026 年 3 月 27 日经湾里管理局国土空间规划领导小组会议讨论并原则同意。

（1）至 2035 年，村庄用地规模 7.18 公顷，村庄建设边界规模 7.18 公顷。

（2）公厕结合现状已有公厕改造提升，改善公厕卫生环境条件。结合村组需求，规划公共厕所 7 处。其他旅游景点可结合实际需求建设旅游公厕，公共厕所建筑面积不小于 30 平方米，全部采用水冲式厕所。

3. 与《南昌市湾里管理局梅岭镇团结村通则式村庄规划管理规定》

规划村庄用地 14.60 公顷，较现状 14.71 公顷减少 0.11 公顷。

4.《湾里管理局梅岭镇立新村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

《湾里管理局招贤镇红星村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》于 2024 年 9 月 20 日获南昌市湾里管理局批复（湾管批字〔2024〕11 号）。

（1）阳坑自然村已纳入城镇开发边界；徐家村为整治提升类村庄。

（2）至 2035 年，村庄用地规模 15.46 公顷，村庄建设边界规模 14.07 公顷。预留 0.23 公顷（不超过 5%建设用地）的机动指标，机动指标实行台账方式管理，未来用于村庄建设边界外的村民居住、农村公共公益设施以及农村一二三产业融合发展用地。

（3）徐家组空间布局指引：结合现状停车场、生态游园等公共活动中心，对健身器械、沙池、凉亭等设施进行维护更新，对植被、花卉、坑塘等环境进行养护，以满足村民日常生活需求。

（4）划定生态控制区面积 125.24 公顷。管制规则：原则上按限制开发区域的要求进行管理。在不破坏和削弱生态功能的前提下，允许适度发展生态旅游、生态林业、生态种养业，限制大规模工业化、城镇化开发，限制矿产资源开发，禁止各类破坏性开发建设活动。

5.《湾里管理局梅岭镇东昌村和龚家林场“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035年）》

《湾里管理局梅岭镇东昌村和龚家林场“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035年）》于 2024 年 9 月 6 日通过专家评审。

（1）划定东昌村及龚家林场村庄建设边界 15.35 公顷。

（2）以老红山村、鱼子背两个自然村落为单元，结合周边山地林下种植，突出亲子度假、亲子农场体验等系列功能，结合高山民宿、亲子游乐园等特色节点，打造亲子游乐度假园。

（3）鱼子背村组为集聚发展类村组；老红山村组为整治提升类村组。

6.《湾里管理局太平镇太平村—南门分场村庄规划（2021-2035 年）》

（1）至 2035 年，村庄用地规模 14.38 公顷，村庄建设边界规模 14.96 公顷。

（2）保留现状村卫生室，远期结合各自然村整治，提升品质、完善功能；保留现状各自然村所设置分散式生态污水处理设施，完善污水管、雨水管等污水收集系统。

（3）东溪村为特色保护类村组，江下、桐源为整治提升类村组。

7.《湾里管理局太平镇红岭林场—长岭林场“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》

区内涉及城镇开发边界 19.57 公顷。

8.《湾里管理局太平镇南溪村“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》

（1）结合村庄用地条件、现状自然地物界限和人工构筑物，划定优化后的村庄建设边界面积为 14.12 公顷，包括公用设施用地 0.02 公顷。

（2）规划确定王下垄自然村为整治提升类村庄，保留现状污水处理设施。

9.其他

招贤镇红星村、梅岭镇袁家村、太平镇团山村和南源村尚未编制村庄规划或暂无阶段成果。

2.4.相关规划分析

2.4.1 《江西梅岭国家森林公园总体规划（2017-2026）》

江西梅岭国家森林公园位于江西省省会南昌市湾里区境内，总面积 11173.1 公顷。

按照分区原则，结合现状情况，将森林公园划分为管理服务区、核心景观区、一般游憩区和生态保育区四个功能区。

（1）管理服务区：包括洪崖丹井管理服务区、四季花谷管理服务区、紫阳宫管理服务区和洗药湖管理服务区，总规划面积 8.9 公顷。

主要功能为管理与服务、游客集散、形象展示等。

（2）核心景观区：包括洪崖丹井核心景观区和竹海明珠核心景观区，总规划面积 1749.3 公顷。

主要功能为文化体验、生态观光、科普宣教等。

（3）一般游憩区：包括狮子峰山水田园悠游区、四季花谷爱情文化体验区、洗药湖度假养生体验区，神龙潭生态观光游览区，紫阳宫科普宣教实践区，太平森林体验与森林养生示范区、铜源峡峡谷探幽活动区和梅岭头康体运动休闲区，规划面积 5192.8 公顷。主要功能为森林康体活动、健康养生、科普实践、文化体验、生态观光等。

（4）生态保育区：包括紫阳宫森林生态保育区、梅岭森林生态保育区、紫清山森林生态保育区、铜源峡森林生态保育区、洗药湖森林生态保育区和长岭森林生态保育区，总规划面积 4231.1 公顷。

主要功能为森林抚育、水源涵养、水土保持、生态环境维护等。

2.4.2 《梅岭－滕王阁风景名胜区总体规划（2022-2035 年）》（送审稿）

1.功能分区

（1）特别保存区：主要为乌井水库水源地保护区域，面积 1.45㎢。以生态保护为主导，应避免人为干扰。

（2）风景游览区：涵盖九大景区的主要游览部分。面积共 77.07㎢。以开展风景游览、欣赏和必要的景观建设为主导。

（3）风景恢复区：需要重点恢复、修复、培育、抚育的地区。面积共 91.39㎢。以植被恢复、生态修复、景源培育为主导。

（4）发展控制区：乡村、城镇建设集中分布的地区。面积共 5.12㎢。以控制乡村发展规模和建设风貌为主导。

（5）旅游服务区：旅游镇、旅游村和旅游点。面积共 7.83㎢。满足旅游发展需求。

2.分级保护

（1）一级保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

主要包括特别保存区和主要风景游览区，面积 59.54 平方公里。

特别保存区保护措施：①进行勘界立碑，明确管理和保护范围。②严禁新建、改建、扩建与供水设施和保护水源无关的建设项目。③不组织开展大众游览活动。

风景游览区保护措施：①允许进行游览活动，但应进行严格管理。②定期对野生动植物物种进行调查，加强对珍稀、濒危动植物物种栖息地生态环境保护。③严禁建设与风景游赏和保护无关的设施，不得安排旅宿床位。④有序疏解居民点、居民人口及与风景区定位不相符的建设，对保留的农房进行改造利用。⑤禁止安排对外交通，除当地居民车辆、公交车和救护、救援等特种车辆以及经批准的车辆通行外，严格限制自驾旅游车辆进入本区。

（2）二级保护区（严格限制建设范围）

包含风景恢复区和部分风景游览区，面积 70.59 平方公里。

保护措施：①应恢复生态与景观环境，加强风景林地调研和培育，提高林木覆盖率，逐步恢复原生植被。②限制各类建设和人为活动，可安排直接为风景游赏服务的相关设施。③严格限制居民点的加建和扩建，村庄可依据规划进行环境整治。④严格限制游览性交通以外的机动交通工具进入本区。

（3）三级保护区（控制建设范围）

包含部分风景恢复区、发展控制区和旅游服务区。面积 52.73 平方公里。

保护措施：①维持原有土地利用方式与形态，严格禁止开山采石，加大荒山绿化力度，逐渐消除裸露土层。②根据不同区域的主导功能合理安排旅游服务设施和相关建设。③不得安排污染环境和破坏景观的生产项目，已经存在的应依法依规采取措施限期进行调整、改造或拆除。④区内建设应控制建设功能、规模、强度、高度和形式等，与风景环境相协调，保持山体余脉、河流水系、田园绿地自然要素。

表 2-3 保护分区设施配置控制一览表

设施类型		一级保护区		二级保护区	三级保护区
		特别保存区	风景游览区		
1. 道路交通	栈道	×	△	○	○
	土路	△	○	○	○
	石砌步道	△	○	○	○
	其它铺装	×	△	○	○
	机动车道、停车场	×	△	○	●
	索道等	×	×	△	○
	游览车停靠站	×	○	○	—
	游船码头	×	△	○	—
2. 餐饮	饮食点	×	△	△	○
	野餐点	×	○	△	○
	小型餐厅	×	×	×	○
	中型餐厅	×	×	×	○
	大型餐厅	×	×	×	○
3. 住宿	野营点	×	○	○	○
	家庭客栈	×	○	△	○
	小型宾馆	×	×	×	○
	中型宾馆	×	×	×	○
	大型宾馆	×	×	×	○
4. 宣讲咨询	解说设施	×	○	○	○
	咨询中心	×	○	○	○
	展览馆	×	△	○	○
5. 购物	商摊、小卖部	×	△	○	○
	商店	×	△	△	○
	银行	×	×	×	○
6. 卫生保健	卫生救护站	×	○	○	○
	医院	×	×	×	○
	疗养院	×	×	△	○
7. 管理设施	景点保护设施	×	●	●	●
	游客监控设施	×	●	●	●
	环境监控设施	●	●	●	●
	行政管理设施	△	×	○	○
8. 游览设施	风雨亭	×	○	○	○
	休息椅凳	×	○	○	○
	景观小品	×	△	○	○

设施类型		一级保护区		二级保护区	三级保护区
		特别保存区	风景游览区		
9. 基础设施	多媒体信息亭	×	○	○	○
	邮电所	×	×	△	●
	夜景照明设施	×	●	●	○
	应急供电设施	×	●	●	○
	给水设施	×	○	●	○
	排水管网	×	○	●	○
	垃圾站	×	×	●	●
	公厕	×	●	●	●
	防火通道	×	●	●	●
	消防站	×	●	●	●
	水利基础设施	○	△	○	○
10. 其它	科教、纪念类设施	×	●	○	○
	节庆、乡土类设施	×	○	○	○
	宗教设施	×	○	○	○

注：●应该设置；○可以设置；△可保留不宜设置；×禁止设置；—不适用

3. 居民社会协调发展规划

镇区外居民点控制在近期 26650 人，远期 25250 人。各村庄居民点人口调控如下：

表 2-4 风景区居民点调控一览表

乡镇	行政村	居民点	现状人口（人）	规划人口（人）		调控类型	备注
				近期	远期		
梅岭镇	东昌村	东昌	618	690	700	发展型	集中发展东昌村部，控制半岭和龚家发展规模，疏解鱼子背部分村民至东昌或镇区。
		半岭	150	150	150	控制型	
		鱼子背	120	100	100	疏解型	
		龚家	80	80	80	控制型	
	立新村	大东	145	130	100	疏解型	控制阳坑、高家、徐家发展规模，逐步缩小其他村庄人口规模。疏解人口往镇区发展。
		阳坑	140	140	140	控制型	
		小沙田	310	300	250	疏解型	
		塘上	310	300	250	疏解型	
		大沙田	125	120	100	疏解型	
		间壁	164	150	100	疏解型	
		熊家	126	115	100	疏解型	
		高家	205	200	200	控制型	
		徐家	237	230	230	控制型	

乡镇	行政村	居民点	现状人口（人）	规划人口（人）		调控类型	备注
				近期	远期		
招贤镇	袁家村	杨梅岭	288	280	280	控制型	控制人口发展规模。
		石门	272	270	270	控制型	
		港下赵家	321	320	320	控制型	
		邓家	365	370	370	控制型	
		袁家	751	750	750	控制型	
	名山村	里观	2	0	0	疏解型	搬迁里观、名山村至镇区。
		名山村	16	0	0	疏解型	
	坡上村	毛窝	64	60	60	控制型	坡上行政村整体控制人口发展规模。
		新屋里	119	120	120	控制型	
		官溪	227	230	230	控制型	
	乌井村	乌井	305	300	300	控制型	控制乌井、雷公坛人口发展，郭家和释迦山禅意园整体发展，规划进行搬迁，杨家坪、上宝逐步疏解，疏解人口可至镇区或就近至城区。
		郭家	81	70	0	疏解型	
		杨家坪	369	350	300	疏解型	
		上宝	248	240	200	疏解型	
		雷公坛	102	100	100	控制型	
	太平村	东坑村	229	200	170	疏解型	集中发展桐源村，控制江下湾、太平村发展规模，逐步疏解东坑村人口至桐源村或镇区。
		江下湾	303	300	300	控制型	
		桐源村	492	500	600	发展型	
		太平村	546	550	550	控制型	
		南门头	323	325	325	控制型	
	南溪村	下保	146	150	200	发展型	控制村庄人口发展，疏解交通不便的上坪水、下坪水至下保发展。
		高家	91	90	90	控制型	
		枣梨树下	59	60	60	控制型	
		上屋	87	80	80	控制型	
		女岭庄	32	30	30	控制型	
		西溪	198	200	200	控制型	
		谌家村	116	115	115	控制型	
		白果树新村	58	60	60	控制型	
		下水尾	385	385	385	控制型	
		观音坳	132	130	130	控制型	
		下新村	133	130	130	控制型	
		上坪水	37	0	0	疏解型	

乡镇	行政村	居民点	现状人口（人）	规划人口（人）		调控类型	备注
				近期	远期		
洗药湖管理处		上新村	192	190	190	控制型	
	团山村	丁家山村	112	110	110	控制型	集中发展七房村，其他村庄以控制为主，梓木村、何家村考虑发展旅游服务业，人口迁至南溪或镇区。
		梓木村	98	90	0	疏解型	
		新屋	78	80	80	控制型	
		何家村	40	20	0	疏解型	
		七房村	238	250	280	发展型	
		柏树村	292	290	290	控制型	
	香城林场	香城	61	50	0	疏解型	发展香城寺人文景点，整体搬迁至镇区或红星村。
	红星牧场	铁壁	49	40	0	疏解型	发展旅游服务业，人口整体搬迁至镇区或红星村。
	乌井村	万幸	52	40	0	疏解型	搬迁至镇区或红星村。
	卫东村	东庄	287	290	290	控制型	控制人口发展规模。
		大罗	207	200	200	控制型	
		上坪	146	150	150	控制型	
	红星村	埂上	13	0	0	疏解型	集中发展红星中心村，完善配套设施，疏解核心景区内埂上人口至红星村，其他村庄以控制为主。
		岭口	101	100	100	控制型	
		红星村	2200	2300	2400	发展型	
		田尾	386	390	400	控制型	
		涂坊黄家	190	190	190	控制型	
		涂坊周家	192	190	190	控制型	
		涂家村	423	420	420	控制型	
		况家	369	370	370	控制型	
		熊家村	248	250	250	控制型	

第三章 项目建设必要性

3.1.落实生态文明试验区建设的需要

梅岭风景名胜区属于山地丘陵地貌，辖区居民点布局分散。近年来乡村旅游蓬勃发展，游客量持续增长，但现状基础设施供给不足、设施老化问题突出，旅游配套服务能力已难以匹配区域发展实际需求。

受山地地形条件限制，区内不具备建设大规模集中式污水处理设施的条件，部分区域生活污水、粪污存在直排、散排现象，对区内乌井水库、乌源港水系及下游溪霞水库水环境安全构成直接威胁。根据环境监测数据，原有老旧旱厕、简易公厕产生的污染物未经处理进入水体，加剧氮磷超标与富营养化风险，破坏水生态环境，与江西省“绿色崛起”建设目标存在明显矛盾。

为破解生态环境短板，以推进“厕所革命”为重要突破口，从源头消减面源污染，因地制宜配套建设分散式污水处理设施，实现标本兼治，切实保障区域饮用水安全，改善乡村人居环境，助力风景名胜区生态与旅游高质量发展。

2015 年习近平总书记调研时明确提出推进农村“厕所革命”，要求改善农村如厕条件；后续多次强调厕所是民生短板、文明窗口，要求城乡、景区同步改造厕所，为全国改厕工作定下总基调。2017 年党的十九大提出实施农村人居环境整治；2018 年中办、国办印发《农村人居环境整治三年行动方案》，将农村改厕、旅游公厕提质列为全国统一重点工程，要求各省制定三年攻坚落实方案。

2015 年全国旅游工作会议在南昌召开，全国旅游厕所革命正式启动，国家旅游局连续发布旅游厕所三年建设计划，明确 A 级景区、乡村旅游点公厕标准化建设硬性考核指标，江西作为会议承办地需率先落实示范任务。

同时，《旅游厕所质量等级的划分与评定》《农村户厕卫生标准》等国标的出台，明确景区、乡村公厕、排污治理统一规范，倒逼各地补齐厕所硬件短板。

2015 至 2017 年间，江西文旅部门大力推进旅游厕所改造提升，农业、住建、卫健等部门在农村地区开展户厕和公厕新建改建工作，为优化人居环境奠定了基础。

2018 年 6 月 28 日，省政府常务会议审议通过《江西省“厕所革命”三年攻坚方案》，决定全省统一开展三年集中攻坚行动。2018 年 10 月 24 日，省政府办公厅正式印发《“厕所革命”三年攻坚行动方案》赣府厅〔2018〕69 号文件，明确 2018—2020 年全省改厕

总体目标、城乡公厕、旅游公厕、农村户厕建设改造任务、配套粪污治理、考核奖惩机制，作为全省革命总纲领文件。

方案明确旅游景区、乡村旅游点等旅游公共场所都有相应等级的旅游公厕，集中居住 1000 人以上的村庄和乡镇政府所在地至少有 1 座无害化卫生公厕，全省农村无害化卫生户厕普及率达到 90%以上。把“厕所革命”作为全域旅游示范区创建工作的一项重要内容，并作为 A 级景区、A 级乡村旅游点、旅游度假区、生态旅游示范区等旅游品牌评定与复核的硬性条件，对不达标的实行“一票否决”。

为贯彻落实“厕所革命”部署要求，2015—2018 年，梅岭风景名胜区范围内相继实施了铜源峡景区公用厕所、团结村邓家组公共厕所、东昌村公共厕所、团山村旅游公厕、红岭分场叶坊自然村公厕、南溪村公共厕所等 6 个公厕项目有效提升了区域旅游服务设施与农村卫生基础设施水平。

根据《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈农村人居环境整治三年行动方案〉的通知》（中办发〔2018〕5 号）、《江西省人居环境整治三年行动实施方案》（赣办字〔2018〕23 号）等文件精神，要求牢固树立新发展理念，实施乡村振兴战略，坚持农业农村优先发展，坚持绿水青山就是金山银山，统筹城乡发展和生产生活生态，以建设“整洁美丽，和谐宜居”新农村为目标，**以农村垃圾、厕所粪污、污水治理和村容村貌提升为主攻方向**，统筹规划，集成投入，制定标准，系统推进，全面改善农村人居环境，加快补齐农村发展短板，为决胜全面建成小康社会、建设富裕美丽幸福现代化江西奠定坚实基础。

文件明确提出**农村生活污水强化分类治理**，要求坚持集中与分散相结合、工程措施与生态措施相结合，分类推进污水治理。城镇近郊的村庄，采用延伸城镇管网的方式，实行统一处理；人口规模较大的村庄，运用人工湿地处理系统、曝气生物滤池、淹没式生物膜等技术集中处理；人口规模较小的村庄，采用化粪池、生态氧化塘、净化槽等技术分散处理。

针对**深入开展村庄整治**，明确有需求的行政村或较大自然村，因地制宜配套“8+4”公共服务设施，包括综合公共服务平台、卫生室、便民超市、农家书屋、文体活动场所、垃圾处理设施、污水处理设施、公厕，小学、幼儿园、金融网点、公交站。

全区启动厕所革命，全域旱厕清零，新建大量水冲式户、景区标准化公厕，污水产生量大幅增加。传统化粪池仅能简单沉淀，出水达不到水质排放标准，出现“只改厕、不治污”的治理断层，原有治污模式完全无法承载新增排污需求，建设配套污水处理站

成为刚需。同时，风景名胜区内村落、农家乐、景点沿山谷零散分布，山地地形繁杂，远距离接入城区大型污水处理厂管网造价高、施工难度大。因此，建设村级分散式小型污水处理站，实现就地处置，是最经济、环保的可行路径。

乌井上堡污水处理站、团结村港下组污水处理站、太平村东溪自然村污水处理站、红星村田尾垃圾中转站、团山村村委会、太平村桐源村级卫生室等项目的实施，是坚持绿水青山就是金山银山，统筹城乡发展和生产生活生态，以建设“整洁美丽，和谐宜居”新农村的具体实践。

3.2.推进乡村全面振兴部署的需要

过去，梅岭旅游以“一日游”为主，游客停留时间短、消费层次浅，难以释放综合效益。随着“揽山入城、城景一体”战略的深入推进和云端索道的开通运营，梅岭正加快构建“索道+步道”“索道+民宿”“索道+文旅活动”等多元业态融合网络。

然而，“吃、住、行、游、购、娱”旅游六大要素的配套完善，迫切需求大量乡村休闲旅游配套设施的支撑——乡村民宿集群需要配套停车与导览系统，特色餐饮和文创消费需要小型商业服务节点。可见，发展乡村休闲旅游配套设施，是延长游客停留时间、释放消费潜力的重要前提。

在乡村发展层面，梅岭传统农业优势较弱，发展乡村旅游已成为推动乡村振兴的重要出路。实践表明，乡村休闲旅游配套设施能够有效盘活乡村闲置资源、创造就业机会、增加村民收入。与此同时，梅岭全境森林覆盖率高达 73.27%，乡村休闲旅游配套设施具有体量小、布局灵活的特点，能够以“点状布局”方式嵌入乡村环境，在满足旅游服务需求的同时最大限度减少生态影响，实现保护与发展的平衡。

为深入贯彻落实《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1 号）和《乡村振兴战略规划（2018－2022 年）》，推动乡村旅游提质增效，促进乡村旅游可持续发展，加快形成农业农村发展新动能，文化和旅游部等 17 部门印发《关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见》文旅资源发〔2018〕98 号，到 2022 年，旅游基础设施和公共服务设施进一步完善，乡村旅游服务质量和水平全面提升，富农惠农作用更加凸显，基本形成布局合理、类型多样、功能完善、特色突出的乡村旅游发展格局。

在完善乡村旅游公共服务体系方面，推动建立乡村旅游咨询服务体系，在有条件、游客数量较大的乡村旅游区建设游客咨询服务中心，进一步完善乡村旅游标识标牌建设，强化解说、信息咨询、安全救援等服务体系建设，完善餐饮住宿、休闲娱乐、户外运动、

商品购物、文化展演、民俗体验等配套服务，促进乡村旅游便利化。加快推动乡村旅游信息平台建设，完善网上预订、支付、交流等功能，推动乡村旅游智慧化。

在加强用地保障方面，在符合生态环境保护要求和相关规划的前提下，鼓励各地按照相关规定，盘活农村闲置建设用地资源，开展城乡建设用地增减挂钩，优化建设用地结构和布局，促进休闲农业和乡村旅游发展，提高土地节约集约利用水平。

立新村在芙山房、红岭分场产业用地项目、立新村竹海明珠项目、南源村产业用地项目等是基于此政策背景下乡村振兴战略的生动实施，是推动旅游业态升级、促进乡村振兴和生态保护的战略选择。

第四章 项目选址与设计方案

4.1.选址要求

本次项目选址按照以下要求进行：

1.公厕选址立足游客出行与村民日常使用需求，综合考量人流分布、水源生态安全、环境卫生、施工运维条件，合理布设在道路沿线、村落集中活动区，满足排污配套、通风除臭、景观协调等相关规范要求。

2.污水处理站优先选址于村庄下游、常年主导下风向，顺应山地地形缩短污水收集管网，配套预留湿地、运维作业场地，兼顾施工管护便利，建筑设施与乡村山林风貌相融合。

3.供水点应避开污染源，宜选在居民点上游，应充分考虑周边污染源等因素。

4.风雨亭宜选址在交通要道、步道交汇等人流量大处，外观应与周边风貌协调。

5.乡村公共服务设施宜适度集中布置，其中村委会优先选在村庄中心、主干道旁，鼓励与卫生室、文化站等集中合建，形成“一站式”村级综合服务中心。

6.乡村休闲旅游配套设施优先利用存量集体建设用地和闲置房屋，建筑应与地形地貌、周边景观相协调。

4.2.建设依据

4.2.1 政策文件

1. 《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中发〔2018〕1号）
2. 《中共中央办公厅 国务院办公厅关于印发〈农村人居环境整治三年行动方案〉的通知》（中办发〔2018〕5号）
3. 《乡村振兴战略规划（2018－2022年）》
4. 《关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见》文旅资源发〔2018〕98号
5. 《江西省人居环境整治三年行动实施方案》（赣办字〔2018〕23号）
6. 《江西省“厕所革命”三年攻坚行动方案的通知》赣府厅字〔2018〕69号

4.2.2 标准、技术规范等

1. 《风景名胜区总体规划标准》（GB/T 50298-2018）
2. 《风景名胜区详细规划标准》（GB/T 51294-2018）
3. 《城镇污水处理厂排放标准》（GB18918-2002）
4. 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T 50337-2018）
5. 《农村户厕卫生标准》（GB/T 19379-2012）
6. 《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）
7. 《村镇供水工程技术规范》（GB/T 43824-2024）
8. 《旅游厕所质量要求与评定》（GB/T 18973-2022）
9. 《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T 47-2016）
10. 《绿道规划设计导则》（建城函〔2016〕211 号）
11. 《村卫生室管理办法（试行）》（国卫基层发〔2014〕33 号）

4.3.设施规模预测

4.3.1 公厕

根据《江西省“厕所革命”三年攻坚行动方案的通知》赣府厅字〔2018〕69 号，区内公厕按要求执行《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）和《旅游厕所质量要求与评定》（GB/T 18973-2022）。

独立式公共厕所应按周边环境和建筑设计要求分为一类、二类和三类，区内乡村公厕采用三类标准进行建设，平均厕位建筑面积指标为 2 ㎡～2.9 ㎡；旅游公厕采用二类标准进行建设，平均厕位建筑面积指标为 3 ㎡～4.9 ㎡。

独立式公共厕所用地应包括公共厕所建筑用地及附属化粪池、道路等用地。

4-1 城市公共厕所类别及要求

类别 / 项目	一类	二类	三类
平面布置	大便间、小便间与洗手间应分区设置	大便间、小便间与洗手间宜分区设置；洗手间男女可共用	大便间、小便间宜分区设置；洗手间男女可共用
管理间(m^2)	>6(附属式不要求)	4-6(附属式不要求)	<4;视条件需要设置
第三卫生间	有	视条件定	无
工具间(m^2)	2	1-2	1-2;视条件需要设置
厕位面积指标(m^2/位)	5-7	3-4.9	2-2.9

4-2 各公厕厕位配置需求测算表

项目名称	公厕类型	现状村庄人口（人）	节假日峰值游客（人）	基础厕位需求（个）	
				男	女
铜源峡景区公用厕所	旅游公厕	——	1000	4	5
团山村旅游公厕	旅游公厕	223	500	4	4
团结村邓家组公共厕所	便民公厕	365	200	2	3
东昌村公共厕所	便民公厕	120	200	2	2
红岭分场叶坊自然村公厕	便民公厕	271	600	4	5
南溪村公共厕所	便民公厕	146	200	1	2

注：①按男女如厕人数相当予以考虑；

②景区内主要景点、乡村旅游点厕位服务人数男厕按 150 人/厕位·天，女厕按 100 人/厕位·天；

③针对道路沿线的公厕，主要旅游公路过境峰值游客取 500 人，次要旅游公路过境峰值游客取 200 人；

④叶坊村有经营农家特色餐饮，该部分游客节假日峰值取 100 人，故其节假日峰值游客为 600 人。

为应对梅岭作为近郊热门风景区节假日可能出现的排队拥堵，在满足最低配建标准的基础上，考虑 20%的冗余量。据此，各公厕的总厕位数如下：铜源峡景区公用厕所 12 个、团山村旅游公厕 10 个、团结村邓家组公共厕所 8 个、东昌村公共厕所 6 个、红岭分场叶坊自然村公厕 12 个、南溪村公共厕所 4 个。

4-3 各公厕建筑规模测算表

项目名称	公厕类型	总建筑面积（㎡）			
		厕位主体面积	配套用房	洗手区、过道等	合计
铜源峡景区公用厕所	旅游公厕	48	11	6	65
团山村旅游公厕	旅游公厕	40	11	6	57
团结村邓家组公共厕所	便民公厕	20	5	6	31
东昌村公共厕所	便民公厕	15	5	6	26
红岭分场叶坊自然村公厕	便民公厕	30	5	6	41
南溪村公共厕所	便民公厕	10	5	6	21

注：①厕位主体面积=厕位数×平均厕位建筑面积，乡村公厕平均厕位建筑面积指标取 2.5 ㎡；旅游公厕平均厕位建筑面积取 4 ㎡。

②旅游公厕配套用房包括管理间、工具间及洗手缓冲区，建筑面积≥11 ㎡；便民公厕仅配置管理间和工具间，建筑面积≥5 ㎡。

③洗手区、过道等≥6 ㎡。

4-4 各公厕用地规模测算表

项目名称	公厕类型	总建筑面积（㎡）	容积率	用地面积（㎡）
铜源峡景区公用厕所	旅游公厕	65	0.45~0.6	110~145
团山村旅游公厕	旅游公厕	57	0.45~0.6	95~130
团结村邓家组公共厕所	便民公厕	31	0.5~0.65	50~60
东昌村公共厕所	便民公厕	26	0.5~0.65	40~50
红岭分场叶坊自然村公厕	便民公厕	41	0.5~0.65	60~80
南溪村公共厕所	便民公厕	21	0.5~0.65	30~40

4.3.2 污水处理站

梅岭风景名胜区为地表水III类功能区域，污水处理站出水水质应满足《城镇污水处理厂排放标准》（GB18918-2002）中一级 B 类标准。综合考虑占地、运维与耗材等因素，区内自然村污水处理站采用 A/O 工艺，工艺流程为农户生活污水——化粪池（预处理）——管网收集——沉淀——A/O 工艺——深度处理——排放。

地埋式 A/O 一体化成套设备，工艺构筑物用地包括预处理单元、A/O 一体化罐体、配套工艺池体和附属设施四部分，其中附属设施包括户外电控柜基础、设备检修操作平台、管道阀门井和场内小型导流沟渠。

按人均指标法预测日污水量，即日污水量 Q=P×q×α×η。

其中 P——服务人口

q——人均日用水定额取 150L/（人·d）

α——排水系数，污水排放量按用水量的 80%计算

η——污水收集率，取 0.9

4-5 各污水处理站处理规模测算表

项目名称	服务人口（人）	污水排放量（m^3/d）	设计处理规模（m^3/d）	备注
乌井上堡污水处理站	212	22.90	50	考虑沿线居民开展农家乐活动，处理规模略有提升
团结村港下组污水处理站	208	22.46	30	
太平村江下自然村污水处理站	150	16.20	20	
南溪村污水处理站	230	24.84	30	
太平村东溪自然村污水处理站	229	24.73	30	

表 4-6 各污水处理站用地规模测算表

项目名称	设计处理规模（m^3/d）	用地面积（m^2）			
		一体化设备+预处理构筑物	人工湿地面积	运维、防护、绿化预留用地	合计
乌井上堡污水处理站	50	35	250	130	415
团结村港下组污水处理站	30	21	150	90	261
太平村江下自然村污水处理站	20	14	100	90	204
南溪村污水处理站	30	21	150	90	261
太平村东溪自然村污水处理站	30	21	150	90	261

注：①一体化设备占地定额取值 0.7 $m^2/（m^3/d）$；

②人工湿地=日处理规模/水力负荷，水力负荷取值 0.2 $m^2/（m^3/d）$。

4.3.3 供水点

红星储水工程项目覆盖田尾自然村，服务人口 386 人，最高日居民生活用水定额取 120L/（人·d），则居民生活需水量为 46.32 ㎥/d，供水点设计供水规模为 50 ㎥/d。

根据《村镇供水工程技术规范》GB/T43824-2024，属于 V 型集中供水工程类型，用地控制指标为 1.2～1.5 ㎡/（㎥/d），则用地需控制在 60～75 ㎡。其中，清水池储水量不低于日供水 50%，即清水池有效容积需≥25㎥；地表水一体化净水设备占地定额为 0.4 ㎡/（㎥/d），占地面积为 20 ㎡。

4.3.4 垃圾中转站

红星村田尾垃圾中转站服务范围为洗药湖管理处，辖区居民总人口约 6300 人，其中常住人口约 2000 人。根据《梅岭—滕王阁风景名胜区总体规划（2025—2035 年）》（送审稿），至 2035 年，梅岭片区平均高峰日游人规模为 38000 人次/日，按本区域游客占比 10%测算，平均高峰日游人规模为 3800 人。

垃圾源主要来自游客的旅游垃圾及居民生活垃圾，人均垃圾排放量取 0.6 kg/（人·天），区内垃圾清运量为 3.5t/d，垃圾中转站设计规模为 5t/d。

根据《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018），红星村田尾垃圾中转站属于 V 类小型转运站，其用地面积为 500～1000 ㎡。

根据《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47-2016），需配置压缩作业车间、可回收物存放分拣区、环卫值班休息间、工具消毒储藏间、配电设备间和公厕六大功能房间。建筑总面积为 148～177 ㎡。

表 4-7 V 类垃圾转运站功能区配置

功能区	建筑规模（㎡）	依据
压缩作业车间	70~75	各乡镇环卫设施建设技术导则
可回收物存放分拣区	25~30	城乡生活垃圾分类设施建设指引
环卫值班休息间	15~20	各乡镇环卫设施建设技术导则
工具消毒储藏间	10~15	——
配电设备间	8~12	——
公厕	20~25	《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）

4.3.5 村委会

根据江西省关于村级党群服务中心建设要求，在功能布局上，“坚持办公场所最小化、服务功能最大化”，提倡“一室多用”，原则上应设置“一厅”：便民服务大厅，“三站”：新时代文明实践站（图书室、广播室）、退役军人服务站、现代远程教育站点，“四室”：党员活动室、乡村振兴工作室、好商量议事室和综合工作室等。

表 4-8 村级公共服务中心功能区配置

功能区		建筑规模（㎡）	备注
一厅	便民服务大厅	40~90	一站式政务服务窗口，社保、医保、民政、惠农政策、证明代办，村干部集中坐班
三站	新时代文明实践站	25~40	承载农家书屋、文化阅览、理论宣讲、文体活动等
	退役军人服务站	15~25	优抚政策宣传、退役军人信息登记等
	现代远程教育站点	——	常与党员活动室合并共用
四室	党员活动室	60~110	“三会一课”、主题党日、党员大会，兼顾远程教育站点
	乡村振兴工作室	18~25	村集体经济运营、产业发展、项目台账等
	好商量议事室	20~30	村民议事、矛盾纠纷调解等
	综合工作室	30~50	村“两委”辅助办公、档案资料存放等
颐养之家			
卫生室		≥40	
卫生间、走道等		40~60	

根据团山村现在人口约 1500 人，综合考虑其位于风景区环线旅游公路沿线的区位条件，经综合研判，总建筑面积取 500 ㎡作为设计取值，容积率上限为 0.7，则用地规模需≥714 ㎡。

4.3.6 村级卫生室

依据《村卫生室管理办法（试行）》（国卫基层发〔2014〕33 号），村卫生室房屋建设规模不低于 60 ㎡，服务人口多的应适当调增建筑面积。村卫生室至少设有诊室、治疗室、公共卫生室和药房。

4.3.7 风雨廊

乡村风雨廊为窄幅综合通行廊道，仅满足双人错峰步行、单人推行自行车/工具手推车。根据《绿道规划设计导则》（建城函〔2016〕211 号），步行道宽度不小于 1.5m、自行车推行横向占用 0.9m，合计至少需 2.4m 方能满足双向错行需求。另考虑风雨廊主要为本村村民交流、休憩使用，沿廊道单侧间隔 10～15m 设置座椅，座椅最小宽度为 0.3m，则风雨廊最小宽度为 2.7m。

4.3.8 乡村休闲旅游配套设施

本次乡村休闲旅游配套设施项目，以民俗文化展示、农产品线下展陈以及品茗、垂钓等详见休闲活动为主要功能。

结合各项目点的区位条件、景观资源基底及游览动线空间的差异，本次涉及乌井村榨油坊、乌井村农村集市、红岭分场产业用地项目、东昌村九林谷民宿及立新村在芙山房等共计 5 处项目，依据高峰日游客量 150 人，日周转率 2.5 次进行测算，按人均建筑面积 2.0～3.0 ㎡/人取值，各项目所需建筑面积为 120～180 ㎡。

立新村竹海明珠景区项目，依据高峰日游客量 600 人，日周转率 3 次进行测算，按人均建筑面积 1.0 ㎡/人取值，项目所需建筑面积至少为 200 ㎡。

南源村产业用地项目，依据高峰日游客量 300 人，日周转率 1 次进行测算，按人均建筑面积 2.0 ㎡/人取值，项目所需建筑面积至少为 600 ㎡。

4.4.规划布局与建设控制

4.4.1 用地布局

本次乡村基础设施项目用地规模共 9816 ㎡，包括旅游服务设施用地 489 ㎡、居民社会用地 6844 ㎡、交通与工程用地 2483 ㎡。

规划用地性质、分类采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》用地分类标准规定，对应《风景名胜区总体规划标准》的用地分类进行管控。

表 4-9 风景名胜区用地分类与用地用海分类对应表

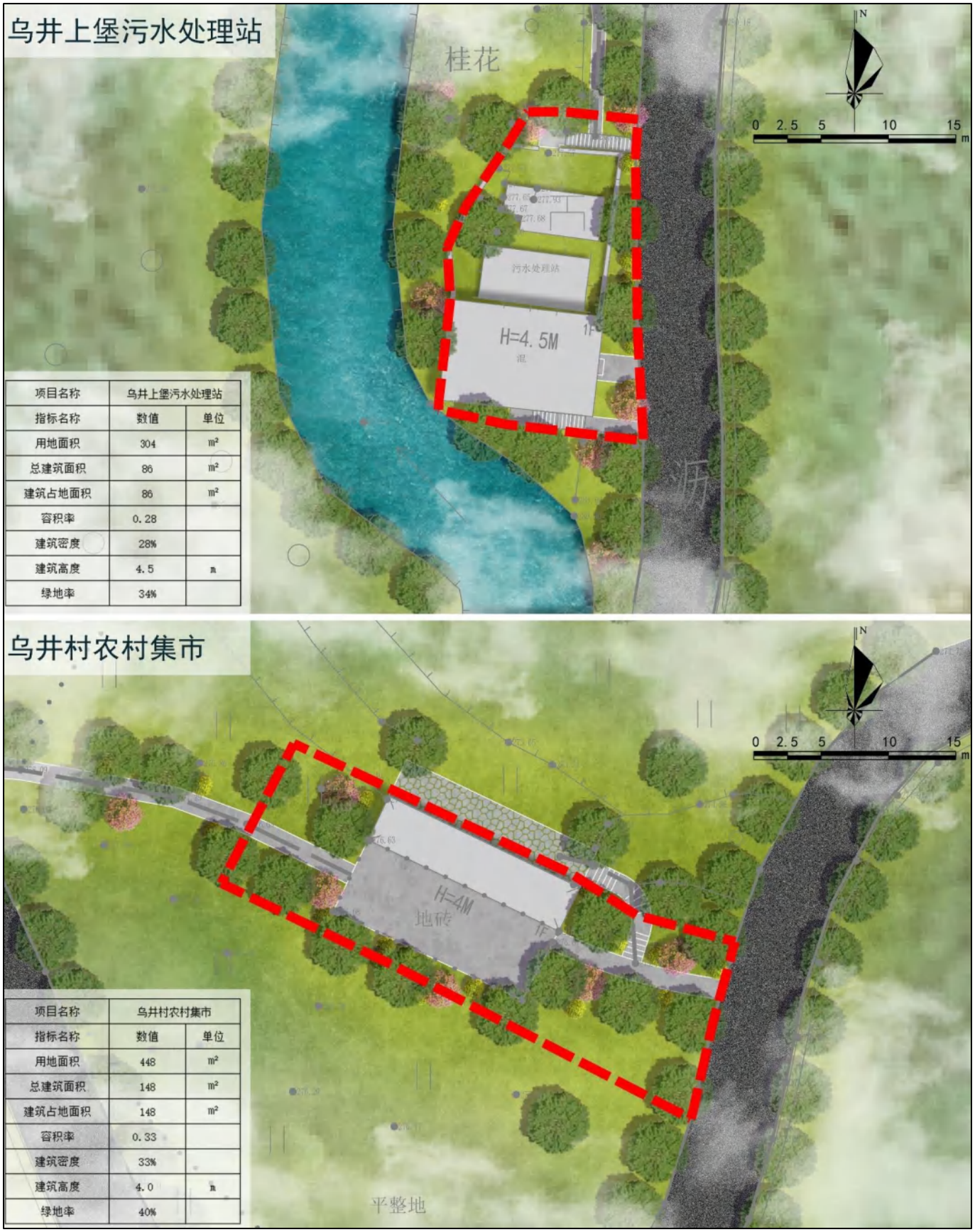
《风景名胜区总体规划标准》用地分类				**对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》用地分类**		
序号	用地代码	用地名称	面积（㎡）	代码	名称	面积（公顷）
1	**乙**	**旅游服务设施用地**	**489**	**15**	**特殊用地**	**489**
	乙 2	游娱文体用地	489	1507	其他特殊用地	489
2	**丙**	**居民社会用地**	**6844**	**07、09**	**居住用地、商业服务业用地**	**6844**
	丙 2	镇建设用地	1576	0702	城镇社区服务设施用地	1576
	丙 3	村庄建设用地	5268	0703	农村宅基地	684
				0704	农村社区服务设施用地	992
				0901	商业用地	2767
				1312	其他公用设施用地	291
				1507	其他特殊用地	534
3	**丁**	**交通与工程用地**	**2483**	**13**	**公用设施用地**	**2483**
	丁 3	供应工程设施用地	92	1301	供水用地	92
	丁 4	环境工程设施用地	2239	1302	排水用地	1443
				1309	环卫用地	948
合计			**9816**	**合计**		**9816**

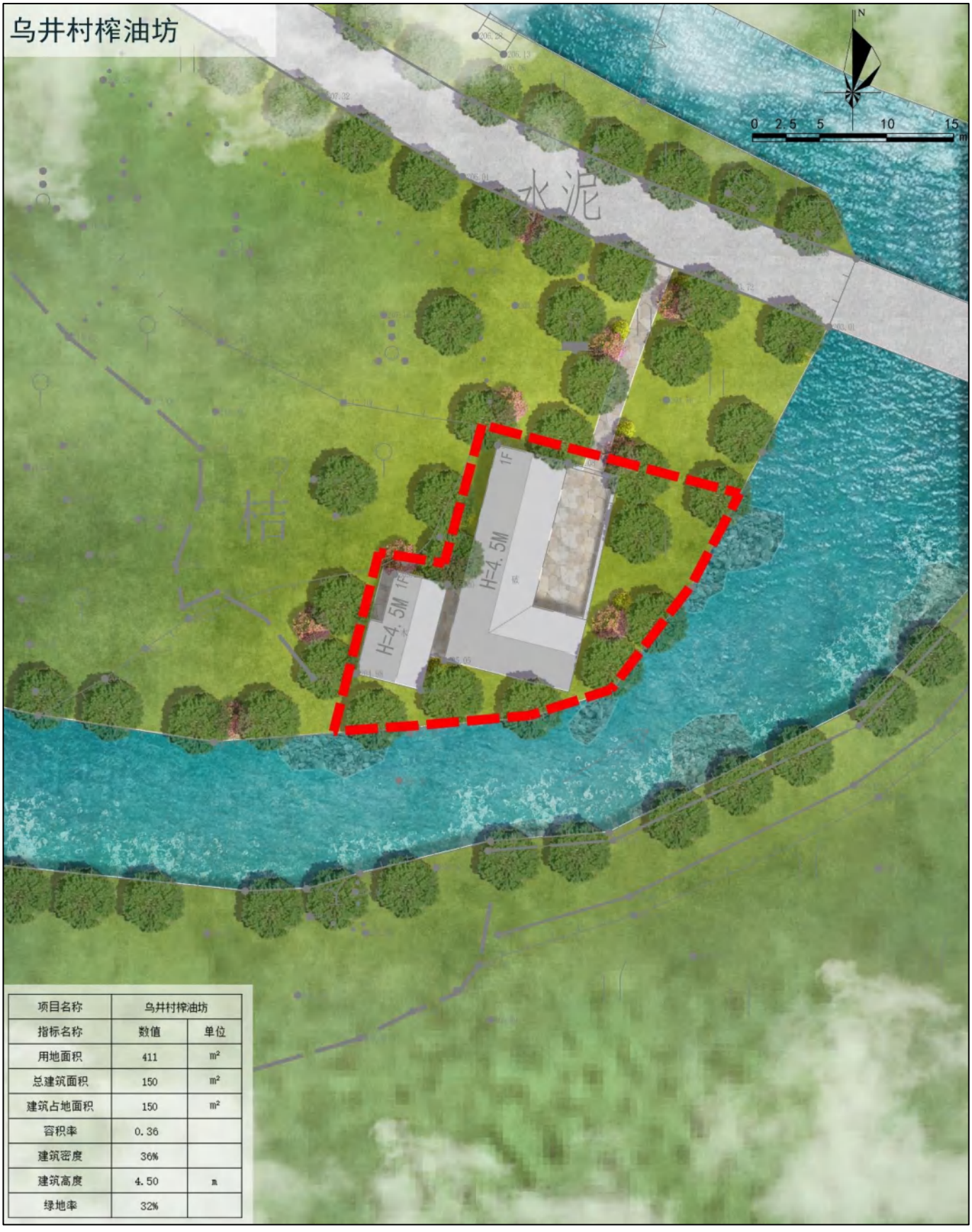
4.4.2 建设控制

表 4-10 地块主要控制指标一览表

地块编号	用地代码	对应国空地类	强制性控制指标							指导性指标					备注
			用地性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	建筑总量（㎡）	配建车位（个）	建筑体量（米）	建筑形式	建筑色彩	建筑屋顶	建设引导	
A-01	丁 4	1302 排水用地	环境工程设施用地	304	0.3	30	30	5	91	——	16	行列式	白、灰	平屋顶	污水处理站	上堡污水处理基站
A-02	丙 3	0901 商业用地	村庄建设用地	448	0.35	35	25	5	157	——	20	行列式	白、灰	坡屋顶	——	农村集市
A-03	丙 3	0703 农村宅基地	村庄建设用地	411	0.4	40	25	5	164	——	20	行列式	土黄、灰	坡屋顶	——	榨油坊
B-01	丁 4	1309 环卫用地	环境工程设施用地	109	0.6	60	——	5	65	——	20	行列式	白、灰	坡屋顶	公厕	铜源峡景区公用厕所
B-02	丁 4	1309 环卫用地	环境工程设施用地	320	0.9	50	15	14	288	——	20	行列式	白、灰	坡屋顶	垃圾中转站	红星村田尾垃圾中转站
B-03	丁 3	1301 供水用地	供应工程设施用地	92	——	——	30	——	——	——	——	——	——	——	供水点	红星储水工程项目
C-01	丙 3	1312 其他公用设施用地	村庄建设用地	291	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	风雨亭	袁家村避雨长廊
C-02	丁 4	1302 排水用地	环境工程设施用地	161	——	——	35	——	——	——	——	——	——	——	污水处理站	团结村港下组污水处理站
C-03	丁 4	1309 环卫用地	环境工程设施用地	83	0.7	70	——	5	58	——	12	行列式	白、灰	坡屋顶	公厕	团结村邓家组公共厕所
C-04	丙 3	1507 其他特殊用地	村庄建设用地	534	0.25	25	35	5	134	——	12	行列式	原木、青	坡屋顶	——	立新村在芙山房
C-05	乙 2	1507 其他特殊用地	游娱文体用地	489	0.7	40	——	8	342	——	32	行列式	白、灰	坡屋顶	——	竹海明珠景区项目
C-06	丁 4	1309 环卫用地	环境工程设施用地	117	0.3	30	——	5	35	——	12	行列式	青、灰	坡屋顶	公厕	东昌村公共厕所
C-07	丙 3	0703 农村宅基地	村庄建设用地	273	0.35	35	——	5	96	——	16	行列式	土黄、灰	坡屋顶	——	东昌村九林谷民宿
D-01	丙 3	0704 农村社区服务设施用地	村庄建设用地	794	0.7	30	30	14	556	4	20	行列式	白、灰	坡屋顶	村委会	团山村村委会
D-02	丁 4	1309 环卫用地	环境工程设施用地	90	0.7	70	——	8	63	——	16	行列式	青、灰	坡屋顶	公厕	团山村旅游公厕
D-03	丁 4	1302 排水用地	环境工程设施用地	352	——	——	35	——	——	——	——	——	——	——	——	江下污水处理站
D-04	丁 4	1302 排水用地	环境工程设施用地	354	——	——	35	——	——	——	——	——	——	——	——	东溪自然村污水处理站
D-05	丙 3	0704 农村社区服务设施用地	村庄建设用地	198	0.4	40	20	5	79	——	16	行列式	白、灰	坡屋顶	——	桐源村级卫生室
D-06	丁 4	1309 环卫用地	环境工程设施用地	229	0.2	20	——	5	46	——	12	行列式	青、灰	坡屋顶	公厕	叶坊村公共厕所
D-07	丙 3	0901 商业用地	村庄建设用地	689	0.25	25	——	5	172	——	32	行列式	青、灰	坡屋顶	——	红岭分场产业用地项目
D-08	丁 4	1302 排水用地	环境工程设施用地	272	0.2	20	20	5	54	——	12	行列式	白、灰	坡屋顶	公厕、污水处理站	南溪村公厕
D-09	丙 3	0901 商业用地	村庄建设用地	1630	0.45	45	30	8	734	——	24	行列式	原木、青	坡屋顶	——	南源村产业用地项目
D-10	丙 2	0702 城镇社区服务设施用地	镇建设用地	1576	0.6	40	25	14	946	——	24	——	原木、青、灰	——	——	合水分场村民活动中心

4.5.方案设计


乌井上堡污水处理站
桂花
N
0 2.5 5 10 15 m
污水处理站
H=4.5M
1F
项目名称 乌井上堡污水处理站
指标名称 数值 单位
用地面积 304 m²
总建筑面积 86 m²
建筑占地面积 86 m²
容积率 0.28
建筑密度 28%
建筑高度 4.5 m
绿地率 34%
乌井村农村集市
N
0 2.5 5 10 15 m
H=4M
地砖
1F
项目名称 乌井村农村集市
指标名称 数值 单位
用地面积 448 m²
总建筑面积 148 m²
建筑占地面积 148 m²
容积率 0.33
建筑密度 33%
建筑高度 4.0 m
绿地率 40%
平整地

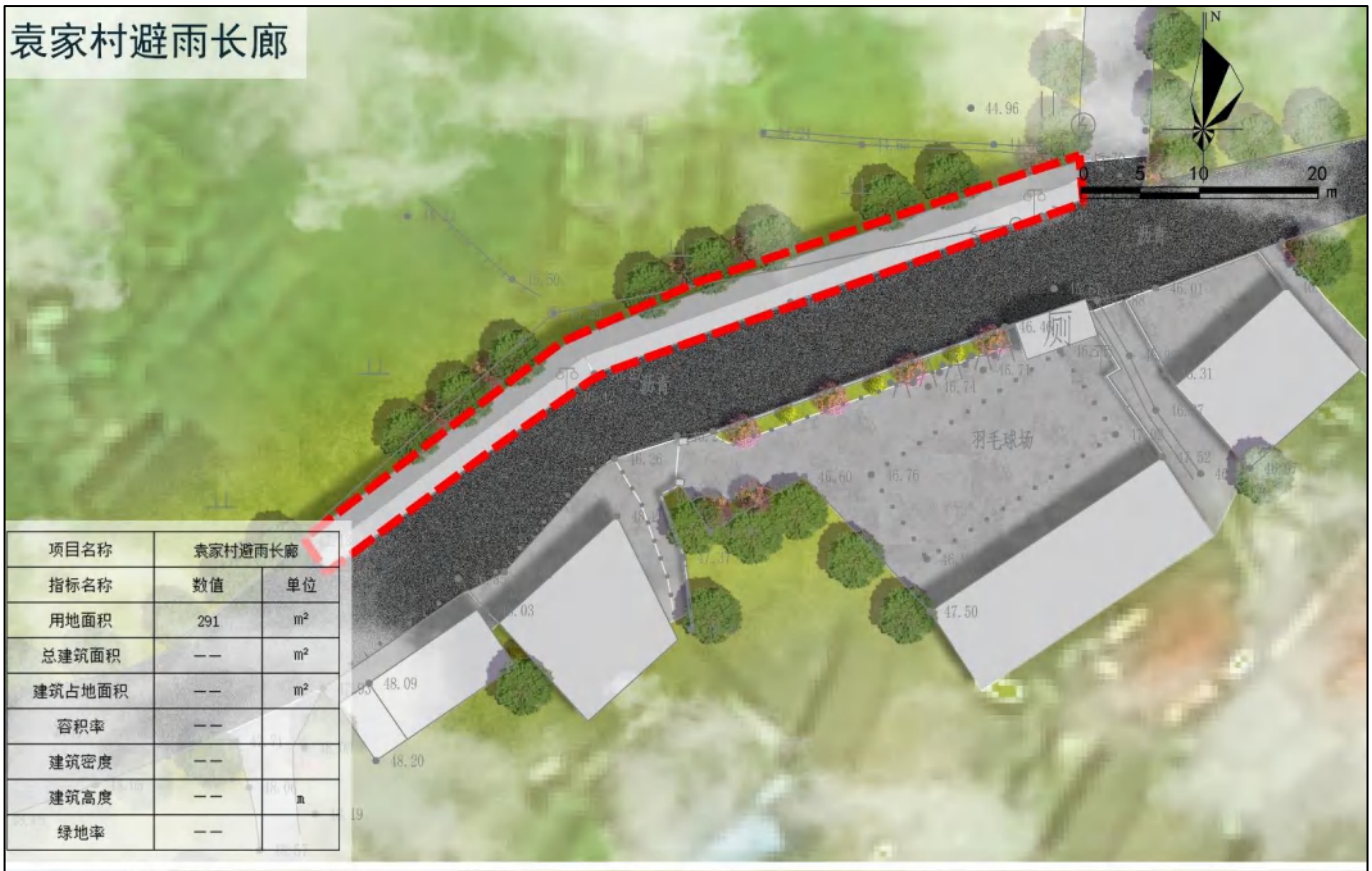


项目名称	乌井村榨油坊	
指标名称	数值	单位
用地面积	411	m^2
总建筑面积	150	m^2
建筑占地面积	150	m^2
容积率	0.36	
建筑密度	36%	
建筑高度	4.50	m
绿地率	32%	

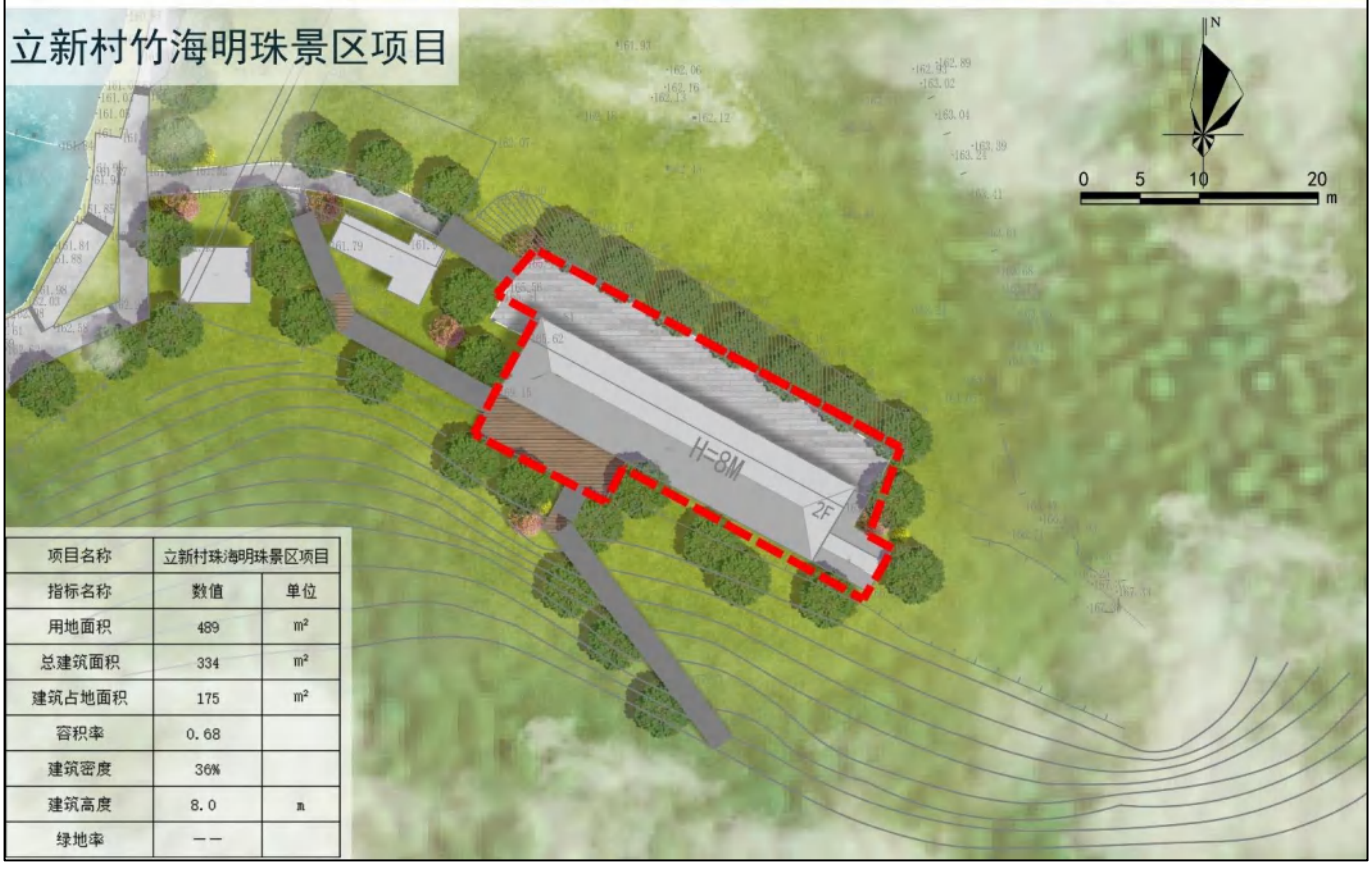

铜源峡景区公用厕所
厕
H=5M 1F
N
0 2.5 5 10 15 m
项目名称 铜源峡景区公用厕所
指标名称 数值 单位
用地面积 109 m²
总建筑面积 56 m²
建筑占地面积 56 m²
容积率 0.51
建筑密度 51%
建筑高度 5.0 m
绿地率 --
红星储水工程项目
N
0 2.5 5 10 15 m
项目名称 红星储水工程项目
指标名称 数值 单位
用地面积 92 m²
总建筑面积 -- m²
建筑占地面积 -- m²
容积率 --
建筑密度 --
建筑高度 -- m
绿地率 38%



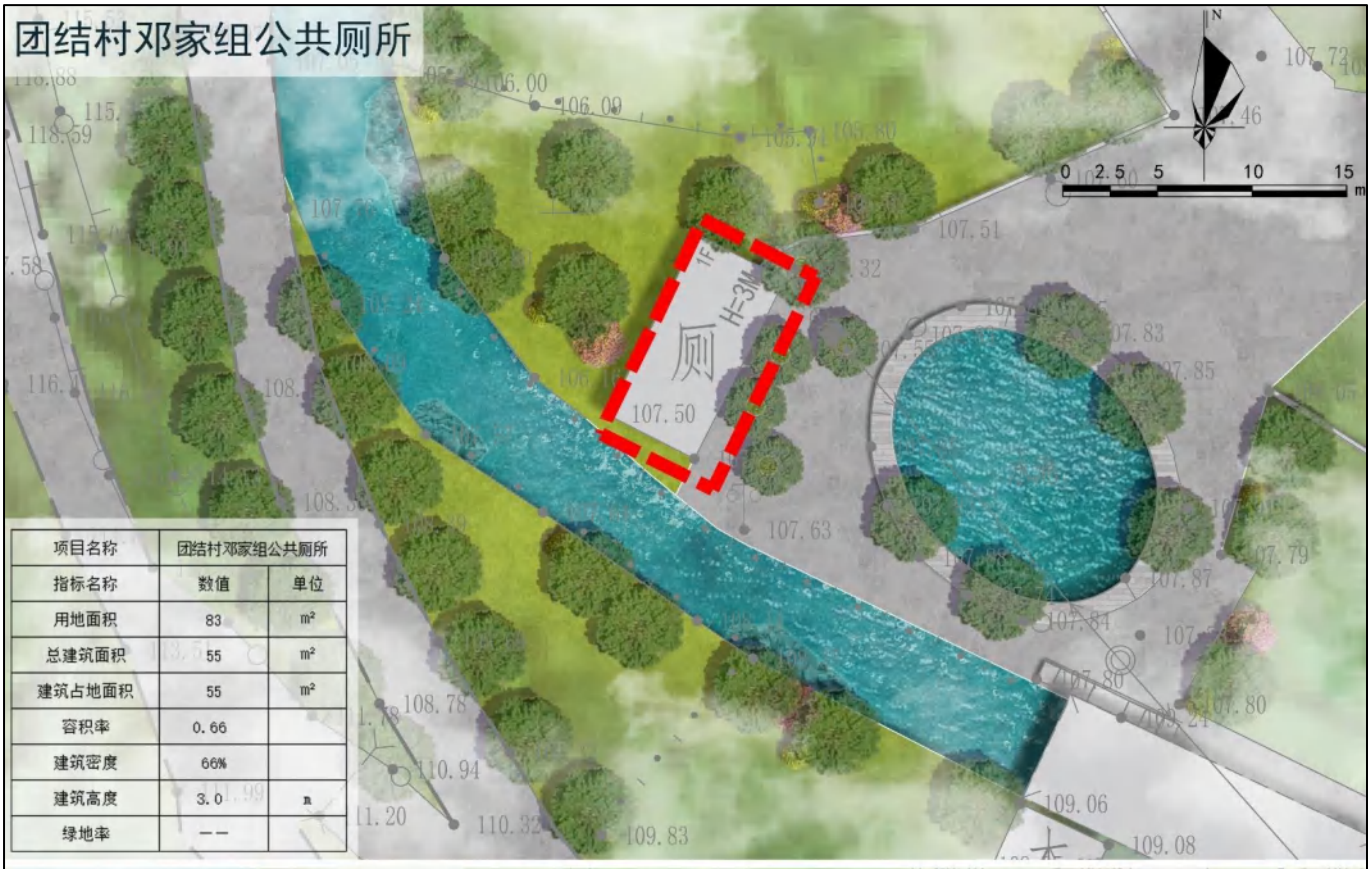
项目名称	红星村田尾垃圾中转站	
指标名称	数值	单位
用地面积	320	m^2
总建筑面积	272	m^2
建筑占地面积	155	m^2
容积率	0.85	
建筑密度	48%	
建筑高度	13.0	m
绿地率	16%	



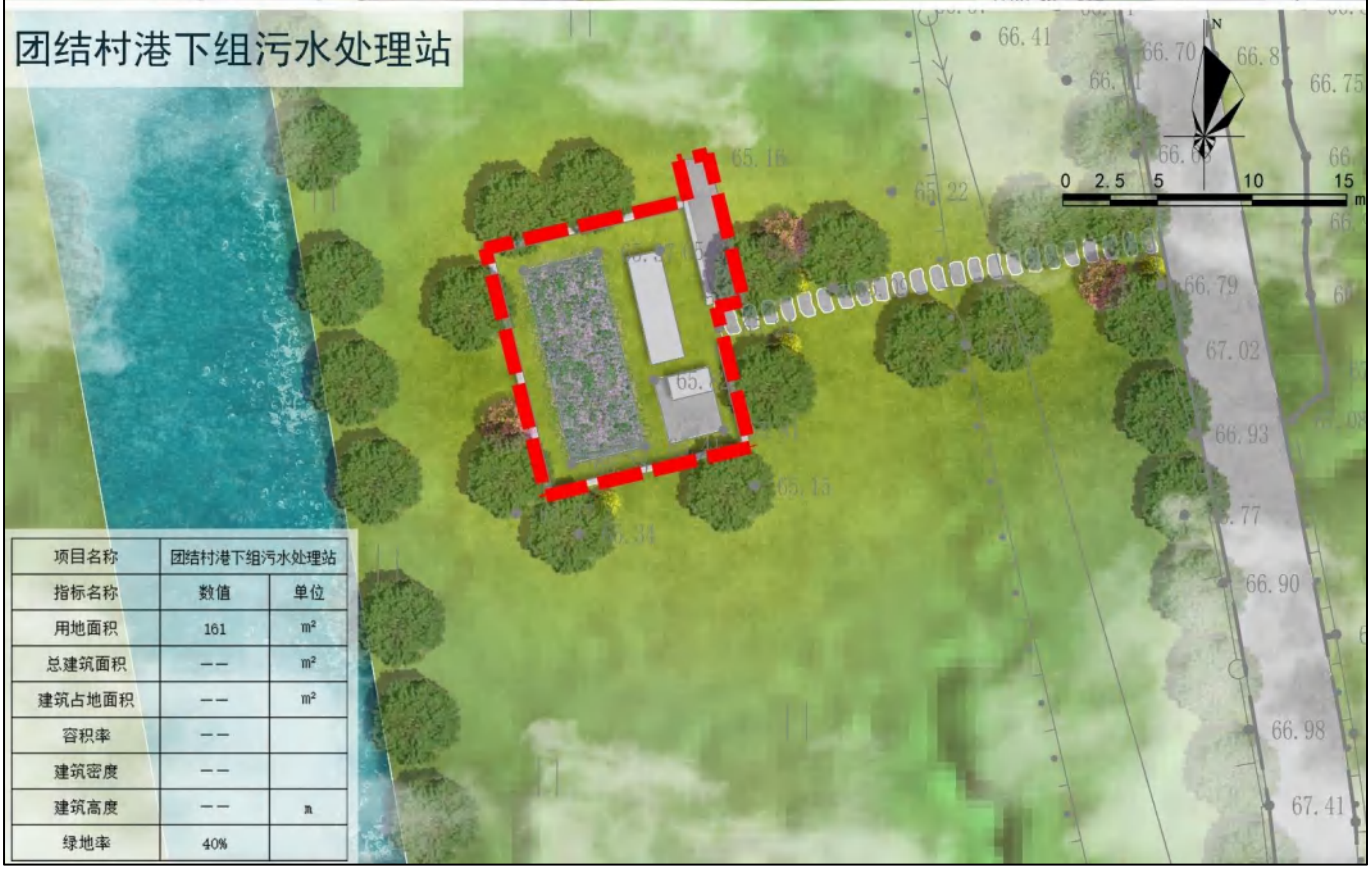
项目名称	袁家村避雨长廊	
指标名称	数值	单位
用地面积	291	m²
总建筑面积	--	m²
建筑占地面积	--	m²
容积率	--	
建筑密度	--	
建筑高度	--	m
绿地率	--	



项目名称	立新村珠海明珠景区项目	
指标名称	数值	单位
用地面积	489	m²
总建筑面积	334	m²
建筑占地面积	175	m²
容积率	0.68	
建筑密度	36%	
建筑高度	8.0	m
绿地率	--	

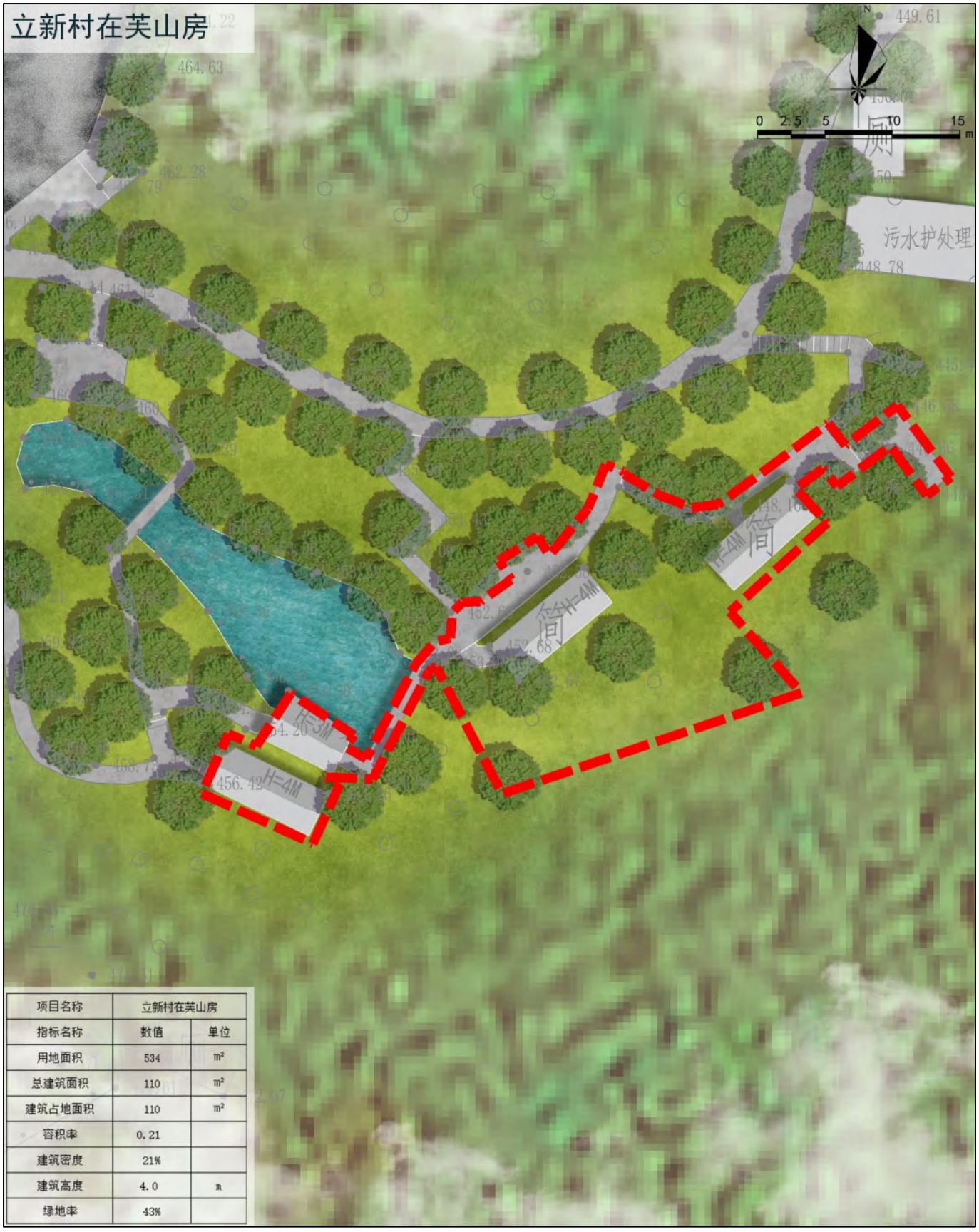


项目名称	团结村邓家组公共厕所	
指标名称	数值	单位
用地面积	83	㎡
总建筑面积	55	㎡
建筑占地面积	55	㎡
容积率	0.66	
建筑密度	66%	
建筑高度	3.0	m
绿地率	--	

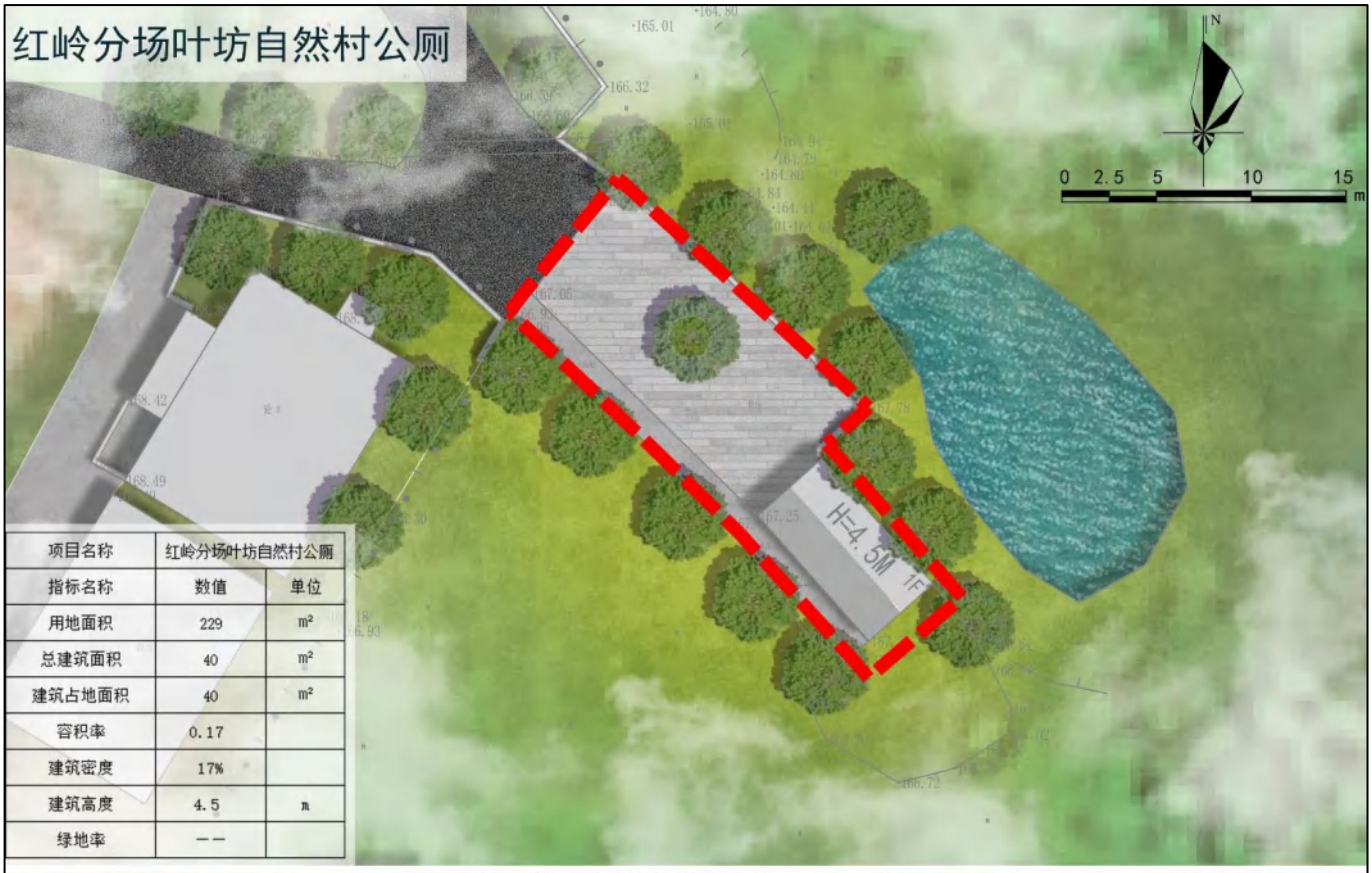


项目名称	团结村港下组污水处理站	
指标名称	数值	单位
用地面积	161	㎡
总建筑面积	--	㎡
建筑占地面积	--	㎡
容积率	--	
建筑密度	--	
建筑高度	--	m
绿地率	40%	

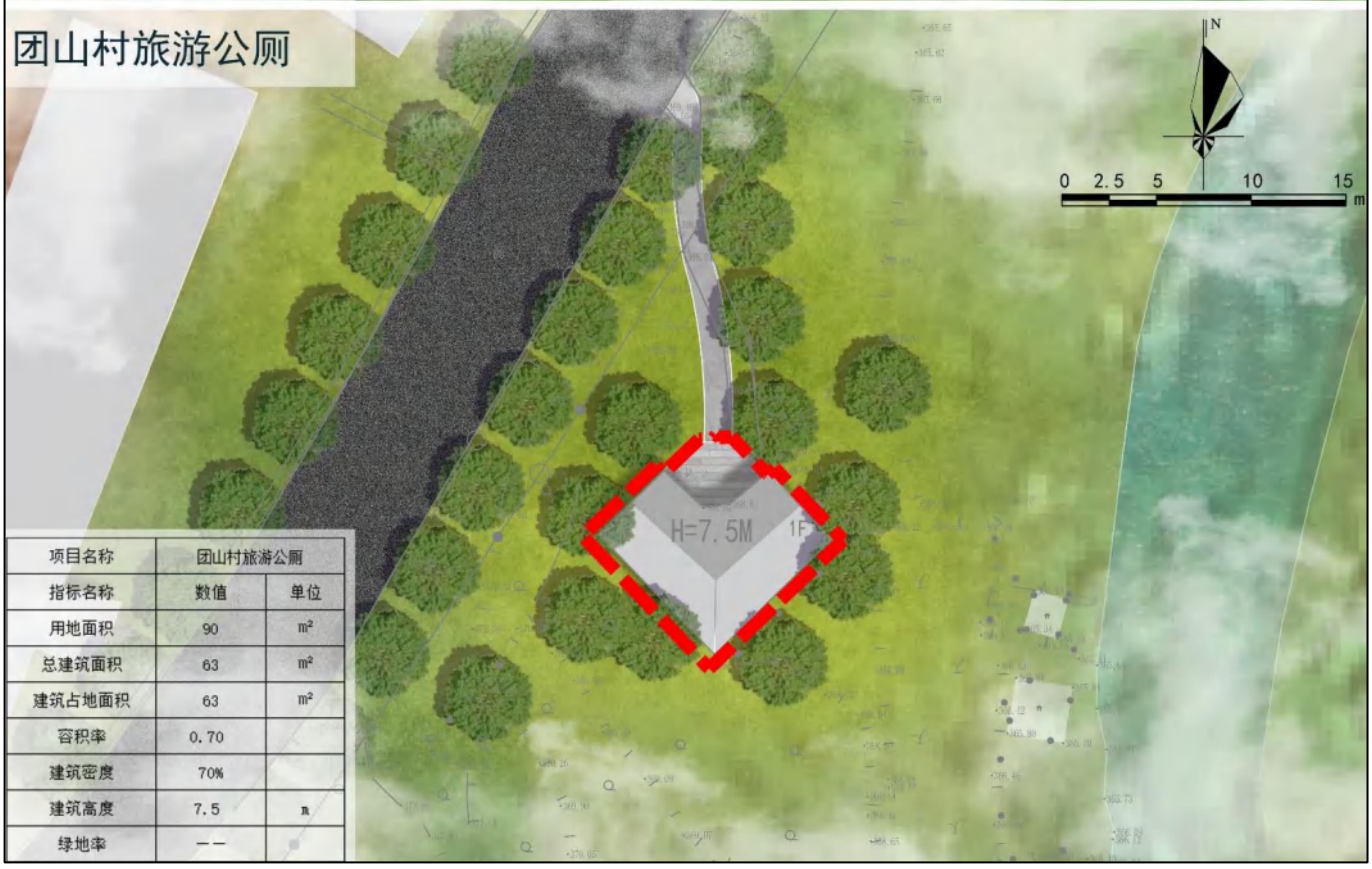

东昌村公共厕所
N
0 2.5 5 10 15
m
F-3.5M
项目名称 东昌村公共厕所
指标名称 数值 单位
用地面积 117 m²
总建筑面积 29 m²
建筑占地面积 29 m²
容积率 0.25
建筑密度 25%
建筑高度 3.5 m
绿地率 --
东昌村九林谷民宿
N
0 2.5 5 10 15
m
砖
砖 2
1F
项目名称 东昌村九林谷民宿
指标名称 数值 单位
用地面积 273 m²
总建筑面积 84 m²
建筑占地面积 84 m²
容积率 0.31
建筑密度 31%
建筑高度 4.5 m
绿地率 --



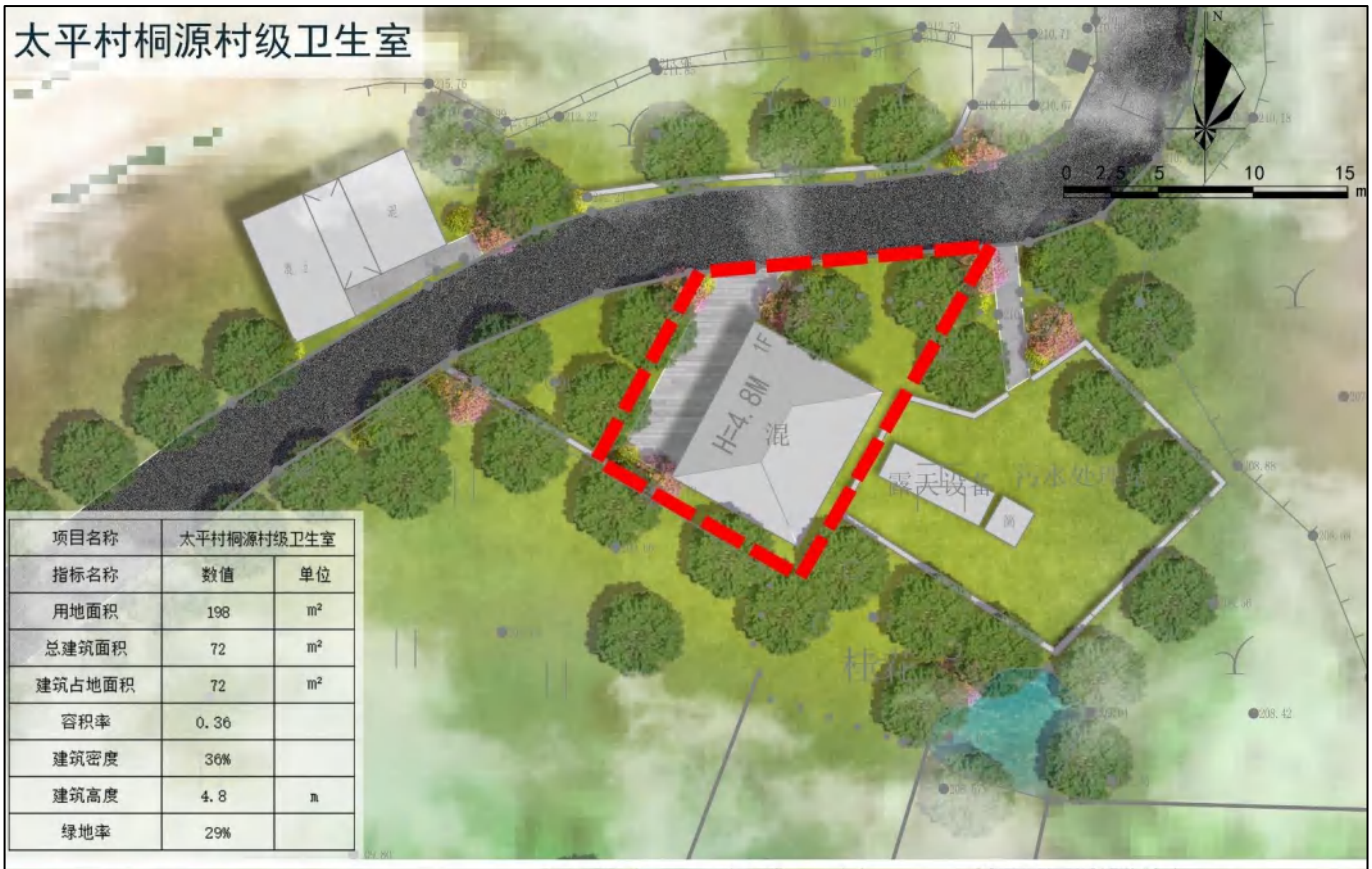
项目名称	立新村在芙山房	
指标名称	数值	单位
用地面积	534	m²
总建筑面积	110	m²
建筑占地面积	110	m²
容积率	0.21	
建筑密度	21%	
建筑高度	4.0	m
绿地率	43%	



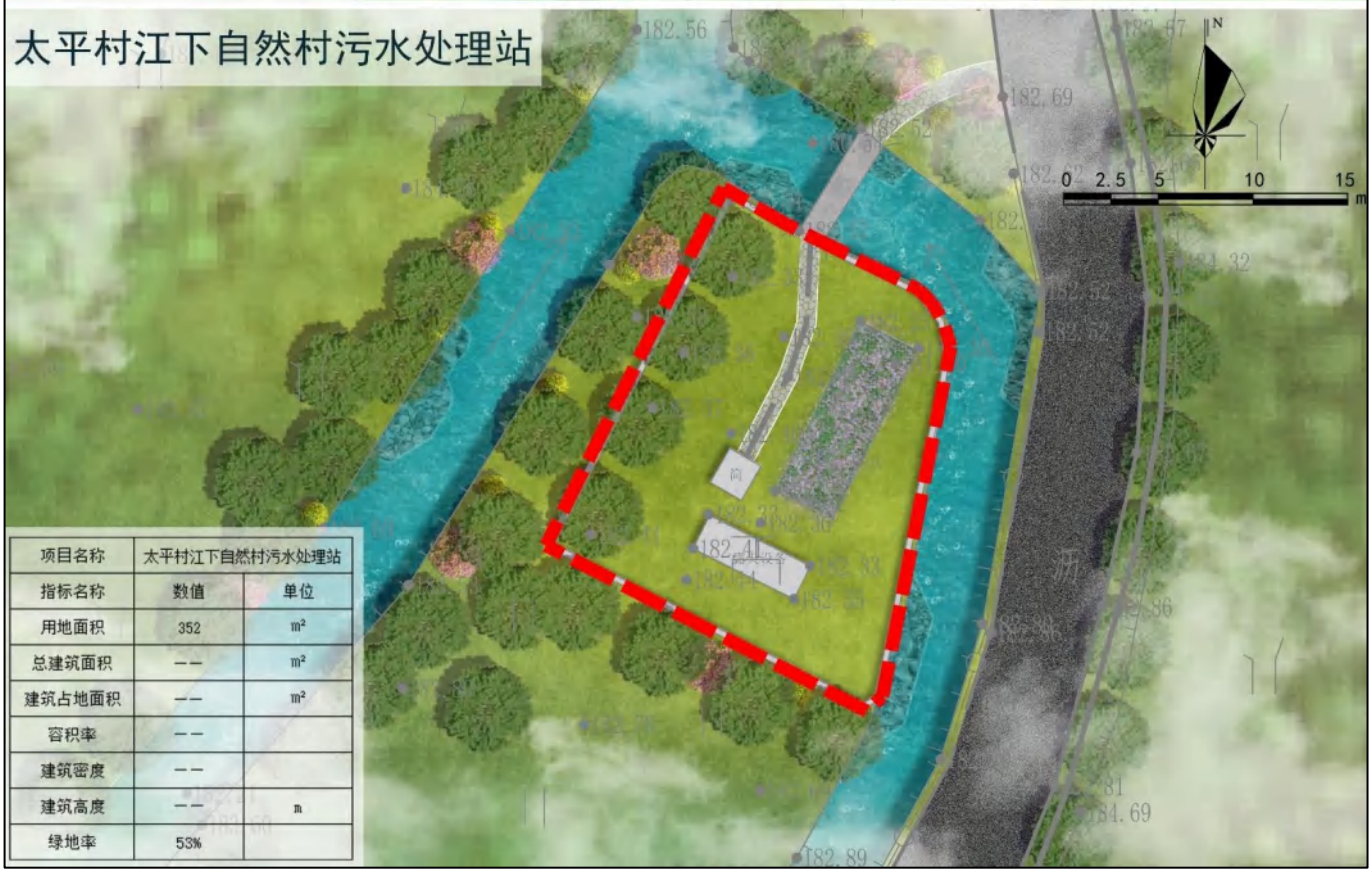
项目名称	红岭分场叶坊自然村公厕	
指标名称	数值	单位
用地面积	229	m^2
总建筑面积	40	m^2
建筑占地面积	40	m^2
容积率	0.17	
建筑密度	17%	
建筑高度	4.5	m
绿地率	--	



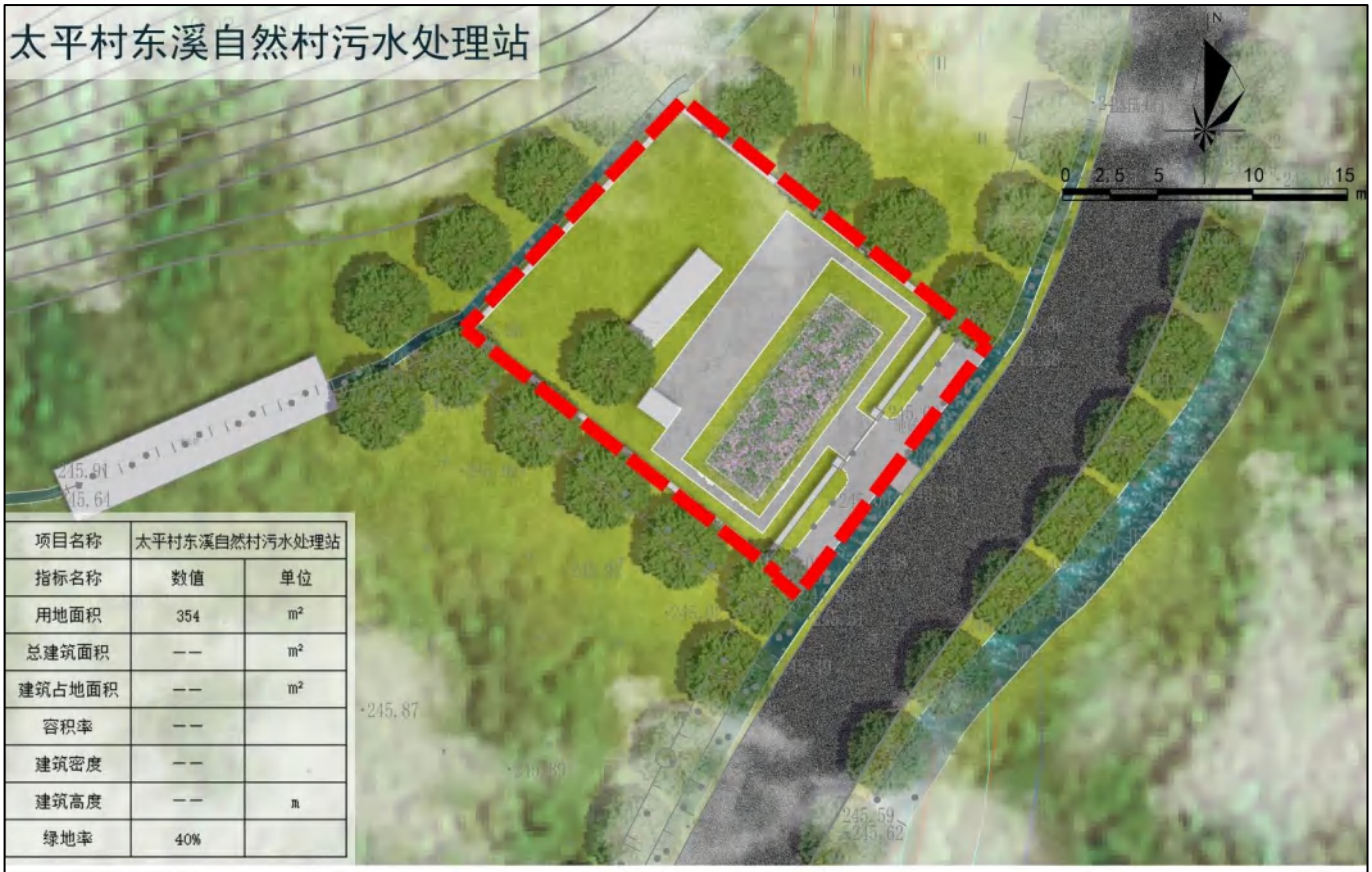
项目名称	团山村旅游公厕	
指标名称	数值	单位
用地面积	90	m^2
总建筑面积	63	m^2
建筑占地面积	63	m^2
容积率	0.70	
建筑密度	70%	
建筑高度	7.5	m
绿地率	--	



项目名称	太平村桐源村级卫生室	
指标名称	数值	单位
用地面积	198	m^2
总建筑面积	72	m^2
建筑占地面积	72	m^2
容积率	0.36	
建筑密度	36%	
建筑高度	4.8	m
绿地率	29%	



项目名称	太平村江下自然村污水处理站	
指标名称	数值	单位
用地面积	352	m^2
总建筑面积	--	m^2
建筑占地面积	--	m^2
容积率	--	
建筑密度	--	
建筑高度	--	m
绿地率	53%	



项目名称	太平村东溪自然村污水处理站	
指标名称	数值	单位
用地面积	354	m^2
总建筑面积	——	m^2
建筑占地面积	——	m^2
容积率	——	
建筑密度	——	
建筑高度	——	m
绿地率	40%	

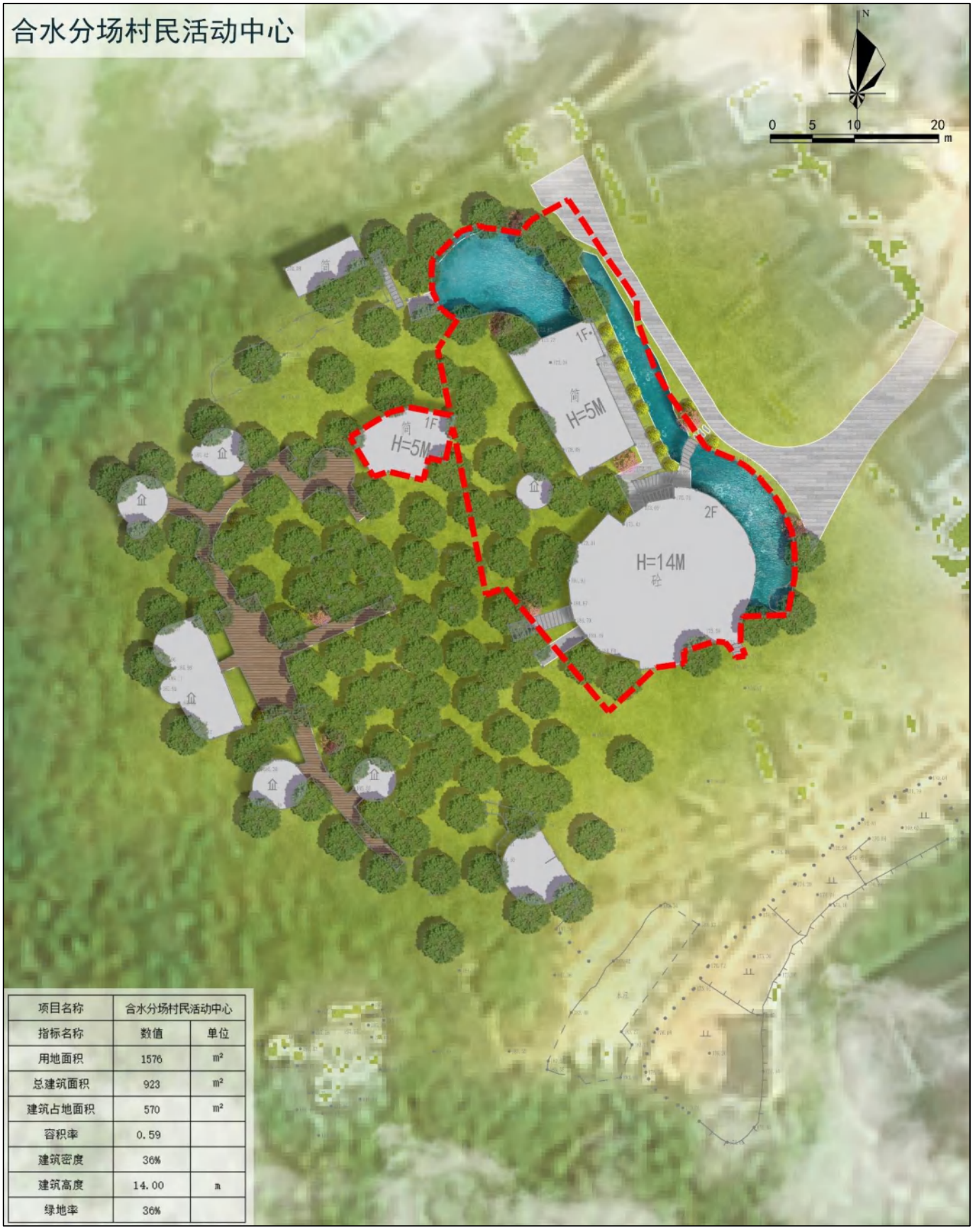


项目名称	南溪村公厕	
指标名称	数值	单位
用地面积	272	m^2
总建筑面积	24	m^2
建筑占地面积	24	m^2
容积率	0.09	
建筑密度	9%	
建筑高度	4.0	m
绿地率	24%	


红岭分场产业用地项目
N
0 5 10 20 30 m
H=2M
H=4.5M 1F
项目名称 红岭分场产业用地项目
指标名称 数值 单位
用地面积 689 m²
总建筑面积 142 m²
建筑占地面积 142 m²
容积率 0.21
建筑密度 21%
建筑高度 4.5 m
绿地率 --
团山村村委会
N
0 5 10 20 m
H=13M
团山村委会 3F
项目名称 团山村村委会
指标名称 数值 单位
用地面积 794 m²
总建筑面积 516 m²
建筑占地面积 516 m²
容积率 0.65
建筑密度 65%
建筑高度 13.0 m
绿地率 31%



项目名称	南源村产业用地项目	
指标名称	数值	单位
用地面积	1630	m^2
总建筑面积	672	m^2
建筑占地面积	672	m^2
容积率	0.41	
建筑密度	41%	
建筑高度	6.0	m
绿地率	32%	



项目名称	合水分场村民活动中心	
指标名称	数值	单位
用地面积	1576	m²
总建筑面积	923	m²
建筑占地面积	570	m²
容积率	0.59	
建筑密度	36%	
建筑高度	14.00	m
绿地率	36%	

第五章 项目建设合规性

项目选址范围均属于整合优化前国家级风景名胜区、部分属于江西梅岭国家森林公园，因此其相关保护、建设要求需符合风景名胜区、森林公园规划要求。此外，还需满足国土空间总体规划对其的相关要求。

5.1. 与风景名胜区规划的符合性

5.1.1 与《梅岭—滕王阁风景总体规划（2008-2025）》符合性分析

1.与功能分区管控符合性分析

表 5-1 项目与功能分区管控要求符合性分析

功能分区	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
风景游览区	在与史迹环境相协调统一的条件下，允许设置相应的解说和教育设施，按规划设置小型的必需的风景设施，如休憩观景平台、茶亭、小卖部、公厕等。	基础保障类	（1）铜源峡景区公用厕所 （2）太平村东溪自然村污水处理站	项目属于风景区发展必要的基础设施建设和游览设施。项目体量小、建设与周边环境相协调，符合总体规划关于风景游览区的发展措施。	符合
		乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目		
旅游接待区	游人在风景区的重要活动区域。其土地利用形态应能有效地保证观光游憩活动的开展和推动风景区域的建设发展。	基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	项目属于为观光游憩活动开展配套的公厕、农旅项目，项目的实施有助于完善区域服务功能，推动农业与旅游业协同发展。	符合
		乡村产业类	红岭分场产业用地项目		
建设控制区	可选择设置公共设施、商业服务、娱乐游览、后勤保障、民用居住和备用地等用地。不能进行对风景资源造成不利影响的开发和建设。	基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）红星村田尾垃圾中转站（3）红星储水工程项目（4）团结村港下组污水处理站（5）团结村邓家组公共厕所（6）东昌村公共厕所（7）团山村旅游公厕（8）太平村江下自然村污水处理站（9）南溪村公厕	项目既是完善旅游服务、优化游览体验的民生配套，也是风景名胜区可持续发展的底线设施，为风景名胜区高质量发展提供硬性支撑。	符合
		公共服务类	（1）袁家村避雨长廊（2）团山村村委会（3）太平村桐源村级卫生室（4）合水分场村民活动中心		
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市（2）乌井村榨油坊（3）立新村在芙山房（4）东昌村九林谷民宿（5）南源村产业用地项目		

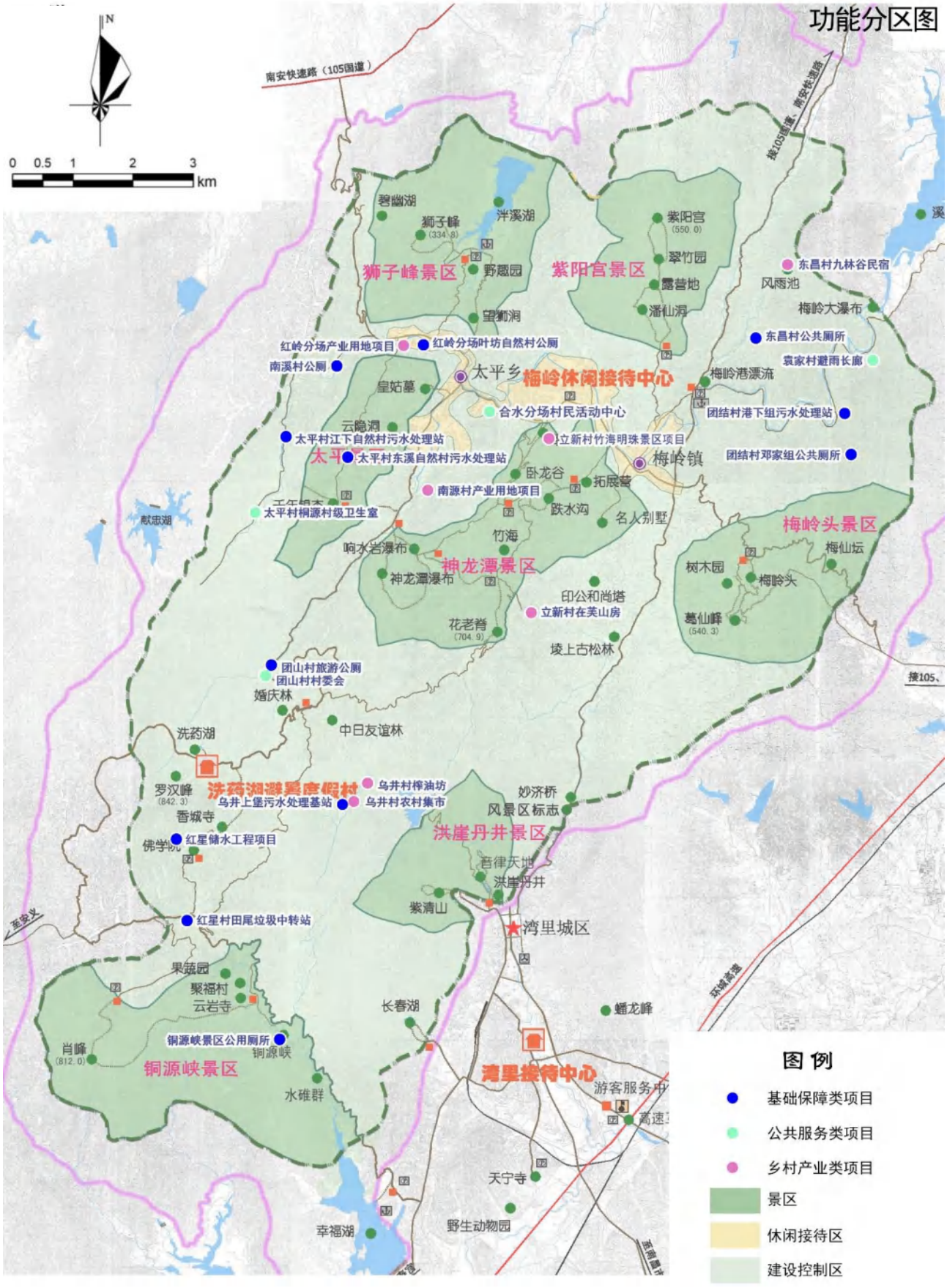


图 5-1 项目与功能分区关系图

2.与分类保护管控符合性分析

表 5-2 项目与分类保护管控要求符合性分析

分类保护区	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
自然景观保护区	在该区域内宜控制游人进入，不得安排与其无关的人为设施，严禁机动交通及其设施进入。	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	项目属于为游客提供基本服务的必要游览设施，其建设目的是满足游客基本生理需求和维护景区环境卫生，与游览活动直接相关，同时，项目在建设过程中，避让植被良好区域，基本符合管控要求。	符合
风景恢复区	可以采用必要技术措施与设施加强对区内植被环境的恢复和抚育，限制游人和居民活动，不得安排与其无关的项目与设施，严禁对其不利的活动。	基础保障类	（1)乌井上堡污水处理站(2）太平村江下自然村污水处理站	项目属水环境治理刚需环保设施，能够削减生活污水污染、保护区域水土与植被，直接服务区域生态恢复工作，契合分区管控导向，符合管控要求。	符合
		公共服务类	太平村桐源村级卫生室	项目兼具居民与游客使用需求。各建筑均为单层，规模小，选址位于现状建成区周边，工程建设对周边植被环境的恢复与保育不会造成显著影响,基本符合管控要求。	
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市 （2）乌井村榨油坊		
风景游览区	可以进行适度的资源利用行为，适宜安排各种游览欣赏项目；应分级限制机动交通及旅游设施的配置，并分级限制居民活动进入。	基础保障类	太平村东溪自然村污水处理站	项目属于区域水环境保障基础设施，可消除生活污水对游览环境、水体生态的破坏，为游览互动提供环境支撑。	符合
		乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	项目为观光游览类文旅项目，属于分区许可的适度资源利用行为，契合分区游览观赏的核心功能。	
发展控制区	可以准许原有的土地利用方式与形态，可以安排同风景区性质与容量相一致的各项旅游设施及基地，可以安排有序的生产、经营管理等设施，但需控制各项设施的规模与内容。	基础保障类	（1）红星村田尾垃圾中转站（2）红星储水工程项目（3）团结村港下组污水处理站(4）团结村邓家组公共厕所（5）东昌村公共厕所（6）团山村旅游公厕(7)南溪村公厕(8）红岭分场叶坊自然村公厕	项目均属于允许安排的旅游设施、生产管理设施。各设施用地规模、建筑容量及开发强度均符合风景名胜区相关管控规定。在建筑体量、立面色彩及材料选用上，注重与周边既有建筑风貌相协调。	符合
		公共服务类	（1）袁家村避雨长廊（2）团山村村委会（3）合水分场村民活动中心		
		乡村产业类	（1）立新村在芙山房（2）东昌村九林谷民宿（3）南源村产业用地项目（4）红岭分场产业用地项目		

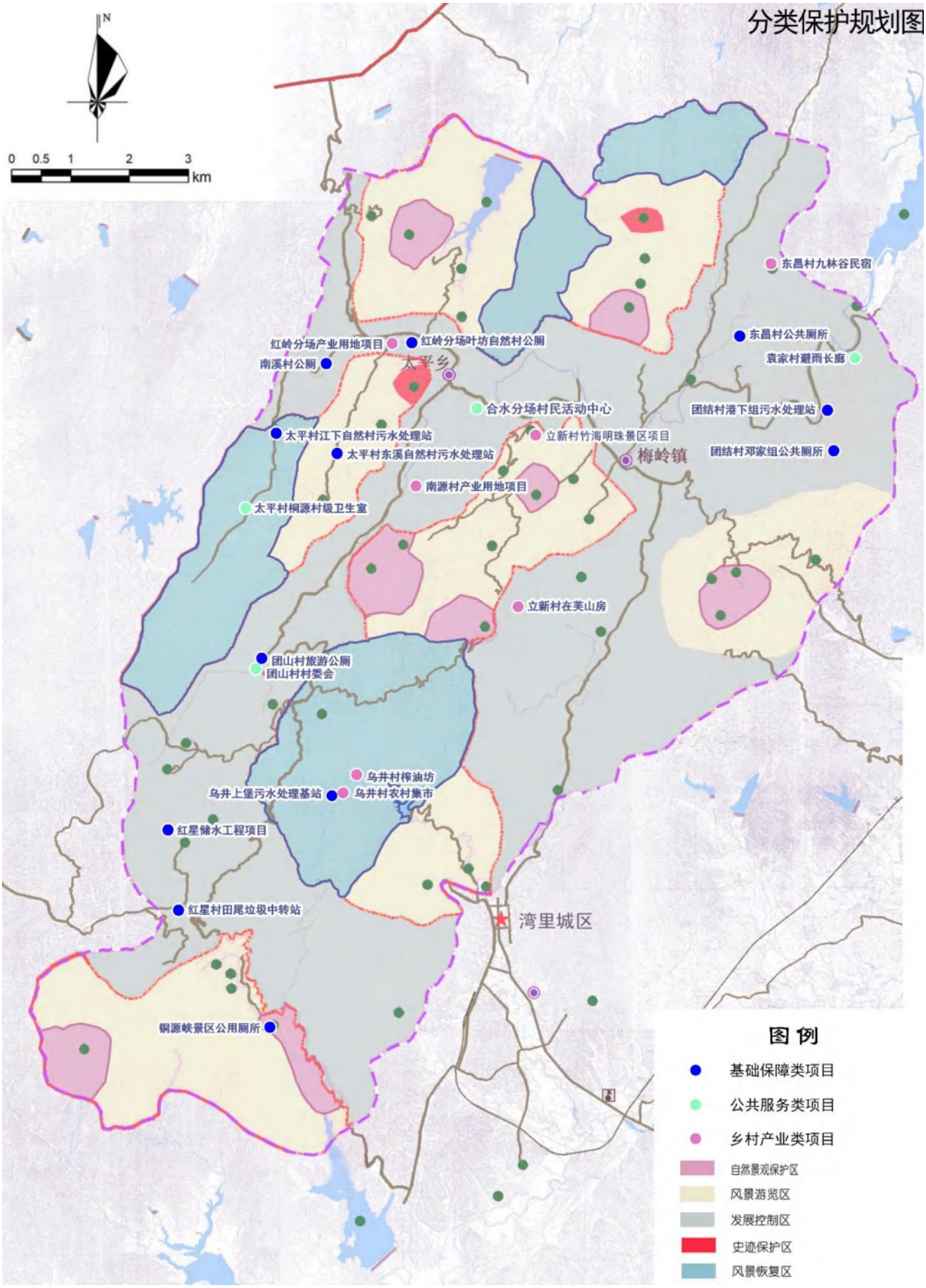
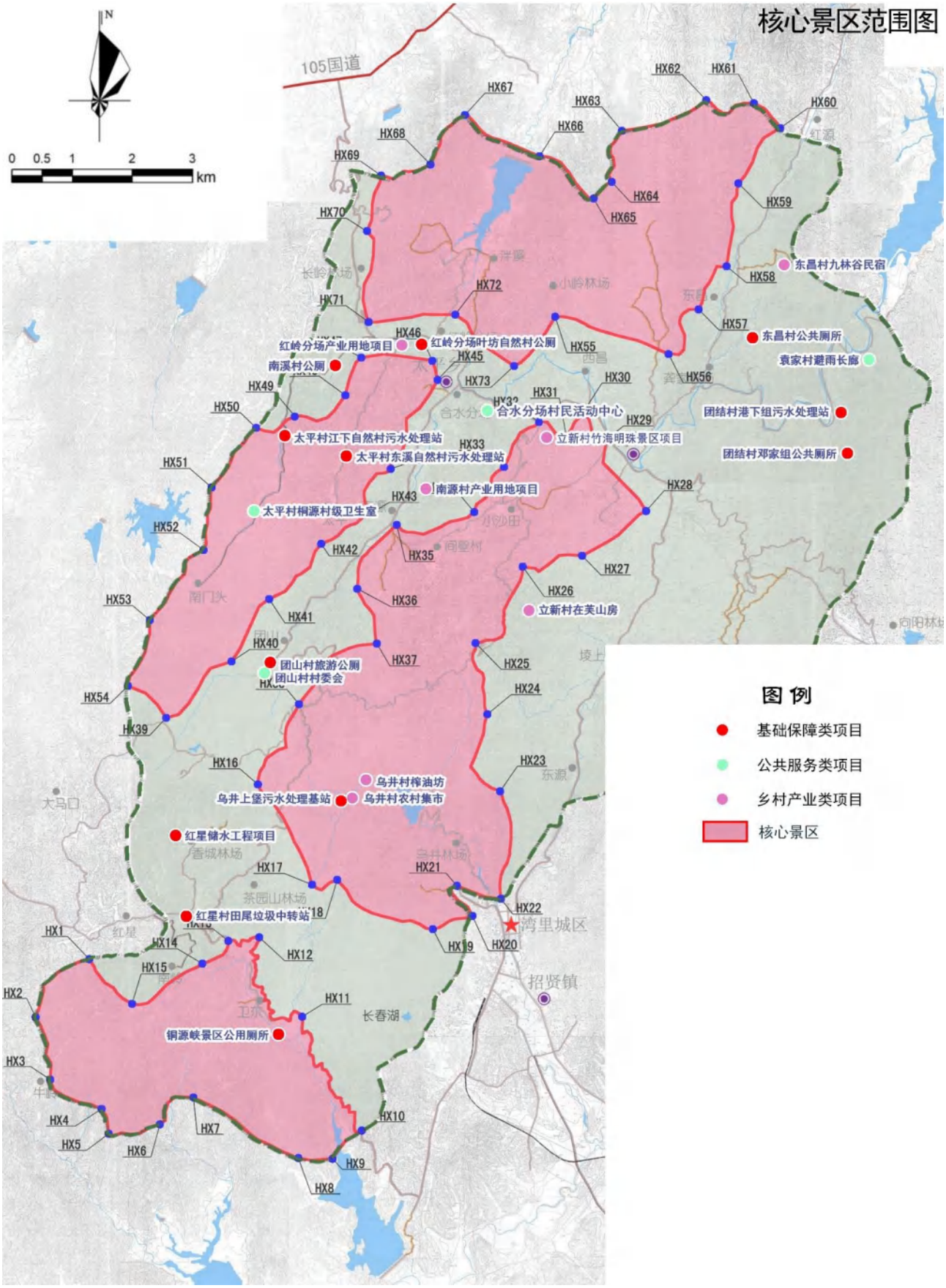


图 5-2 项目与分类保护区关系图

3.与核心景区管控符合性分析

表 5-3 项目与核心景区管控要求符合性分析

类别	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
核心保护区内	可进行适度的资源开发利用行为，适当安排必需的游览设施，组织观光游览活动。本区域除了风景环境的抚育和风景游赏设施外，大型的旅游接待服务设施和其他建设应限定在核心景区之外。	基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）铜源峡景区公用厕所（3）太平村江下自然村污水处理站（4）太平村东溪自然村污水处理站	（1）乌井上堡污水处理站、太平村江下自然村污水处理站和太平村东溪自然村污水处理站为区域水生态保护刚需环境的基础设施，主要收集区内村民生活污水，助力核心景区风景抚育，且设施采用地埋式隐蔽化建设，构筑物体量微小，符合管控要求。 （2）铜源峡景区公用厕所是保障游客观光游览的基础性必需游览设施，为点状小型配套建筑，布局贴合游览动线，建设规模小，符合管控要求。	符合。核心景区内的 7 个项目均为服务民生、景区游览及生态保育必要配套设施，不存在大型旅游接待服务设施，未开展与风景保护无关的大规模开发建设，满足核心景区资源保护与开发利用管控规定。
		公共服务类	太平村桐源村级卫生室	项目服务区内村民，为乡村存续必备民生基础设施，建筑体量小，符合管控要求。	
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市（2）乌井村榨油坊	兼顾村民日常使用需求与游览展示需要，现状业态及建设内容未违背核心景区管控规定，符合管控要求。	



5-3 项目与核心景区关系图

4.与分级保护管控符合性分析

表 5-4 项目与分级保护管控要求符合性分析

分级保护区	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
一级保护区	可以安置必需的步行游赏道路和相关设施，严禁建设与风景无关的设施，不得安排旅宿床位，机动交通工具不得进入此区。	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	项目为铜源峡景区游览必不可少的环卫配套基础设施，服务游客基本游览需求，且建筑风格、体量色彩与周边环境相融合，满足一级保护区管控要求。	符合
二级保护区	可以安排少量旅宿设施，但必须限制与风景游赏无关的建设，应限制机动交通工具进入本区。	基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）太平村东溪自然村污水处理站（3）太平村江下自然村污水处理站	项目为服务风景游赏的游览观光、公共服务设施、基础设施项目。项目建设规模适度，建筑风貌与周边环境相融合，在体量、色彩、材质等方面均与既有建筑协调。各项目在保障生态安全与游憩体验的同时，提升了风景区服务承载能力。	符合
		公共服务类	太平村桐源村级卫生室		
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市（2）乌井村榨油坊（3）立新村竹海明珠景区项目		
三级保护区	应有序控制各项建设与设施，并应与风景环境相协调。	基础保障类	（1）红星村田尾垃圾中转站（2）红星储水工程项目（3）团结村港下组污水处理站（4）团结村邓家组公共厕所（5）东昌村公共厕所（6）团山村旅游公厕（7）南溪村公厕（8）红岭分场叶坊自然村公厕	项目建筑规模、风格等均与所在区域环境协调，未破坏山体水系、未遮挡景观视廊，符合三级保护区的管控要求。	符合
		公共服务类	（1）袁家村避雨长廊（2）团山村村委会（3）合水分场村民活动中心		
		乡村产业类	（1）立新村在芙山房（2）东昌村九林谷民宿（3）南源村产业用地项目（4）红岭分场产业用地项目		

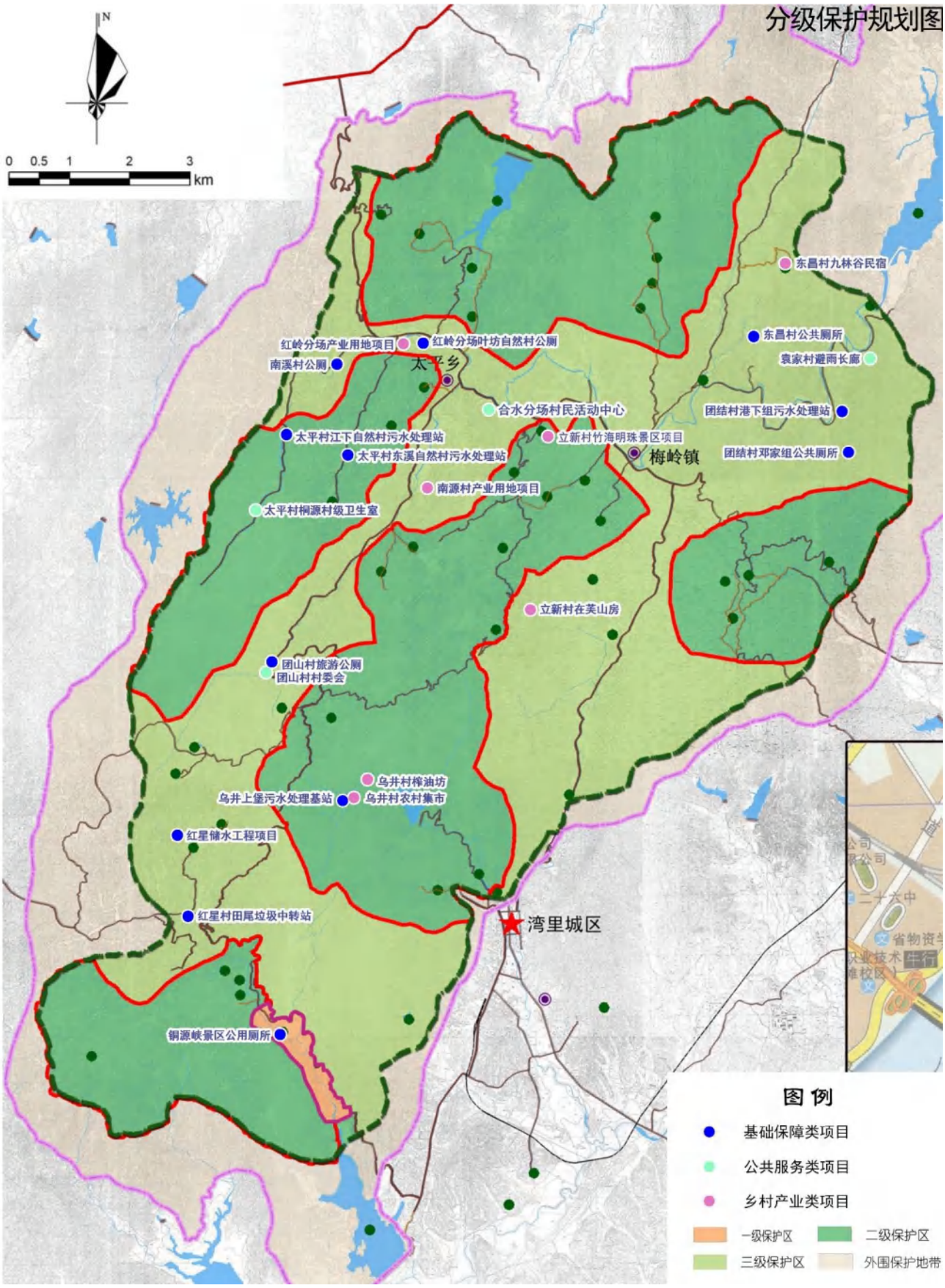


图 5-4 项目与分级保护区关系图

5.与居民社会调控符合性分析

表 5-5 项目与居民社会调控符合性分析

涉及居民点		调控类型	涉及项目		符合性分析
行政村	自然村		类型	项目名称	
招贤镇乌井村	上堡	搬迁型	基础保障类	乌井上堡污水处理站	不符合
			乡村产业类	乌井村农村集市	不符合
	杨家坪	搬迁型	乡村产业类	乌井村榨油坊	不符合
洗药湖管理处卫东村	——	——	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	——
洗药湖管理处红星村	田尾	缩小型	基础保障类	红星村田尾垃圾中转站	符合
			基础保障类	红星储水工程项目	符合
梅岭镇团结村	港下	缩小型	基础保障类	团结村港下组污水处理站	符合
	邓家	搬迁型		团结村邓家组公共厕所	移民安置后建设，符合
梅岭镇东昌村	鱼子背	搬迁型	基础保障类	东昌村公共厕所	不符合
	——	——	乡村产业类	东昌村九林谷民宿	——
梅岭镇袁家村	袁家	缩小型	公共服务类	袁家村避雨长廊	符合
梅岭镇立新村	徐家	缩小型	乡村产业类	立新村在芙山房	符合
	阳坑	搬迁型	乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	景区内符合
太平镇团山村	七房	缩小型	基础保障类	团山村旅游公厕	符合
			公共服务类	团山村村委会	符合
太平镇太平村	江下	缩小型	基础保障类	太平村江下自然村污水处理站	符合
	东溪	——	基础保障类	太平村东溪自然村污水处理站	——
	桐源	缩小型	公共服务类	太平村桐源村级卫生室	符合
太平镇南源村	外石	缩小型	乡村产业类	南源村产业用地项目	符合
太平镇红岭分场	叶坊	——	基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	——
	——	——	乡村产业类	红岭分场产业用地项目	——
太平镇南溪村	下保	缩小型	基础保障类	南溪村公厕	符合
太平镇合水分场	——	——	公共服务类	合水分场村民活动中心	——

《梅岭—滕王阁风景名胜区总体规划（2008-2025）》中居民社会调控目标的实施率较低。其中，招贤镇乌井村上堡、杨家坪及梅岭镇东昌村鱼子背三处居民点总体规划定为搬迁型，但因人口外迁、撤村进镇的推进阻力大，项目建设与居民社会调控目标存在差异。其他被列为缩小型居民点内的项目建设与居民社会调控目标基本符合。

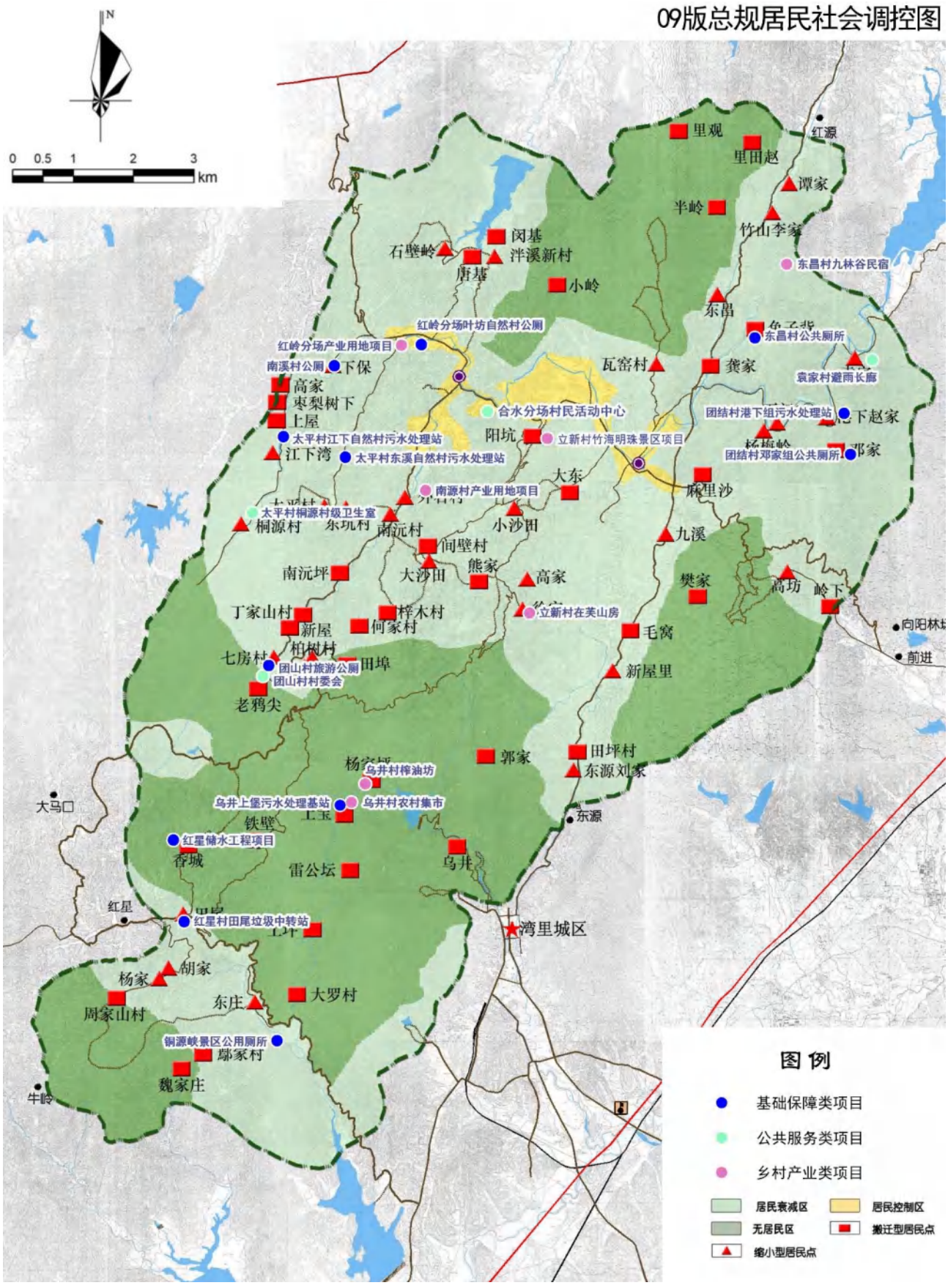


图 5-5 项目与居民社会调控关系图

5.1.2 与《梅岭－滕王阁风景名胜区总体规划（2022—2035 年）》（送审稿）符合性分析

1. 与分级保护管控符合性分析

表 5-6 项目与分级保护管控要求符合性分析

分级保护区		管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
			类型	项目名称		
一级保护区	风景游览区	允许进行游览活动，但应进行严格管理；严禁建设与风景游赏和保护无关的设施，不得安排旅宿床位。有序疏解居民点、居民人口及与风景区定位不相符的建设，对保留的农房进行改造利用。	基础保障类	（1）铜源峡景区公用厕所（2）太平村东溪自然村污水处理站（3）东昌村公共厕所	项目均为景区游览配套、生态保护类设施，满足一级保护区内风景游览区的管控要求。	符合
			乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目		
二级保护区	风景游览区	限制各类建设和人为活动，可安排直接为风景游赏服务的相关设施。严格限制居民点的加建和扩建，村庄可依据规划进行环境整治。	基础保障类	红星储水工程项目	项目属于偏远居民点基本生活用水供应保障工程，且不在景观视线范围内，均符合二级保护区的保护要求。	符合
			乡村产业类	（1）乌井村榨油坊 （2）立新村在芙山房	乌井村榨油坊用以传播当地农耕文化和榨油技艺，丰富游览的文化内涵；立新村在芙山房为该区域的游览服务配套用房，包括咨询服务、小型休憩点，建筑风貌与周边环境协调。	
三级保护区	风景恢复区	根据不同区域的主导功能合理安排旅游服务设施和相关建设（发展控制区以控制乡村发展规模和建设风貌为主导，旅游服务区满足旅游发展需求）。区内建设应控制建设功能、规模、强度、高度和形式等，与风景环境相协调，保持山体余脉、河流水系、田园绿地自然要素。	基础保障类	（1）红星村田尾垃圾中转站（2）团结村港下组污水处理站	项目服务区域生态恢复、面源污染管控，匹配风景恢复区生态修复目标，选址符合管控要求。	符合
	发展控制区		基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）团山村旅游公厕（3）南溪村公厕（4）太平村江下自然村污水处理站（5）团结村邓家组公共厕所	公厕、污水处理站属基础民生设施，建设体量小且风貌协调；农村集市、村委会、卫生室为便民服务配套，其建筑风貌、体量与周边既有建筑协调；避雨长廊为乡村休闲景观构筑物，体量小巧，贴合田园风貌。以上项目均满足发展控制区的管控要求。均满足保护要求。	
			公共服务类	（1）团山村村委会（2）太平村桐源村级卫生室（3）袁家村避雨长廊		
			乡村产业类	乌井村农村集市		
	旅游服务区		基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	项目匹配旅游服务区的发展需求，建筑规模、风貌与周边环境协调。	
			乡村产业类	（1）红岭分场产业用地项目（2）东昌村九林谷民宿（3）南源村产业用地项目		

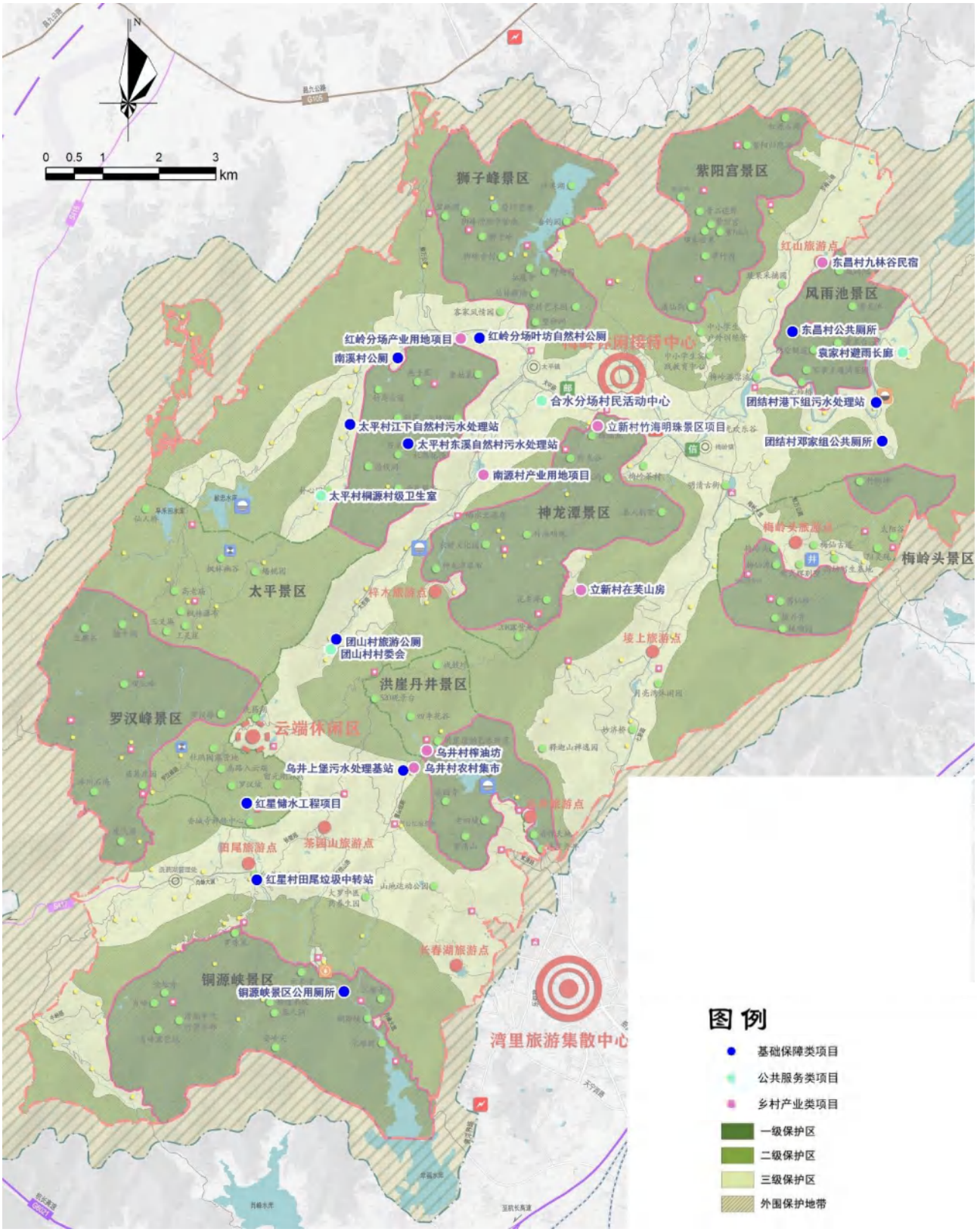


图 5-6 项目与在编总规分级保护规划关系图

2.与居民社会调控符合性分析

表 5-7 项目与居民社会调控符合性分析

涉及居民点		调控	涉及项目		符合性
行政村	自然村	类型	类型	项目名称	分析
招贤镇乌井村	上堡	疏解型	基础保障类	乌井上堡污水处理站	符合
			乡村产业类	乌井村农村集市	符合
	杨家坪	疏解型	乡村产业类	乌井村榨油坊	符合
洗药湖管理处卫东村	——	——	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	景区内
洗药湖管理处红星村	田尾	控制型	基础保障类	红星村田尾垃圾中转站	符合
			基础保障类	红星储水工程项目	符合
梅岭镇团结村	港下	控制型	基础保障类	团结村港下组污水处理站	符合
	邓家	控制型		团结村邓家组公共厕所	符合
梅岭镇东昌村	鱼子背	疏解型	基础保障类	东昌村公共厕所	符合
	——	——	乡村产业类	东昌村九林谷民宿	符合
梅岭镇袁家村	袁家	控制型	公共服务类	袁家村避雨长廊	符合
梅岭镇立新村	徐家	疏解型	乡村产业类	立新村在芙山房	符合
	阳坑	疏解型	乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	符合
太平镇团山村	七房	缩小型	基础保障类	团山村旅游公厕	符合
			公共服务类	团山村村委会	符合
太平镇太平村	江下	控制型	基础保障类	太平村江下自然村污水处理站	符合
	东溪	疏解型	基础保障类	太平村东溪自然村污水处理站	符合
	桐源	发展型	公共服务类	太平村桐源村级卫生室	符合
太平镇南源村	外石	——	乡村产业类	南源村产业用地项目	镇区内
太平镇红岭分场	叶坊	——	基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	镇区内
	——	——	乡村产业类	红岭分场产业用地项目	镇区内
太平镇南溪村	下保	发展型	基础保障类	南溪村公厕	符合
太平镇合水分场	——	——	公共服务类	合水分场村民活动中心	镇区内

项目与《梅岭—滕王阁风景名胜区总体规划（2022—2035 年）》中居民社会调控目标均符合。

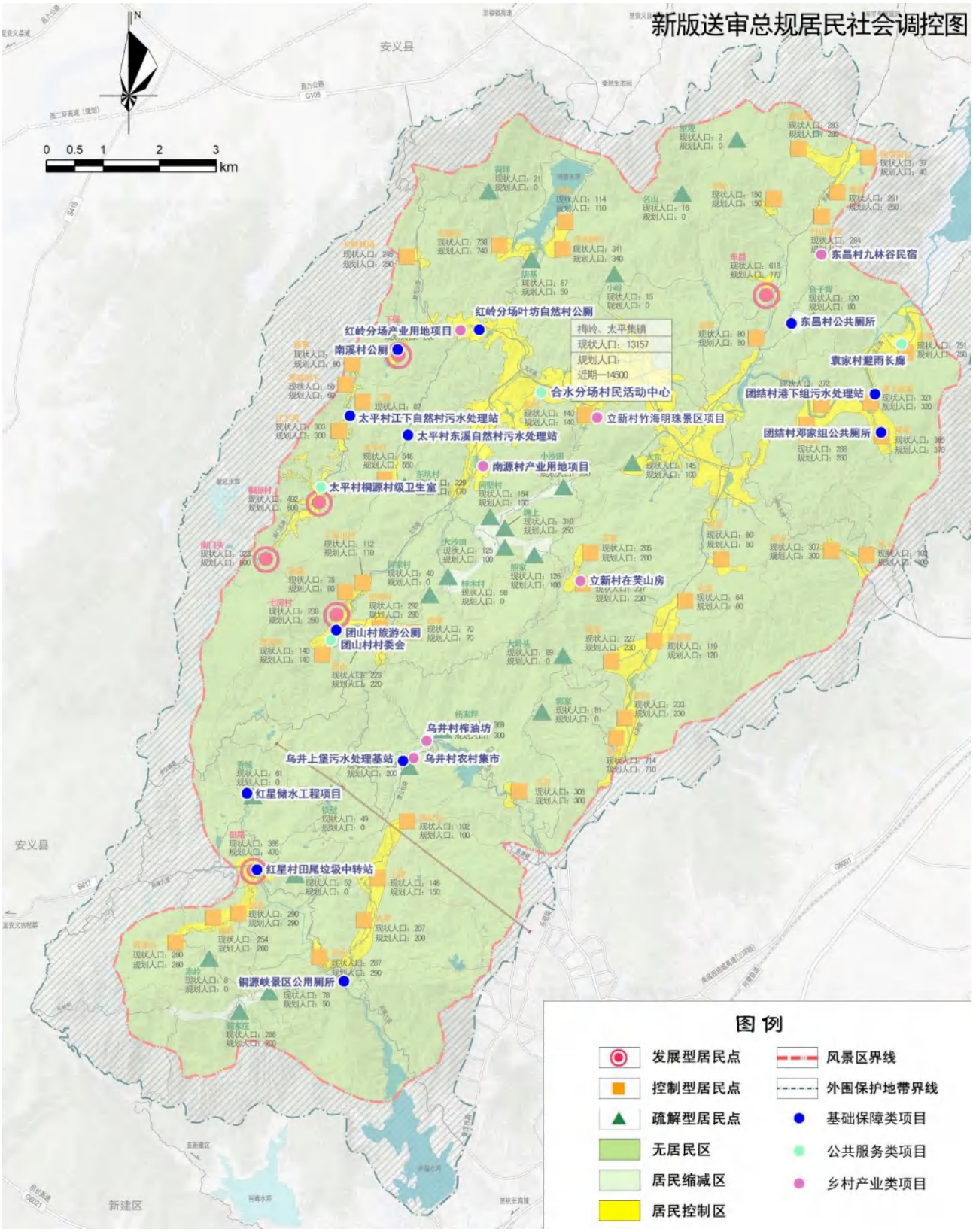


图 5-7 项目与在编总规居民社会调控关系图

5.1.3 与《梅岭—滕王阁风景名胜区梅岭休闲接待中心详细规划（2024 修改）》符合性分析

（1）立新村竹海明珠景区项目位于二级保护区内，禁止建设旅游住宿设施；允许建设必要的道路交通设施、观景设施、小型管理服务设施。所在地块 C-14-02，地块用地性质为其他旅游服务设施用地，用地面积 1.76 公顷，建筑总量控制在 5868 ㎡，建筑限高 8 米，绿地率 30%，建筑色彩以白、灰为主，配套公共厕所、医疗室、标识小品。

项目为小型管理服务设施，占地面积 467 ㎡，建筑总面积 334 ㎡，建筑高度 7.8m，建筑色彩以白、灰为主，符合二级保护区管控要求与建设控制规定。

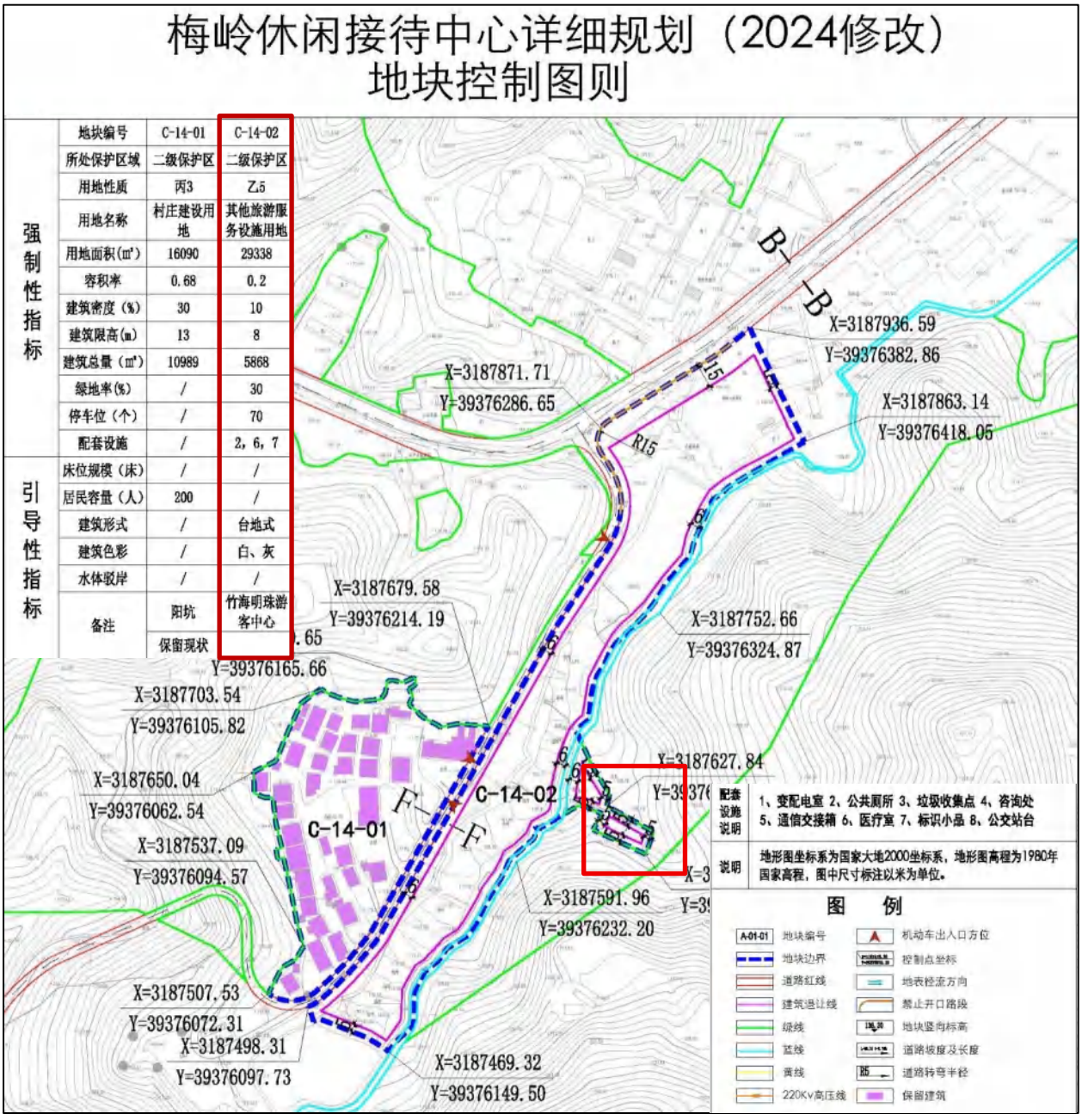


图 5-8 立新村竹海明珠景区项目与详规建设控制符合性

（2）红岭分场叶坊自然村公厕位于三级保护区内，要求加强对游览设施建设规模、建设强度、建筑风格、建筑高度和形式控制，使其与风景环境相协调。所在地块为 F-08-01，地块用地性质为村庄建设用地，用地面积 2.18 公顷，以保留现状为主，建筑限高 13 米。

项目为公厕，占地面积 214 ㎡，建筑总面积 40 ㎡，建筑高度 3.9 m，建筑色彩以青、灰为主，符合三级保护区管控要求与建设控制规定。

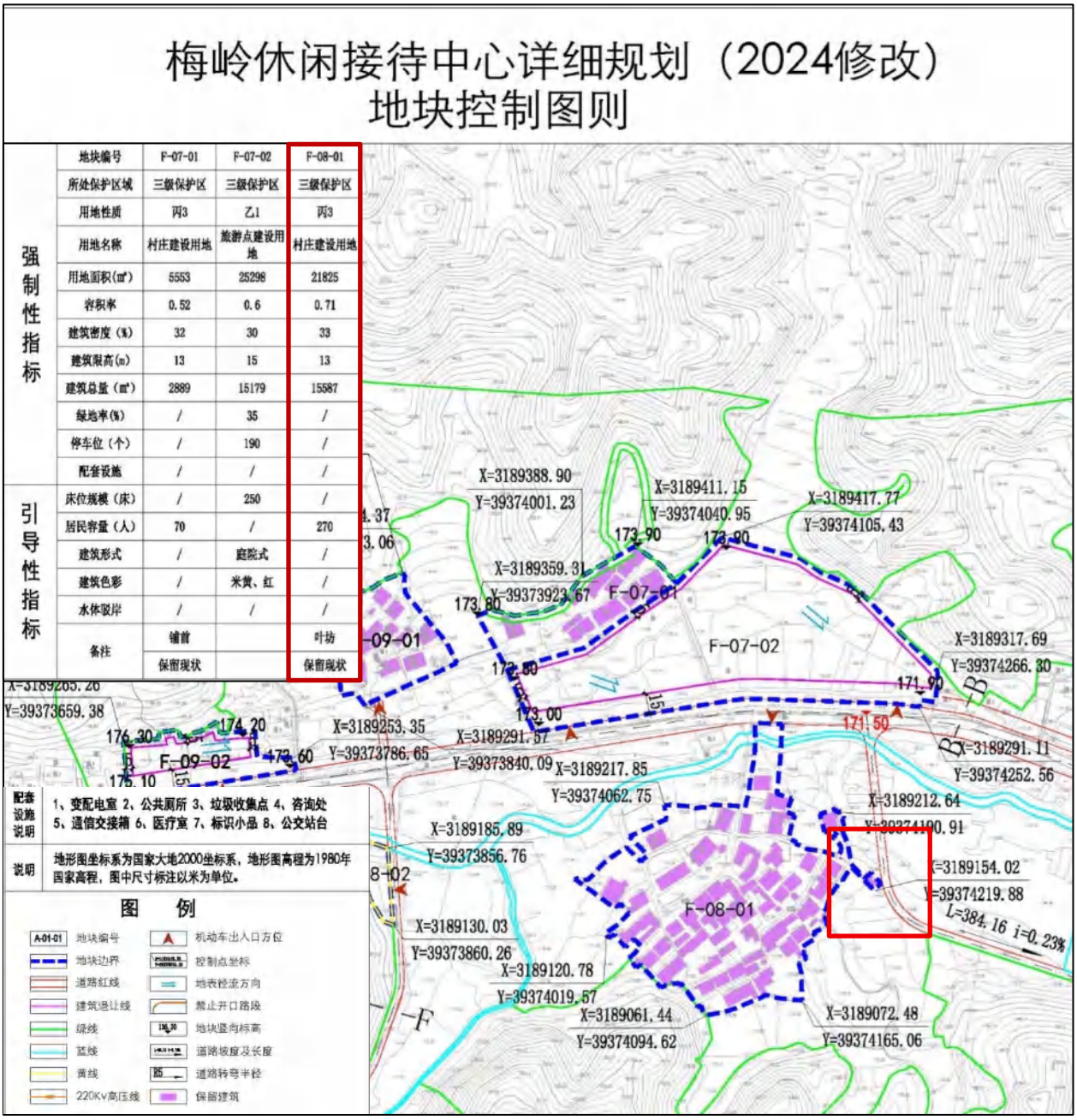
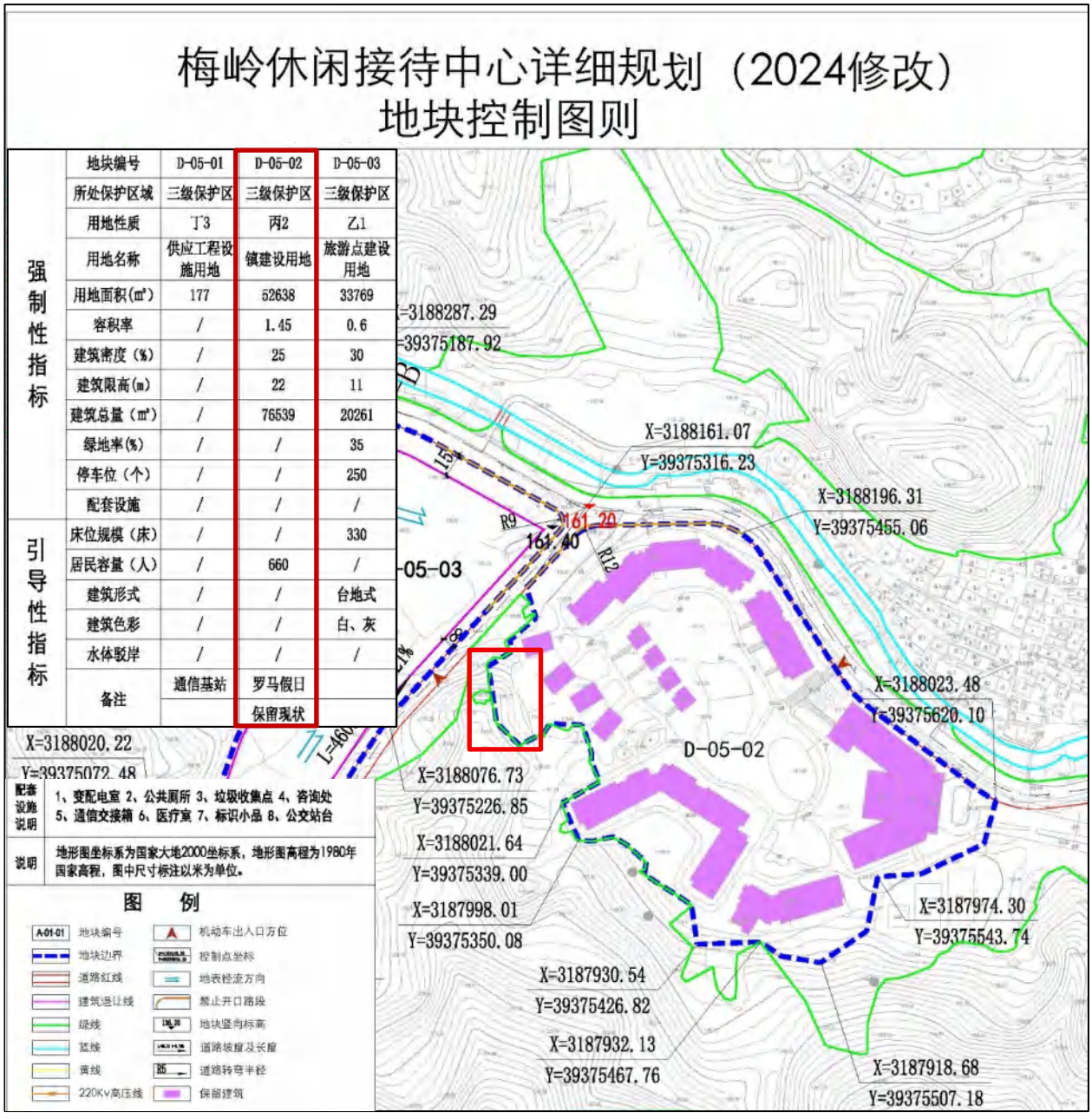


图 5-9 红岭分场叶坊自然村公厕与详规建设控制符合性

（3）合水分场村民活动中心位于三级保护区内，要求加强对游览设施建设规模、建设强度、建筑风格、建筑高度和形式控制，使其与风景环境相协调。所在地块为 D-05-02，地块用地性质为镇建设用地，用地面积 5.26 公顷，建筑总量控制在 76539 ㎡，建筑限高 22 米。

项目为村民活动中心，用地面积 1576 ㎡，总建筑面积 923 ㎡。鉴于 D-05-02 地块现状建筑总量已达 76539 ㎡，主管部门承诺于休闲接待中心其他区域同步核减建筑面积 923 ㎡，确保建筑总规模不突破详细规划既有总量控制指标。

项目建筑高度 14m，对东北侧现状相邻建筑采光、通风等不构成不利影响；建筑色彩以原木、青、灰为主，与周边环境协调，符合三级保护区管控要求。



	地块编号	D-05-01	D-05-02	D-05-03
强制性指标	所处保护区域	三级保护区	三级保护区	三级保护区
	用地性质	丁3	丙2	乙1
	用地名称	供应工程设施用地	镇建设用地	旅游点建设用地
	用地面积(㎡)	177	52638	33769
	容积率	/	1.45	0.6
	建筑密度（%）	/	25	30
	建筑限高(m)	/	22	11
	建筑总量（㎡）	/	76539	20261
	绿地率(%)	/	/	35
	停车位（个）	/	/	250
	配套设施	/	/	/
引导性指标	床位规模（床）	/	/	330
	居民容量（人）	/	660	/
	建筑形式	/	/	台地式
	建筑色彩	/	/	白、灰
	水体驳岸	/	/	/
	备注	通信基站	罗马假日	
			保留现状	

配套设施说明	1、变配电室 2、公共厕所 3、垃圾收集点 4、咨询处 5、通信交接箱 6、医疗室 7、标识小品 8、公交站台
说明	地形图坐标系为国家大地2000坐标系，地形图高程为1980年国家高程，图中尺寸标注以米为单位。

图 5-10 合水分场村民活动中心与详规建设控制符合性

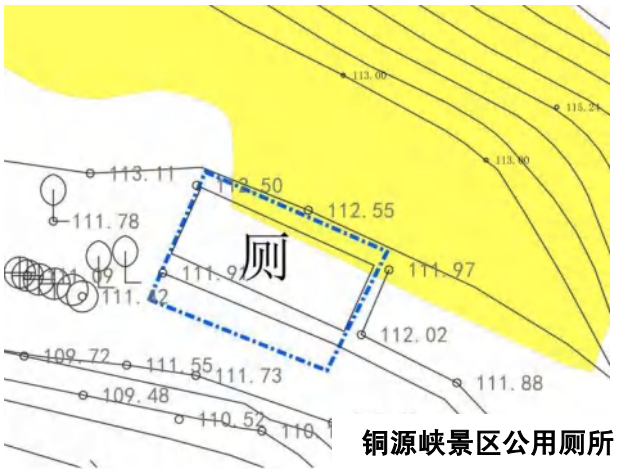
5.2.与国土空间总体规划的符合性

5.2.1 与《南昌市新建区国土空间总体规划（2021-2035 年）》符合性分析

1.与“三区三线”符合性分析

（1）永久基本农田

除团山村村委会、铜源峡景区公用厕所项目分别占用永久基本农田 1.7 ㎡、16.6 ㎡外，其余 20 个项目均不涉及永久基本农田。须严格按管控要求予以整改或按实际情况将该处永久基本农田纳入永农核实整改范围。



铜源峡景区公用厕所



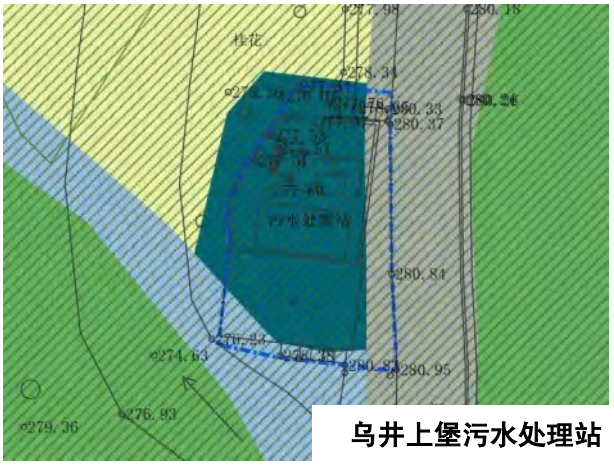
团山村村委会

（2）生态保护红线

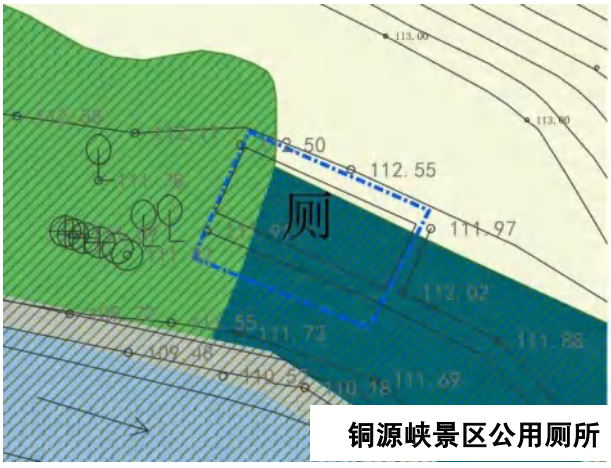
根据《江西省自然资源厅 江西省生态环境厅 江西省林业局关于印发江西省生态保护红线管理办法（试行）的通知》（赣自然资发〔2024〕8 号）关于有限人为活动管控要求：“自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许以下对生态功能不造成破坏的有限人为活动”。“（五）不破坏生态功能的适度参观旅游、科普教育及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。包括：符合相关规范要求的标识标志牌、景区道路（含索道、栈桥、栈道、旅游骑行道、步道）、生态停车场、观景台、景观雕塑、休憩休息设施、公共厕所、安全防护、电子监控、管理用房等配套性服务设施建设及维护；符合相关规范要求的污水处理、垃圾储运、环境保护、供电、供气、供（排）水、供热、通信、广电、消防、应急避难、医疗救护等公共基础设施建设及维护。”

表 5-8 项目与生态保护红线符合性分析

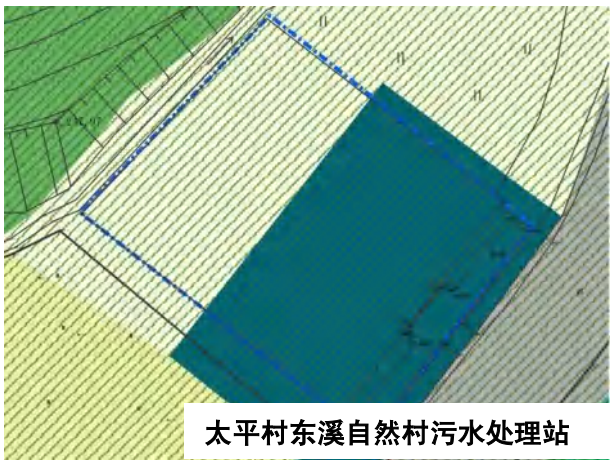
涉及项目				符合性分析
类型	项目名称	用地面积（㎡）	重叠面积（㎡）	
基础保障类	乌井上堡污水处理站	304	304	符合《江西省自然资源厅 江西省生态环境厅 江西省林业局关于印发江西省生态保护红线管理办法（试行）的通知》（赣自然资发〔2024〕8 号）第三章 第七条 第（五）款不破坏生态功能的适度参观旅游、科普教育及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。
	铜源峡景区公用厕所	109	92	
	红星储水工程项目	92	92	
	团结村港下组污水处理站	161	161	
	团结村邓家组公共厕所	83	5	
	太平村江下自然村污水处理站	352	7	
	太平村东溪自然村污水处理站	354	354	
乡村产业类	乌井村农村集市	448	448	
	乌井村榨油坊	411	411	
	立新村在芙山房	534	19	
	立新村竹海明珠景区项目	489	22	
	东昌村九林谷民宿	273	273	
小计		3610	2188	

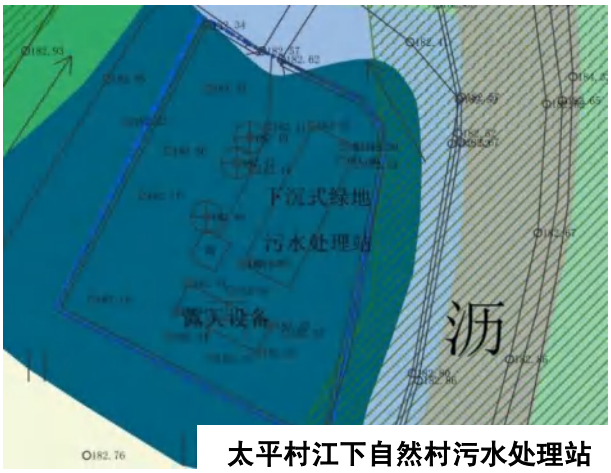

乌井上堡污水处理站


红星储水工程项目



铜源峡景区公用厕所

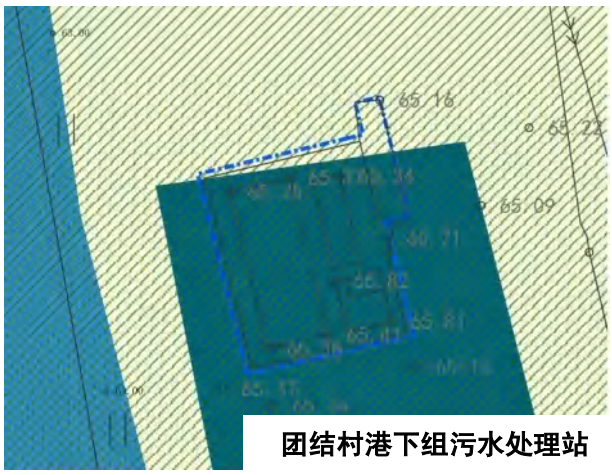

太平村东溪自然村污水处理站



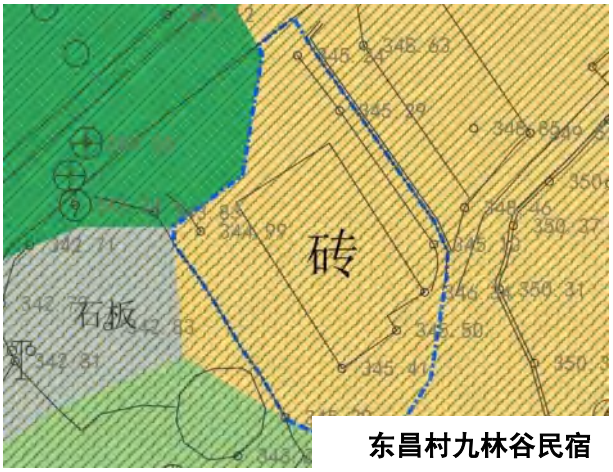
太平村江下自然村污水处理站



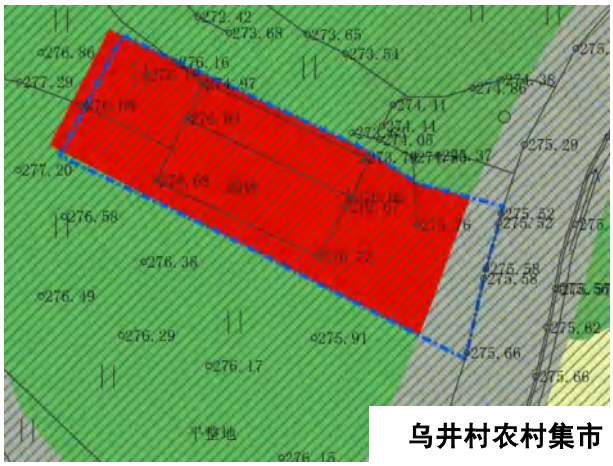
团结村邓家组公共厕所



团结村港下组污水处理站



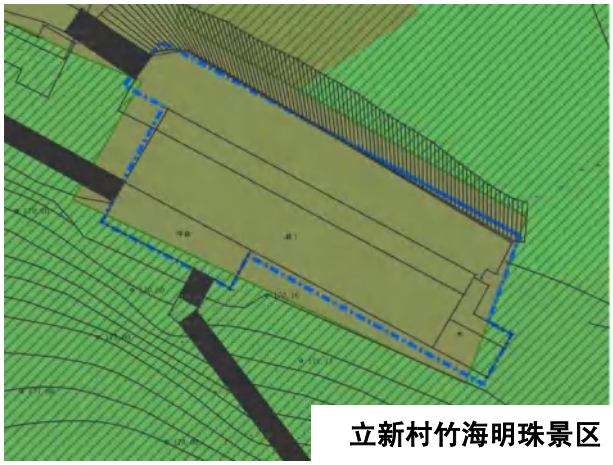
东昌村九林谷民宿



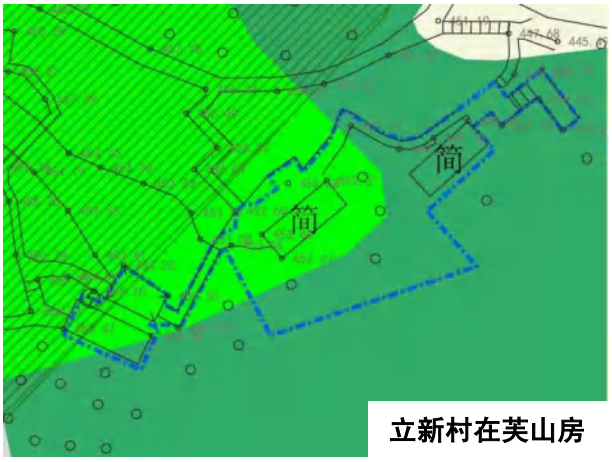
乌井村农村集市



乌井村榨油坊



立新村竹海明珠景区



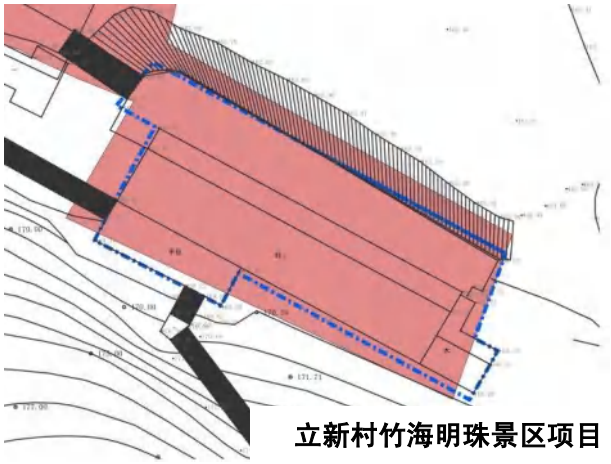
立新村在芙山房

（3）城镇开发边界

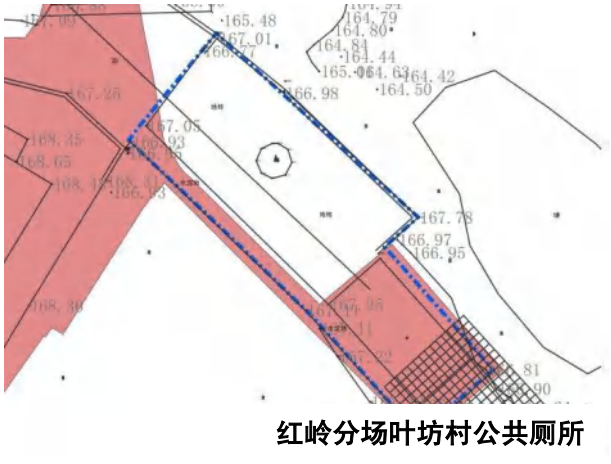
立新村竹海明珠景区项目、红岭分场叶坊自然村公厕、红岭分场产业用地项目、南源村产业用地项目、合水分场村民活动中心 5 个项目，与城镇开发边界重叠 3901 ㎡。

表 5-9 项目与城镇开发边界关系情况表

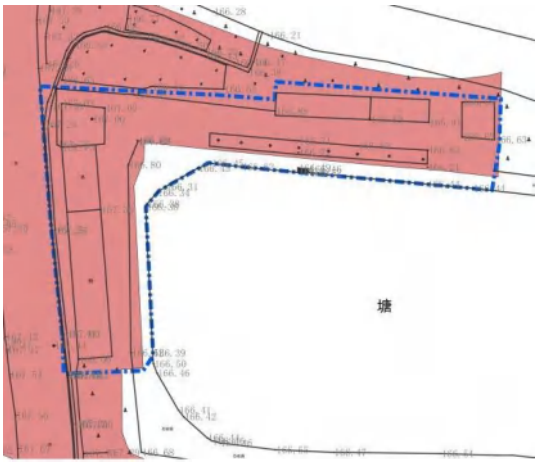
涉及项目		用地面积（㎡）	重叠面积（㎡）	与城镇详规符合性分析
类型	项目名称			
基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	229	88	符合详规，详见 5.1.3 与《梅岭—滕王阁风景名胜区梅岭休闲接待中心详细规划（2024 修改）》符合性分析
公共服务类	合水分场村民活动中心	1576	1557	
乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	489	67	
	红岭分场产业用地项目	689	587	暂未编制城镇开发边界内详细规划
	南源村产业用地项目	1630	1602	
小计		4613	3901	



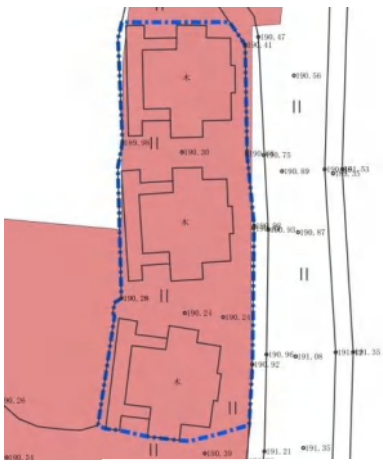
立新村竹海明珠景区项目



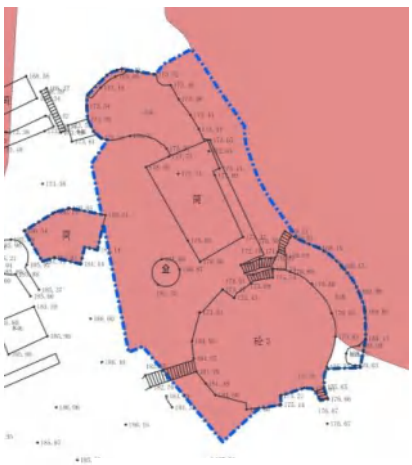
红岭分场叶坊村公共厕所



红岭分场产业用地项目



南源村产业用地项目



合水分场村民活动中心

2.与规划分区符合性

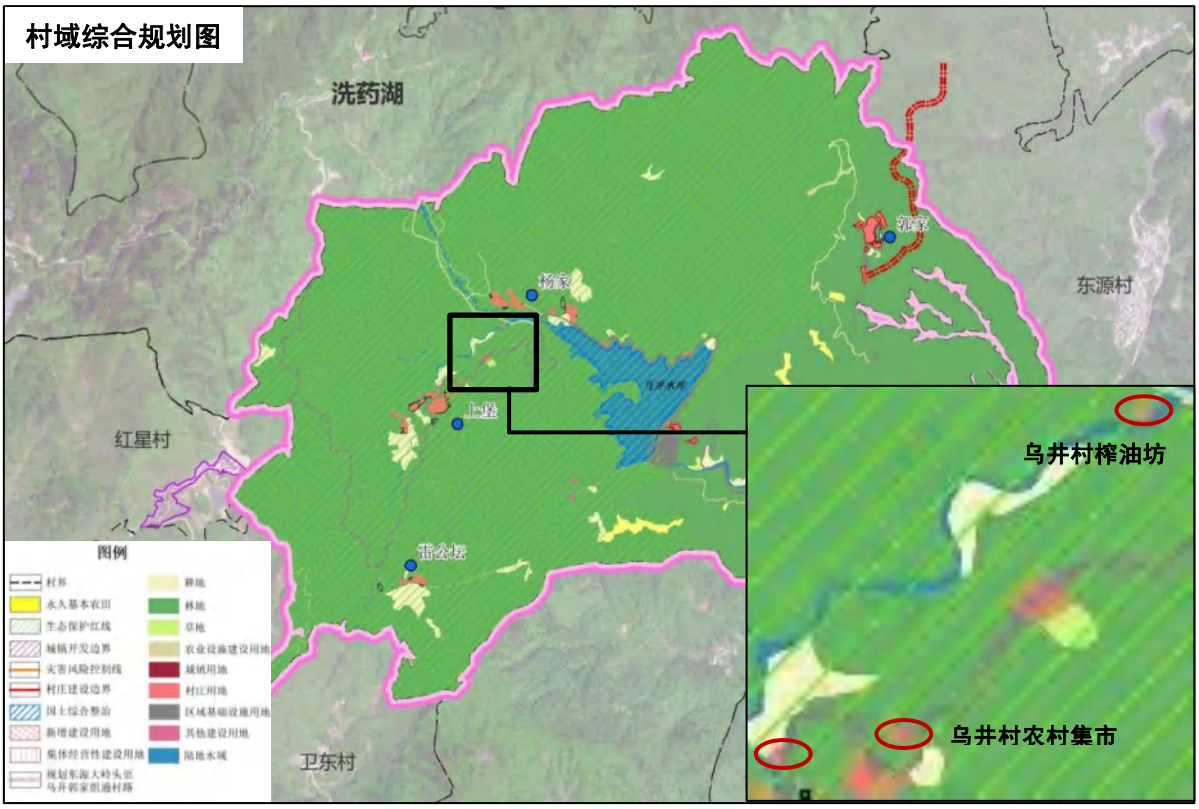
表 5-10 项目与规划分区符合性分析

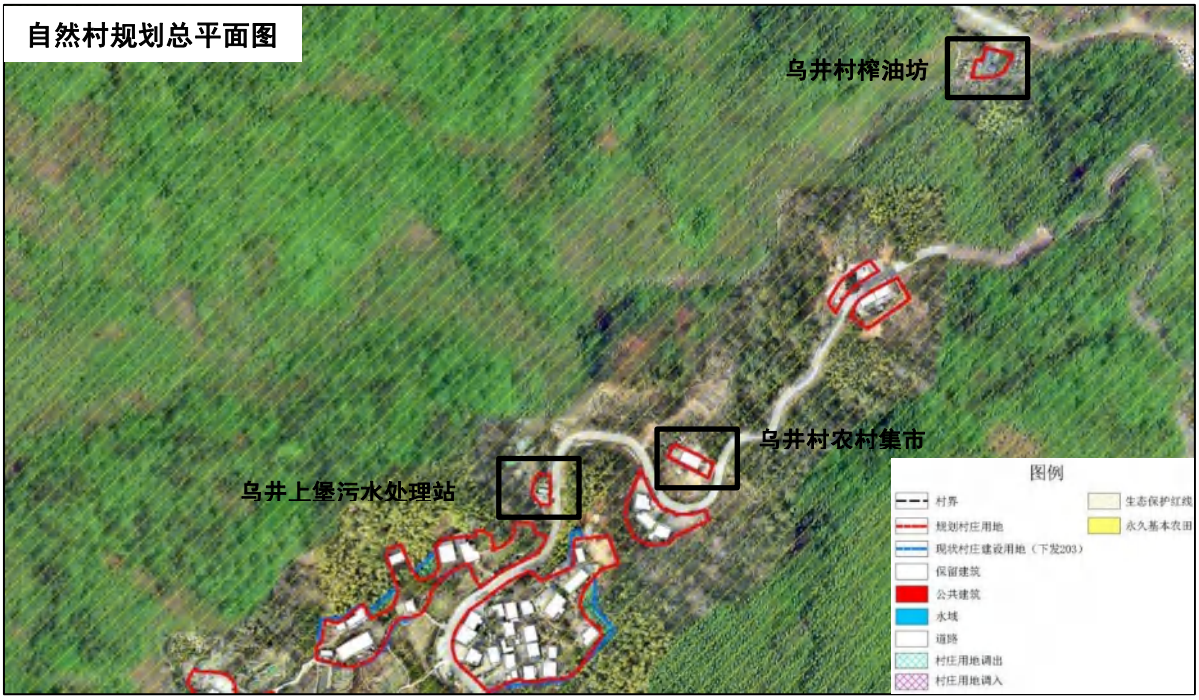
项目类型	涉及规划分区		符合性分析	结论
	分区	用地面积（㎡）		
基础保障类	其他保护红线区	1016	（1）项目均属于生态保护红线准入类型中的配套设施，符合区内有限人为活动管控要求； （2）项目建设不降低生态功能，不破坏生态系统，且污水处理站及公厕建设有助于生态保护与修复；建设强度及风貌与周边相协调，符合生态控制区管控要求； （3）项目内容涵盖村庄配套基础服务设施、公共服务设施，以及保障乡村振兴、一二三产业融合发展的用地，符合村庄建设区规划管控要求； （4）团山村旅游公厕、红岭分场叶坊自然村公厕部分区域位于林业发展区内，为生态旅游活动配套服务设施，符合用途准入。 （5）袁家村避雨长廊、东昌村公共厕所、红岭分场产业用地项目，为满足村民生活需要的基础设施，符合一般农业区用途准入。 （6）团山村村委会、太平村桐源村级卫生室、南溪村公厕、袁家村避雨长廊、红岭分场产业用地项目的部分区域位于区域基础设施区，符合用途准入。	符合
	生态控制区	14		
	城镇集中建设区	409		
	村庄建设区	734		
	一般农业区	18		
	农田保护区	16.6		
	林业发展区	230		
	区域基础设施区	46		
公共服务类	村庄建设区	1170		
	生态控制区	1095		
	一般农业区	4		
	林业发展区	391		
	城镇集中建设区	88		
	农田保护区	1.7		
	区域基础设施区	106		
乡村产业类	其他保护红线区	1174		
	生态控制区	283		
	城镇集中建设区	2097		
	村庄建设区	796		
	一般农业区	101		
	区域基础设施区	24		

项目属于乡村人居环境综合整治、保障乡村振兴用地需求的具体实施；同时，立新村在芙山房、立新村竹海明珠景区项目、东昌村九林谷民宿、红岭分场产业用地项目属于重点建设项目的实施内容，建设性质为新建、改建扩建。

5.2.2 与各村村庄规划符合性分析

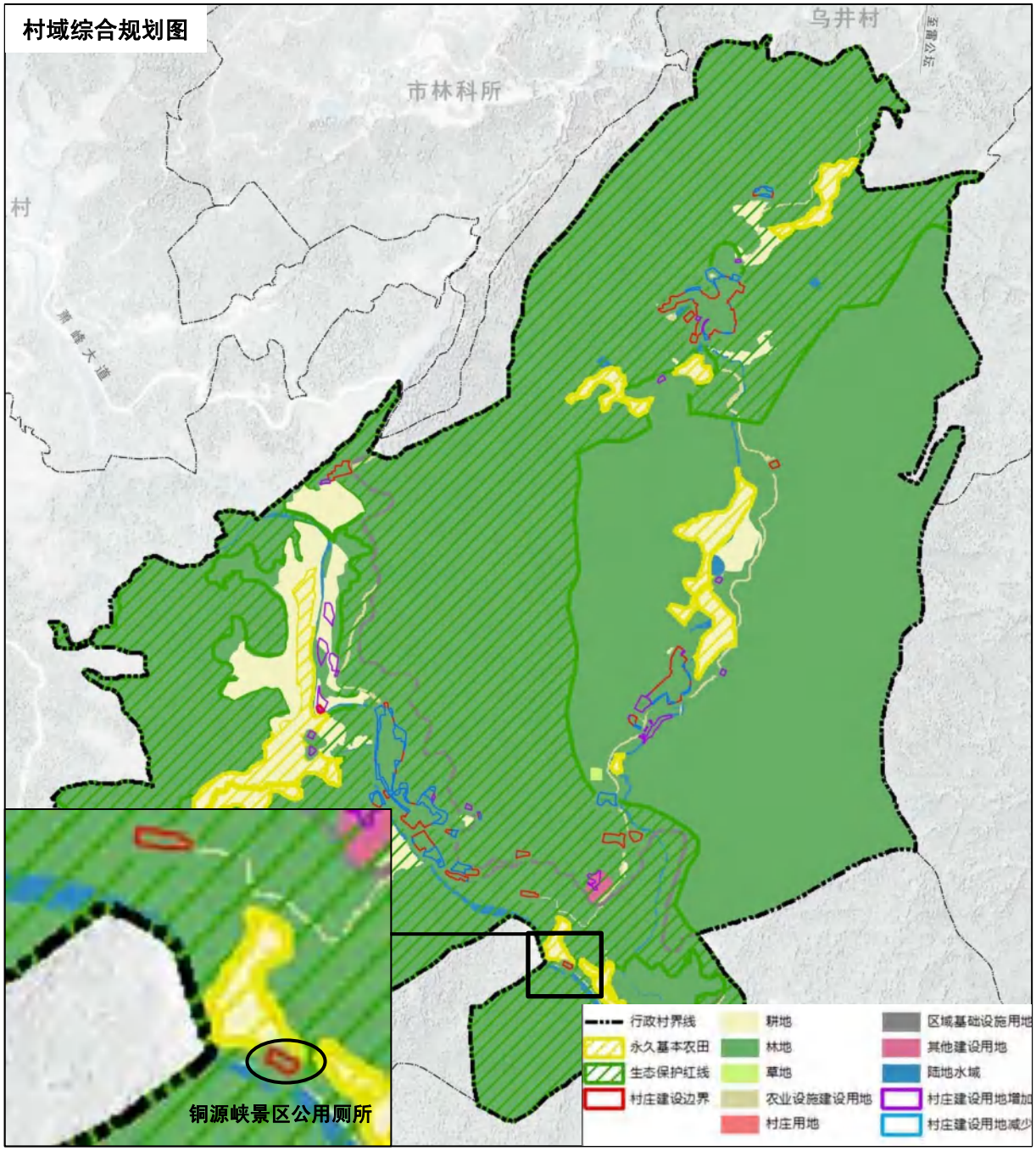
1.与《湾里管理局招贤镇乌井村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035年）》符合性分析





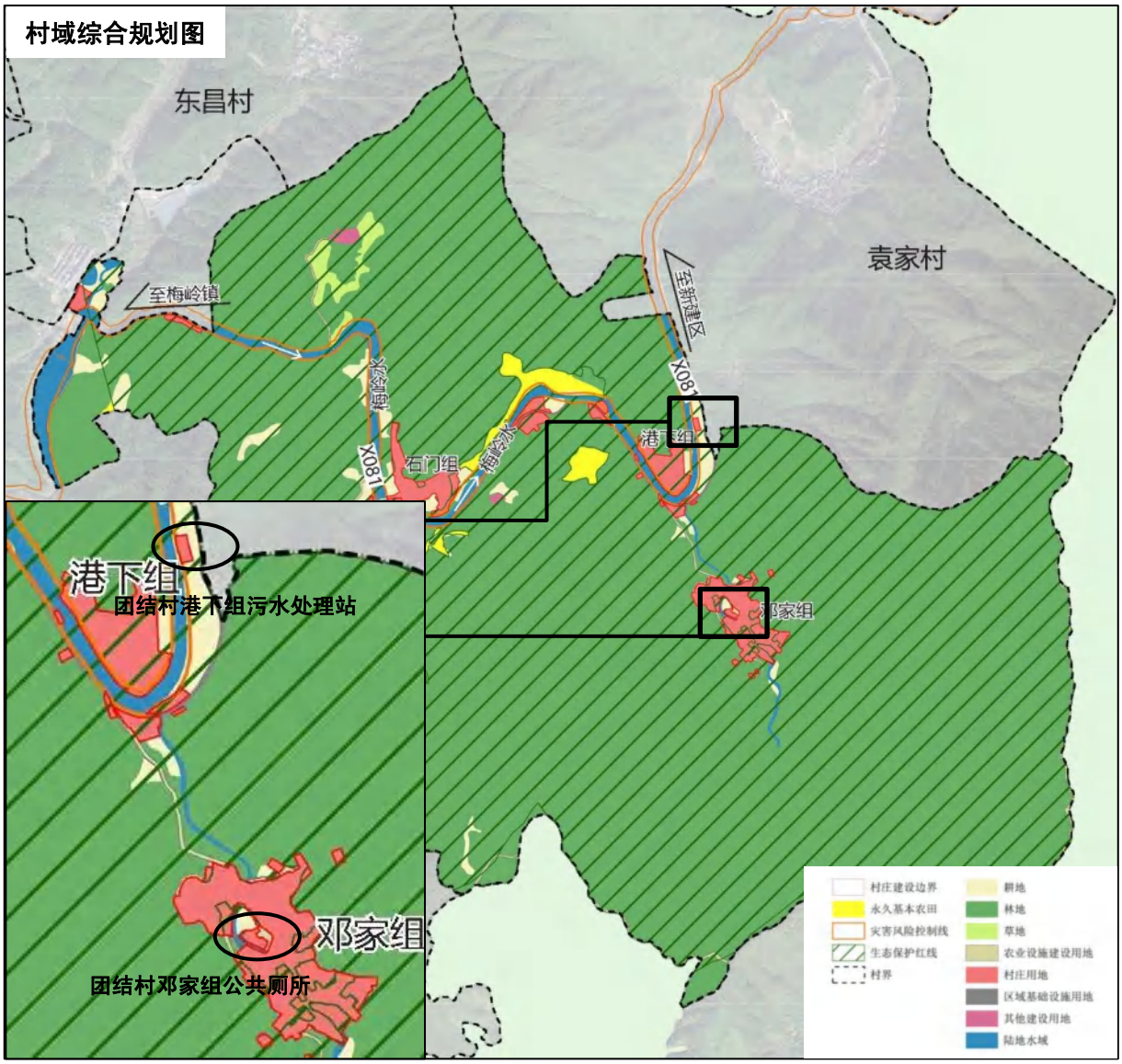
乌井上堡污水处理站、乌井村农村集市、乌井村榨油坊所在村组上堡、杨家均为整治提升类，项目位于村庄用地范围内，为现状保留，符合村庄规划安排。

2. 与《湾里管理局洗药湖管理处卫东村“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035年）》符合性分析



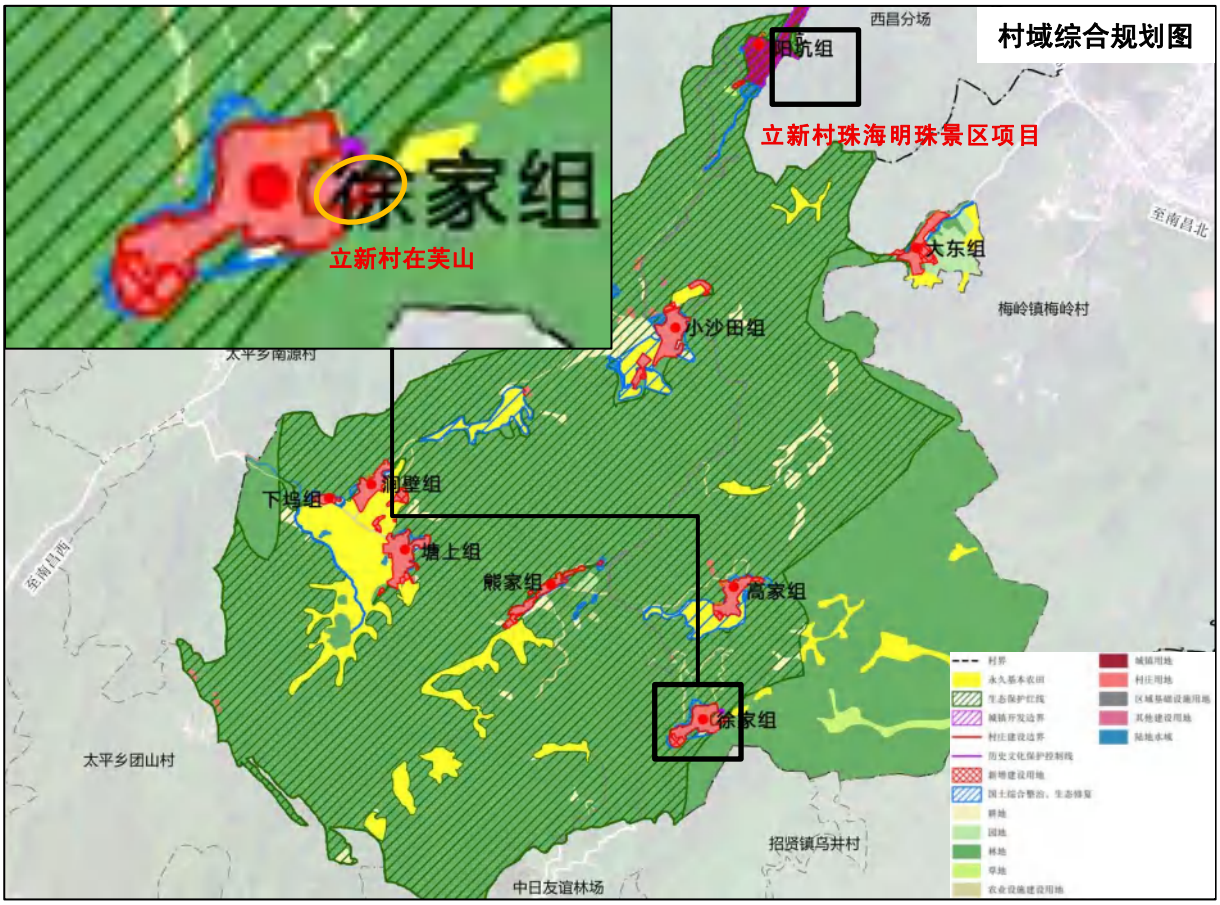
铜源峡景区公用厕所位于村庄建设边界内，其规划用地性质为公用设施用地，符合村庄规划的安排。

3. 与《南昌市湾里管理局梅岭镇团结村通则式村庄规划管理规定》符合性分析



团结村港下组污水处理站、团结村邓家组公共厕所位于村庄用地范围内，符合村庄规划的安排。

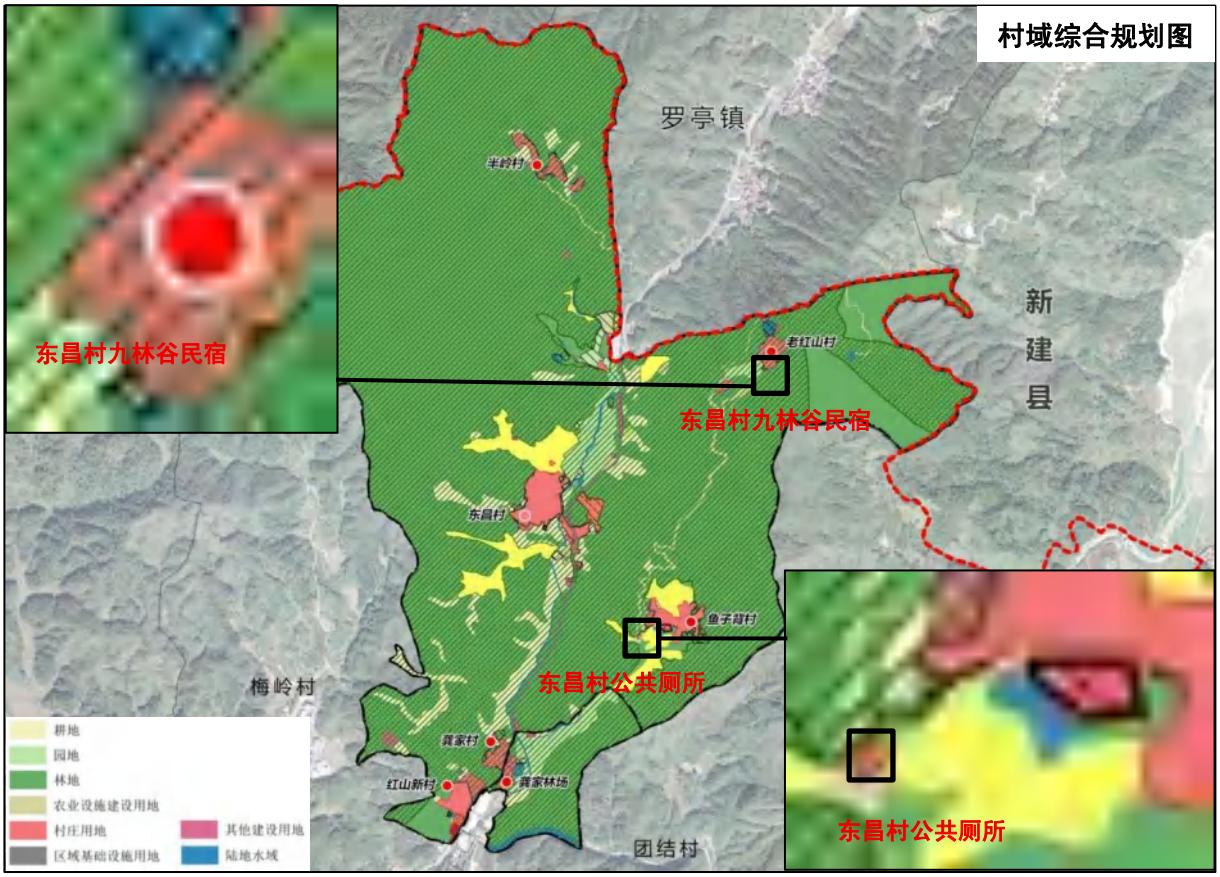
4. 与《湾里管理局梅岭镇立新村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》符合性分析

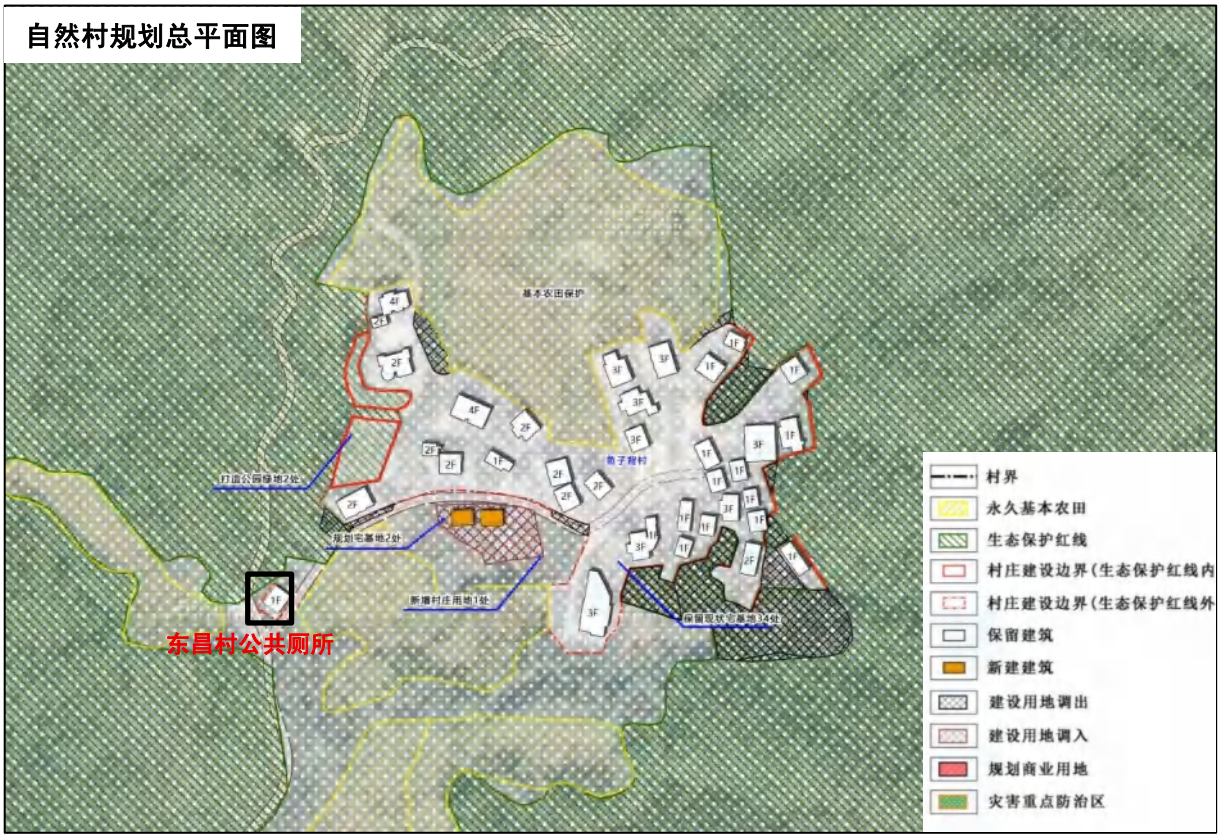


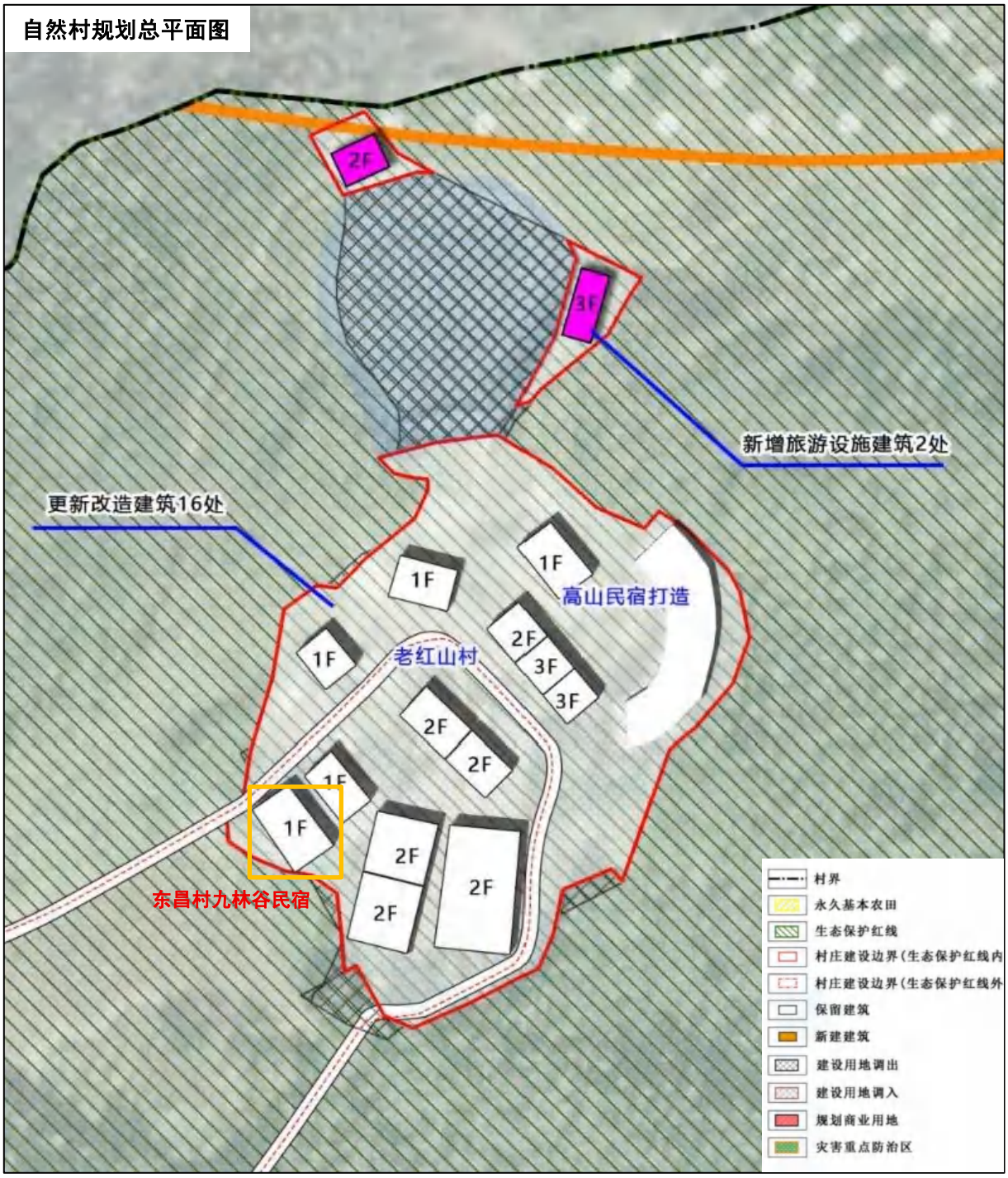


竹海明珠景区项目位于城镇开发边界内；在芙山房项目大部分位于村庄用地范围内（现状生态游园），其他位于生态控制区内，其功能为不破坏和削弱生态功能的旅游活动，与管制要求无冲突，符合村庄规划。

5.与《湾里管理局梅岭镇东昌村和龚家林场“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》符合性分析

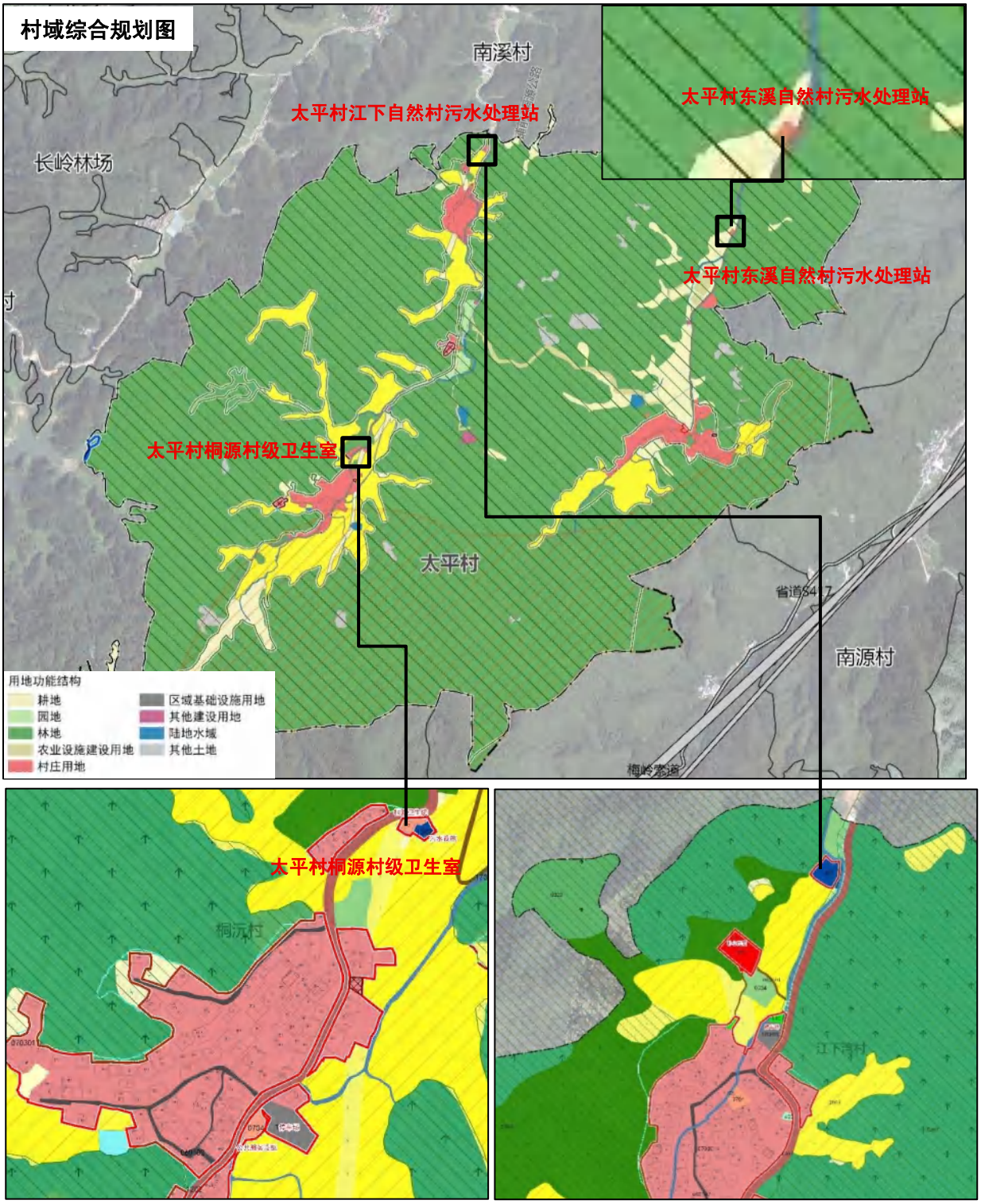






东昌村公共厕所所在鱼子背村，为集聚发展类村庄，项目位于村庄建设边界内，其规划用地性质为公用设施用地；东昌村九林谷民宿所在老红山村为整治提升类村庄，项目为依托原有农居开展旅游活动，均符合村庄规划的安排。

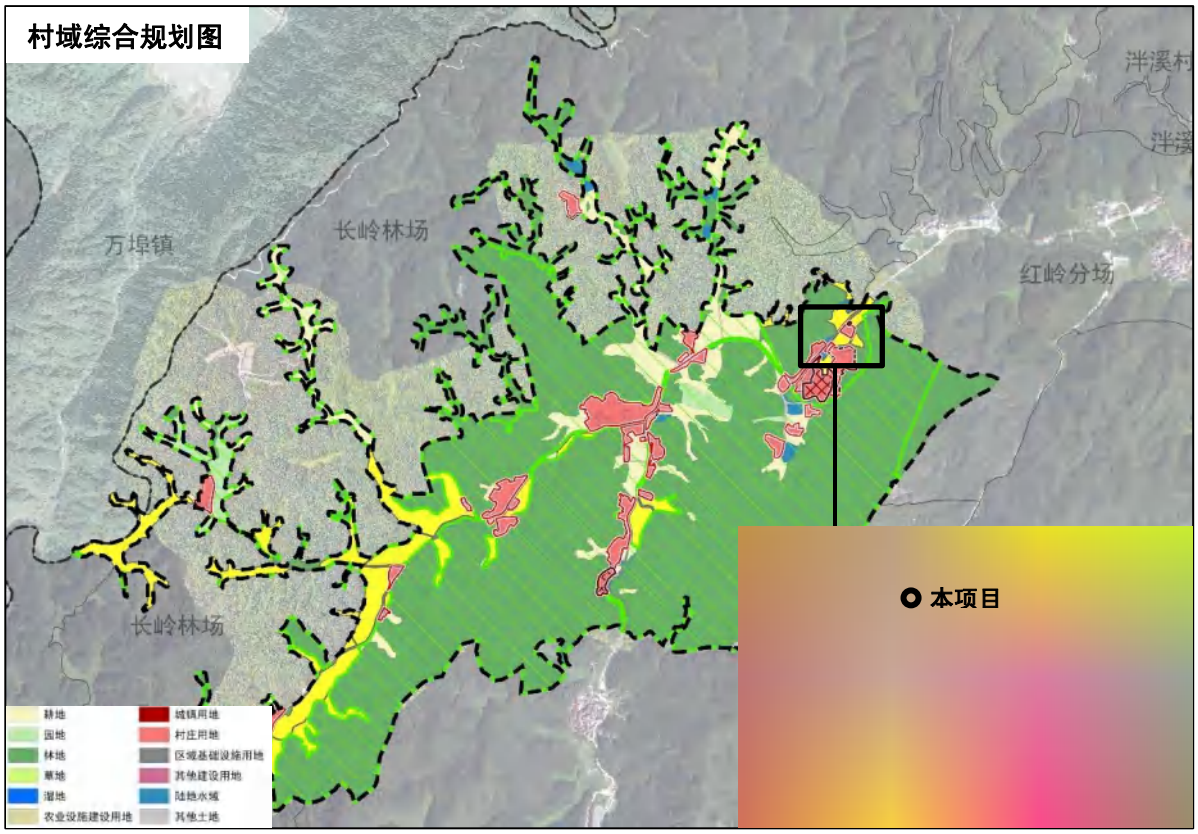
6. 与《湾里管理局太平镇太平村—南门分场村庄规划（2021-2035 年）》符合性分析



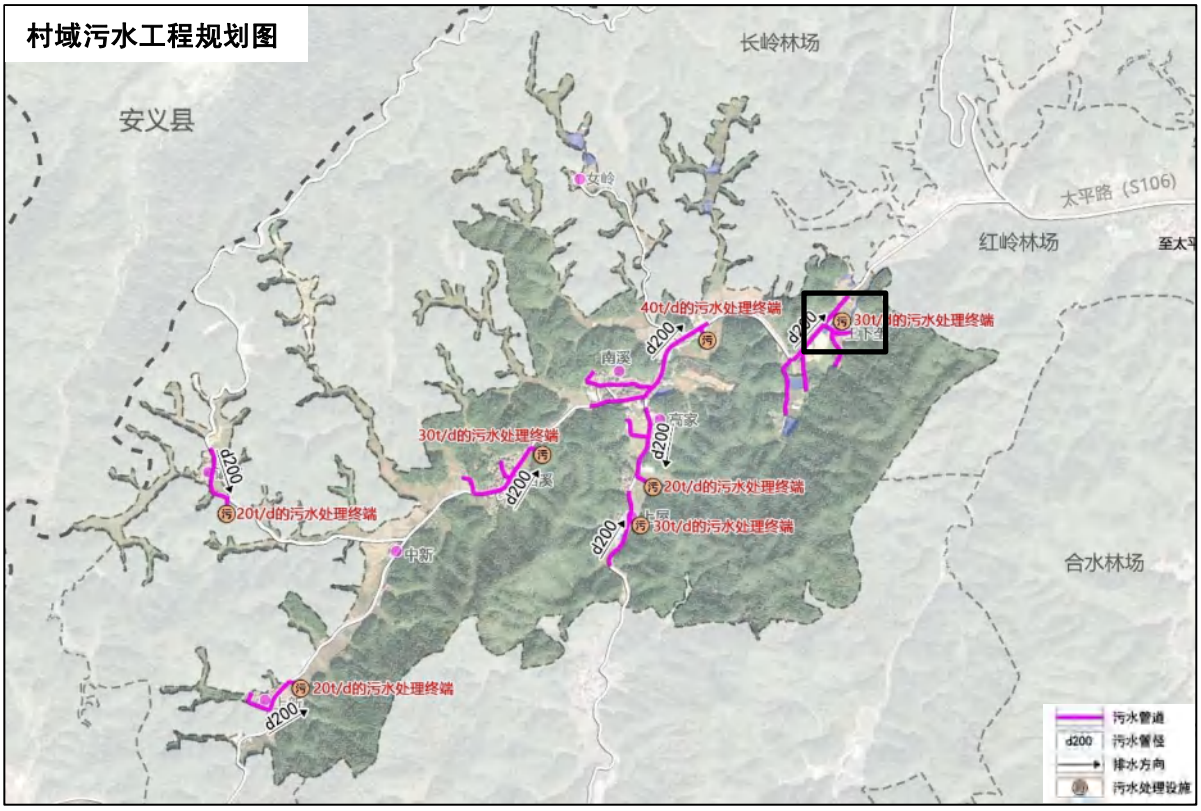
太平村东溪自然村污水处理站、太平村江下自然村污水处理站、太平村桐源村级卫生室所在村组东溪、江下、桐源分别为特色保护类、整治提升类、整治提升类，项目均位于村庄用地范围内，规划用地性质分别为 1302 排水用地、1302 排水用地和 0805 农村社区服务设施用地，符合村庄规划。

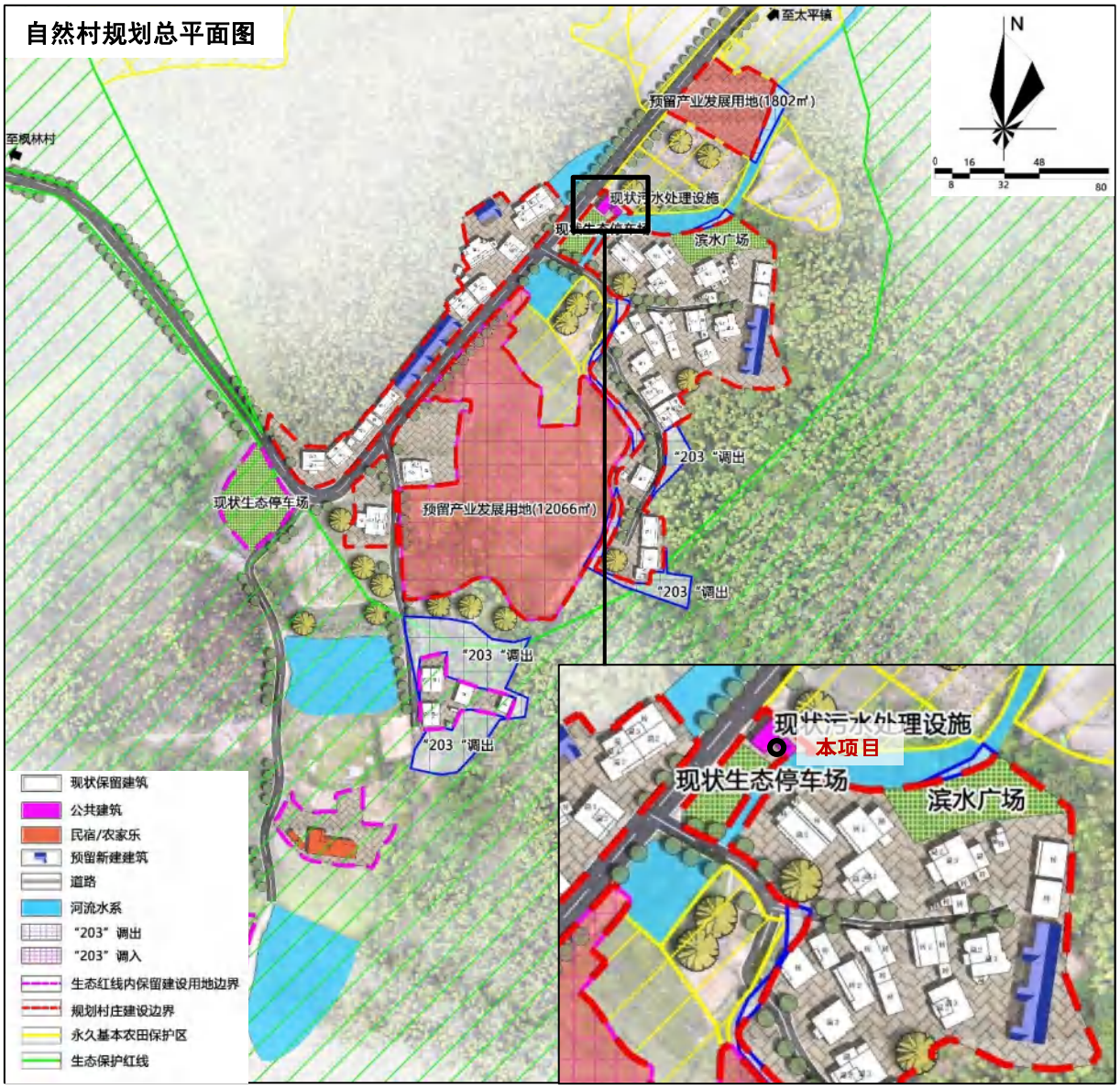
7. 与《湾里管理局太平镇南溪村“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》符合性分析

村域综合规划图



村域污水工程规划图





南溪村公厕与污水处理站所在王下垄村为整治提升类村庄，项目选址于村庄建设边界内，其规划用地性质为 1302 排水用地，符合村庄规划的安排。

5.3.与《江西梅岭国家森林公园总体规划（2017-2026）》符合性分析

表 5-11 项目与森林公园功能分区管控要求符合性分析

功能分区	主要功能	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
管理服务区	管理与服务、游客集散、形象展示。	基础保障类	乌井上堡污水处理站	项目是改善人居环境的关键环保设施，为乡村旅游发展夯实了生态基底。	符合
		乡村产业类	乌井村农村集市	项目有机融合农副产品销售与旅游体验，既拓宽了村民就业渠道，又让游客感受乡土风情，高度契合管理服务区的功能定位。	
核心景观区	文化体验、生态观光、科普宣教。	乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	项目为生态观光的配套设施，其功能直接服务于游客的生态游览活动，规模适度，环境融合度较高，与功能定位相符。	符合
一般游憩区	森林康体活动、健康养生、科普实践、文化体验、生态观光。	基础保障类	（1）铜源峡景区公用厕所（2）红星储水工程项目（3）太平村东溪自然村污水处理站（4）太平村江下自然村污水处理站（5）东昌村公共厕所	铜源峡景区公用厕所是景区内的游览服务设施，直接服务游客的生态观光与森林康体活动，提供如厕等基础保障，是支撑游览体验的必要配套；其余 6 个项目则是通过保障供水安全、净化水体水质，维护区域环境质量，为生态观光、森林康体和健康养生提供可持续的环境基地。	符合
		公共服务类	太平村桐源村级卫生室		
		乡村产业类	乌井村榨油坊	项目以传统榨油技艺展示和互动体验为核心，契合文化体验与科普实践功能，丰富区域人文内涵。	
生态保育区	森林抚育、水源涵养、水土保持、生态环境保护。	基础保障类	（1）团结村港下组污水处理站（2）团结村邓家组公共厕所	污水处理站与公共厕所属于生态环境保护的具体实施内容，九林谷民宿则是基于现有建筑改造，均未改变或削弱其既定生态服务功能，符合该功能分区的管理要求。	符合
		公共服务类	袁家村避雨长廊		
		乡村产业类	东昌村九林谷民宿		
协调控制区		基础保障类	红星村田尾垃圾中转站	项目位于梅岭国家森林公园南部中间插花地块区域，不会对森林公园产生影响。	符合
区外		基础保障类	（1）团山村旅游公厕（2）南溪村公厕（3）红岭分场叶坊自然村公厕	项目位于梅岭国家森林公园边界范围外，不会对森林公园产生影响。	符合
		公共服务类	（1）团山村村委会（2）合水分场村民活动中心		
		乡村产业类	（1）立新村在芙山房（2）红岭分场产业用地项目（3）南源村产业用地项目		

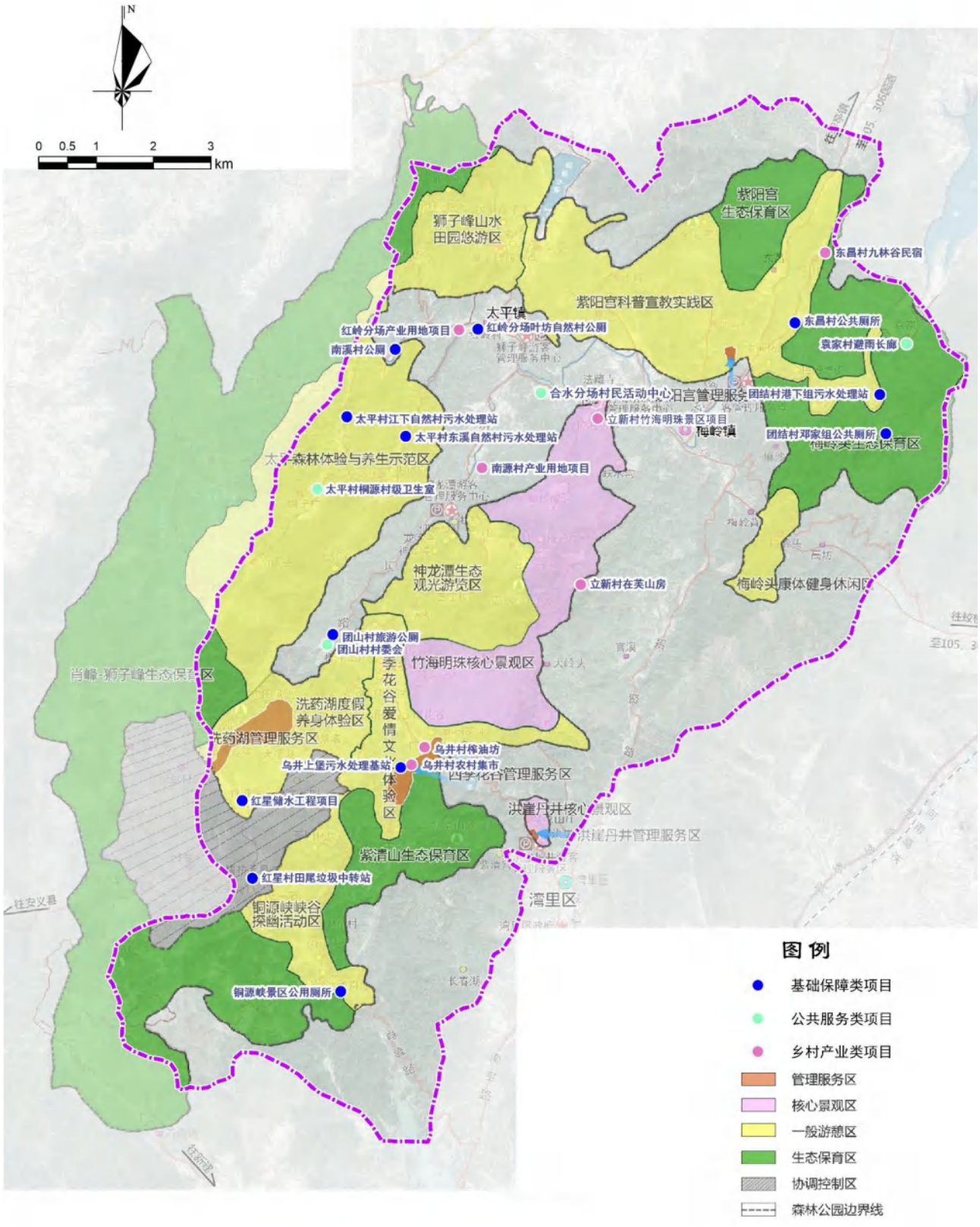


图 5-11 项目与梅岭国家森林公园关系图

5.4.自然保护地整合优化情况

根据进一步整合优化方案，整合优化后，梅岭—滕王阁风景名胜区总面积为 183.21 平方公里，23 处项目仍在风景名胜区内。

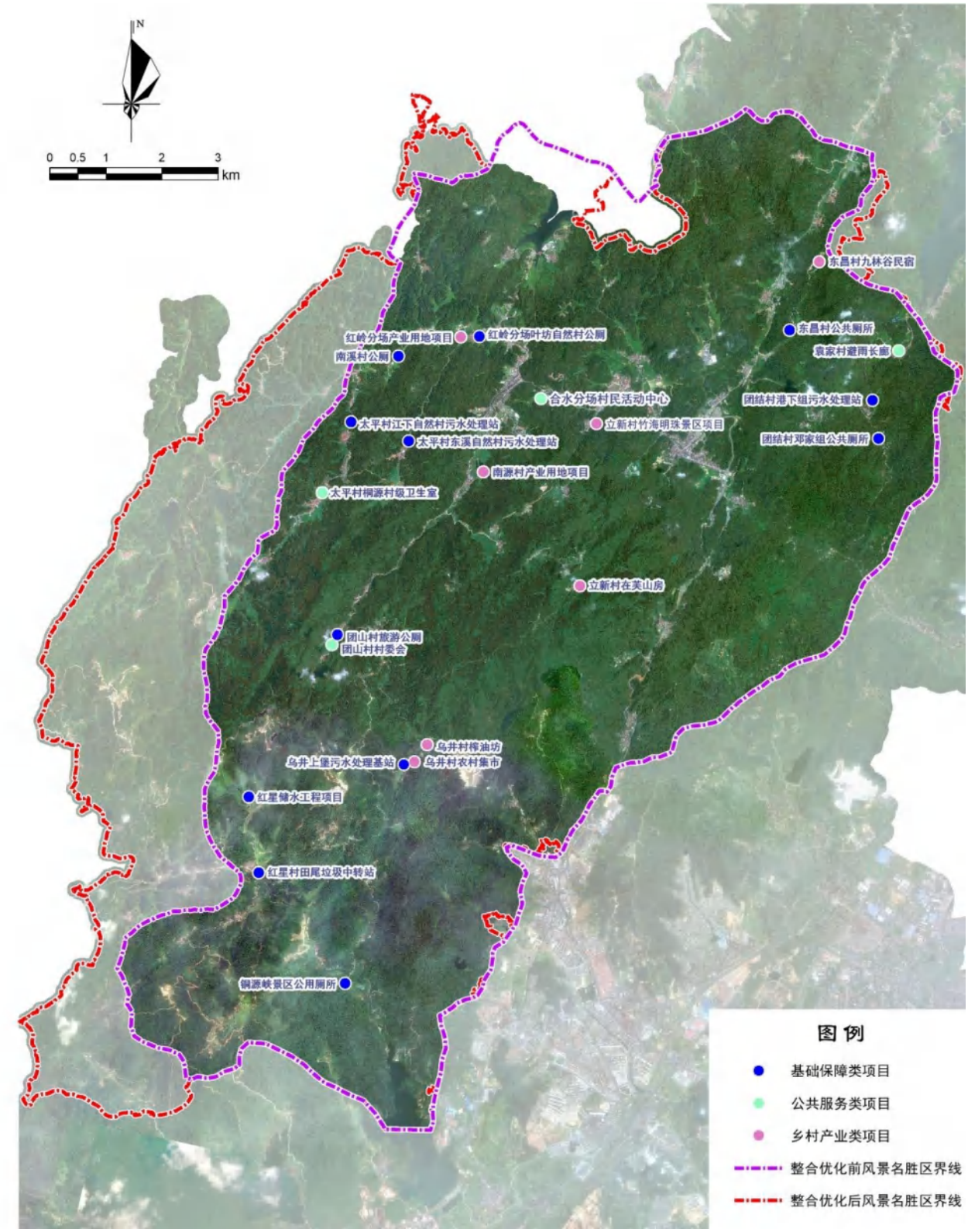


图 5-12 项目与自然保护地整合优化关系图

5.5.古树名木保护情况

红岭分场叶坊村公共厕所范围内有两棵古枫香，现状散生，树龄 180 年，保护等级三级。

明确划定古树的保护区域，以其树冠垂直投影外五米为界限，此区域内不进行任何形式的施工作业。在保护区域内，避免硬化或固化地面，以保持土壤的透气性和水分涵养能力，有利于根系生长；如果需要铺设步道或进行其他地面处理，应选择透水、透气的材料，并尽量减少对土壤结构的破坏。在保护区域外设立明显的标识牌，标明保护范围、保护要求以及相关法律法规。如果必须在保护区域附近进行施工，应采取有效的隔音、减振措施，并密切监测古树的生长状况。在景观设计时，应充分考虑古树的位置和形态，将其融入整体设计中，使其成为标志性景观。定期对古树进行生长监测，包括树冠形态、树干健康状况、根系发育情况等，以便及时发现并处理可能的问题。

5.6.林地保护情况

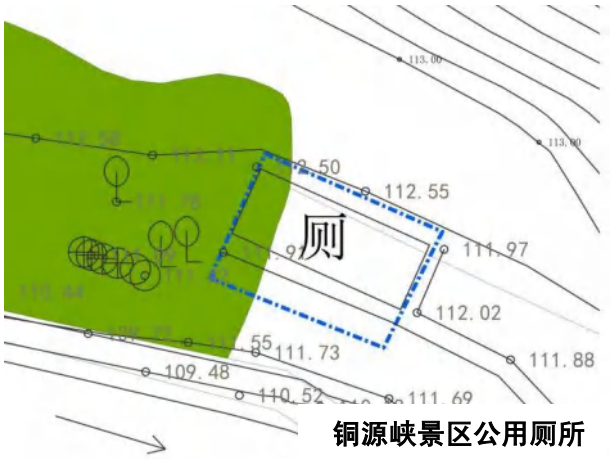
除团山村旅游公厕、红星储水工程项目、立新村在芙山房、立新村竹海明珠景区项目、铜源峡景区公用厕所、红岭分场叶坊村公共厕所、乌井村农村集市、合水分场村民活动中心 8 个项目外，其余 15 个项目范围不涉及保护林地和生态公益林，不会对林地资源保护造成不利影响。

表 5-12 项目与保护林地关系情况表

涉及项目				符合性分析
类型	项目名称	用地面积	重叠面积	
Ⅱ级保护林地	铜源峡景区公用厕所	109	24	根据林地保护相关规定，建设项目占用林地，必须执行占补平衡的规定，同时维护林地相关权益人合法权益。
	红星储水工程项目	92	92	
	立新村在芙山房	534	283	
	立新村竹海明珠景区项目	489	22	
	合水分场村民活动中心	1576	218	
Ⅲ级保护林地	红岭分场叶坊村公共厕所	229	140	
	乌井村农村集市	448	3	
Ⅳ级保护林地	团山村旅游公厕	90	90	
	合水分场村民活动中心	1576	19	



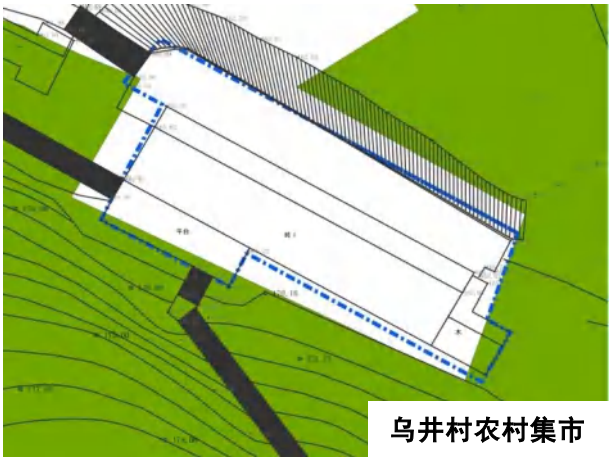
立新村在芙山房



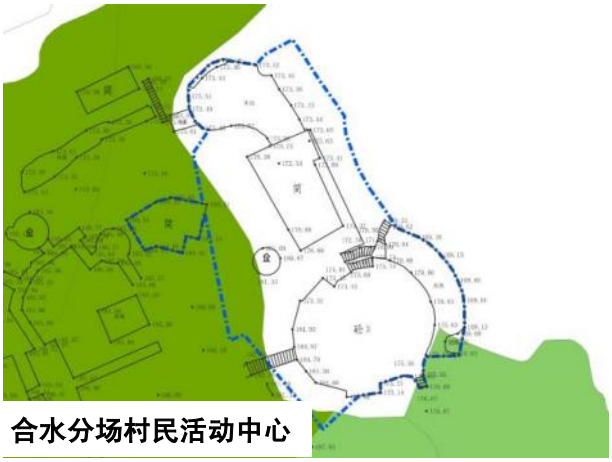
铜源峡景区公用厕所



红星储水工程项目



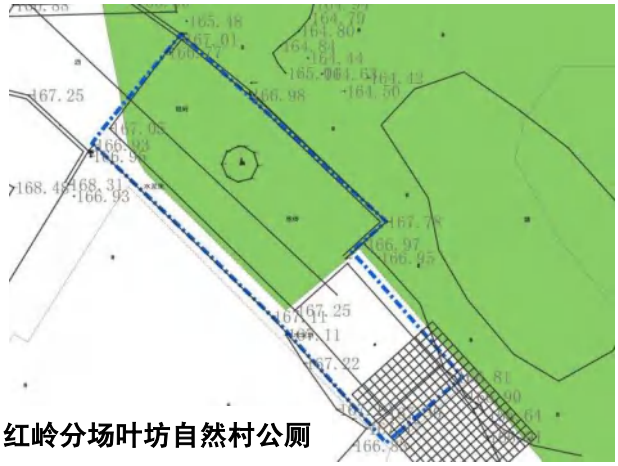
乌井村农村集市



合水分场村民活动中心



乌井村农村集市



红岭分场叶坊自然村公厕



团山村旅游公厕

5.7.历史文化保护情况

各项目范围内均不涉及各级文物保护单位和未定级不可移动文物，对文物保护单位影响。

表 5-13 项目与最近文物点距离情况表

序号	项目名称	最近文物点	级别	直线距离（m）
1	乌井上堡污水处理站	留元刚石刻	省级文物保护单位	2000
2	乌井村农村集市	留元刚石刻	省级文物保护单位	2150
3	乌井村榨油坊	留元刚石刻	省级文物保护单位	2450
4	铜源峡景区公用厕所	铜源峡水碓群	县级文物保护单位	370
5	红星村田尾垃圾中转站	茶园石刻	县级文物保护单位	1750
6	红星储水工程项目	香城林场石拱桥	县级文物保护单位	30
7	袁家村避雨长廊	紫阳宫	省级文物保护单位	2050
8	团结村港下组污水处理站	紫阳宫	省级文物保护单位	4200
9	团结村邓家组公共厕所	紫阳宫	省级文物保护单位	4800
10	立新村在芙山房	太平古井	县级文物保护单位	3900
11	立新村竹海明珠景区项目	皇姑墓	市级文物保护单位	2200
12	东昌村公共厕所	紫阳宫	省级文物保护单位	2250
13	东昌村九林谷民宿	紫阳宫	省级文物保护单位	2050
14	团山村村委会	留元刚石刻	省级文物保护单位	2450
15	团山村旅游公厕	留元刚石刻	省级文物保护单位	2700
16	太平村江下自然村污水处理站	太平古井	县级文物保护单位	1400
17	太平村东溪自然村污水处理站	太平古井	县级文物保护单位	950
18	太平村桐源村级卫生室	太平古井	县级文物保护单位	1200
19	红岭分场叶坊自然村公厕	皇姑墓	市级文物保护单位	750
20	红岭分场产业用地项目	皇姑墓	市级文物保护单位	850
21	南溪村公厕	皇姑墓	市级文物保护单位	1600
22	南源村产业用地项目	皇姑墓	市级文物保护单位	1700
23	合水分场村民活动中心	皇姑墓	市级文物保护单位	1150

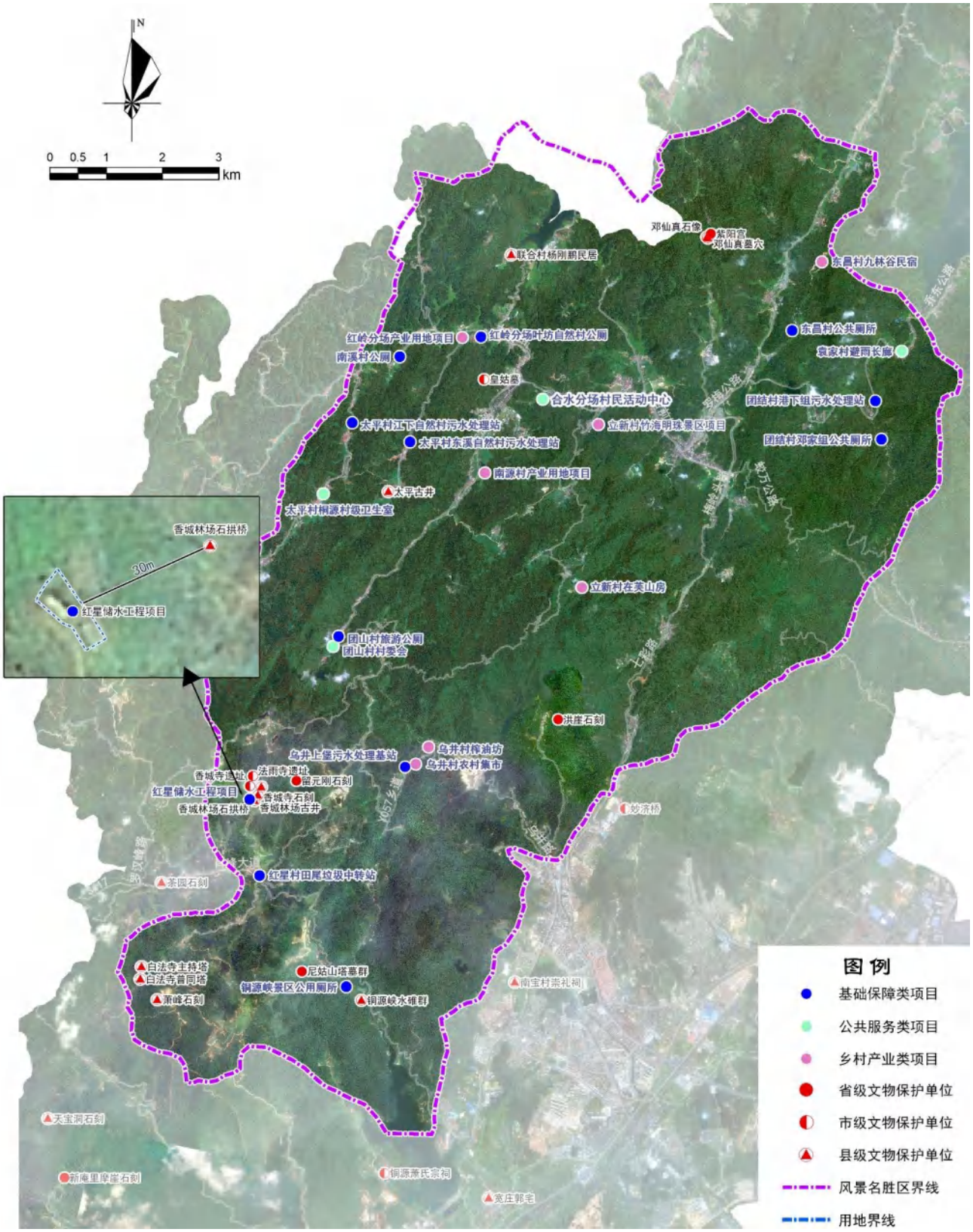


图 5-12 项目与历史文化保护关系图

5.8.河湖管理范围

根据湾里管理局提供的河湖划界数据，除铜源峡景区公用厕所外，其余项目均不涉及河湖管理范围。

鉴于 2018 年底河湖长制全面建立，该项目为 2018 年前已建成，且仅轻微占岸，不阻水，不影响防洪安全，可维持现状，严格管控扩建。

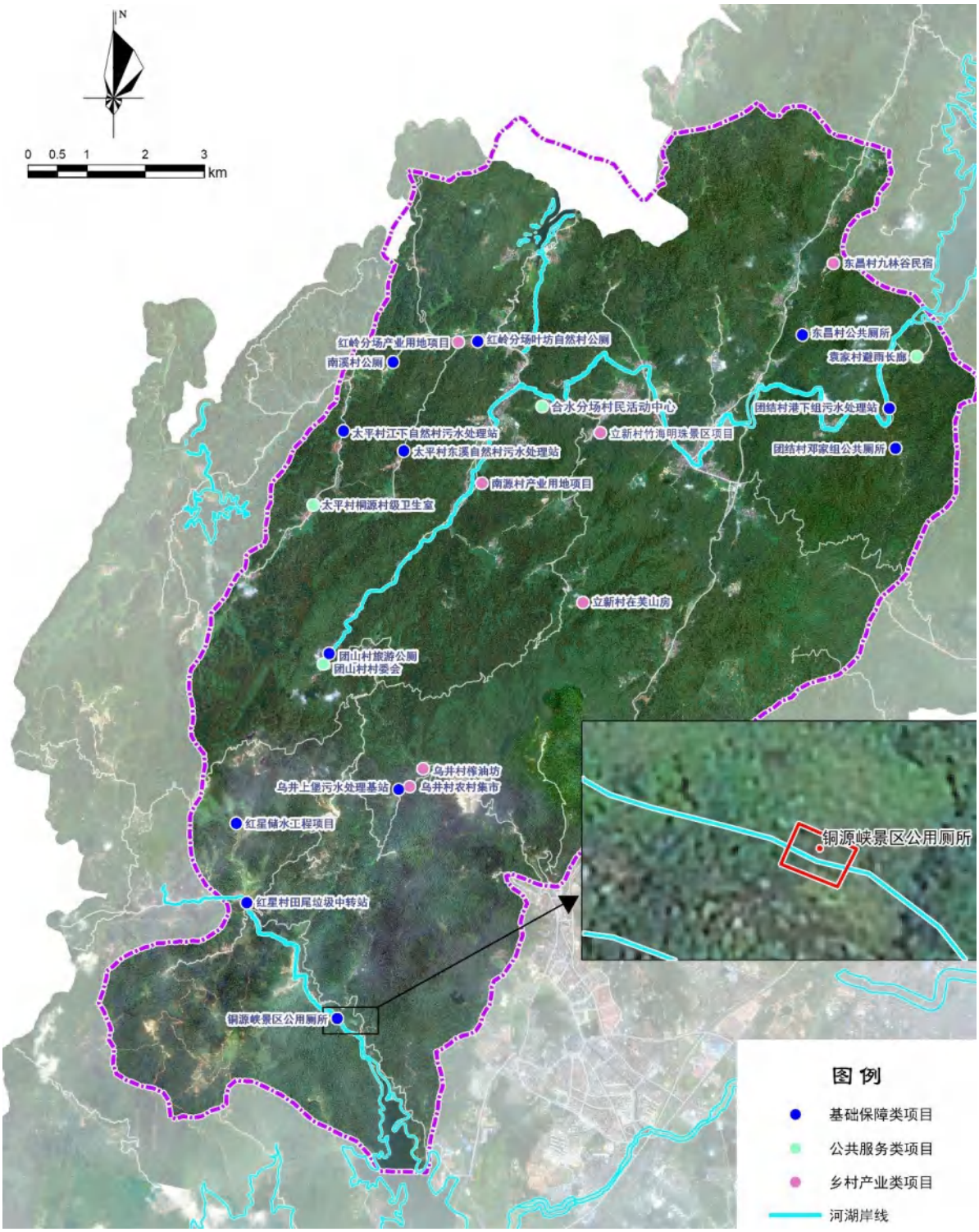


图 5-13 项目与河湖划界关系图

第六章 项目建设合理性

6.1.工程建设适宜性分析

6.1.1 抗震设计系数

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015）项目行政区划归属于江西省南昌市，Ⅱ类场地基本地震动峰值加速度为 0.05g，基本地震动加速度反应谱特征周期为0.35s。

6.1.2 工程地质条件

梅岭片区内成土母质是以花岗岩为主的酸性结晶类风化物和第四纪红色黏土，其次是千枚岩风化物和近代河积物。该地层结构稳定，承载力较好。

6.1.3 地质灾害情况

根据《南昌市地质灾害防治“十四五”规划（2021—2025 年）》及南昌市湾里地质灾害易发分区图，梅岭片区总体属于花岗岩山地区的斜坡环境，表层为花岗岩全风化带。项目处于地质灾害高易发区。

灾害类型主要为滑坡、崩塌、泥石流，地质灾害发育，主要诱因为持续降雨、强降雨。防治措施为：建立完善群测群防网络，规范人类工程活动，严格执行地质灾害危险性评估制度；对防治区内的地质灾害点要定期监测；对危险性较大的隐患点，有针对性地采取治理措施或进行搬迁，做好预警预报工作。

根据项目范围与全区地质隐患点分布叠加分析，区内无滑坡、崩塌、泥石流、地面塌陷等地质灾害风险隐患点。

6.1.4 用地压覆矿产分析

依据《风景名胜区条例》规定，在风景名胜区内禁止开矿，本项目用地对矿产无影响。同时，根据《江西省压覆重要矿产资源审查业务管理系统》“一站式”查询结果，本项目不涉及压覆矿产资源。

6.2.环境影响与措施分析

6.2.1 环境质量标准

1.环境质量标准

《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中一类区标准；《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）Ⅲ类水域标准；《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 0 类区标准。

2. 排放标准

《大气污染物综合排放标准》（GB16297-2016）一级标准；废水禁止排入水体。

3. 生态环境标准

水土流失以不改变土壤侵蚀类型为标准。

6.2.2 环境影响保护措施

项目涵盖公厕及污水处理站 10 处、垃圾中转站 1 处，其建设本身即属于环境保护基础设施，旨在改善区域环境卫生条件、减少污染物直接排放，具有显著的环保正效益。项目已建成并投入使用，只要严格落实各项安全防范措施，规范日常管理，建立健全环境保护责任制度，并持续强化环境风险防控意识，则对周边自然环境的负面影响可有效控制在可接受范围内。

6.3.风景资源保护影响分析

各项目与景点保持有足够的安全缓冲距离，23 处项目与最近景点的直线距离最小为 200 米（立新村竹海明珠项目距梅福池景点），其余绝大多数在 400 米以上，最远达 2100 米。项目与景点之间普遍存在山体、植被或地形阻隔，视觉上不产生冲突，也不会对景点天际线和自然风貌造成切割或遮挡。

同时，污水处理站、垃圾中转站、公厕等建设目的在于改善区域人居环境，减少面源污染，而非破坏性开发。运营期内，污水全部纳入一体化处理设施，垃圾密闭转运，公厕设置洁具并配套化粪池，无污水直排现象，不会对周边水体和植被造成污染负荷。

因此，各项目的设施对周边风景资源无影响，符合风景资源保护要求。

表 6-1 项目与最近景点距离情况表

序号	项目名称	最近景点	直线距离（m）
1	乌井上堡污水处理站	乌井水库	800
2	乌井村农村集市	乌井水库	700
3	乌井村榨油坊	乌井水库	400
4	铜源峡景区公用厕所	铜源峡	景点内
5	红星村田尾垃圾中转站	印光和尚塔	400
6	红星储水工程项目	香城寺	500
7	袁家村避雨长廊	黄龙台	1200
8	团结村港下组污水处理站	黄龙台	1200
9	团结村邓家组公共厕所	竹脑峰	800
10	立新村在芙山房	花老脊	500
11	立新村竹海明珠景区项目	梅福池	200
12	东昌村公共厕所	黄龙台	800
13	东昌村九林谷民宿	风雨池	300
14	团山村村委会	洗药湖	2000
15	团山村旅游公厕	洗药湖	2100
16	太平村江下自然村污水处理站	洞崖	800
17	太平村东溪自然村污水处理站	杜鹃花径	400
18	太平村桐源村级卫生室	千年银杏	1200
19	红岭分场叶坊自然村公厕	望狮涧	1000
20	红岭分场产业用地项目	燕子崖	1100
21	南溪村公厕	燕子崖	500
22	南源村产业用地项目	响水岩瀑布	900
23	合水分场村民活动中心	法藏寺	950

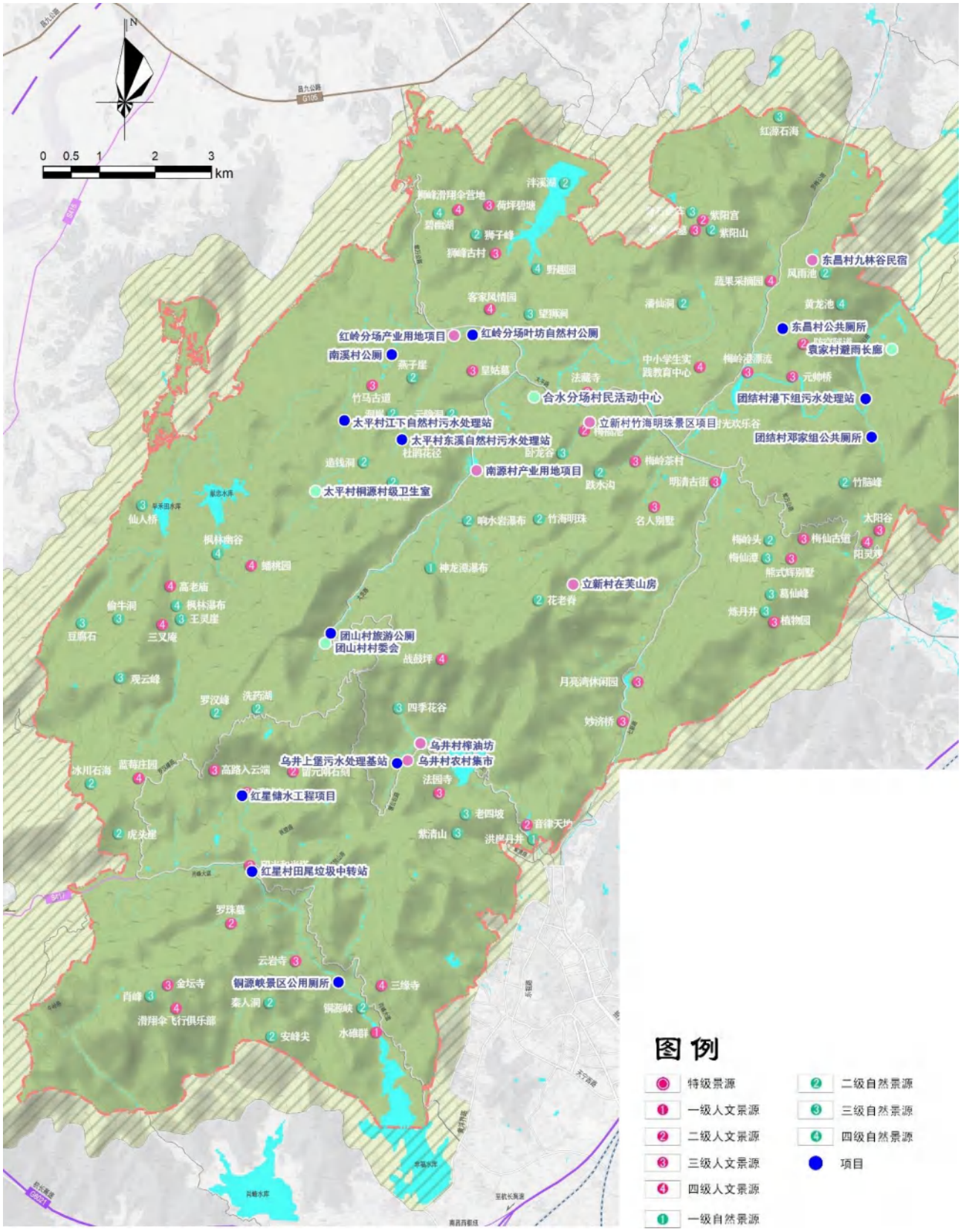


图 6-1 项目与周边景点关系图

6.4.周边建设影响分析

污水处理设施采用地埋式一体化设备，臭气经生物除臭达标排放，主要噪声源位于地下，设有卫生防护距离，对邻近住户无扰民影响。

公厕、垃圾中转站均选址在村庄集中建设区边缘，且配备密闭式收集容器和除臭系统，垃圾日产日清，渗滤液定期抽运，不产生外溢或恶臭飘散，与最近居民点的距离大于卫生防护距离要求。且已制定并执行严格的安全管理与日常巡查制度，对周边建设无影响。

避雨长廊、产业用地等均为低层建筑，体量小巧，建筑色彩与周边风貌相协调，不遮挡相邻建筑采光、通风，不影响既有道路通行视距。

村委会、卫生室等公共服务设施与周边既有建筑风貌保持统一，建筑高度、体量及外立面色彩均与村落环境融合，对周边建设无影响。

6.5.水体保护影响分析

污水处理设施和公厕本身是水环境保护工程，总体对水体以正向改善为主；水体风险大多来自施工管控不严、防渗破损、运维缺失、雨污错接、溢流渗漏等人为管理问题。只要做好施工防护、防渗、运维检修、雨污分流，就可以最大限度地避免负面水体影响，发挥削减污染、保护河湖与地下水的作用。

6.6.生物多样性保护影响分析

6.6.1 对植物多样性影响分析与保护措施

1.对植被的影响分析

项目不砍伐乔木，仅影响少量灌木和草本植物，且种类较少，均为常见物种。项目建设对植物种群影响较小，采取有效生态修复措施后，植物群落结构和功能可逐步恢复，确保生态平衡。

2.对植物多样性的保护措施

绿化树种以本地乡土树种为主，严禁引入外来有害物种。设置宣传栏、标识牌，保护野生植物，避免发生乱采植物、乱刻文字、随意践踏等不文明行为。健全防火组织，配备防火器材，强化防火培训，定期防火巡查，避免发生火灾危害森林资源。

6.6.2 对动物多样性影响分析与保护措施

1.对动物的影响分析

建设区域动物资源以常见的昆虫、鸟类为主，无珍稀濒危物种分布记录。项目区域不是重点保护对象的栖息地和迁移通道，对动物栖息地连通性不受影响。

2.对动物多样性的保护措施

项目影响区域动物类群分布的数量较少、密度较低，且为常见种类，运营产生的噪声、灯光等不良影响对其影响有限。

第七章 结论与建议

7.1.论证结论

1.建设必要性

梅岭—滕王阁风景名胜区乡村基础设施项目是深入贯彻习近平生态文明思想、全面落实国家生态文明试验区建设部署的重要举措，有利于进一步巩固梅岭—滕王阁风景名胜区的生态本底，提升区域生态系统服务功能，筑牢南昌都市圈绿色屏障。同时，项目紧扣乡村振兴战略总要求，以基础设施提升为抓手，着力改善景区周边乡村人居环境，推动农旅融合，推动乡村内生发展动力。

2. 规划符合性

项目符合《梅岭—滕王阁风景总体规划（2008-2025）》《江西梅岭国家森林公园总体规划（2017-2026）》《南昌市新建区国土空间总体规划（2021-2035 年）》及所涉村庄规划的相关要求；同时，与林地保护、文物保护单位、古树名木等各类规划的约束性要求无冲突。

3.项目可行性

项目选址对风景资源保护、周边建设无影响。经过建设项目环境影响评价分析，项目建设对生态环境影响小且可控，通过相应措施已有效减缓影响。经现场踏勘和综合研究分析，各项工程地质条件满足，项目用地条件、工程建设适宜性均满足建设要求。

综上所述，梅岭—滕王阁风景名胜区乡村基础设施项目建设是必要的，符合相关规划要求，合理可行。

7.2.实施建议

建议按现状予以保留，并按照相关流程办理手续。

附件一：各项目情况说明

1. 乌井上堡污水处理站

附件 3

招贤镇小型工程建设上会审议登记表

项目名称	上堡自然村污水处理站基础建设及美化提升工程		
项目业主（实施单位）	招贤镇乌井村		
项目依据	2018 年新农村建设		
项目预算	343137.61		
项目预算评审价（控制价）	295006.30		
资金来源	上级资金： 镇级资金：√ 自筹资金：		
交易（招标）方式	“三家比选”方式确定		
基本建设内容	挡土墙、现浇混泥土、平整场地		
镇蹲点片长意见		蹲点领导意见	
项目主管组室长意见		项目主管组室分管领导意见	
项目办意见		项目办分管领导意见	
备注			

附件：1.责任单位请示件；2.村两委会议记录；3.项目预算控制价。
本表一式三份，业主单位、综合办、项目办各存一份

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

招贤镇人民政府办公室抄告单

招府抄字[2018]85号

乌井村：

经2018年8月12日镇党政联席会研究，会议讨论并原则通过乌井村提交的关于乌井村污水管网建设及化粪池建设等5个项目事宜。

会议确定：原则同意乌井村作为上堡自然村污水处理站基础建设及美化提升工程、上堡自然村污水管网建设及化粪池建设工程、乌井村上堡自然村村庄路面改造工程（老村及民宿区域地面）、乌井新村外立面改造工程、乌井村上堡自然村水港护坡停车场景观建设等5个项目的业主单位。根据湾农指纪字【2018】8号文件精神要求，乌井村作为上堡自然村污水处理站基础建设及美化提升工程、上堡自然村污水管网建设及化粪池建设工程、乌井村上堡自然村村庄路面改造工程（老村及民宿区域地面）、乌井新村外立面改造工程4个工程在全区项目施工单位库中邀请三家（以上）施工单位进行比选，采取“三重一大”方式依法依规确定项目施工单位。乌井村上堡自然村水港护坡停车场景观建设工程按照“三重一大”的方式确定项目施工单位。由熊波同志负责，乌井村具体落实，快速推进项目建设。待项目验收完成后，

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

由镇财政所配合，按财政评审结算价及小型工程管理办法规定要求支付项目工程款。

特此抄告

南昌市湾里区招贤镇人民政府综合办公室

招贤镇人民政府办公室　　2018 年 8 月 15 日印发

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

2. 合水分场村民活动中心

关于申请设立合水分场村民活动中心的函

湾里管理局太平镇人民政府:

我场辖区现有常住村民 468 人，此前未配置专门的村民公共活动场所，村民开展文化活动、议事聚会等缺乏固定空间，无法满足群众日常精神文化与公共活动需求。

经我场研究，计划申请设立合水分场村民活动中心，用于开展村民议事、文体活动、政策宣传等各类公共服务活动，后续我场将按规范推进项目前期筹备工作。

妥否，请批示!

国营南昌市太平综合垦殖场合水分场

2026 年 8 月 7 日

关于同意设立合水分场村民活动中心的函

国营南昌市太平综合垦殖场合水分场:

你场报送的《关于设立合水分场村民活动中心的请示》收悉。经镇政府研究，同意设立合水分场村民活动中心。

我镇现有湾里管理局综合执法大队没收移交的、由南昌飞鸿山舍轻奢酒店有限公司建设的四处建筑物：穹顶房（三层砖混结构，面积 703.8 ㎡，未完工）、亭子（一层钢结构，面积 14.51 ㎡，未完工）、木屋（一层砖木结构，面积 143.85 ㎡，未完工）、消防池（砖混结构，面积 150 ㎡，已完工）。为盘活闲置国有资产资源，充分发挥资产使用效益，满足合水分场村民开展文化活动、休闲社交的场地需求，经研究决定将上述建筑物整体移交贵场，用作村民活动中心场地。

请你场严格按照相关规定完善手续，做好活动中心的改造与管理工作，聚焦村民群众精神文化需求，开展各类惠民文化活动，切实将活动中心打造成为服务村民、凝聚村民的基层文化阵地，更好助力乡村文化振兴。

湾里管理局太平镇人民政府

2026 年 8 月 7 日

关于合水分场村民活动中心的情况说明

湾里管理局农林办:

因我分场缺少村民活动场所，长期以来，群众开展文体活动、议事聚会均无固定场地，难以满足村民日常精神文化生活需求，我场也多次收到村民提出修建活动中心的诉求。近期太平镇盘活闲置国有资产，为我场调配了合适场地，现将有关情况说明如下：我镇现有湾里管理局综合执法大队没收移交、由南昌飞鸿山舍轻奢酒店有限公司建设的四处建筑物：穹顶房（三层砖混结构，面积 703.8 ㎡，未完工）、亭子（一层钢结构，面积 14.51 ㎡，未完工）、木屋（一层砖木结构，面积 143.85 ㎡，未完工）、消防池（砖混结构，面积 150 ㎡，已完工）。经太平镇人民政府研究决定，为盘活闲置国有资产，满足合水分场村民活动需求，将上述建筑物整体移交至我场，用作村民活动中心场地。

特此说明！

国营南昌市太平综合垦殖场合水分场

2026 年 8 月 7 日

关于设立合水分场村民活动中心的承诺函

为精准对接群众精神文化需求，广泛开展各类惠民文化活动，切实将活动中心打造为服务村民、凝聚民心的基层文化阵地，助理乡村文化振兴，同意设立合水分场村民活动中心。

该活动中心用地面积 1576 ㎡，建筑总面积 923 ㎡。其用地与梅岭休闲接待中心 D-05-02 地块重叠 1433 ㎡。鉴于 D-05-02 地块现状建筑总量已达 76539 ㎡，现承诺从休闲接待中心其他区域同步核减建筑面积 923 ㎡，以确保建筑总规模不突破详细规划既有的总量控制指标。

湾里管理局农业农村与林业办公室

2026 年 8 月 8 日

梅岭休闲接待中心详细规划（修编）
地块控制图则
地块位置
风玫瑰比例尺
强制性指标
引导性指标
图例
D-05-01
D-05-02
D-05-03
X=31888287.29
Y=39375187.92
X=31888243.98
Y=39375022.08
X=31888229.19
Y=39375034.06
X=31888229.19
Y=39375022.08
X=31888063.97
Y=39375140.97
X=31888020.22
Y=39375072.48
X=31888161.07
Y=39375316.23
X=31888196.31
Y=39375465.06
X=31888023.48
Y=39375620.10
X=31887974.30
Y=39375543.74
X=31887918.68
Y=39375607.18
X=31887932.13
Y=39375467.76
X=31887930.64
Y=39375426.82
X=31887933.99
Y=39375119.98
X=31887961.33
Y=39375057.19
X=31888076.73
Y=39375226.85
X=31888021.64
Y=39375339.00
X=31887998.01
Y=39375350.08
L=460.81
R12

附件二：各项目违法用地处置材料

1. 南源村产业用地项目

中共南昌市湾里管理局工委
南昌市湾里管理局 办公室

关于做好南昌向日葵实业有限公司违法用地上建（构）筑物接收处置工作的通知

太平镇：

根据市自然资源和规划局《非法财物移交书》（洪自然规划执移字〔2024〕第014号）精神，为做好南昌向日葵实业有限公司违法用地上建（构）筑物及其他设施接收处置工作，现将有关事项通知如下：

一、违法用地上建（构）筑物及硬化设施，按照属地管理原则进行接收管理，其中位于太平镇南源村，非法占用农用地（符合土地利用总体规划）887.01平方米建设的三栋木制房屋（详见附件中的《没收非法财物清单》），由太平镇接收管理。

二、对上述违法建（构）筑物，太平镇于2025年1月22日前接收到位并进行管理。

三、太平镇要严格按照《非法财物移交书》（洪自然规划执移字〔2024〕第014号）精神要求，严肃工作纪律，不得搞选择、

－ 1 －

做变通。

附件：南昌市自然资源和规划局《非法财物移交书》（洪自然规划执移字〔2024〕第014号）

中共南昌市湾里管理局工委
南昌市湾里管理局　　办公室
2025年1月21日

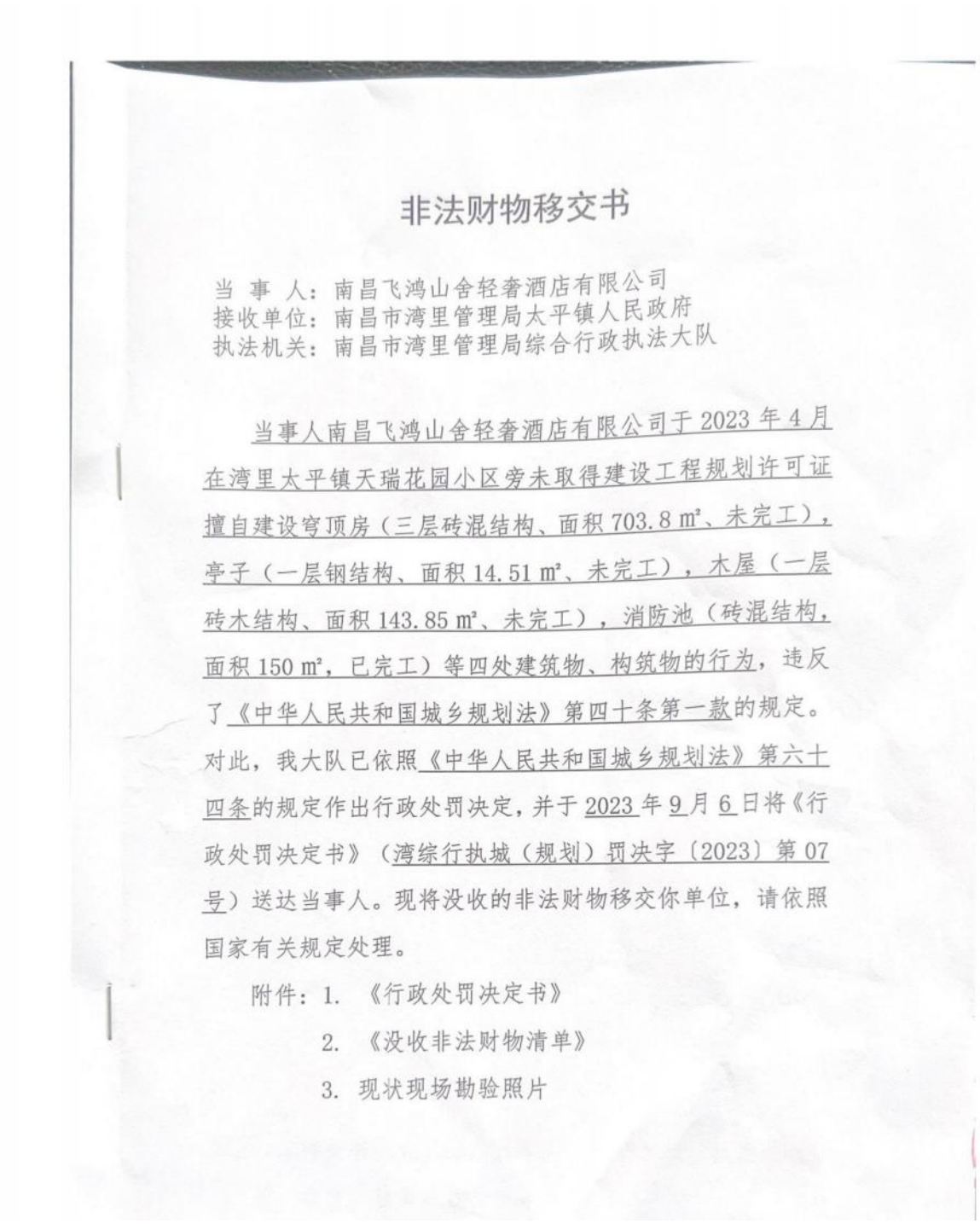
全部账单

江西省财政厅

-15079.17

当前状态	支付成功
支付时间	2025年4月11日 15:34:13
商品	JXJF
商户全称	江西省财政厅
收单机构	江西银行股份有限公司 由中国银联股份有限公司提供收款清算服务
支付方式	招商银行储蓄卡(7986) 由网联清算有限公司提供付款清算服务
交易单号	420000265120250411213012657 8
商户单号	448421020001390250411366548959

2. 合水分场村民活动中心



非法财物移交书

当 事 人：南昌飞鸿山舍轻奢酒店有限公司
接收单位：南昌市湾里管理局太平镇人民政府
执法机关：南昌市湾里管理局综合行政执法大队

当事人南昌飞鸿山舍轻奢酒店有限公司于2023年4月在湾里太平镇天瑞花园小区旁未取得建设工程规划许可证擅自建设穹顶房（三层砖混结构、面积703.8㎡、未完工），亭子（一层钢结构、面积14.51㎡、未完工），木屋（一层砖木结构、面积143.85㎡、未完工），消防池（砖混结构，面积150㎡，已完工）等四处建筑物、构筑物的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定。对此，我大队已依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定作出行政处罚决定，并于2023年9月6日将《行政处罚决定书》（湾综行执城（规划）罚决字〔2023〕第07号）送达当事人。现将没收的非法财物移交你单位，请依照国家有关规定处理。

附件：1. 《行政处罚决定书》
2. 《没收非法财物清单》
3. 现状现场勘验照片

（此页无正文）

当事人（签名）

接收单位：（盖章）

2023年9月28日

执法机关：（盖章）

2023年9月28日

备注：本移交书一式三份，当事人、接收单位、执法机关各执一份，签字、盖章后各自保存。

南昌市湾里管理局综合行政执法大队
行政处罚决定书

湾综行执城（规划）罚决字〔2023〕第07号

当事人：南昌飞鸿山舍轻奢酒店有限公司。

你（单位）于2023年4月实施了建设穹顶房、亭子、木屋、消防池等四处建筑物、构筑物的行为，涉嫌未取得建设工程规划许可证擅自建设，本机关于2023年8月28日立案调查。

经查明，你（单位）于2023年4月在湾里太平镇天瑞花园小区旁未取得建设工程规划许可证擅自建设穹顶房、亭子、木屋、消防池，目前所属4个建筑单体中，穹顶房（三层砖混结构、面积703.8㎡），亭子（一层钢结构、面积14.51㎡），木屋（一层砖木结构、面积143.85㎡）未完工，消防池（砖混结构、面积150㎡）已完工。上述事实，由以下证据证实：

证据一：太平镇案件移送函，证明现场建设现状及调查情况；

证据二：调查询问笔录，证明建设过程中审批手续办理情况及建设大致规模；

证据三：第三方测量报告，证明违法建设具体面积、规模。

2023年9月4日，本机关依法向你（单位）送达了《行政处罚事先告知书》（湾综行执城（规划）罚先告字〔2023〕第10号），告知你（单位）拟作出行政处罚决定的事实、理由、依据及内容，并告知你（单位）依法享有的权利。你（单位）在现场明确表示放弃陈述、申辩及听证的权利，同时在文书上进行了注明并按手印。

本机关认为，你（单位）于2023年4月在湾里太平镇天瑞花园小区旁未取得建设工程规划许可证擅自建设穹顶房、亭子、木屋、消防池等四处建筑物、构筑物的行为，违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，应当由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

鉴于当事人积极配合调查，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条的规定，对你（单位）作出如下行政处罚：处没收实物的行政处罚。

上述行政处罚，你（单位）应当自收到本处罚决定书之日起 15 日内，自行履行。逾期不履行的，本机关将根据《中华人民共和国行政处罚法》

23

第七十二条的规定，申请强制执行。

如不服本处罚决定，可以在收到本决定书之日起60 日内向南昌市人民政府申请行政复议；也可以在收到本决定书之日起6 个月内直接向南昌市铁路运输法院起诉，但本决定不停止执行，法律另有规定的除外。逾期不申请行政复议、不提起行政诉讼又不履行的，本机关将依法申请人民法院强制执行或依照有关规定强制执行。

南昌市湾里管理局综合行政执法大队（印章）

2023年9月6日

联 系 人：徐苏龙、朱民勇 联系地址：湾里便民服务中心1楼110

联系电话：18146709156 邮政编码：

备注：本通知书一式三联，一联备案，一联留存执法案卷，一联交当事人。

24

南昌市湾里管理局综合行政执法大队
送 达 回 证

送达机关盖章：

送达文书名称	行政处罚决定书
送达文书文号	湾综行执城（规划）罚决字〔2023〕第07号
受 送 达 人	南昌飞鸿山舍轻奢酒店有限公司
送 达 时 间	2023 年 9 月 6 日
送 达 地 点	湾里太平镇天湖花园小区
送 达 方 式	直接送达.
受 送 达 人 签名或盖章	年 月 日
代收人签名或盖章及代收原因	（与受送达人的关系：行政执法 2023年9月6日
现场见证人签名	年 月 日
送达人签名	2023年9月6日
备 注	

25

附件 2：

没收非法财物清单

序号	名称	结构	面积（m²）	特征	备注
1	穹顶房	三层砖混结构	703.8	未完工	
2	亭子	一层钢结构	14.51	未完工	
3	木屋	一层砖木结构	143.85	未完工	
4	消防池	砖混	150	已完工	
5	合计		1012.16		

当事人

接受单位（印）

2023 年 9 月 28 日

执法机关（印）

2023 年 9 月 28 日

注：一式三份，当事人、接收单位、执法机关各执一份。

图纸目录

01 规划位置图

02 自然灾害风险分布图

03 项目选址方案红线图

04 土地利用现状图

05 与风景区总体规划符合性分析图

06 与国土空间总体规划符合性分析图

07 与村庄规划符合性分析图

08 与梅岭国家森林公园总体规划符合性分析图

09 与“三区三线”关系图

10 与林地保护关系图

11 与文物保护关系图

12 与河湖划界关系图

13 景观资源影响分析图

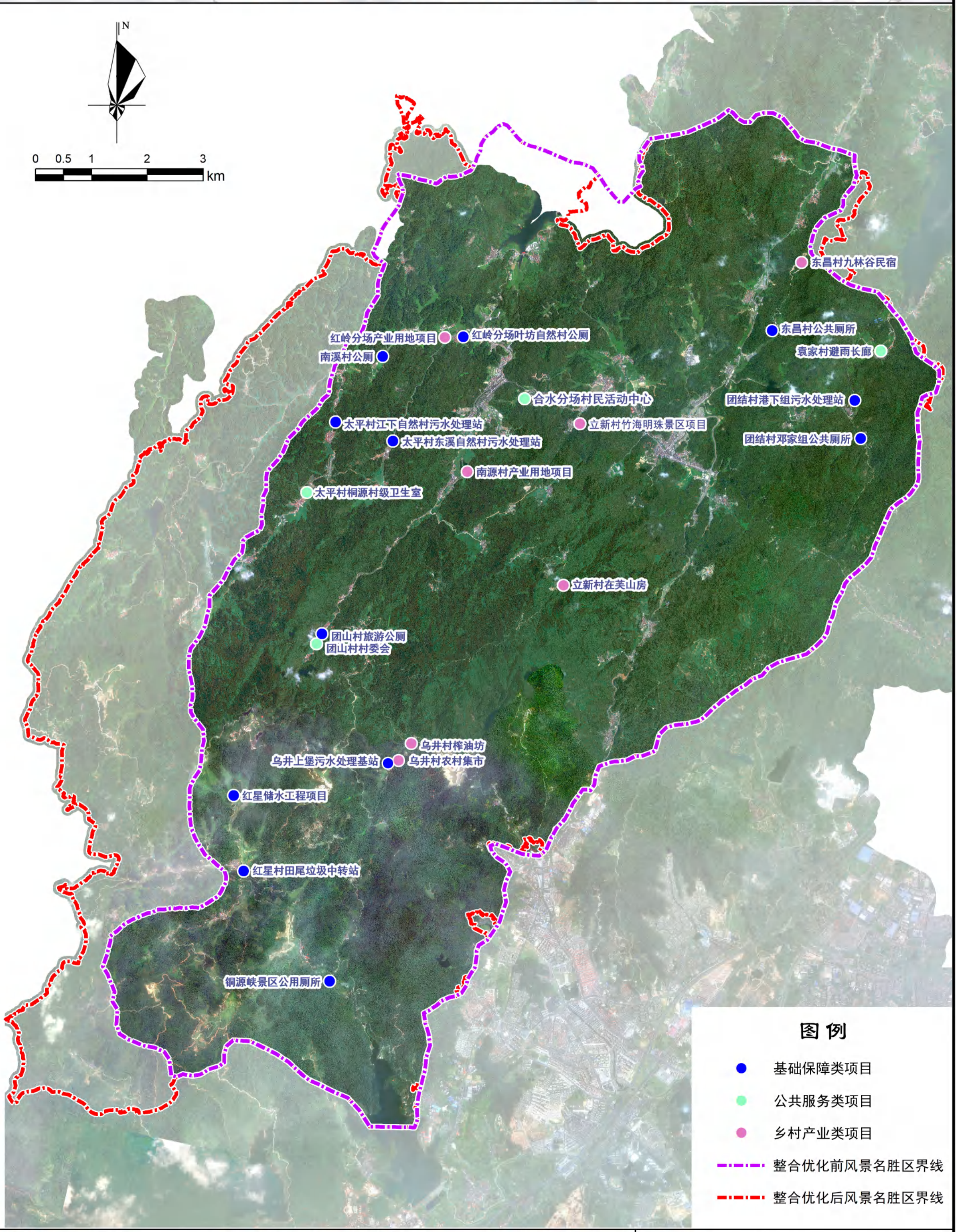
14 周边建设影响分析图

15 建设控制图则

16 方案总平面图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

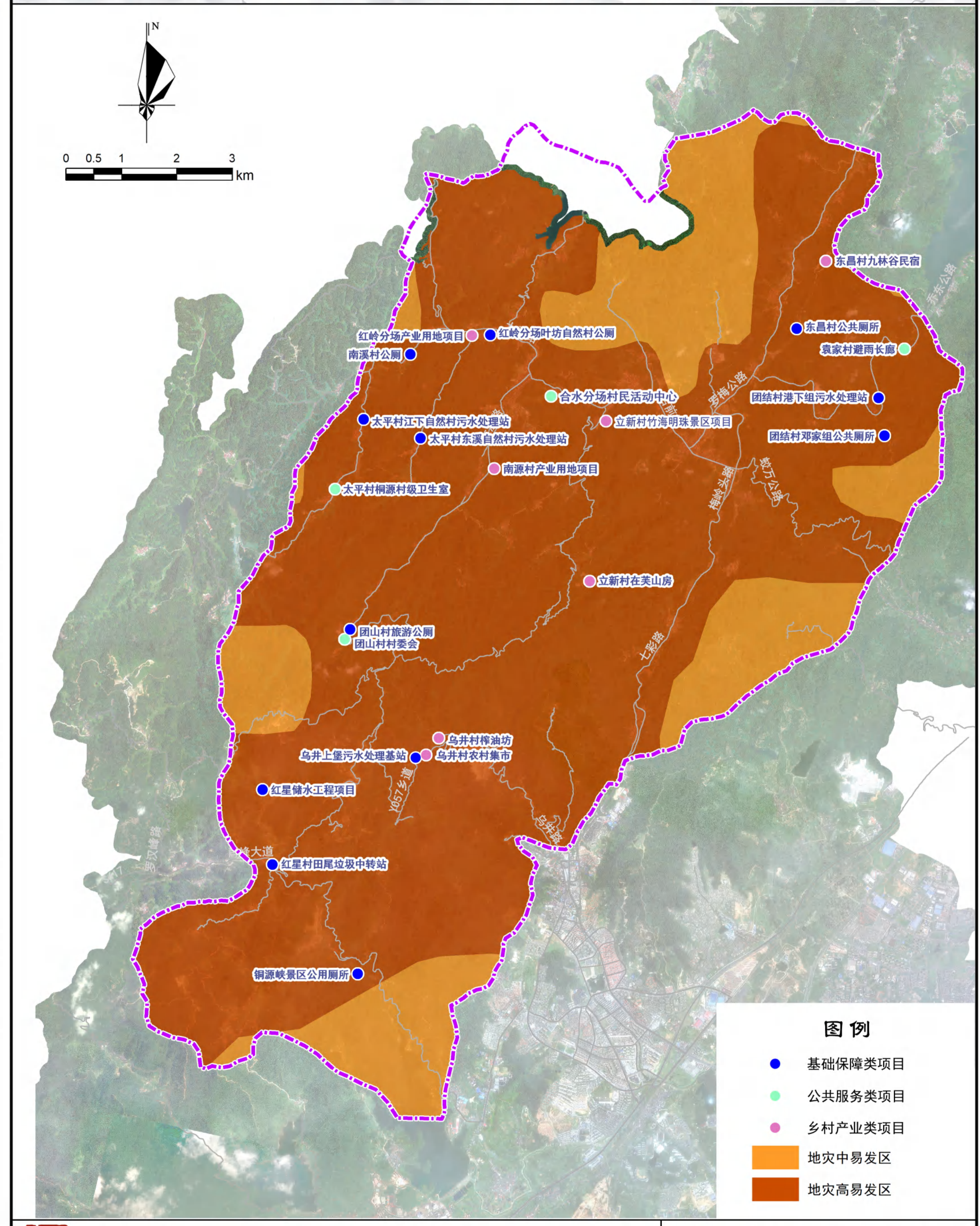


江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

01-规划位置图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

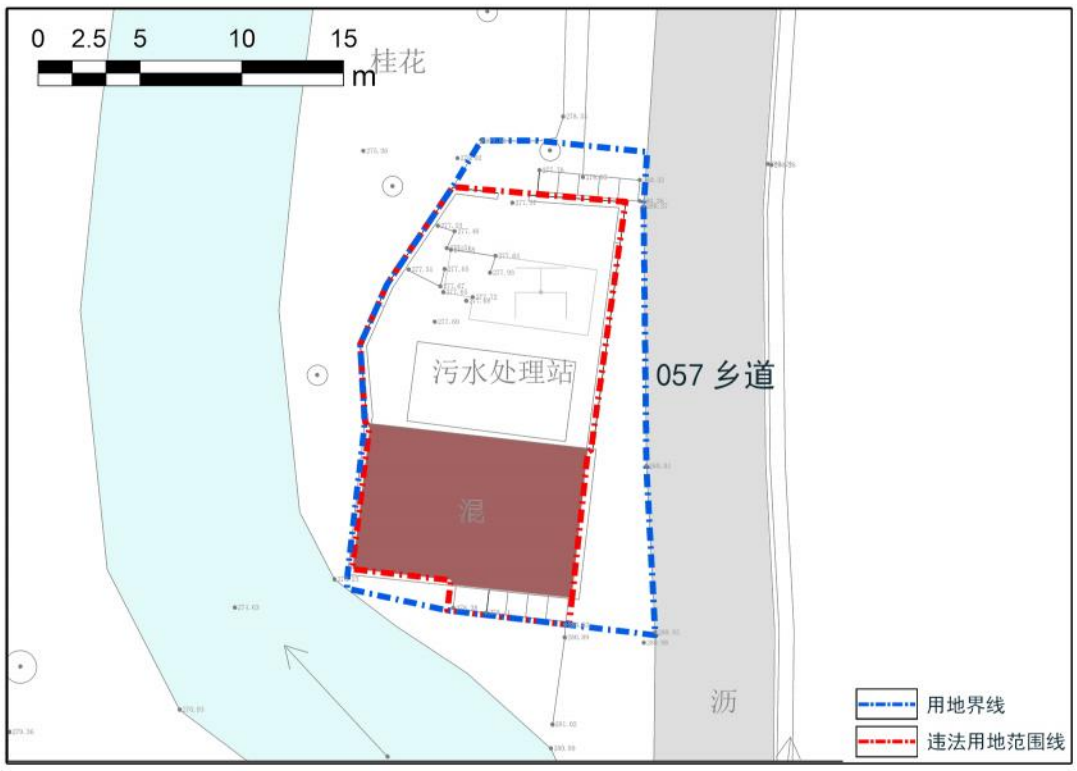


江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

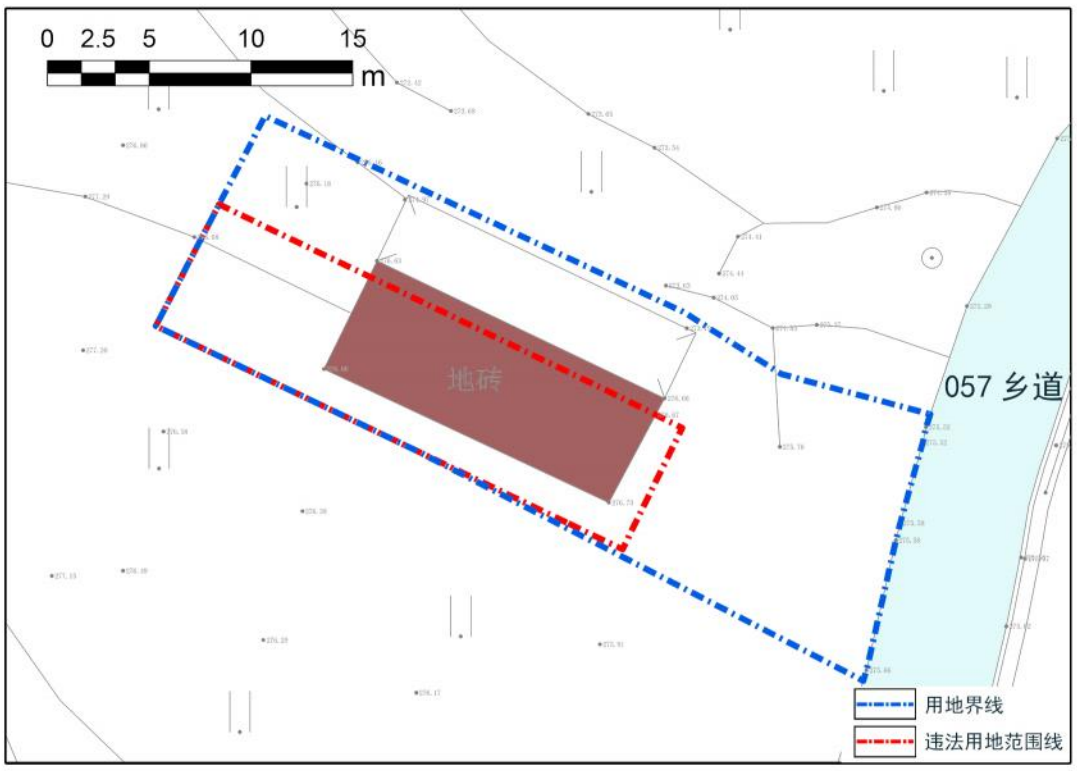
02-自然灾害风险分布图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

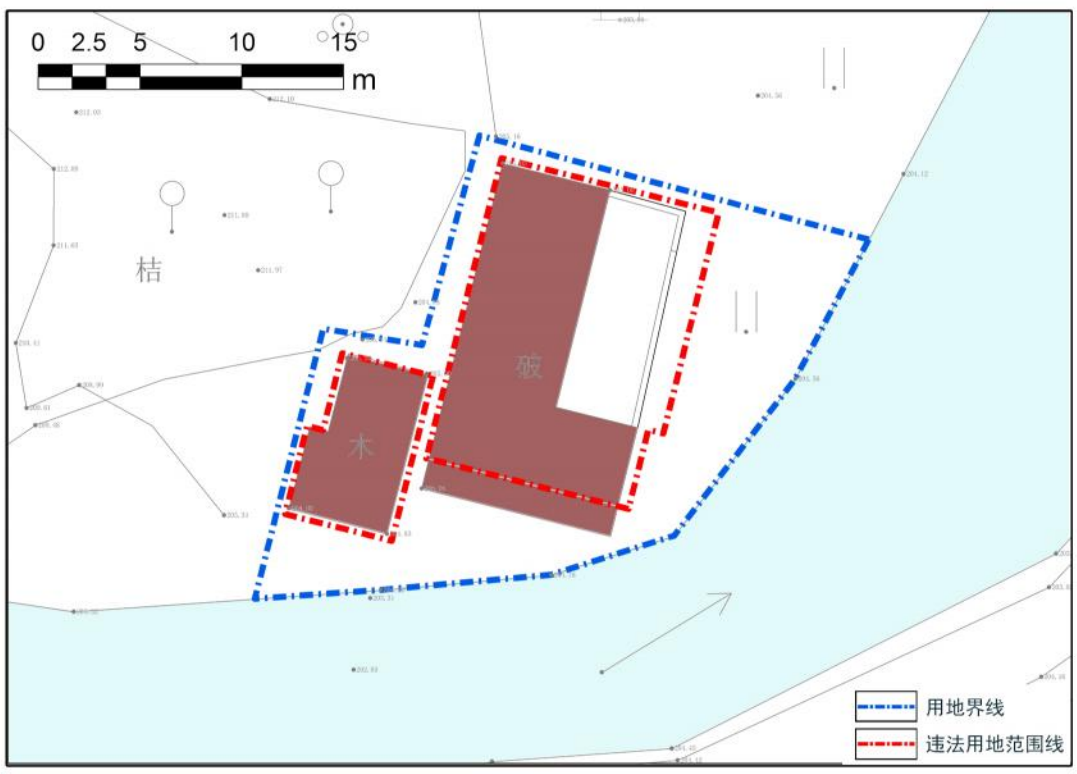
乌井上堡污水处理站



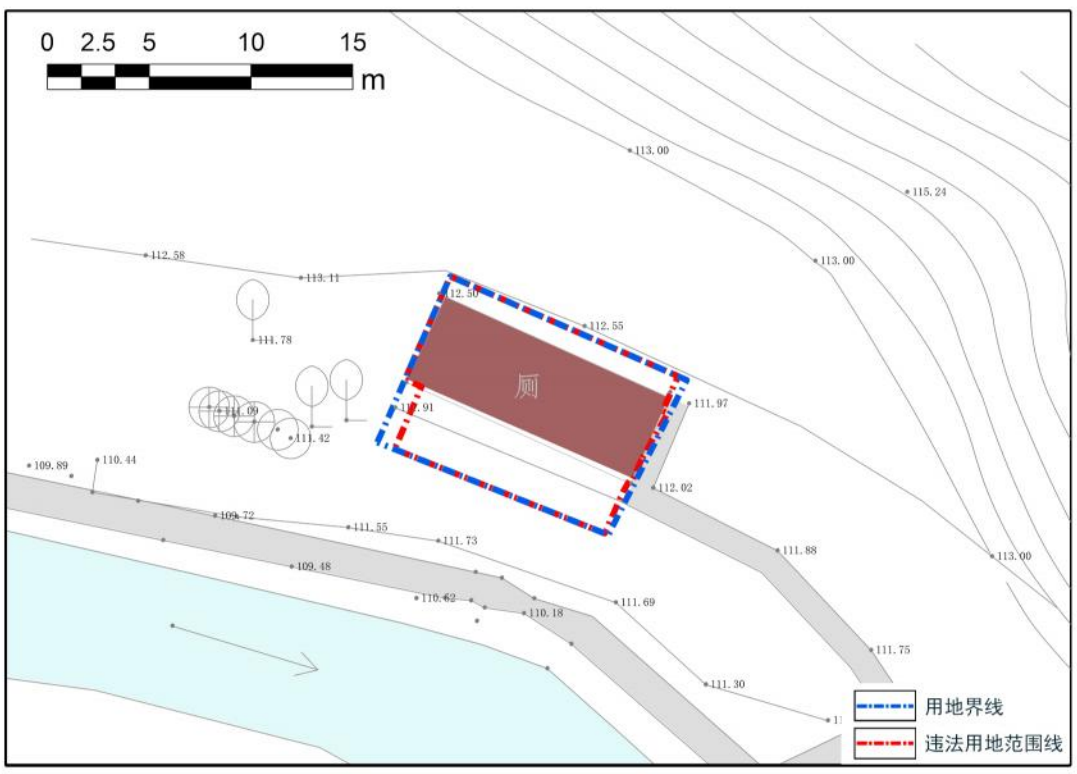
乌井村农村集市



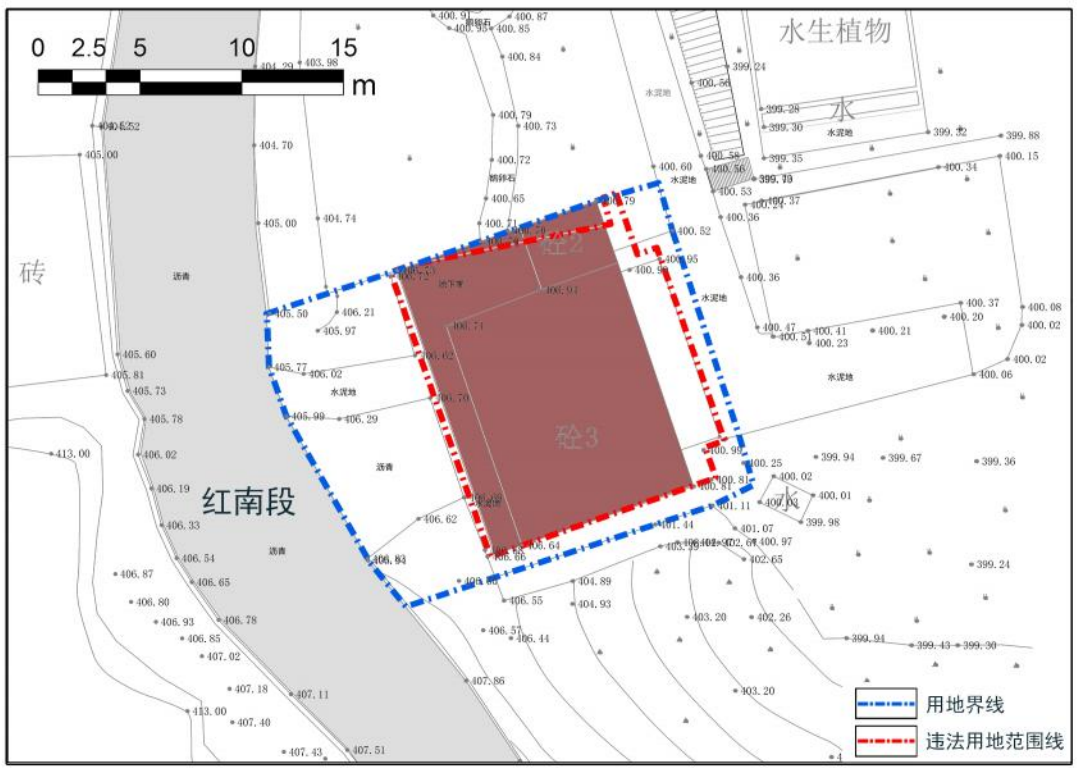
乌井村榨油坊



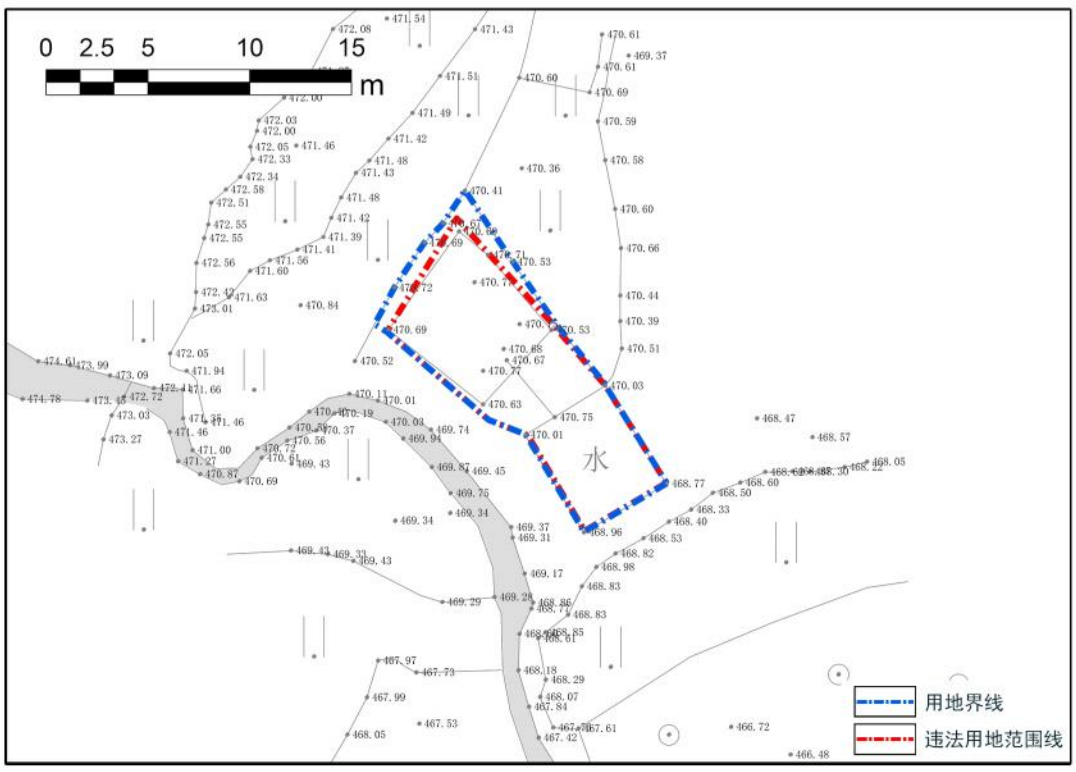
铜源峡景区公用厕所



红星村田尾垃圾中转站



红星储水工程项目

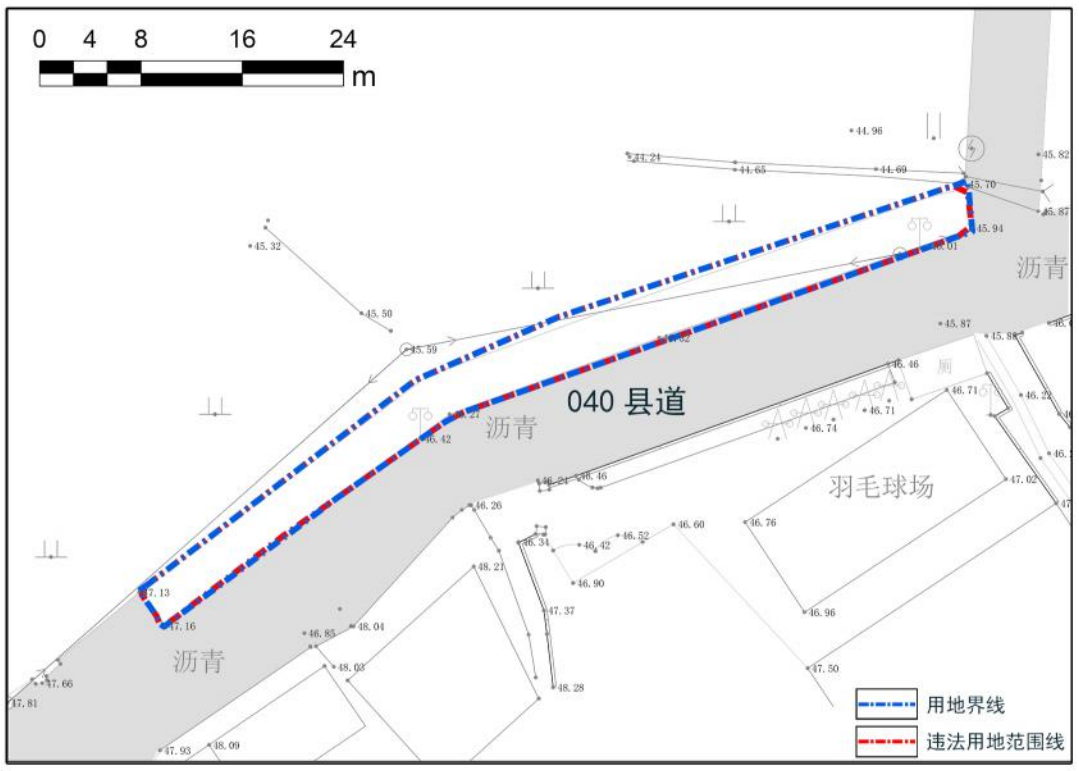


江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

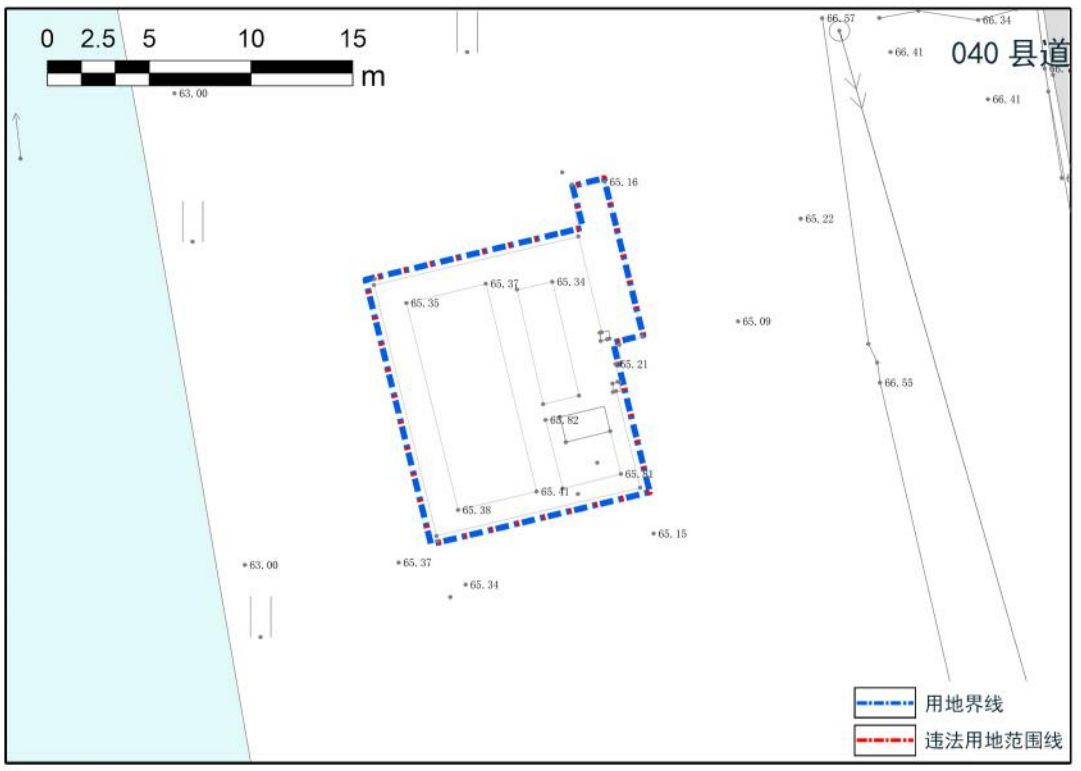
03-1项目选址方案红线图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

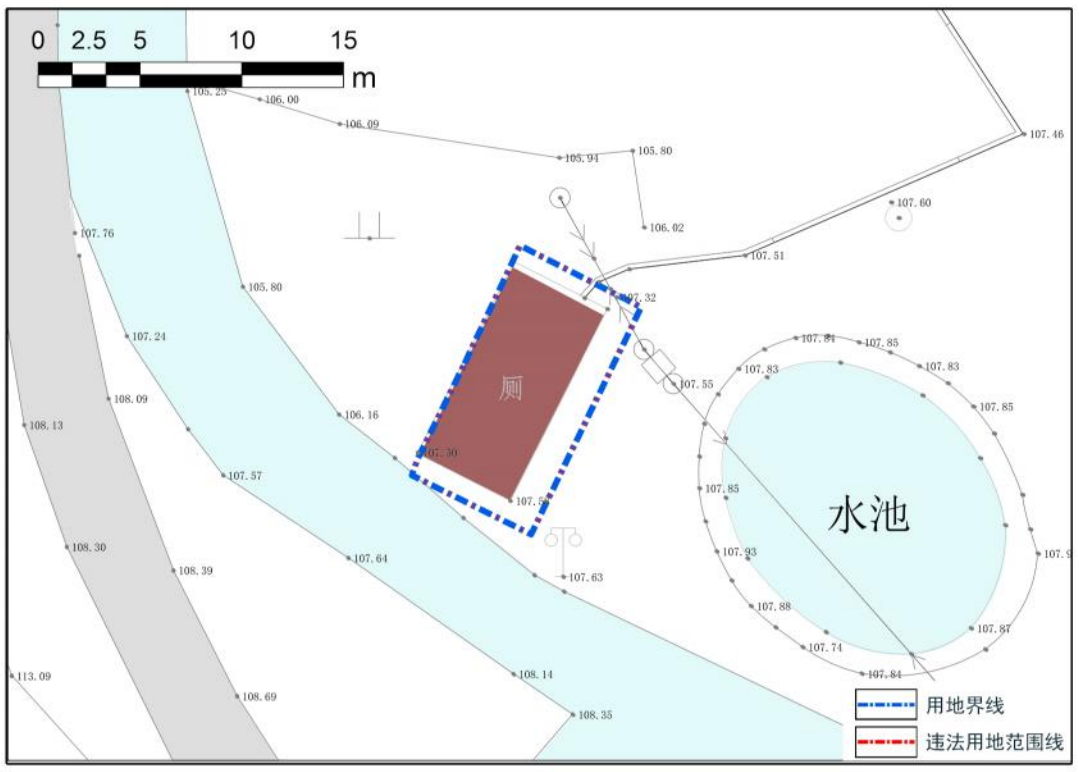
袁家村避雨长廊



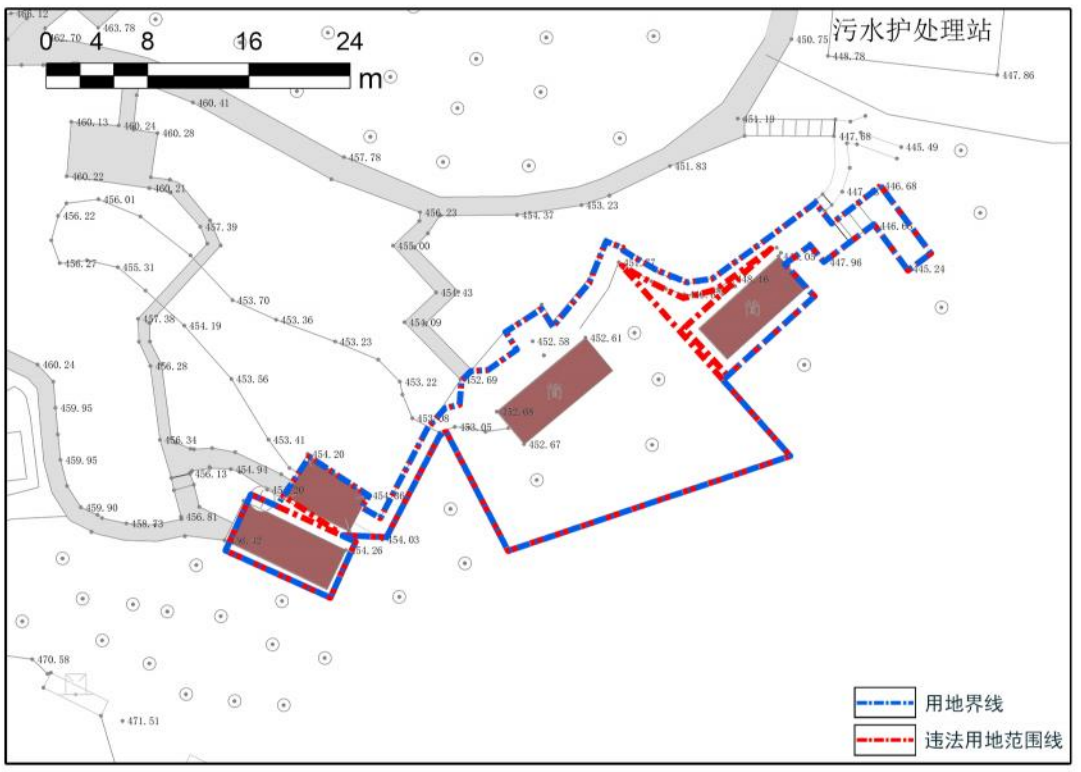
团结村港下组污水处理站



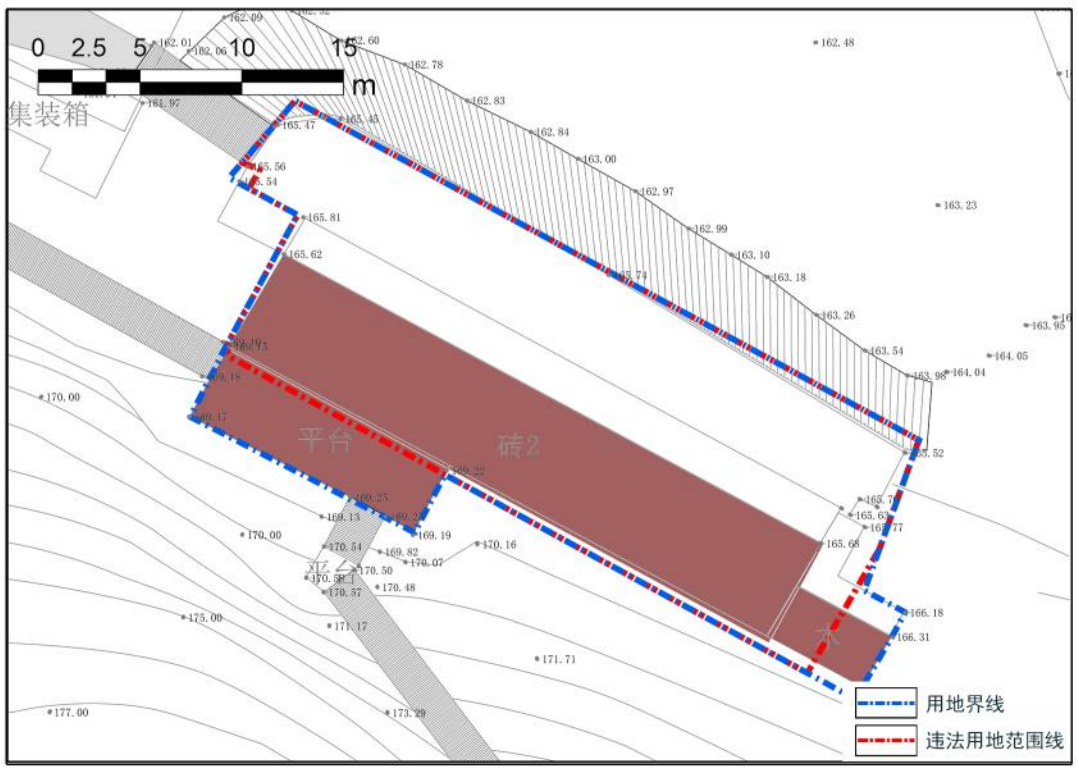
团结村邓家组公共厕所



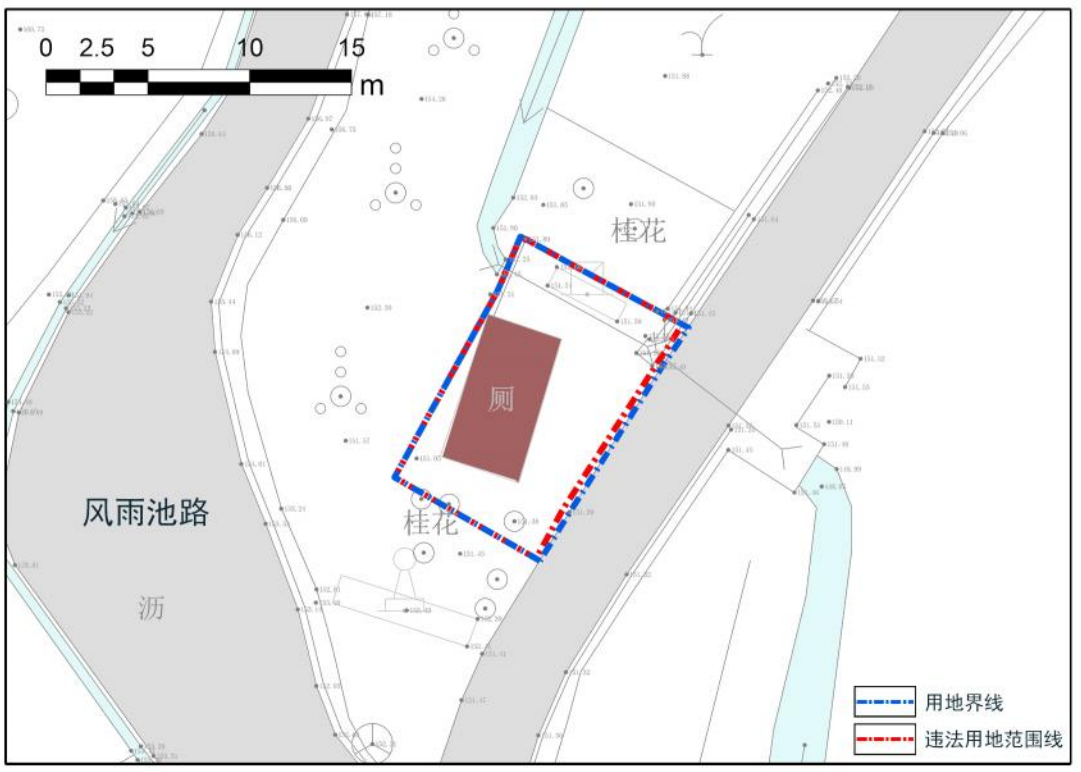
立新村在芙山房



立新村竹海明珠景区项目



东昌村公共厕所

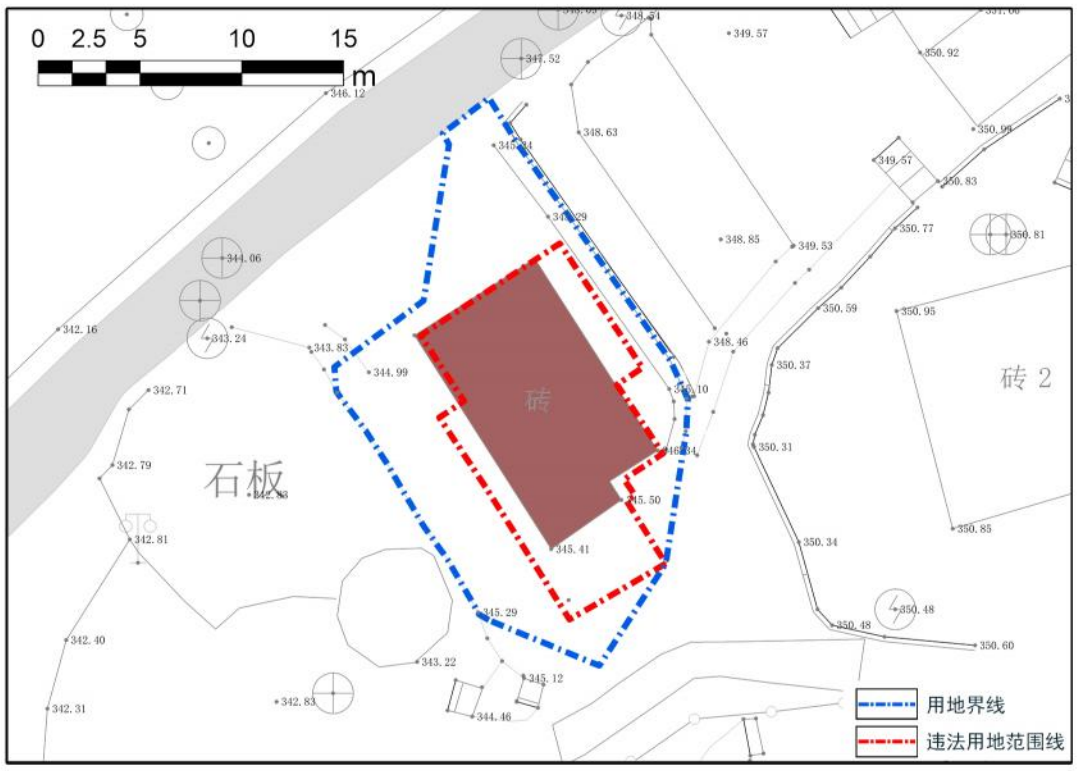


江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

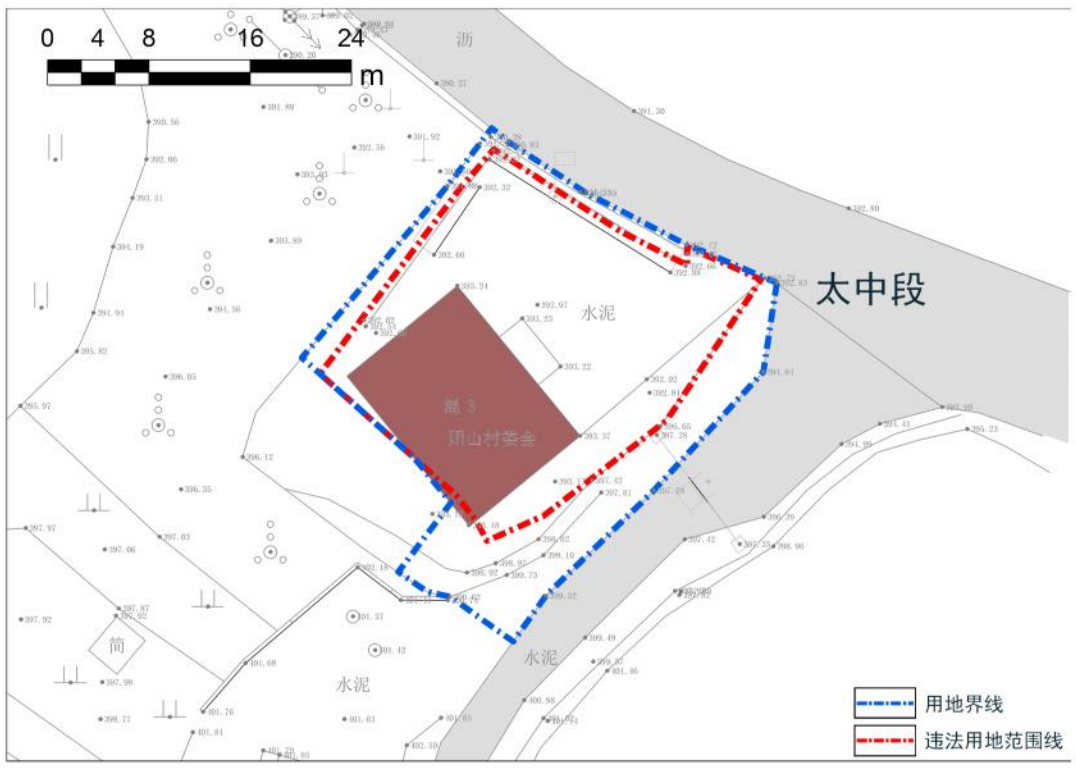
03-2项目选址方案红线图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

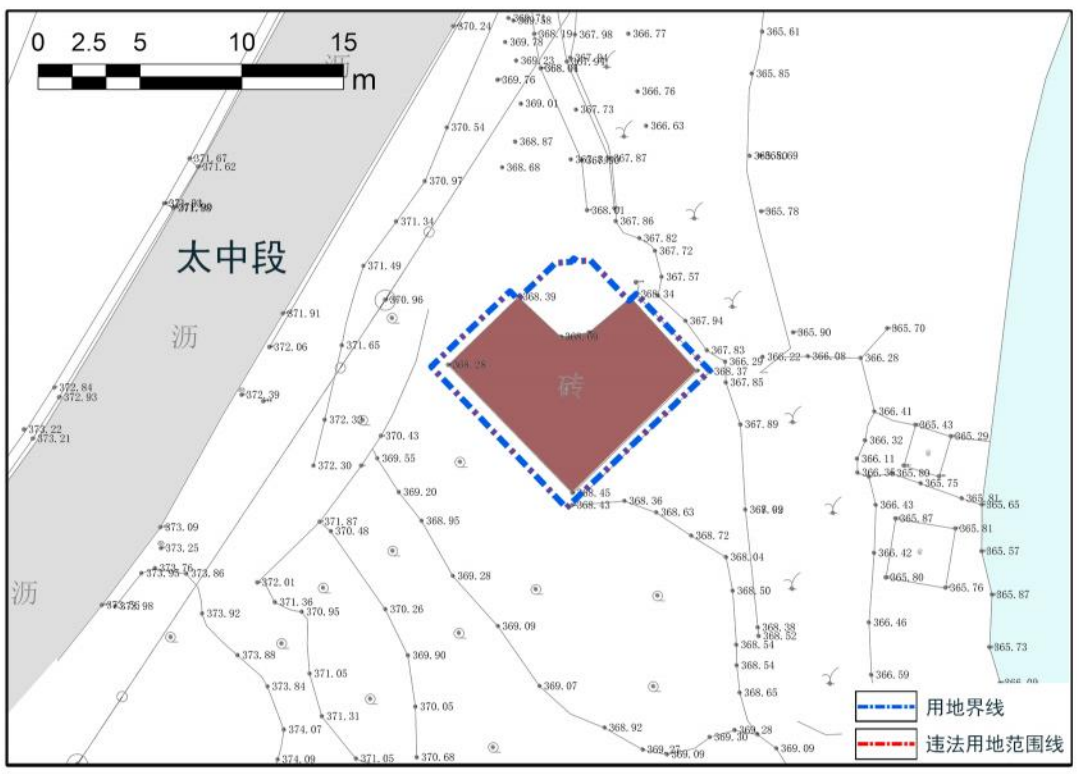
东昌村九林谷民宿



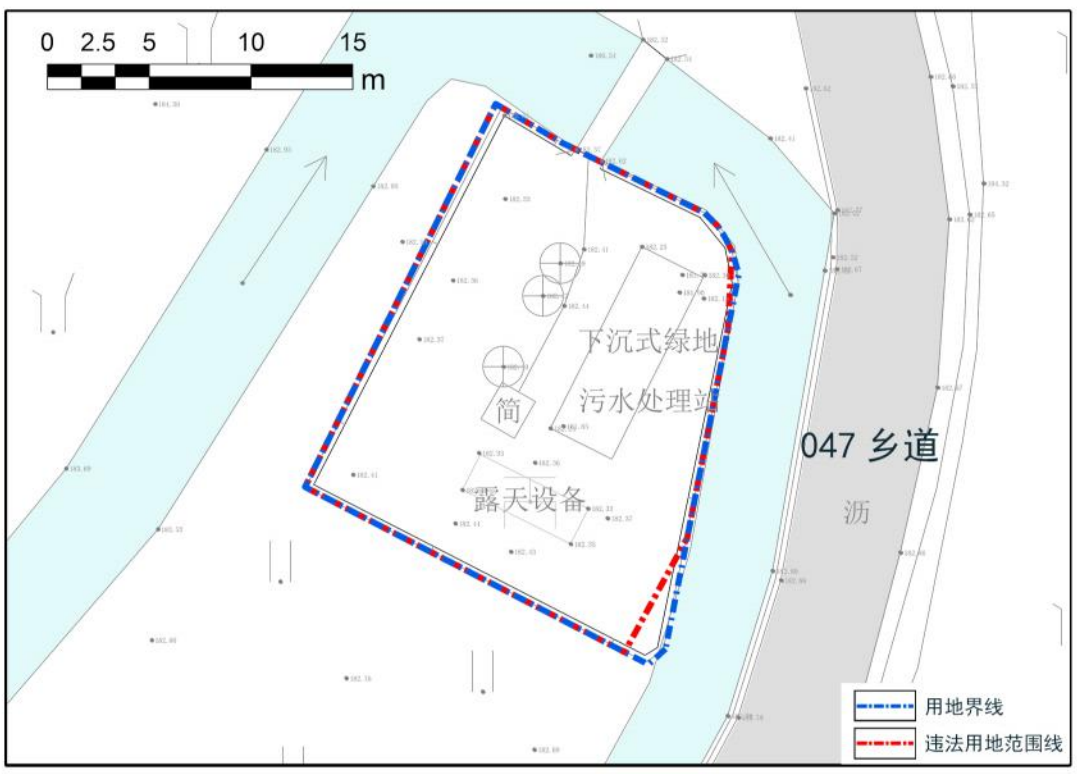
团山村村委会



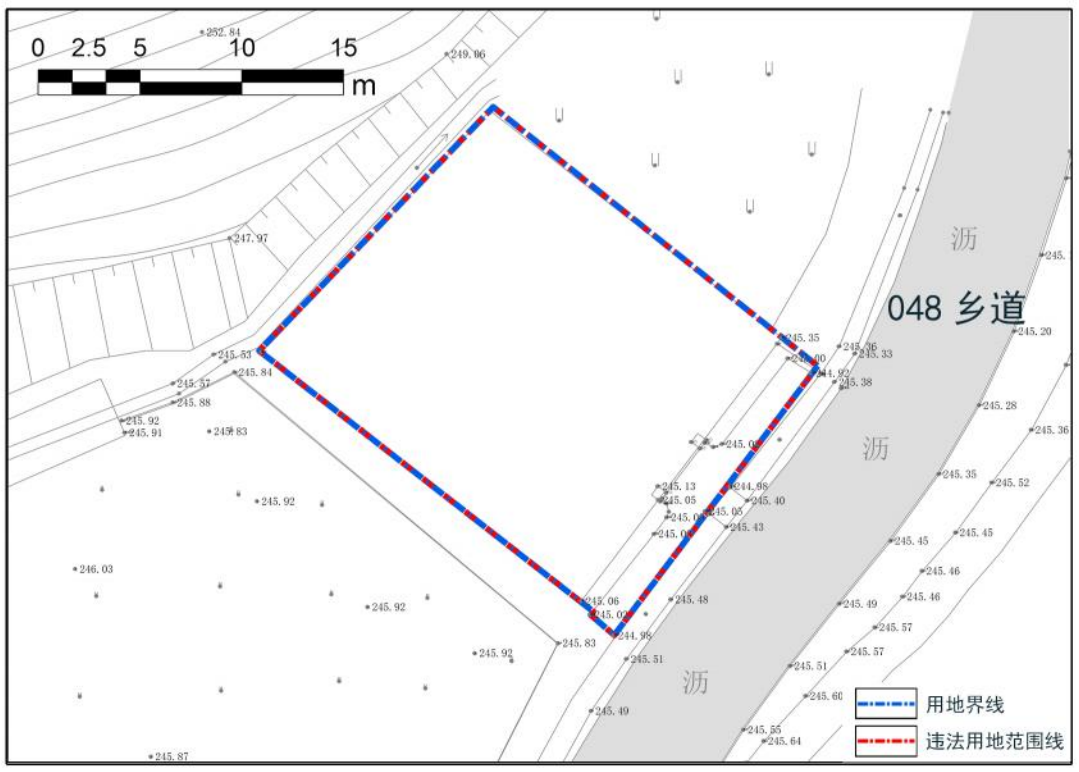
团山村旅游公厕



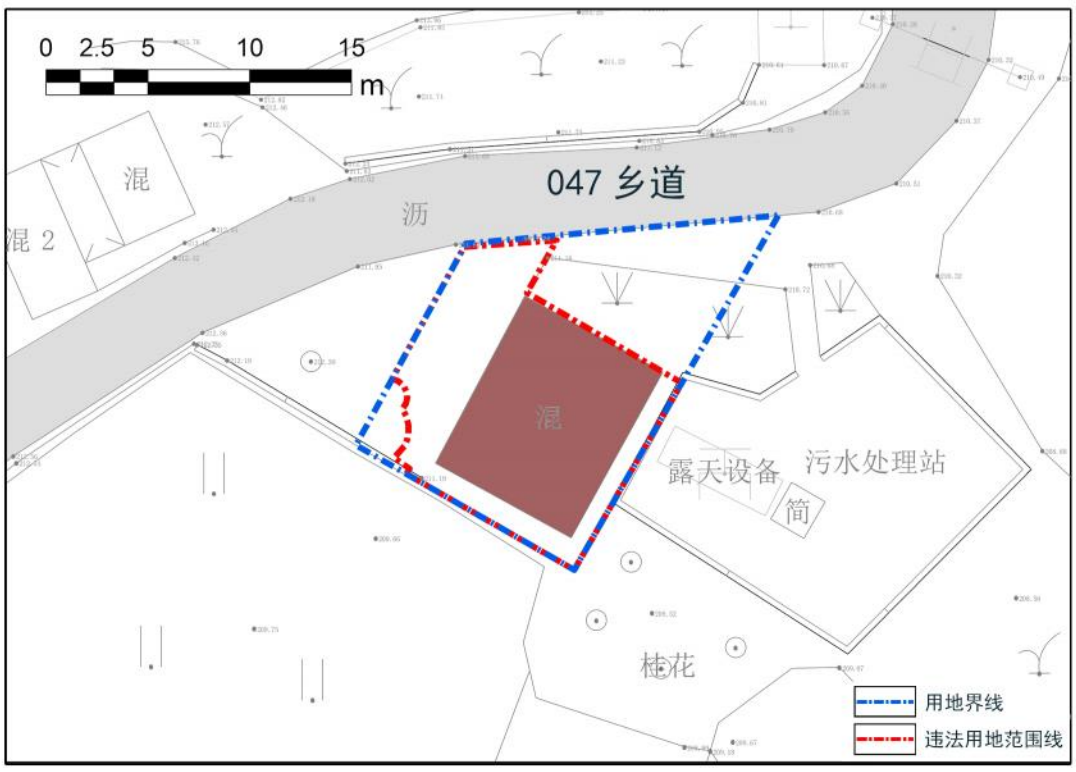
太平村江下自然村污水处理站



太平村东溪自然村污水处理站



太平村桐源村级卫生室

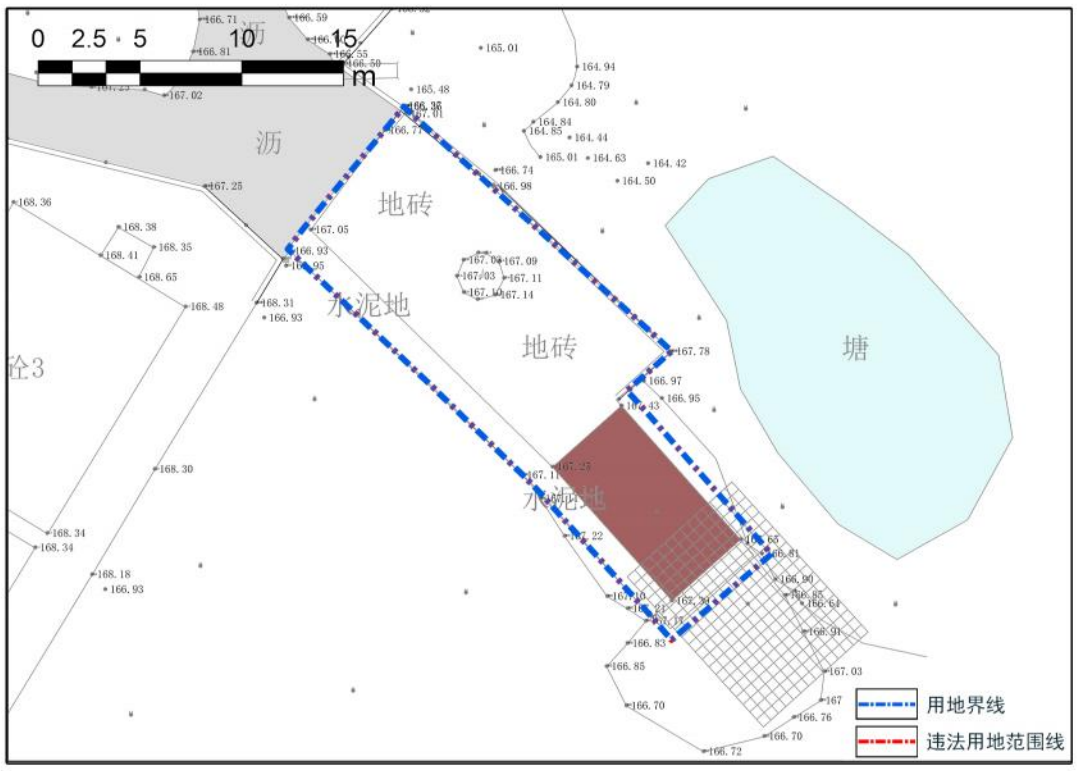


江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

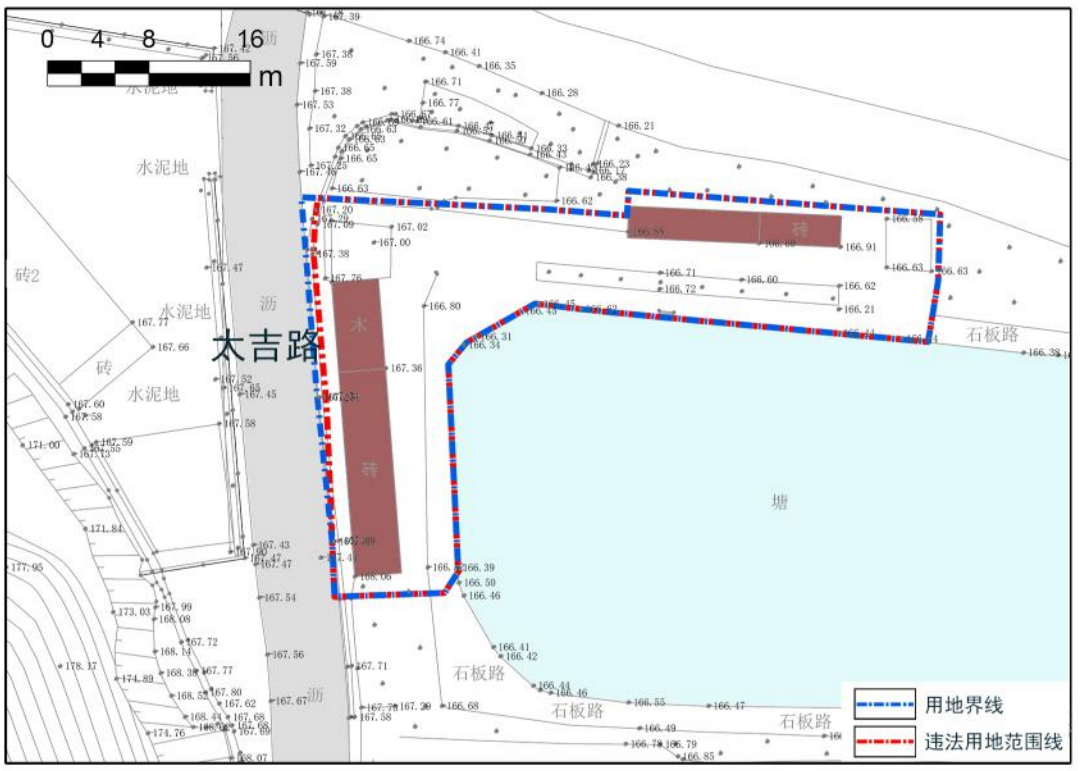
03-3项目选址方案红线图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

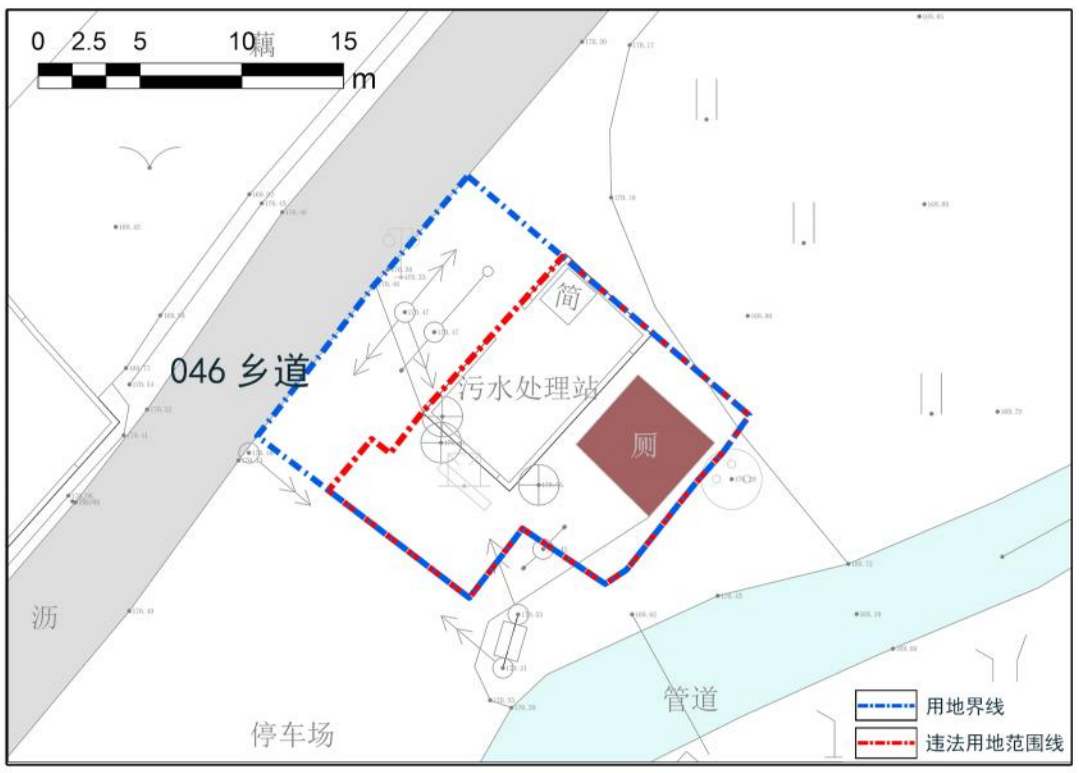
红岭分场叶坊自然村公厕



红岭分场产业用地项目



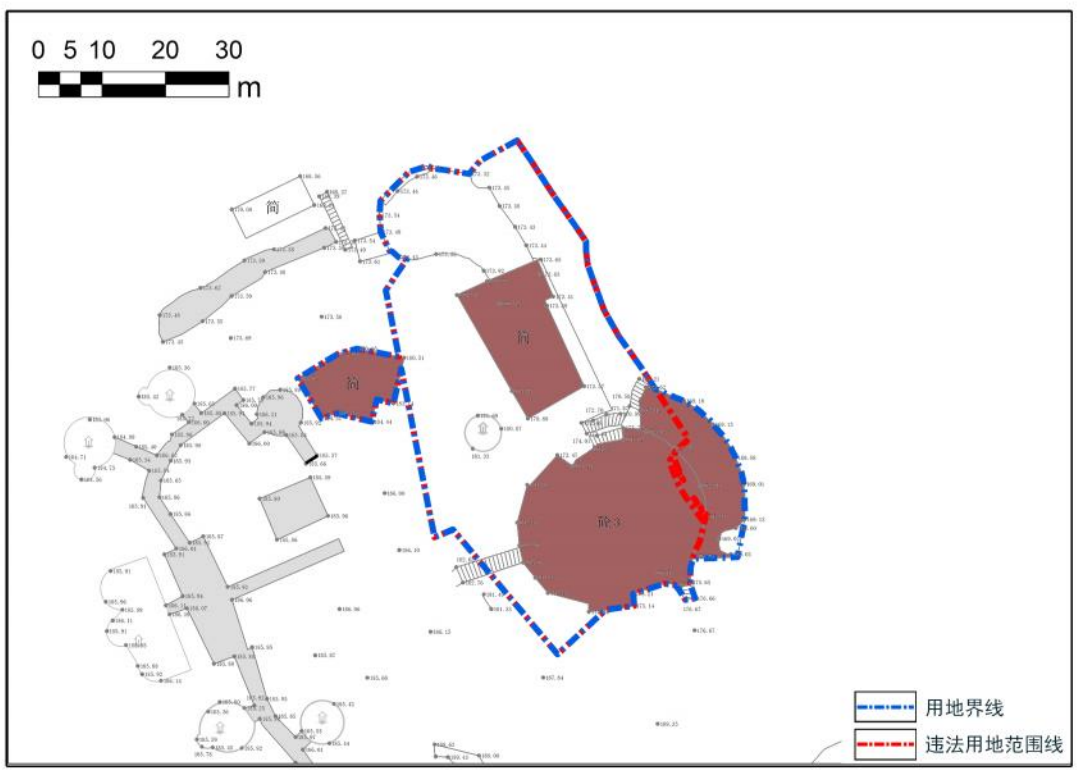
南溪村公厕



南源村产业用地项目

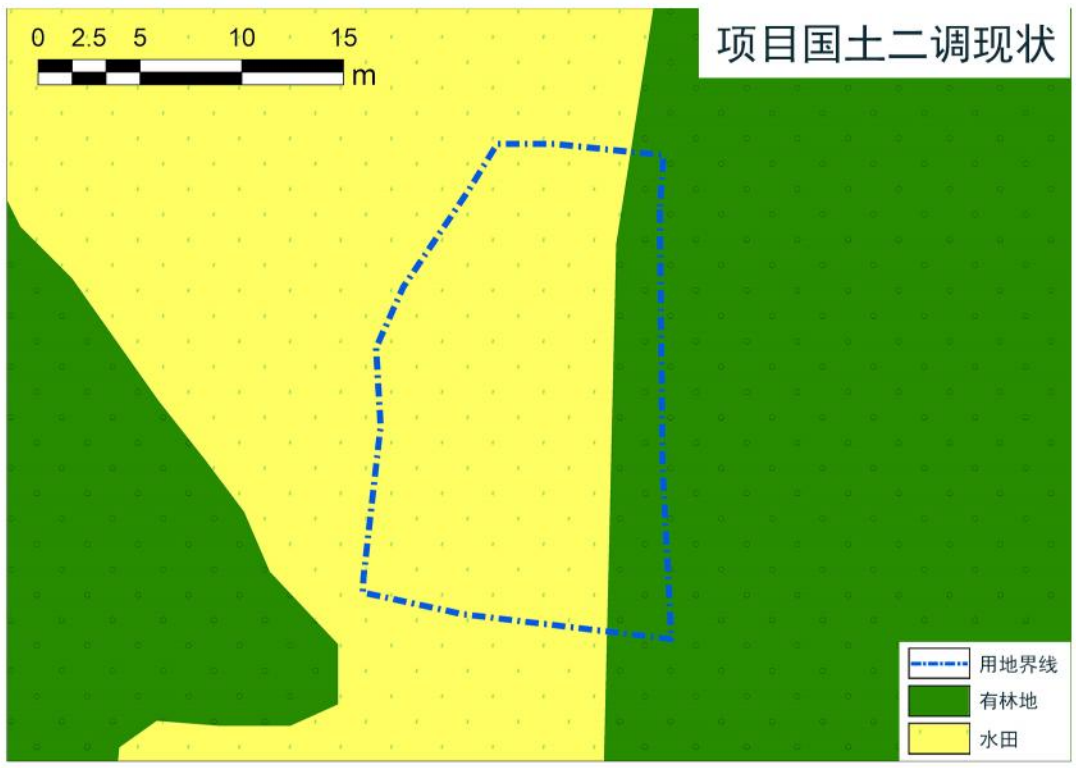


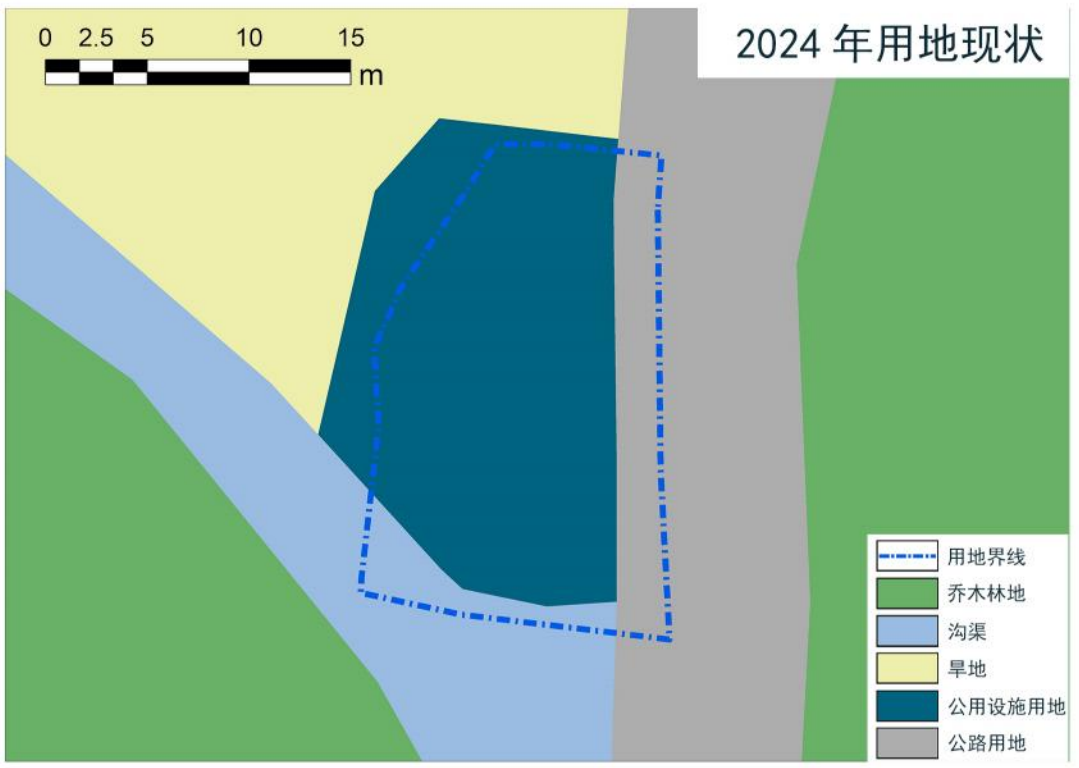
合水分场村民活动中心



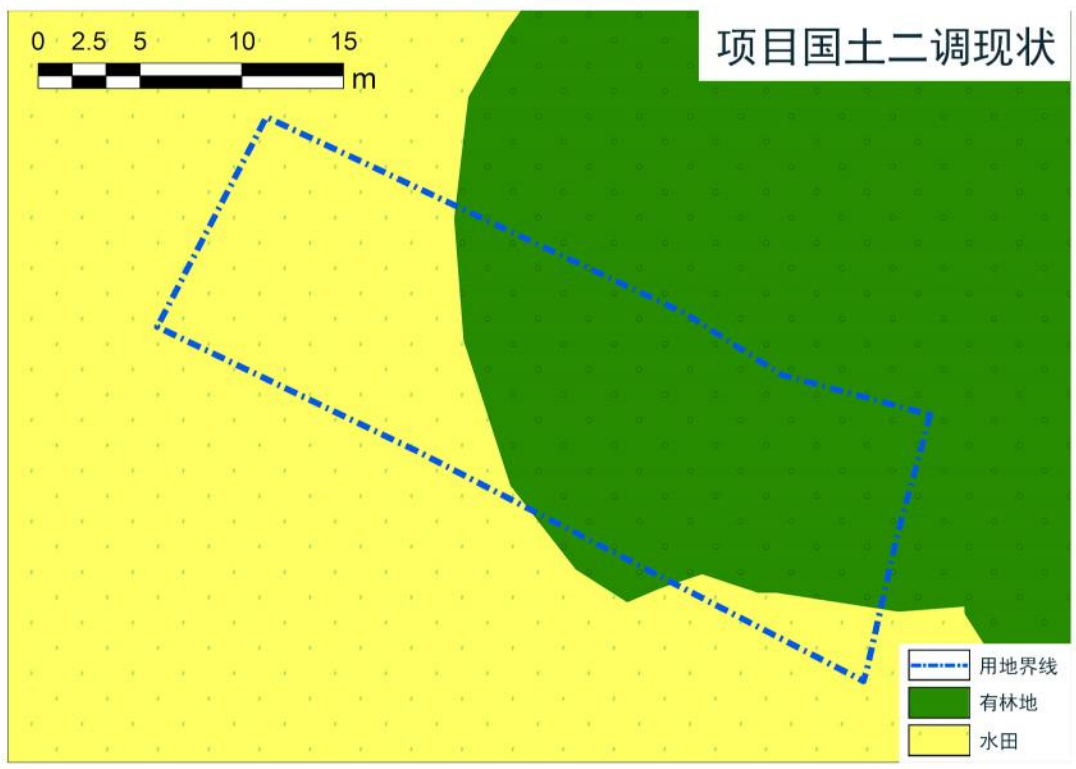
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

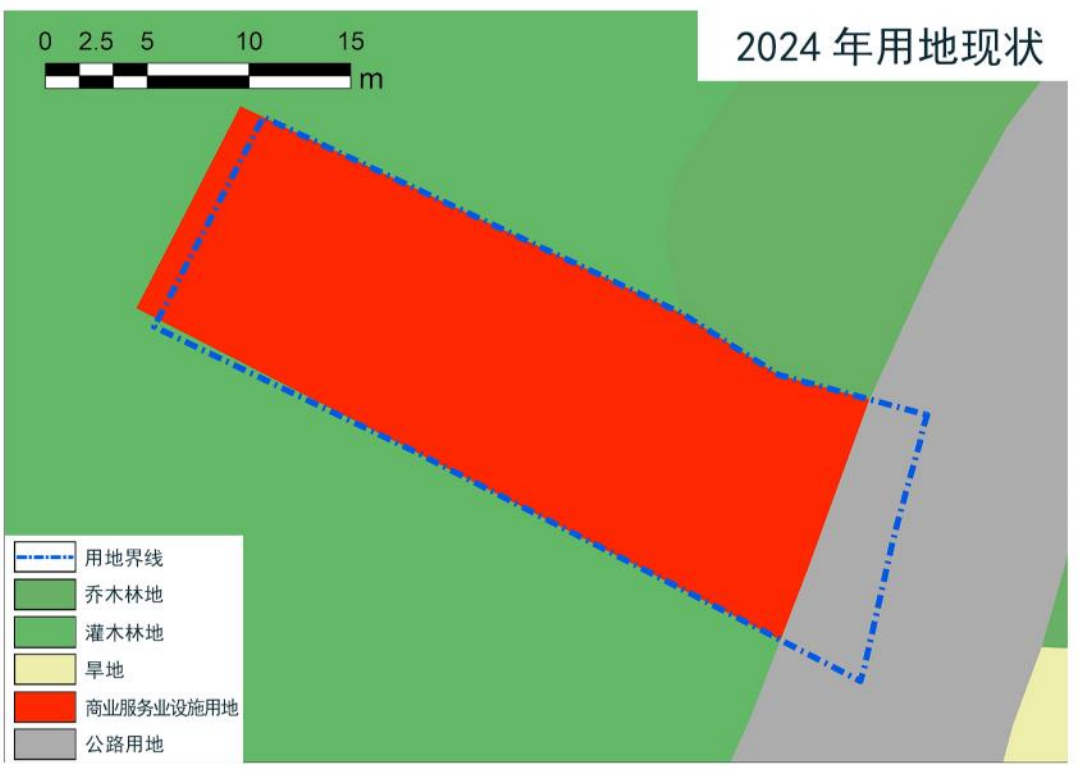
乌井上堡污水处理站



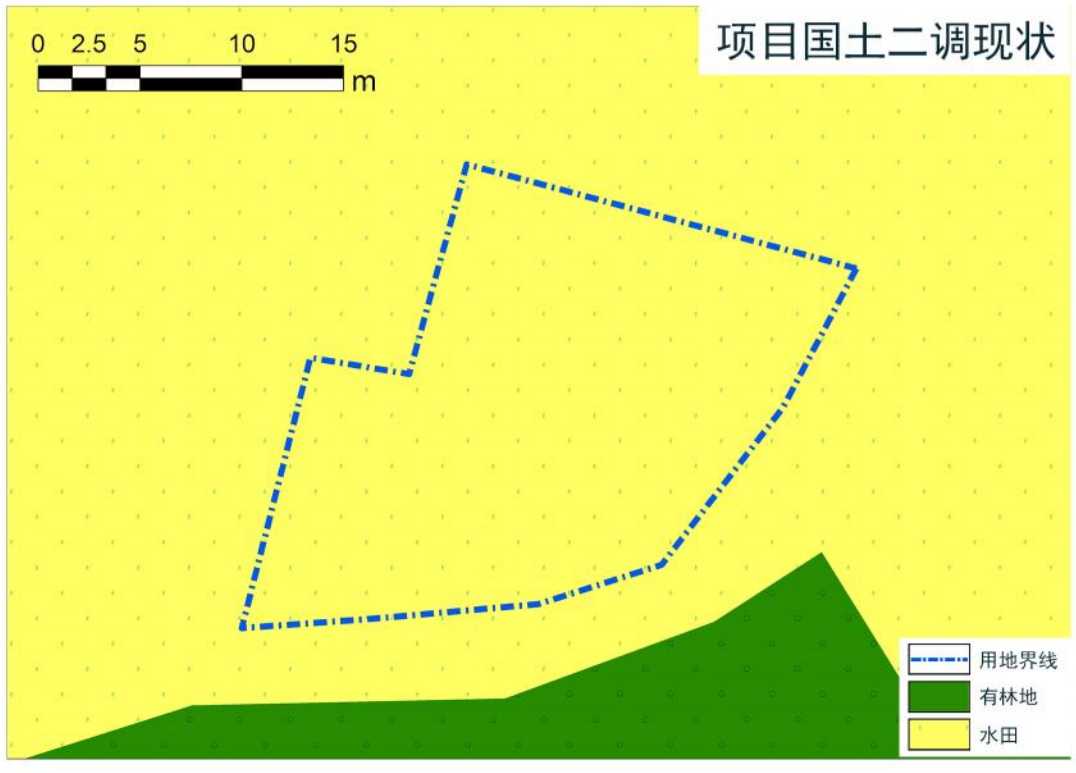


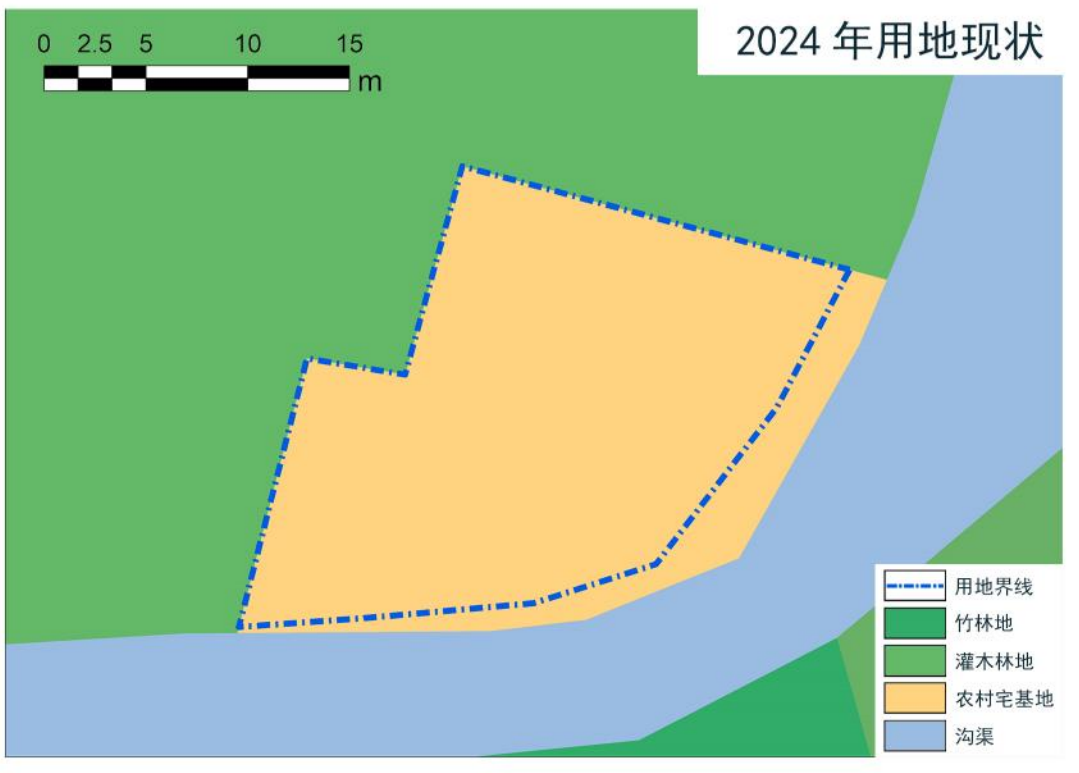
乌井村农村集市





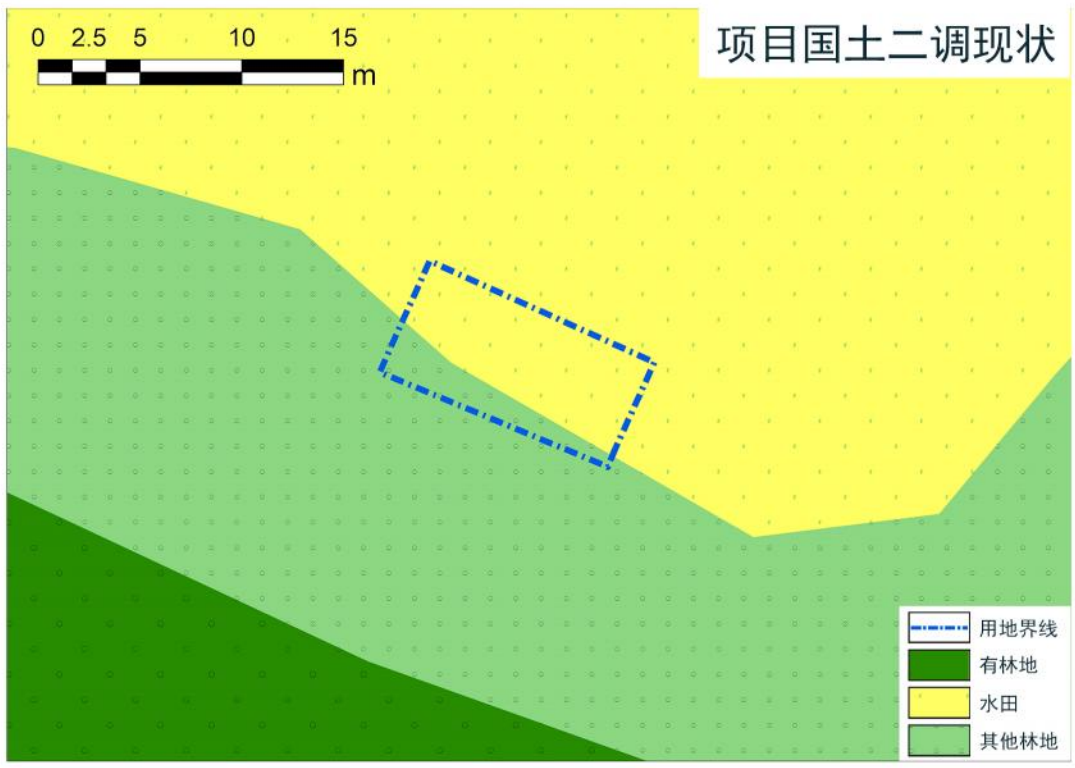
乌井村榨油坊

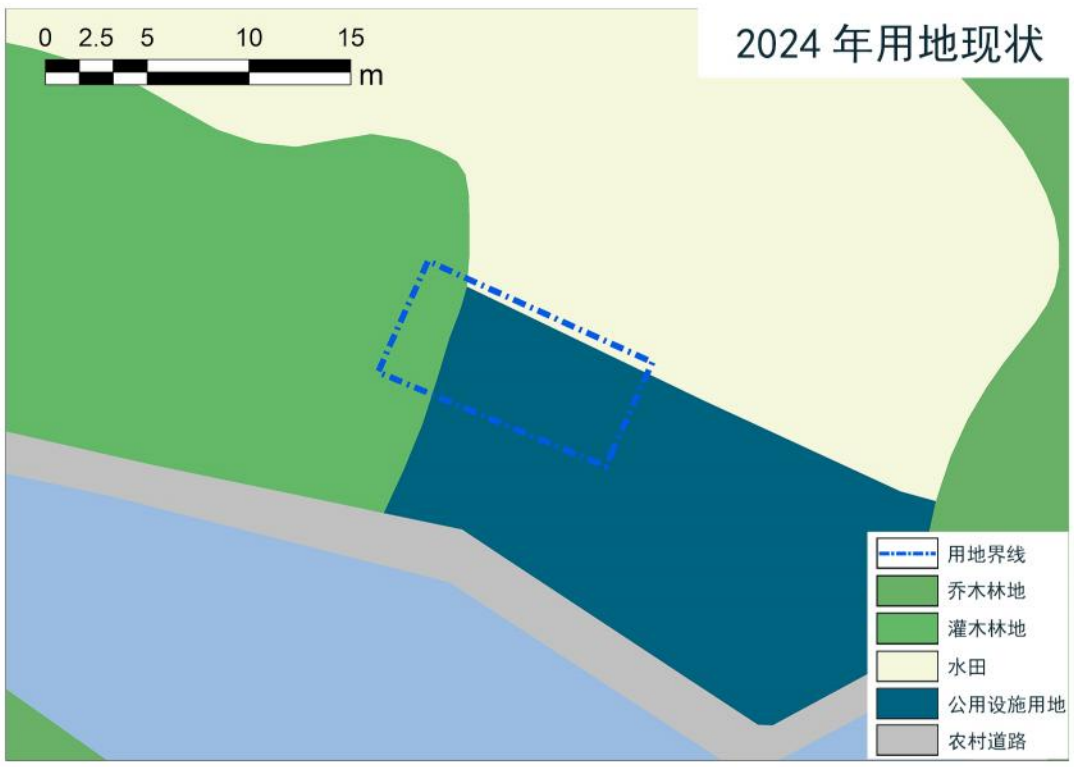




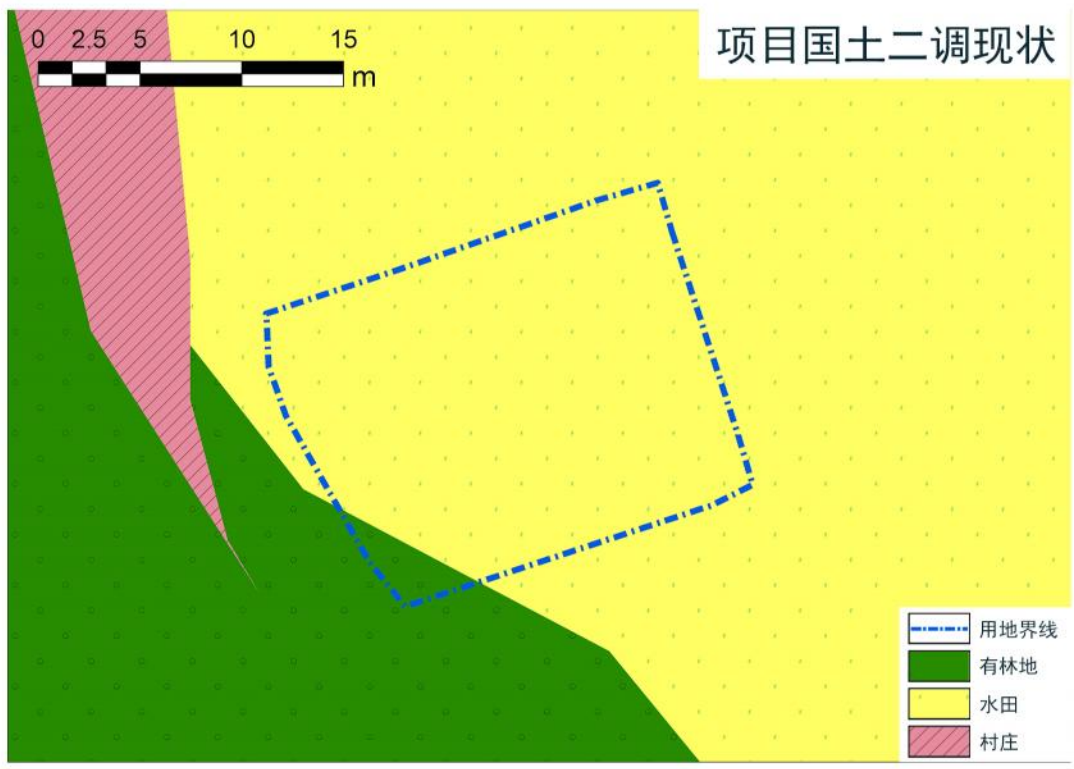
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

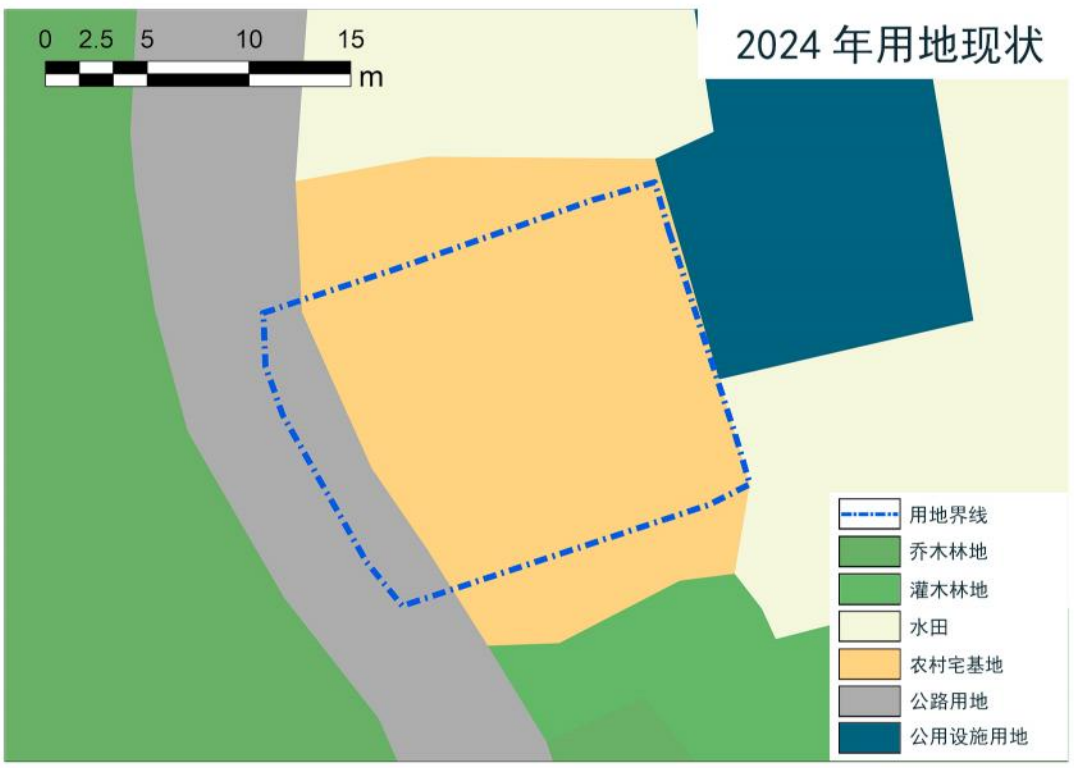
铜源峡景区公用厕所



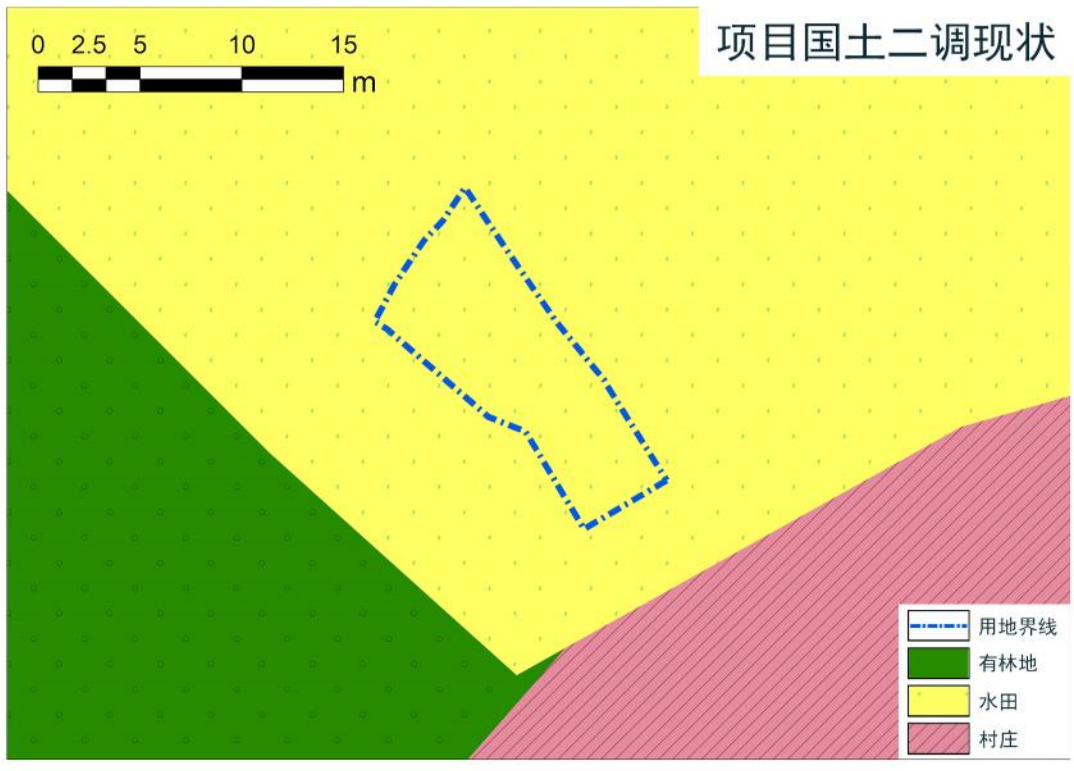


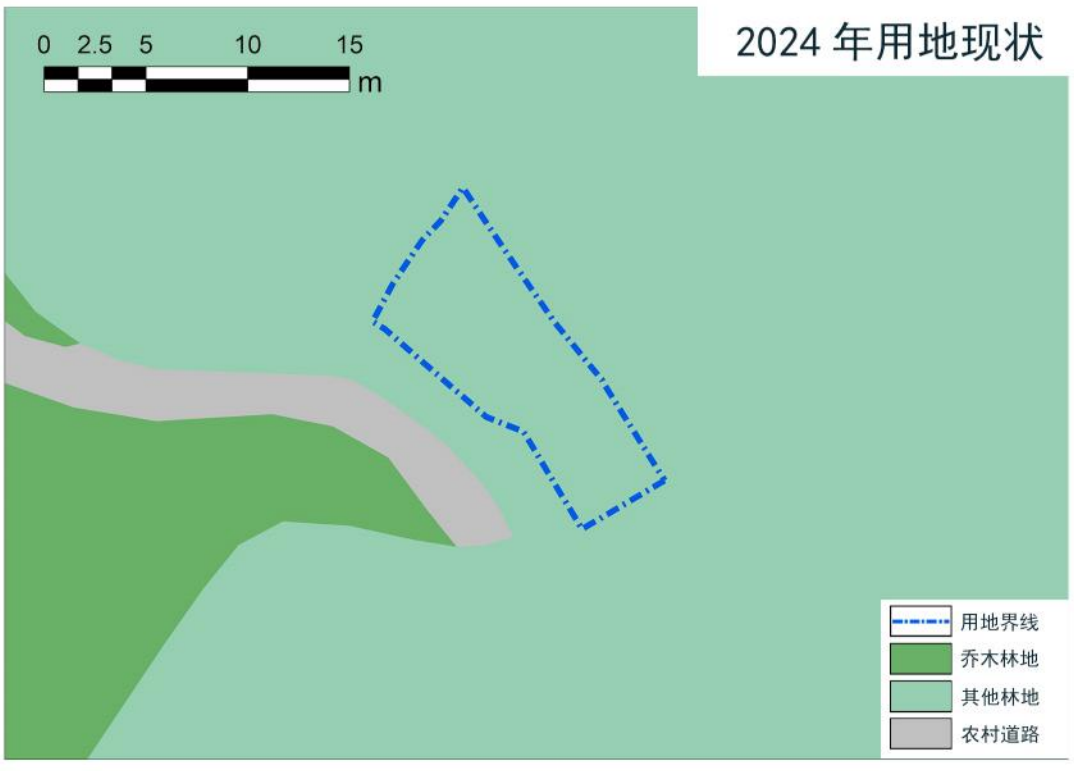
红星村田尾垃圾中转站





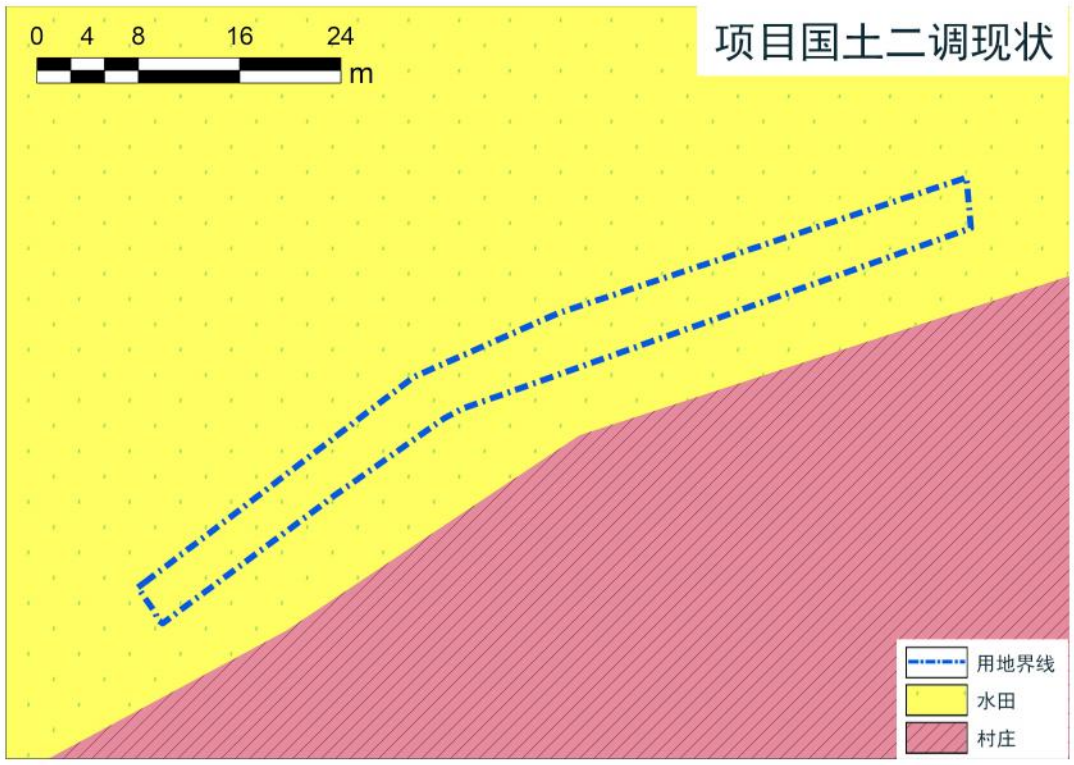
红星储水工程项目

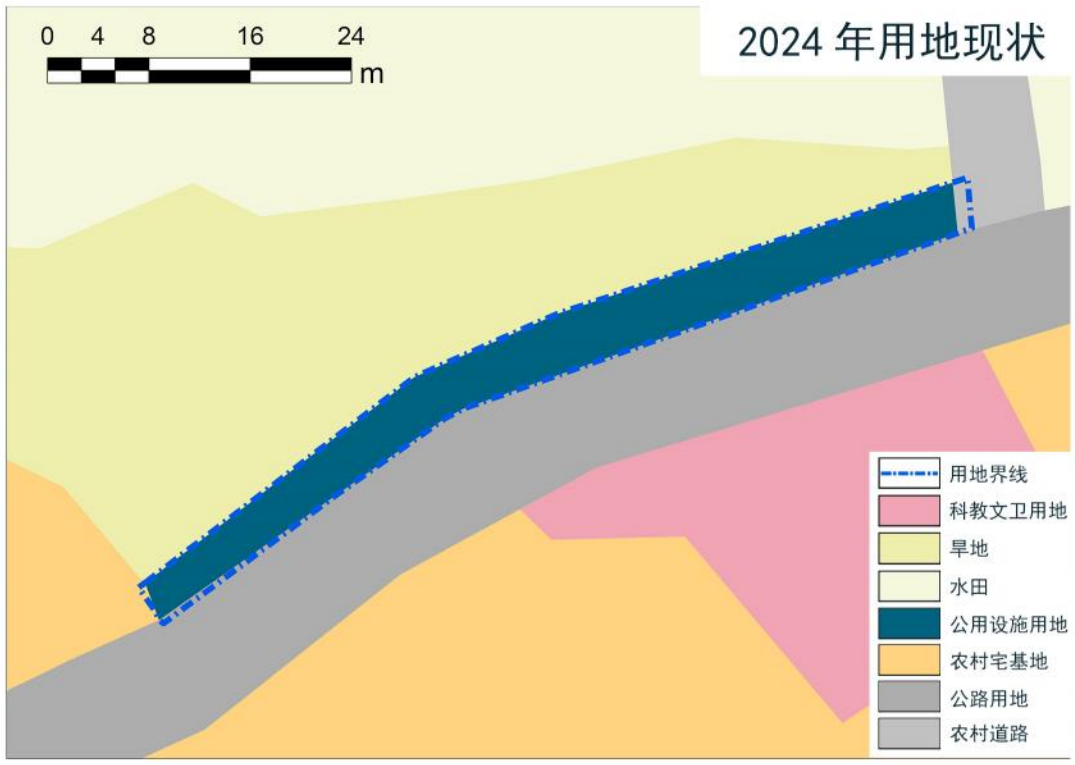




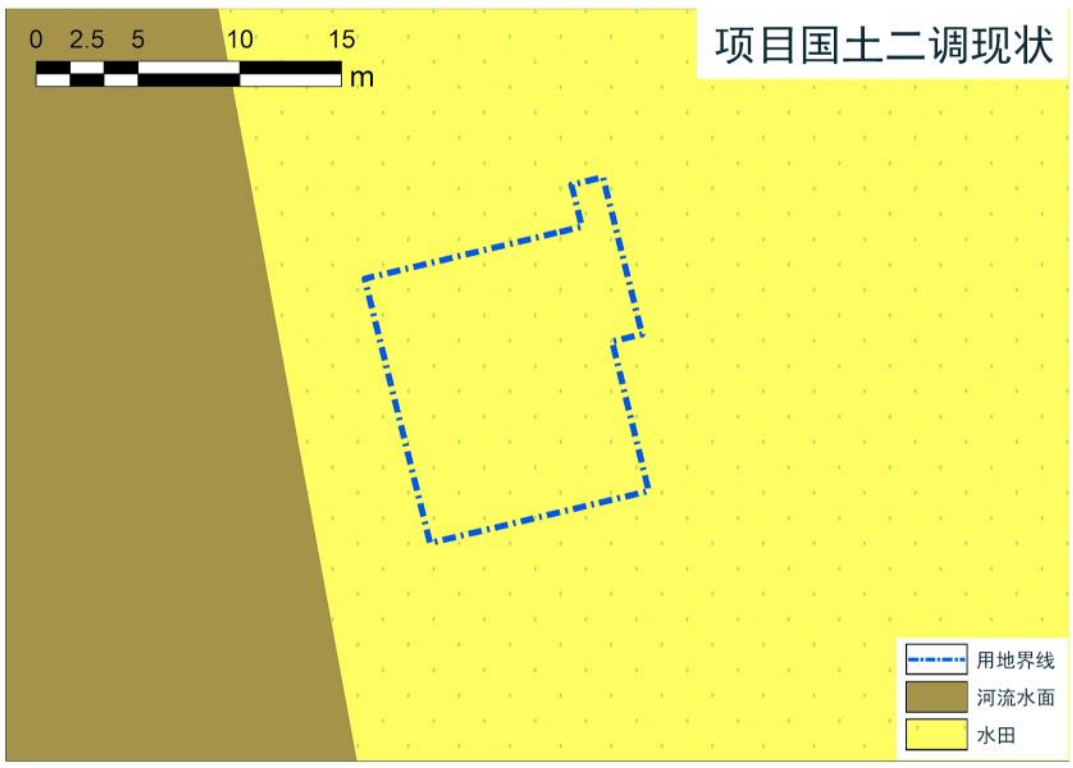
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

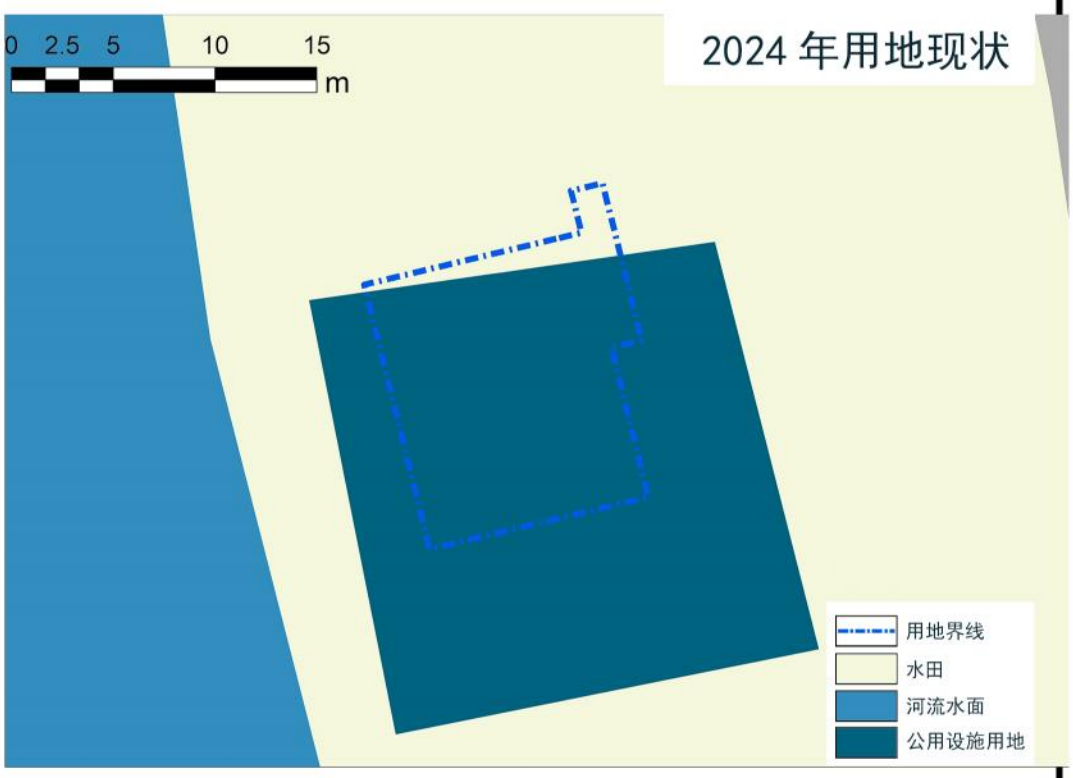
袁家村避雨长廊



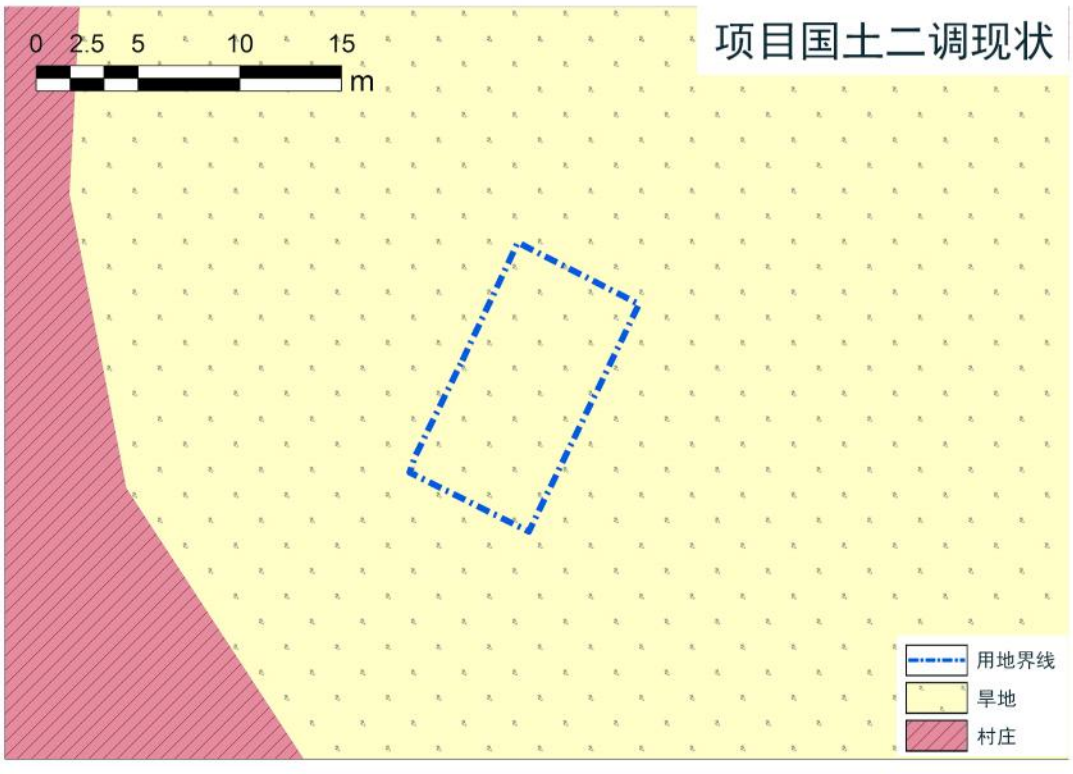


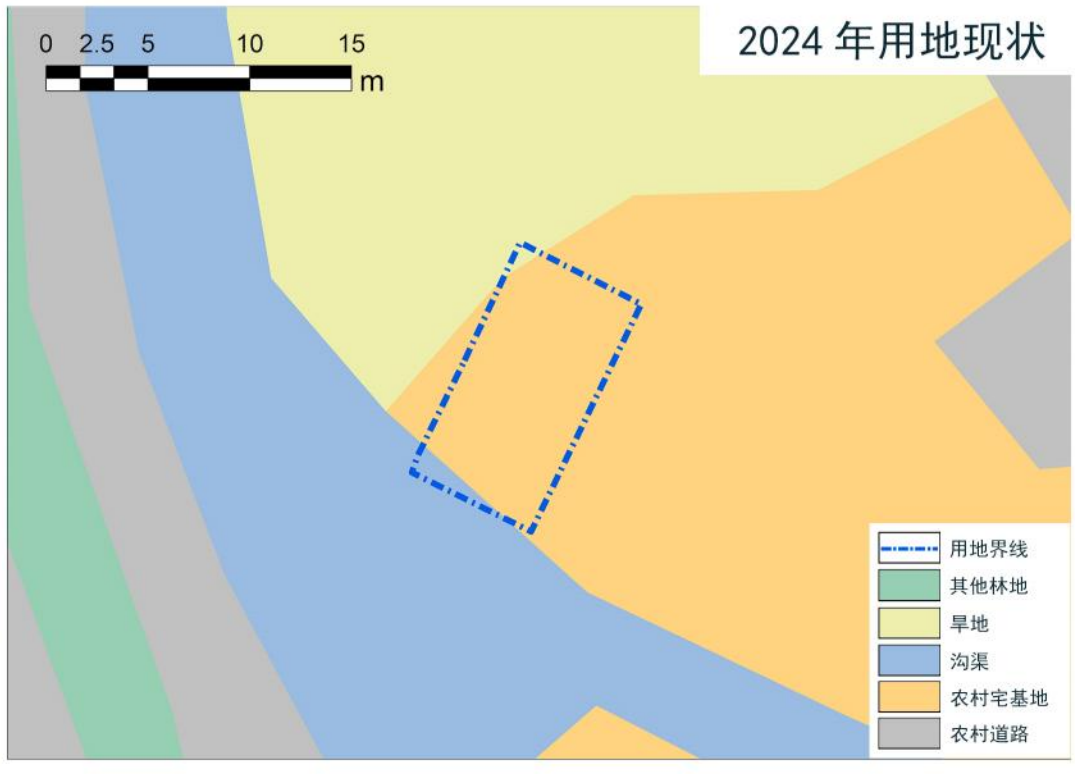
团结村港下组污水处理站





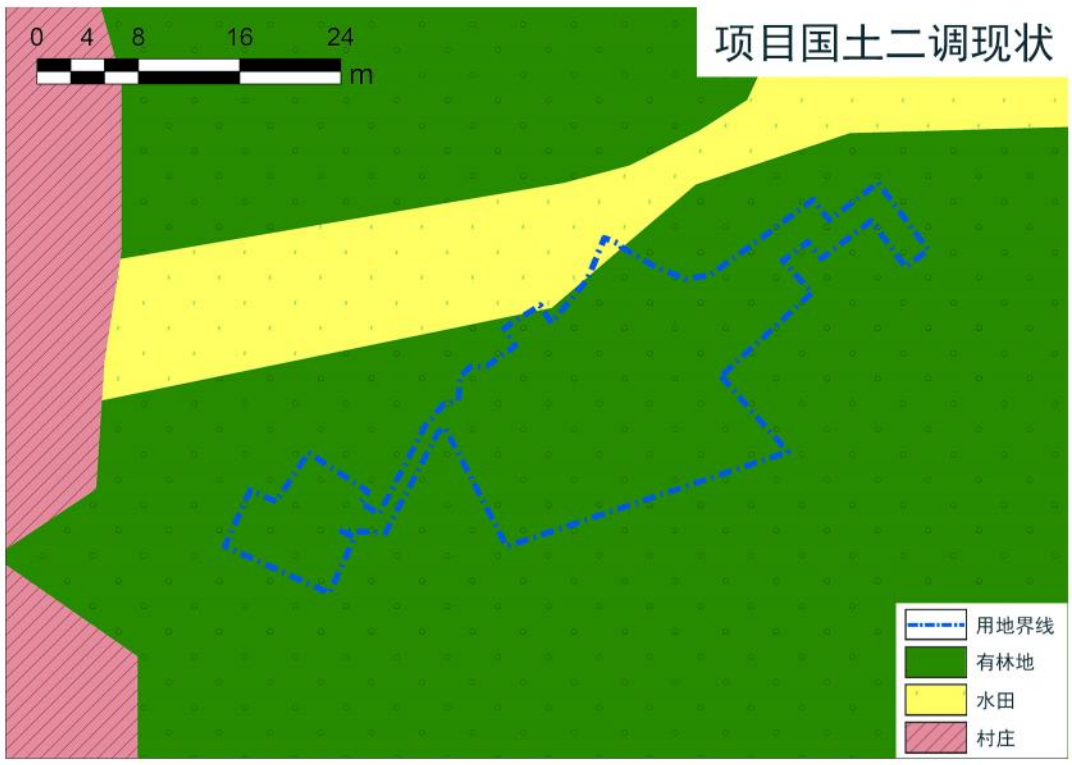
团结村邓家组公共厕所

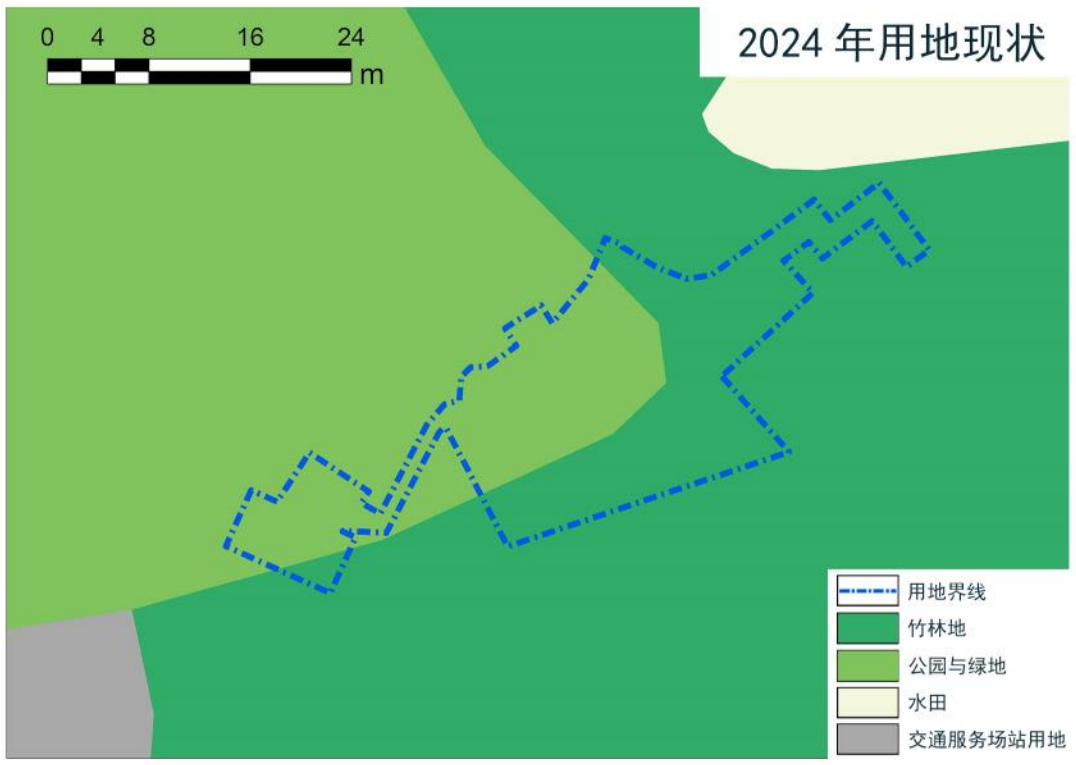




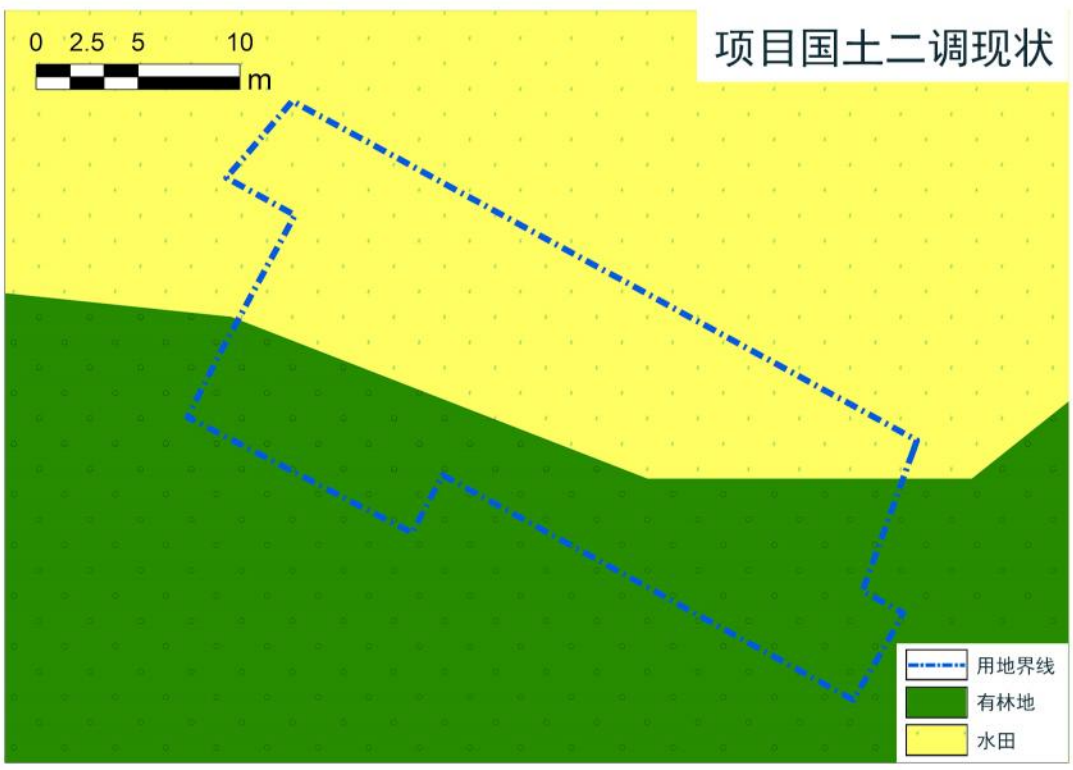
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

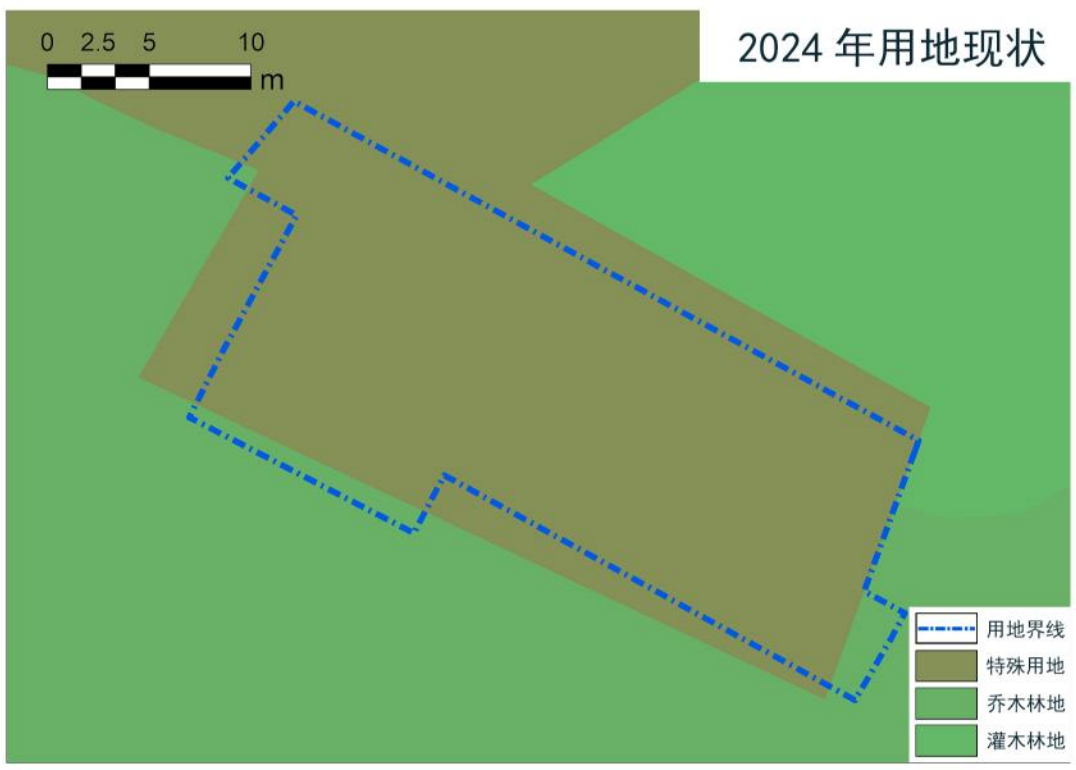
立新村在芙山房



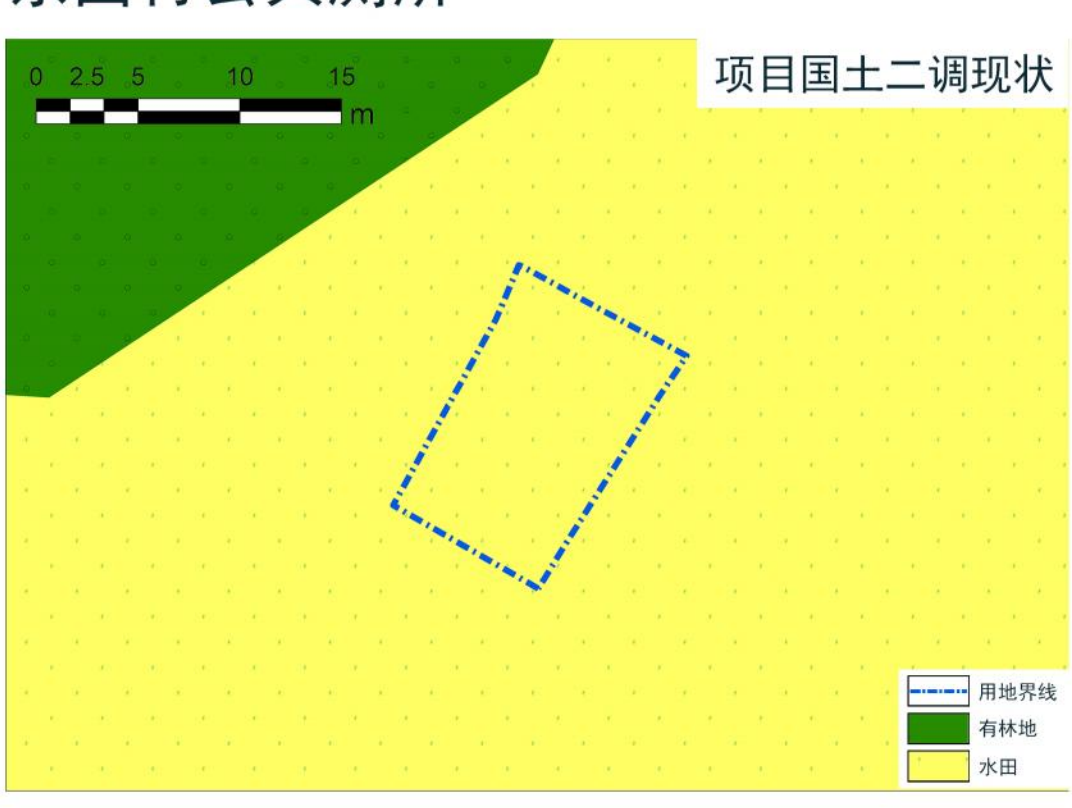


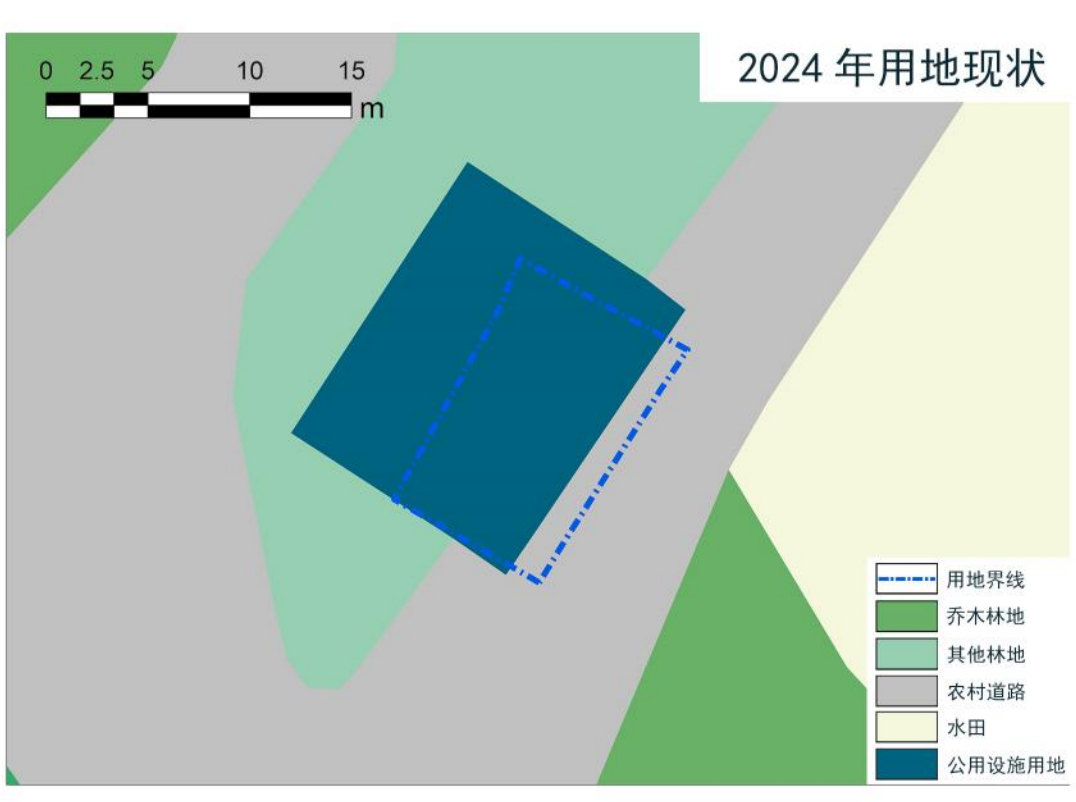
立新村竹海明珠景区项目





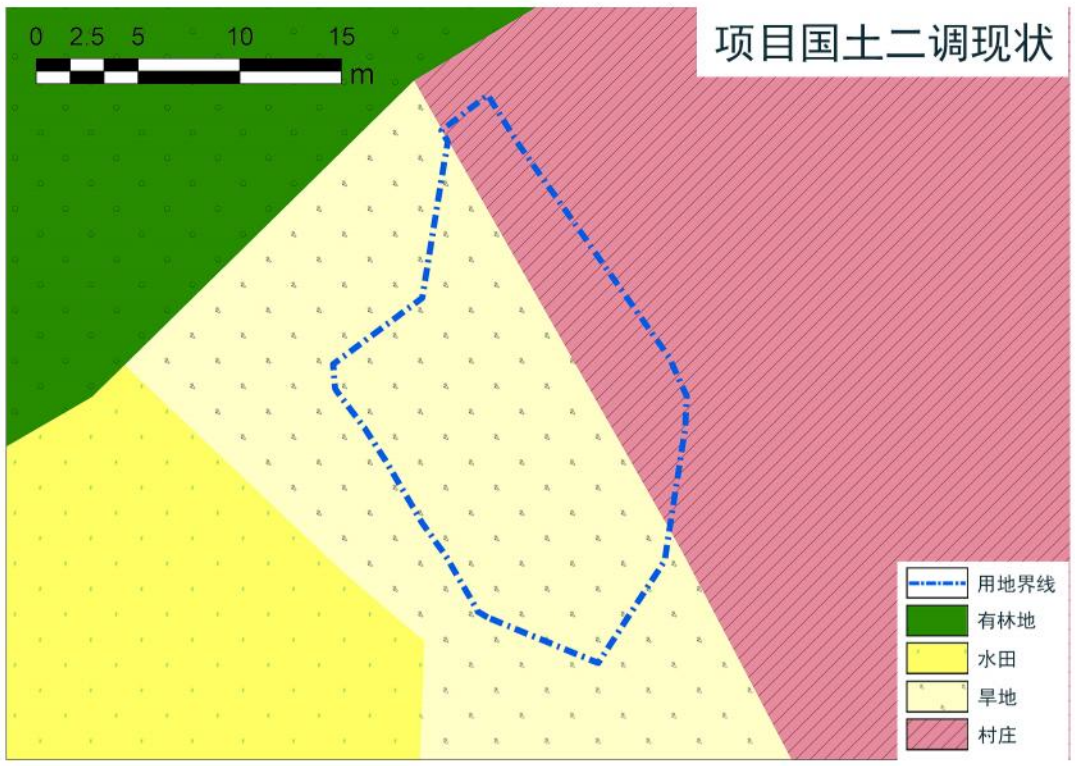
东昌村公共厕所

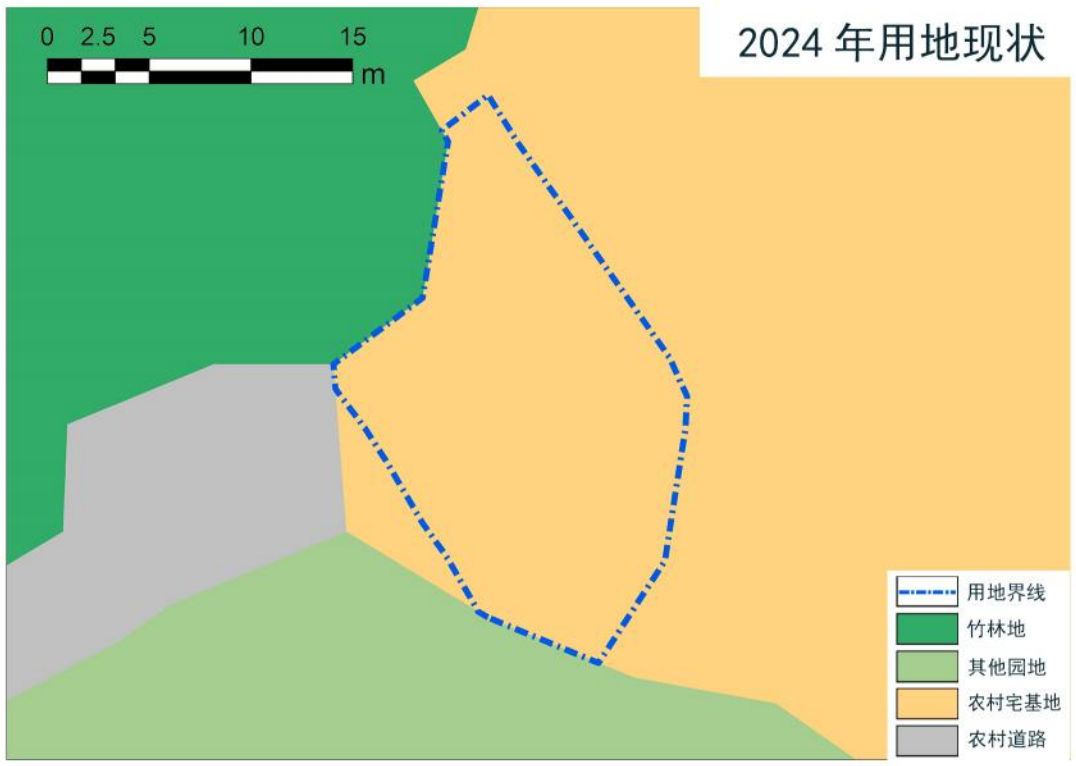




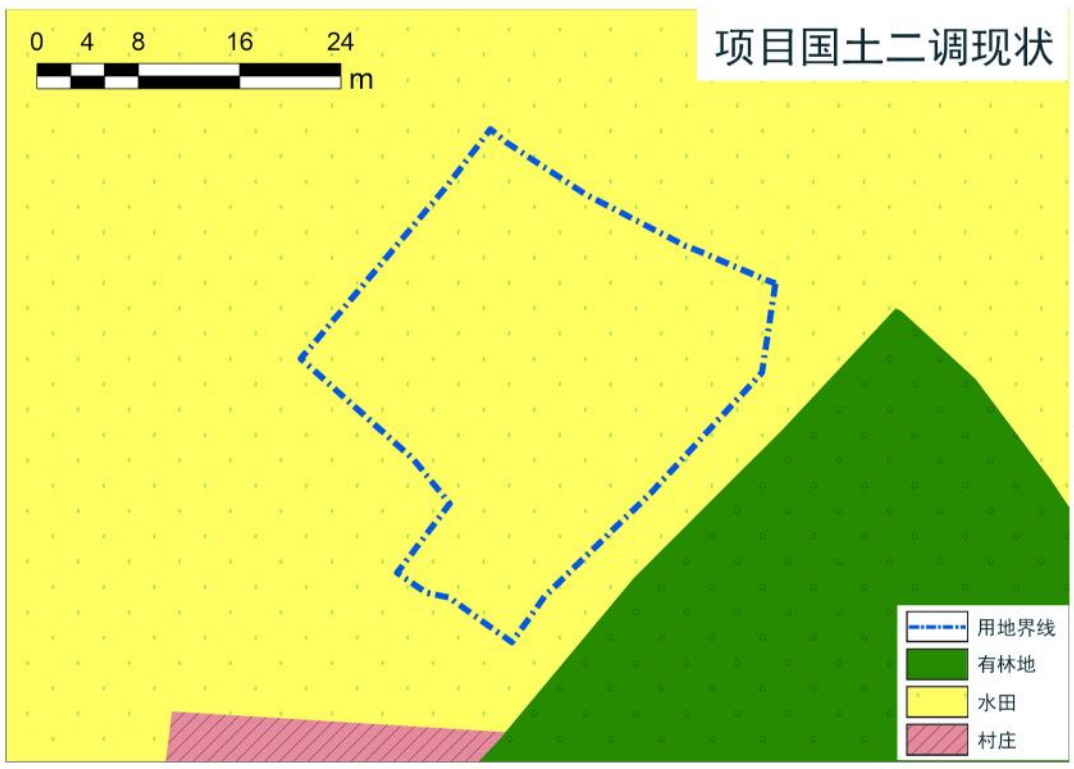
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

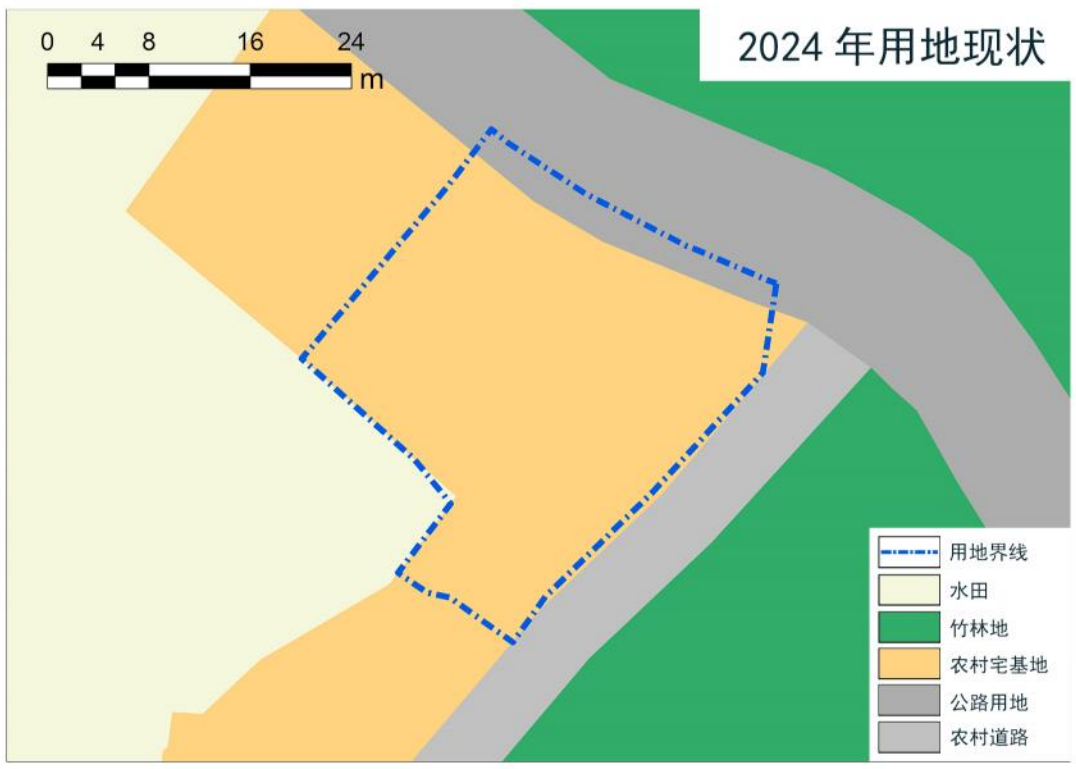
东昌村九林谷民宿



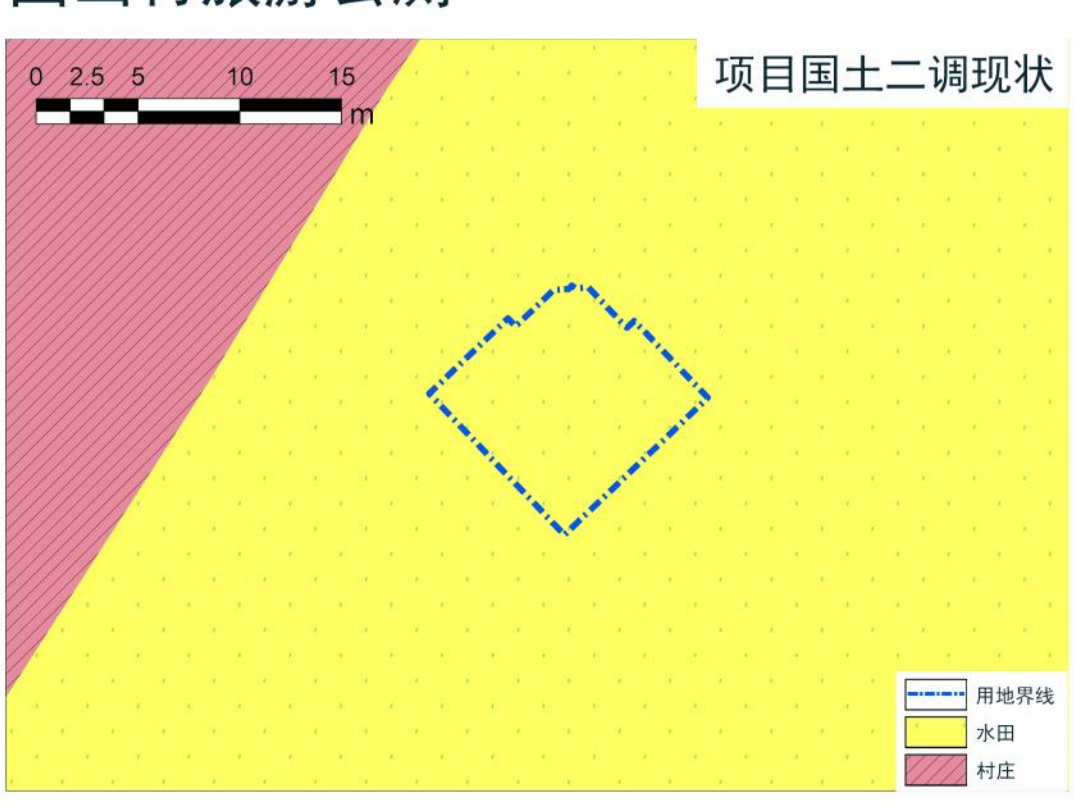


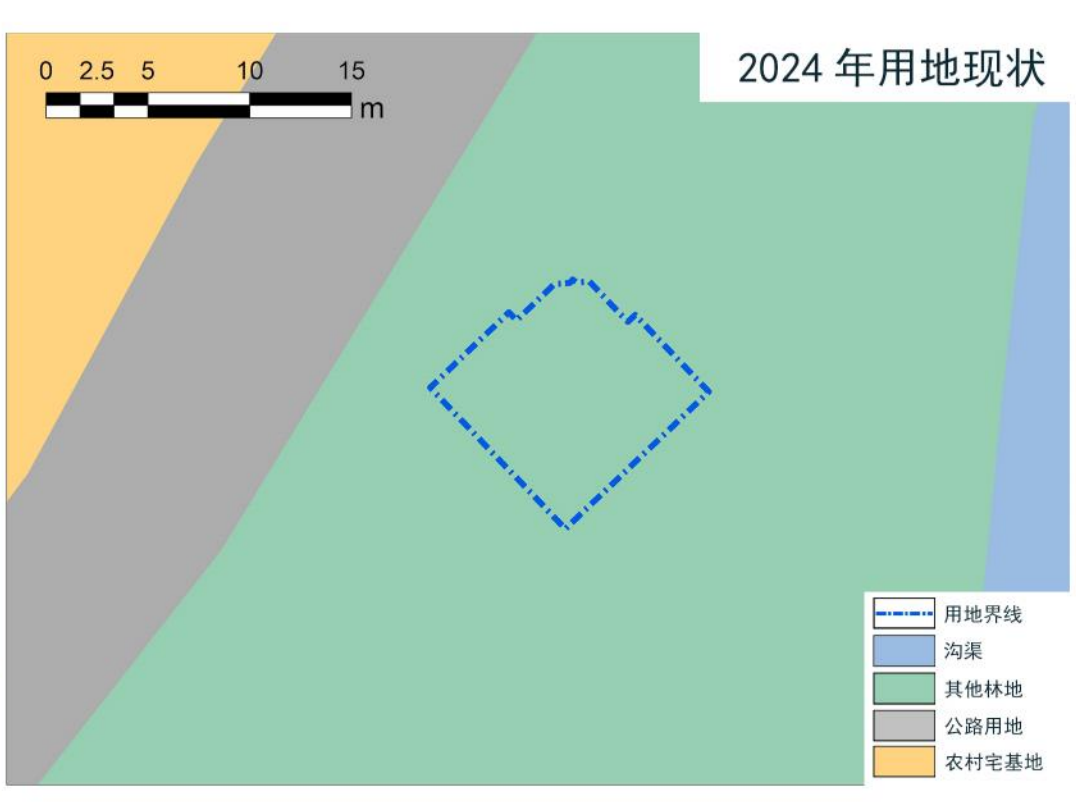
团山村村委会





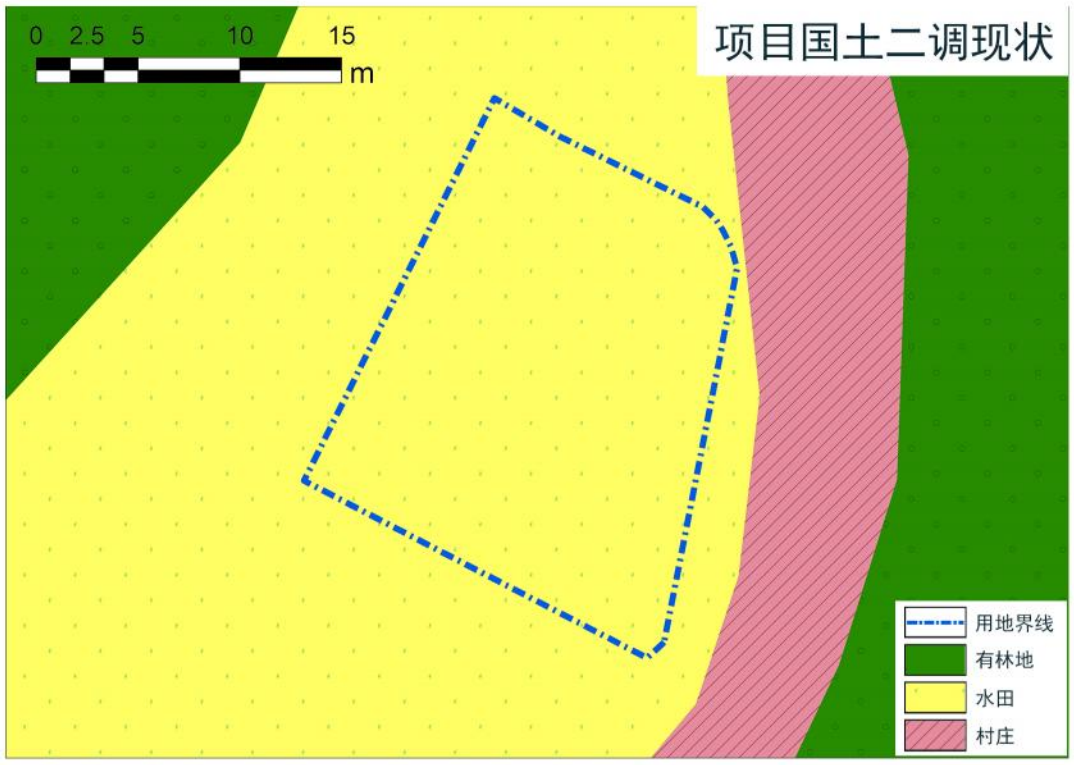
团山村旅游公厕

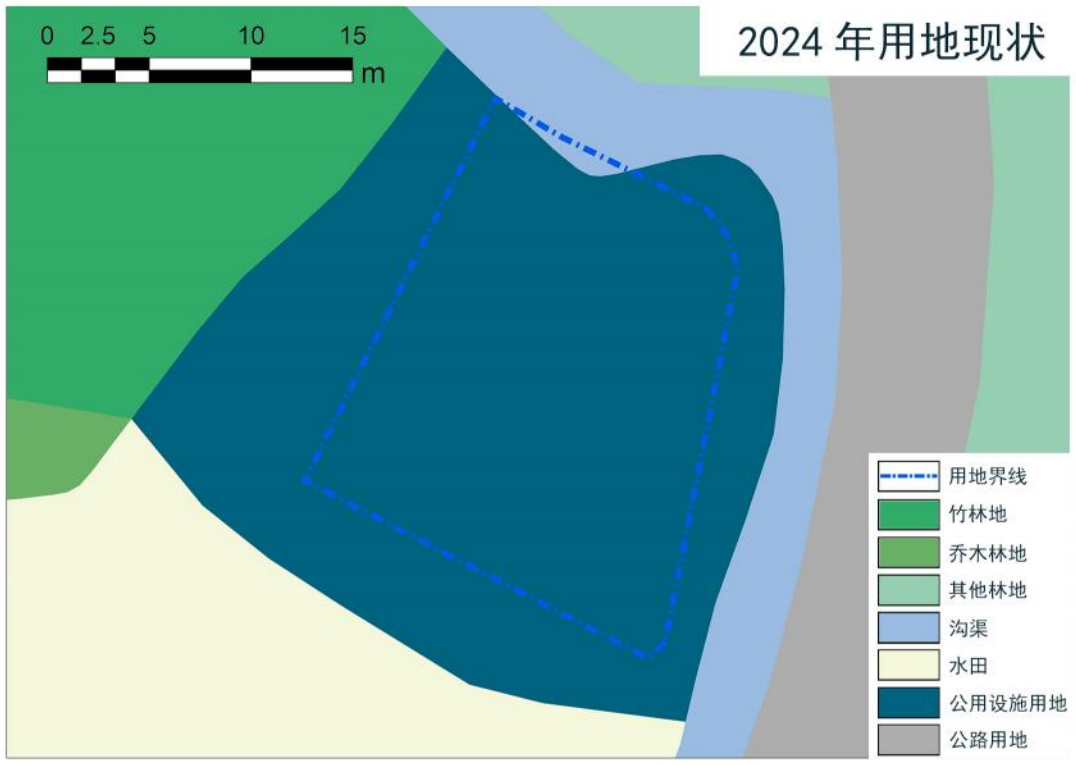




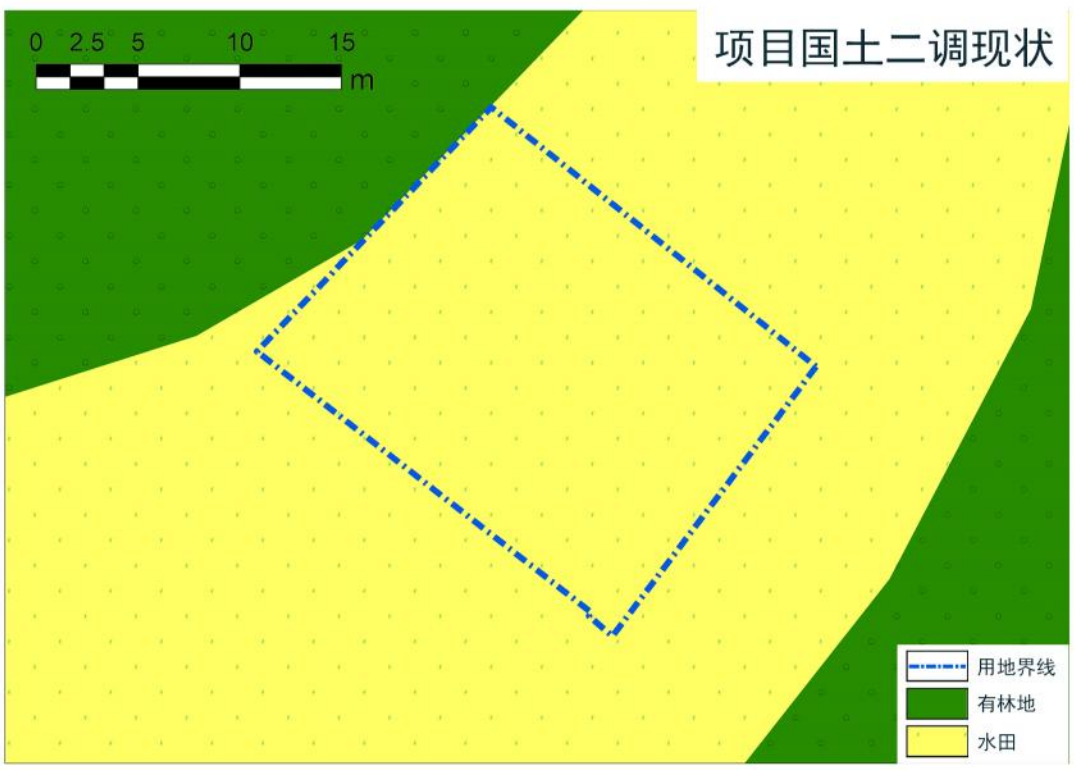
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

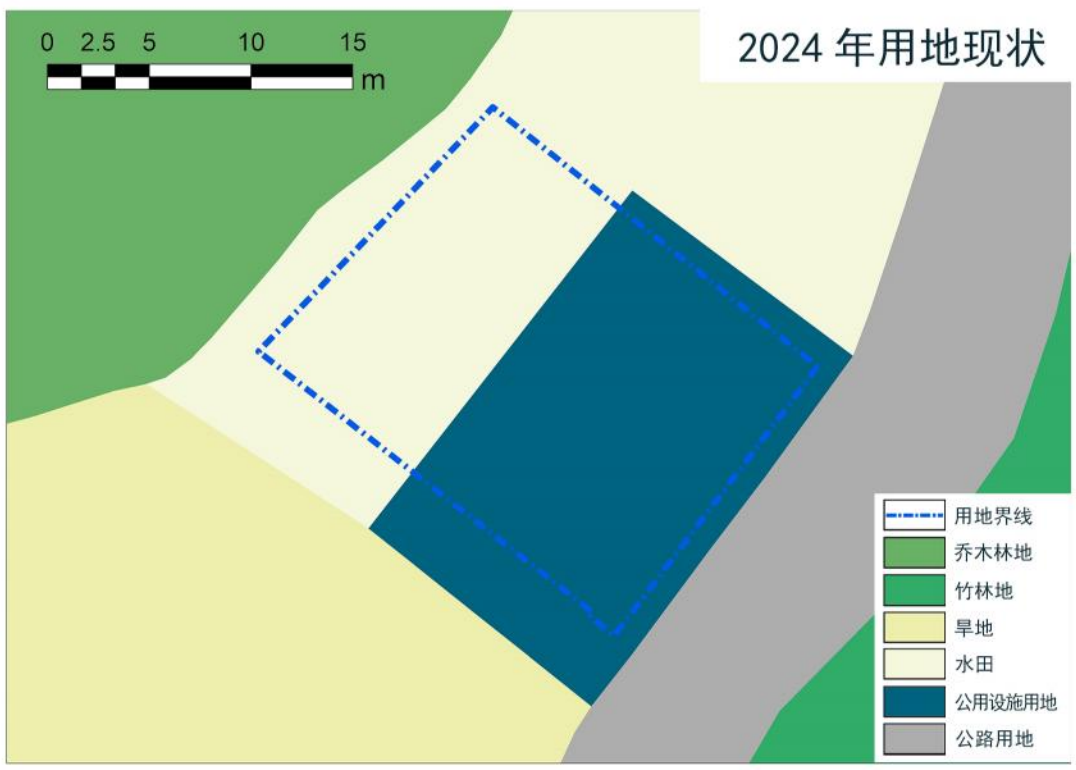
太平村江下自然村污水处理站



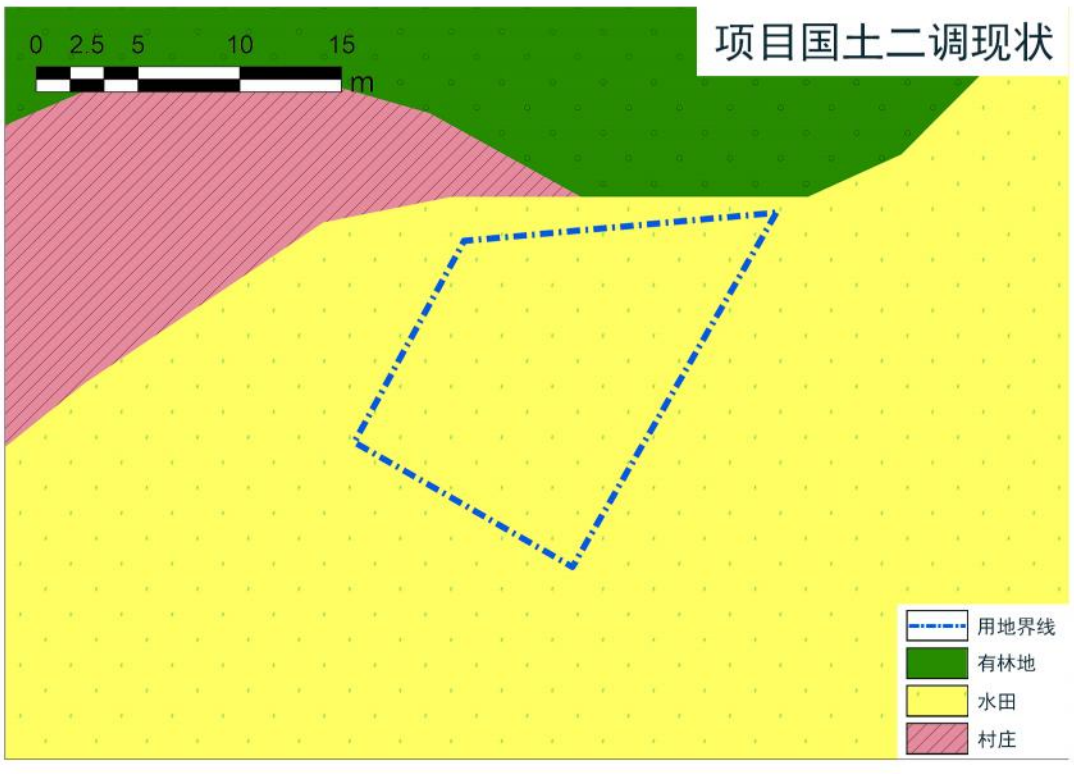


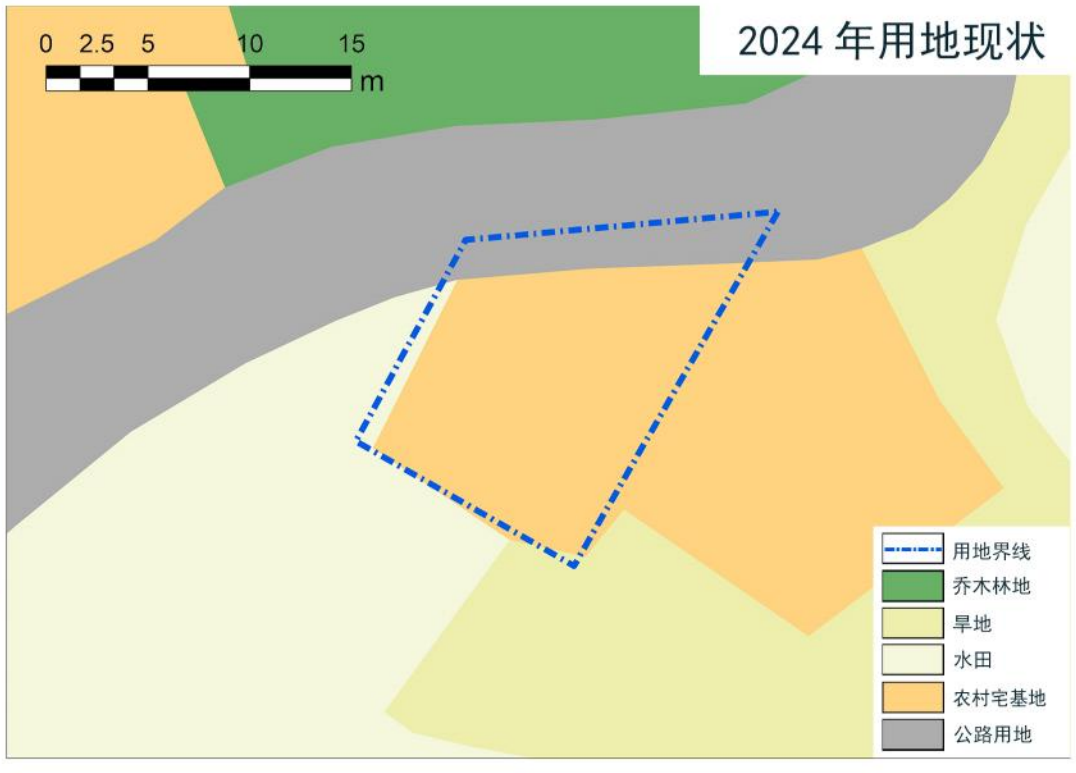
太平村东溪自然村污水处理站





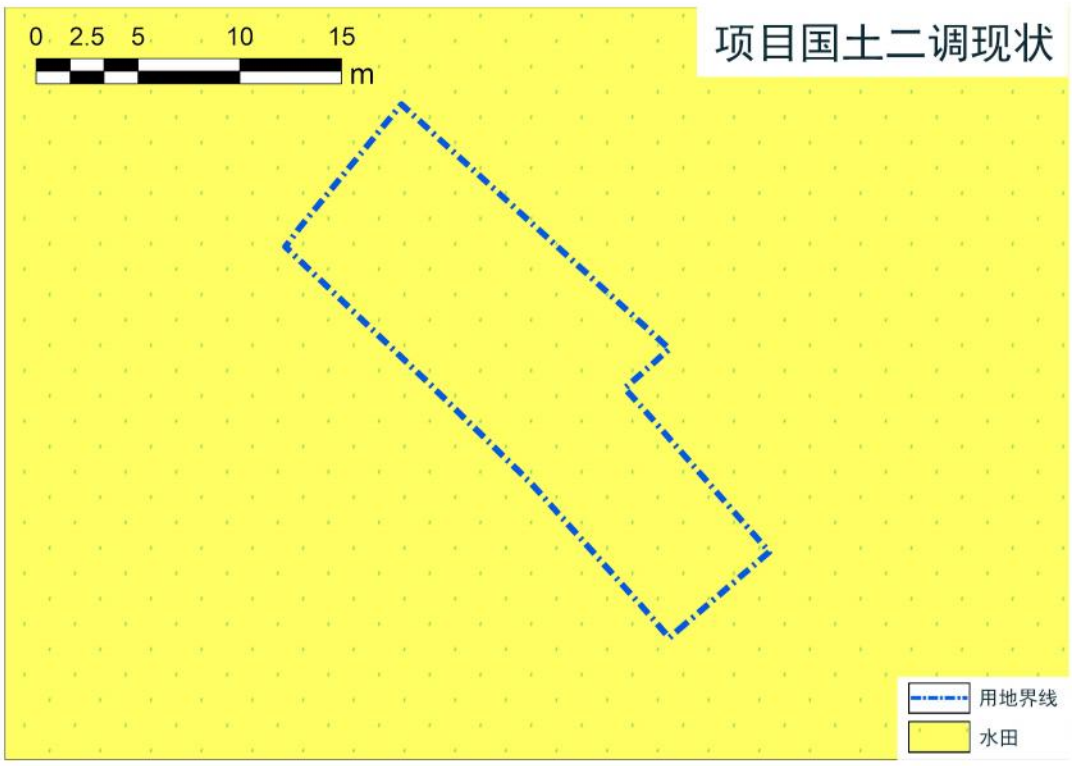
太平村桐源村级卫生室

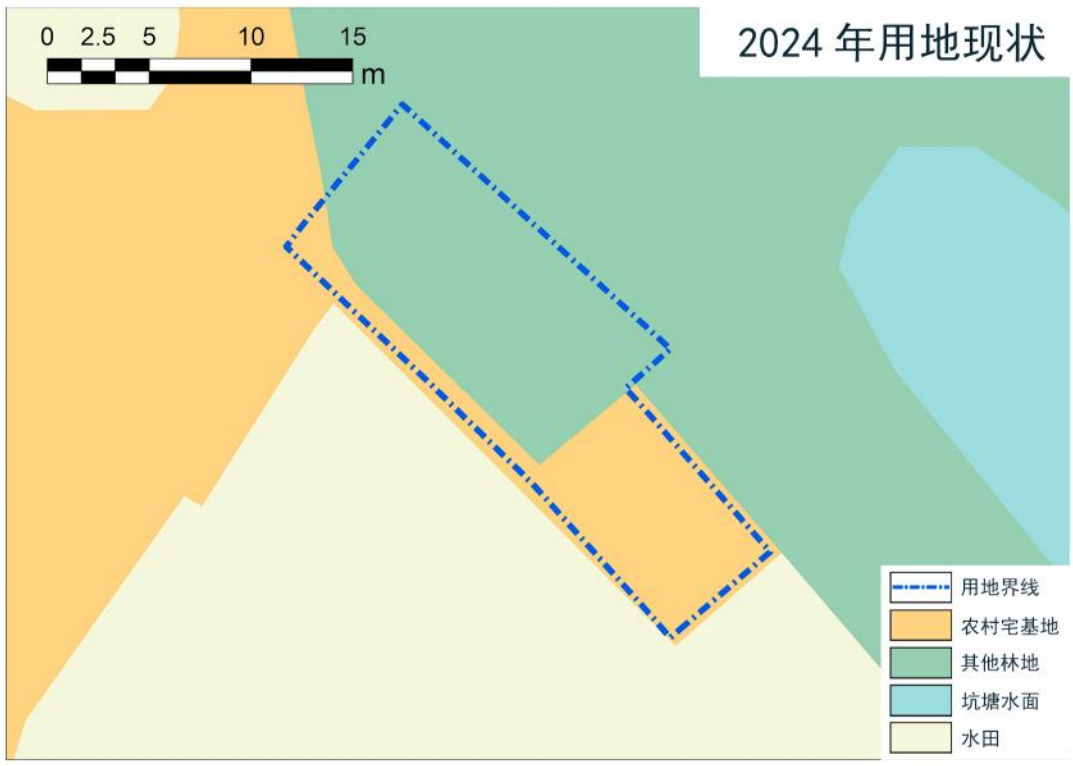




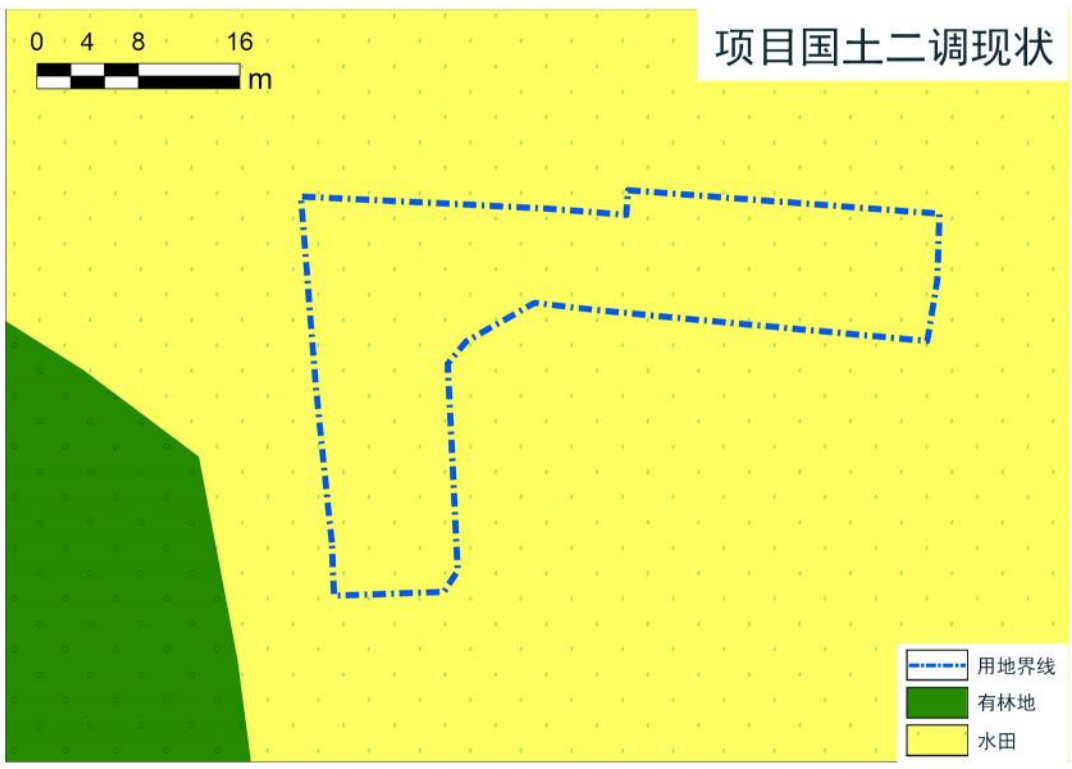
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

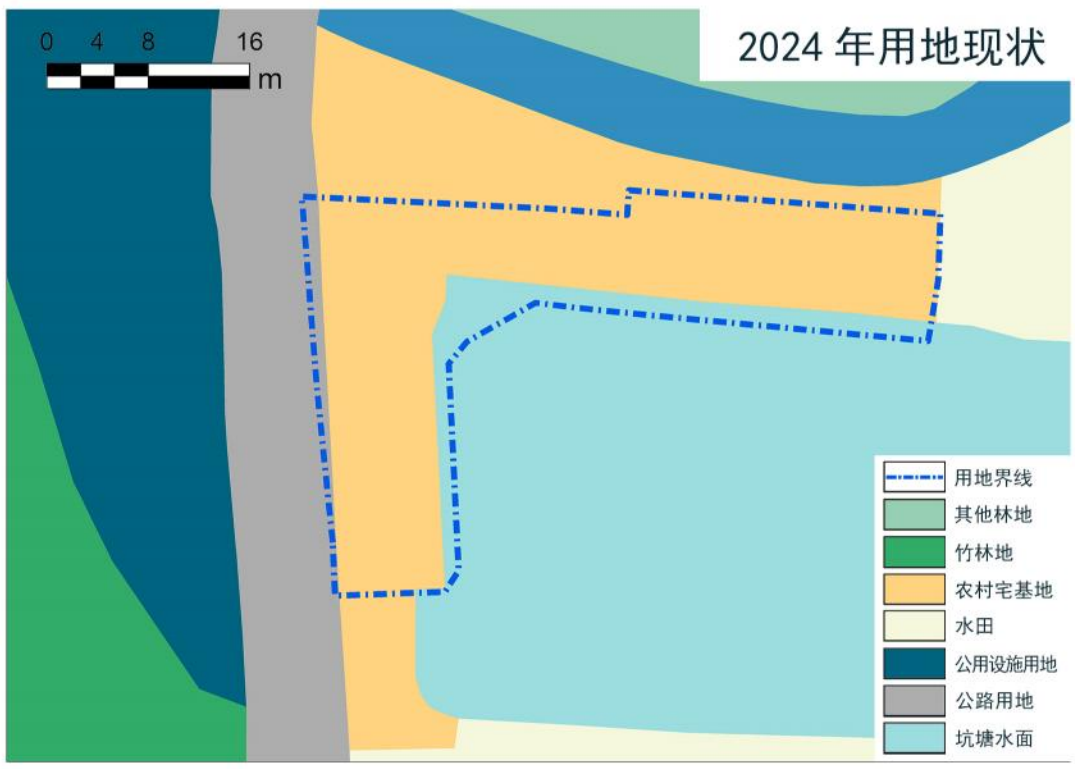
红岭分场叶坊自然村公厕



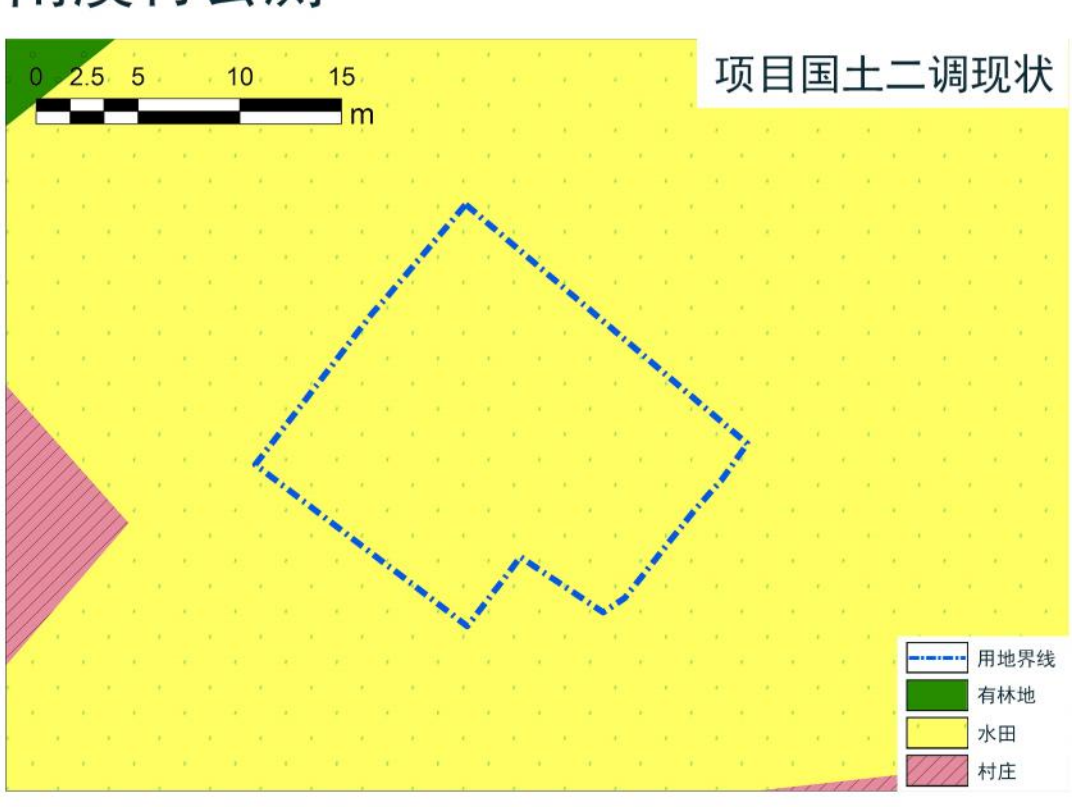


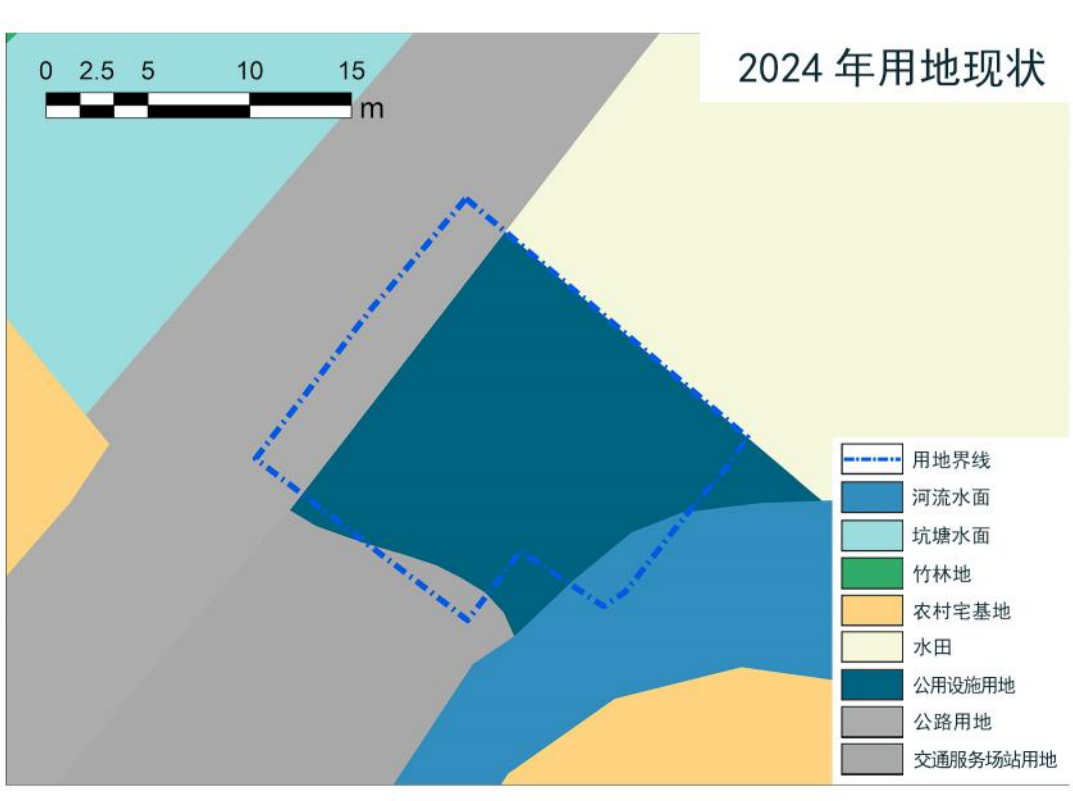
红岭分场产业用地项目





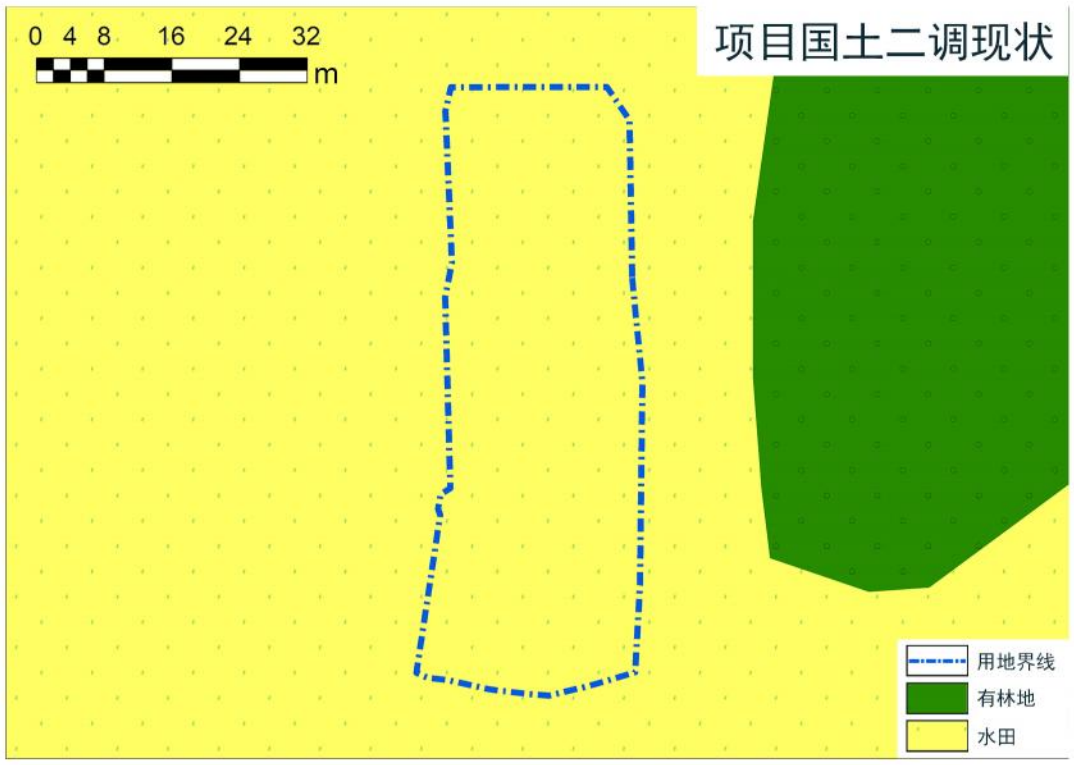
南溪村公厕

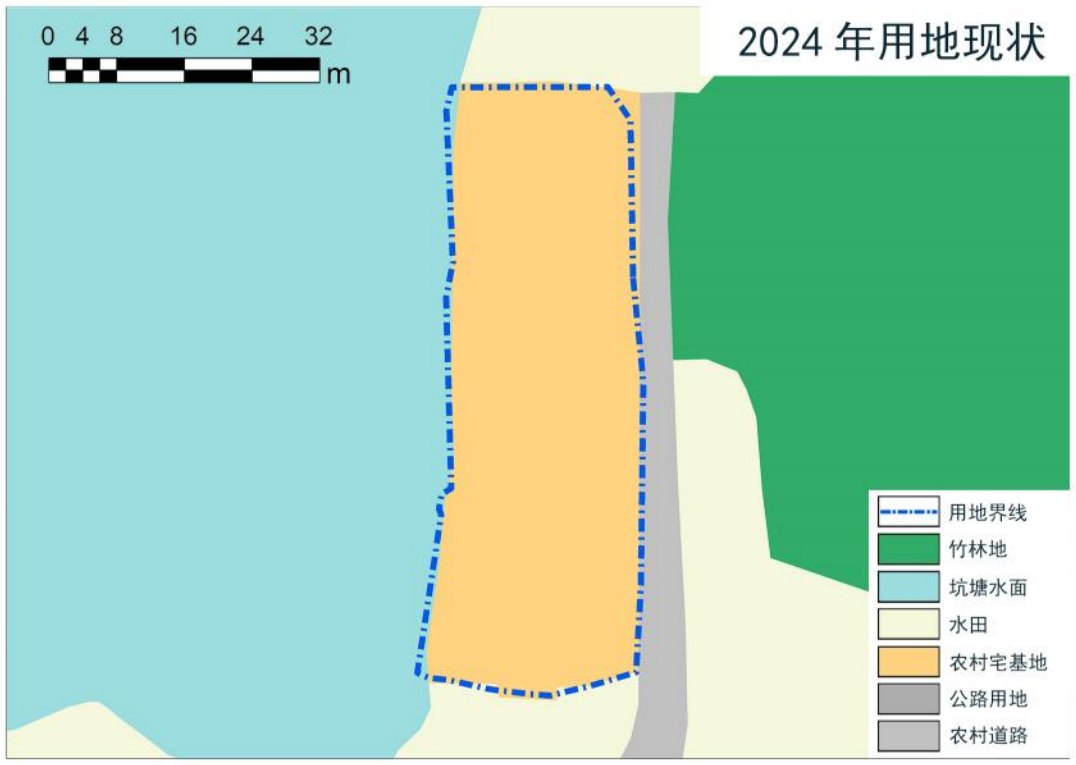




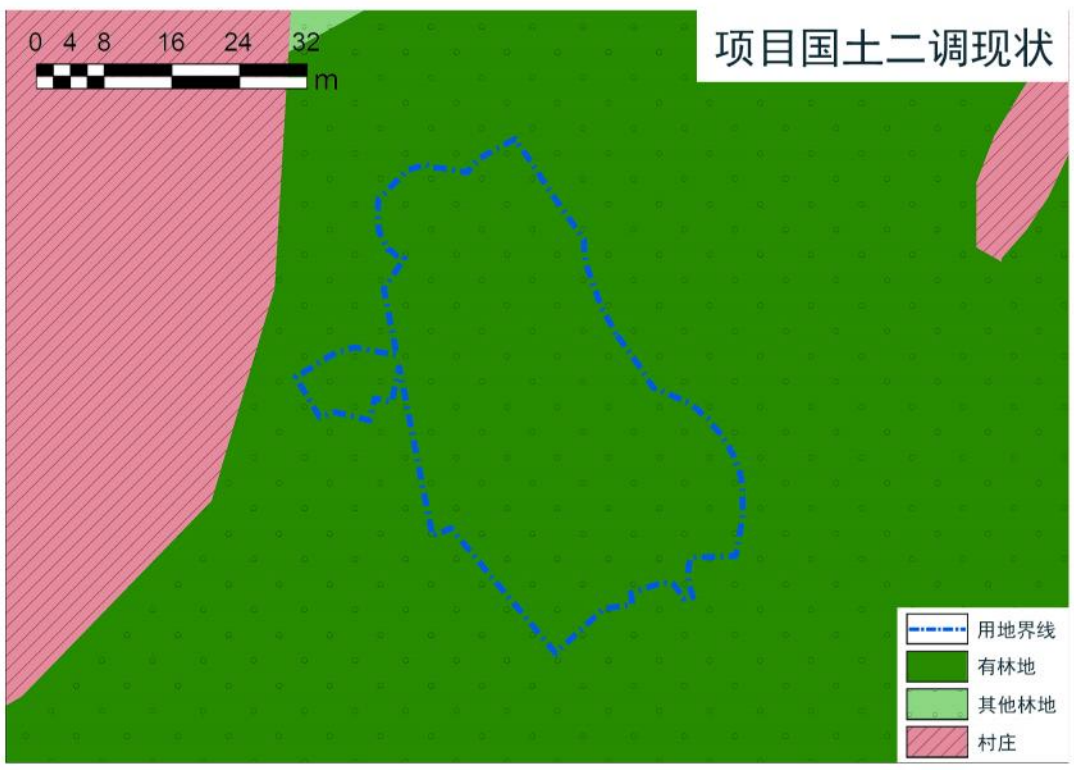
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

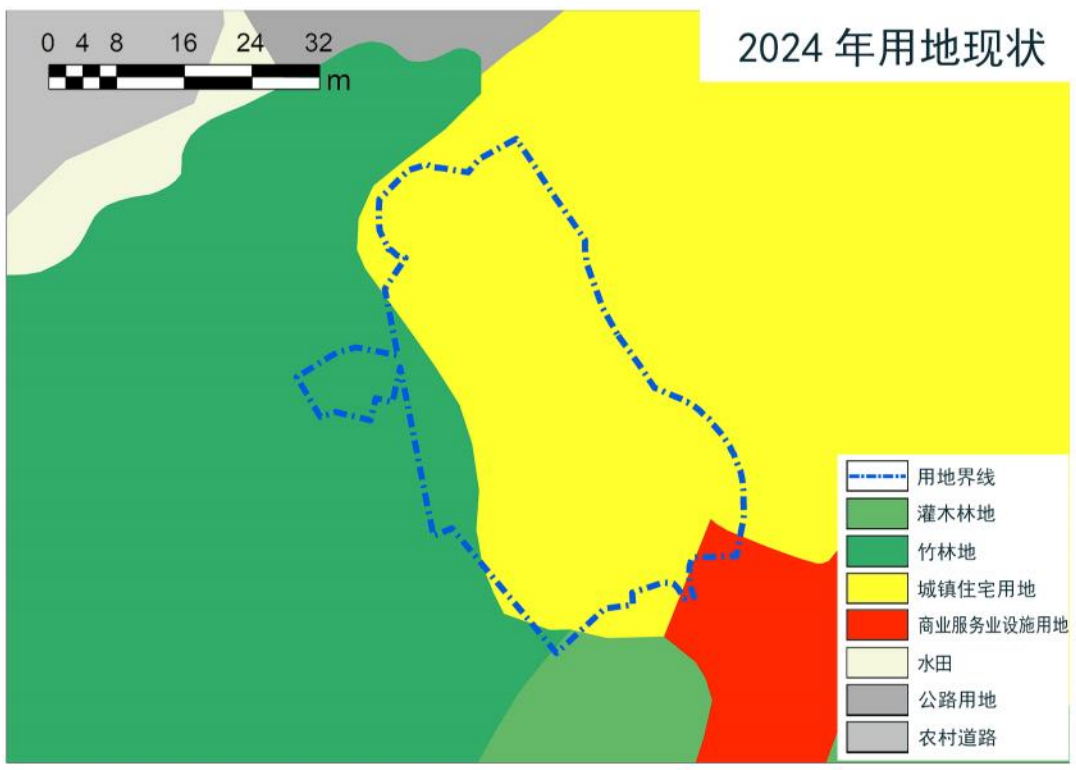
南源村产业用地项目





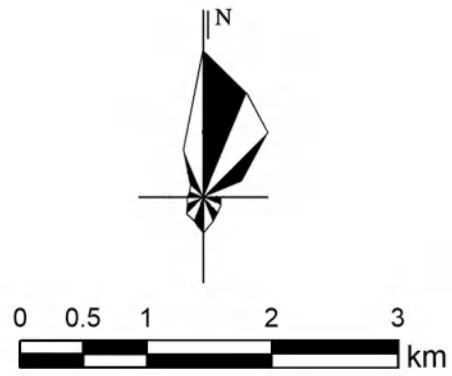
合水分场村民活动中心





梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

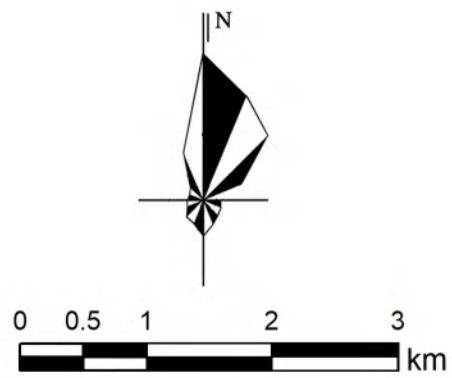


项目与功能分区管控要求符合性分析

功能分区	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
风景游览区	在与史迹环境相协调统一的条件下，允许设置相应的解说和教育设施，按规划设置小型的必需的风景设施，如休憩观景平台、茶亭、小卖部、公厕等。	基础保障类	（1）铜源峡景区公用厕所 （2）太平村东溪自然村污水处理站	项目属于风景区发展必要的基础设施建设和游览设施。项目体量小、建设与周边环境相协调，符合总体规划关于风景游览区的发展措施。	符合
		乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目		
旅游接待区	游人在风景区的重要活动区域。其土地利用形态应能有效地保证观光游憩活动的开展和推动风景区域的建设发展。	基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	项目属于为观光游憩活动开展配套的公厕、农旅项目，项目的实施有助于完善区域服务功能，推动农业与旅游业协同发展。	符合
		乡村产业类	红岭分场产业用地项目		
建设控制区	可选择设置公共设施、商业服务、娱乐游览、后勤保障、民用居住和备用地等用地。不能进行对风景资源造成不利影响的开发和建设。	基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）红星村田尾垃圾中转站（3）红星储水工程项目（4）团结村港下组污水处理站（5）团结村邓家组公共厕所（6）东昌村公共厕所（7）团山村旅游公厕（8）太平村江下自然村污水处理站（9）南溪村公厕	项目既是完善旅游服务、优化游览体验的民生配套，也是风景名胜区可持续发展的底线设施，为风景名胜区高质量发展提供硬性支撑。	符合
		公共服务类	（1）袁家村避雨长廊（2）团山村村委会（3）太平村桐源村级卫生室（4）合水分场村民活动中心		
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市（2）乌井村榨油坊(3)立新村在芙山房(4)东昌村九林谷民宿（5）南源村产业用地项目		



梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

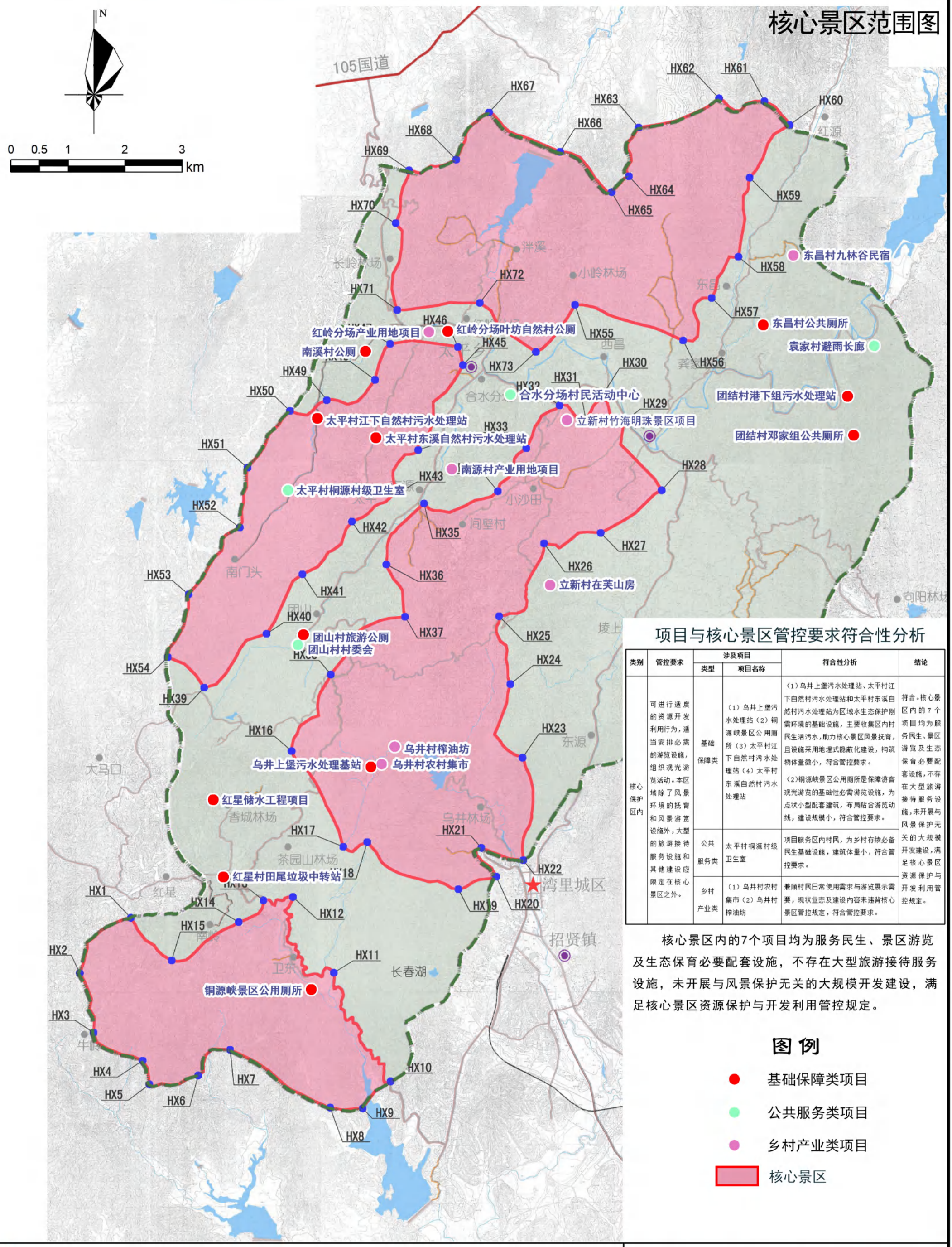


项目与分类保护管控要求符合性分析

分类保护区	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
自然景观保护区	在该区域内宜控制游人进入，不得安排与其无关的人为设施，严禁机动交通及其设施进入。	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	项目属于为游客提供基本服务的必要游览设施，其建设目的是满足游客基本生理需求和维护景区环境卫生，与游览活动直接相关，同时，项目在建设过程中，避让植被良好区域，基本符合管控要求。	符合
风景恢复区	可以采用必要技术措施与设施加强对区内植被环境的恢复和抚育，限制游人和居民活动，不得安排与其无关的项目与设施，严禁对其不利的活动。	基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）太平村江下自然村污水处理站	项目属水环境治理刚需环保设施，能够削减生活污水污染、保护区域水土与植被，直接服务区域生态恢复工作，契合分区管控导向，符合管控要求。	符合
		公共服务类	太平村桐源村级卫生室	项目兼具居民与游客使用需求。各建筑均为单层，规模小，选址位于现状建成区周边，工程建设对周边植被环境的恢复与保育不会造成显著影响，基本符合管控要求。	
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市 （2）乌井村榨油坊		
风景游览区	可以进行适度的资源利用行为，适宜安排各种游览欣赏项目；应分级限制机动交通及旅游设施的配置，并分级限制居民活动进入。	基础保障类	太平村东溪自然村污水处理站	项目属于区域水环境保障基础设施，可消除生活污水对游览环境、水体生态的破坏，为游览互动提供环境支撑。	符合
		乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	项目为观光游览类文旅项目，属于分区许可的适度资源利用行为，契合分区游览观赏的核心功能。	
发展控制区	可以准许原有的土地利用方式与形态，可以安排同风景区性质与容量相一致的各项旅游设施及基地，可以安排有序的生产、经营管理等设施，但需控制各项设施的规模与内容。	基础保障类	（1）红星村田尾垃圾中转站（2）红星储水工程项目（3）团结村港下组污水处理站（4）团结村邓家组公共厕所（5）东昌村公共厕所（6）团山村旅游公厕（7）南溪村公厕（8）红岭分场叶坊自然村公厕	项目均属于允许安排的旅游设施、生产管理设施。各设施用地规模、建筑容量及开发强度均符合风景名胜区相关管控规定。在建筑体量、立面色彩及材料选用上，注重与周边既有建筑风貌相协调。	符合
		公共服务类	（1）袁家村避雨长廊（2）团山村村委会（3）合水分场村民活动中心		
		乡村产业类	（1）立新村在芙山房（2）东昌村九林谷民宿（3）南源村产业用地项目（4）红岭分场产业用地项目		

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案



项目与核心景区管控要求符合性分析

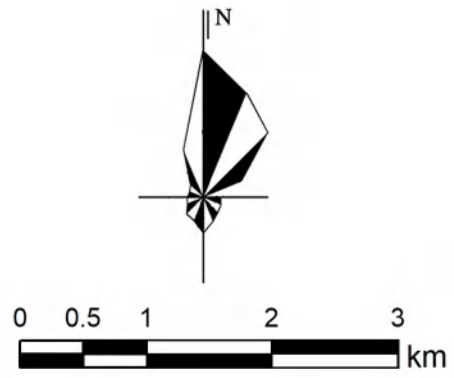
类别	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
核心保护区内	可进行适度的资源开发利用行为，适当安排必需的游览设施，组织观光游览活动。本区域除了风景环境的抚育和风景游赏设施外，大型的旅游接待服务设施和其他建设应限定在核心景区之外。	基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）铜源峡景区公用厕所（3）太平村江下自然村污水处理站（4）太平村东溪自然村污水处理站	（1）乌井上堡污水处理站、太平村江下自然村污水处理站和太平村东溪自然村污水处理站为区域水生态保护刚需环境的基础设施，主要收集区内村民生活污水，助力核心景区风景抚育，且设施采用地埋式隐蔽化建设，构筑物体量微小，符合管控要求。 （2）铜源峡景区公用厕所是保障游客观光游览的基础性必需游览设施，为点状小型配套建筑，布局贴合游览动线，建设规模小，符合管控要求。	符合。核心景区内的7个项目均为服务民生、景区游览及生态保育必要配套设施，不存在大型旅游接待服务设施，未开展与风景保护无关的大规模开发建设，满足核心景区资源保护与开发利用管控规定。
		公共服务类	太平村桐源村级卫生室	项目服务区内村民，为乡村存续必备民生基础设施，建筑体量小，符合管控要求。	
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市（2）乌井村榨油坊	兼顾村民日常使用需求与游览展示需要，现状业态及建设内容未违背核心景区管控规定，符合管控要求。	

核心景区内的7个项目均为服务民生、景区游览及生态保育必要配套设施，不存在大型旅游接待服务设施，未开展与风景保护无关的大规模开发建设，满足核心景区资源保护与开发利用管控规定。

图例

- 基础保障类项目
- 公共服务类项目
- 乡村产业类项目
- 核心景区

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

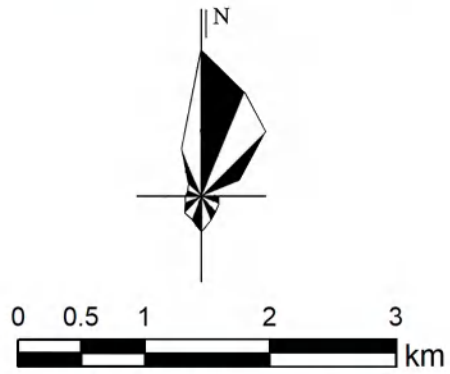


项目与分级保护管控要求符合性分析

分级保护区	管控要求	涉及项目		符合性分析	结论
		类型	项目名称		
一级保护区	可以安置必需的步行游赏道路和相关设施，严禁建设与风景无关的设施，不得安排旅宿床位，机动交通工具不得进入此区。	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	项目为铜源峡景区游览必不可少的环卫配套基础设施，服务游客基本游览需求，且建筑风格、体量色彩与周边环境相融合，满足一级保护区管控要求。	符合
二级保护区	可以安排少量旅宿设施，但必须限制与风景游赏无关的建设，应限制机动交通工具进入本区。	基础保障类	（1）乌井上堡污水处理站（2）太平村东溪自然村污水处理站（3）太平村江下自然村污水处理站	项目为服务风景游赏的游览观光、公共服务设施、基础设施项目。项目建设规模适度，建筑风貌与周边环境相融合，在体量、色彩、材质等方面均与既有建筑协调。各项目在保障生态安全与游憩体验的同时，提升了风景区服务承载能力。	符合
		公共服务类	太平村桐源村级卫生室		
		乡村产业类	（1）乌井村农村集市（2）乌井村榨油坊（3）立新村竹海明珠景区项目		
三级保护区	应有序控制各项建设与设施，并应与风景环境相协调。	基础保障类	（1）红星村田尾垃圾中转站（2）红星储水工程项目（3）团结村港下组污水处理站（4）团结村邓家组公共厕所（5）东昌村公共厕所（6）团山村旅游公厕（7）南溪村公厕（8）红岭分场叶坊自然村公厕	项目建筑规模、风格等均与所在区域环境协调，未破坏山体水系、未遮挡景观视廊，符合三级保护区的管控要求。	符合
		公共服务类	（1）袁家村避雨长廊（2）团山村村委会（3）合水分场村民活动中心		
		乡村产业类	（1）立新村在芙山房（2）东昌村九林谷民宿（3）南源村产业用地项目（4）红岭分场产业用地项目		

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

09版总规居民社会调控图



项目与09版总规居民社会调控符合性分析

涉及居民点		调控类型	涉及项目		符合性分析
行政村	自然村		类型	项目名称	
招贤镇乌井村	上堡	搬迁型	基础保障类	乌井上堡污水处理站	不符合
			乡村产业类	乌井村农村集市	不符合
	杨家坪	搬迁型	乡村产业类	乌井村榨油坊	不符合
洗药湖管理处卫东村	——	——	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	——
洗药湖管理处红星村	田尾	缩小型	基础保障类	红星村田尾垃圾中转站	符合
			基础保障类	红星储水工程项目	符合
梅岭镇团结村	港下	缩小型	基础保障类	团结村港下组污水处理站	符合
	邓家	搬迁型		团结村邓家组公共厕所	移民安置后建设，符合
梅岭镇东昌村	鱼子背	搬迁型	基础保障类	东昌村公共厕所	不符合
	——	——	乡村产业类	东昌村九林谷民宿	——
梅岭镇袁家村	袁家	缩小型	公共服务类	袁家村避雨长廊	符合
梅岭镇立新村	徐家	缩小型	乡村产业类	立新村在芙山房	符合
	阳坑	搬迁型	乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	景区内符合
太平镇团山村	七房	缩小型	基础保障类	团山村旅游公厕	符合
			公共服务类	团山村村委会	符合
太平镇太平村	江下	缩小型	基础保障类	太平村江下自然村污水处理站	符合
	东溪	——	基础保障类	太平村东溪自然村污水处理站	——
	桐源	缩小型	公共服务类	太平村桐源村级卫生室	符合
太平镇南源村	外石	缩小型	乡村产业类	南源村产业用地项目	符合
太平镇红岭分场	叶坊	——	基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	——
	——	——	乡村产业类	红岭分场产业用地项目	——
太平镇南溪村	下保	缩小型	基础保障类	南溪村公厕	符合
太平镇合水分场	——	——	公共服务类	合水分场村民活动中心	——

图例

- 基础保障类项目
- 公共服务类项目
- 乡村产业类项目
- 居民衰减区
- 居民控制区
- 无居民区
- 搬迁型居民点
- 缩小型居民点

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

05-5与风景区总体规划符合性分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

新版送审总规居民社会调控图

项目与新版送审总规居民社会调控符合性分析

涉及居民点		调控	涉及项目		符合性
行政村	自然村	类型	类型	项目名称	分析
招贤镇乌井村	上堡	疏解型	基础保障类	乌井上堡污水处理站	符合
			乡村产业类	乌井村农村集市	符合
	杨家坪	疏解型	乡村产业类	乌井村榨油坊	符合
洗药湖管理处卫东村	——	——	基础保障类	铜源峡景区公用厕所	景区内
洗药湖管理处红星村	田尾	控制型	基础保障类	红星村田尾垃圾中转站	符合
			基础保障类	红星储水工程项目	符合
梅岭镇团结村	港下	控制型	基础保障类	团结村港下组污水处理站	符合
	邓家	控制型		团结村邓家组公共厕所	符合
梅岭镇东昌村	鱼子背	疏解型	基础保障类	东昌村公共厕所	符合
	——	——	乡村产业类	东昌村九林谷民宿	符合
梅岭镇袁家村	袁家	控制型	公共服务类	袁家村避雨长廊	符合
梅岭镇立新村	徐家	疏解型	乡村产业类	立新村在芙山房	符合
	阳坑	疏解型	乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	符合
太平镇团山村	七房	缩小型	基础保障类	团山村旅游公厕	符合
			公共服务类	团山村村委会	符合
太平镇太平村	江下	控制型	基础保障类	太平村江下自然村污水处理站	符合
	东溪	疏解型	基础保障类	太平村东溪自然村污水处理站	符合
	桐源	发展型	公共服务类	太平村桐源村级卫生室	符合
太平镇南源村	外石	——	乡村产业类	南源村产业用地项目	镇区内
太平镇红岭分场	叶坊	——	基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	镇区内
	——	——	乡村产业类	红岭分场产业用地项目	镇区内
太平镇南溪村	下保	发展型	基础保障类	南溪村公厕	符合
太平镇合水分场	——	——	公共服务类	合水分场村民活动中心	镇区内

梅岭、太平集镇
现状人口：13157
规划人口：
近期—14500

图例

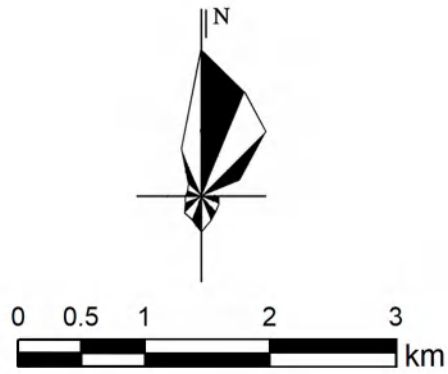
- 发展型居民点
- 控制型居民点
- 疏解型居民点
- 无居民区
- 居民缩减区
- 居民控制区
- 风景区界线
- 外围保护地带界线
- 基础保障类项目
- 公共服务类项目
- 乡村产业类项目

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

05-6与风景区总体规划符合性分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案



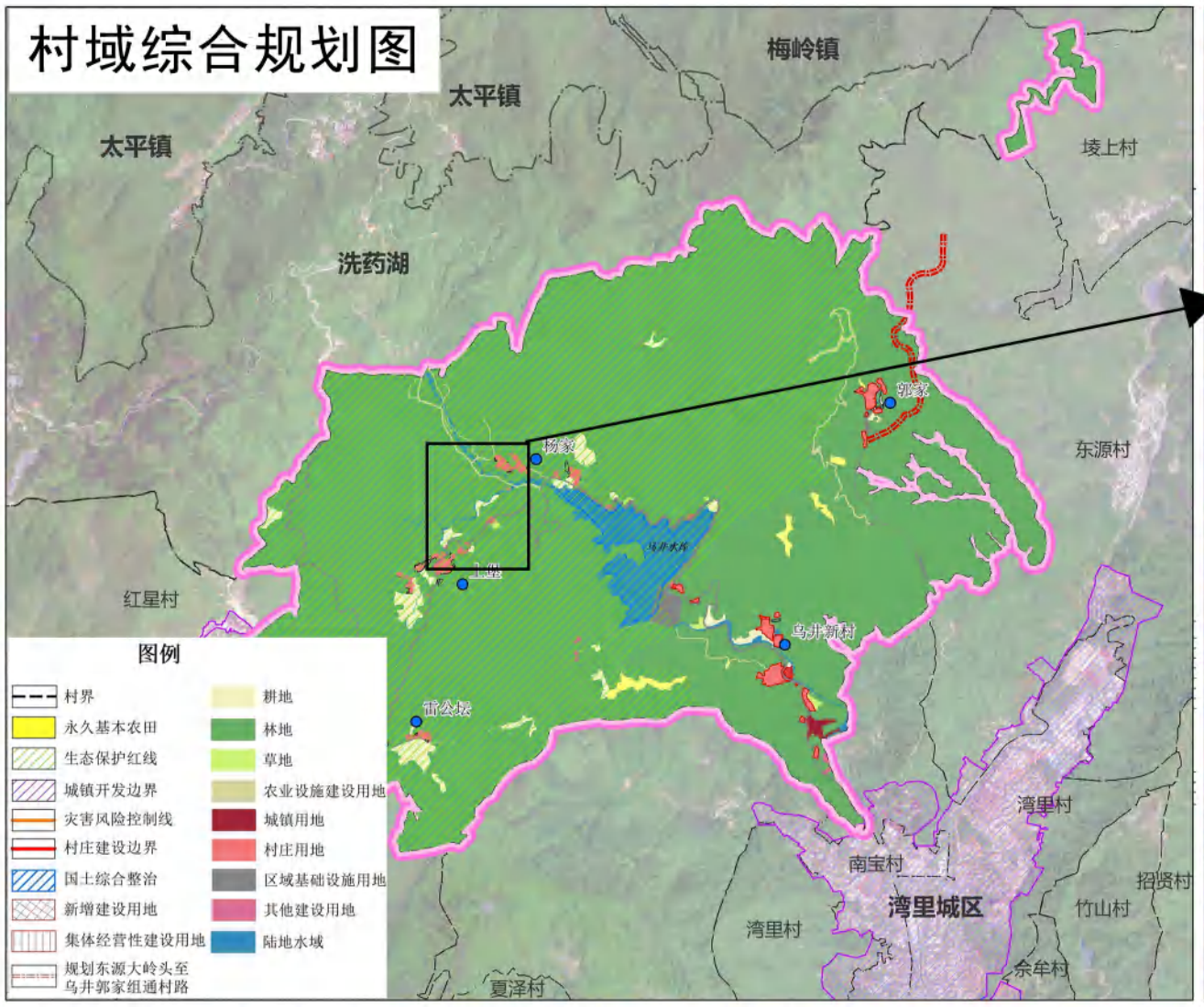
江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

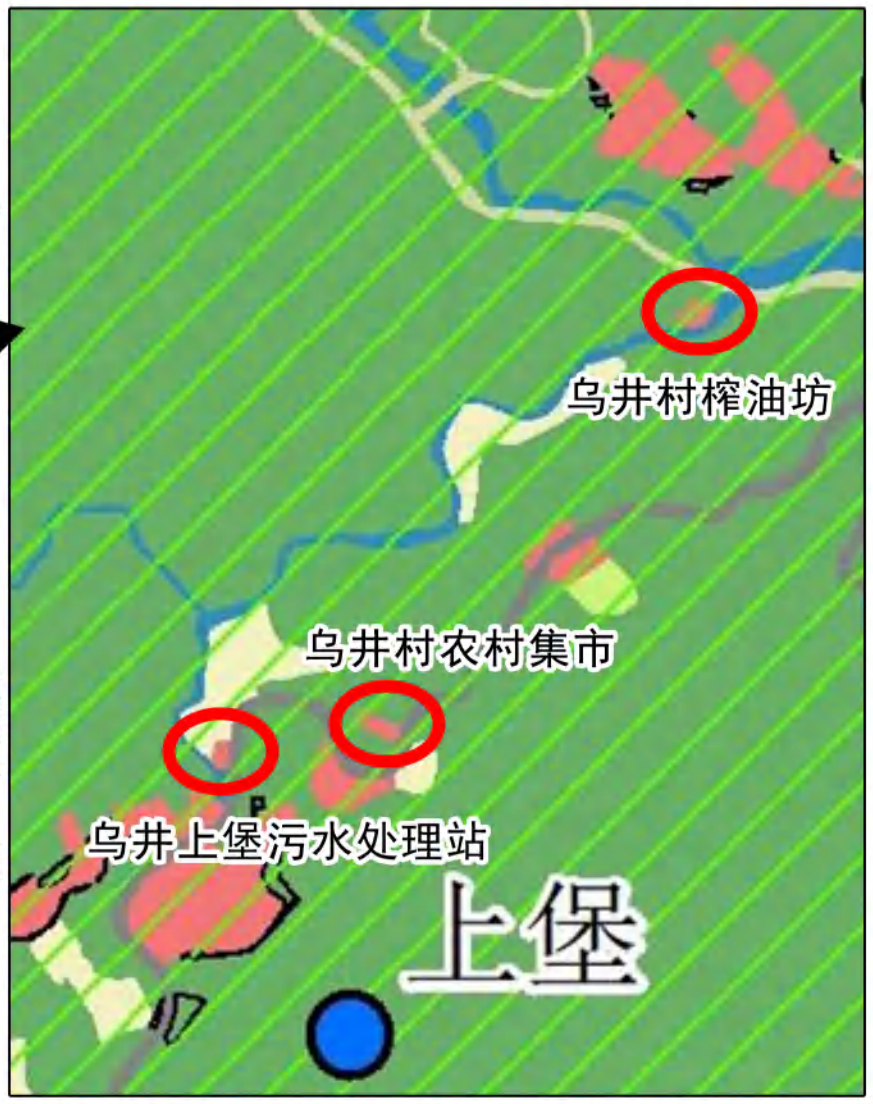
06与国土空间总体规划符合性分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

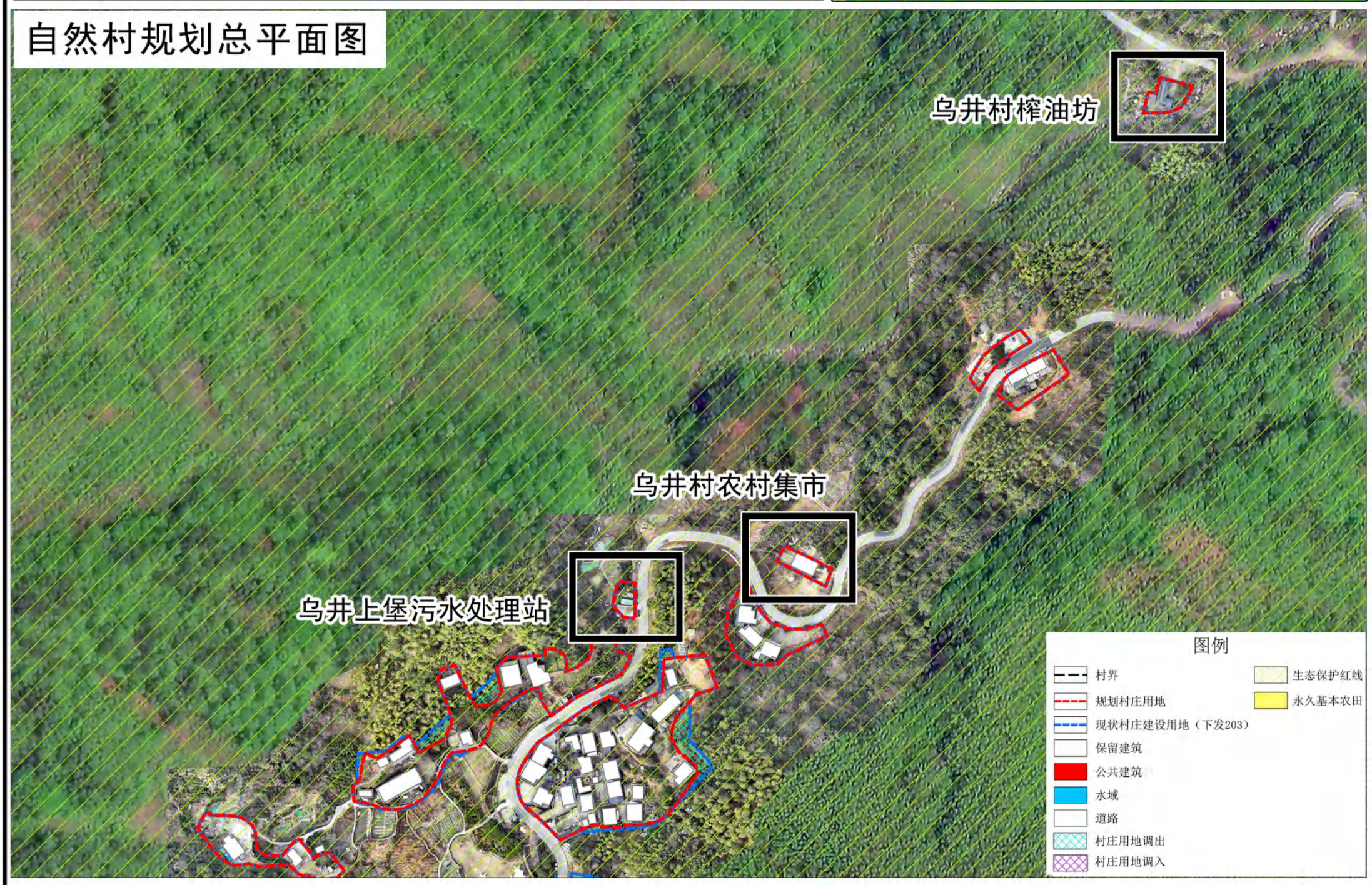
乡村基础设施项目选址方案

村域综合规划图





自然村规划总平面图



与《湾里管理局招贤镇乌井村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035年）》符合性分析

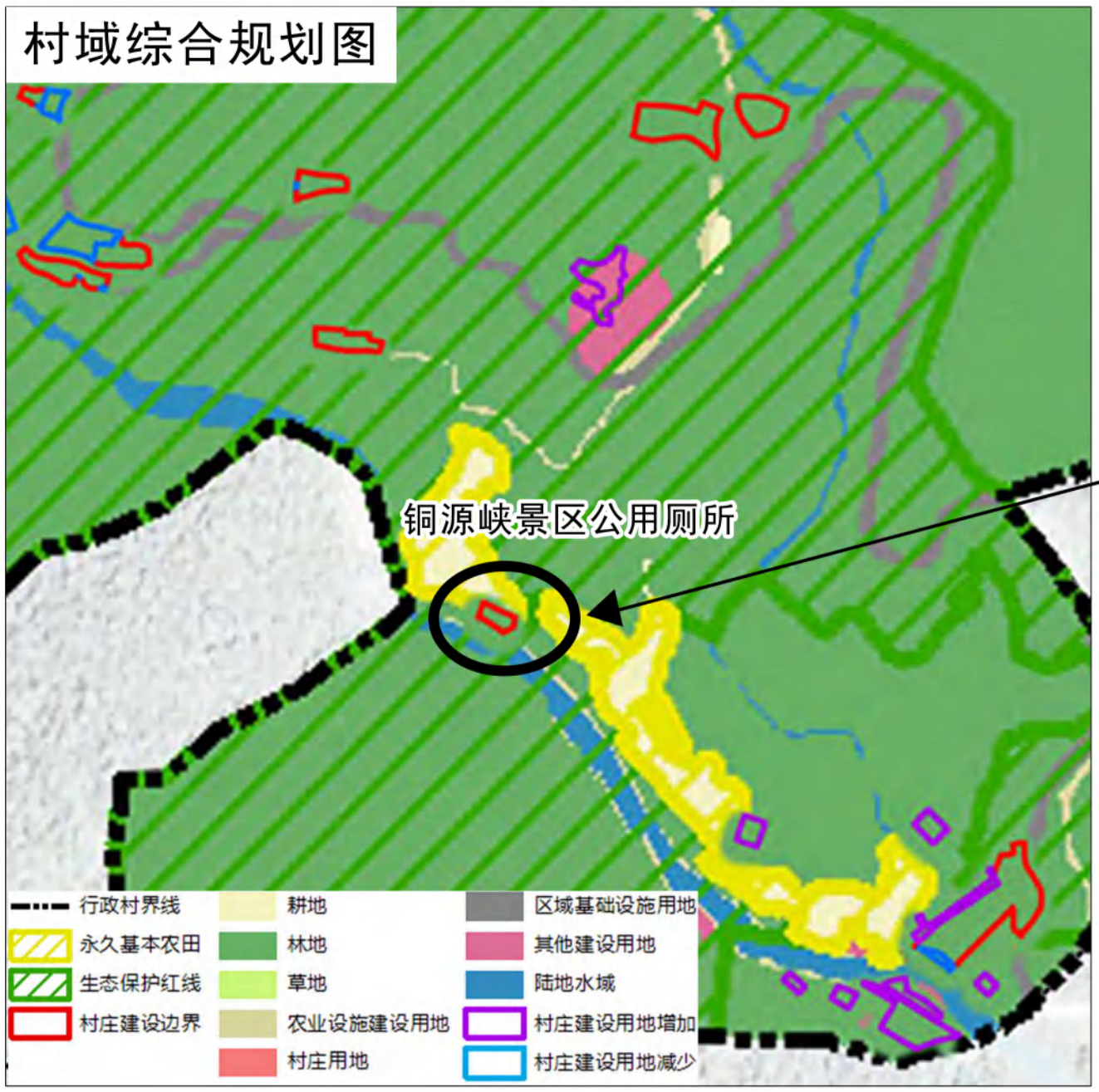
乌井上堡污水处理站、乌井村农村集市、乌井村榨油坊均位于村庄用地范围内，为现状保留，符合村庄规划安排。

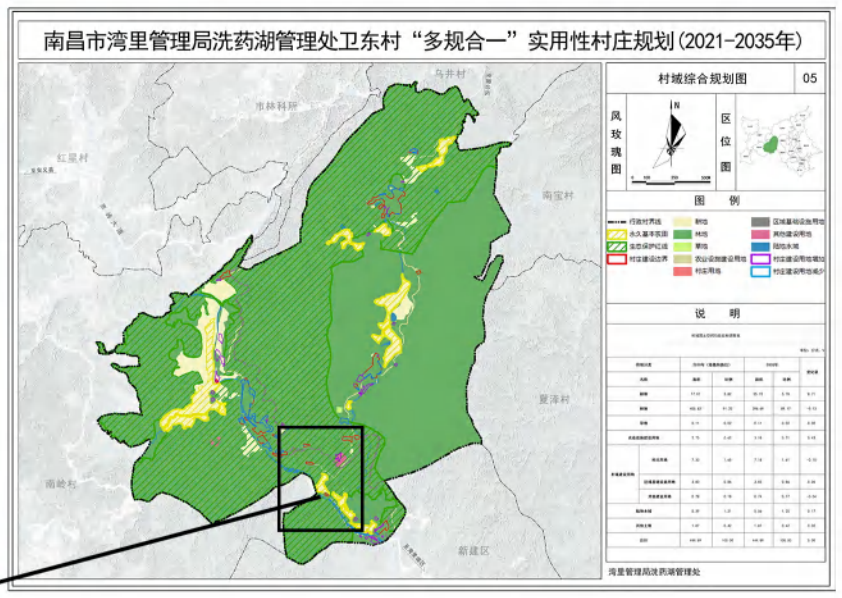
江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

07-1与村庄规划符合性分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

村域综合规划图

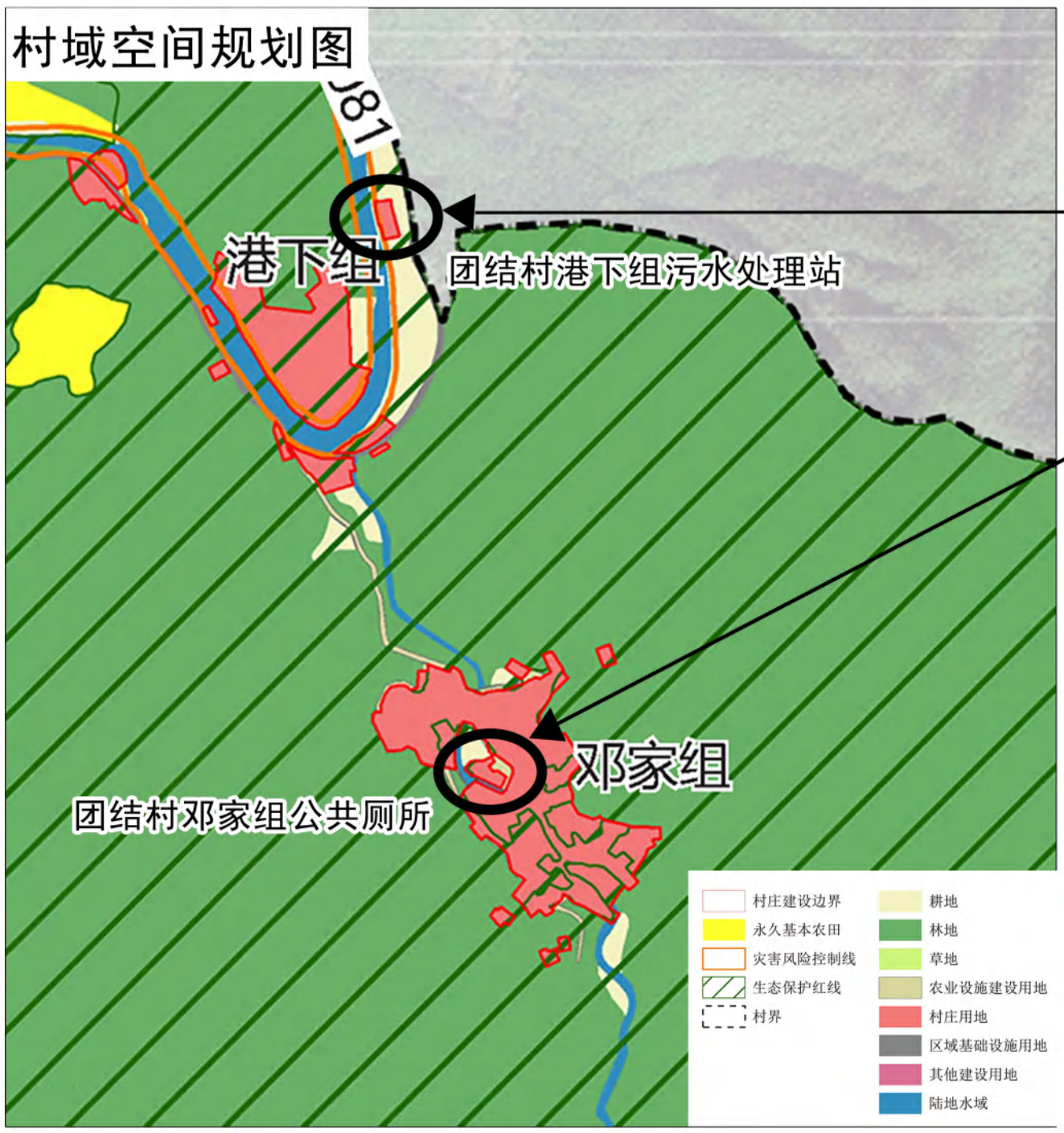


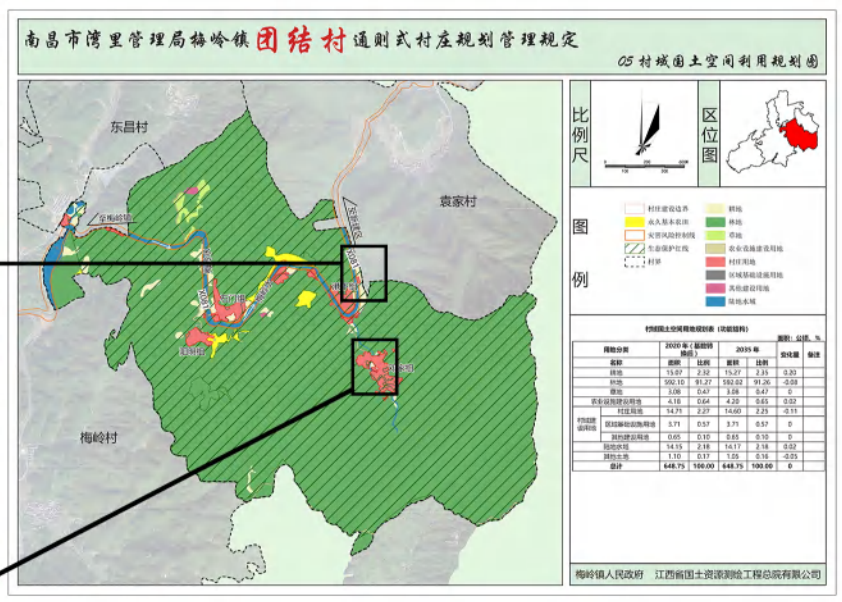


与《湾里管理局洗药湖管理处卫东村“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035年）》符合性分析

铜源峡景区公用厕所位于村庄建设边界内，其规划用地性质为公用设施用地，符合村庄规划的安排。

村域空间规划图





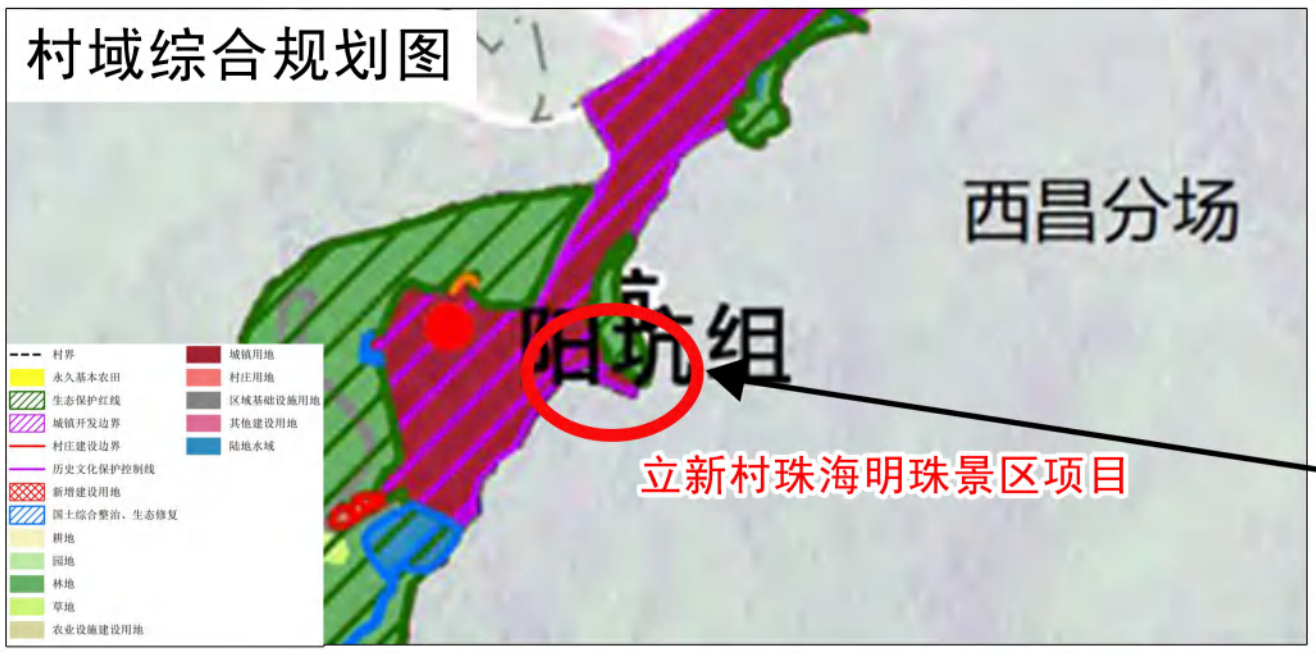
与《南昌市湾里管理局梅岭镇团结村通则式村庄规划管理规定》符合性分析

团结村港下组污水处理站、团结村邓家组公共厕所位于村庄用地范围内，符合村庄规划的安排。

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

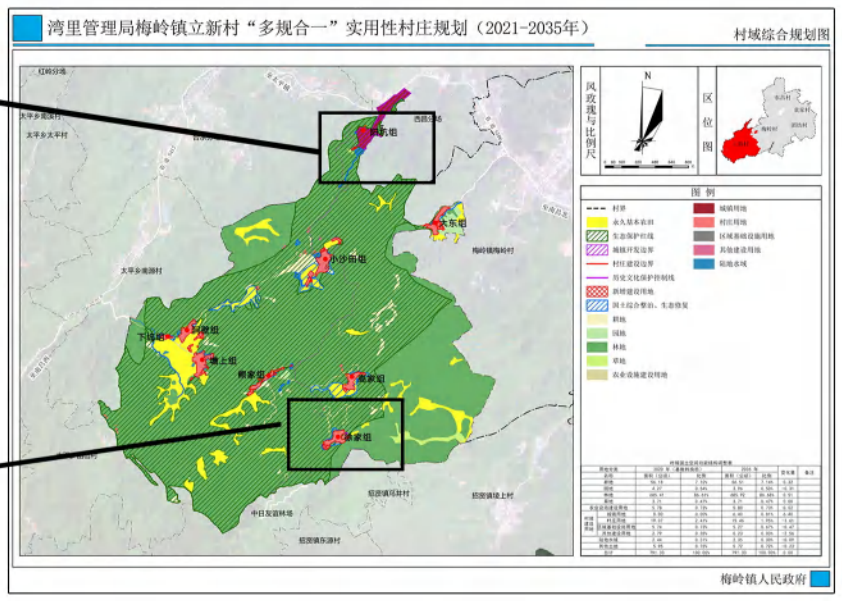
乡村基础设施项目选址方案

村域综合规划图

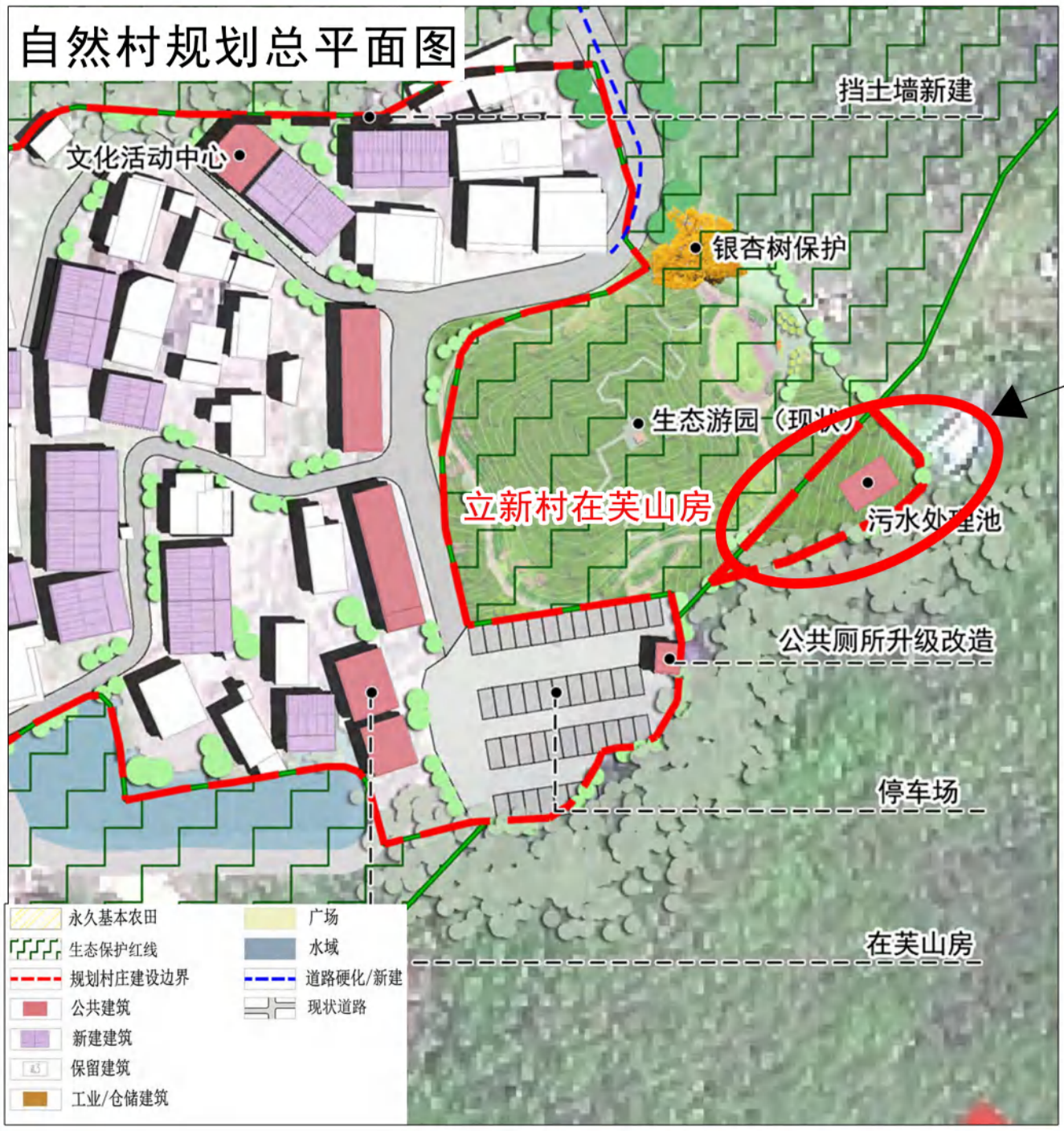


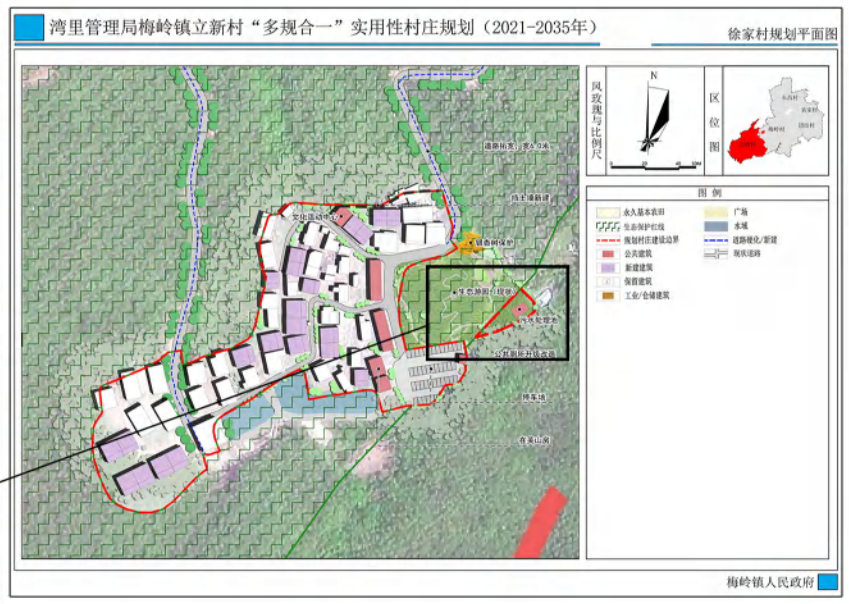
村域综合规划图





自然村规划总平面图





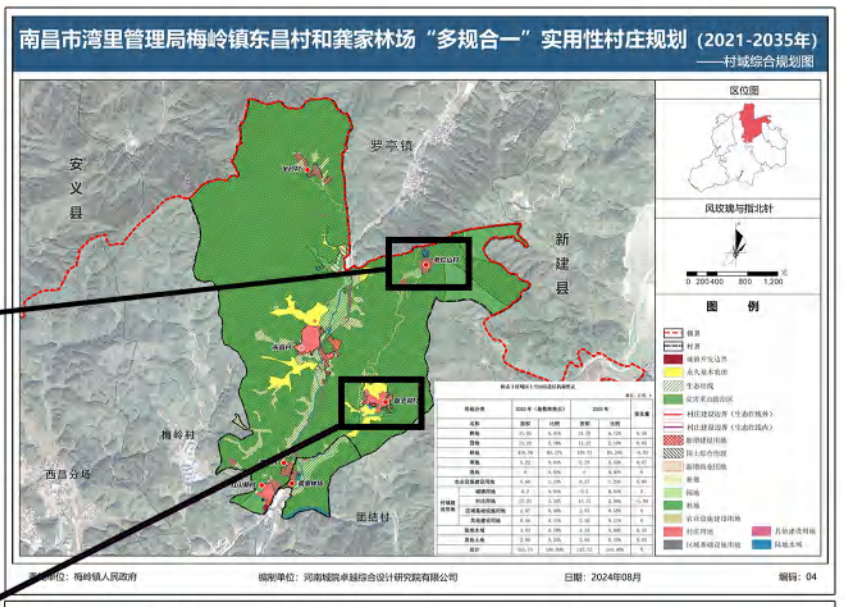
与《湾里管理局梅岭镇立新村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035年）》符合性分析

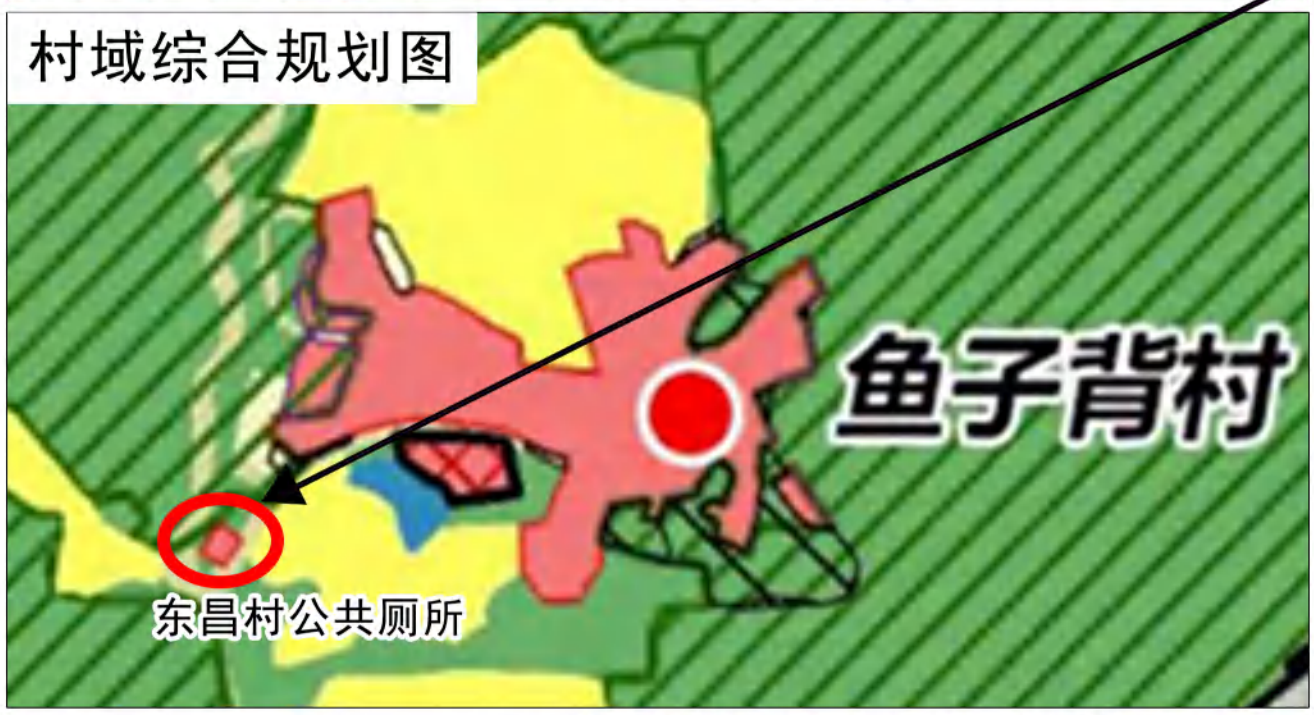
竹海明珠景区项目位于城镇开发边界内；在芙山房项目大部分位于村庄用地范围内（现状生态游园），另有47㎡的木屋位于生态控制区内，其功能为不破坏和削弱生态功能的旅游活动，与管制要求无冲突，符合村庄规划

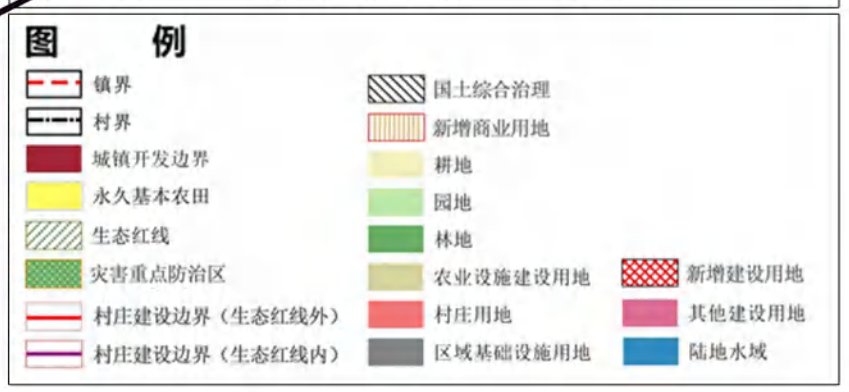
梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案



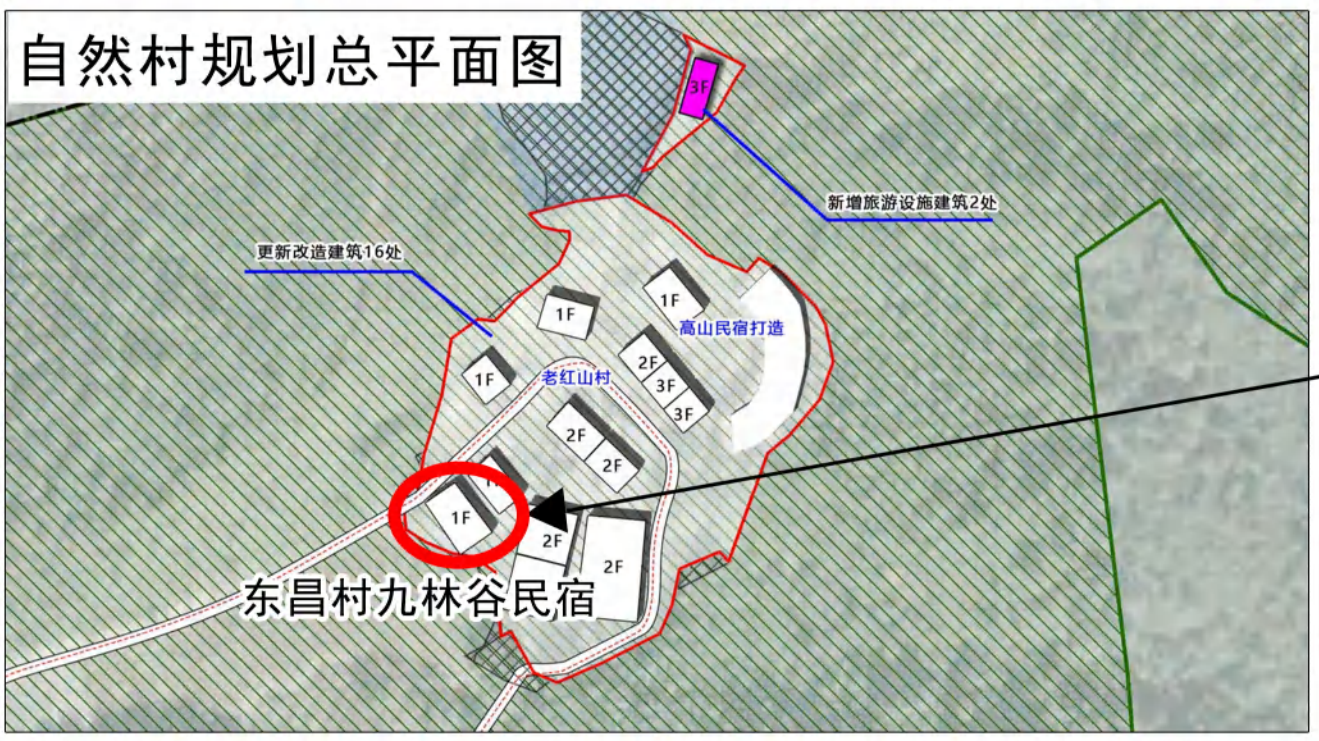


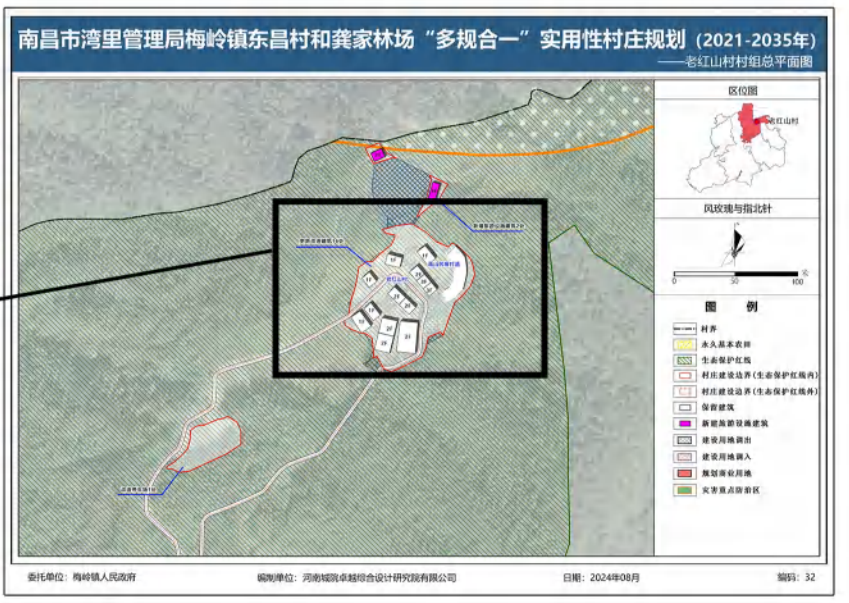


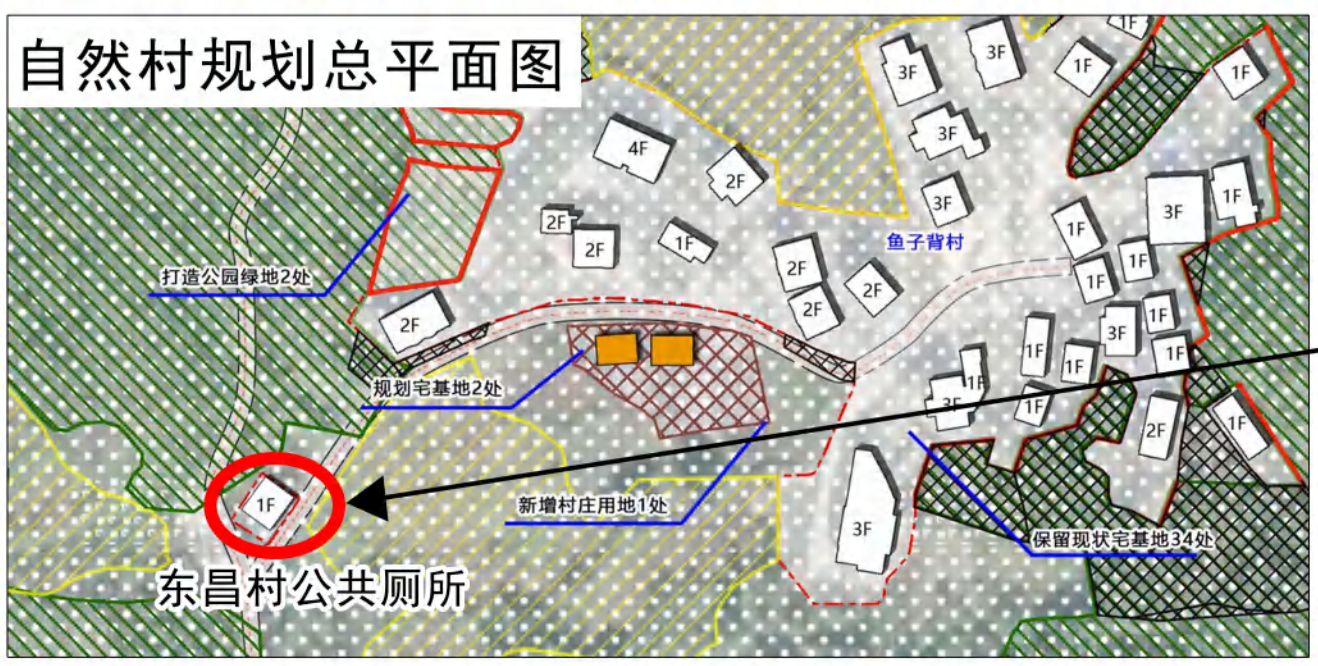


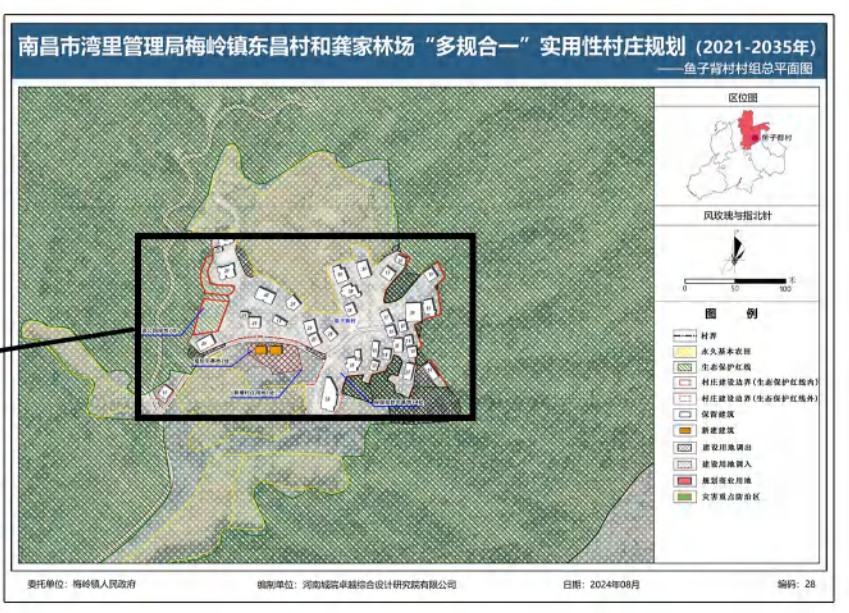
与《湾里管理局梅岭镇东昌村和龚家林场“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》符合性分析

东昌村公共厕所位于村庄建设边界内，其规划用地性质为公用设施用地；东昌村九林谷民宿为依托原有农居开展旅游活动，均符合村庄规划的安排。







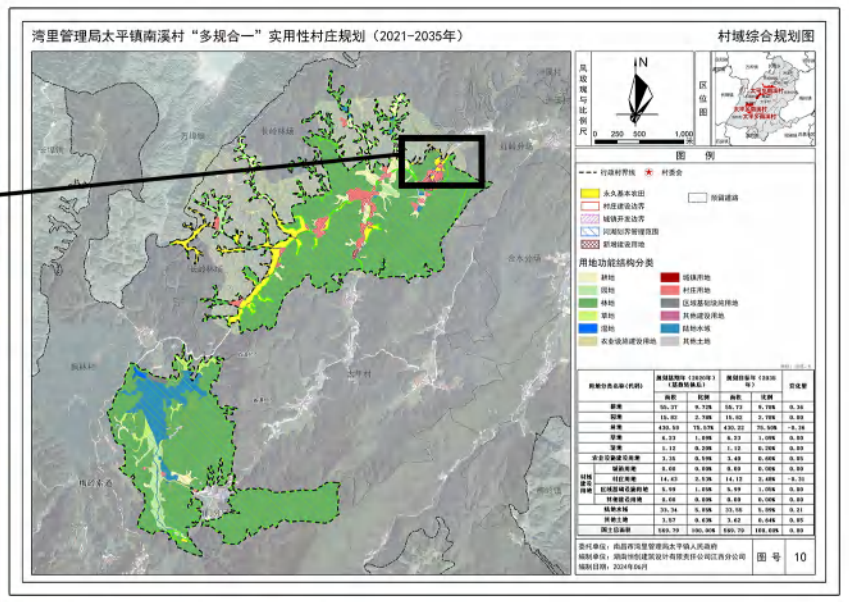


梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

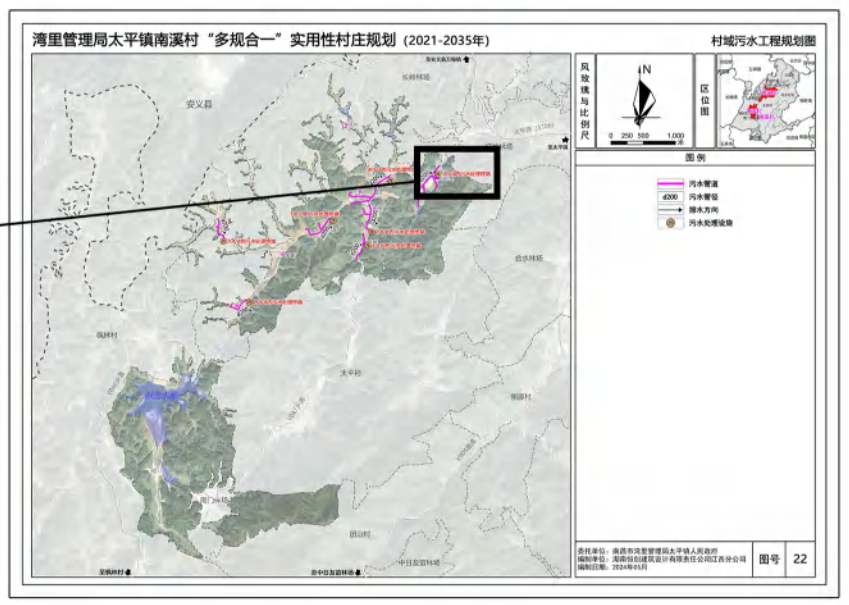
与《湾里管理局太平镇南溪村“多规合一”实用性村庄规划（2021-2035 年）》符合性分析

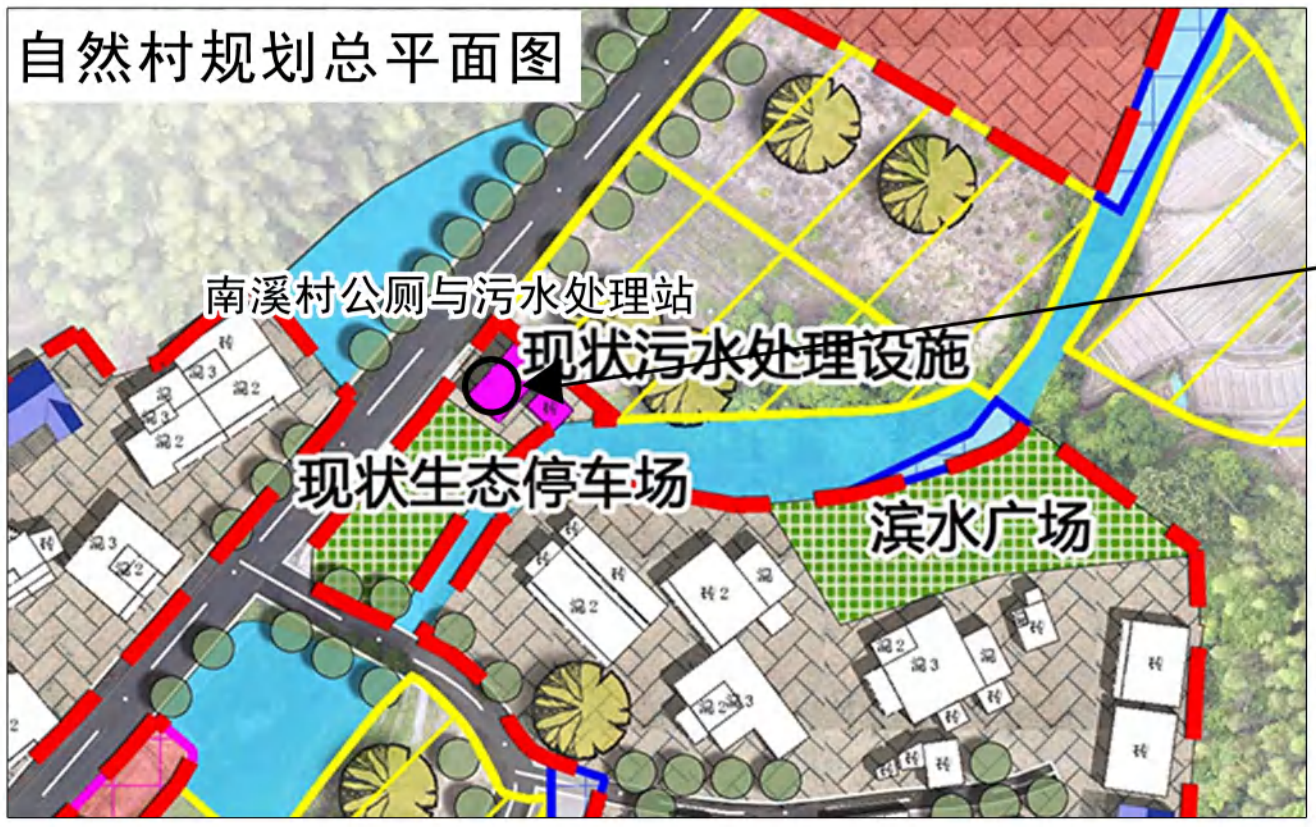
南溪村公厕与污水处理站选址于村庄建设边界内，其规划用地性质为1302排水用地，符合村庄规划的安排。

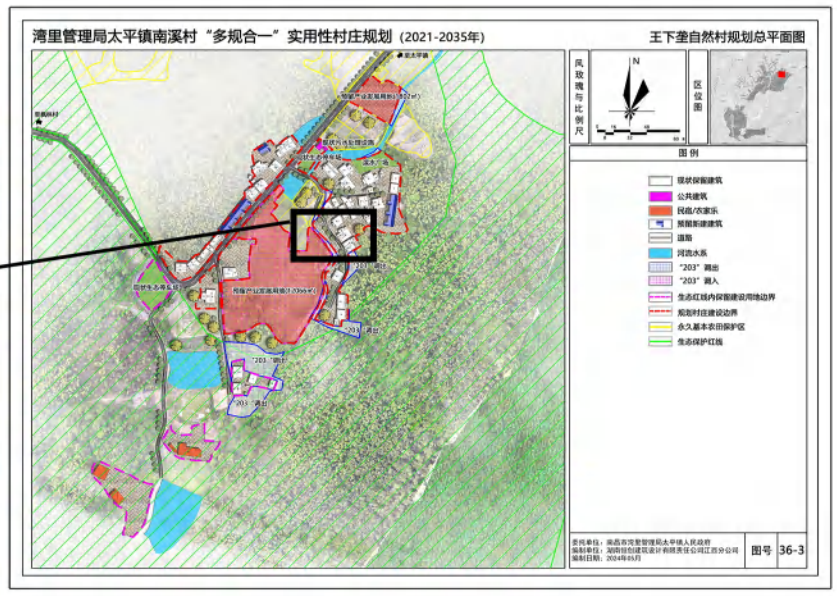










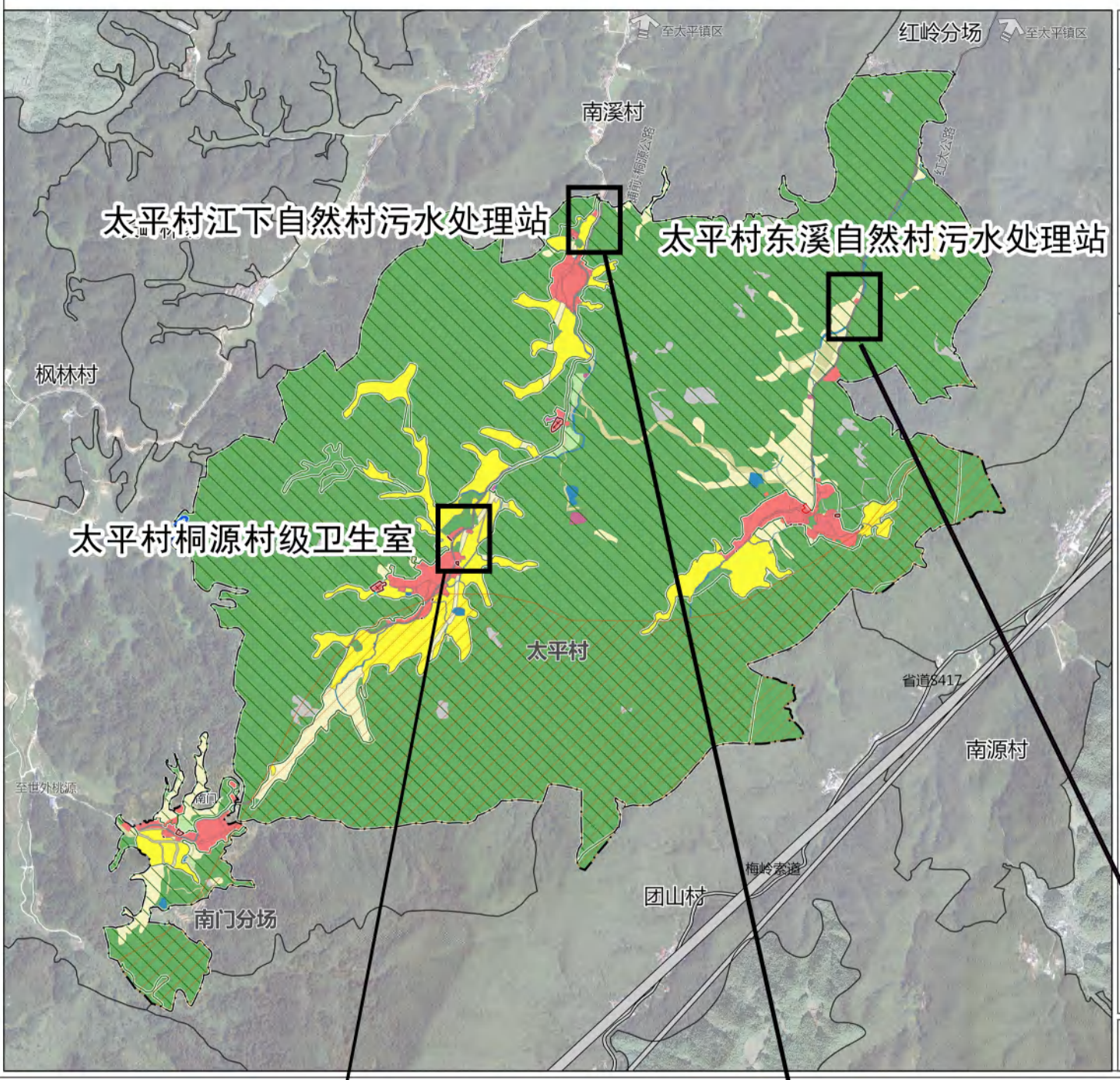


梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

与《湾里管理局太平镇太平村—南门分场村庄规划（2021-2035 年）》符合性分析

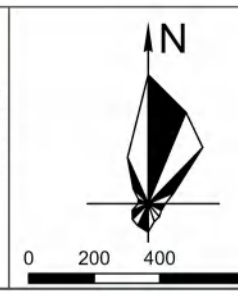
太平村江下自然村污水处理站、太平村东溪自然村污水处理站、太平村桐源村级卫生室均位于村庄用地范围内，规划用地性质分别为1302排水用地、1302排水用地和0805农村社区服务设施用地，符合村庄规划。

湾里管理局太平镇太平村-南门分场村庄规划（2021-2035年）



村域综合规划图 04

风玫瑰与比例尺



区位图



图　例

- 行政村界线
- 村委会
- 生态保护红线
- 永久基本农田
- 村庄建设边界
- 灾害风险控制线
- 集体经营性建设用地（商业）

用地功能结构

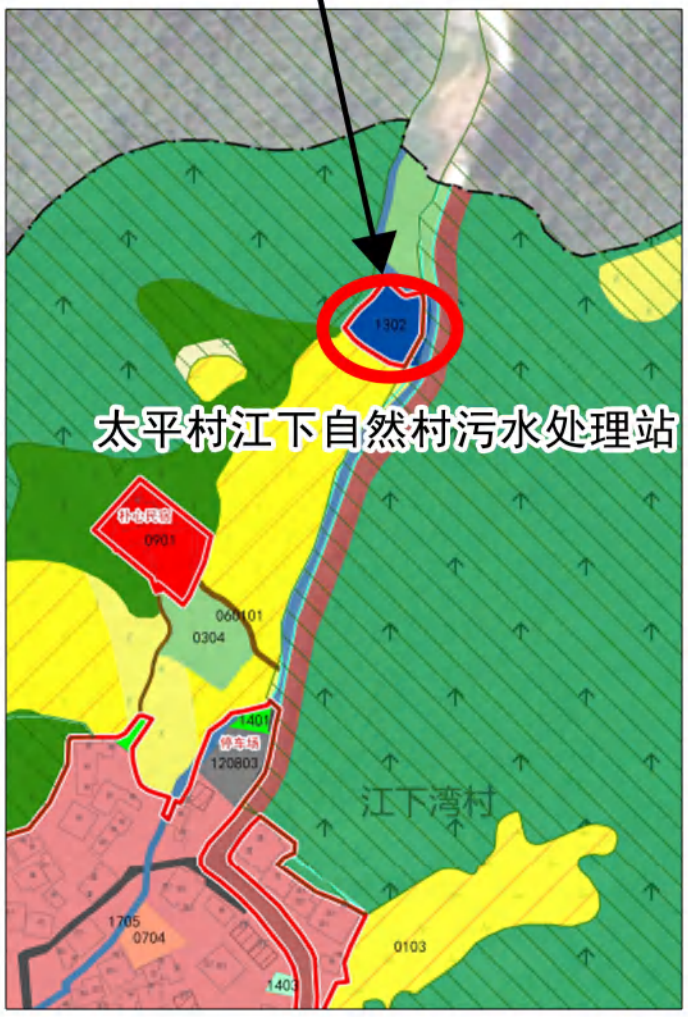
- 耕地
- 园地
- 林地
- 农业设施建设用地
- 村庄用地
- 区域基础设施用地
- 其他建设用地
- 陆地水域
- 其他土地

单位：公顷，%

用地分类名称(代码)		规划基期年（2020年）（基数转换后）		规划目标年（2035年）		变化量
		面积	比例	面积	比例	
耕地		52.13	8.32%	56.40	9.00%	4.27
园地		1.35	0.22%	1.35	0.22%	0.00
林地		536.35	85.62%	533.43	85.16%	-2.92
草地		0.04	0.01%	0.00	0.00%	-0.04
湿地		0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
农业设施建设用地		4.79	0.77%	4.65	0.74%	-0.14
村域建设用地	城镇用地	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00
	村庄用地	16.08	2.57%	14.38	2.30%	-1.71
	区域基础设施用地	4.41	0.70%	4.41	0.70%	0.00
	其他建设用地	0.49	0.08%	0.49	0.08%	0.00
陆地水域		2.98	0.48%	2.90	0.46%	-0.08
其他土地		7.77	1.24%	8.39	1.34%	0.62
国土总面积		626.41	100.00%	626.41	100.00%	0.00

湾里管理局太平镇人民政府





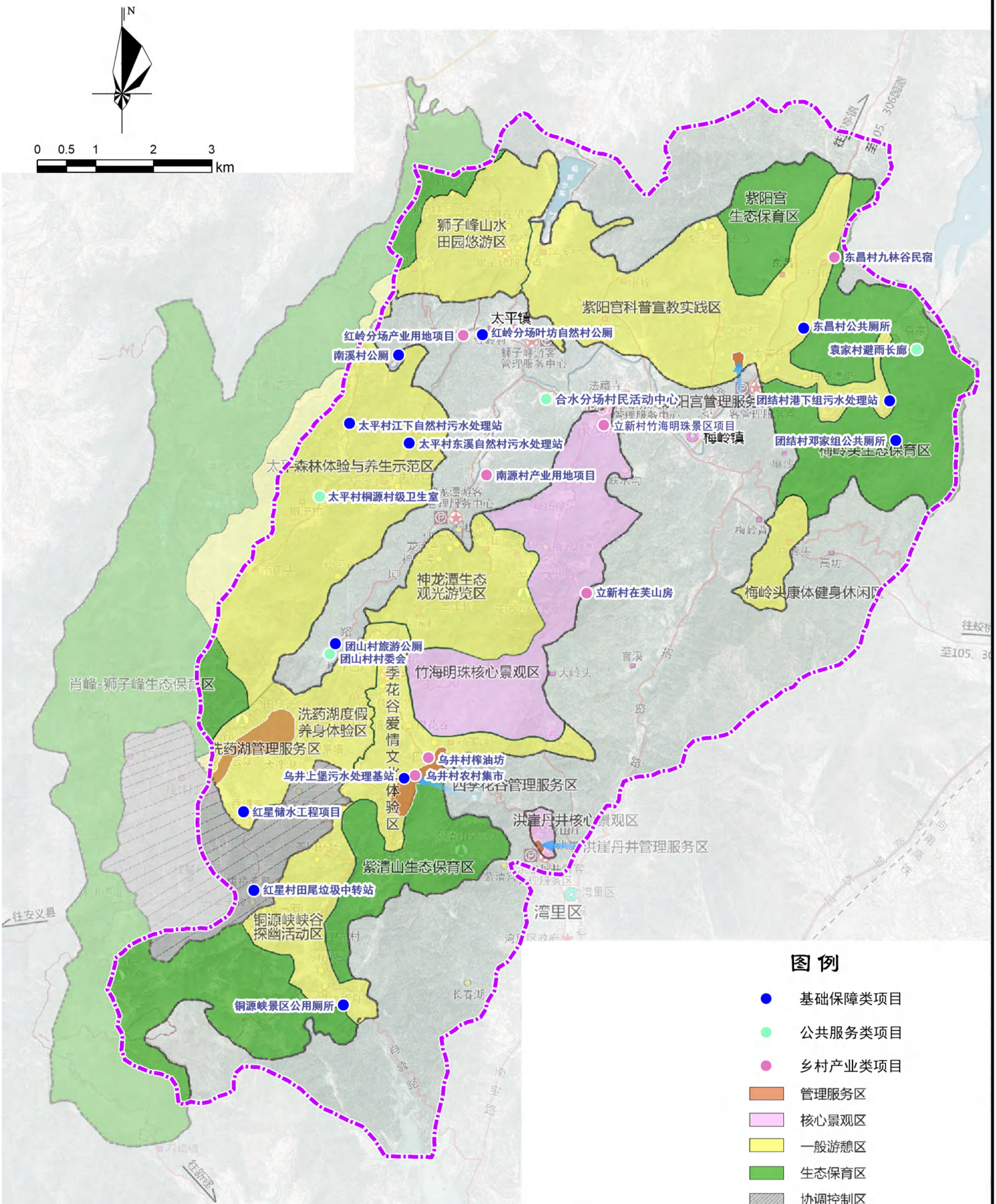


江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

07-6与村庄规划符合性分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

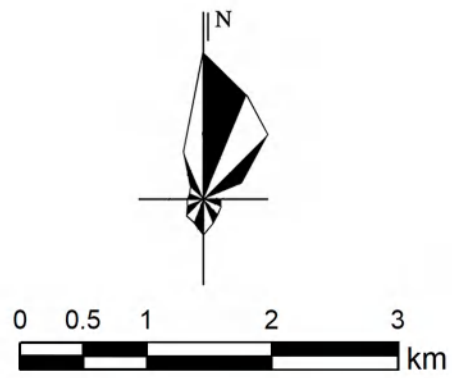


江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

08-与梅岭国家森林公园总体规划符合性分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案



项目与生态保护红线符合性分析

涉及项目				符合性分析
类型	项目名称	用地面积（㎡）	重叠面积（㎡）	
基础保障类	乌井上堡污水处理站	304	304	符合《江西省自然资源厅 江西省生态环境厅 江西省林业局关于印发江西省生态保护红线管理办法（试行）的通知》（赣自然资发〔2024〕8号）第三章 第七条 第（五）款不破坏生态功能的适度参观旅游、科普教育及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。
	铜源峡景区公用厕所	109	92	
	红星储水工程项目	92	92	
	团结村港下组污水处理站	161	161	
	团结村邓家组公共厕所	83	5	
	太平村江下自然村污水处理站	352	7	
	太平村东溪自然村污水处理站	354	354	
乡村产业类	乌井村农村集市	448	448	
	乌井村榨油坊	411	411	
	立新村在芙山房	534	19	
	立新村竹海明珠景区项目	489	22	
	东昌村九林谷民宿	273	273	
小计		3610	2188	

项目与城镇开发边界关系情况表

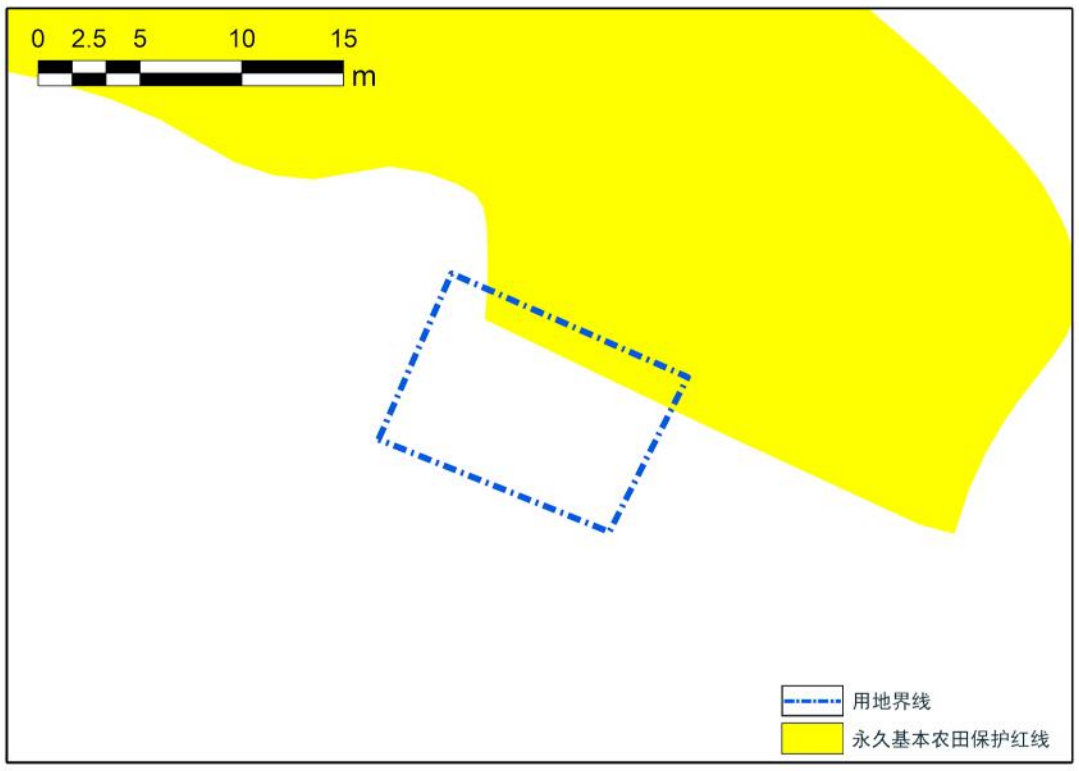
涉及项目		用地面积（㎡）	重叠面积（㎡）
类型	项目名称		
基础保障类	红岭分场叶坊自然村公厕	229	88
公共服务类	合水分场村民活动中心	1576	1557
乡村产业类	立新村竹海明珠景区项目	489	67
	红岭分场产业用地项目	689	587
	南源村产业用地项目	1630	1602
小计		4613	3901

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

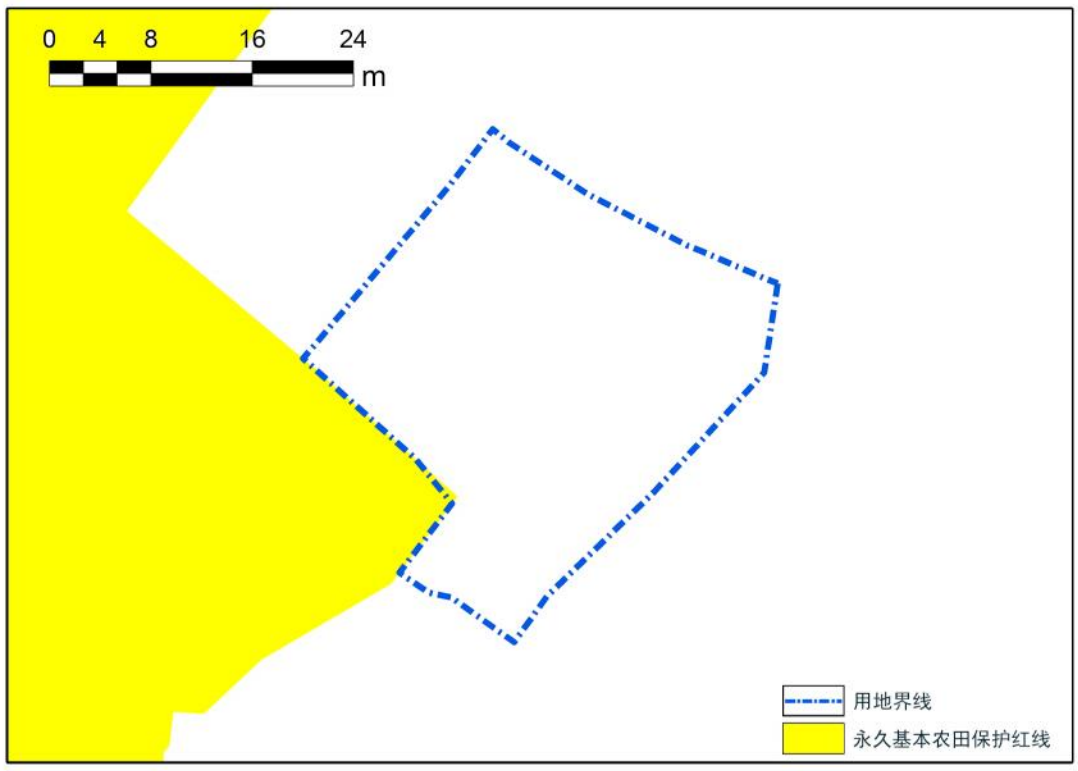
9-1与三区三线关系图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

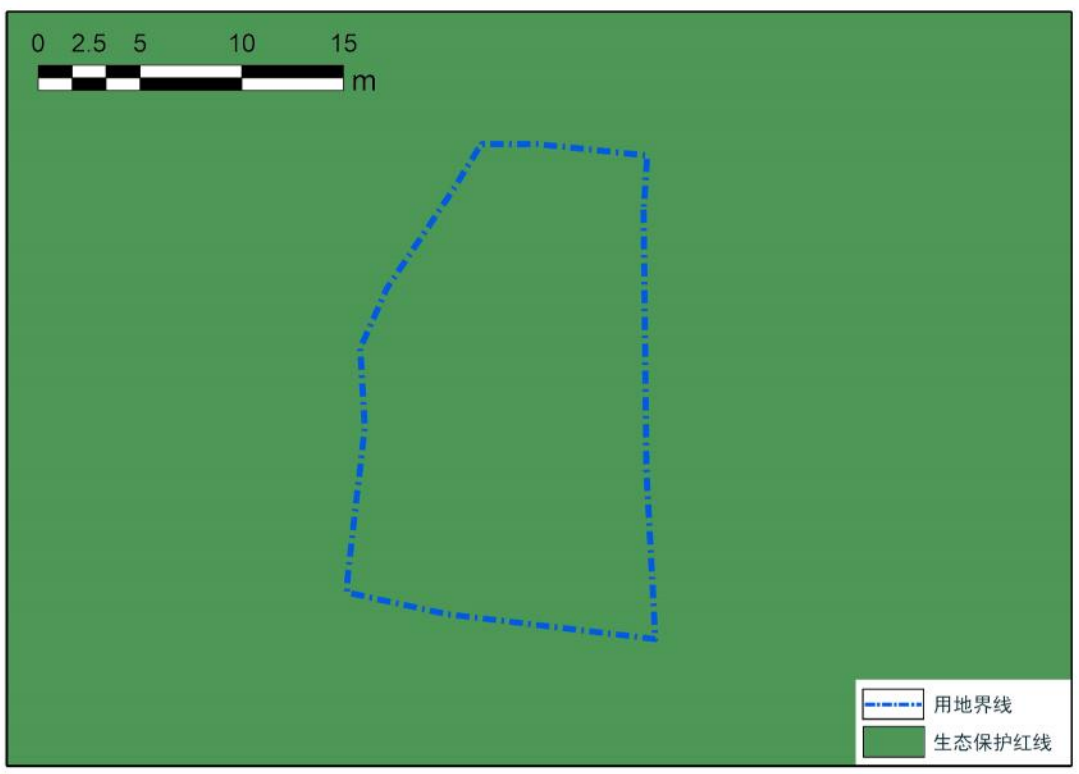
铜源峡景区公用厕所



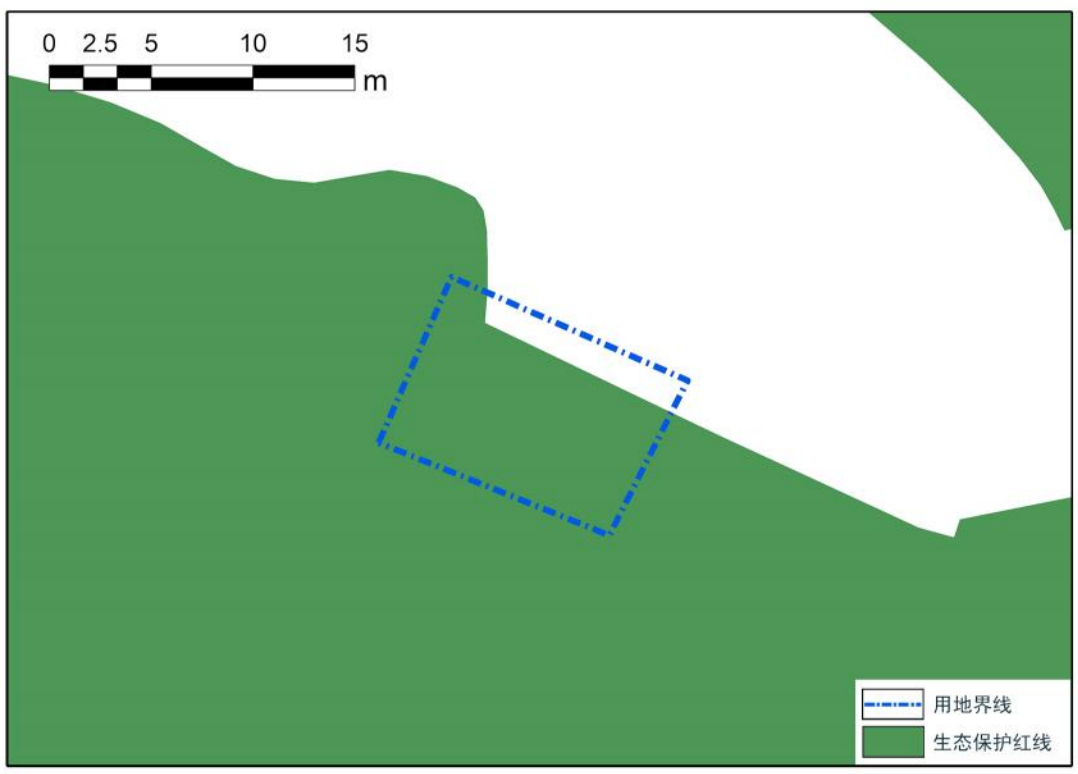
团山村村委会



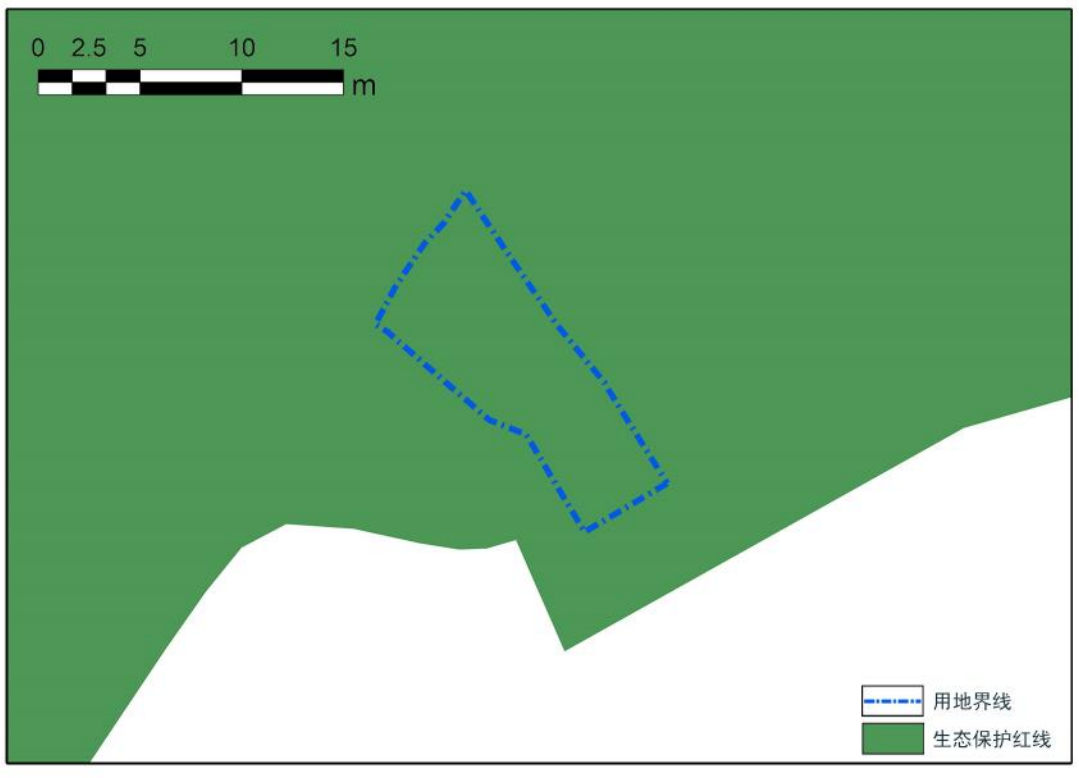
乌井上堡污水处理站



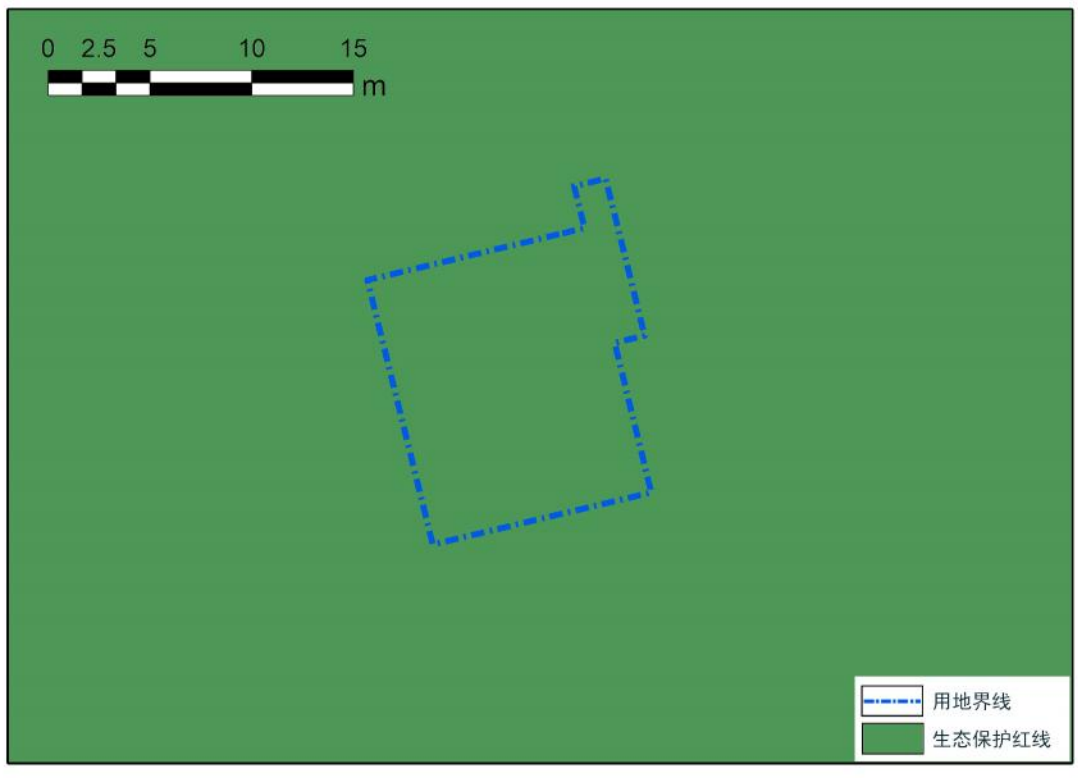
铜源峡景区公用厕所



红星储水工程项目

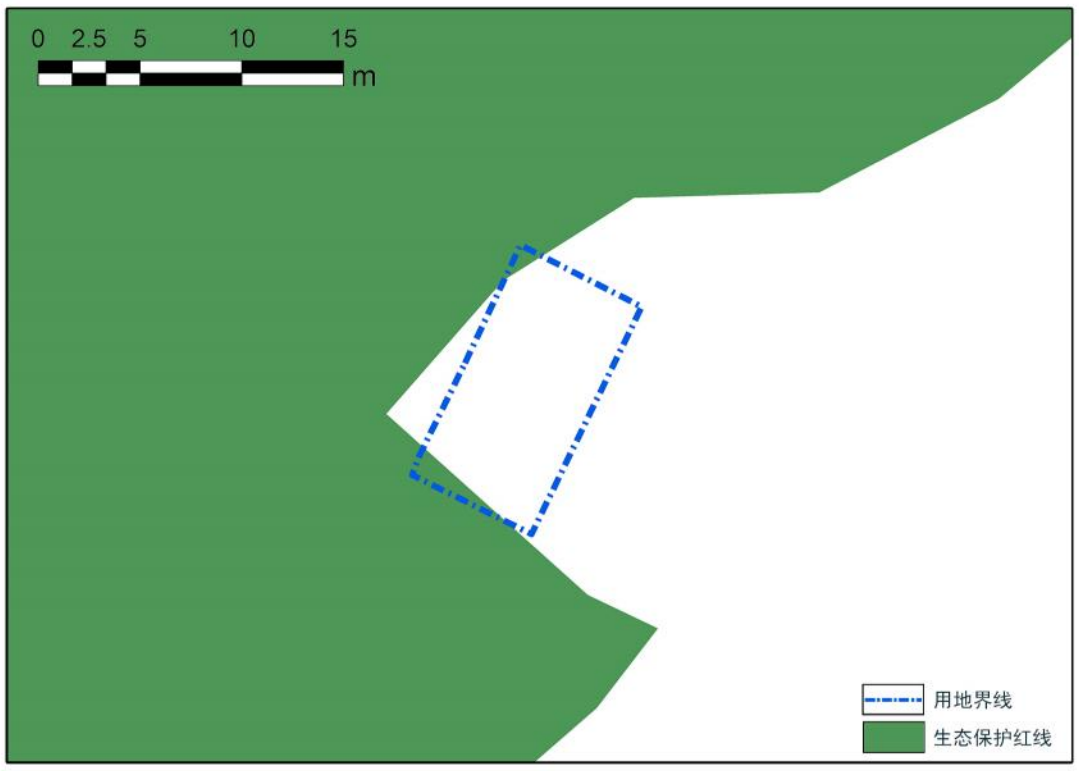


团结村港下组污水处理站

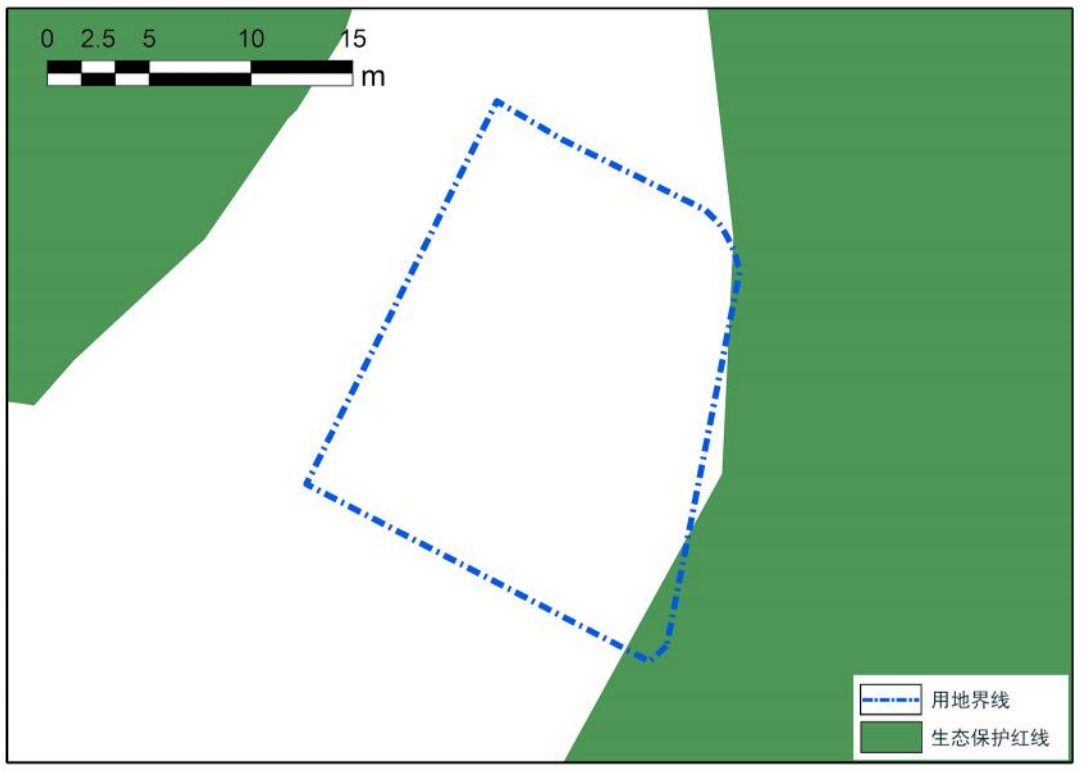


梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

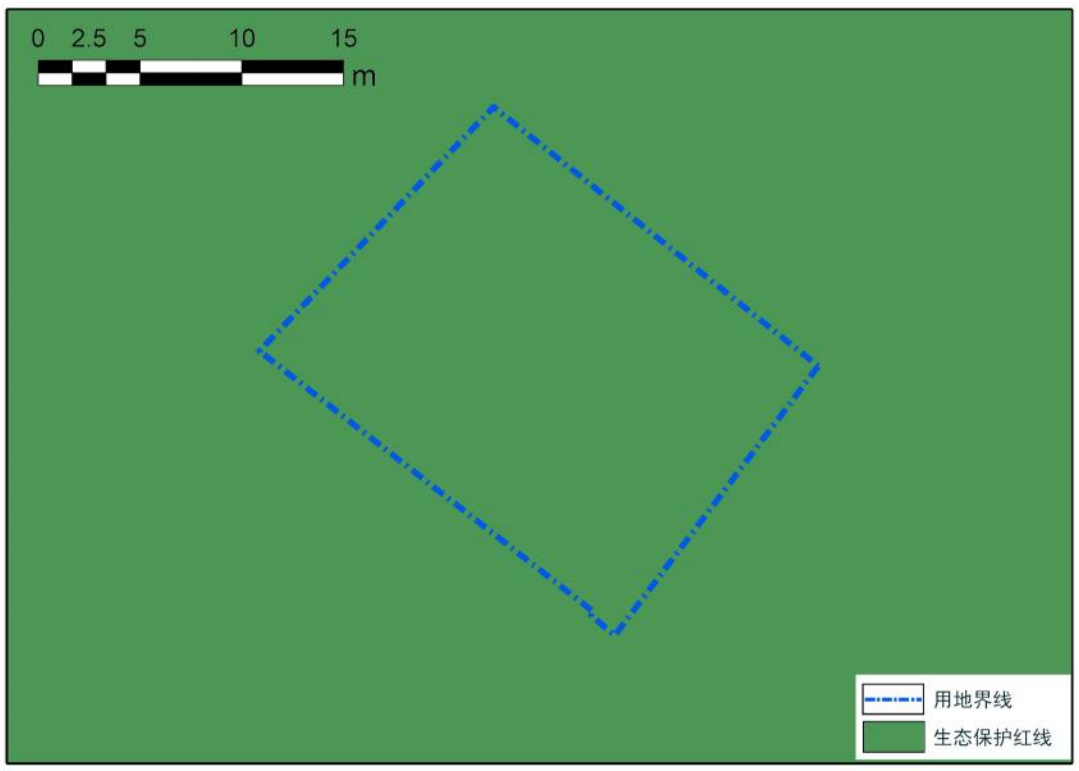
团结村邓家组公共厕所



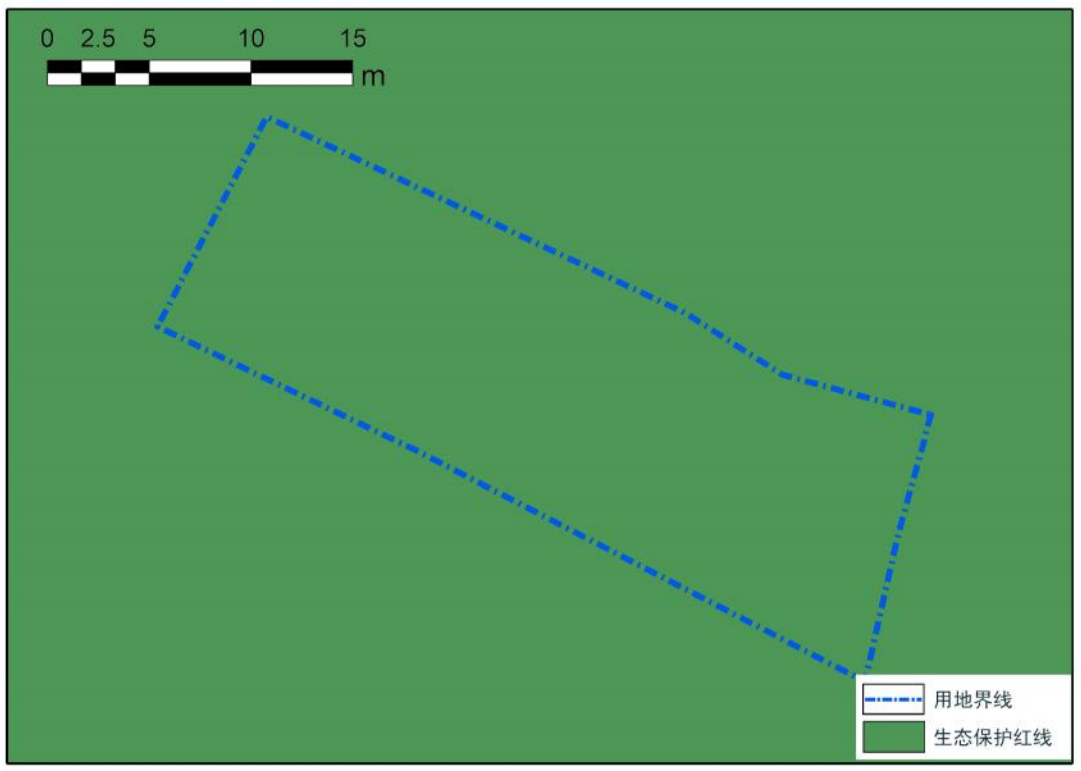
太平村江下自然村污水处理站



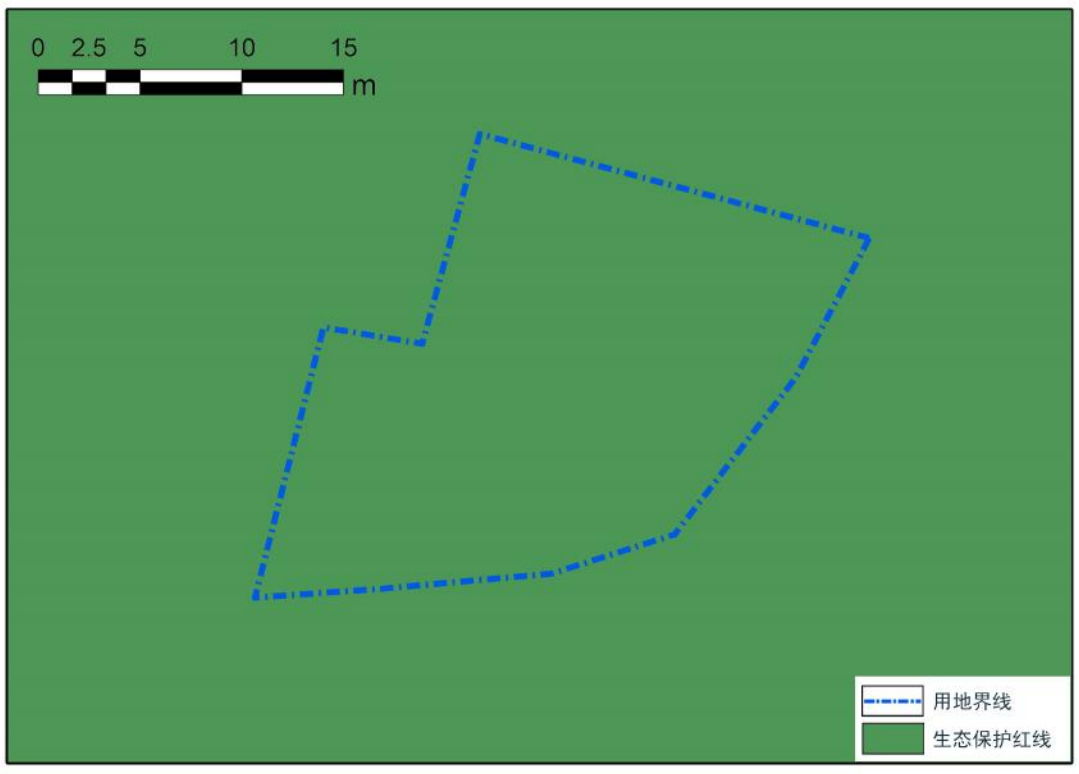
太平村东溪自然村污水处理站



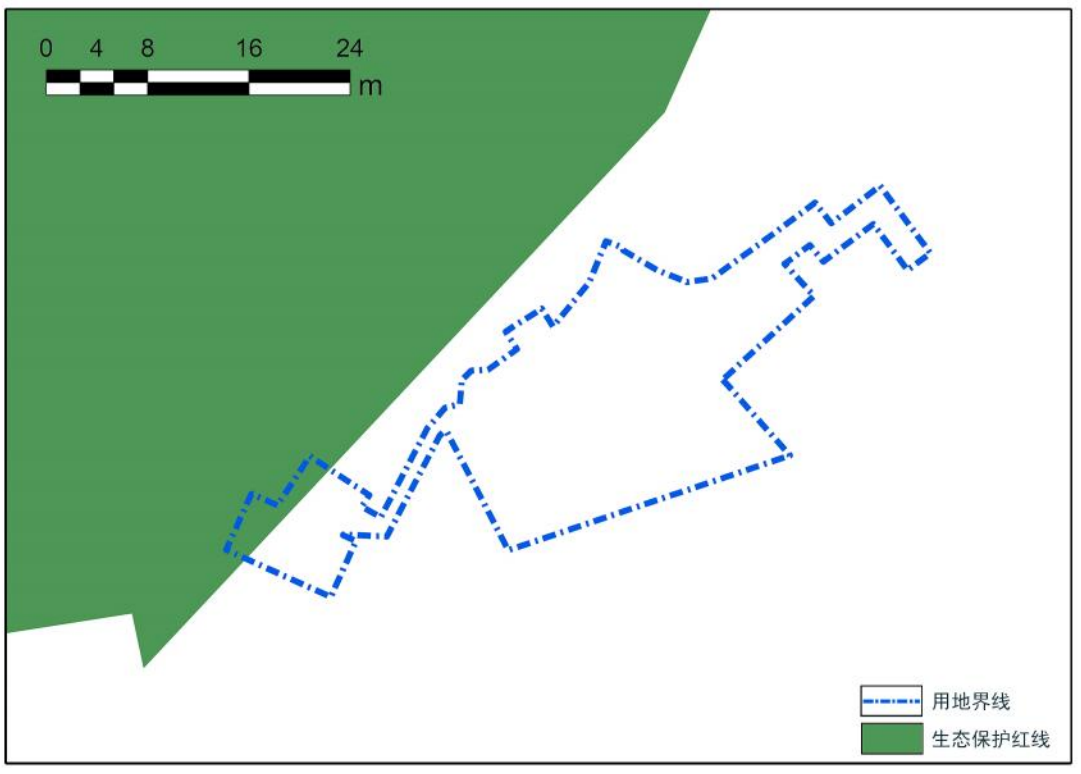
乌井村农村集市



乌井村榨油坊

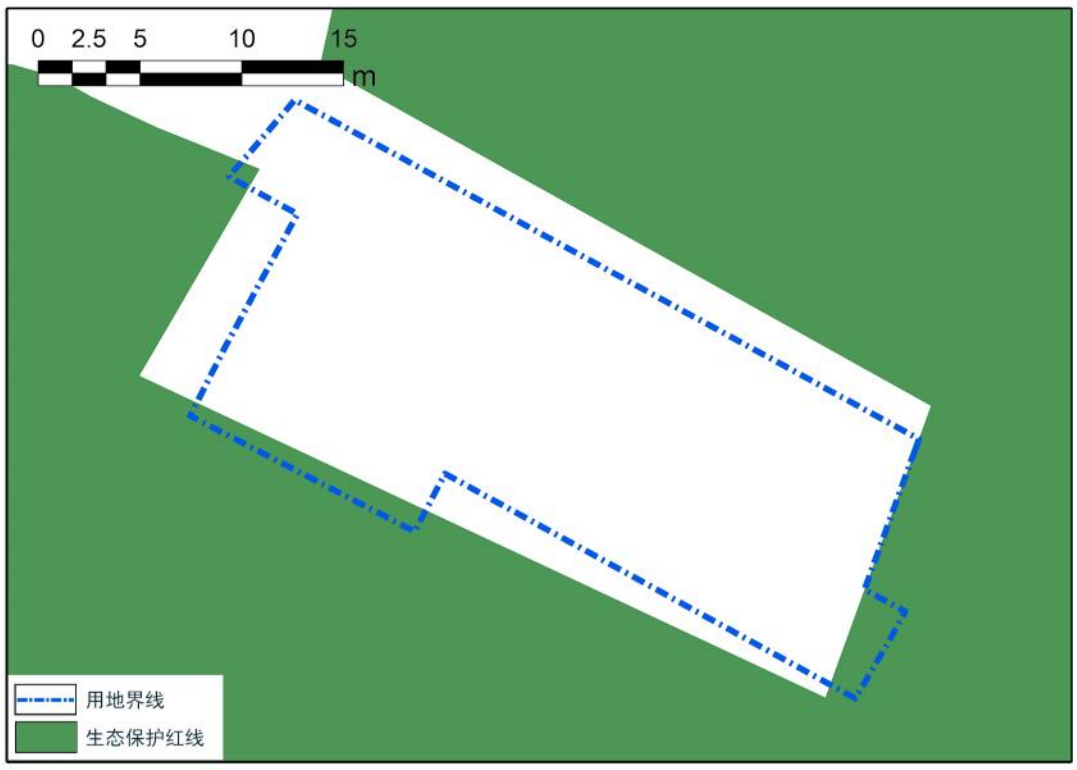


立新村在芙山房

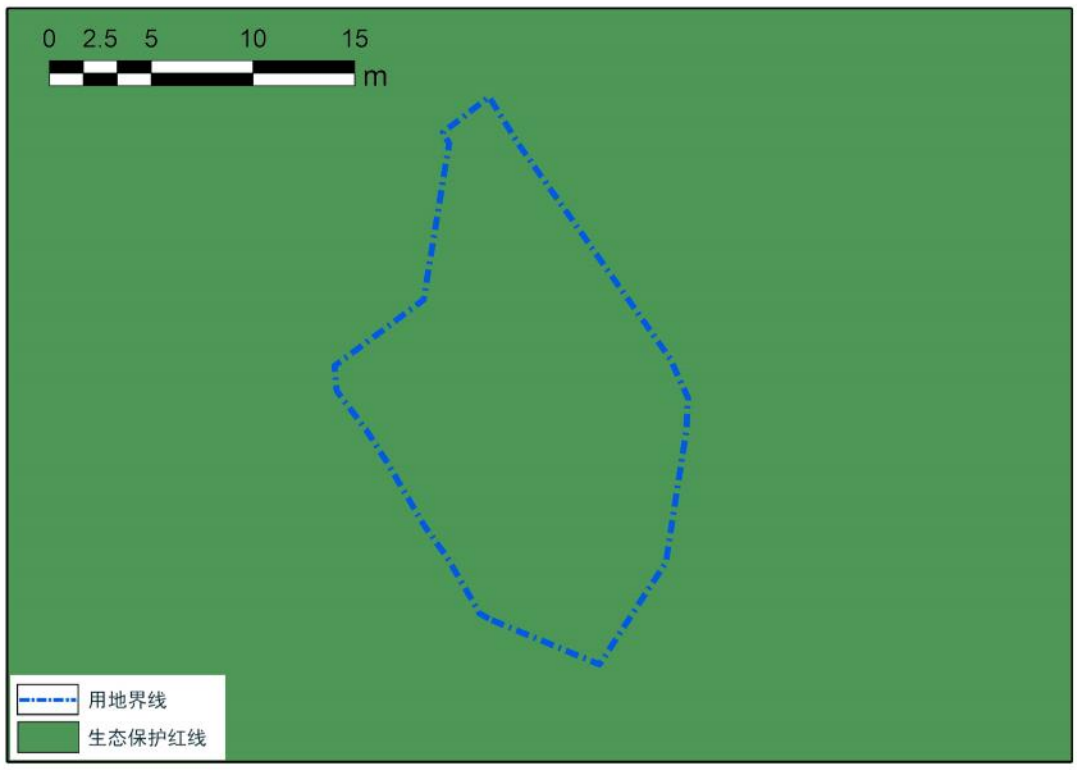


梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

立新村竹海明珠景区项目

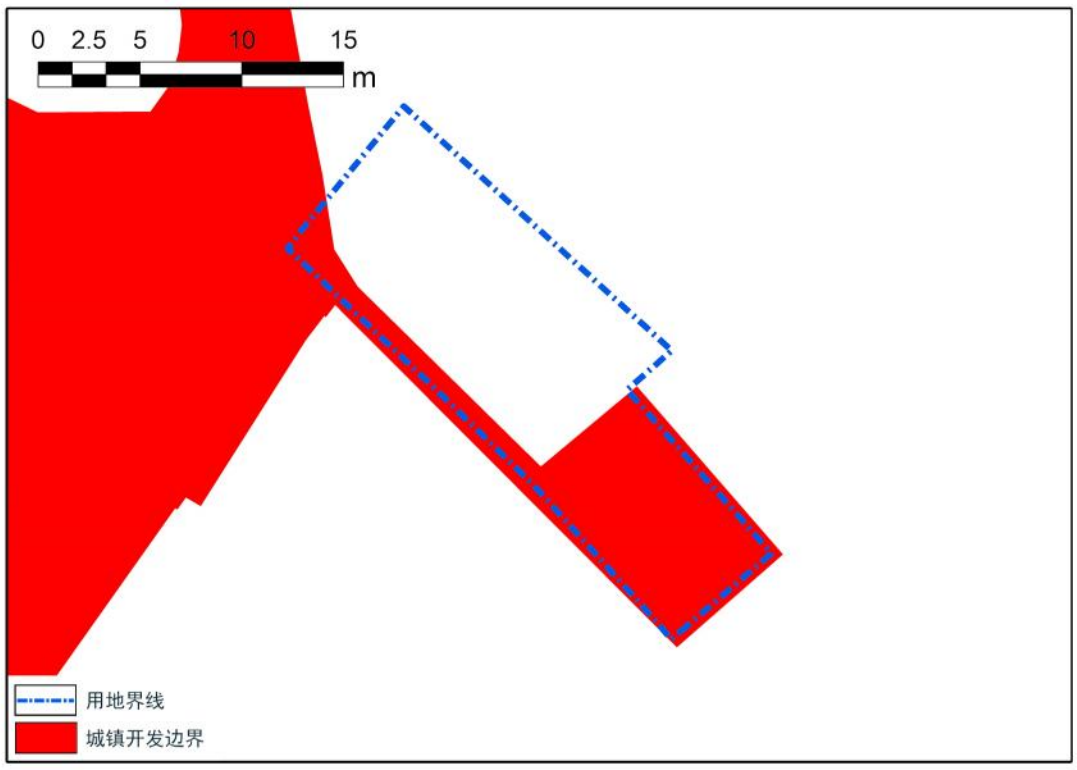


东昌村九林谷民宿

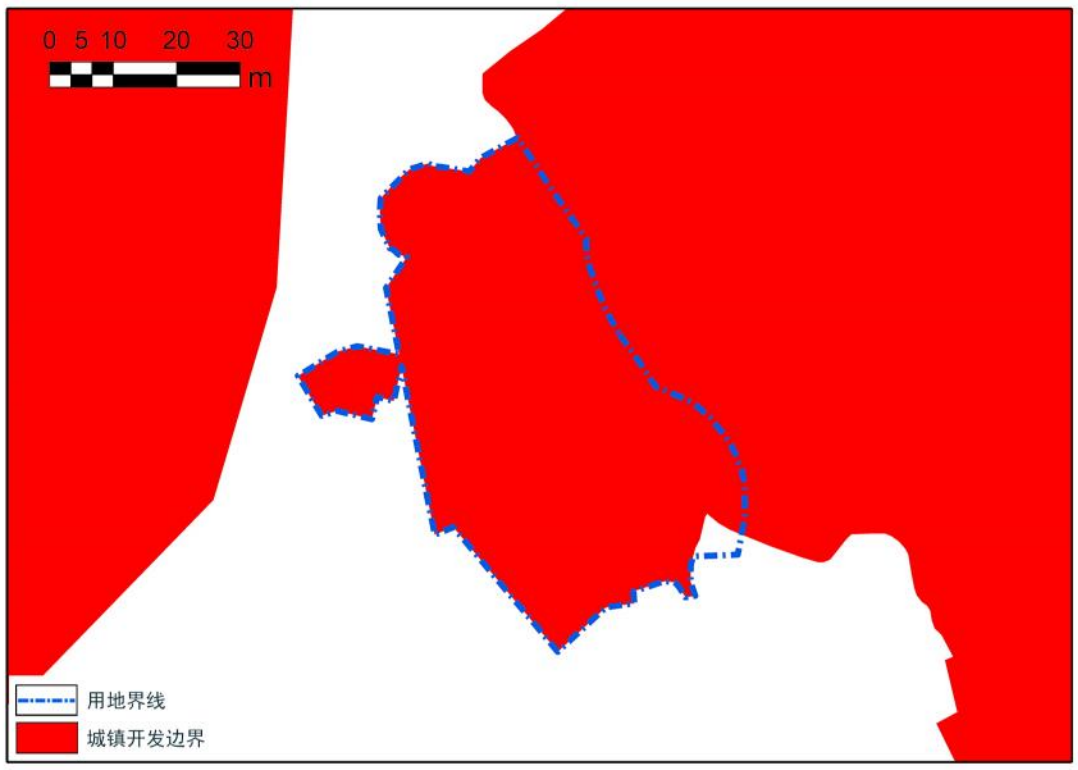


梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

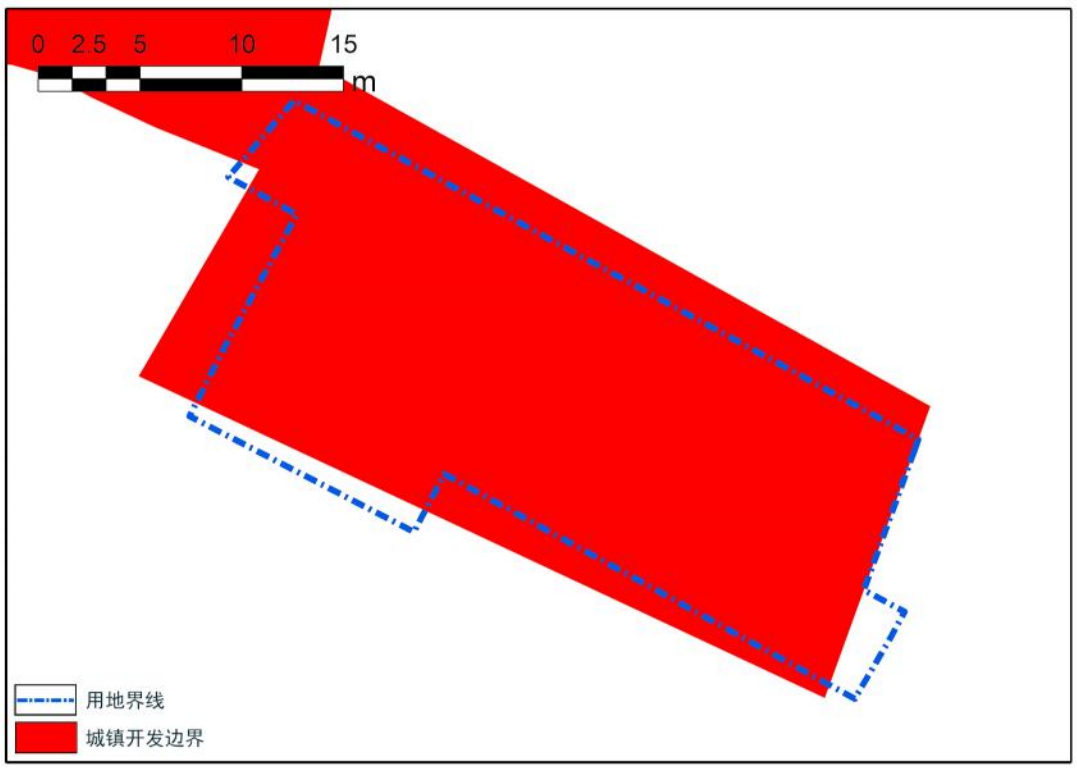
红岭分场叶坊自然村公厕



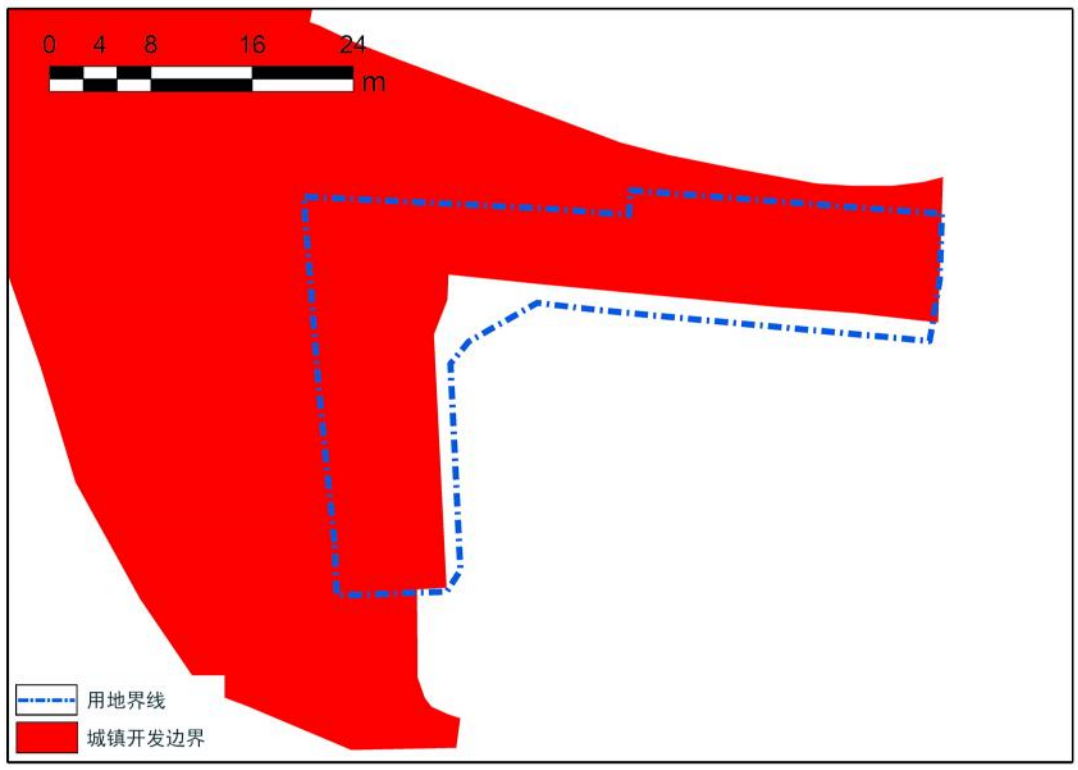
合水分场村民活动中心



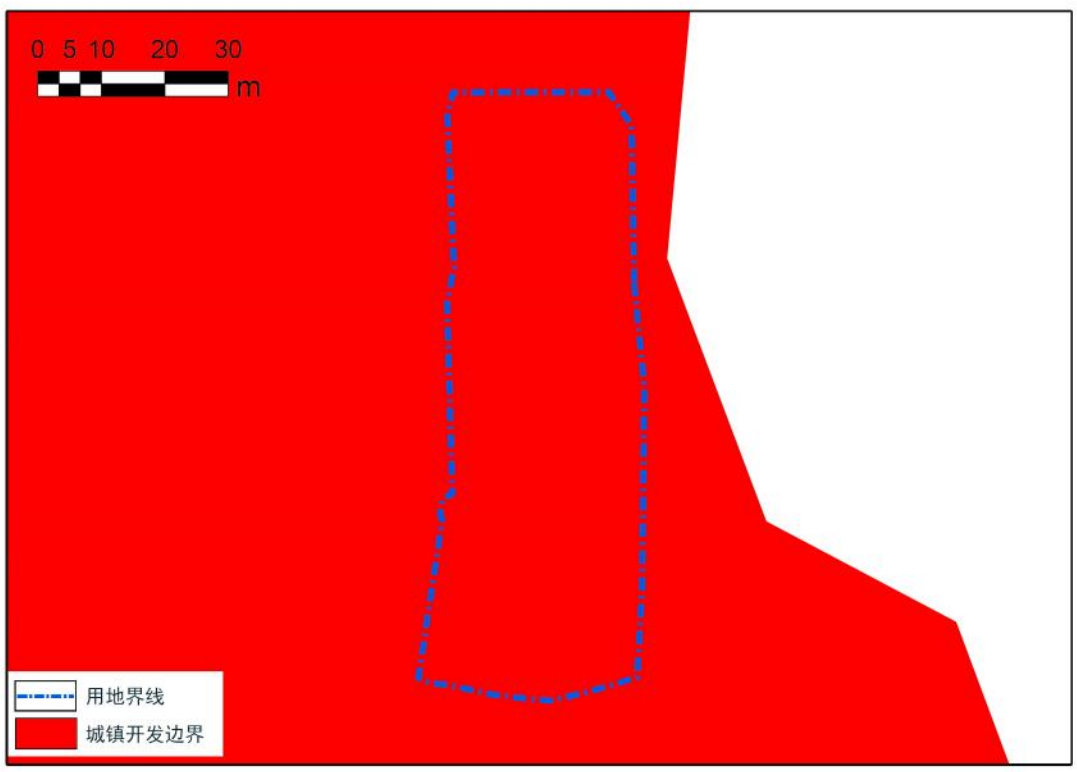
立新村竹海明珠景区项目



红岭分场产业用地项目

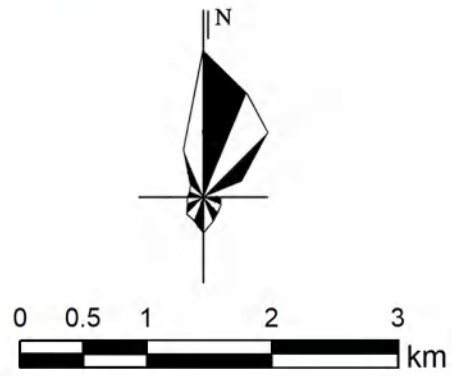


南源村产业用地项目



梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案



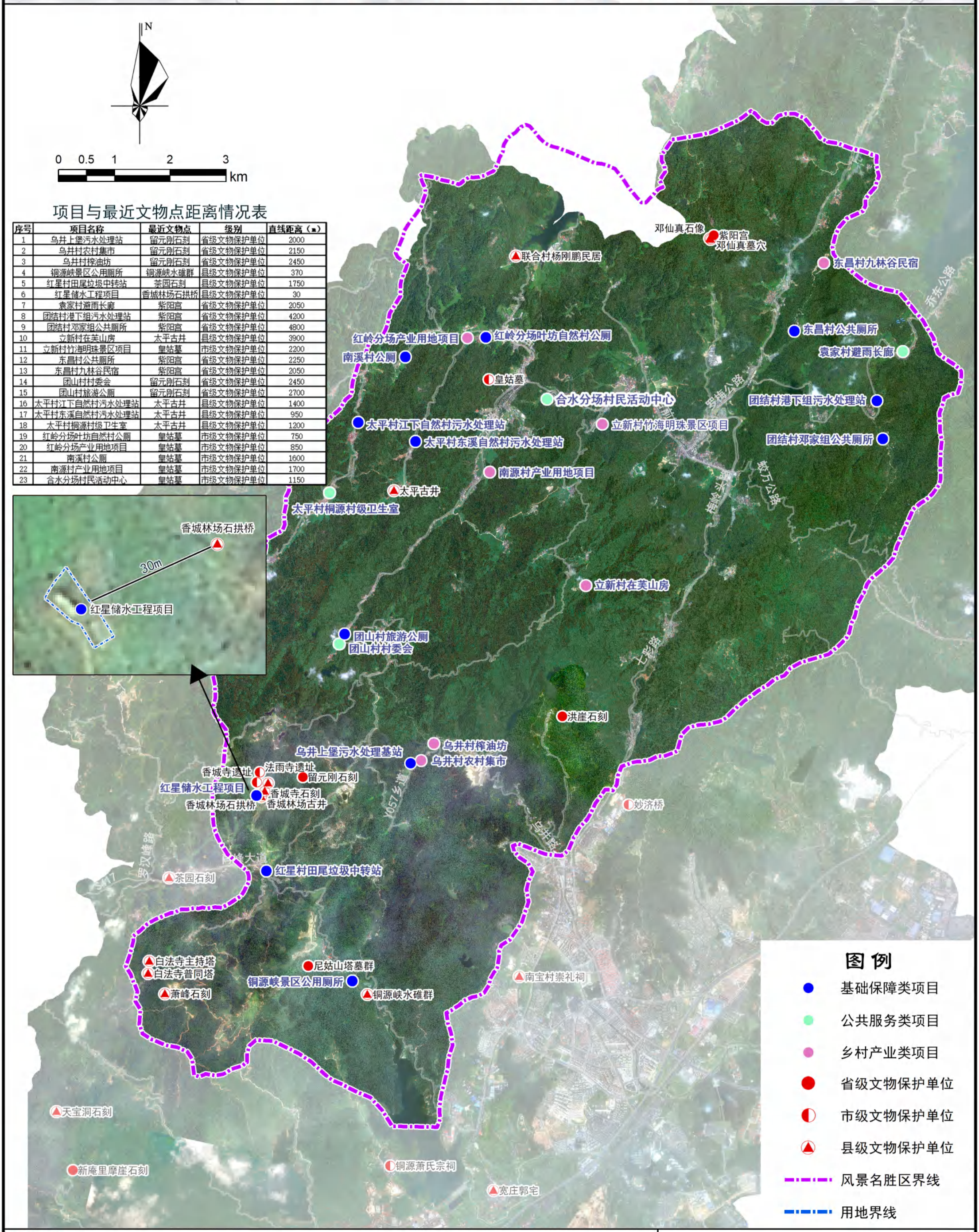
项目林地保护情况

除团山村旅游公厕、红星储水工程项目、立新村在芙山房、立新村竹海明珠景区项目、铜源峡景区公用厕所、红岭分场叶坊村公共厕所、乌井村农村集市7个项目外，其余15个项目范围不涉及保护林地和生态公益林，不会对林地资源保护造成不利影响。

涉及项目				符合性分析
类型	项目名称	用地面积	重叠面积	
Ⅱ级保护林地	铜源峡景区公用厕所	109	24	根据林地保护相关规定，建设项目占用林地，必须执行占补平衡的规定，同时维护林地相关权益人合法权益。
	红星储水工程项目	92	92	
	立新村在芙山房	534	283	
	立新村竹海明珠景区项目	489	22	
	合水分场村民活动中心	1576	218	
Ⅲ级保护林地	红岭分场叶坊村公共厕所	229	140	
	乌井村农村集市	448	3	
Ⅳ级保护林地	团山村旅游公厕	90	90	
	合水分场村民活动中心	1576	19	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案



项目与最近文物点距离情况表

序号	项目名称	最近文物点	级别	直线距离（m）
1	乌井上堡污水处理站	留元刚石刻	省级文物保护单位	2000
2	乌井村农村集市	留元刚石刻	省级文物保护单位	2150
3	乌井村榨油坊	留元刚石刻	省级文物保护单位	2450
4	铜源峡景区公用厕所	铜源峡水碓群	县级文物保护单位	370
5	红星村田尾垃圾中转站	茶园石刻	县级文物保护单位	1750
6	红星储水工程项目	香城林场石拱桥	县级文物保护单位	30
7	袁家村避雨长廊	紫阳宫	省级文物保护单位	2050
8	团结村港下组污水处理站	紫阳宫	省级文物保护单位	4200
9	团结村邓家组公共厕所	紫阳宫	省级文物保护单位	4800
10	立新村在芙山房	太平古井	县级文物保护单位	3900
11	立新村竹海明珠景区项目	皇姑墓	市级文物保护单位	2200
12	东昌村公共厕所	紫阳宫	省级文物保护单位	2250
13	东昌村九林谷民宿	紫阳宫	省级文物保护单位	2050
14	团山村村委会	留元刚石刻	省级文物保护单位	2450
15	团山村旅游公厕	留元刚石刻	省级文物保护单位	2700
16	太平村江下自然村污水处理站	太平古井	县级文物保护单位	1400
17	太平村东溪自然村污水处理站	太平古井	县级文物保护单位	950
18	太平村桐源村级卫生室	太平古井	县级文物保护单位	1200
19	红岭分场叶坊自然村公厕	皇姑墓	市级文物保护单位	750
20	红岭分场产业用地项目	皇姑墓	市级文物保护单位	850
21	南溪村公厕	皇姑墓	市级文物保护单位	1600
22	南源村产业用地项目	皇姑墓	市级文物保护单位	1700
23	合水分场村民活动中心	皇姑墓	市级文物保护单位	1150

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

11-与文物保护关系图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案



0 0.5 1 2 3
km

水体保护影响分析

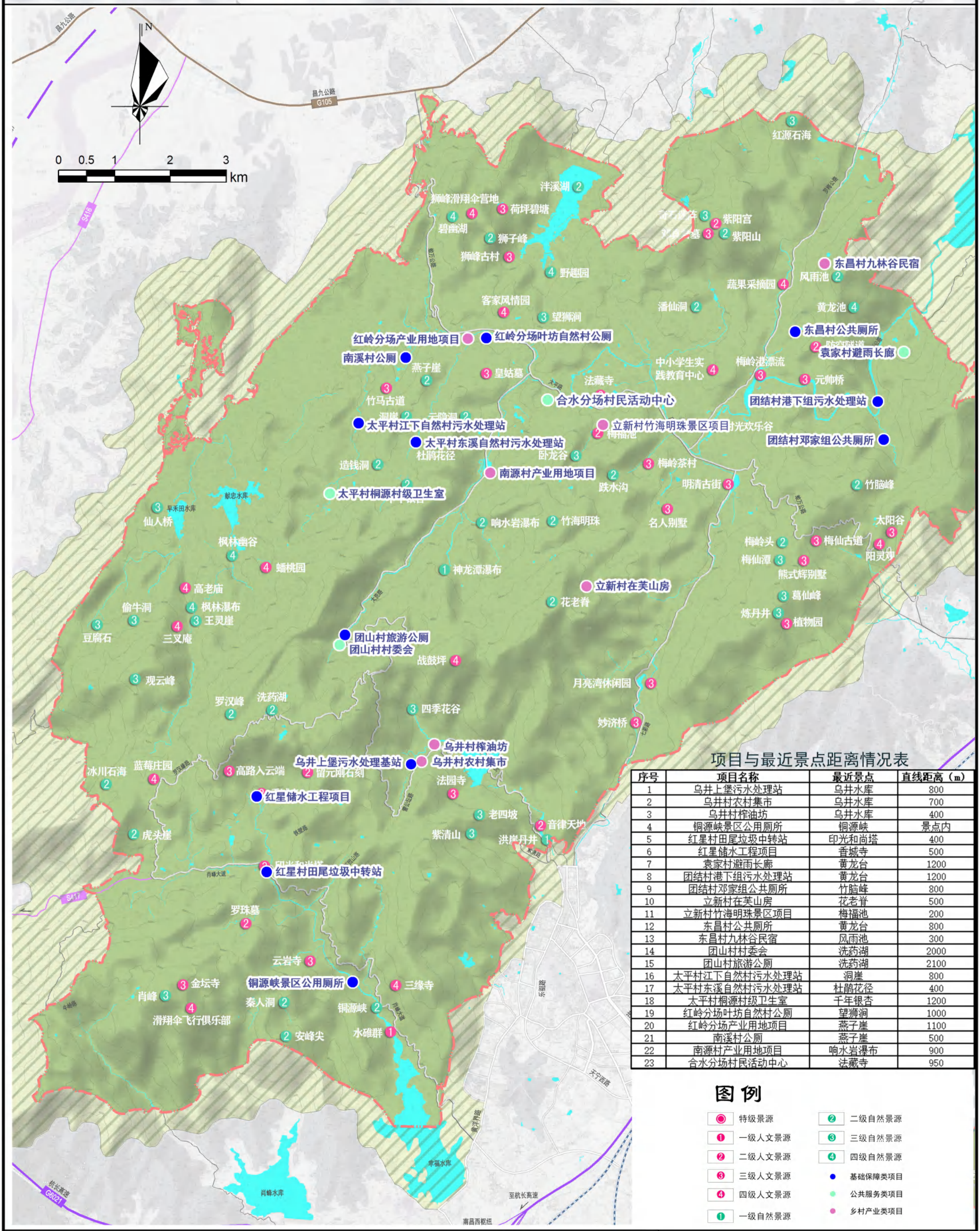
污水处理设施和公厕本身是水环境保护工程，总体对水体以正向改善为主；水体风险大多来自施工管控不严、防渗破损、运维缺失、雨污错接、溢流渗漏等人为管理问题。只要做好施工防护、防渗、运维检修、雨污分流，就可以最大限度地避免负面水体影响，发挥削减污染、保护河湖与地下水的作用。

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

12-与河湖划界关系图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案



项目与最近景点距离情况表

序号	项目名称	最近景点	直线距离（m）
1	乌井上堡污水处理站	乌井水库	800
2	乌井村农村集市	乌井水库	700
3	乌井村榨油坊	乌井水库	400
4	铜源峡景区公用厕所	铜源峡	景点内
5	红星村田尾垃圾中转站	印光和尚塔	400
6	红星储水工程项目	香城寺	500
7	袁家村避雨长廊	黄龙台	1200
8	团结村港下组污水处理站	黄龙台	1200
9	团结村邓家组公共厕所	竹脑峰	800
10	立新村在芙山房	花老脊	500
11	立新村竹海明珠景区项目	梅福池	200
12	东昌村公共厕所	黄龙台	800
13	东昌村九林谷民宿	风雨池	300
14	团山村村委会	洗药湖	2000
15	团山村旅游公厕	洗药湖	2100
16	太平村江下自然村污水处理站	洞崖	800
17	太平村东溪自然村污水处理站	杜鹃花径	400
18	太平村桐源村级卫生室	千年银杏	1200
19	红岭分场叶坊自然村公厕	望狮涧	1000
20	红岭分场产业用地项目	燕子崖	1100
21	南溪村公厕	燕子崖	500
22	南源村产业用地项目	响水岩瀑布	900
23	合水分场村民活动中心	法藏寺	950

图例

- 特级景源
- 一级人文景源
- 二级人文景源
- 三级人文景源
- 四级人文景源
- 一级自然景源
- 二级自然景源
- 三级自然景源
- 四级自然景源
- 基础保障类项目
- 公共服务类项目
- 乡村产业类项目

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

13-景观资源影响分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案


1 乌井上堡污水处理站－东北视线


7 袁家村避雨长廊－西南视线


8 团结村港下组污水处理站－西南视线

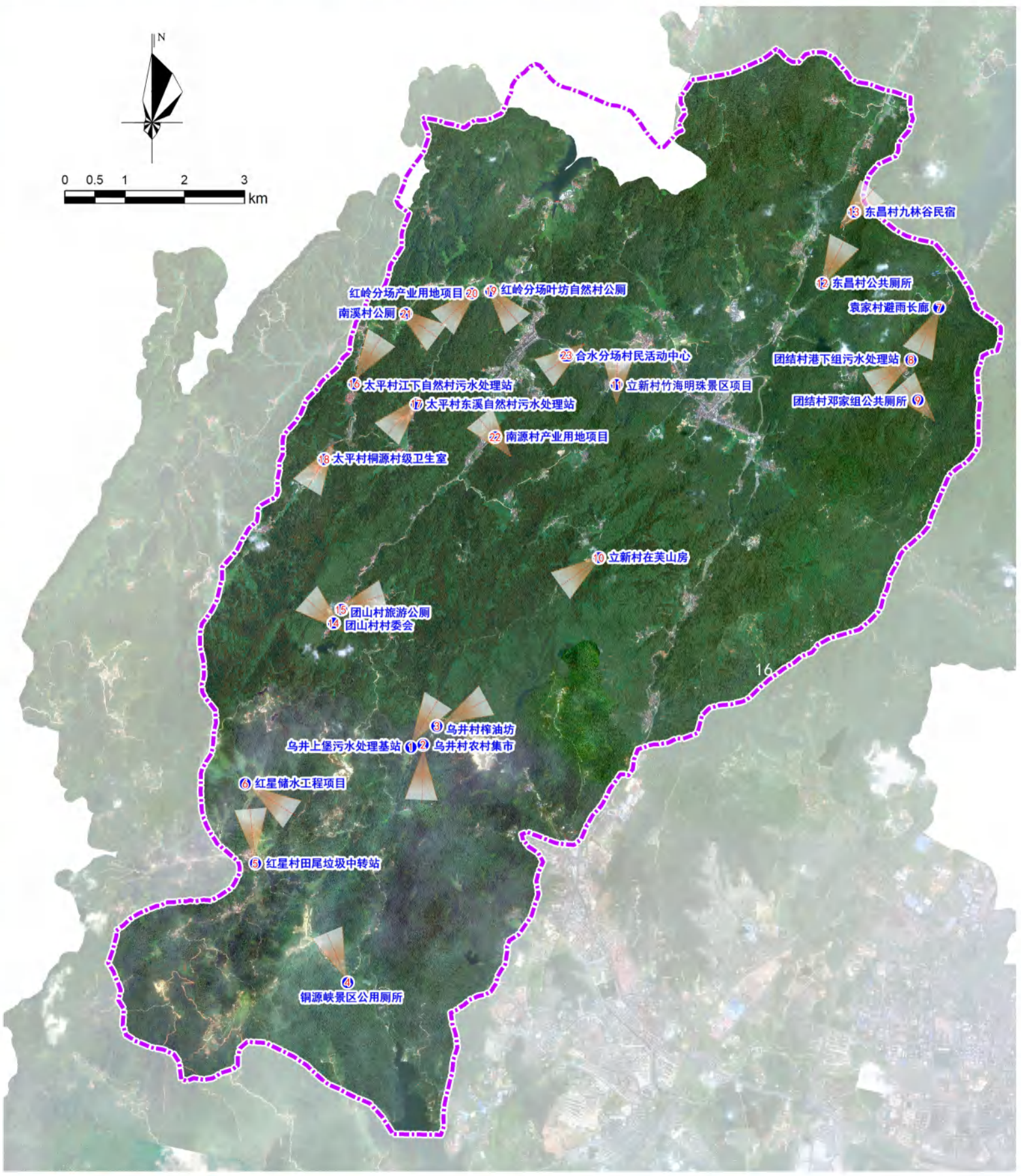

9 团结村邓家组公共厕所－西南视线


2 乌井村农村集市－正南视线


3 乌井村榨油坊－东北视线


4 铜源峡景区公用厕所－西北视线


5 红星村田尾垃圾中转站－西北视线




6 红星储水工程项目－东南视线


10 立新村在芙山房－西南视线


11 立新村竹海明珠景区项目－正北视线


12 东昌村公共厕所－东北视线

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

14-1周边建设影响分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案


13 东昌村九林谷民宿 – 东北视线


19 红岭分场叶坊村公共厕所 – 西南视线


20 红岭分场产业用地项目 – 西南视线

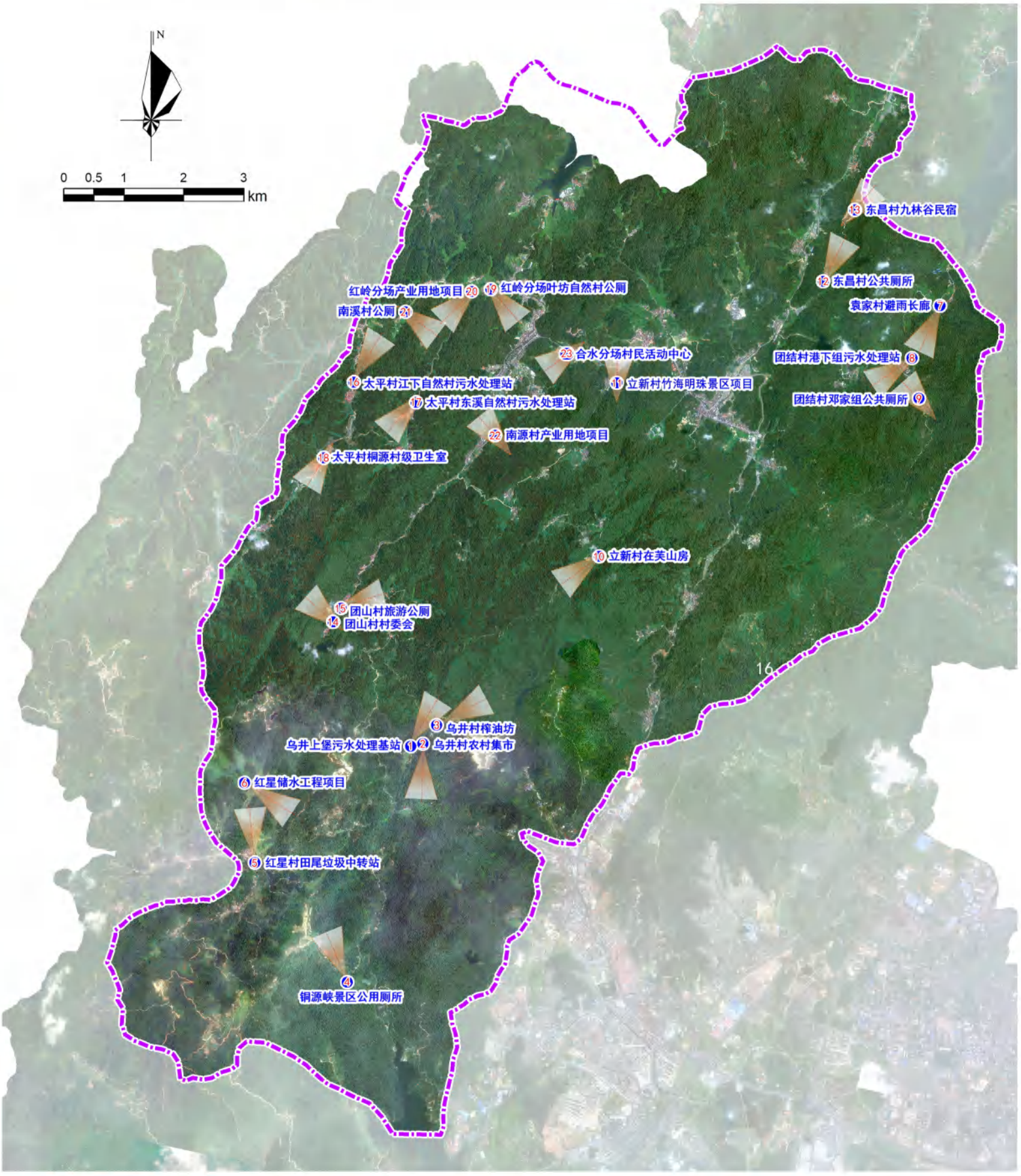

21 南溪村公厕 – 东南视线


14 团山村村委会 – 西北视线


15 团山村旅游公厕 – 东北视线


16太平村江下自然村污水处理站 – 东北视线


17 太平村东溪自然村污水处理站 – 西南视线




18 太平村桐源村级卫生室 – 西南视线


22.1 南源村产业用地项目 – 西北视线

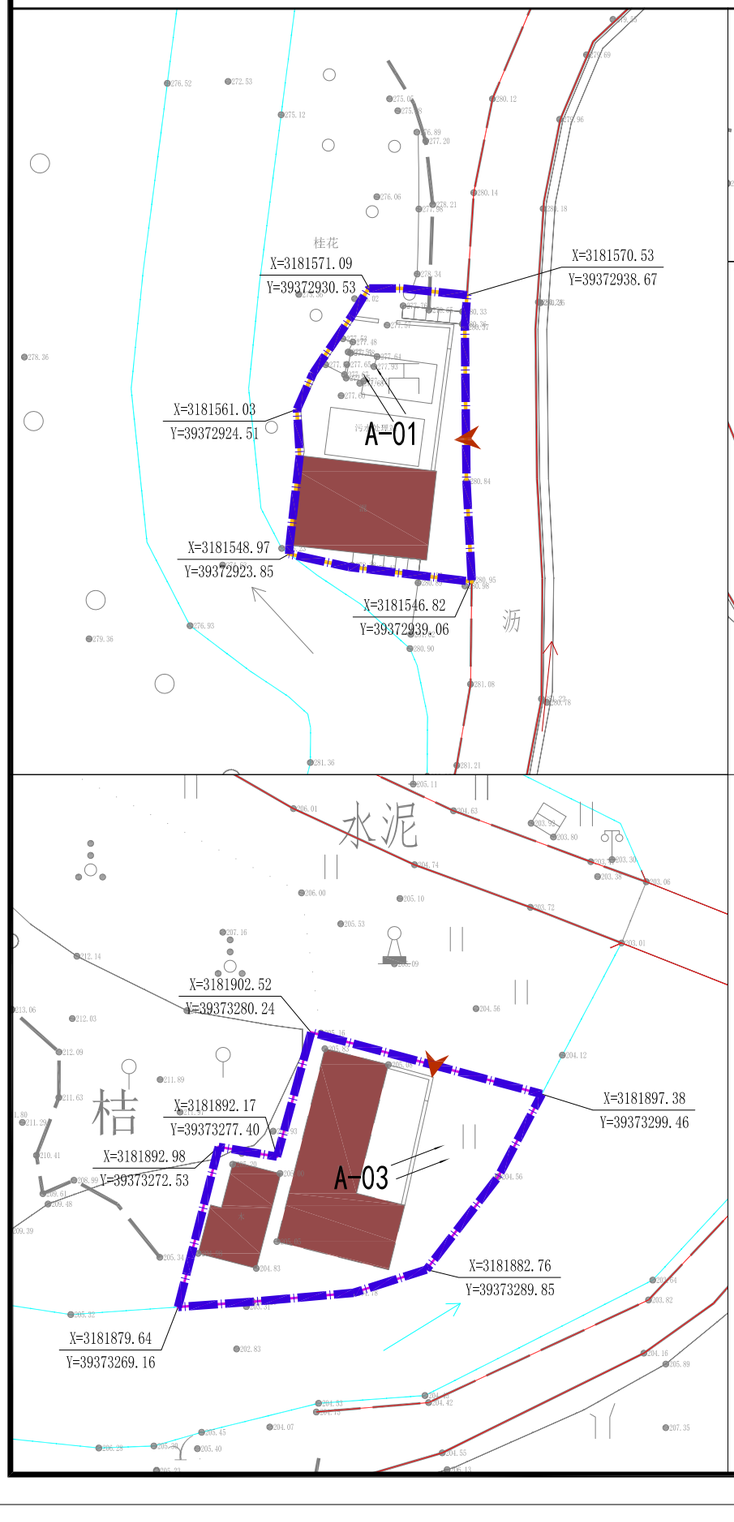

22.2 南源村产业用地项目 – 西北视线

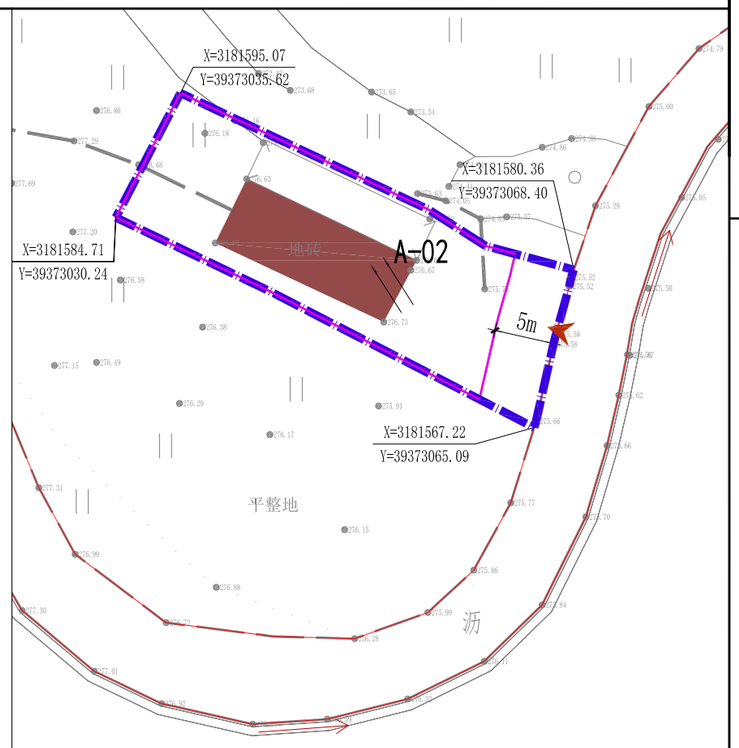

23 合水分场村民活动中心 – 俯视

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

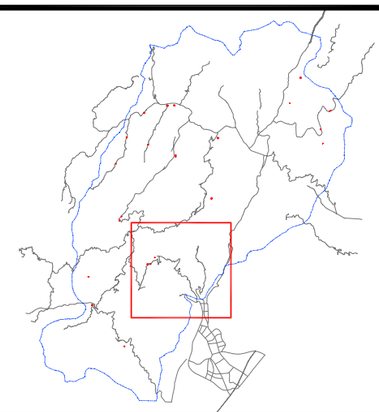
14-2周边建设影响分析图

梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇
洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案

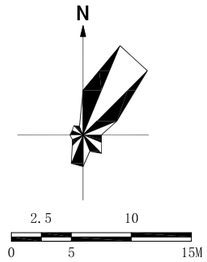




地块位置



风玫瑰比例尺



控制指标

		地块编号	A-01	A-02	A-03				
		用地代码	丁4	丙3	丙3				
		对应国空地类	1302排水用地	0901商业用地	0703农村宅基地				
强制性指标		用地性质	环境工程设施用地	村庄建设用地	村庄建设用地				
		用地面积（㎡）	304	448	411				
		容积率	0.3	0.35	0.4				
		建筑密度（%）	30	35	40				
		绿地率（%）	30	25	25				
		建筑限高（m）	5	5	5				
		建筑总量（㎡）	91	157	164				
		配建车位（个）	——	——	——				
指导性指标		建筑体量（米）	16	20	20				
		建筑形式	行列式	行列式	行列式				
		建筑色彩	白、灰	白、灰	土黄、灰				
		建筑屋顶	平屋顶	坡屋顶	坡屋顶				
		建设引导	污水处理站	——	——				
		备注	上堡污水处理基站	农村集市	榨油坊				

说明

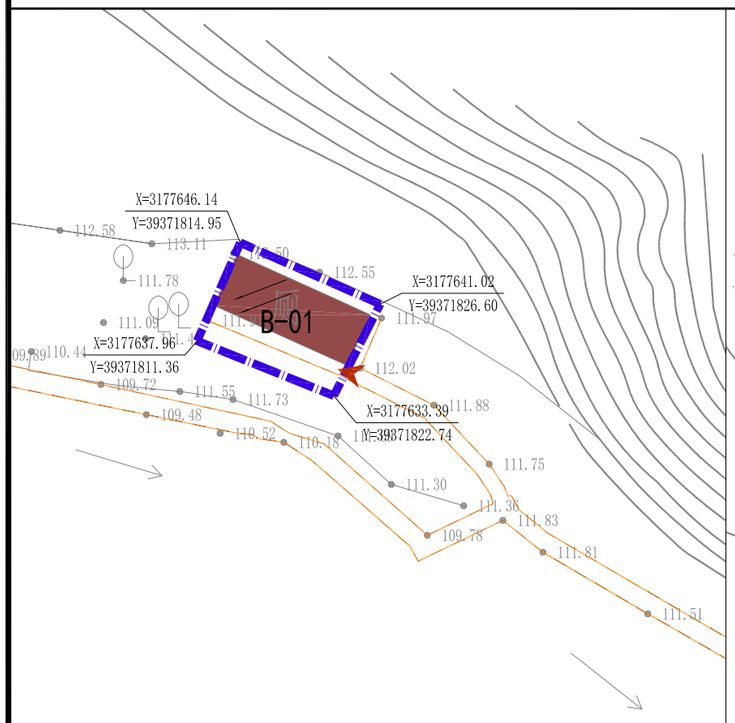
地形图坐标系为国家2000大地坐标系，地形图高程为1985国家高程，图中尺寸以米为单位。

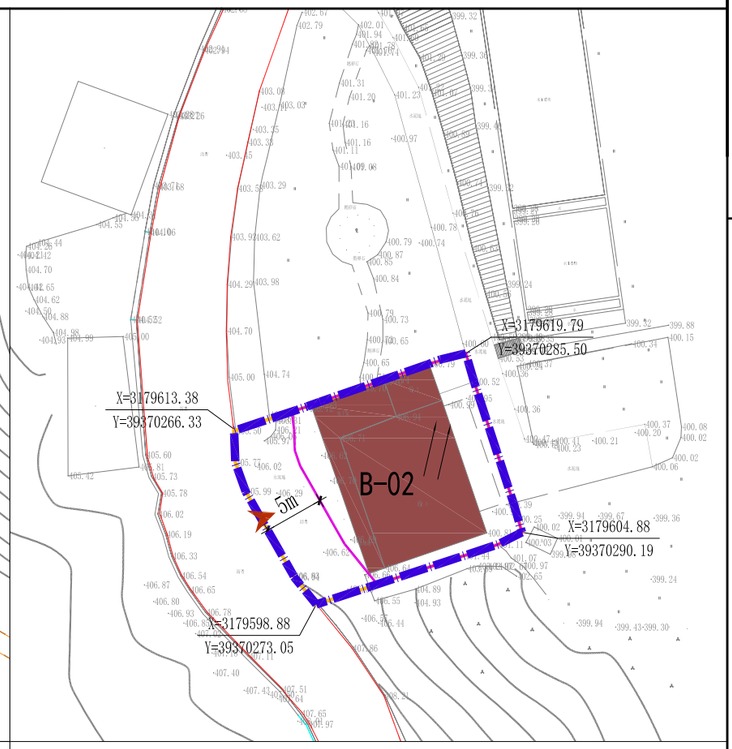
图例

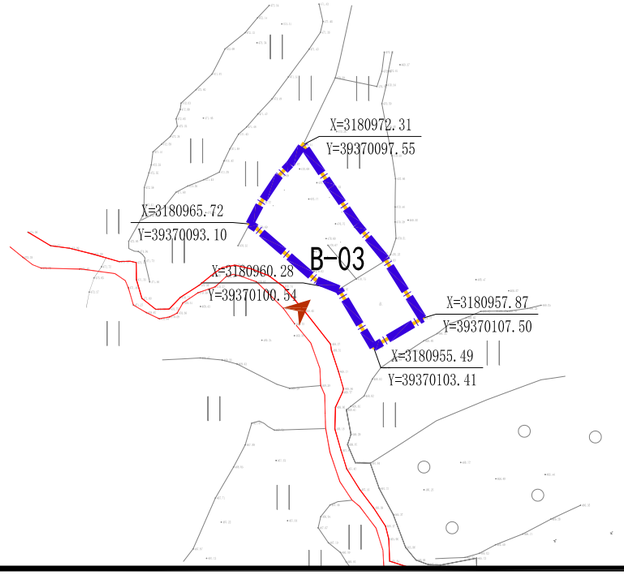
- A-01 地块编号
- 地块边界
- 道路红线
- 游步道
- 建筑退让线
- 蓝线
- 黄线
- X=3187478.26 Y=3780015.32 控制点坐标
- 3m 建筑退让
- 地表径流
- 主要出入口方位
- 现状建筑

图则编号 15-1

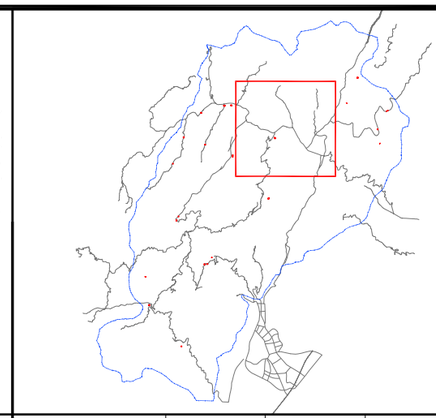
梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇
洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案



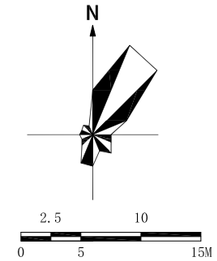




地块位置



风玫瑰比例尺



控制指标

地块编号		B-01	B-02	B-03				
用地代码		丁4	丁4	丁3				
对应国空地类		1309环卫用地	1309环卫用地	1301供水用地				
强制性指标	用地性质	环境工程设施用地	环境工程设施用地	供应工程设施用地				
	用地面积（㎡）	109	320	92				
	容积率	0.6	0.9	——				
	建筑密度（%）	60	50	——				
	绿地率（%）	——	15	30				
	建筑限高（m）	5	14	——				
	建筑总量（㎡）	65	288	——				
	配建车位（个）	——	——	——				
指导性指标	建筑体量（米）	20	20	——				
	建筑形式	行列式	行列式	——				
	建筑色彩	白、灰	白、灰	——				
	建筑屋顶	坡屋顶	坡屋顶	——				
	建设引导	公厕	垃圾中转站	供水点				
备注		铜源峡景区公用厕所	红星村田尾垃圾中转站	红星储水工程项目				

说明

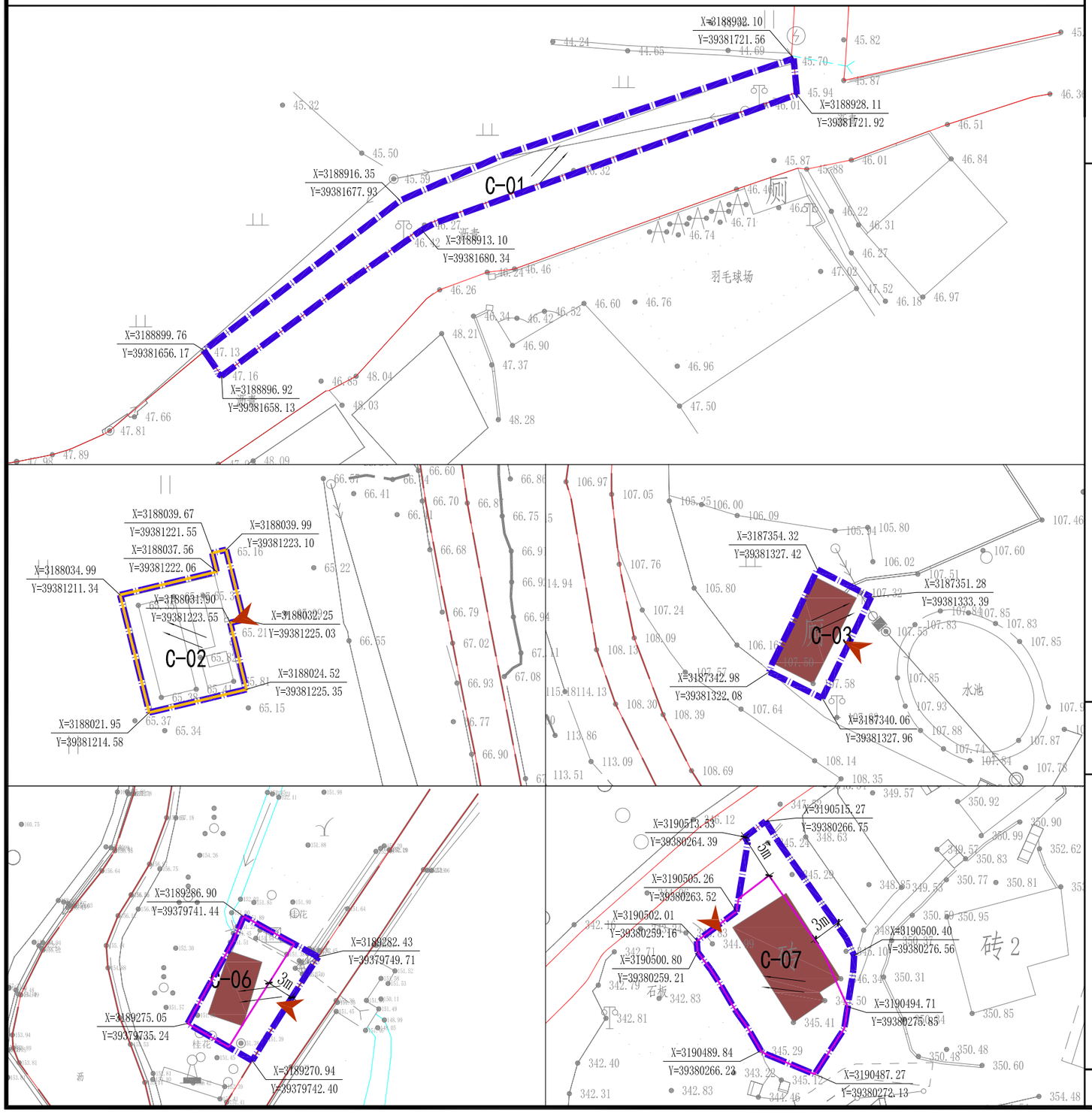
地形图坐标系为国家2000大地坐标系，地形图高程为1985国家高程，图中尺寸以米为单位。

图例

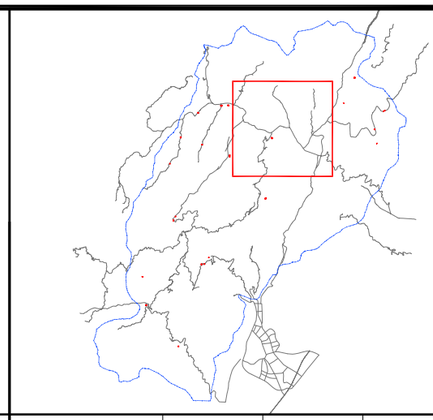
- A-01 地块编号
- 地块边界
- 道路红线
- 游步道
- 建筑退让线
- 蓝线
- 黄线
- X=3187478.26 Y=378015.32 控制点坐标
- 3m 建筑退让
- 地表径流
- 主要出入口方位
- 现状建筑

图则编号 15-2

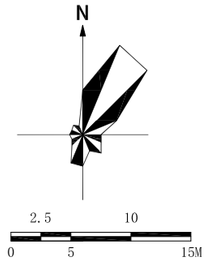
梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇
洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案



地块位置



风玫瑰比例尺



控制指标

地块编号		C-01	C-02	C-03	C-06	C-07		
用地代码		丙3	丁4	丁4	丁4	丙3		
对应国空地类		1312其他公用设施用地	1302排水用地	1309环卫用地	1309环卫用地	0703农村宅基地		
强制性指标	用地性质	村庄建设用地	环境工程设施用地	环境工程设施用地	环境工程设施用地	村庄建设用地		
	用地面积（㎡）	291	161	83	117	273		
	容积率	——	——	0.7	0.3	0.35		
	建筑密度（%）	——	——	70	30	35		
	绿地率（%）	——	35	——	——	——		
	建筑限高（m）	——	——	5	5	5		
	建筑总量（㎡）	——	——	58	35	96		
	配建车位（个）	——	——	——	——	——		
指导性指标	建筑体量（米）	——	——	12	12	16		
	建筑形式	——	——	行列式	行列式	行列式		
	建筑色彩	——	——	白、灰	青、灰	土黄、灰		
	建筑屋顶	——	——	坡屋顶	坡屋顶	坡屋顶		
	建设引导	风雨亭	污水处理站	公厕	公厕	——		
备注		袁家村避雨长廊	团结村港下组污水处理站	团结村邓家组公共厕所	东昌村公共厕所	东昌村九林谷民宿		

说明

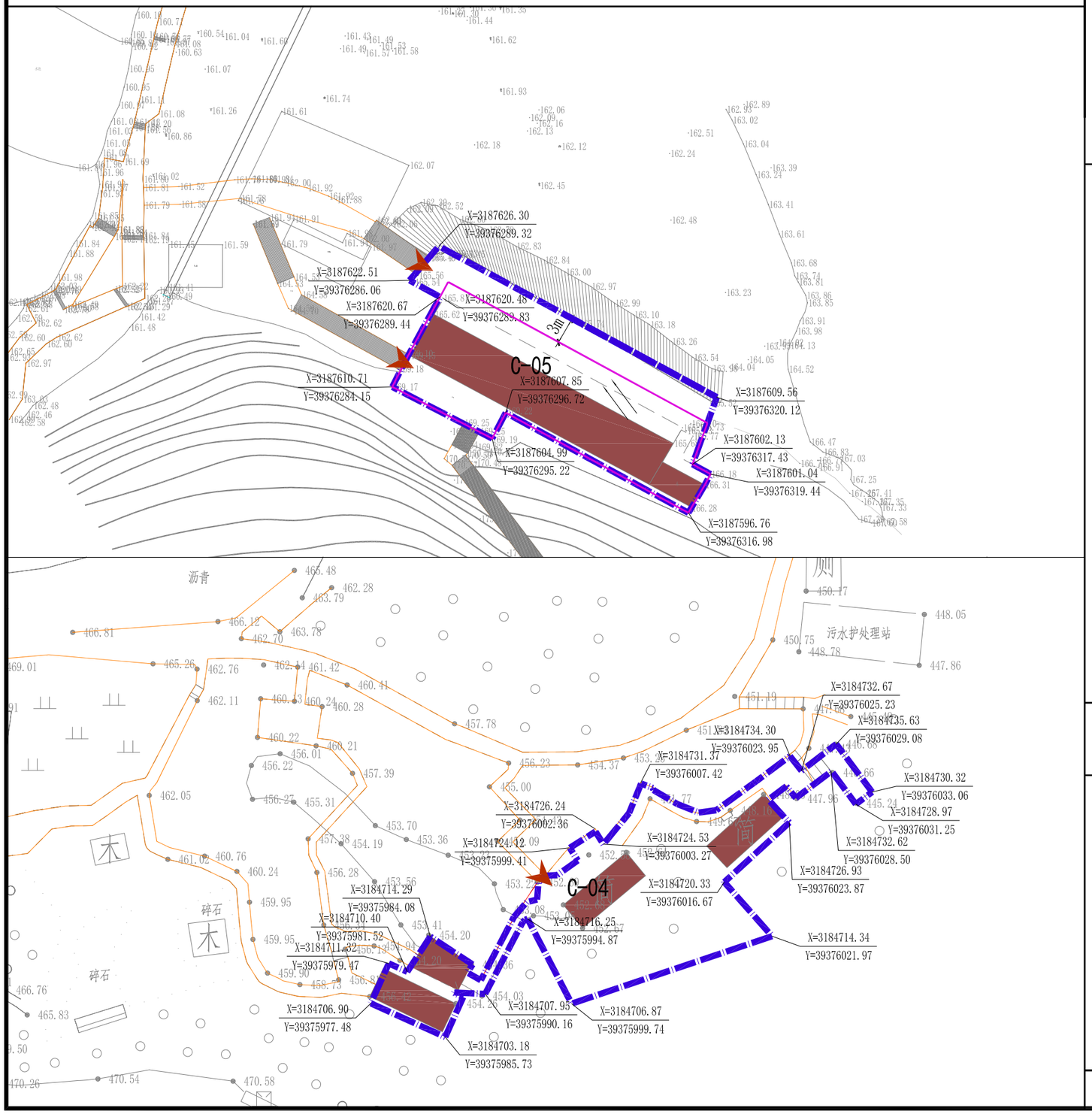
地形图坐标系为国家2000大地坐标系，地形图高程为1985国家高程，图中尺寸以米为单位。

图例

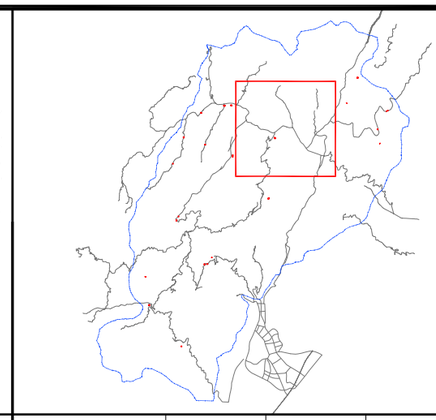
- A-01 地块编号
- 地块边界
- 道路红线
- 游步道
- 建筑退让线
- 蓝线
- 黄线
- 控制点坐标
- 3m 建筑退让
- 地表径流
- 主要出入口方位
- 现状建筑

图则编号 15-3

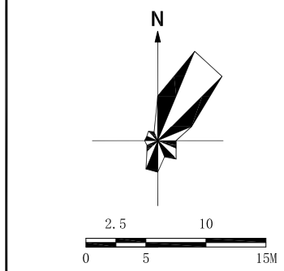
梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇
洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案



地块位置



风玫瑰比例尺



控制指标

地块编号		C-04	C-05					
用地代码		丙3	乙2					
对应国空地类		1507其他特殊用地	1507其他特殊用地					
强制性指标	用地性质	村庄建设用地	游娱文体用地					
	用地面积（㎡）	534	489					
	容积率	0.25	0.7					
	建筑密度（%）	25	40					
	绿地率（%）	35	——					
	建筑限高（m）	5	8					
	建筑总量（㎡）	134	342					
	配建车位（个）	——	——					
指导性指标	建筑体量（米）	12	32					
	建筑形式	行列式	行列式					
	建筑色彩	原木、青	白、灰					
	建筑屋顶	坡屋顶	坡屋顶					
	建设引导	——	——					
备注		立新村在芙山房	竹海明珠景区项目					

说明

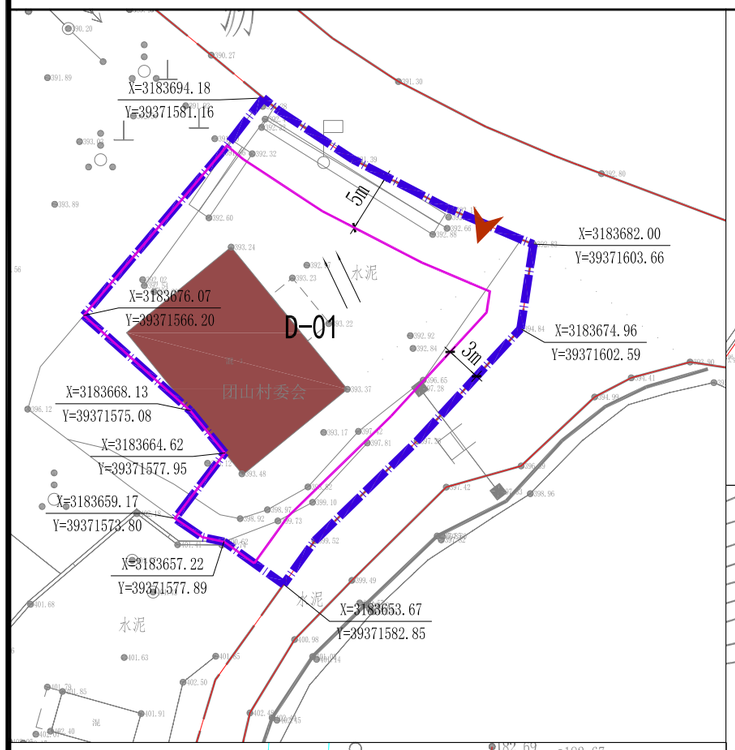
地形图坐标系为国家2000大地坐标系，地形图高程为1985国家高程，图中尺寸以米为单位。

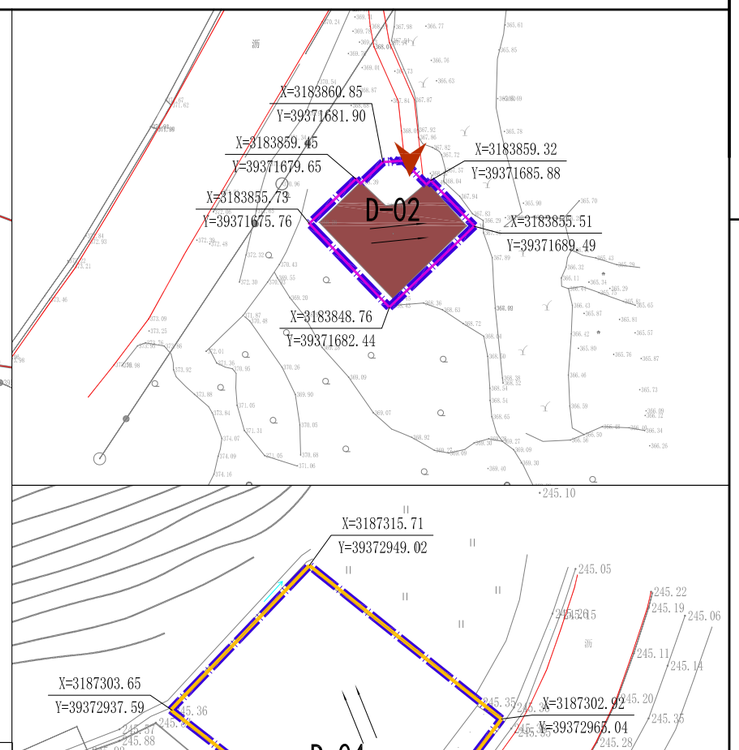
图例

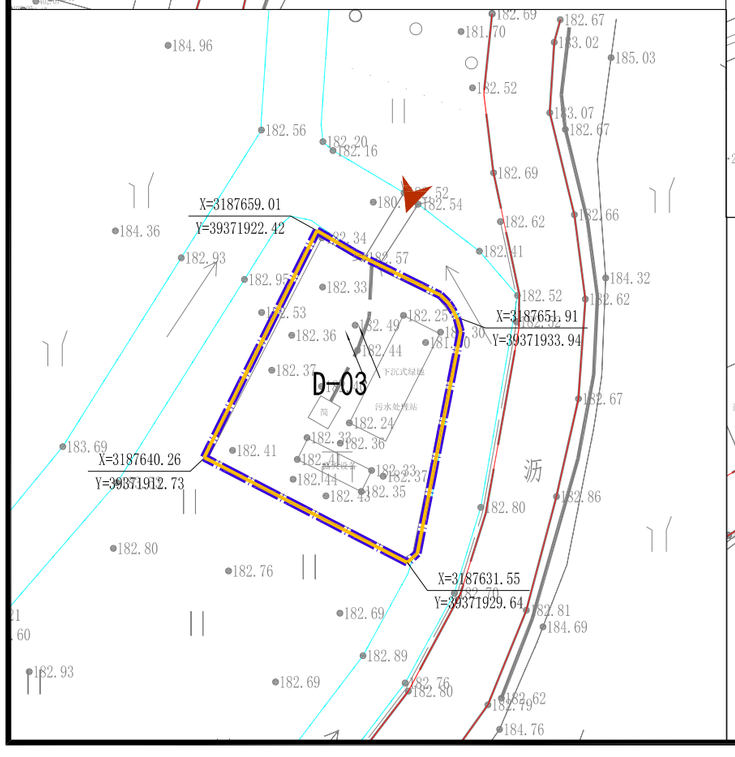
- A-01 地块编号
- 地块边界
- 道路红线
- 游步道
- 建筑退让线
- 蓝线
- 黄线
- X=3187478.26 Y=378015.32 控制点坐标
- 3m 建筑退让
- 地表径流
- 主要出入口方位
- 现状建筑

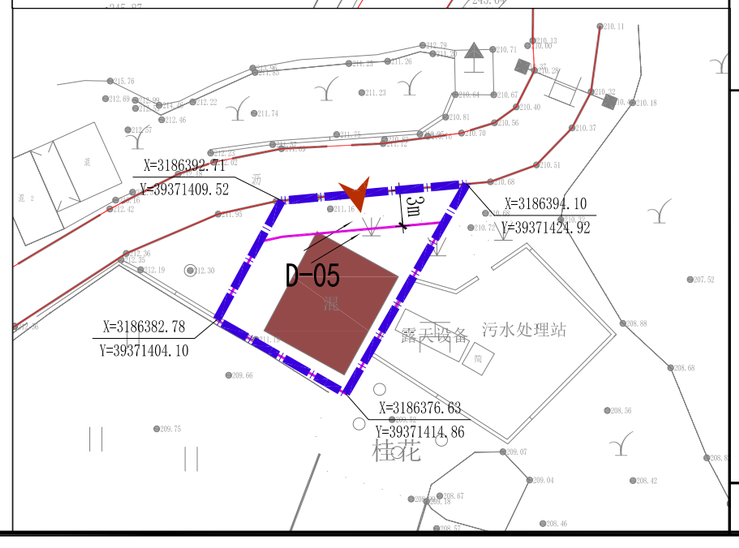
图则编号 15-4

梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇
洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案

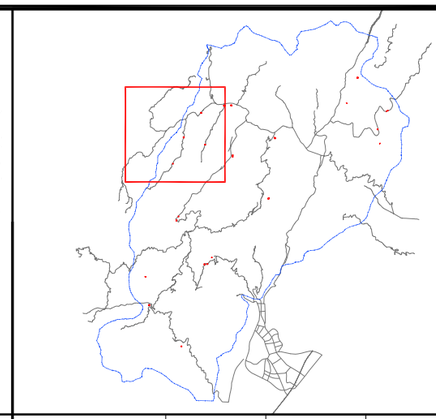




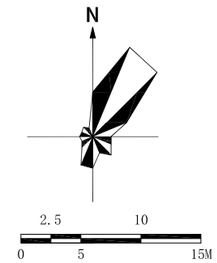




地块位置



风玫瑰比例尺



控制指标

		D-01	D-02	D-03	D-04	D-05		
地块编号		D-01	D-02	D-03	D-04	D-05		
用地代码		丙3	丁4	丁4	丁4	丙3		
对应国空地类		0704农村社区服务设施用地	1309环卫用地	1302排水用地	1302排水用地	0704农村社区服务设施用地		
强制性指标	用地性质	村庄建设用地	环境工程设施用地	环境工程设施用地	环境工程设施用地	村庄建设用地		
	用地面积（㎡）	794	90	352	354	198		
	容积率	0.7	0.7	——	——	0.4		
	建筑密度（%）	30	70	——	——	40		
	绿地率（%）	30	——	35	35	20		
	建筑限高（m）	14	8	——	——	5		
	建筑总量（㎡）	556	63	——	——	79		
	配建车位（个）	4	——	——	——	——		
指导性指标	建筑体量（米）	20	16	——	——	16		
	建筑形式	行列式	行列式	——	——	行列式		
	建筑色彩	白、灰	青、灰	——	——	白、灰		
	建筑屋顶	坡屋顶	坡屋顶	——	——	坡屋顶		
	建设引导	村委会	公厕	——	——	——		
备注		团山村村委会	团山村旅游公厕	江下污水处理站	东溪自然村污水处理站	桐源村级卫生室		

说明

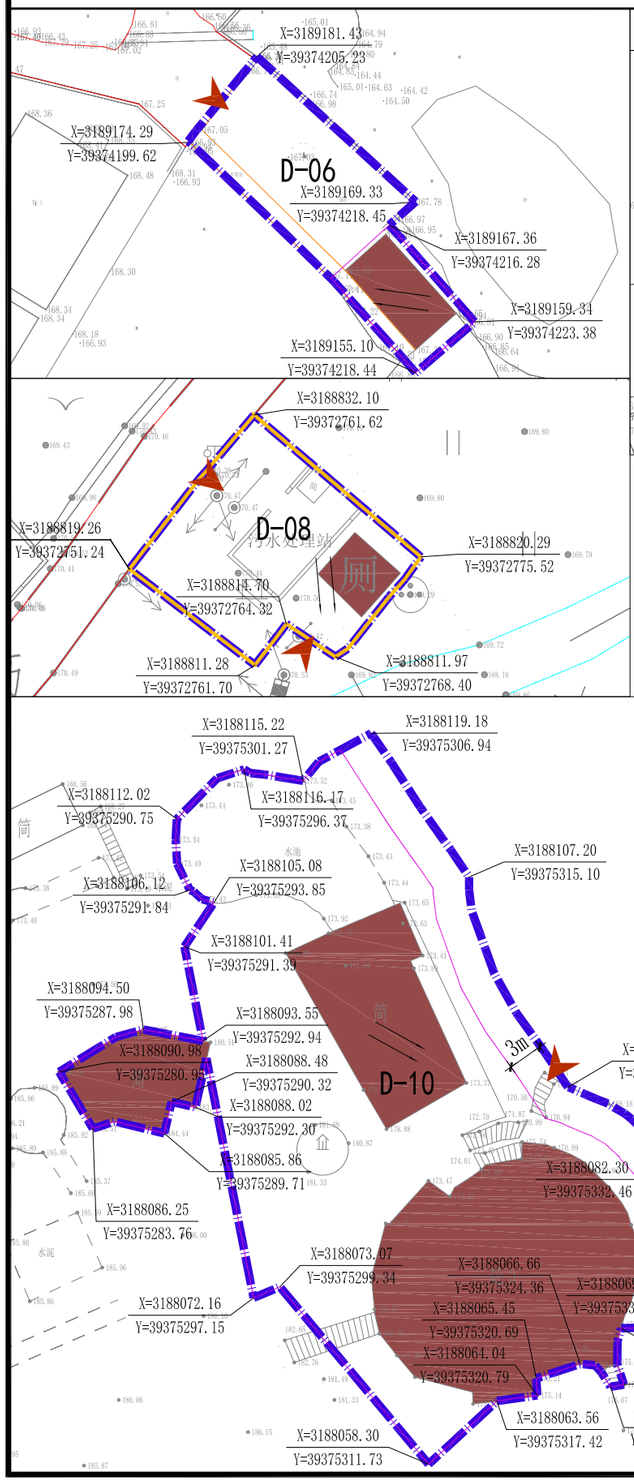
地形图坐标系为国家2000大地坐标系，地形图高程为1985国家高程，图中尺寸以米为单位。

图例

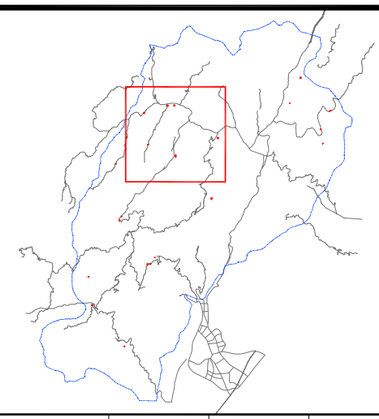
- A-01 地块编号
- 地块边界
- 道路红线
- 游步道
- 建筑退让线
- 蓝线
- 黄线
- X=3187478.26 Y=378015.32 控制点坐标
- 3m 建筑退让
- 地表径流
- 主要出入口方位
- 现状建筑

图则编号 15-5

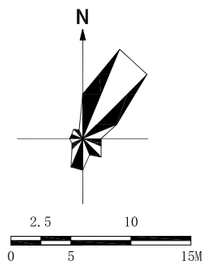
梅岭—滕王阁风景名胜区招贤镇、梅岭镇、太平镇
洗药湖管理处乡村基础设施项目选址方案



地块位置



风玫瑰比例尺



控制指标

		D-06	D-07	D-08	D-09	D-10		
地块编号		D-06	D-07	D-08	D-09	D-10		
用地代码		丁4	丙3	丁4	丙3	丙2		
对应国空地类		1309环卫用地	0901商业用地	1302排水用地	0901商业用地	0702城镇社区服务设施用地		
强制性指标	用地性质	环境工程设施用地	村庄建设用地	环境工程设施用地	村庄建设用地	镇建设用地		
	用地面积（㎡）	229	689	272	1630	1576		
	容积率	0.2	0.25	0.2	0.45	0.6		
	建筑密度（%）	20	25	20	45	40		
	绿地率（%）	——	——	20	30	25		
	建筑限高（m）	5	5	5	8	14		
	建筑总量（㎡）	46	172	54	734	946		
	配建车位（个）	——	——	——	——	——		
指导性指标	建筑体量（米）	12	32	12	24	24		
	建筑形式	行列式	行列式	行列式	行列式	——		
	建筑色彩	青、灰	青、灰	白、灰	原木、青	原木、青、灰		
	建筑屋顶	坡屋顶	坡屋顶	坡屋顶	坡屋顶	——		
	建设引导	公厕	——	公厕、污水处理站	——	——		
备注		叶坊村公共厕所	红岭分场产业用地项目	南溪村公厕	南源村产业用地项目	合水分场村民活动中心		

说明

地形图坐标系为国家2000大地坐标系，地形图高程为1985国家高程，图中尺寸以米为单位。

图例

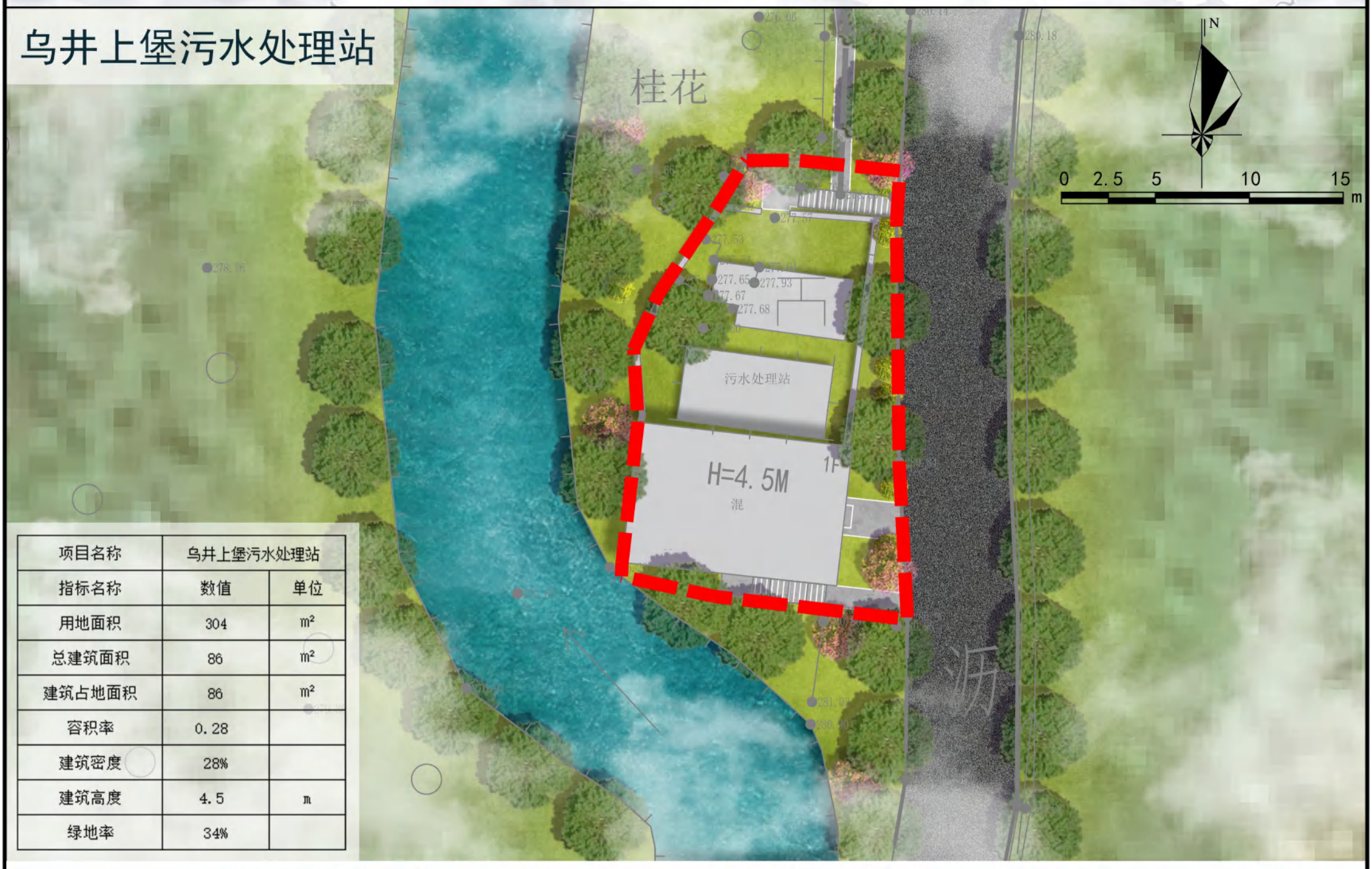
- A-01 地块编号
- 地块边界
- 道路红线
- 游步道
- 建筑退让线
- 蓝线
- 黄线
- X=3187478.26 Y=378015.32 控制点坐标
- 3m 建筑退让
- 地表径流
- 主要出入口方位
- 现状建筑

图则编号 15-6

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

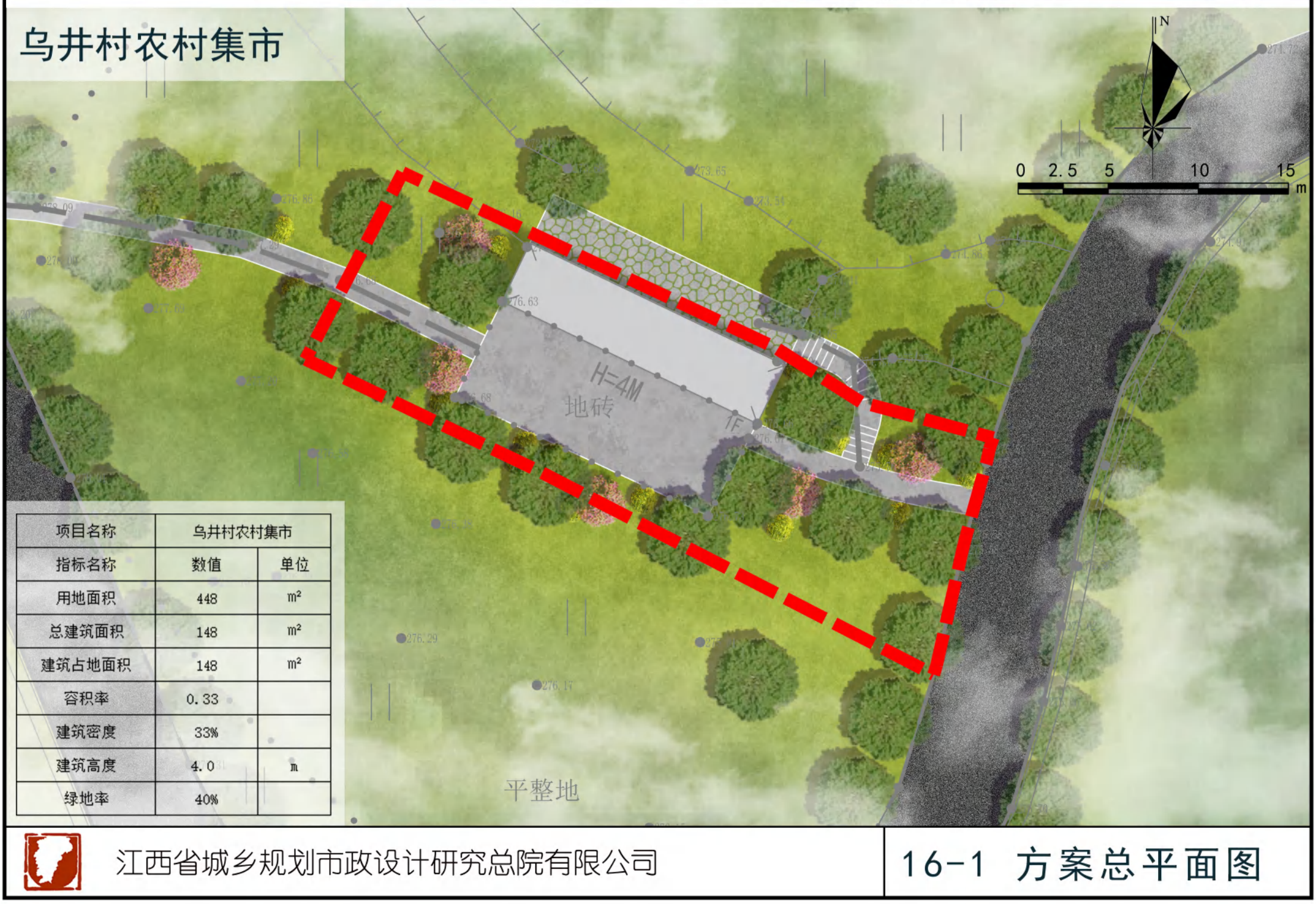
乡村基础设施项目选址方案

乌井上堡污水处理站



项目名称	乌井上堡污水处理站	
指标名称	数值	单位
用地面积	304	m²
总建筑面积	86	m²
建筑占地面积	86	m²
容积率	0.28	
建筑密度	28%	
建筑高度	4.5	m
绿地率	34%	

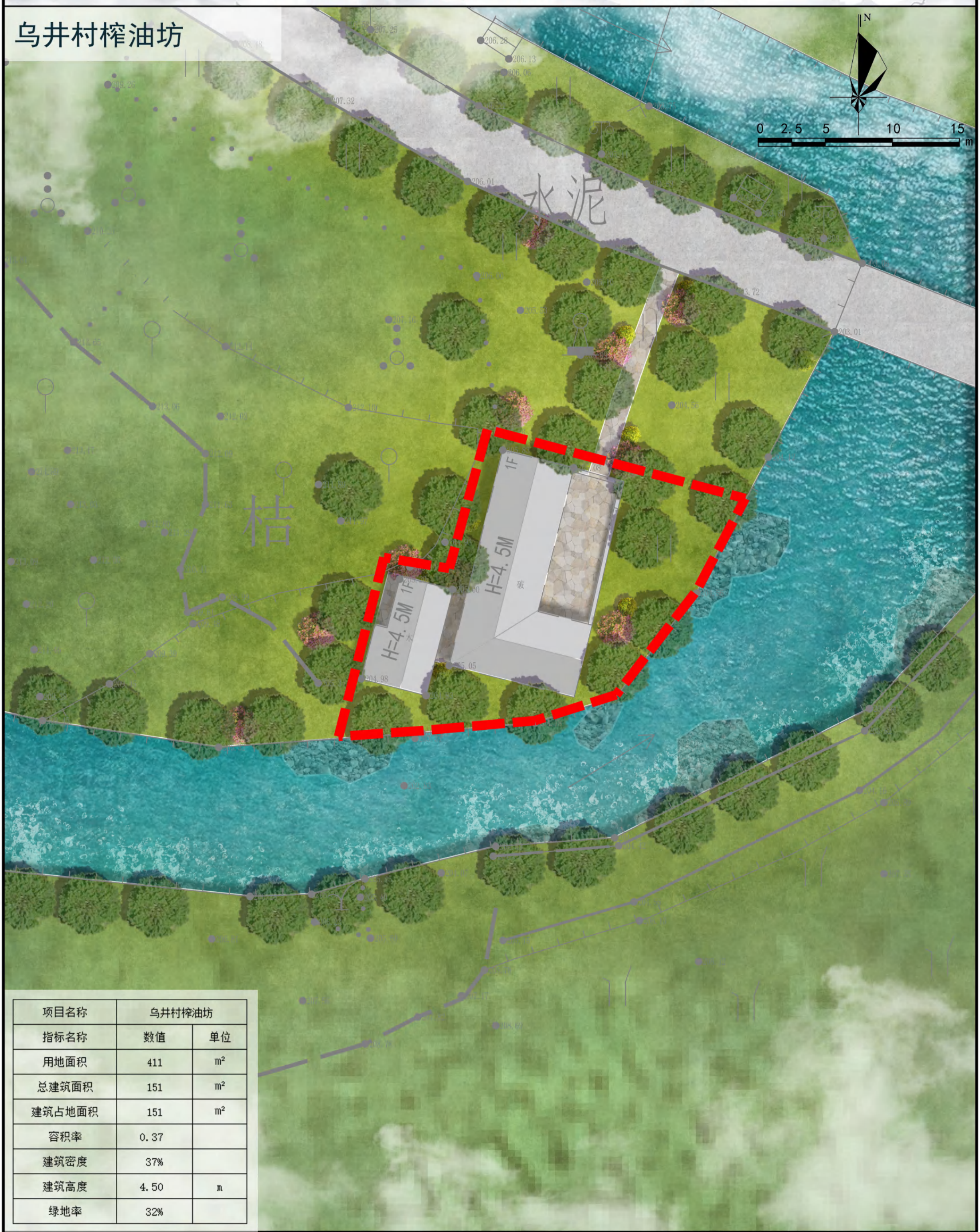
乌井村农村集市



项目名称	乌井村农村集市	
指标名称	数值	单位
用地面积	448	m²
总建筑面积	148	m²
建筑占地面积	148	m²
容积率	0.33	
建筑密度	33%	
建筑高度	4.0	m
绿地率	40%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

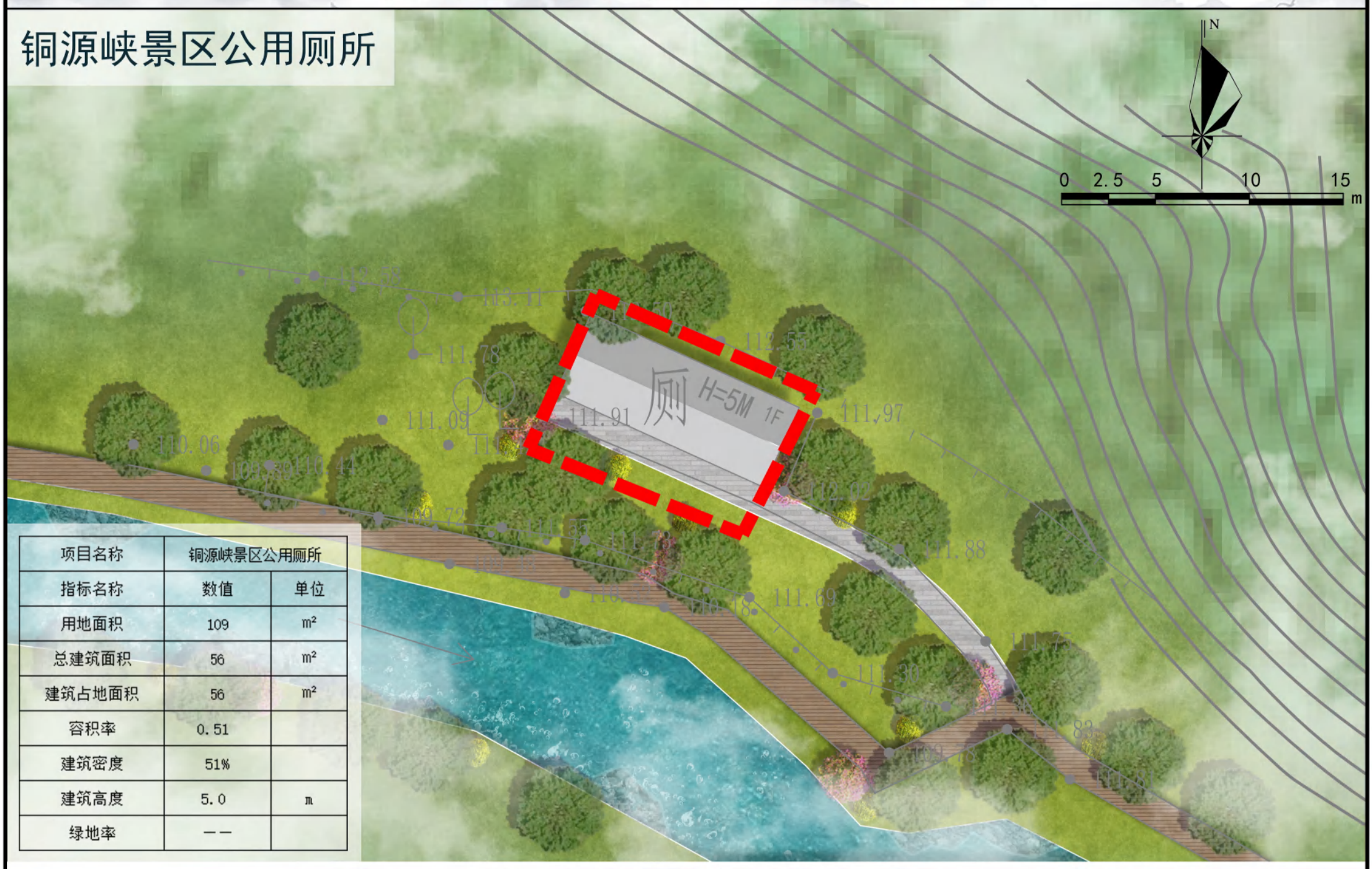


项目名称	乌井村榨油坊	
指标名称	数值	单位
用地面积	411	㎡
总建筑面积	151	㎡
建筑占地面积	151	㎡
容积率	0.37	
建筑密度	37%	
建筑高度	4.50	m
绿地率	32%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

铜源峡景区公用厕所



项目名称	铜源峡景区公用厕所	
指标名称	数值	单位
用地面积	109	m²
总建筑面积	56	m²
建筑占地面积	56	m²
容积率	0.51	
建筑密度	51%	
建筑高度	5.0	m
绿地率	——	

红星储水工程项目



项目名称	红星储水工程项目	
指标名称	数值	单位
用地面积	92	m²
总建筑面积	——	m²
建筑占地面积	——	m²
容积率	——	
建筑密度	——	
建筑高度	——	m
绿地率	38%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

红星村垃圾中转站



项目名称	红星村田尾垃圾中转站	
指标名称	数值	单位
用地面积	320	m^2
总建筑面积	271	m^2
建筑占地面积	155	m^2
容积率	0.85	
建筑密度	48%	
建筑高度	13.0	m
绿地率	16%	

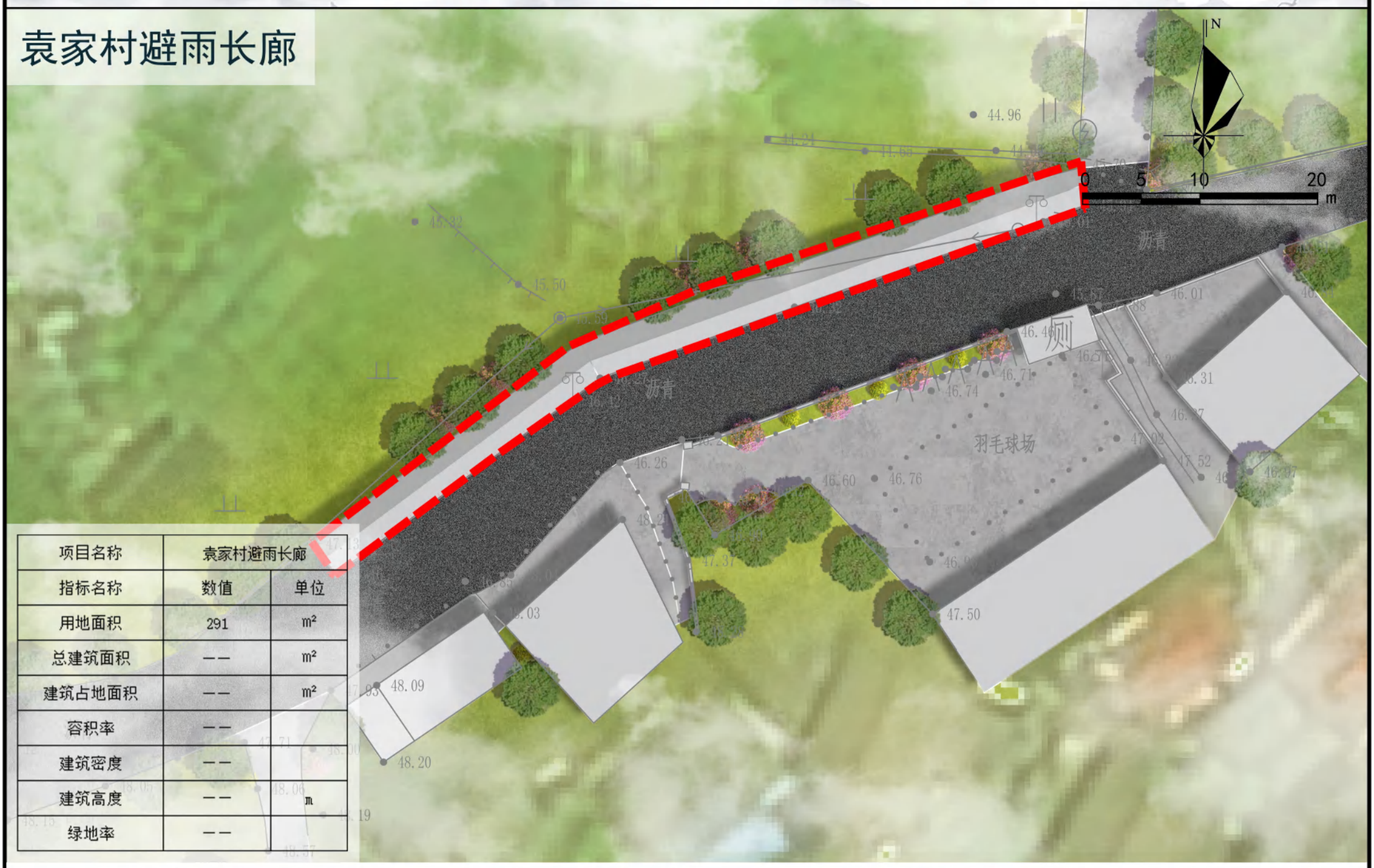
江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

16-4 方案总平面图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

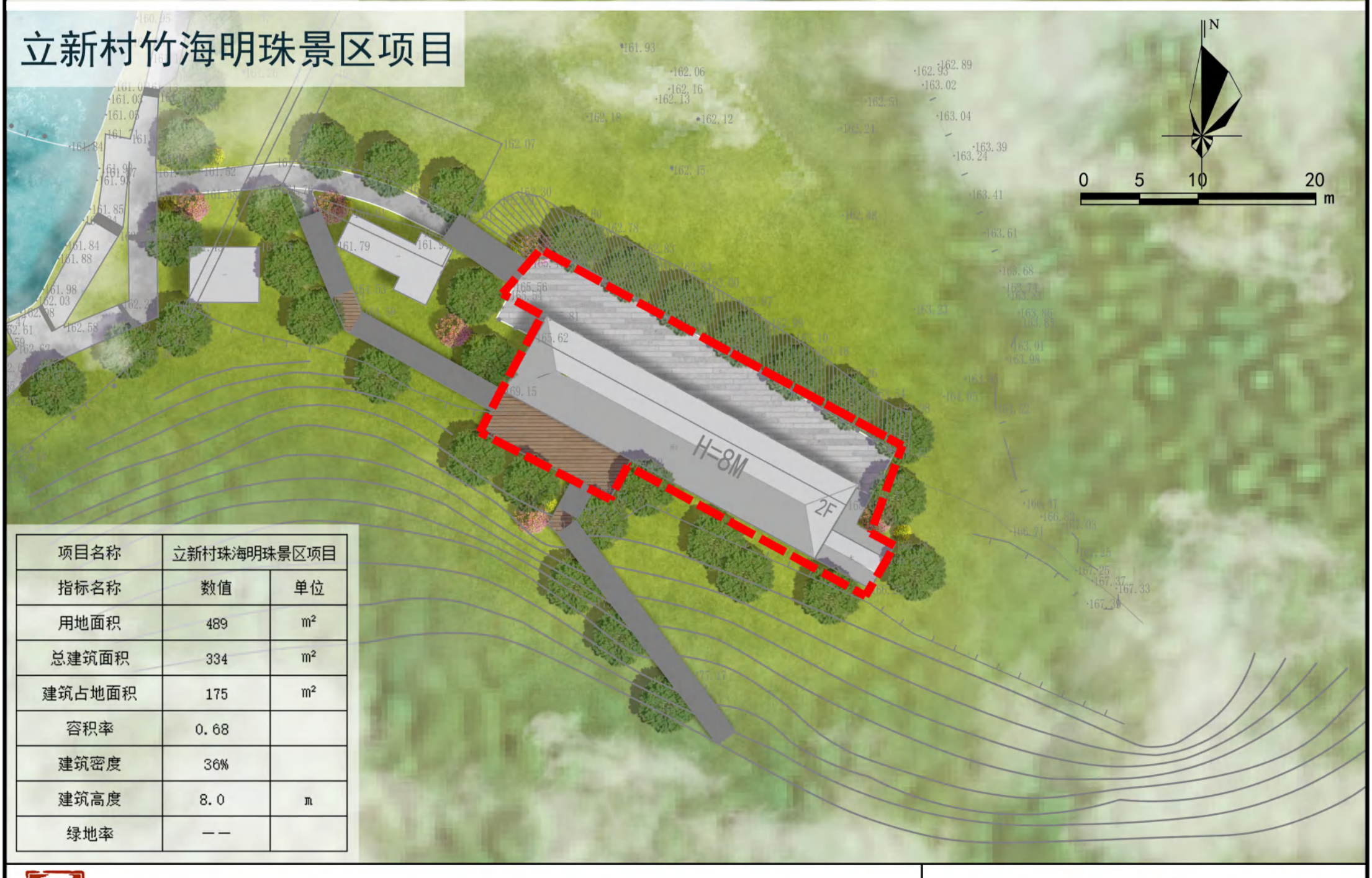
乡村基础设施项目选址方案

袁家村避雨长廊



项目名称	袁家村避雨长廊	
指标名称	数值	单位
用地面积	291	㎡
总建筑面积	——	㎡
建筑占地面积	——	㎡
容积率	——	
建筑密度	——	
建筑高度	——	m
绿地率	——	

立新村竹海明珠景区项目

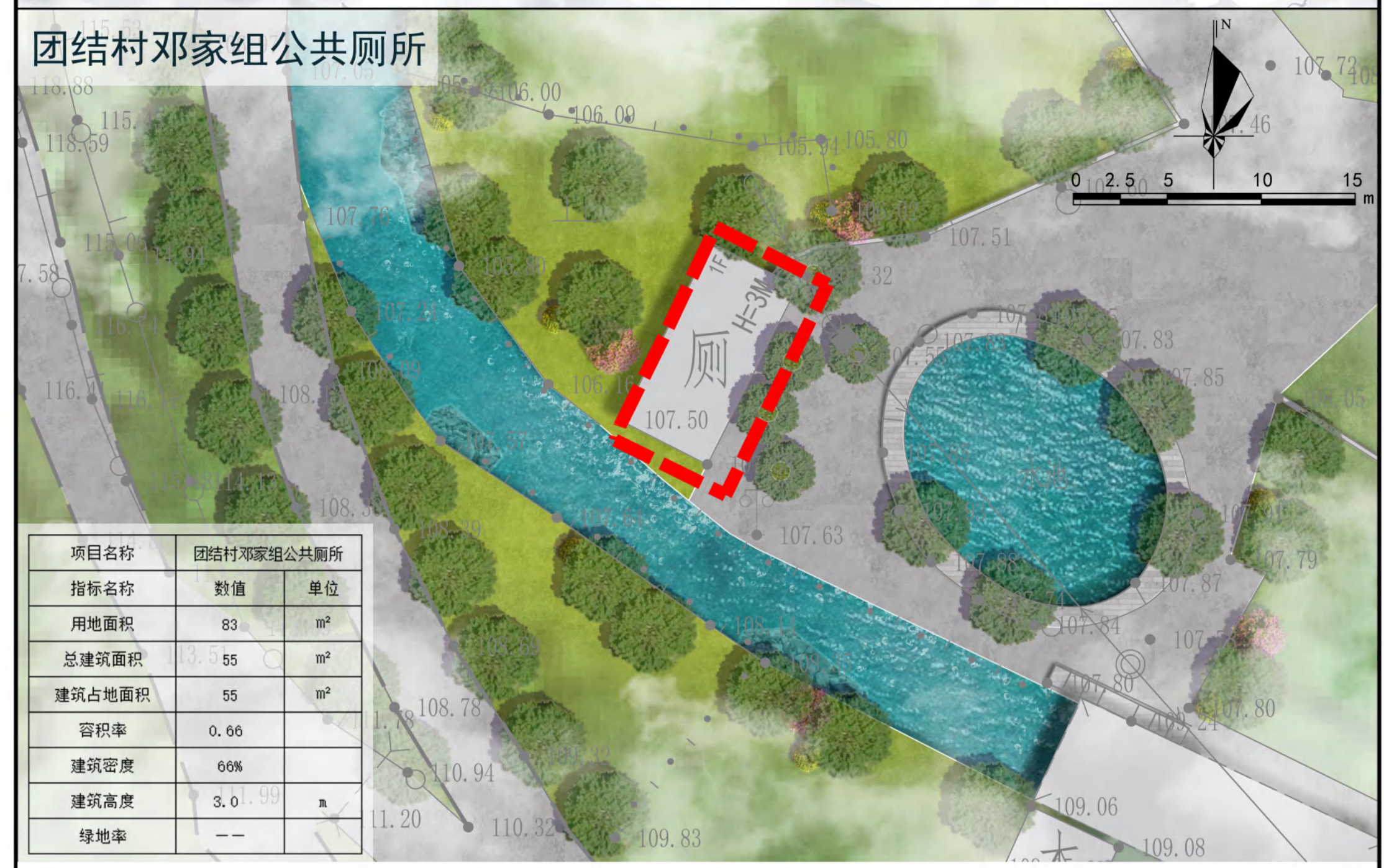


项目名称	立新村珠海明珠景区项目	
指标名称	数值	单位
用地面积	489	㎡
总建筑面积	334	㎡
建筑占地面积	175	㎡
容积率	0.68	
建筑密度	36%	
建筑高度	8.0	m
绿地率	——	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

团结村邓家组公共厕所



项目名称	团结村邓家组公共厕所	
指标名称	数值	单位
用地面积	83	㎡
总建筑面积	55	㎡
建筑占地面积	55	㎡
容积率	0.66	
建筑密度	66%	
建筑高度	3.0	m
绿地率	——	

团结村港下组污水处理站

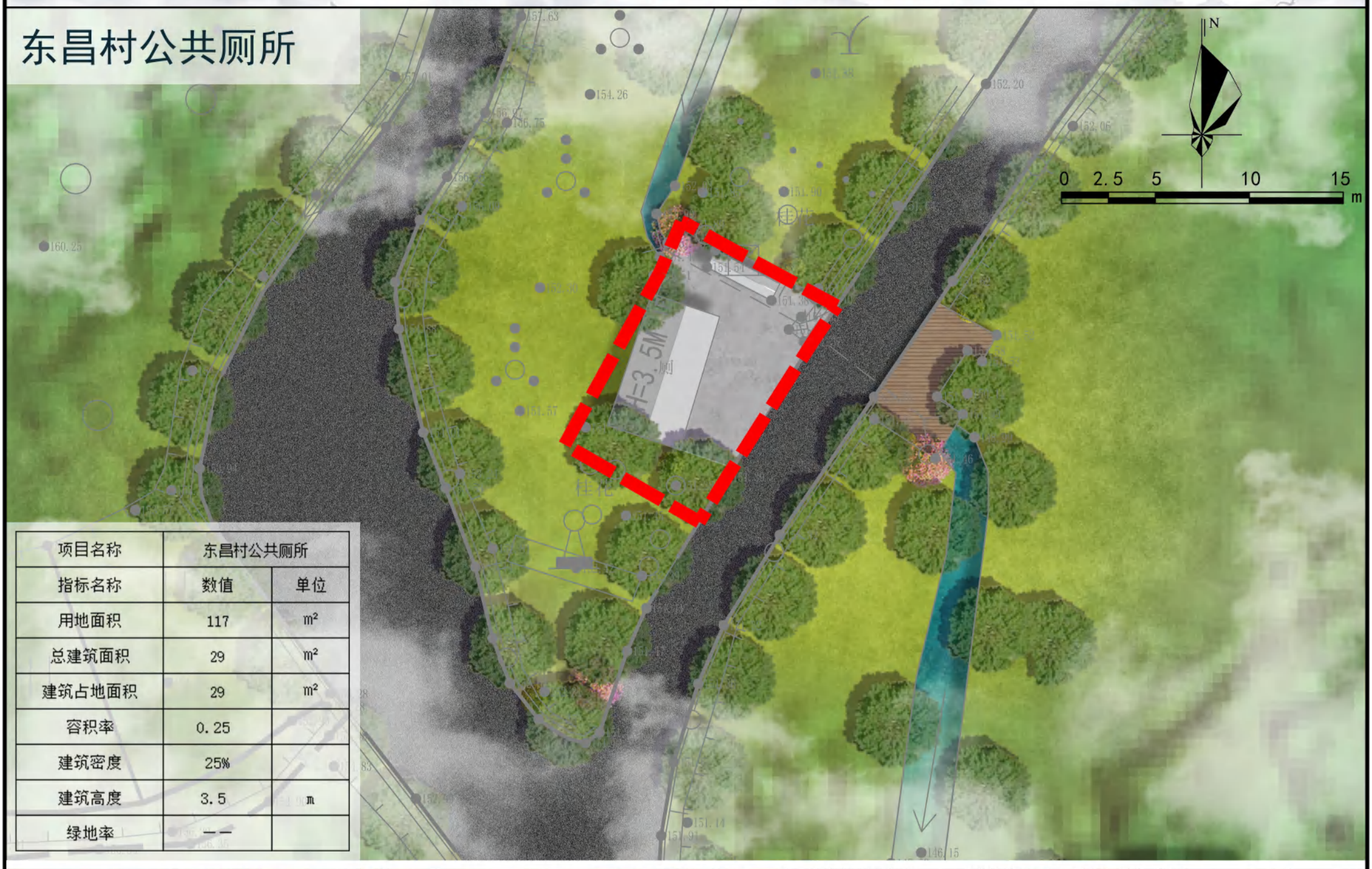


项目名称	团结村港下组污水处理站	
指标名称	数值	单位
用地面积	161	㎡
总建筑面积	——	㎡
建筑占地面积	——	㎡
容积率	——	
建筑密度	——	
建筑高度	——	m
绿地率	40%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

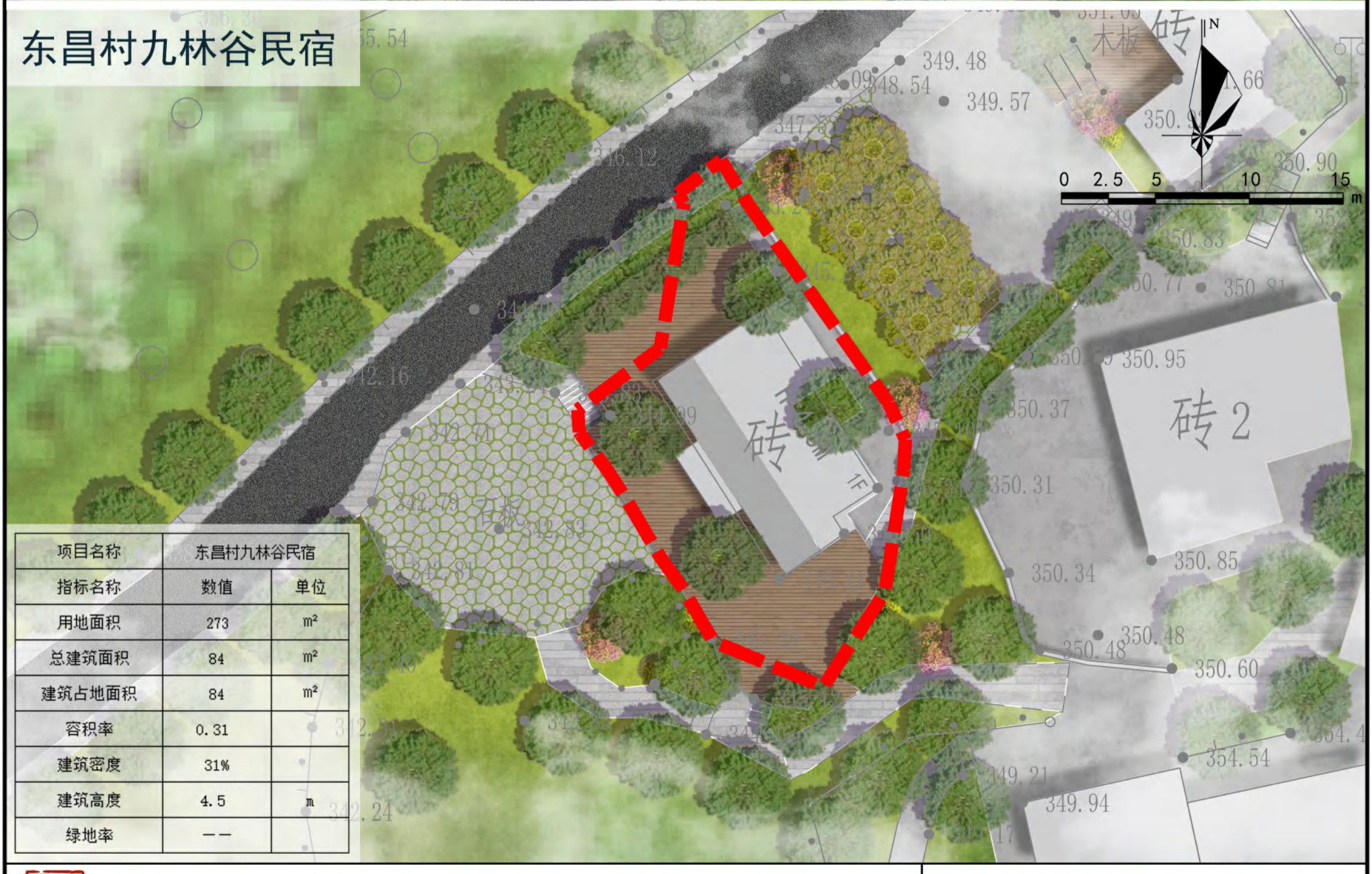
乡村基础设施项目选址方案

东昌村公共厕所



项目名称	东昌村公共厕所	
指标名称	数值	单位
用地面积	117	㎡
总建筑面积	29	㎡
建筑占地面积	29	㎡
容积率	0.25	
建筑密度	25%	
建筑高度	3.5	m
绿地率	——	

东昌村九林谷民宿

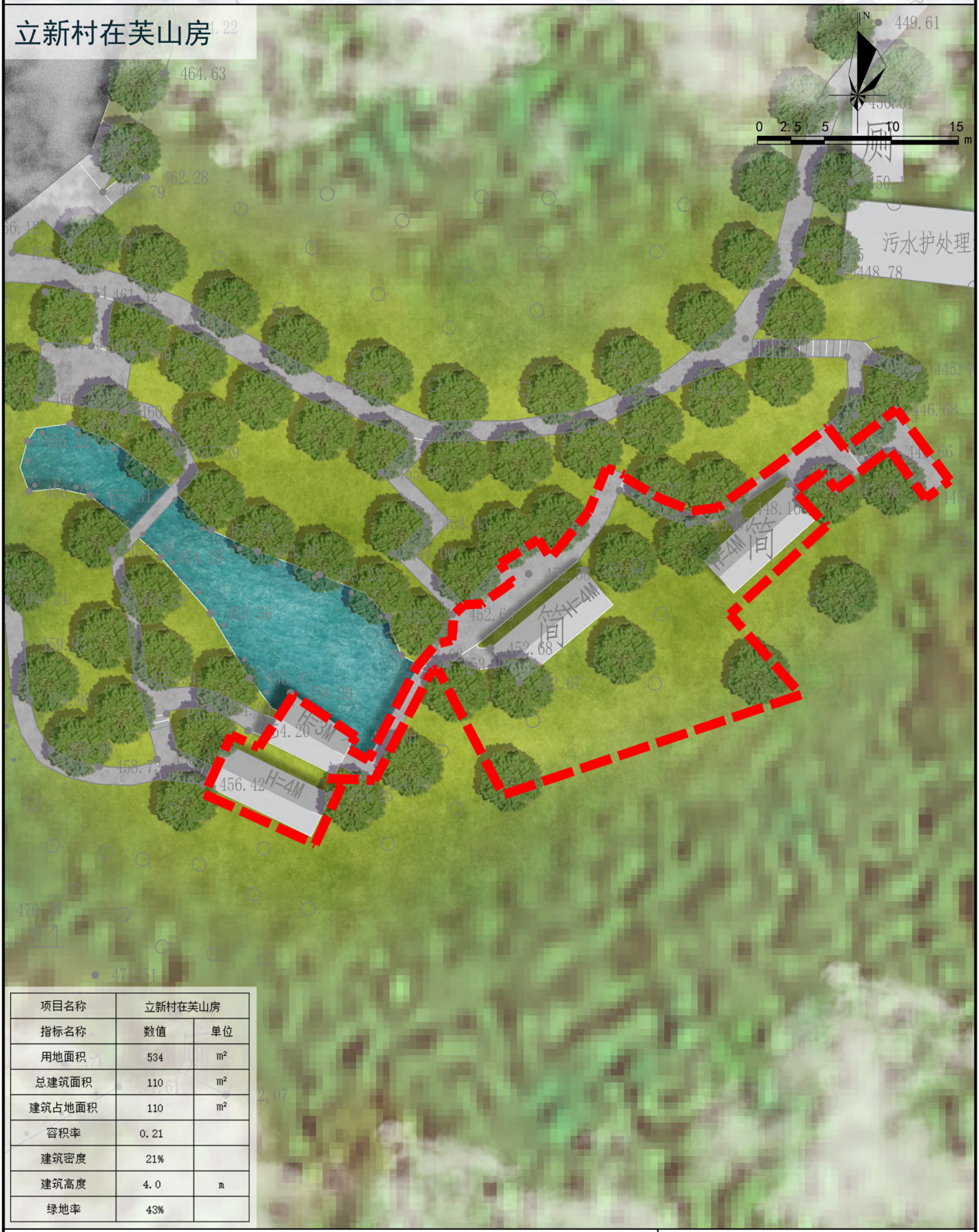


项目名称	东昌村九林谷民宿	
指标名称	数值	单位
用地面积	273	㎡
总建筑面积	84	㎡
建筑占地面积	84	㎡
容积率	0.31	
建筑密度	31%	
建筑高度	4.5	m
绿地率	——	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

立新村在芙山房

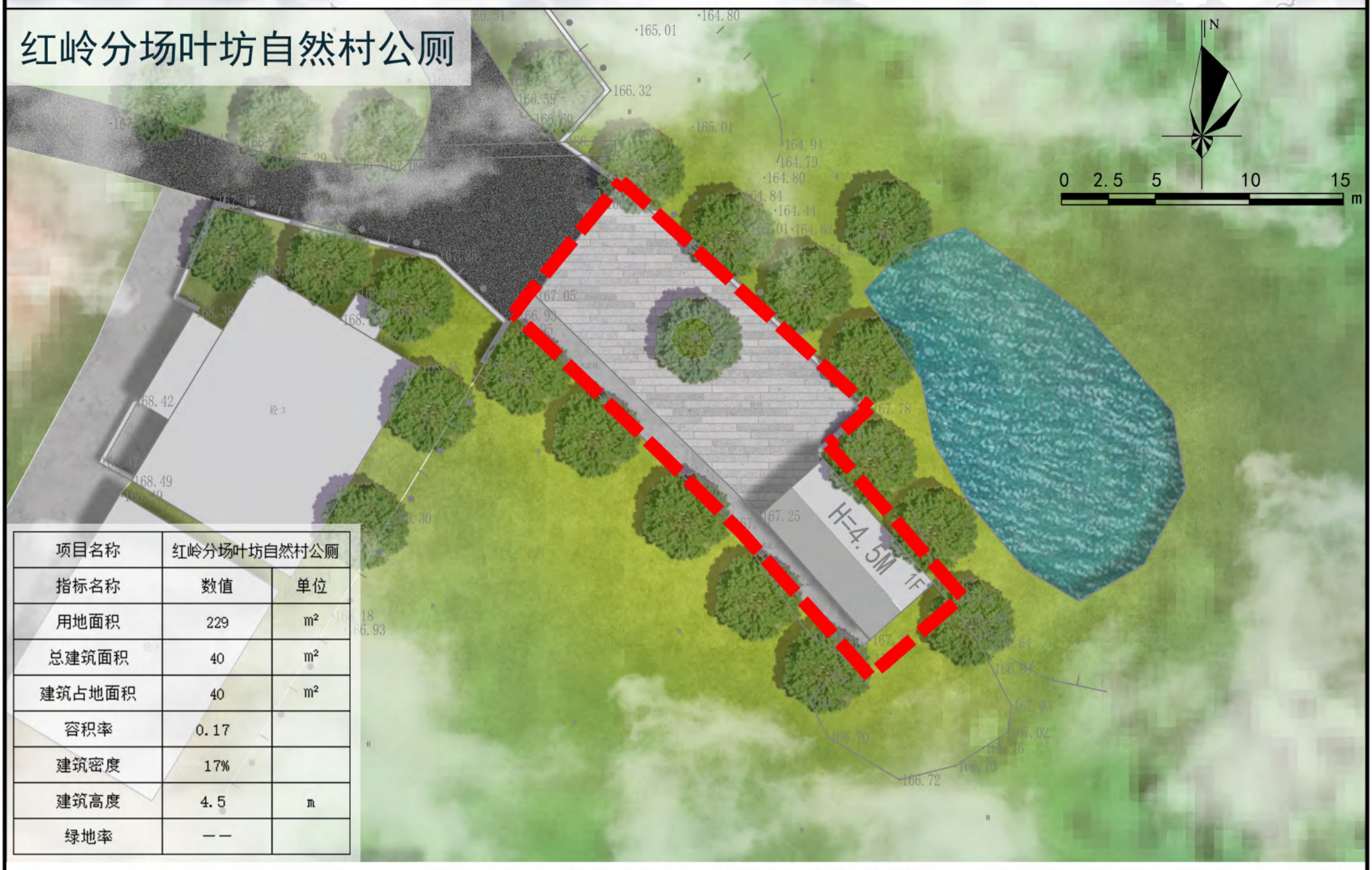


项目名称	立新村在芙山房	
指标名称	数值	单位
用地面积	534	m²
总建筑面积	110	m²
建筑占地面积	110	m²
容积率	0.21	
建筑密度	21%	
建筑高度	4.0	m
绿地率	43%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

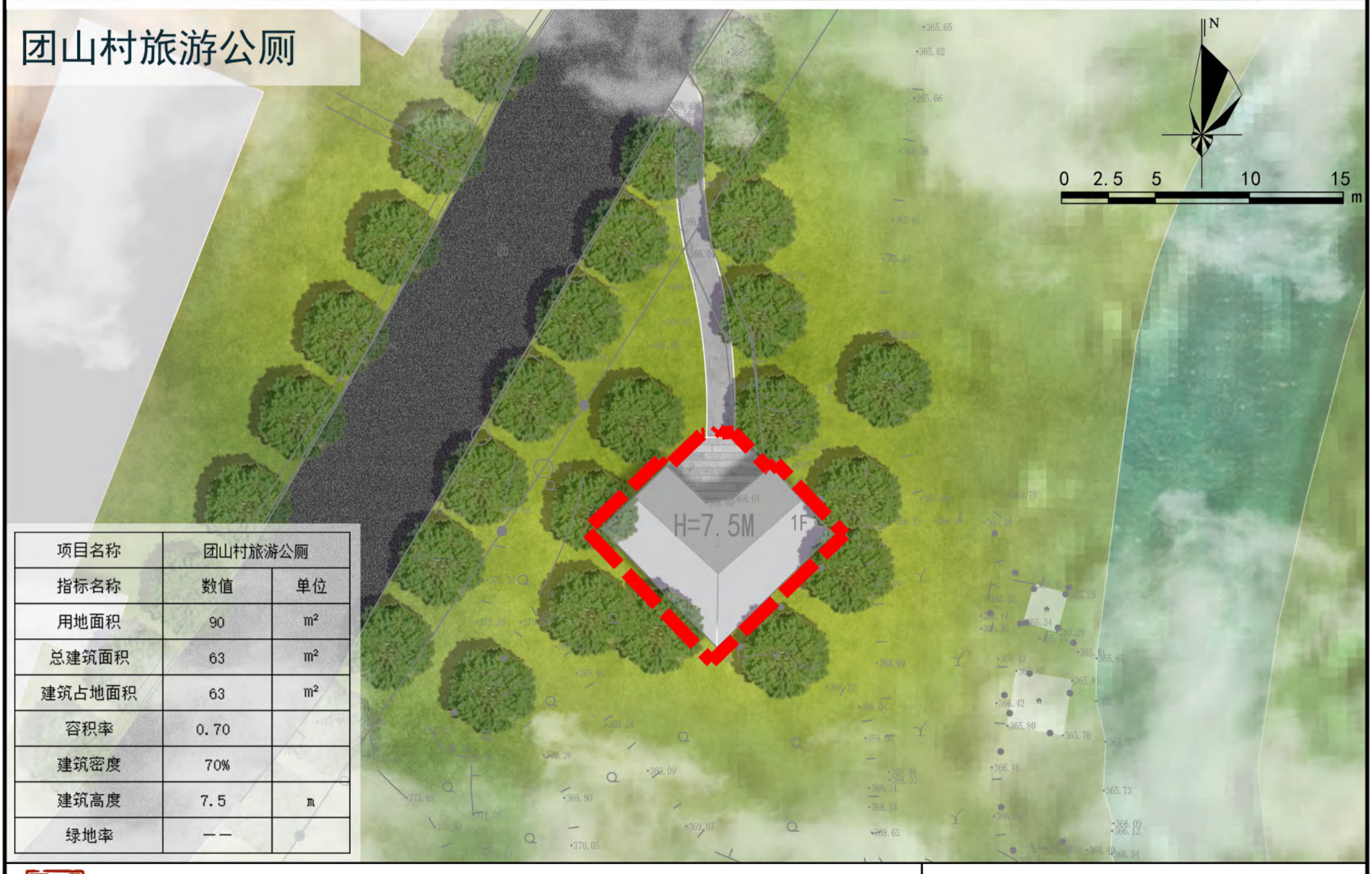
乡村基础设施项目选址方案

红岭分场叶坊自然村公厕



项目名称	红岭分场叶坊自然村公厕	
指标名称	数值	单位
用地面积	229	m²
总建筑面积	40	m²
建筑占地面积	40	m²
容积率	0.17	
建筑密度	17%	
建筑高度	4.5	m
绿地率	——	

团山村旅游公厕

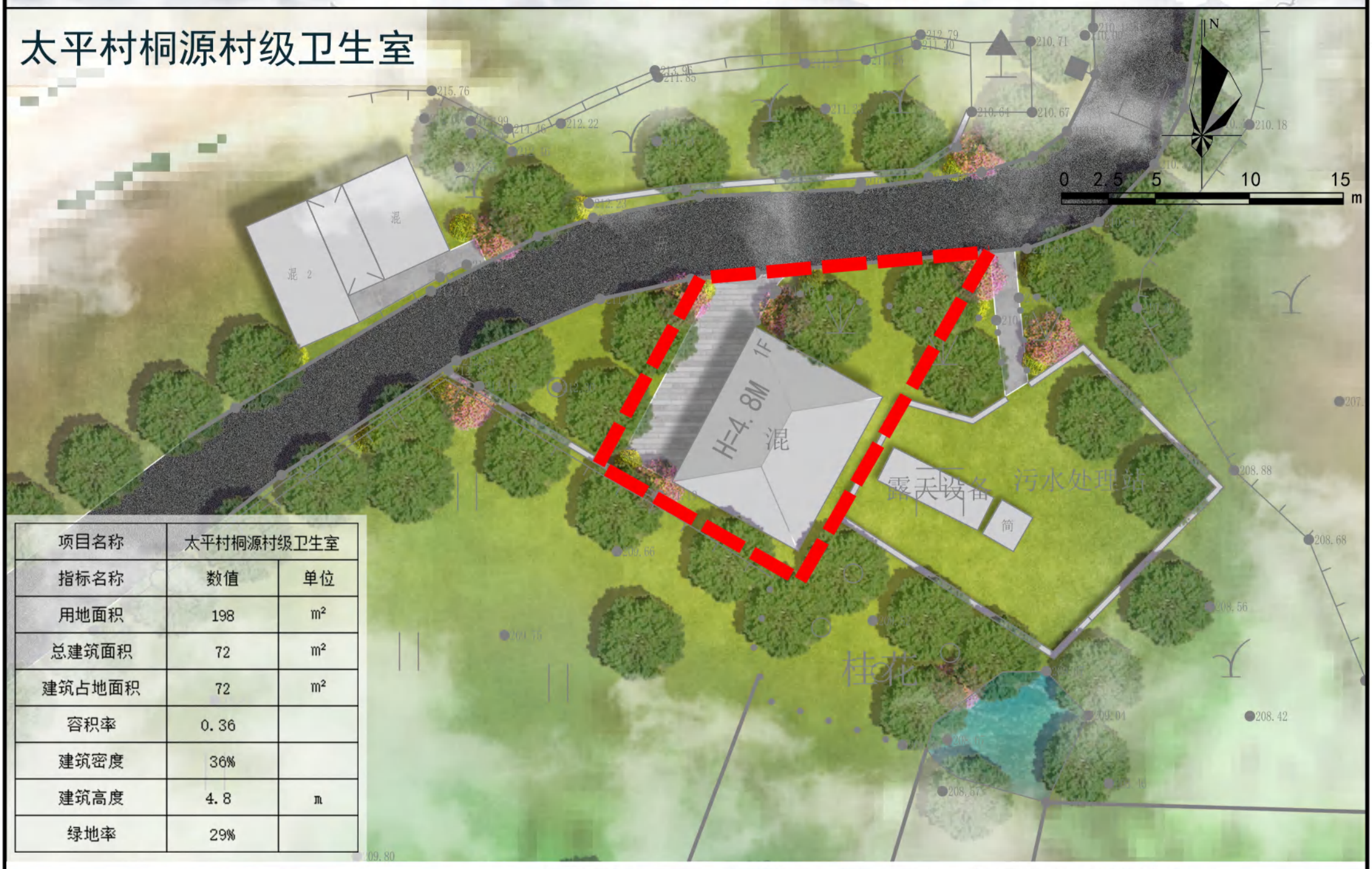


项目名称	团山村旅游公厕	
指标名称	数值	单位
用地面积	90	m²
总建筑面积	63	m²
建筑占地面积	63	m²
容积率	0.70	
建筑密度	70%	
建筑高度	7.5	m
绿地率	——	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

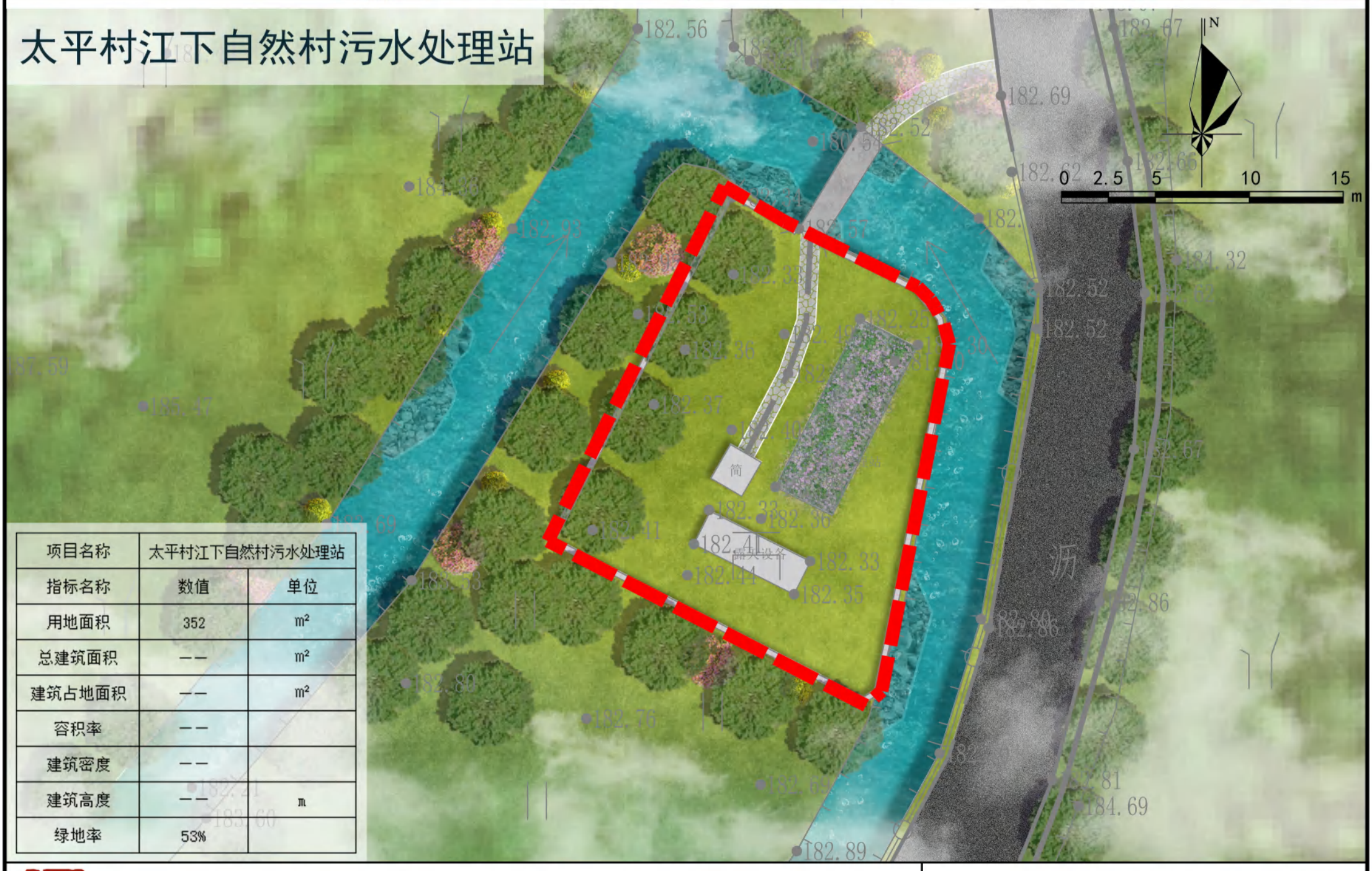
乡村基础设施项目选址方案

太平村桐源村级卫生室



项目名称	太平村桐源村级卫生室	
指标名称	数值	单位
用地面积	198	㎡
总建筑面积	72	㎡
建筑占地面积	72	㎡
容积率	0.36	
建筑密度	36%	
建筑高度	4.8	m
绿地率	29%	

太平村江下自然村污水处理站

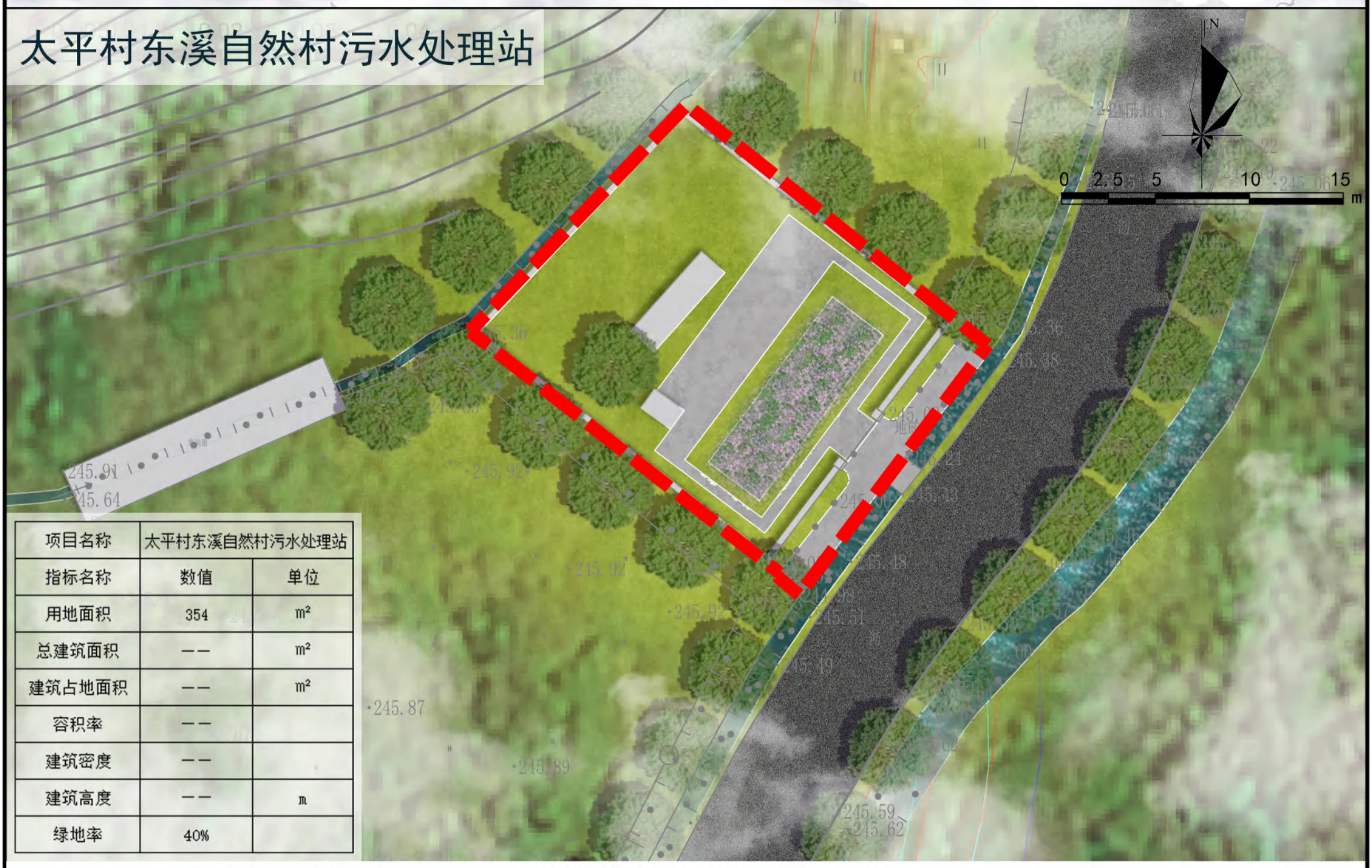


项目名称	太平村江下自然村污水处理站	
指标名称	数值	单位
用地面积	352	㎡
总建筑面积	——	㎡
建筑占地面积	——	㎡
容积率	——	
建筑密度	——	
建筑高度	——	m
绿地率	53%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处

乡村基础设施项目选址方案

太平村东溪自然村污水处理站



项目名称	太平村东溪自然村污水处理站	
指标名称	数值	单位
用地面积	354	m²
总建筑面积	——	m²
建筑占地面积	——	m²
容积率	——	
建筑密度	——	
建筑高度	——	m
绿地率	40%	

南溪村公厕



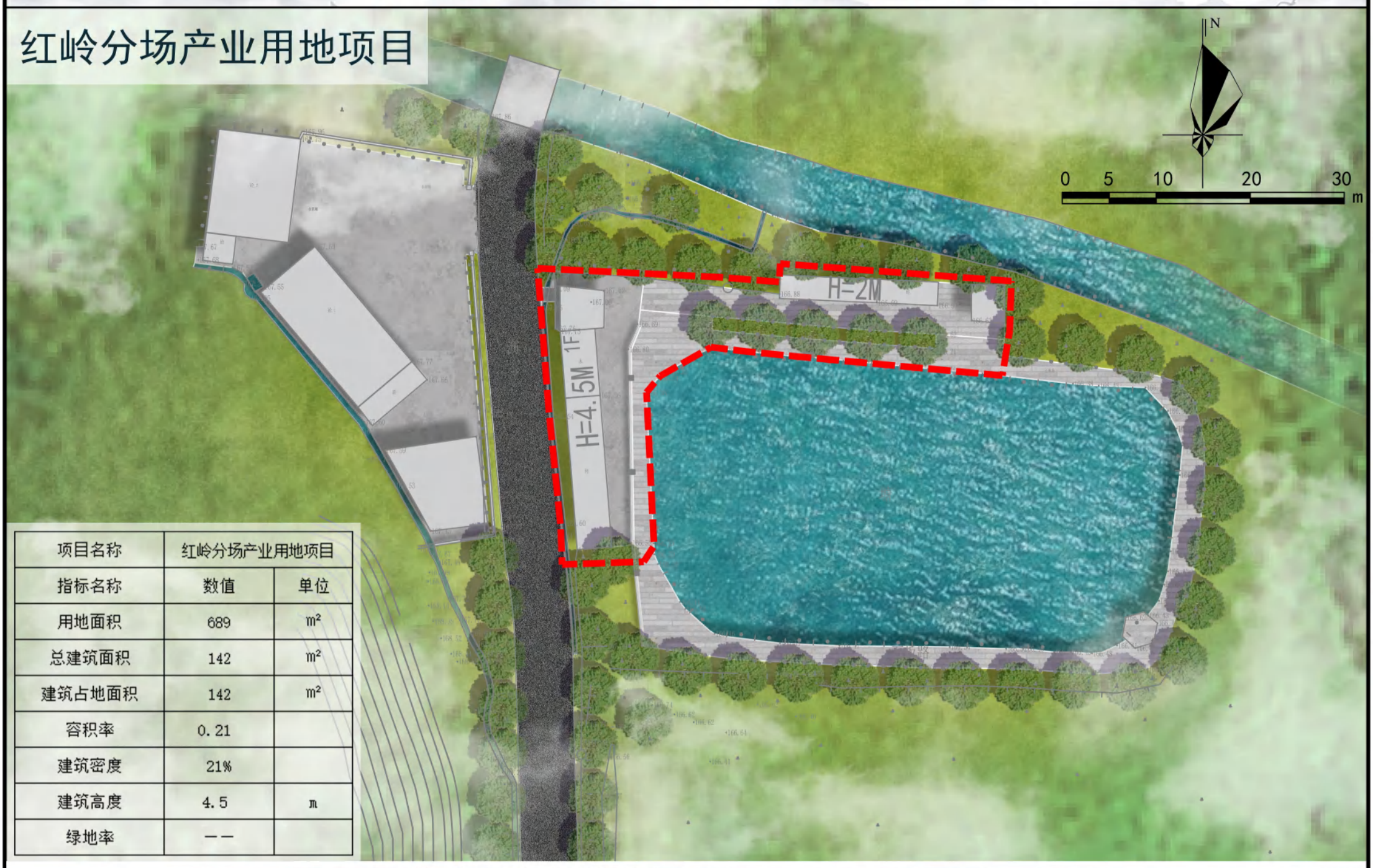
项目名称	南溪村公厕	
指标名称	数值	单位
用地面积	272	m²
总建筑面积	24	m²
建筑占地面积	24	m²
容积率	0.09	
建筑密度	9%	
建筑高度	4.0	m
绿地率	24%	

江西省城乡规划市政设计研究总院有限公司

16-11 方案总平面图

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

红岭分场产业用地项目



项目名称	红岭分场产业用地项目	
指标名称	数值	单位
用地面积	689	㎡
总建筑面积	142	㎡
建筑占地面积	142	㎡
容积率	0.21	
建筑密度	21%	
建筑高度	4.5	m
绿地率	——	

团山村村委会



项目名称	团山村村委会	
指标名称	数值	单位
用地面积	794	㎡
总建筑面积	516	㎡
建筑占地面积	516	㎡
容积率	0.65	
建筑密度	65%	
建筑高度	13.0	m
绿地率	31%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

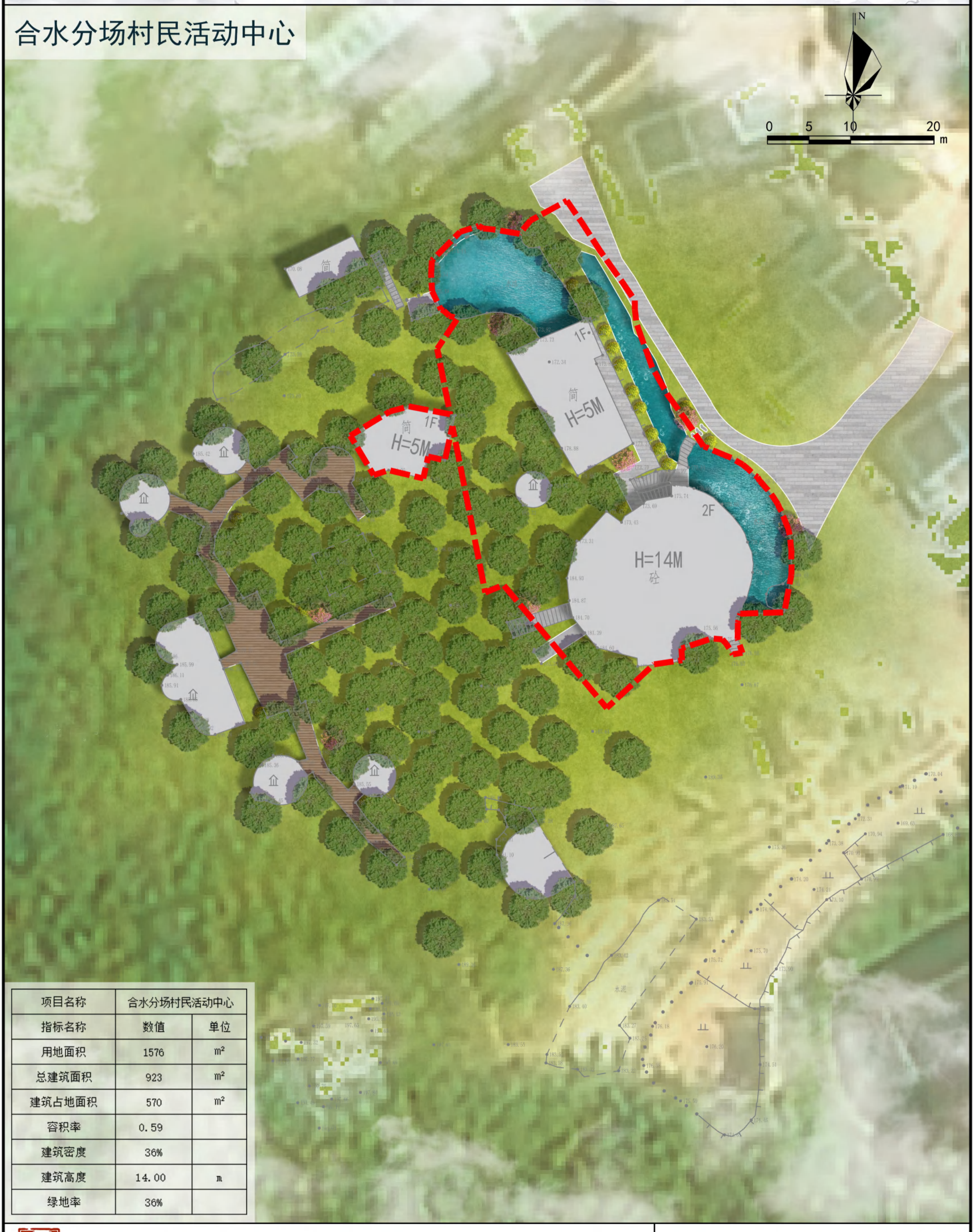
南源村产业用地项目



项目名称	南源村产业用地项目	
指标名称	数值	单位
用地面积	1630	㎡
总建筑面积	671	㎡
建筑占地面积	671	㎡
容积率	0.41	
建筑密度	41%	
建筑高度	6.0	m
绿地率	32%	

梅岭—滕王阁风景名胜区·招贤镇、梅岭镇、太平镇、洗药湖管理处
乡村基础设施项目选址方案

合水分场村民活动中心



项目名称	合水分场村民活动中心	
指标名称	数值	单位
用地面积	1576	m^2
总建筑面积	923	m^2
建筑占地面积	570	m^2
容积率	0.59	
建筑密度	36%	
建筑高度	14.00	m
绿地率	36%	