

附件 1

《赣州市中心城区三江单元详细规划》 (草案) 公示内容

一、规划背景及范围

1. 规划背景

为落实和深化《赣州市国土空间总体规划（2021-2035年）》的要求，指导赣州市中心城区三江单元的开发建设，为单元内的土地使用、道路交通、市政设施、环境容量、产业发展提供技术依据，特编制《赣州市中心城区三江单元详细规划》作为单元内城市建设的法定规划。

2. 规划范围

规划范围为赣州市中心城区三江单元城镇开发边界范围，具体北至伍村村、东至新红村、南至谷山村、西至饶家陂村，总面积约 222.76 公顷。

二、规划定位及规模

1. 规划定位

新质生产力示范区。

2. 发展规模

(1) 人口规模：规划三江单元居住人口 0.3 万人，产业人口 0.75 万人。

(2) 用地规模：规划范围总面积约 222.76 公顷，主要为城乡建设用地。

三、规划用地布局

1. 用地布局

在城乡建设用地中，居住用地为 10.70 公顷，占城乡建设用地面积的 4.80%；教育用地为 1.04 公顷，占城乡建设用地面积的 0.47%；工业商业混合用地为 45.40 公顷，占城乡建设用地面积的 20.38%；工业用地为 98.31 公顷，占城乡建设用地面积的 44.13%；交通运输用地为 45.38 公顷，占比为 20.37%；公用设施用地为 0.86 公顷，占比为 0.38%，绿地与开敞空间用地为 19.17 公顷，占比为 8.60%，其中公园绿地 6.60 公顷，防护绿地 12.56 公顷。

3. 耕地占补平衡实施措施

单元范围预计需占用耕地 93.33 公顷。坚决贯彻落实耕地占补平衡制度，在全区范围内统筹拓展补充耕地来源，保障规划区耕地占补平衡指标。坚持“以补占定”，以本年度稳定利用耕地净增加量约束下年度非农建设耕地占用量。

四、公共服务设施规划

1. 公共中心体系构建

规划构建 5-10 分钟生活圈，强化社区级服务中心（服务 5-10 居住生活圈）建设，鼓励配套服务功能集中设置、混合利用、统筹核算，实现均衡布局，就近满足居民的工作、居住、休闲、交通、教育、医疗、文化、体育、养老等需求，实现居民享有一站式社区生活服务。

2. 公共管理与公共服务设施用地规划

规划公共管理与公共服务用地为 1.04 公顷，占城乡建设用地面积的 0.47%。主要为教育用地。

3. 公共管理与公共服务设施

（1）城镇社区服务设施

规划结合社区服务站与文化活动室、社区医疗、社区养老等社区级服务设施综合设置，形成社区服务中心，社区服务中心位于 SJ-B04 地块，采用配建的形式进行建设，规划建设建筑面积为 2000 m²。

（2）教育设施

规划教育用地 1.04 公顷，占城乡建设用地面积的 0.47%。

规划扩建幼儿园 1 所；规划结合幼儿园配建托儿所 1 所。

（3）体育设施

规划结合公园绿地设置 1 处小型多功能运动（球类）场地与室外综合健身场地（含老年户外活动场地），位于三江大道与智成路交叉口处。

五、道路交通规划

1. 道路交通结构

规划形成“两横两纵”的内部路网结构。

两横：三江大道、客家大道

两纵：南方大道、智成路

2. 道路网络系统

道路系统由城市快速路、主干路、次干路、支路四级构成。

规划道路总长度约 11.55 公里，城乡建设用地部分的路网密度约 5.18 公里/平方公里。

3. 公共交通规划

（1）轨道交通规划

沿智成路—客家大道规划预留轨道交通 2 号线，并在智成路与三江大道交叉口处设置 1 处轨道交通站点。

（2）公交线路规划

以“公交干线+常规公交”为骨干，构建多层次公共交通网络体系。

六、蓝绿空间规划

1. 绿地布局

规划绿地与开敞空间面积 19.17 公顷，人均绿地与开敞空间面积达到 10.59 平方米。其中，公园绿地面积 6.60 公顷，防护绿地面积 12.56 公顷，主要是城市主干道以及公用设施防护绿地。

2. 蓝色空间规划

整体保持现状红溪河水系，对其进行生态修复。在三江单元内局部河段进行拓展人工湖，以提升其调蓄功能。规划陆地水域面积 1.92 公顷。

沿水系两侧组织带状公园绿地，结合人工湖规划红溪河社区公园，形成三江产业园区内的柔性空间，提供人们休憩、放松、娱乐的生态场所。

七、市政公用设施规划

1. 给水工程规划

三江单元规划范围内远期最高日用水量为 1.05 万吨/日，规划三江单元给水水源由赣州市二水厂、赣州三水厂以及龙华高地水厂联合供给。

2. 排水工程规划

规划三江单元采用雨、污分流的排水体制。

(1) 雨水工程规划

规划按照就近分散原则布置雨水管道，各区块内雨水由支管收集后汇到主干管，再由各雨水分区主干管顺应地势自流就近排入附近水系。规划三江单元雨水设置 2 个排水分区：单元中部及南部区域的雨水就近排至内部水系，单元北部区域的雨水排至上犹江。

（2）污水工程规划

规划三江单元污水经区内污水管收集后接至沿江污水主干管，最终输送至新能源汽车城工业污水处理厂（现状规模 1.5 万吨/日，规划规模 3.0 万吨/日）处理。

3. 电力工程规划

规划新建一座 110kV 伍岭变，占地面积约 0.38ha。规划由新能源汽车城 220kV 唐南变（ $2 \times 180\text{MVA}$ ）出双回 110KV 线路接至三江单元 110kV 伍岭变。

4. 通信工程规划

规划设置 5G 基站不少于 1 处。

5. 燃气工程规划

住宅建筑采用楼栋调压器低压进户，公共建筑采用用户调压器中压进户。

6. 环卫设施规划

规划设置 1 处环卫小综合体，用地面积 0.20 公顷。规划设置公厕不少于 3 座。

九、综合防灾规划

1. 防洪排涝工程规划

防洪标准：规划防洪标准不低于 50 年一遇 112m，范围东北部位于洪水淹没区，需适当提升范围内整体标高，以满足防洪要求。

排涝标准：三江单元治涝标准采用 30 年一遇一日暴雨加工业、生活污水一小时内排至居民住宅和工商业建筑物的底层不进水、道路积水深度不过 15 厘米标准。

2. 消防工程规划

三江单元规划 1 座二级消防站，用地面积 0.27 公顷。

3. 抗震减灾规划

根据《全国地震基本烈度区划》，三江单元抗震设防基本烈度为六度。城市生命线工程、高层商住楼、商场、医疗以及教育设施等重要建筑设施提高一度设防。

4. 紧急疏散工程

三江单元按人口密度，增加停车场、道路网密度、公园等公共绿地的建设，充分利用停车场、广场、公园和各类绿地，作为避难场所，满足在地震、战争及抢险救援等特殊情况下发生灾难时，人员疏散避难要求

十、城市设计导引

1. 城市设计目标

合理组织三江单元生态空间、产业空间、生活空间及配套服务空间，塑造三江单元宜居宜业、绿色宜人的整体风貌形象，将三江单元打造成为：设施共享的复合型产业园区、以生态本底为骨架的绿色园区。

2. 总体设计框架

一带：红溪渠自然生态景观带。

一轴：新质生产力产业活力轴。

三区：城镇生活风貌区、新兴产业风貌区、复合产业风貌区。

多点：核心节点——红溪公园节点。

地标节点——产业园商业商务地标、三江社区服务中心地标。

次要节点——重要交叉口分布的次要节点。

景观节点——红溪公园、游园公园景观节点。

附表：

表 1 赣州市中心城区三江单元城乡用地指标汇总表

用地分类		用地代码	面积（公顷）	比例（%）
居住用地		7	10.70	4.80%
其中	城镇住宅用地	701	10.70	4.80%
	其中 二类城镇住宅用地	70102	10.70	4.80%
公共管理与公共服务用地		8	1.04	0.47%
其中	教育用地	804	1.04	0.47%
	其中 幼儿园用地	80404	1.04	0.47%
工业商业混合用地		0901+1001	45.50	20.38%
工业用地		1001	98.31	44.13%
其中	一类工业用地	100101	98.31	44.13%
交通运输用地		12	45.38	20.37%
其中	城镇道路用地	1207	45.38	20.37%
公用设施用地		13	0.86	0.38%
其中	供电用地	1303	0.38	0.17%
	环卫用地	1309	0.21	0.09%
	消防用地	1310	0.27	0.12%
绿地与开敞空间用地		14	19.17	8.60%
其中	公园绿地	1401	6.60	2.96%
	防护绿地	1402	12.56	5.64%
陆地水域		17	1.92	0.86%
总计		—	222.76	

表 2 赣州市中心城区三江单元国土空间功能结构变化对比表

地类名称			代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)
一级类	二级类	三级类		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
国土总面积				222.76	100.00%	222.76	100.00%	
耕地			01	93.33	41.90%	0.00	0.00%	-93.33
	水田		0101	81.27	36.48%	0.00	0.00%	-81.27
	旱地		0103	12.06	5.41%	0.00	0.00%	-12.06
园地			02	21.71	9.75%	0.00	0.00%	-21.71
	果园		0201	21.55	9.67%	0.00	0.00%	-21.55
	其他园地		0205	0.16	0.07%	0.00	0.00%	-0.16
林地			03	41.72	18.73%	0.00	0.00%	-41.72
	乔木林地		0301	33.42	15.00%	0.00	0.00%	-33.42
	灌木林地		0303	1.11	0.50%	0.00	0.00%	-1.11
	其他林地		0304	7.19	3.23%	0.00	0.00%	-7.19
草地			04	7.68	3.45%	0.00	0.00%	-7.68
	其他草地		0403	7.68	3.45%	0.00	0.00%	-7.68
农业设施建设用地			06	5.21	2.34%	0.00	0.00%	-5.21
	农村道路		0601	4.56	2.05%	0.00	0.00%	-4.56
	设施农用地		0602	0.65	0.29%	0.00	0.00%	-0.65
居住用地			07	31.94	14.34%	10.70	4.80%	-21.24
	城镇住宅用地		0701	0.00	0.00%	10.70	4.80%	10.70
	二类城镇住宅用地		070102	0.00	0.00%	10.70	4.80%	10.70
	农村宅基地		0703	31.94	14.34%	0.00	0.00%	-31.94
公共管理与公共服务用地			08	0.61	0.27%	1.04	0.47%	0.43
	教育用地		0804	0.61	0.27%	1.04	0.47%	0.43

地类名称			代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)
一级类	二级类	三级类		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
工业商业混合用地			0901 +100 1	0.00	0.00%	45.40	20.38%	45.40
工矿用地			10	2.13	0.96%	98.31	44.13%	96.18
	工业用地		1001	1.62	0.73%	98.31	44.13%	96.69
		一类工业用地	1001 01	1.62	0.73%	98.31	44.13%	96.69
	采矿用地		1002	0.51	0.23%	0.00	0.00%	-0.51
交通运输用地			12	4.10	1.84%	45.38	20.37%	41.28
	公路用地		1202	2.33	1.05%	0.00	0.00%	-2.33
	城镇村道路用地		1207	1.77	0.79%	45.38	20.37%	43.61
公用设施用地			13	0.11	0.05%	0.86	0.38%	0.75
	供电用地		1303	0.00	0.00%	0.38	0.17%	0.38
	环卫用地		1309	0.11	0.05%	0.21	0.09%	0.10
	消防用地		1310	0.00	0.00%	0.27	0.12%	0.27
绿地与开敞空间用地			14	0.31	0.14%	19.17	8.60%	18.86
	公园绿地		1401	0.31	0.14%	6.60	2.96%	6.29
	防护绿地		1402	0.00	0.00%	12.56	5.64%	12.56
特殊用地			15	0.44	0.20%	0.00	0.00%	-0.44
陆地水域			17	13.46	6.04%	1.92	0.86%	-11.54
	河流水面		1701	1.50	0.67%	1.92	0.86%	0.42
	坑塘水面		1704	9.31	4.18%	0.00	0.00%	-9.31
	沟渠		1705	2.65	1.19%	0.00	0.00%	-2.65

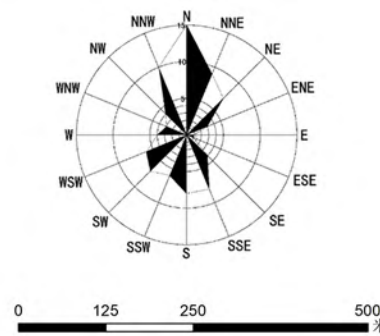
附图：

- 1、 现状卫星影像图
- 2、 土地利用现状图（功能转换数据）
- 3、 规划结构分析图
- 4、 土地使用规划图
- 5、 公共服务设施规划图
- 6、 道路系统规划图
- 7、 绿地开敞空间及水系规划图
- 8、 环保环卫工程规划图
- 9、 综合防灾规划图

批前公示稿

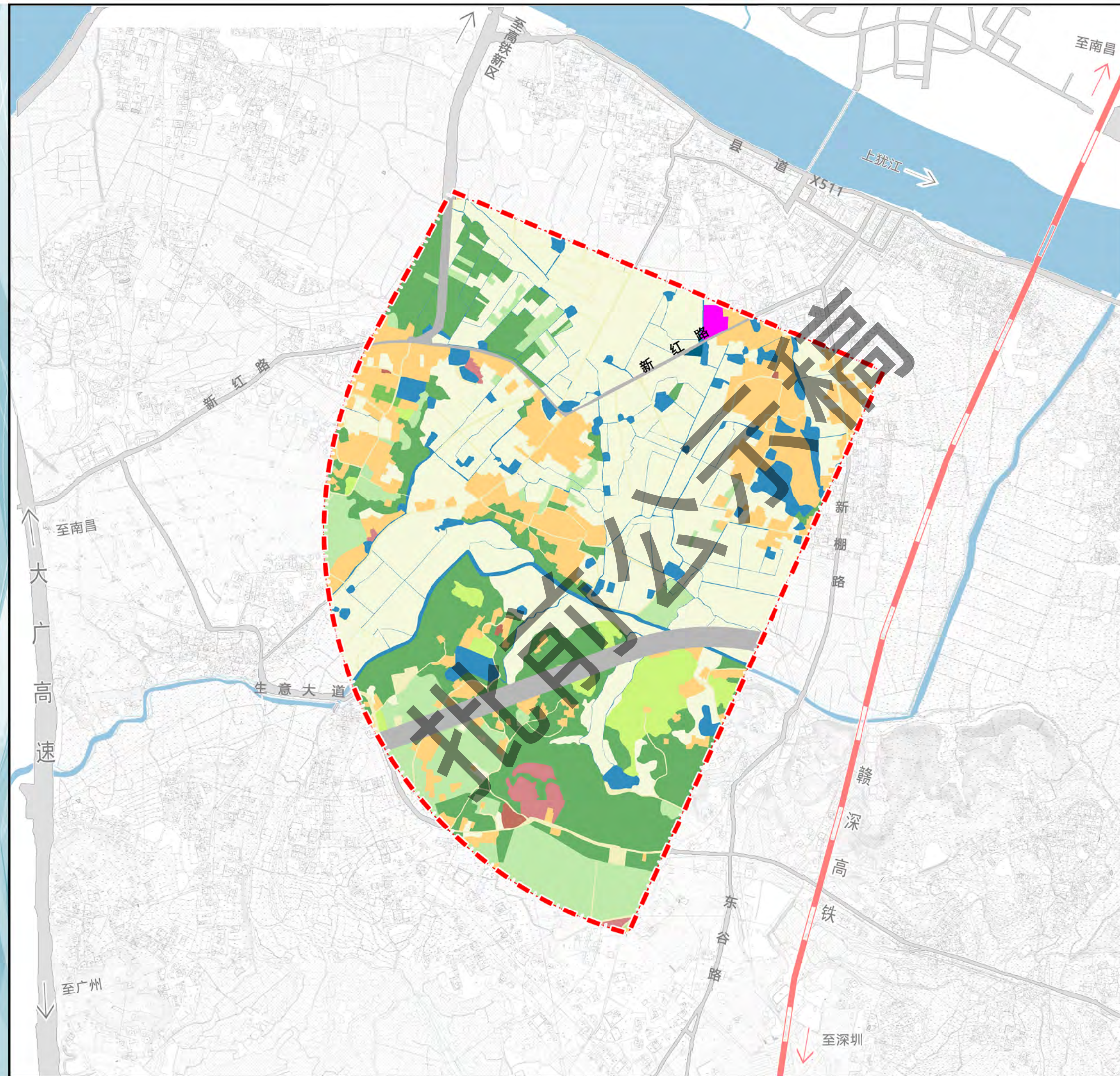


现状卫星影像图

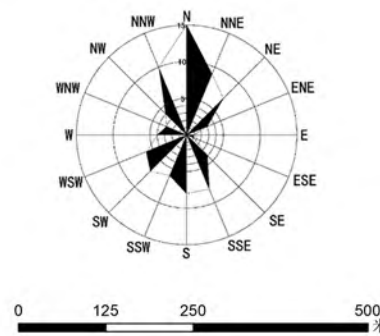


图例

- 现状道路
- 高铁
- 行政村界
- 规划范围

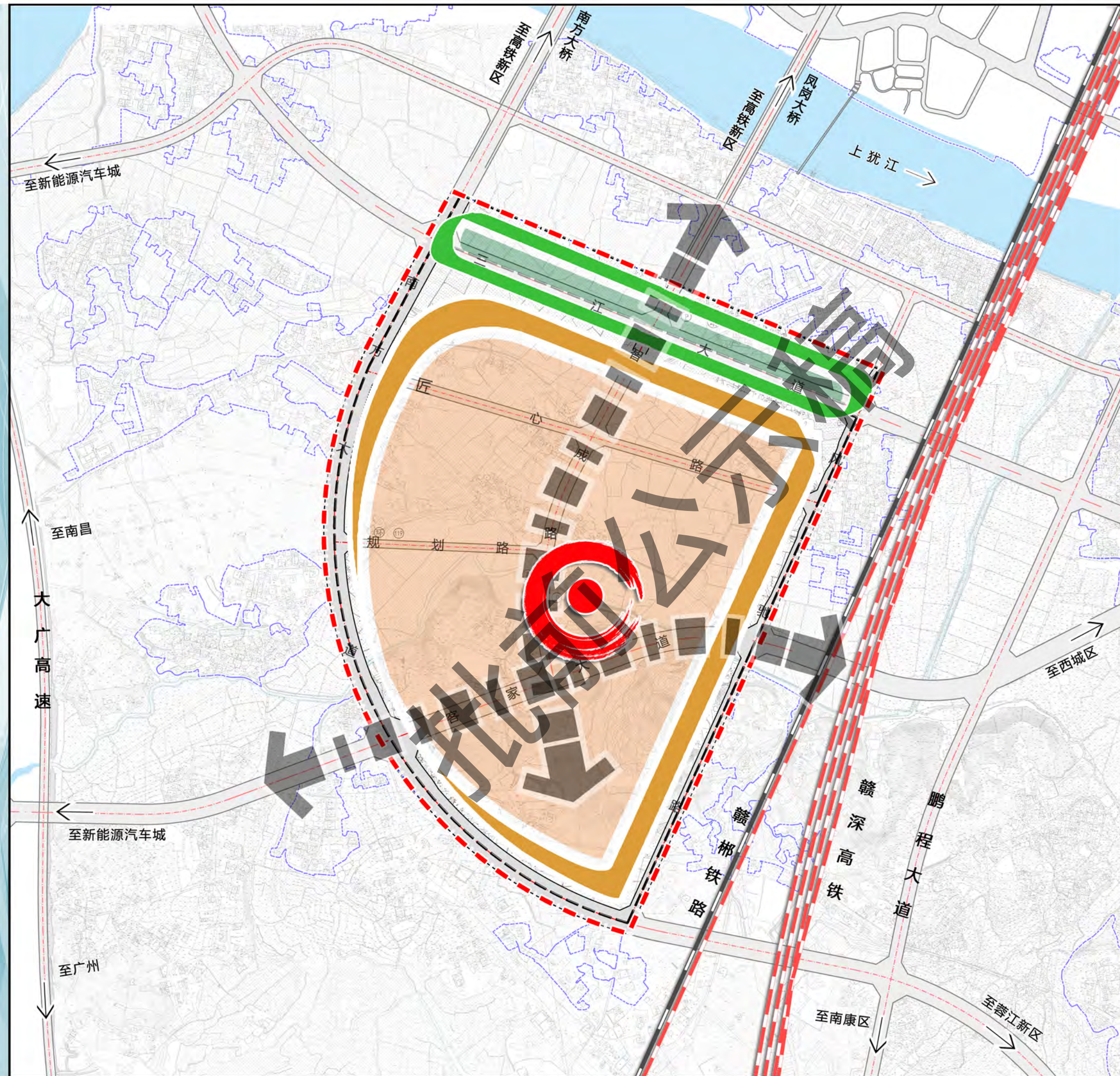


土地利用现状图
(功能转换数据)

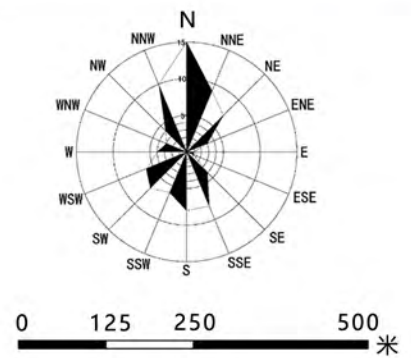


图例

- 耕地
- 园地
- 乔木林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工矿用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 绿地与开敞空间用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 规划范围



规划结构分析图

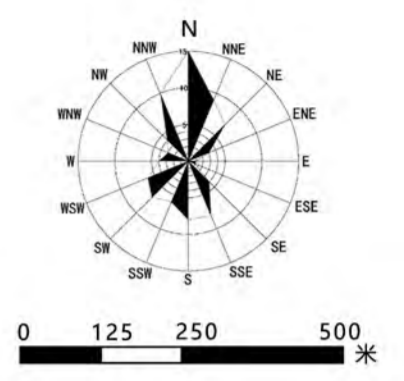


图例

-  产业配套服务核心
-  产业发展轴
-  新兴产业片区
-  城镇生活片区

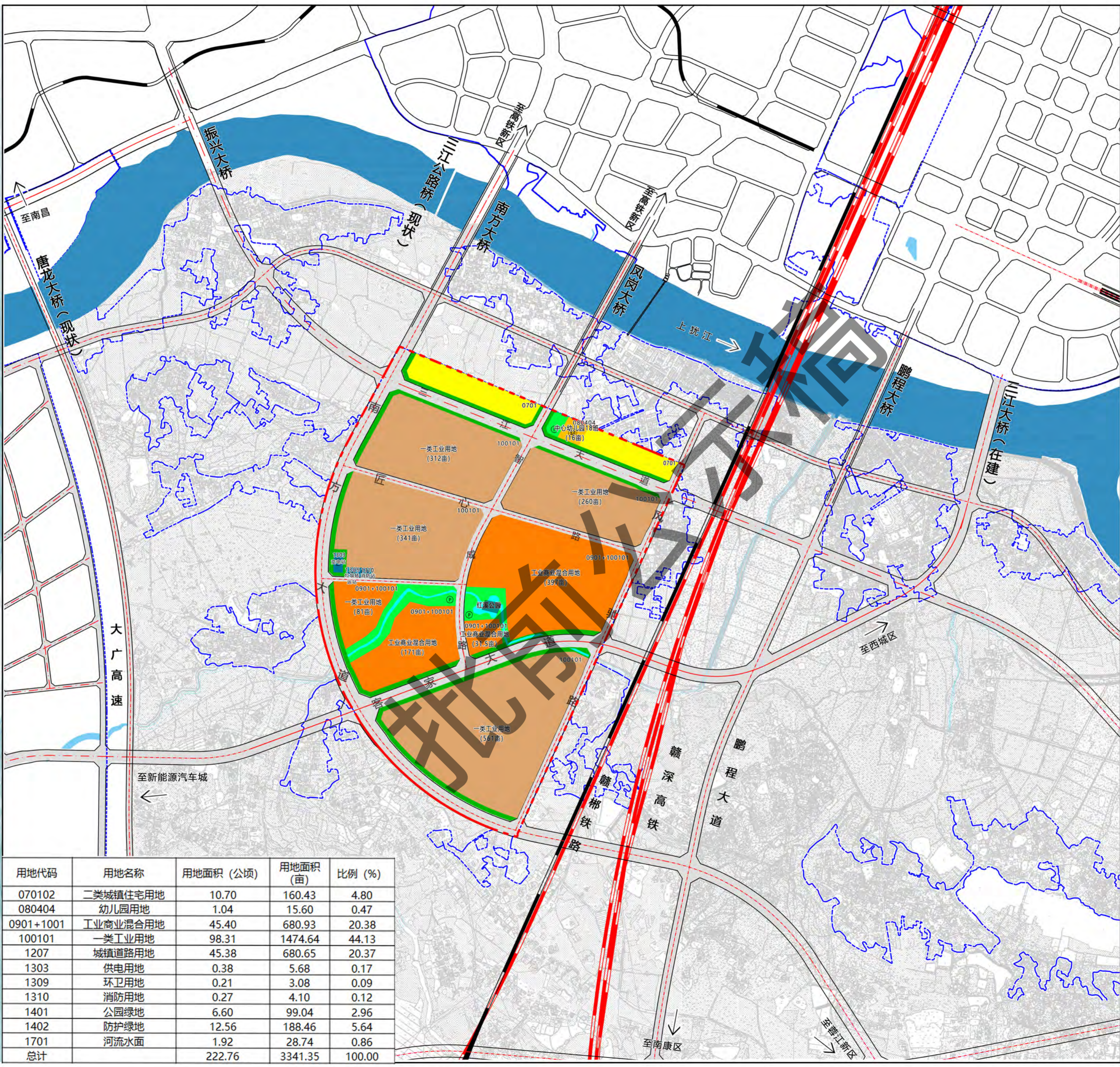
赣州市三江单元详细规划

用地规划图



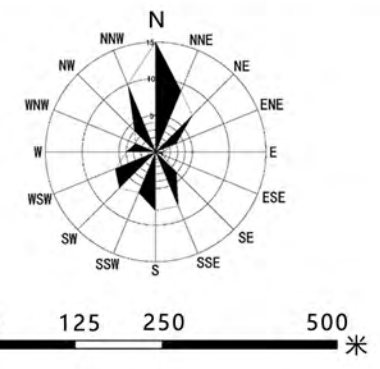
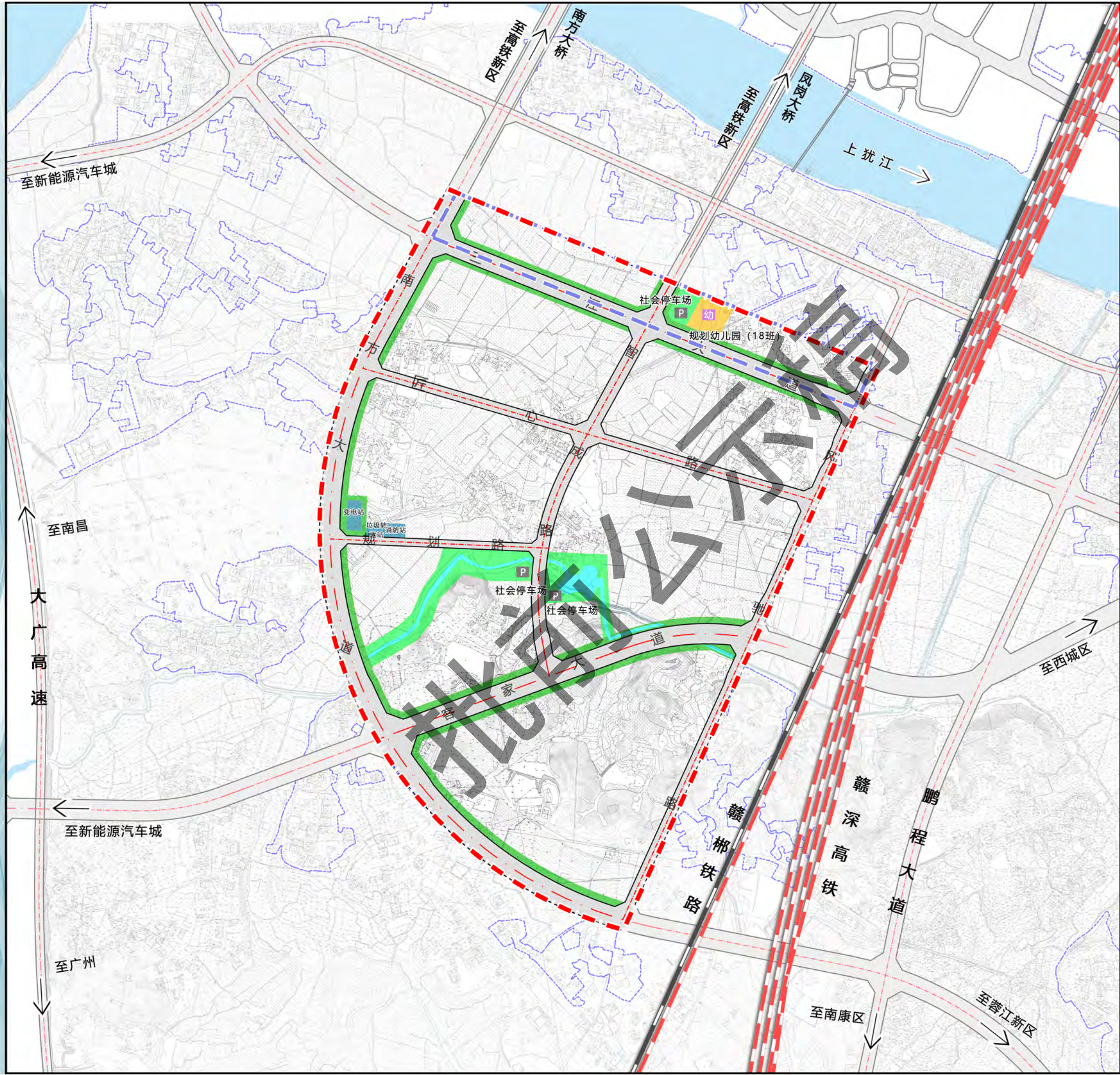
图例

- 二类城镇住宅用地
- 一类工业用地
- 教育用地
- 工业商业混合用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 陆地水域
- 公路用地
- 铁路
- 高铁
- 净空限制范围线
- 道路中心线
- 规划范围线
- 城镇开发边界



用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	用地面积 (亩)	比例 (%)
070102	二类城镇住宅用地	10.70	160.43	4.80
080404	幼儿园用地	1.04	15.60	0.47
0901+1001	工业商业混合用地	45.40	680.93	20.38
100101	一类工业用地	98.31	1474.64	44.13
1207	城镇道路用地	45.38	680.65	20.37
1303	供电用地	0.38	5.68	0.17
1309	环卫用地	0.21	3.08	0.09
1310	消防用地	0.27	4.10	0.12
1401	公园绿地	6.60	99.04	2.96
1402	防护绿地	12.56	188.46	5.64
1701	河流水面	1.92	28.74	0.86
总计		222.76	3341.35	100.00

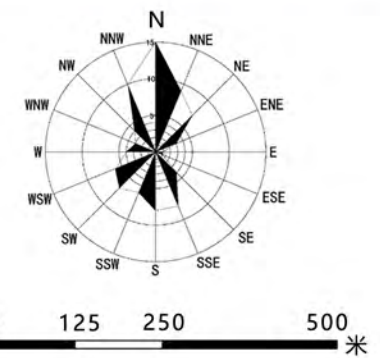
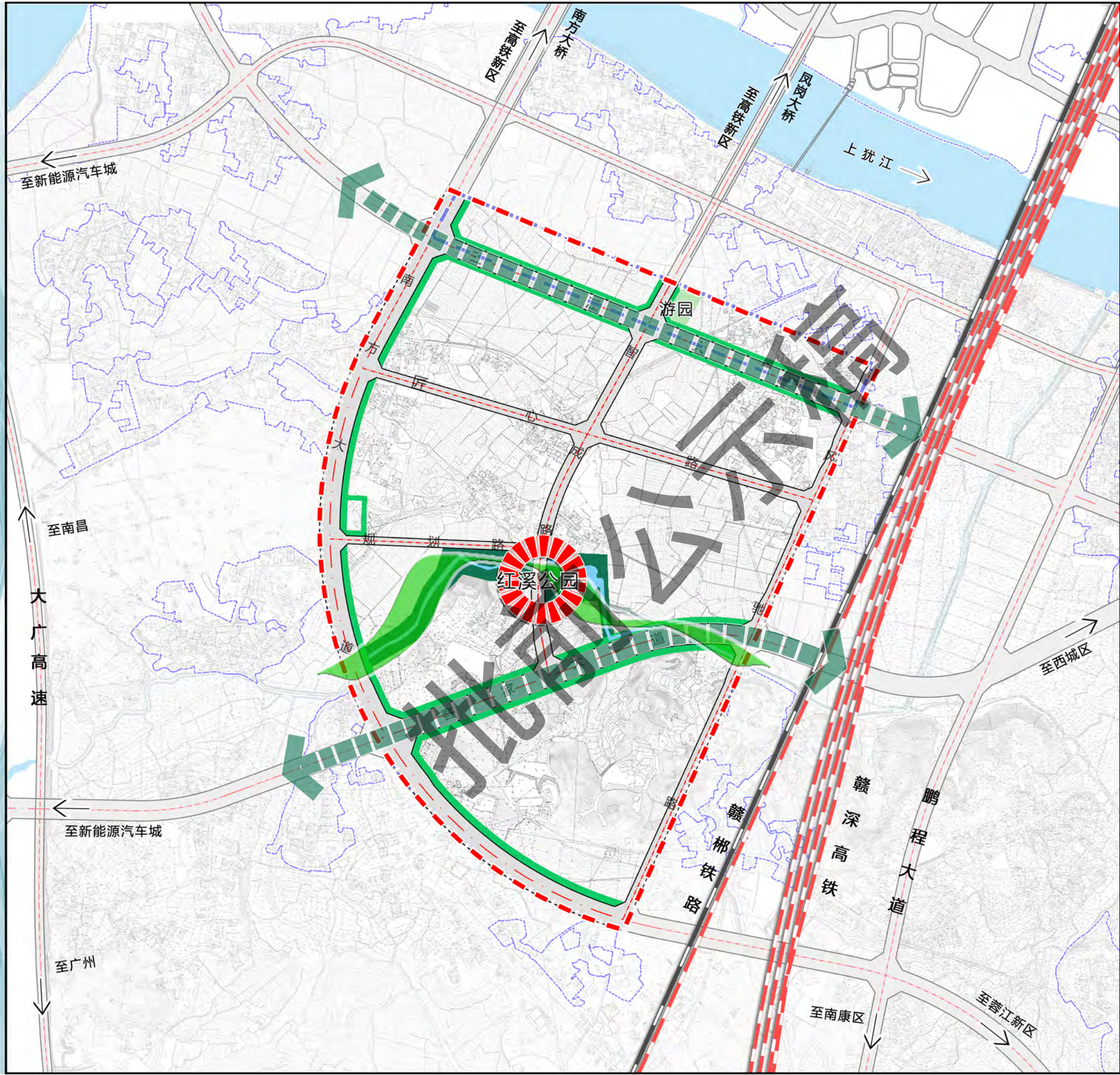
公共服务设施规划图



图例

- 教育用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 陆地水域
- 10分钟生活圈
- 幼儿园
- 停车场
- 规划范围线

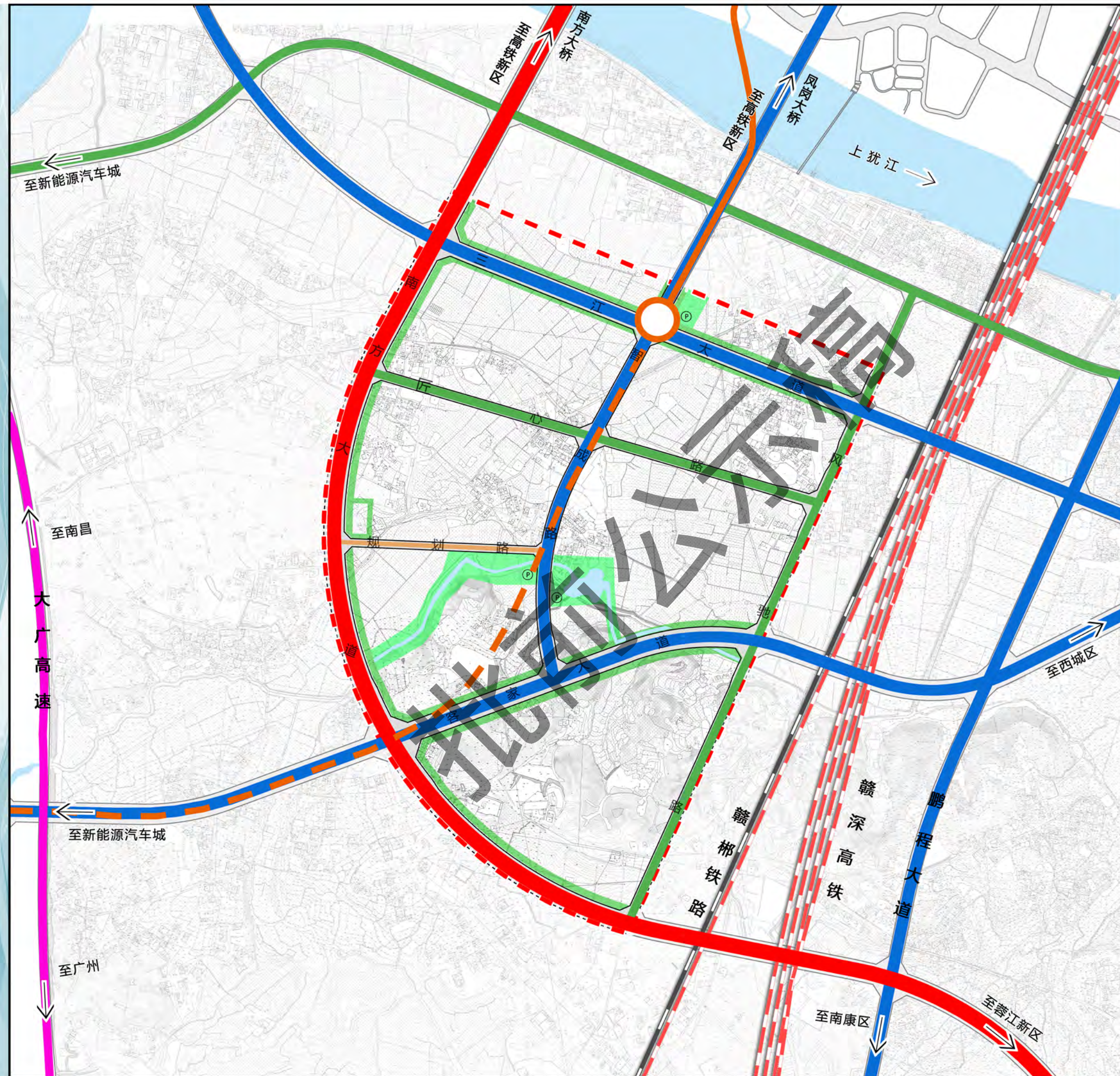
绿地开敞空间及水系规划图



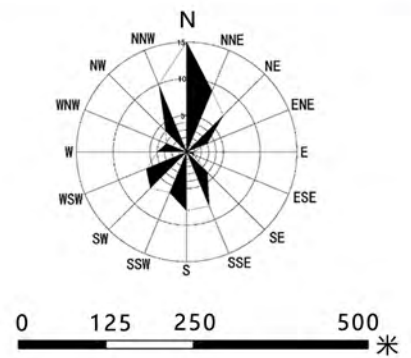
图例

- 景观核心
- 红溪公园生态核心
- 绿地公园景观带
- 道路景观轴线
- 公园绿地
- 绿色空间防护廊道
- 十分钟生活圈
- 陆地水域
- 规划范围线

赣州市中心城区三江单元详细规划



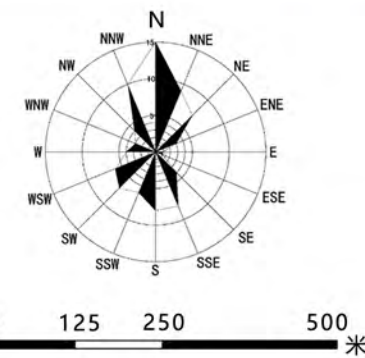
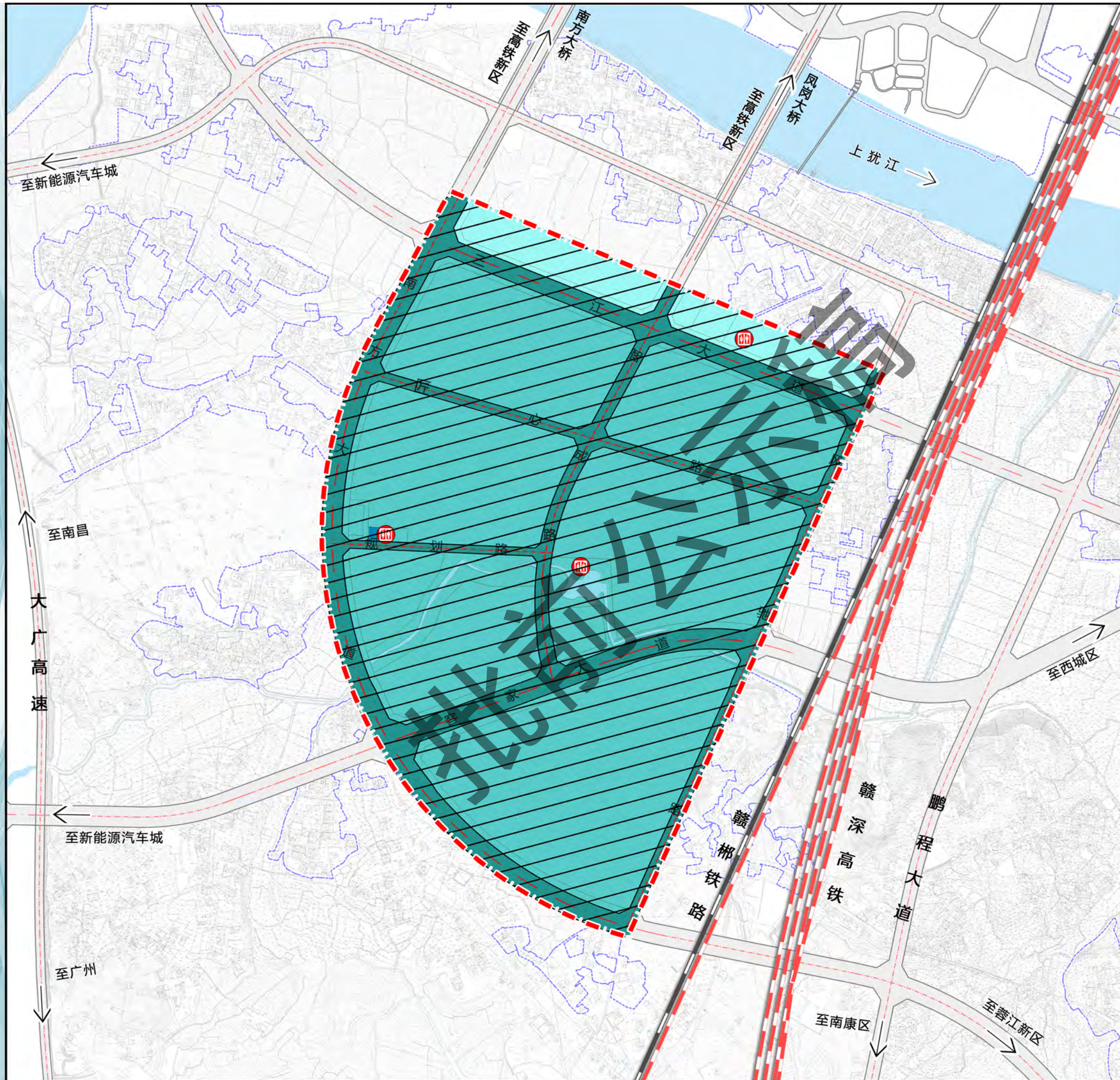
道路系统规划图



图例

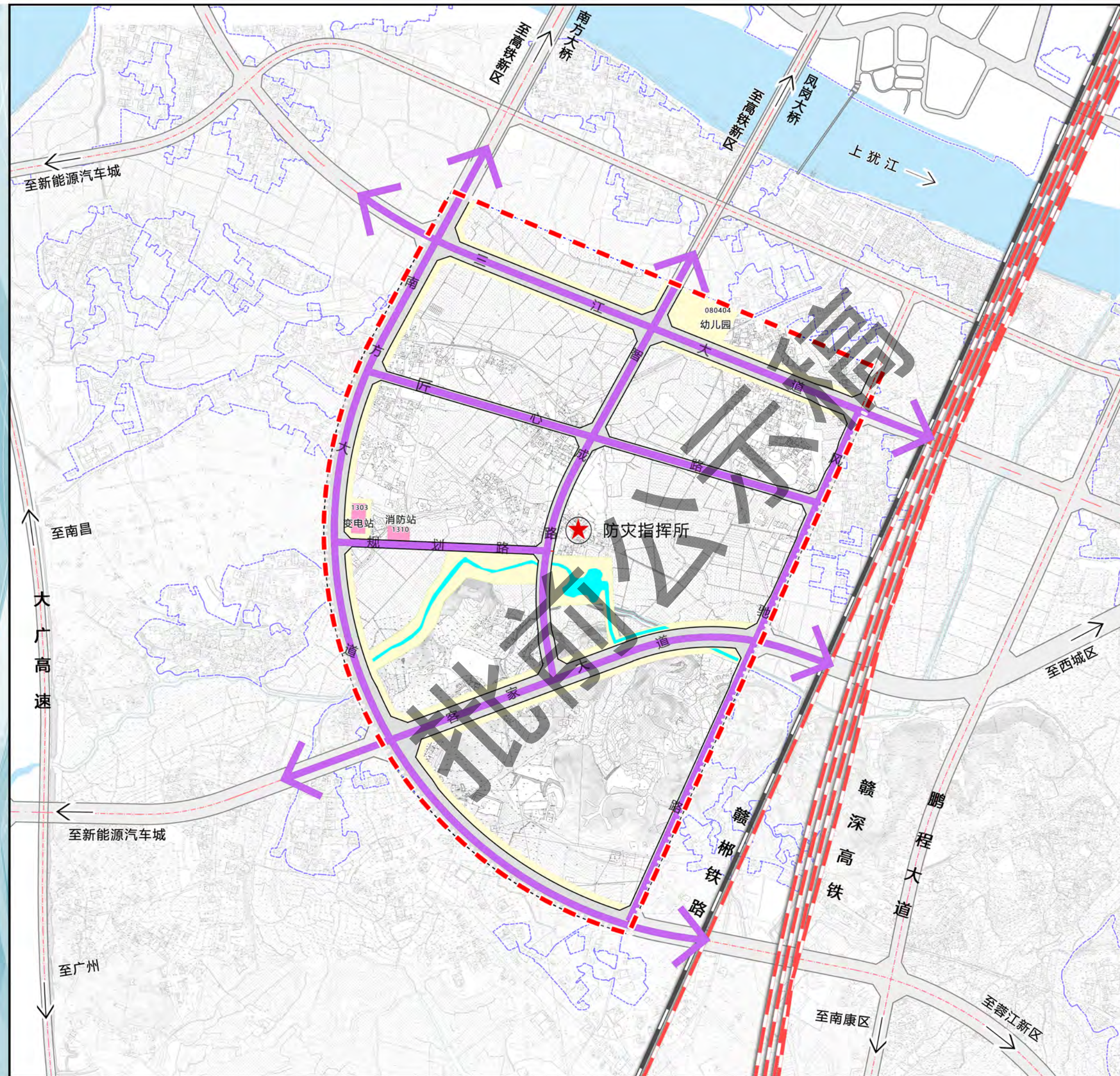
- 高速铁路
- 普通铁路
- 轨道交通2号线/预留通道
- 高速公路
- 城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 轨道交通站点
- 规划范围线

环保环卫工程规划图

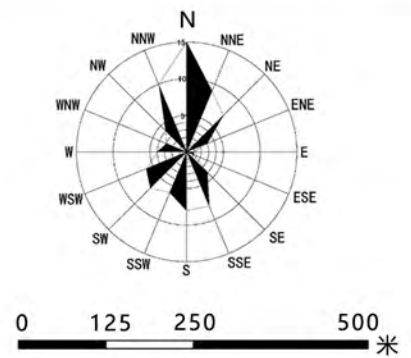


图例

- 1类声环境功能区
- 3类声环境功能区
- 4a类声环境功能区
- II类水环境功能区
- 二级大气环境功能区
- 环卫用地
- 公共厕所
- 规划范围线



综合防灾规划图



图例

- 防灾指挥中心
- 生命线工程
- 防灾疏散场地
- 水域
- 疏散通道
- 规划范围线