

《赣州市中心城区镜坝单元控制性详细规划》规划解读

镜坝单元位于赣州中心城区西部，是南康城区北拓连接太窝、唐江单元重要的铆接点，区位优势明显。基地交通较为便捷，毗邻赣南大道，并与机场快速路和规划 105 国道改线连接，距赣州黄金机场、赣州西站约 20KM，车程约半小时，同时基地内章水、朱坊河环绕，环境优美，禀赋优越。2023 年 11 月，赣州市人民政府批复了《赣州市中心城区镜坝单元控制性详细规划》（以下简称《规划》）。为切实加强规划公布及宣传，现将《规划》的主要内容解读如下：

一、《规划》的编制背景是什么？

落实“三区三线”划定成果及规划传导要求。2022 年 10 月，自然资源部印发了《关于北京等省（区、市）启用“三区三线”划定成果作为报批建设项目用地用海依据的函》，文件明确正式启用“三区三线”成果。编制镜坝单元控制性详细规划是赣州市国土空间总体规划向下传导和深化的必需工作，也是未来镜坝单元开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。为落实“三区三线”划定成果，更好地指导单元内土地使用、道路交通、公共服务、市政设施、产业发展等，镜坝单元迫切需要编制控制性详细规划。

落实“1+5+N”产业集群、推动现代家居产业向高端化发展。2021年6月8日，赣州市印发了《赣州市“1+5+N”工业倍增升级行动方案（2021—2023年）》，提出培育“1+5+N”产业集群，努力实现工业经济高质量跨越式发展。镜坝单元是南康区家居智能制造产业和电子信息产业重要组成部分，也是落实“1+5+N”产业集群、推动现代家居产业向高端化发展的重要空间载体。

现状建设已初具规模，成为南康城区北拓的主要阵地。随着南康中学北校区、嘉福·尚江尊府、珑玺湾、南康家居特色小镇等一批项目的建设，镜坝单元的建设已初具规模，成为南康城区功能疏解和北拓的主要阵地。

二、《规划》将起到什么作用？

《规划》是镜坝单元开展国土空间开发、保护、实施国土空间用途管制、核发规划许可、进行各项建设活动的法定文件，是实施城市规划建设和管理的直接依据。在镜坝单元规划范围内进行的各项城市建设活动，均应遵循本规划。《规划》批准实施后，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。

三、《规划》的位置在哪，范围有多大？

镜坝单元位于南康区镜坝镇、赣州中心城区西部，本次规划确定的范围以落实《赣州市国土空间总体规划（2021—2035年）》（报批稿）城镇开发边界为依据，北至规划连城大

道，西至规划黄祖炎大道，东至章水，南至智信大道，总面积约 8.5 平方公里，涉及镜坝镇红星村、连城村、老镜坝村、镜坝村、健民村及蓉江街道洋坝村、叶坑村等 7 个行政村。



四、规划定位与目标是什么？

《规划》基于现状分析和背景，科学谋划镜坝单元城市空间及产业等方面的发展趋势，将镜坝单元定位为：南康产城融合示范区，集智能家居、电子信息、职业教育、综合服务于一体的城市新区，并提出主要功能为智能家居、电子信息、职业教育和综合服务等。同时规划以产业转型升级与服务品质提升为发展路径，以家居产业和电子信息产业为主导，完善城市服务配套，提升镜坝单元综合服务能力，明确镜坝单元的发展目标为：赣州中心城区产业创新、活力多

元、绿色宜居的城市新区。

规划将镜坝单元定位为**南康产城融合示范区**

集智能家居、电子信息、职业教育、综合服务于一体的城市新区

发展目标为**赣州中心城区产业创新、活力多元、绿色宜居的城市新区**



智能家居	电子信息	职业教育	综合服务
			
<p>◆ 顺应南康现代家居产业发展要求，延长家居产业链，引入智能家居理念，培育创新研发力量，实现制造过程的智能化、数字化和绿色化发展，打造镜坝单元智能家居现代产业基地。</p>	<p>◆ 镜坝单元积极把握数字技术发展趋势，推动数字技术与家居产业深度融合发展，促进其高质量发展；同时准确把握新一轮产业转移机遇，着力打造数字经济产业集群。</p>	<p>◆ 引入人才培养理念，建设包括职业教育和技术培训等在内的职教体系，满足镜坝家居产业技术人才的需求，全面提升人力资源的整体素质，加快现代家居产业建设步伐。</p>	<p>◆ 以家居小镇为核心，发展生产性服务和生活性服务，实现产业与商贸、文旅的融合，整合城市资源，激发城市新活力，提高周边地区价值，提升镜坝单元城市等级。</p>

五、规划发展规模多大？

人口规模：规划镜坝单元规划人口规模为 6 万人。

用地规模：规划镜坝单元国土空间总用地面积为 8.50 平方公里，且全部为城镇建设用地。

六、规划主要内容是什么？

1、空间结构规划

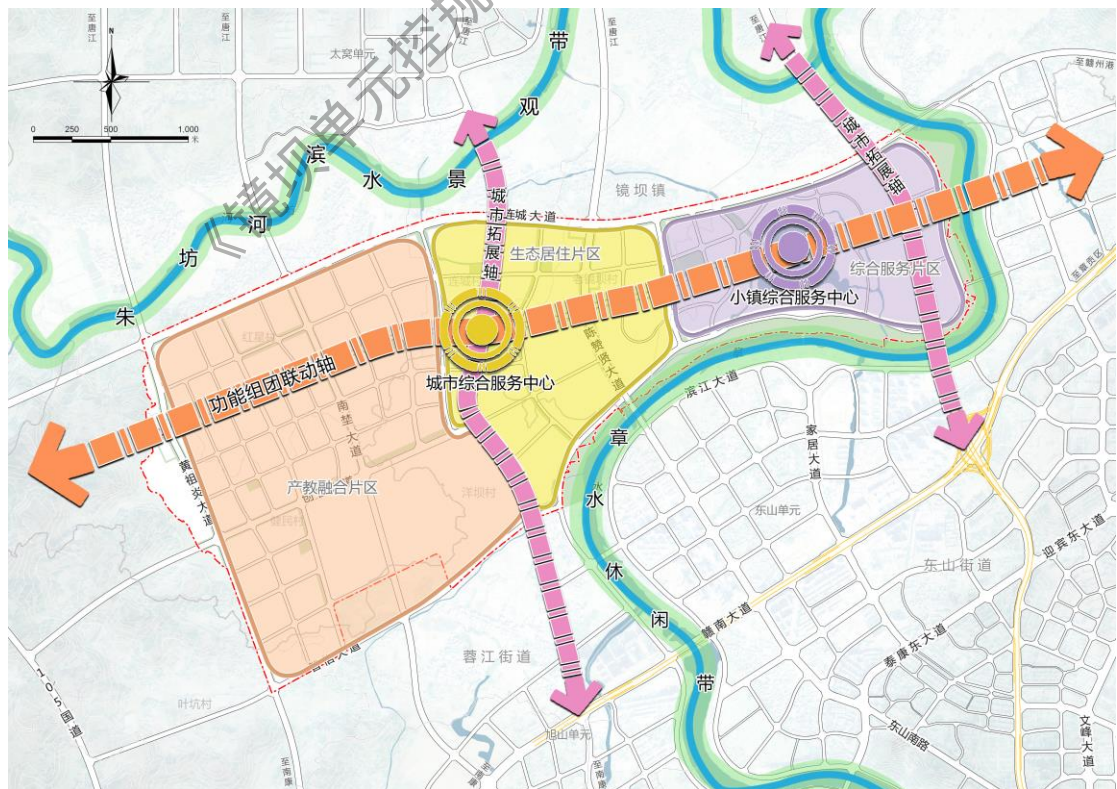
以自然生态环境为本底，结合镜坝单元现状及城镇未来

发展方向，围绕城乡居民美好生活需要，构建镜坝单元空间发展框架。规划形成“双心辉映，轴带延展，片区布局”的总体空间格局。

“双心辉映”：围绕片区发展定位，整体形成小镇综合服务中心、城市综合服务中心两个服务中心。

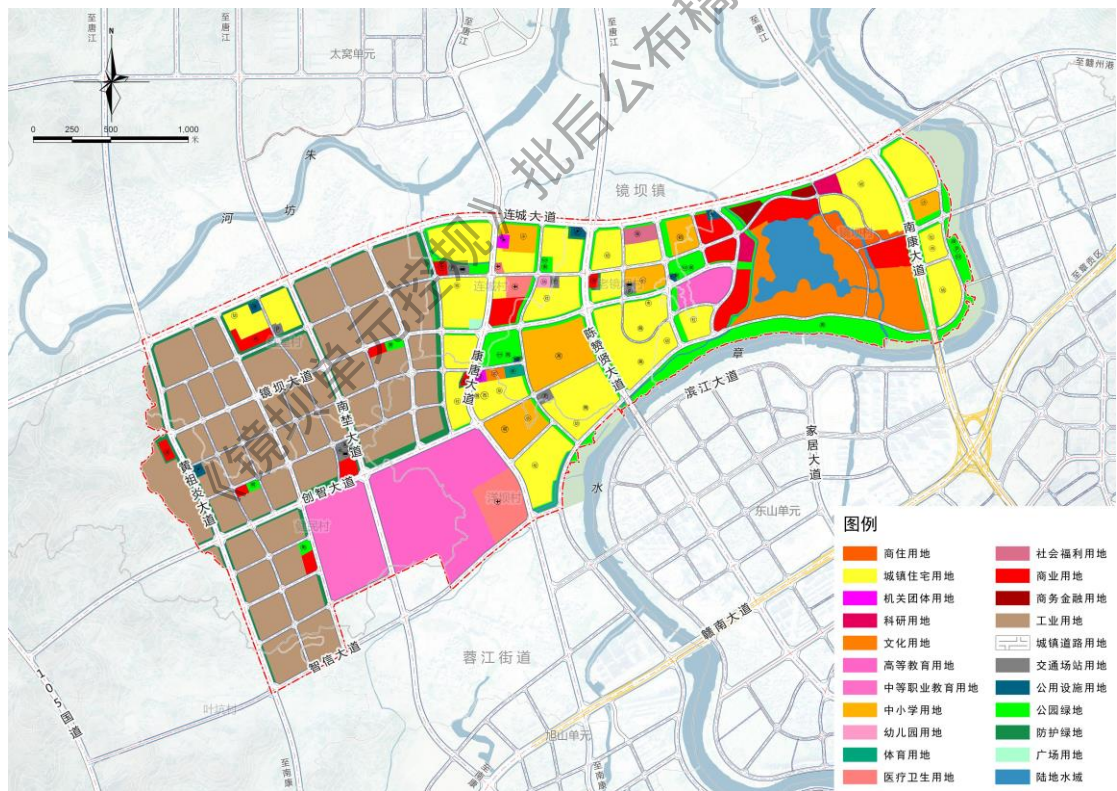
“轴带延展”：指沿章水形成的章水休闲带和沿朱坊河形成朱坊河滨水景观带，以及依托镜坝大道、康唐大道和南康大道形成的片区功能联动轴和城市拓展轴。

“片区布局”：指三大功能片区。分别为依托家居产业功能、电子信息产业功能及职业教育园区，形成产教融合片区；依托圩镇升级以及城市生活配套，形成生态居住片区；依托家居特色小镇打造产业综合服务片区。



2、国土空间总体布局

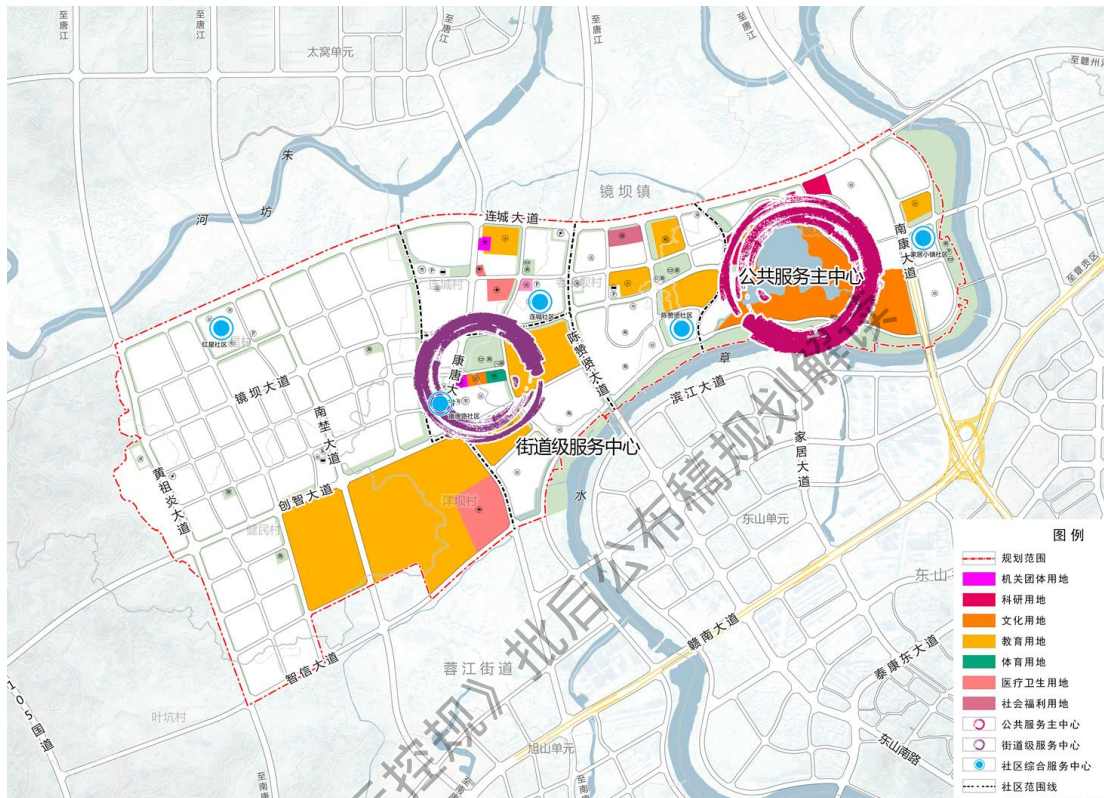
规划范围内规划城镇建设用地 849.50 公顷，占总用地的 100.00%，其中居住用地 151.23 公顷，占规划城镇建设用地的 17.8%；公共管理与公共服务用地 178.68 公顷，占规划城镇建设用地的 21.03%；商业服务业用地 32.67 公顷，占规划城镇建设用地的 3.85%；工矿用地 219.86 公顷，占规划城镇建设用地的 25.88%；交通运输用地 167.32 公顷，占规划城镇建设用地的 19.7%；公用设施用地 2.39 公顷，占规划城镇建设用地的 0.28%；绿地与开敞空间用地 97.35 公顷，占规划城镇建设用地的 11.46%。



3、公共服务设施规划

规划构建“区级——街道级（15分钟生活圈）——社区级（5—10分钟生活圈）”的三级公共服务中心体系。形成“一主、多点”的总体布局，“一主”指以家居特色小镇等区级文

化设施为核心，打造公共服务设施主中心，“多点”指街道级综合服务中心（15分钟生活圈）1处和社区级综合服务中心（5—10分钟生活圈）5处。



4、产业用地空间布局

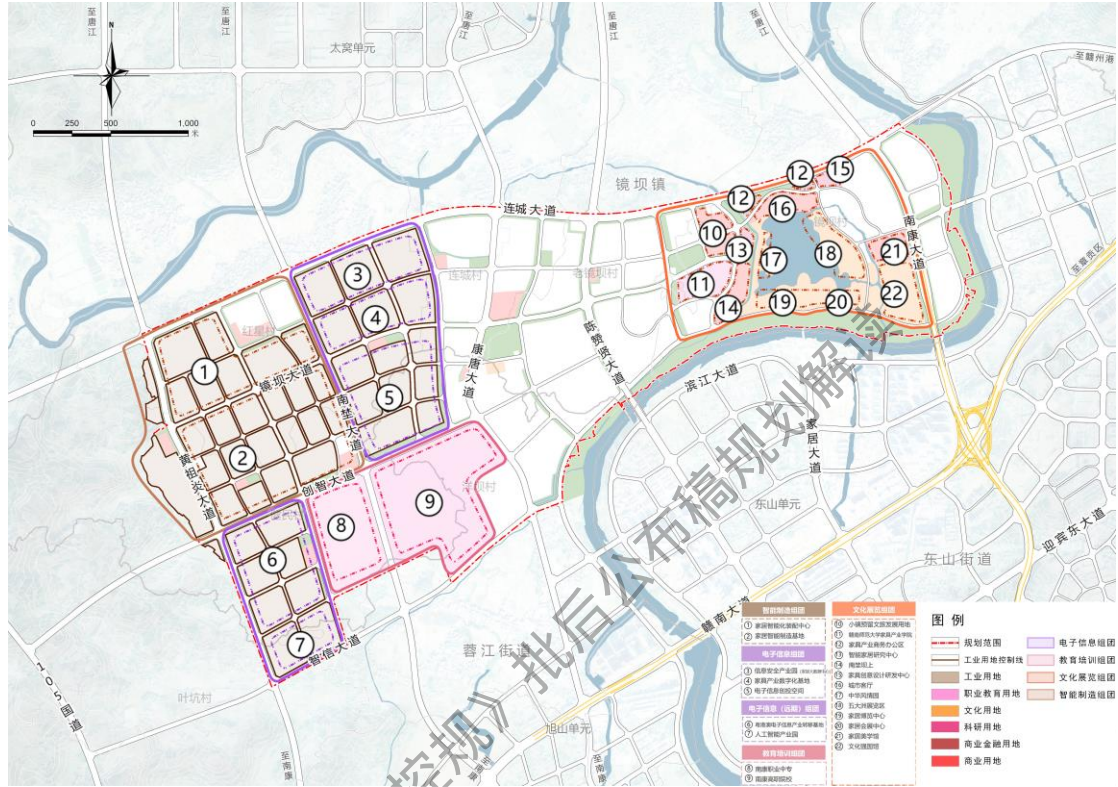
(1) 产业发展目标

依托现有家具产业及家居特色小镇产业服务基础，积极承接区域电子信息等产业转移，延展职教功能，打造产业转型升级示范区、产学研融合发展示范区。

(2) 产业空间布局

依托镜坝单元家居产业现状基础和相关规划政策引领，逐步完善强化产业数字化、研发设计、生产制造、商贸展销等核心功能。规划在镜坝单元主要布局智能家居、电子信息、

教育培训及文化展览四大产业，形成智能制造组团、电子信息组团、教育培训组团以及文化展览组团，规划工业用地219.86公顷。



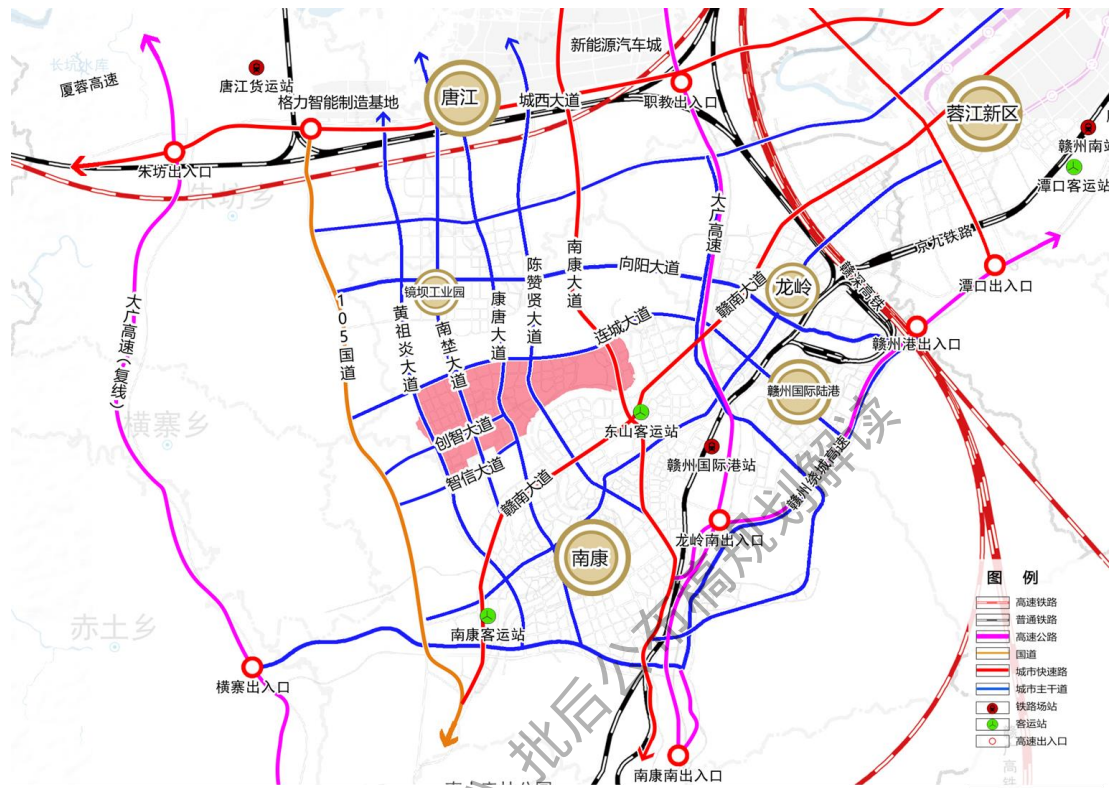
5、综合交通规划

(1) 区域交通规划

规划依托“十字”快速路，融入城市快速路网体系。通过赣南大道及南康大道，一横一纵快速路，接入城市快速路网体系，快速连接蓉江新区、章江新区等城市重要单元，以及赣州黄金机场、赣州西站等重要对外交通设施。

加强区域衔接，形成便捷对外联系。依托陈赞贤大道、南康大道、康唐大道、南康大道，黄祖炎大道等南北向交通干线和连城大道、创智大道、智信大道等东西向交通干线形成与新能源汽车城、格力智能制造基地、旭山单元、东山南

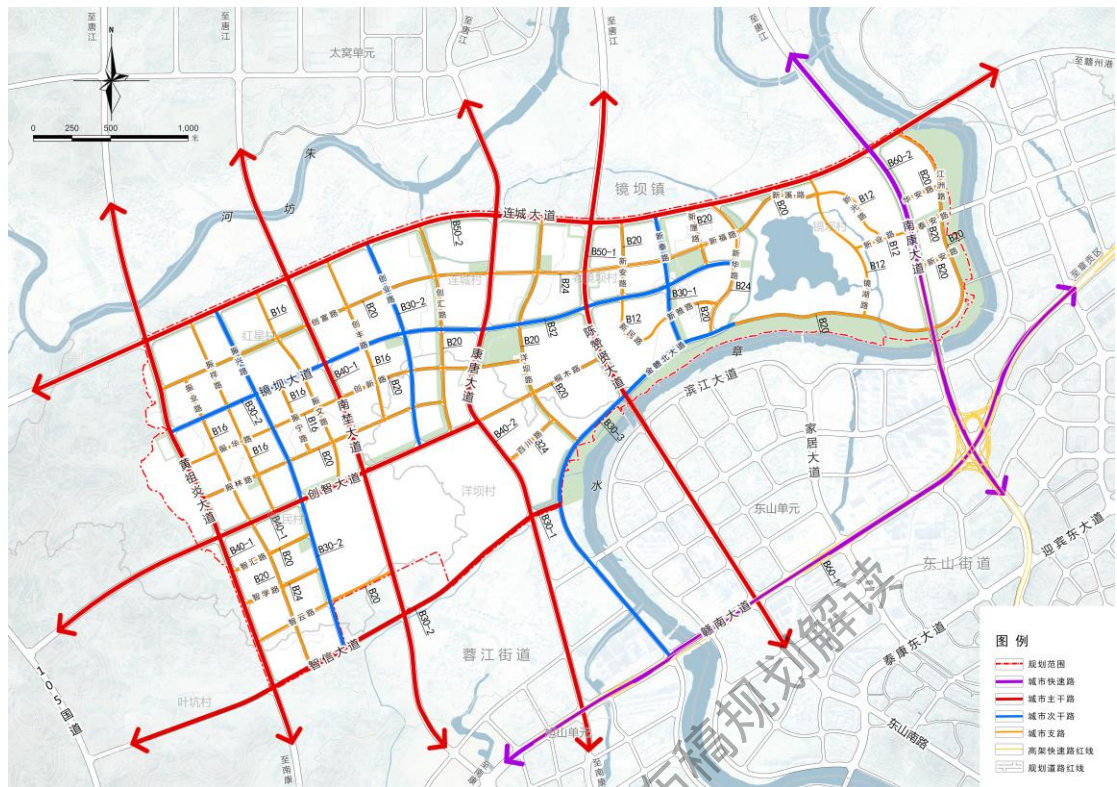
水单元、龙岭单元、赣州国际陆港等周边城市单元便捷的交通联系。



(2) 道路系统规划

构建“三横五纵”城市骨干路网结构，由城市快速路和城市主干路组成。

“三横”分别是连城大道、创智大道和智信大道。“五纵”分别为南康大道、陈赞贤大道、康唐大道、黄祖炎大道和南桡大道。



6、绿地系统规划

规划充分利用基地较好的绿地景观，将景观绿轴有效串联朱坊河、章水、章惠渠等，同时以线串点，打造纵向与横向结合的城市绿网，形成蓝绿交织、水城共融的品质空间，构建“两核两带三轴”的生态景观结构。

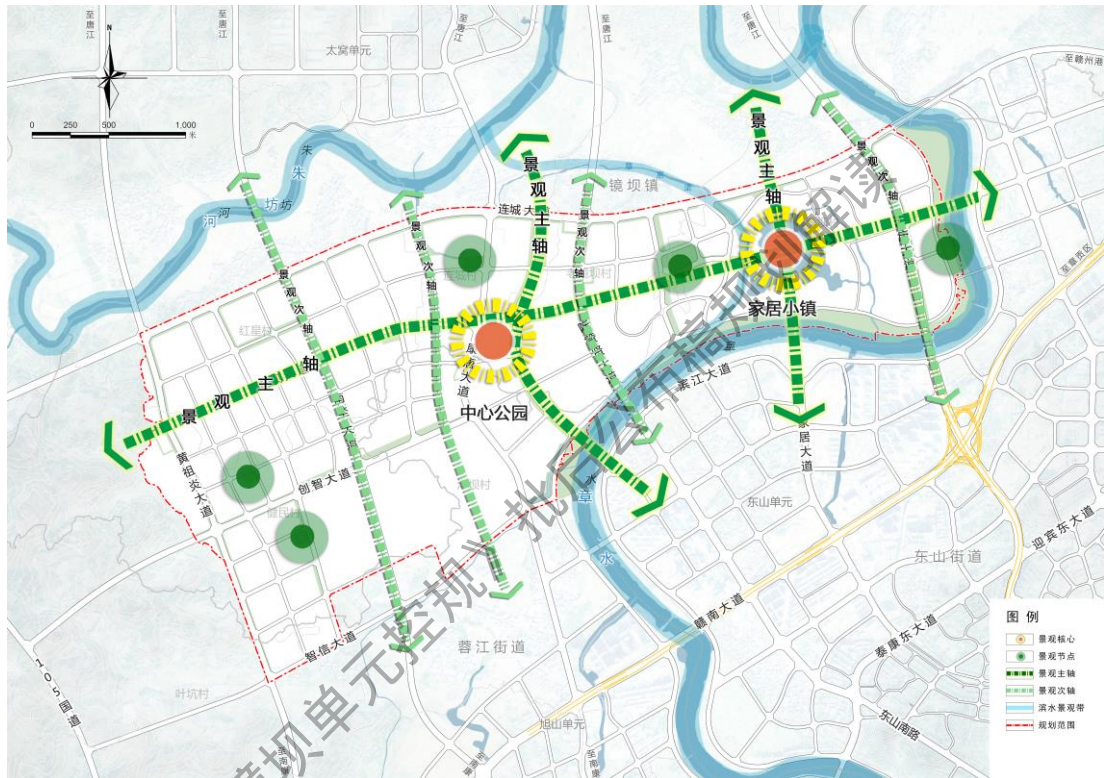
“两核”：指以家居特色小镇和镜坝中心公园为景观核心，打造新区形象门户，强化城市景观。

“两带”：依托三面环绕的章水、朱坊河等现状水系，打造两条城市滨水景观带。

“三轴”：沿镜坝大道形成东西向景观主轴，沿洋坝路和家居特色小镇形成两条南北向景观主轴。

公园绿地的设置遵循均匀分布、便于使用、结合服务居住社区布置的原则，并考虑公园绿地合理的服务半径，实现

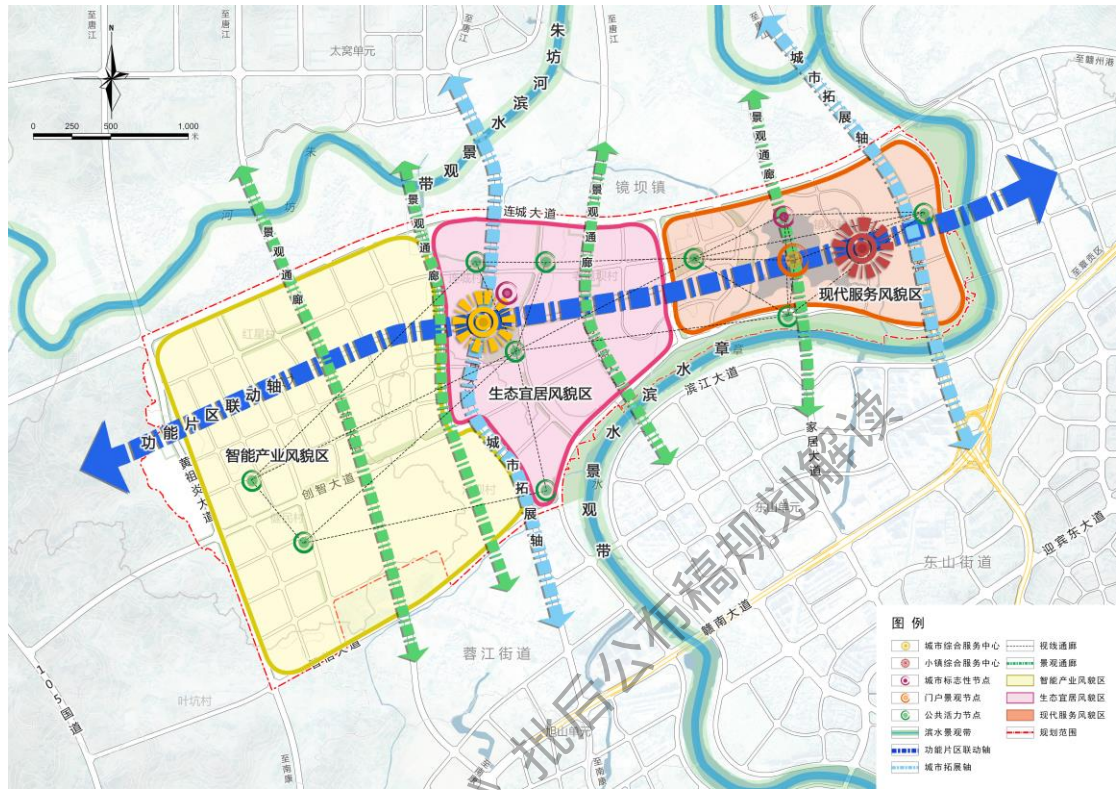
300 米见绿、500 米入园。规划设置综合公园 1 处，社区公园 5 处，游园 9 处。防护绿地主要布局在工业区周围、交通干线两侧以及加油加气站、变电站等市政基础设施周边，宽度 10-30 米，工业园区用地与居住用地之间防护绿地宽度不少于 30 米。



七、如何保障规划落地实施？

规划从三个方面强化落地实施，一是构建“两带三轴、两心三片区”的城市设计框架，加强片区建筑风貌、建筑色彩等方面的营造管控；二是通过划定城市四线，强化单元内用地与设施的底线管控；三是明确各地块的开发控制指标，规划地块新建居住用地容积率不超过 1.8，返迁安置房不超过 2.2，工业用地控制下限 1.5，遵循“城水共生、蓝绿融

合、活力滨江”总体意向，合理安排各地块的建筑高度、建筑密度以及绿地率等控制指标。



《镜坝单元控制规划》批后公布稿规划解密