

# 《赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划》规划解读

坪塘单元位于南康区镜坝镇、龙岭镇及东山街道交界处，赣州市中心城区西南侧，分别与坪塘单元、东山一南水单元、龙岭单元隔章水、赣南大道、大广高速相望，区位优势明显。基地交通较为便捷，南侧为赣南大道，东临大广高速，距离南康出入口行驶距离约 3.6 公里，同时基地西侧与北侧章水环绕，内有章惠渠，环境优美。2023 年 12 月，赣州市人民政府批复了《赣州市中心城区坪塘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。编制坪塘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，也是未来坪塘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，坪塘单元迫切需要编制控制性详细规划。

**科学谋划，支撑重大项目落地需求。**在市委、市政府的高位推动下，2022年10月11日，江西财经大学与赣州市签订战略合作协议，决定在南康区联合举办“江西财经大学赣州研究院”、“江西财经大学数字设计现代产业学院”（即江西财经大学赣州校区）。2023年1月9日，南康区隆重举行江西财经大学赣州研究院签约揭牌仪式，与此同时江西财经大学赣州校区目前已初步选址落位坪塘。为发挥好高等院校的品牌效应、助推城市升级发展，需要尽快启动并科学编制坪塘单元控制性详细规划。

## **二、《规划》将起到什么作用？**

《规划》是坪塘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。在坪塘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？**

坪塘单元位于南康区镜坝镇、龙岭镇及东山街道交界处、赣州中心城区西南部，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，南至赣南大道，西至章水，东至规划景泰路，北至规划财经大道，总用地面积 1.94 平方公里，涉及镜坝镇观河村、龙岭镇龙岭村和东山街道坪塘村部分区域。



#### 四、规划定位与目标是什么？

《规划》结合上位规划及相关规划对坪塘单元的发展要求，分析政策形势及坪塘单元现状存在问题，将坪塘单元定位为：**南康区数字经济研究高地，集家居展贸、商务办公、智慧社区于一体的城市新单元**，并提出主要功能为**家居展贸、商务办公和智慧社区**等。同时规划充分发挥坪塘单元区位及资源禀赋优势，结合坪塘单元发展现状，把握发展时机，围绕数字设计，完善城市服务配套，提高城市服务能力，明确

坪塘单元的发展目标为：**数创新标杆、乐活新天地。**



### 1 家居展贸

依托国际家居总部展贸板块开展家居展览与销售，利用VR、AR、全息投影等数字形式打造线上家居场景展览，**构建家居线上线下多元融合的创新服务体系。**



### 2 商务办公

围绕数字创新，**配套数创中心办公**，汇聚数字科技成熟企业并提供创新环境，打造数字经济产业集群；**依托本土家具品牌运营中心**开展家具的运营、策划、维护、推广等服务。



### 3 智慧社区

运用5G、物联网等数字开发技术，构建智慧社区数字底座，实时感知城市的动态运行状况，助力城市的规划、建设、运营与治理；**构建智慧生活场景**，增设智能设备，完善社区管理、数字货币支付等场景，打造未来智慧社区典范。



## 五、规划发展规模多大？

**人口规模：**规划坪塘单元规划人口规模为 2.5 万人。

**用地规模：**规划坪塘单元国土空间总用地面积为 1.94 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，重点考虑坪塘单元与周边区域功能的衔接与呼应，围绕城乡居民美好生活需要，构建坪塘单元空间发展框架。规划形成“一带、双轴、三区”的总体空间格局。

**一带：**指的是滨水活力景观带。依托章水环绕的自然本底优势条件，规划通过滨水栈道、游步道、骑行道等打造集休闲、游憩、景观、生态养育等功能在内的多维立体滨水活力景观带。

**双轴：**分别指沿赣南大道的门户形象发展轴与沿兴业大道的城市联系发展轴。沿门户形象发展轴打造高低起伏、错落有致的城市立面，提升南康城市形象；沿城市联系发展轴集聚功能，衔接两侧城市功能。

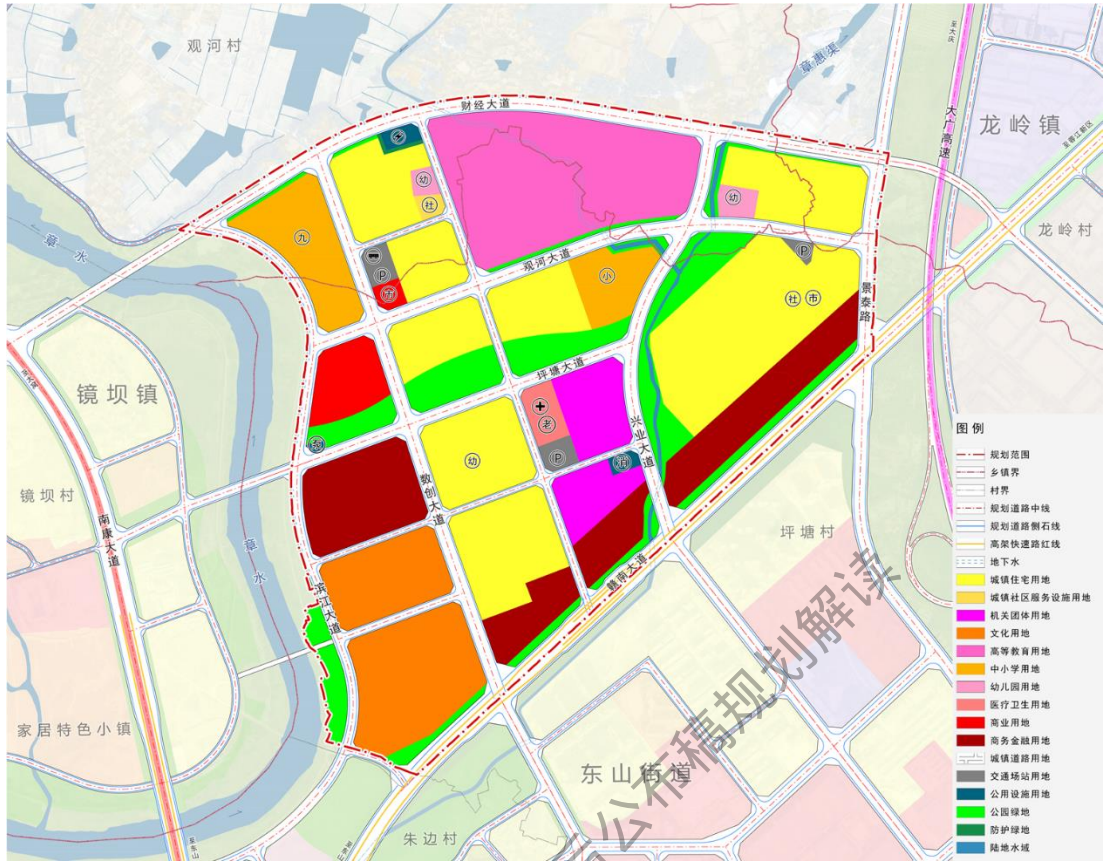
**三区：**分别指品质生活区、数字创新区与品牌培育区。

品质生活区主要围绕现状两处安置点环境提升与新建高品质改善型住宅开展建设，通过高等院校的带动作用，促进片区人气提升与城市发展。数字创新区主要以数字化、科技化为主题，主要包括星级酒店、商务办公以及会展中心等功能。品牌培育区主要沿赣南大道打造集孵化、展示、销售等功能在内的南康本土家具品牌区，培育中小企业，提升做大做强本土家具品牌形象。



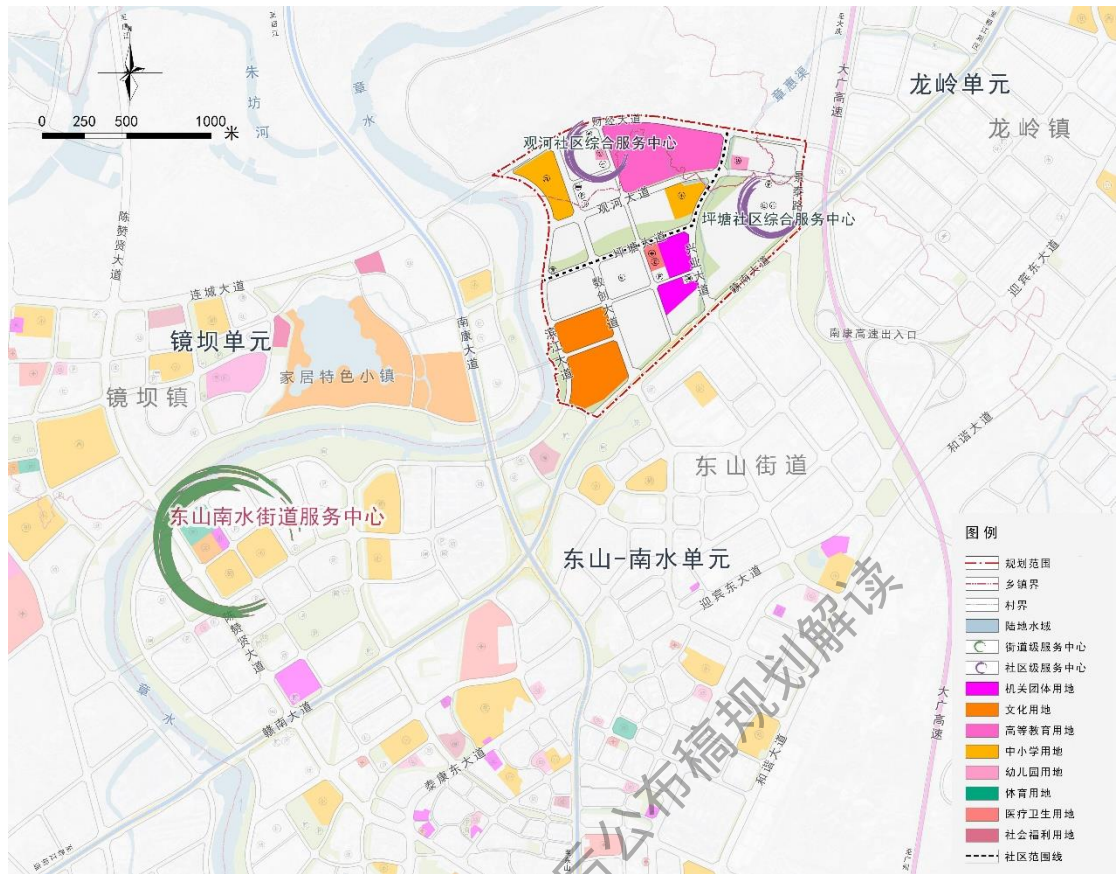
## 2、国土空间总体布局

规划范围内规划城镇建设用地 194.40 公顷，占总用地的 100.00%，其中居住用地 49.52 公顷，占规划城镇建设用地的 25.47%；公共管理与公共服务用地 55.15 公顷，占规划城镇建设用地的 28.37%；商业服务业用地 23.16 公顷，占规划城镇建设用地的 11.91%；交通运输用地 47.31 公顷，占规划城镇建设用地的 24.33%；公用设施用地 0.93 公顷，占规划城镇建设用地的 0.48%；绿地与开敞空间用地 18.34 公顷，占规划城镇建设用地的 9.43%。



### 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。区级是指区级文化设施和预留的区级行政办公设施等；街道级综合服务中心指东山-南水单元街道综合服务中心，坪塘单元共享其街道级行政管理、体育设施及文化设施等；同时规划在每个社区独立占地或结合居住用地设置社区级综合服务中心，共2处。

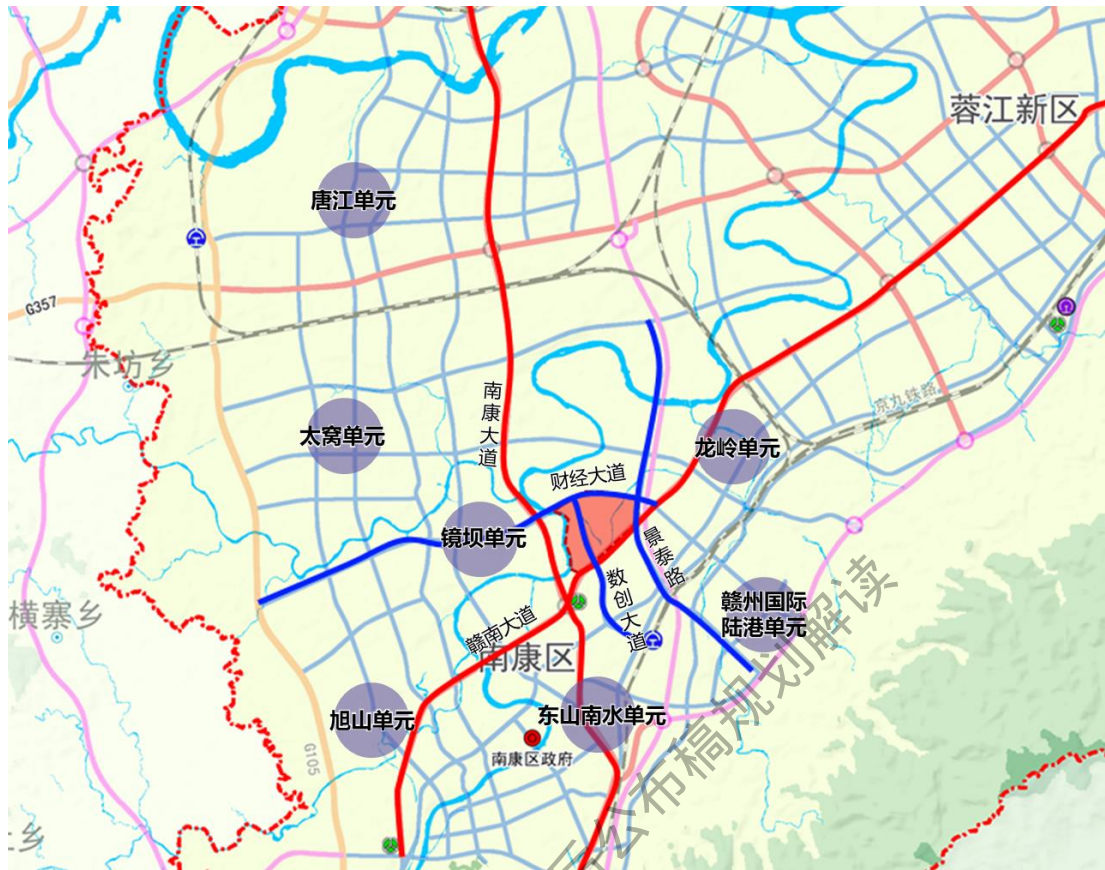


#### 4、综合交通规划

##### (1) 区域交通规划

加强与周边各个单元（组团）衔接，实现与各个城市单元（组团）交通多通道快速、便捷连通。规划东西向通过赣南大道和财经大道联系镜坝单元、赣州国际陆港单元、蓉江新城等城市单元，南北向主要通过数创大道和景泰路联系东山-南水单元、龙岭单元等城市单元。

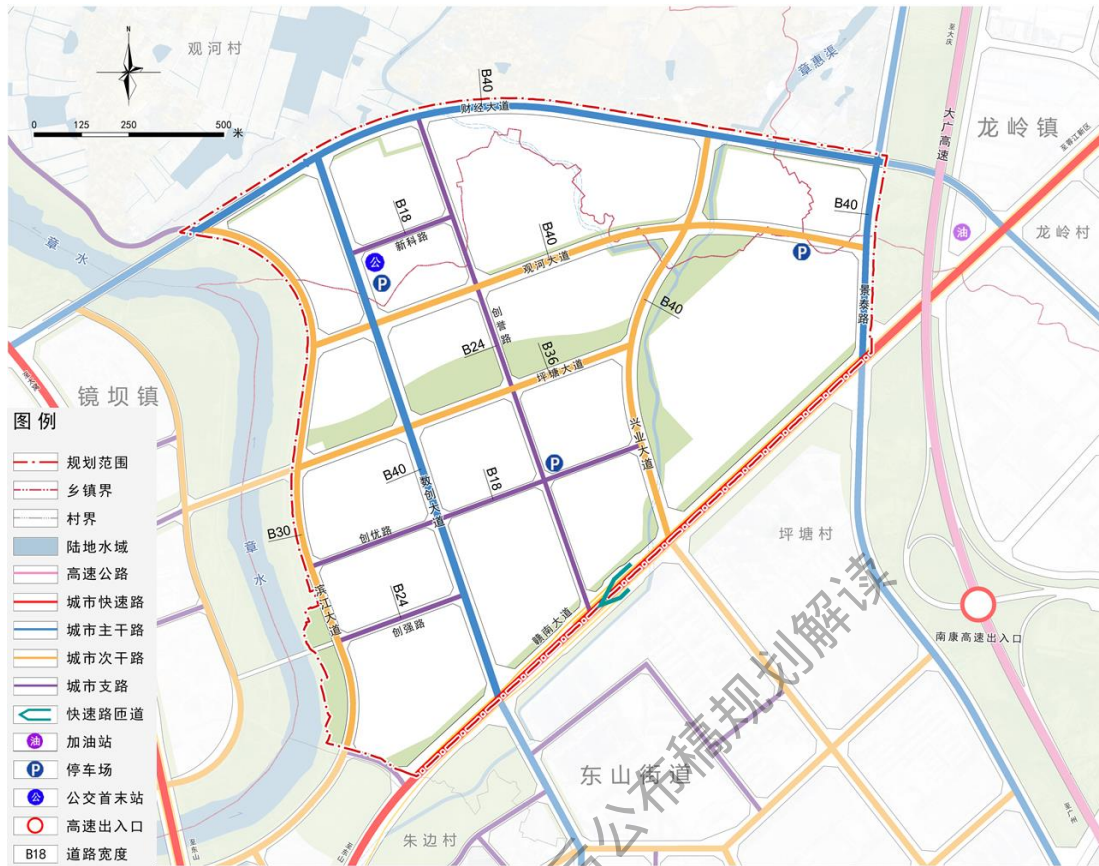




## (2) 道路系统规划

构建“两横两纵”城市骨干路网结构，由城市快速路和城市主干路组成。

“两横”分别为赣南大道、财经大道，“两纵”分别为数创大道和景泰路。



## 5、绿地系统规划

规划充分利用现状水系，通过景观绿轴串联章水、章惠渠、各类公园等，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“一核一带、两轴多点”的绿地景观结构。

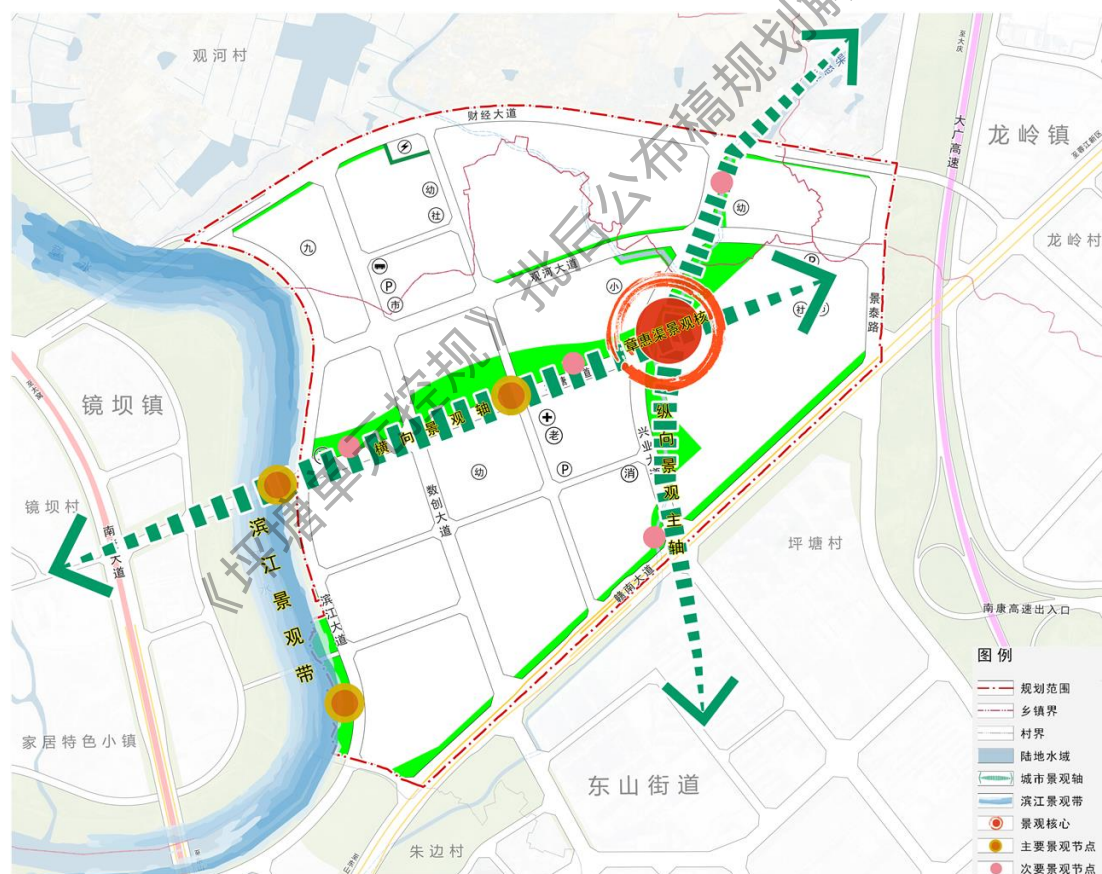
**一核：**指以章惠渠社区公园为景观核心，与家居特色小镇景观遥相呼应。

**一带：**规划依托章水打造城市滨水景观带。

**两轴：**规划沿坪塘大道形成的横向景观轴，串联滨江景观带，并通过新建过江景观桥打通与镜坝单元的景观联系；沿兴业大道及章惠渠带状公园打造南北向景观轴线。

**多点：**指以社区公园、小游园和过江景观桥等为主形成的多处城市景观节点进行点缀。

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。规划设置社区公园3处，游园5处。防护绿地主要沿新建观河110KV变电站周边设置，承担生态隔离，阻隔烟尘以及降低噪音的防护功能，内部以本土植物为主，适当种植耐阴灌木丛或草坪。



## 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“两带双轴，双心四片”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，遵循“蓝绿交织、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。

