

《赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划》 批后公布内容

一、规划背景及范围

1. 规划背景

为落实“三区三线”划定成果和传导上位规划要求，更好支撑重大项目空间落位和衔接周边地区土地使用规划，科学指导赣州市中心城区坪塘单元的开发建设，为坪塘单元的土地使用、道路交通、公共服务设施、市政基础设施等提供技术依据，特编制《赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划》。

2. 规划范围

本次规划范围依据“三区三线”划定成果，与城镇开发边界保持一致，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。

二、规划定位与规模

1. 规划定位

南康区数字经济创新高地，集家居展贸、商务办公、智慧社区于一体的城市新单元。

2. 规划目标

规划结合坪塘单元发展现状，围绕数字设计，完善城市服务配套，激发城市新活力，将其打造为数创新标杆、乐活新天地。

3. 发展规模

(1) 人口规模：规划城市人口规模为 2.5 万人。

(2) 用地规模：规划范围内总用地面积为 1.94 平方公里，均为城镇建设用地，具体国土空间用地布局详见附表 1。

三、规划结构与用地布局

1. 规划结构

规划赣州市中心城区坪塘单元的空间结构为：“一带、双轴、三区”。

“一带”：沿章水形成的滨水活力景观带。

“双轴”：沿赣南大道形成的门户形象发展轴，以及依托兴业大道构建城市联系发展轴。

“三区”：分别指品质生活区、数字创新区与品牌培育区。

2. 用地布局

规划范围内规划城镇建设用地 194.4 公顷，其中居住用地 49.52 公顷，公共管理与公共服务用地 55.15 公顷，商业服务业用地 23.16 公顷，交通运输用地 47.31 公顷，公用设施用地 0.93 公顷，绿地与开敞空间用地 18.34 公顷。具体

城镇建设用地布局详见附表 2。

3. 国土空间功能结构调整

至规划期末，规划范围内现状耕地、园地、林地、农业设施建设用地、村庄建设用地、区域基础设施用地、陆地水域等全部转为城镇建设用地。

4. 耕地占补平衡实施措施

针对规划范围内需要占用耕地 33.35 公顷，多渠道拓展补充耕地来源，保障规划范围内耕地“占补平衡”指标，实现“占一补一，占优补优”。

5. 批而未用土地处置措施

坚持节约集约用地，既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展。加大对规划范围内已批准但未建设土地 6.24 公顷的处置力度，新建项目优先在已批准但未建设土地上选址建设，消化用活存量建设用地。

四、公共服务设施规划

规划赣州市中心城区坪塘单元按“区级——街道级（15 分钟生活圈）——社区级（5—10 分钟生活圈）”三级公共服务体系设置。

1. 机关团体设施

规划按“区级—街道级—社区级”三级设置。区级机关团体设施为预留机关团体用地，街道级通过共享东山-南水单元街道级机关团体设施解决。社区级机关团体设施即社区服务站 2 处，建于社区综合服务中心内部，包含社区服务大厅、党群服务中心、警务室、社区居委会办公室等。

2. 文化设施

文化设施按“区级—街道级—社区级”三级设置。其中，区级文化设施 1 处，为国际家居总部展贸板块，主要开展家居展览、销售等；街道级文化活动中心与东山-南水单元街道级文化设施共享；社区级文化设施即社区文化活动站 2 处，结合社区综合服务中心设置。

3. 教育设施

规划设置高等教育用地 1 处，九年一贯制学校 1 所，小学 1 所，兼顾服务周边村庄；幼儿园 3 处，其中独立占地幼儿园 2 处，配建幼儿园 1 处。

4. 体育设施

体育设施按“街道级—社区级”两级设置。规划街道级全民健身活动中心与东山-南水单元街道级体育设施共享；社区级体育设施包括中型多功能运动场地、小型多功能运动（球类）场地和室外综合健身场地（含老年户外活动场地）。其中，中型多功能运动场地结合社区公园设置 3 处，小型多

功能运动（球类）场地结合公园绿地设置 1 处，室外综合健身场地（含老年户外活动场地）结合社区综合服务中心设置 2 处。

5. 医疗卫生设施

医疗卫生设施按街道级卫生服务中心（社区医院）、社区卫生服务站两级设置。规划街道级卫生服务中心 1 处，为医养结合设施，床位数 50 床，主要服务坪塘单元及东山一南水单元部分区域；社区卫生服务站结合社区综合服务中心设置 2 处。

6. 社会福利设施

社会福利设施按“街道级—社区级”两级设置。规划街道级养老设施 1 处，为医养结合设施，床位数不少于 250 床；社区级社会福利设施即老年人日间照料中心（托老所）2 处，为老年人提供日托服务，包括餐饮、健身、医疗保健等，结合社区综合服务中心进行设置。

7. 婴幼儿照护服务设施

对新建城市居住小区，要根据新修订的《托儿所、幼儿园建筑设计规范》等要求，按照每千人口不少于 10 个托位规划、建设婴幼儿照护服务设施及配套安全设施，并与住宅同步设计、同步施工、同步验收。已建成和正在建设的无婴幼儿照护服务设施的居住小区，通过购置、置换、租赁等方式，

按照每千人口不少于 8 个托位建设婴幼儿照护服务设施及配套安全设施。

8. 商业服务业设施

商业设施：规划 1 处区级商业设施，为新建高端酒店。社区级商业设施包括农贸市场和社区商业网点，规划设置 2 处农贸市场，1 处独立占地，1 处结合城镇住宅用地配建；社区商业网点主要包括超市、药店、洗衣店、理发店等，以沿街商业为主。

商务金融设施：规划商务金融设施主要为数创中心办公区域和本土家具品牌运营中心。其中，数创中心办公区汇聚数字科技成熟企业并提供创新环境；本土家具品牌运营中心与东山街道泓泰家具市场及龙岭镇国际建材板材城形成一体化发展。

9. 社区综合服务中心

根据规划人口分布情况，结合原乡镇界、村界及城市主干路网，将坪塘单元划分为 2 个社区，每个社区设置 1 处社区综合服务中心，一处独立占地，另一处结合居住用地配建。

社区综合服务中心是基层社区级的公共服务设施，主要包括：社区服务站、社区文化活动站（含青少年、老年活动中心）、社区卫生服务站、老年人日间照料中心（托老所）和室外综合健身场地（含老年户外活动场地）等。

五、道路交通规划

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一南水单元、龙岭单元等城市单元。

2. 道路等级

规划路网采取“方格网”形式，道路等级分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。

3. 道路交通结构

规划形成“两横两纵”的路网结构体系，包括城市快速路和城市主干路。

两横：赣南大道、财经大道。

两纵：数创大道、景泰路。

4. 公共交通体系规划

规划形成以“公交干线+常规公交”的区域全覆盖的公共交通运输系统，满足不同层次人们出行的需求。

公交干线：规划沿财经大道、赣南大道、数创大道和景泰路布置4条地面公交干线，以快速、大容量运输为主，宜采用较大的公交站距，公交站点间距宜取500~800m，宜设

置为港湾式公交停靠站。

常规公交：依托城市次干路设置常规公交网络，建立方便、密集、覆盖率高的公交网络，提高其可达性。主要设置在城市主要的公共场所、居民点，公交站距不宜太大，宜取300~500m，宜设置为港湾式公交停靠站。

公交场站：规划设置独立用地公交首末站1处，内设置公交充电桩，满足新能源汽车充电的需求。

5. 其他交通设施

社会停车场：规划共设置3处社会停车场，均为独立用地社会停车场。

加油加气站：按照公共加油站服务半径1-2km，规划利用龙岭石化加油站为坪塘单元提供加油加气服务。

充电站：新建住宅配建停车位应按100%预留充电设施建设安装条件。新建大型公共建筑物（商场、宾馆、医院、办公楼等）配建停车场及社会公共停车场，按不少于规划停车位10%的比例建设或预留充电设施建设条件。

六、绿地系统规划

1. 绿地景观结构

规划构建“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。

2. 绿地布局

公园绿地的设置遵循均衡分布、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、市政公用设施规划

1. 给水工程规划

规划坪塘单元最高日总用水量为0.923万吨/日，由龙华高地水厂和南康区二水厂联合供给。

2. 排水工程规划

规划坪塘单元采用雨、污分流排水体制。

(1) 雨水工程规划

根据用地格局以及道路竖向，沿道路敷设雨水管道，分散就近排入章水和章惠渠。规划新建 1 座排涝站，规模为 3.1 立方米/秒，占地面积不小于 300 平方米。

(2) 污水工程规划

规划坪塘单元平均日污水量为 0.604 万吨/日，污水统一汇集至南康生活污水处理厂集中处理。

3. 电力工程规划

规划坪塘单元总用电负荷为 22.75MW，规划新建 110kV 观河变，装机容量为 2x50MVA。

4. 通信工程规划

规划坪塘单元总电话需求量预测为 1.15 万部，远期邮政工程应实现邮政拣封自动化、运输容器化。

加快第五代移动通信(5G)设施建设，推行“共享共建”的模式建设通信管道、机房、基站等基础设施，完善 5G 基站空间布局，规划坪塘单元 5G 通信网络全覆盖。

5. 燃气工程规划

规划坪塘单元年用气量约为 218.75 万 m³/年，以“西气东输二线”为主要气源，远期天然气覆盖率将达到 100%，天然气主要依托镜坝天然气门站供气。

6. 环卫设施规划

规划预测坪塘单元内生活垃圾日产量为 27.5 吨/日，垃

圾由环卫车辆集中到小型垃圾转运站，压缩后运到大型转运站进行二次压缩，运至南康龙回生活垃圾焚烧厂处理。

规划范围内设置环卫小综合体 1 处，公共厕所 5 处，规划公共厕所均为独立水冲式公厕。

八、综合防灾规划

1. 防洪排涝标准

防洪标准：规划堤防防洪标准 20 年一遇，通过在城区上游主要干支流增设水库防洪库容、结合水库群联合调度规划单元城区河段 2035 年前防洪标准达到 50 年一遇。

排涝标准：20 年一遇 24 小时暴雨 24 小时未排至不淹重要建筑物。

山洪标准：近期按 10 年一遇标准设计，远期按 20 年一遇标准设计。

2. 消防工程规划

规划设置一处消防站，为二级普通消防站，主要负责坪塘单元和周边村庄的消防救援。

3. 人防工程规划

规划范围内需设人防工程建筑面积不少于 3.93 万平方米人员掩蔽工程（包括一等人员掩蔽工程不少于 0.25 万平方米、二等人员掩蔽工程不少于 3.68 万平方米）。

政府机关、城市生活重要保障部门、重要厂矿企业和其

他战时有人员进出要求的建筑应修建一等人员遮蔽工程，其他建筑配建二等人员遮蔽工程。新建民用建筑应当按照其一次性规划新建或者新增地面总建筑面积的 6%修建防空地下室（前款所称民用建筑，是指除工业生产厂房及其配套设施以外的非生产性建筑）。

4. 防震减灾规划

一般建筑基地抗震设防烈度为六度，医疗设施、学校等城市生命线工程提高一个等级设防，按七度设防。

九、城市设计导引

1. 城市设计目标

打造“蓝绿交织、活力滨江”的数字创新、智慧宜居城市新单元。

2. 总体设计框架

规划形成“两带双轴，双心四片”的城市设计框架：

“两带”——依托章水及章惠渠打造两条集生态抚育、防洪调蓄、景观展示、休闲游憩等功能于一体的生态景观休闲带；

“双轴”——规划沿赣南大道的城市门户形象展示轴、沿兴业大道的科教政务服务轴；

“双心”——分别为数字创新核心、便民政务核心；

“四片区”——数字创新区、便民服务区、科教研发区、

宜居生活区。

《坪塘单元控规》批后公布稿

附表

表 1：赣州市中心坪塘单元国土空间用地汇总表

名称	代码	面积（公顷）	占总面积的比例（%）
城镇建设用地合计		194.40	100.00
居住用地	07	49.52	25.47
公共管理与公共服务用地	08	55.15	28.37
商业服务业用地	09	23.16	11.91
交通运输用地	12	47.31	24.33
公用设施用地	13	0.93	0.48
绿地与开敞空间用地	14	18.34	9.43
合计		194.40	100.00

表 2：赣州市中心城区坪塘单元规划城镇建设用地一览表

名称		代码	面积（公顷）	占总面积的比例（%）
城镇建设用地合计			194.40	100.00
居住用地		07	49.52	25.47
其中	城镇住宅用地	0701	49.52	25.47
	其中 二类城镇住宅用地	070102	49.12	25.26
	城镇社区服务设施用地	0702	0.40	0.21
公共管理与公共服务用地		08	55.15	28.37
其中	机关团体用地	0801	6.73	3.46
	文化用地	0803	15.80	8.13
	其中 文化活动用地	080302	15.80	8.13
	教育用地	0804	31.23	16.07
	其中 高等教育用地	080401	20.35	10.47
	其中 中小学用地	080403	9.61	4.94
	幼儿园用地	080404	1.28	0.66
	医疗卫生用地	0806	1.38	0.71
	其中 基层医疗卫生设施用地	080602	1.38	0.71
商业服务业用地		09	23.16	11.91
其中	商业用地	0901	3.94	2.03
	商务金融用地	0902	19.22	9.89
交通运输用地		12	47.31	24.33
其中	城镇道路用地	1207	45.61	23.46
	交通场站用地	1208	1.70	0.88

名称		代码	面积（公顷）	占总面积的比例（%）
其中	公共交通场站用地	120802	0.33	0.17
	社会停车场用地	120803	1.38	0.71
公用设施用地		13	0.93	0.48
其中	排水用地	1302	0.10	0.05
	供电用地	1303	0.47	0.24
	消防用地	1310	0.36	0.18
绿地与开敞空间用地		14	18.34	9.43
其中	公园绿地	1401	18.18	9.35
	防护绿地	1402	0.16	0.08
合计			194.40	100.00

附图

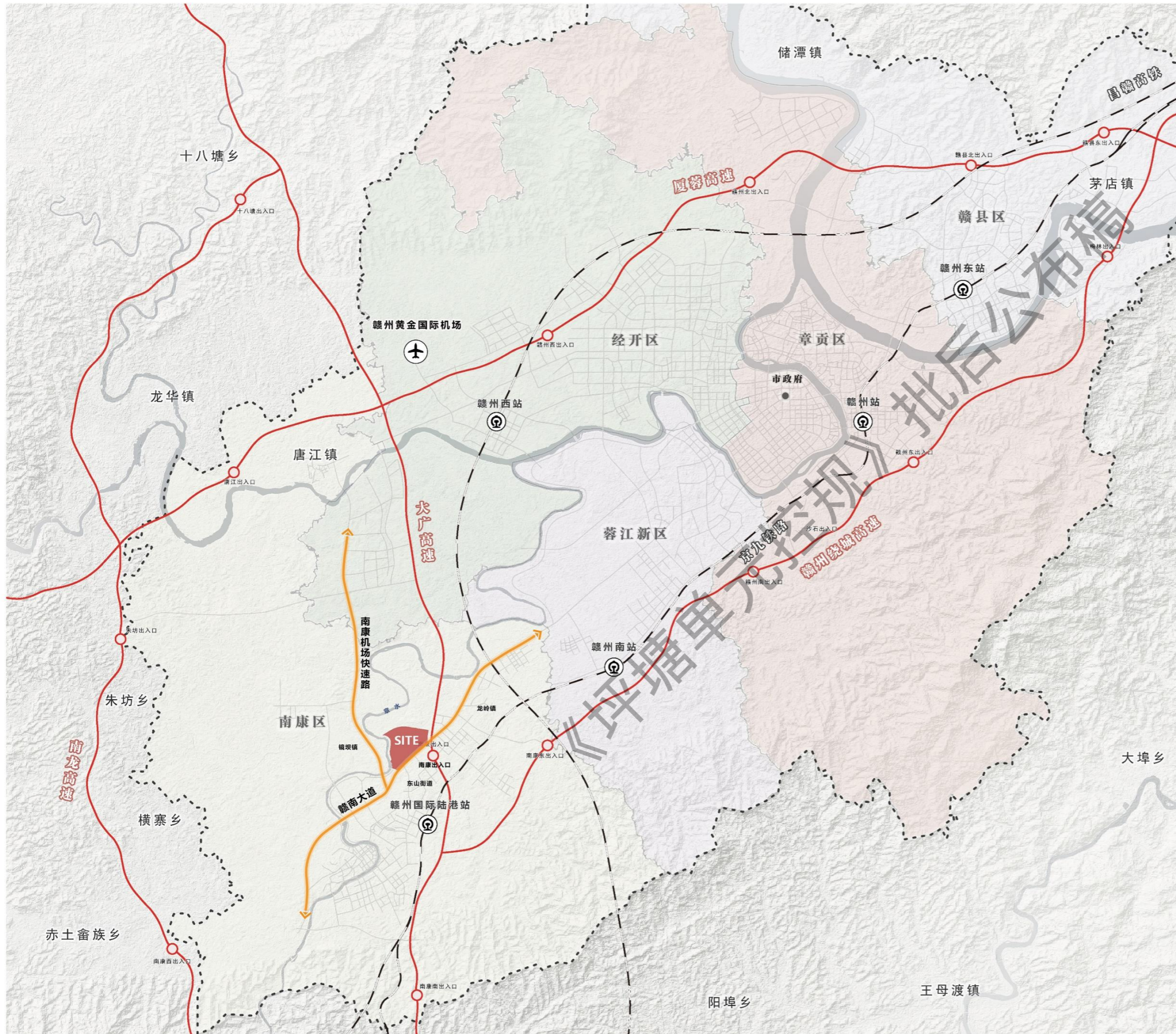
- 1、 区位分析图
- 2、 规划范围图
- 3、 2022 年度国土空间用地现状图
- 4、 空间结构规划图
- 5、 土地使用规划图
- 6、 公共服务设施规划图
- 7、 道路系统规划图
- 8、 绿地系统规划图
- 9、 城市设计导引图
- 10、 城市“四线”规划图
- 11、 环境保护规划图
- 12、 综合防灾规划图

《坪塘单元控规》批后公布稿

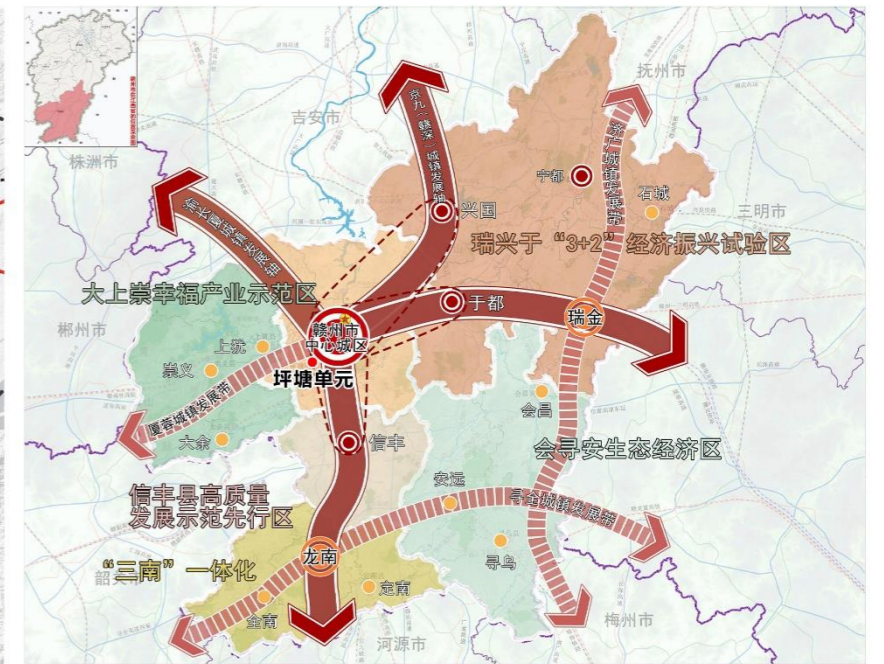
赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

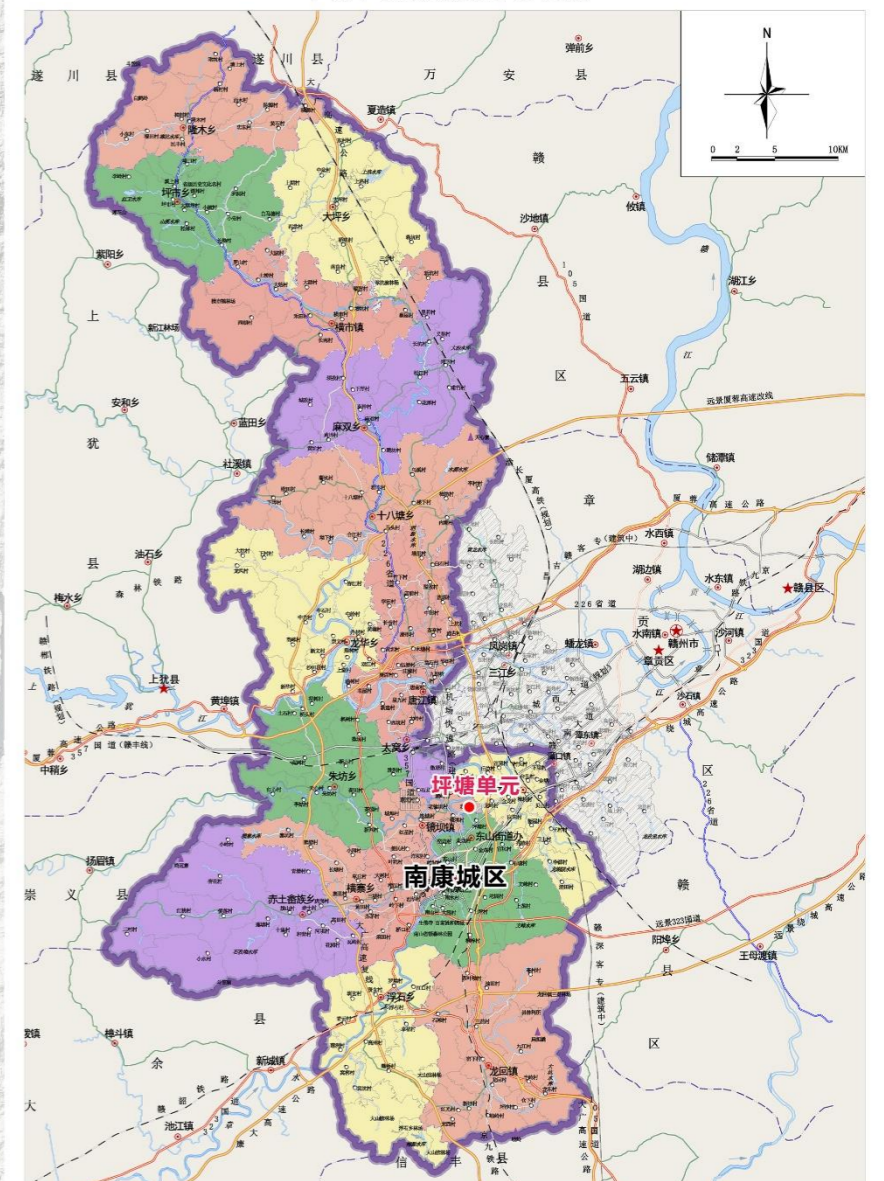
01 区位分析图



坪塘单元在赣州市中心城区的位置



坪塘单元在赣州市的位置

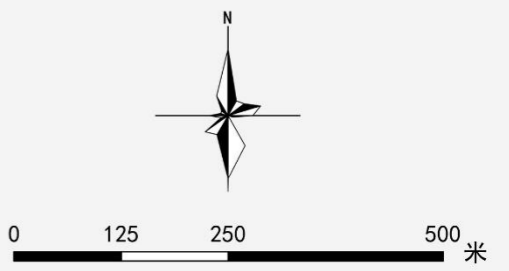


坪塘单元在南康区的位置

赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

02 规划范围图



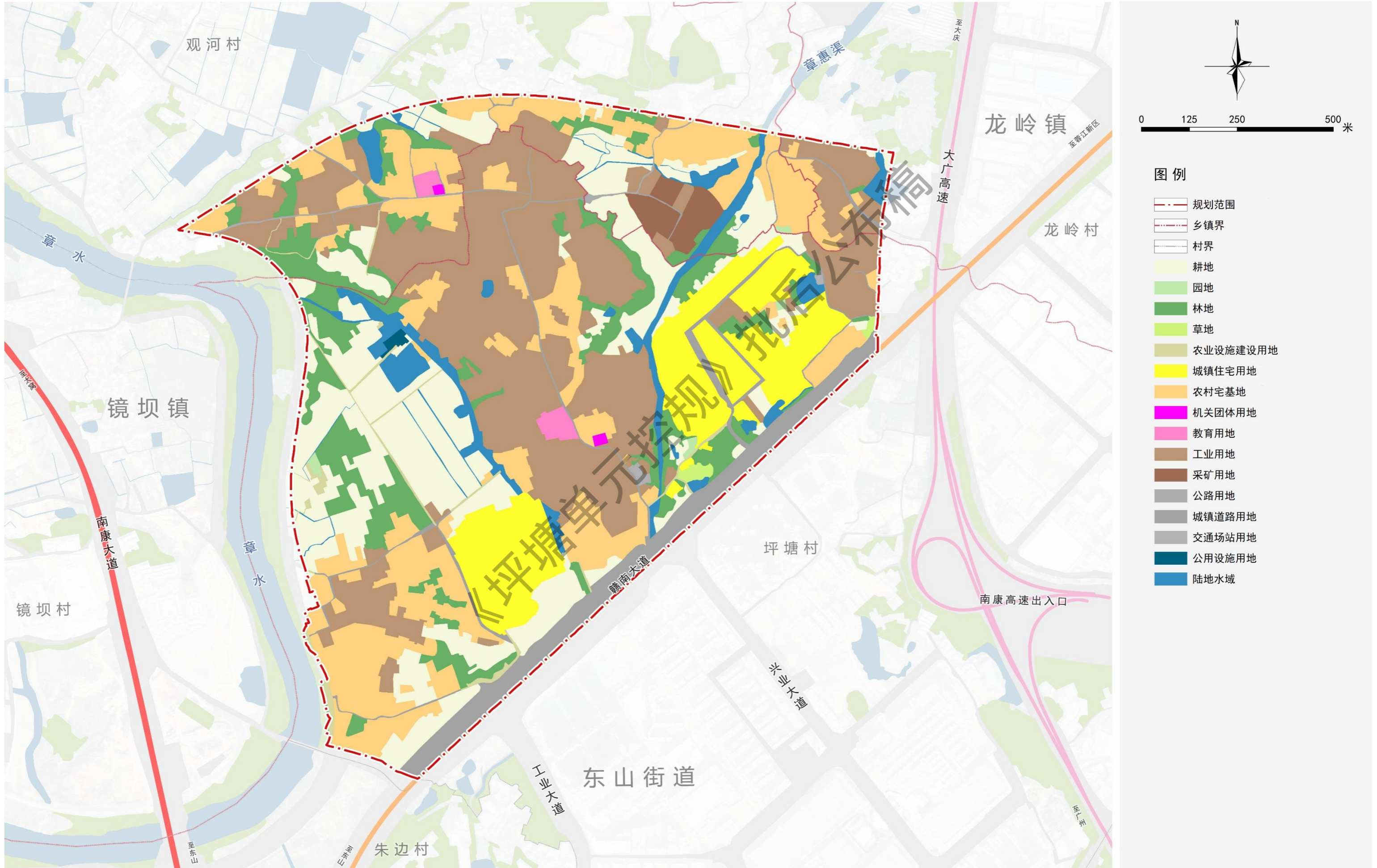
图例

- 规划范围
- 乡镇界
- 行政村界
- 陆地水域

赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

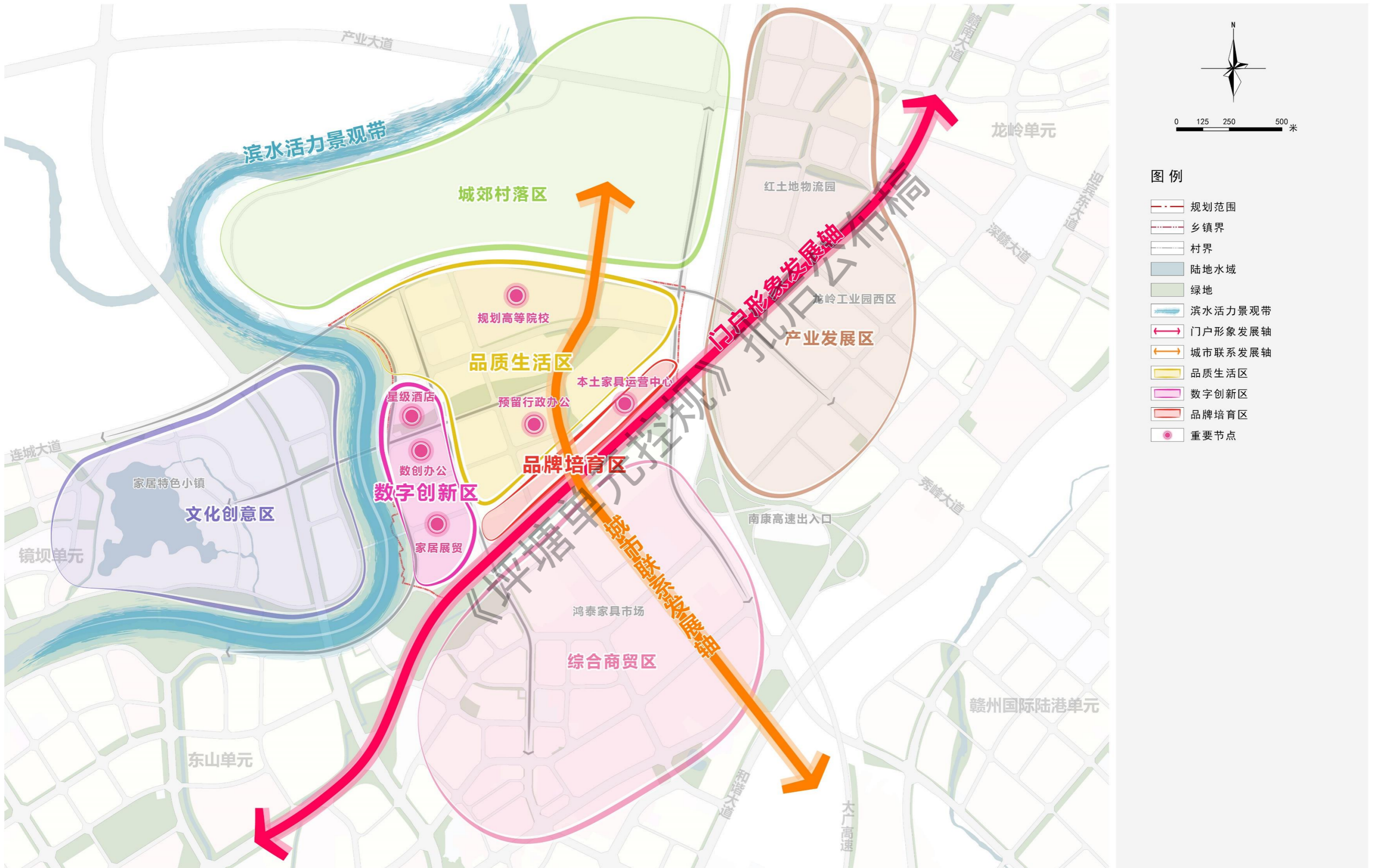
03 2022年度国土空间用地现状图



赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

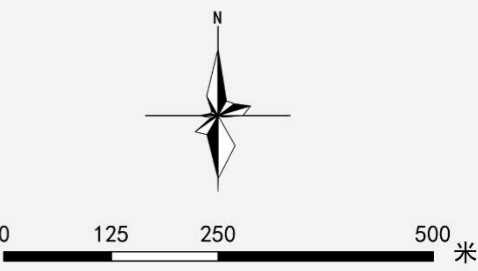
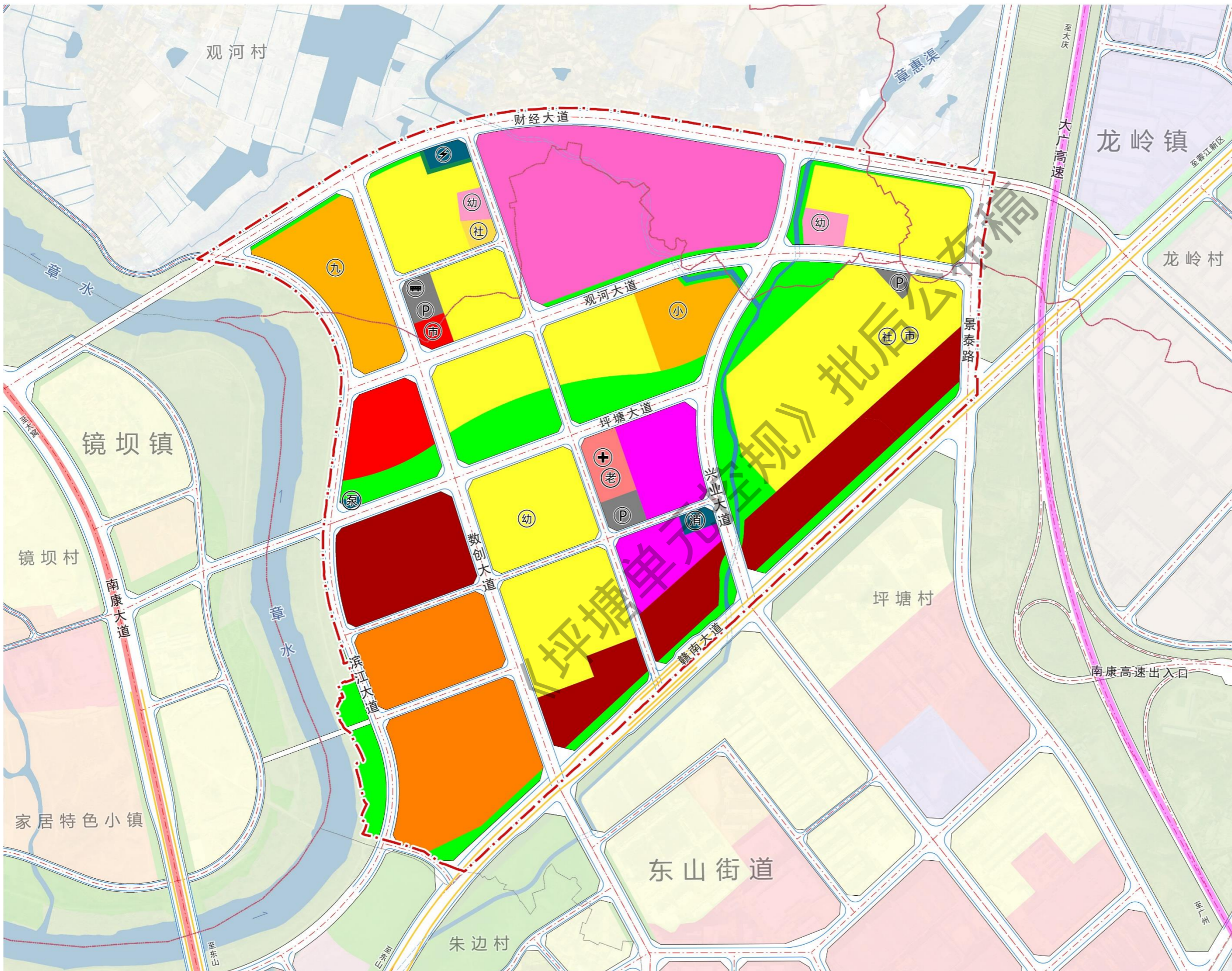
04 空间结构规划图



赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

05 土地使用规划图

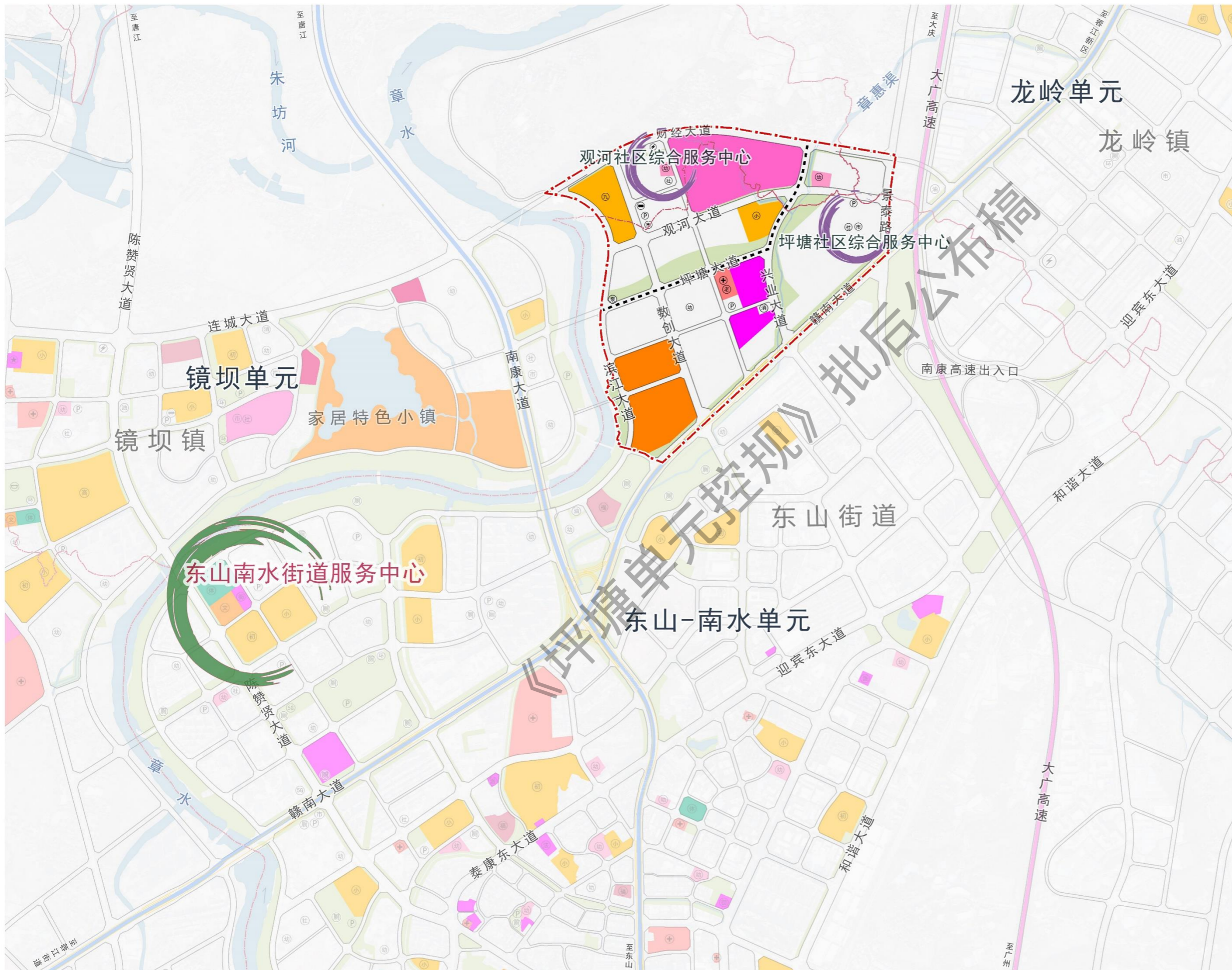


- 图例
- 规划范围
 - 乡镇界
 - 村界
 - 规划道路中线
 - 规划道路侧石线
 - 高架快速路红线
 - 地下水
 - 城镇住宅用地
 - 城镇社区服务设施用地
 - 机关团体用地
 - 文化用地
 - 高等教育用地
 - 中小学用地
 - 幼儿园用地
 - 医疗卫生用地
 - 商业用地
 - 商务金融用地
 - 城镇道路用地
 - 交通场站用地
 - 公用设施用地
 - 公园绿地
 - 防护绿地
 - 陆地水域

赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

06 公共服务设施规划图



0 250 500 1000 米

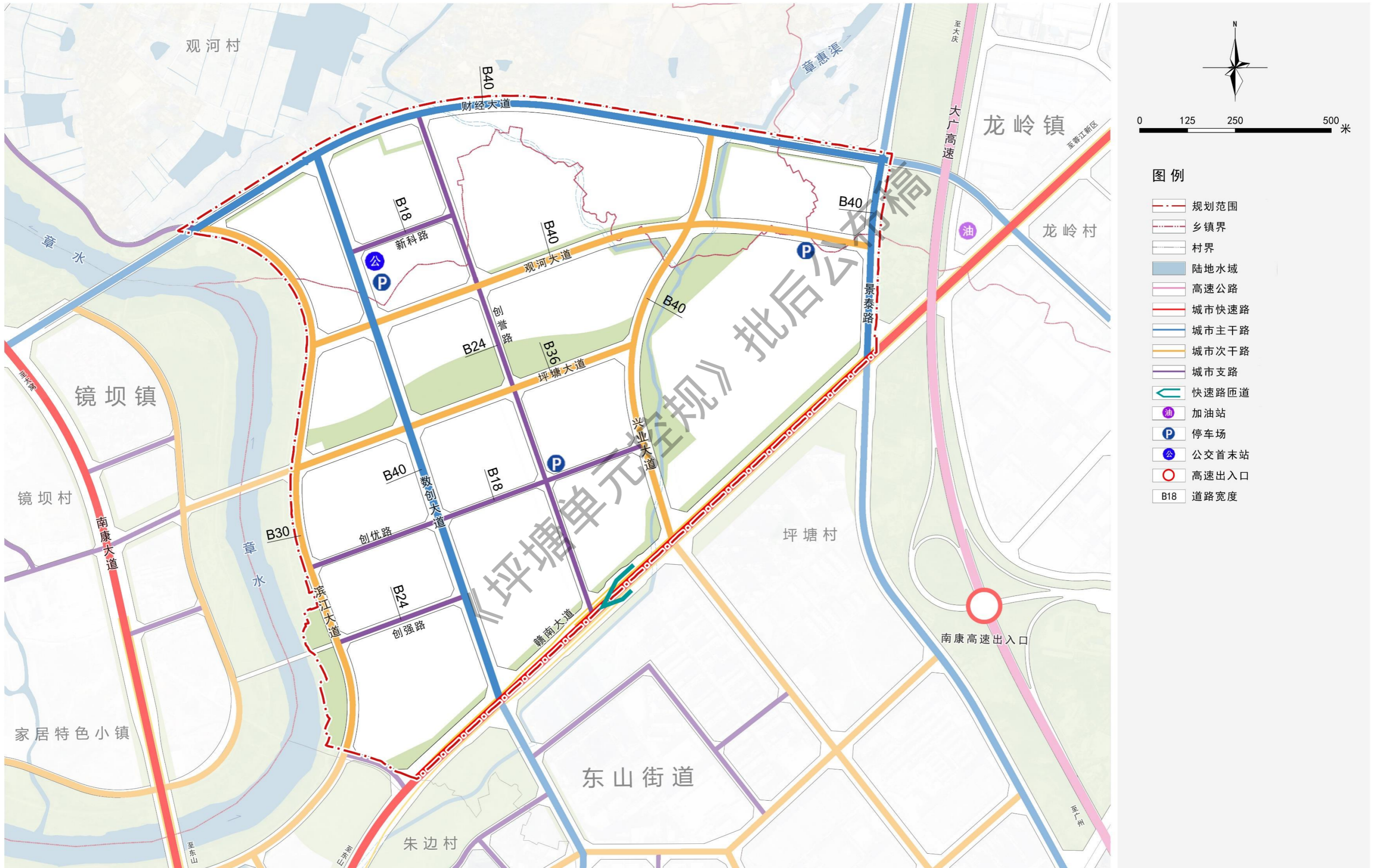
图例

- 规划范围
- 乡镇界
- 村界
- 陆地水域
- 街道级服务中心
- 社区级服务中心
- 社区范围线
- 机关团体用地
- 文化用地
- 高等教育用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 社会福利用地
- 高架快速路红线

赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

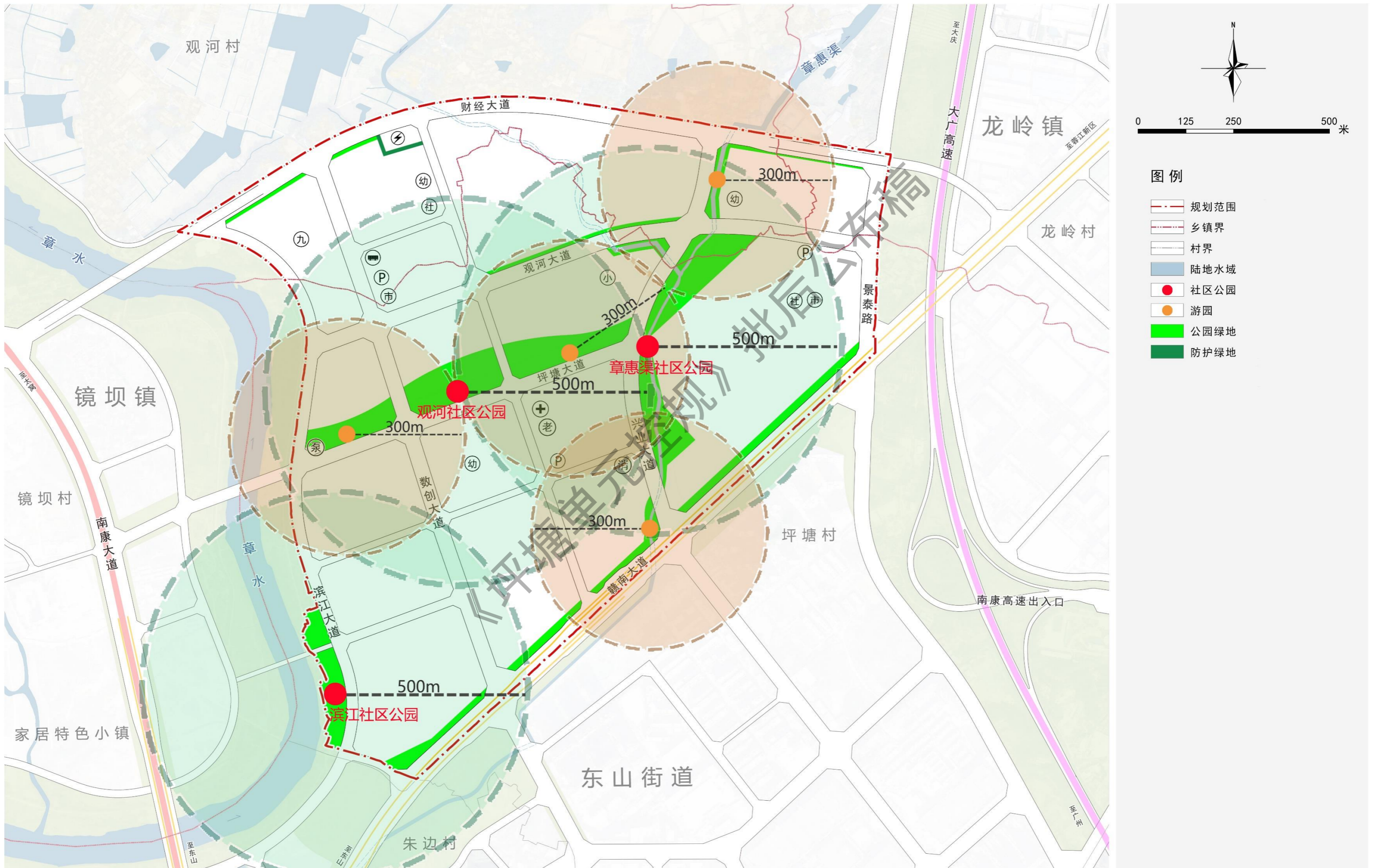
07 道路系统规划图



赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

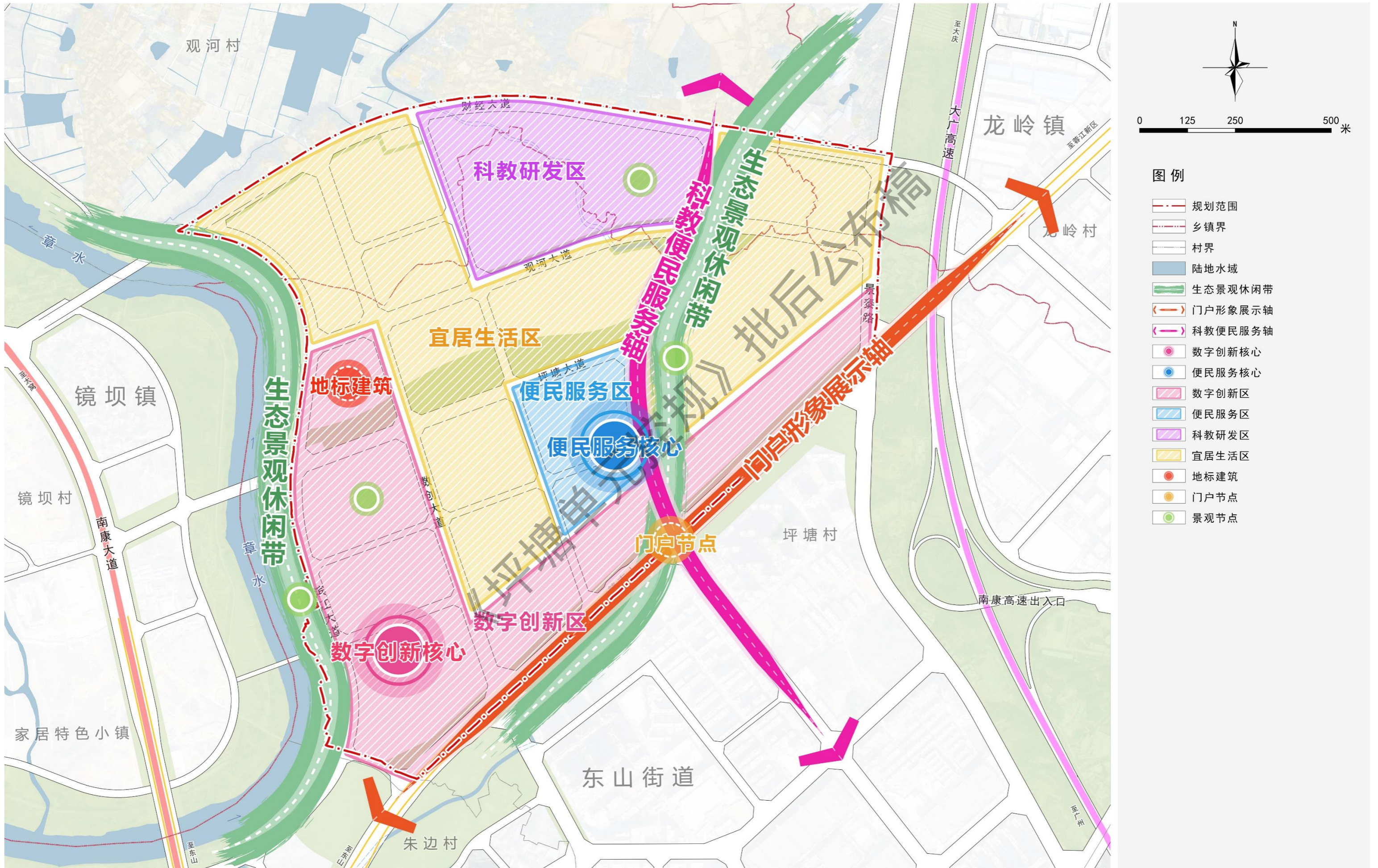
08 绿地系统规划图



赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

09 城市设计导引图



赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

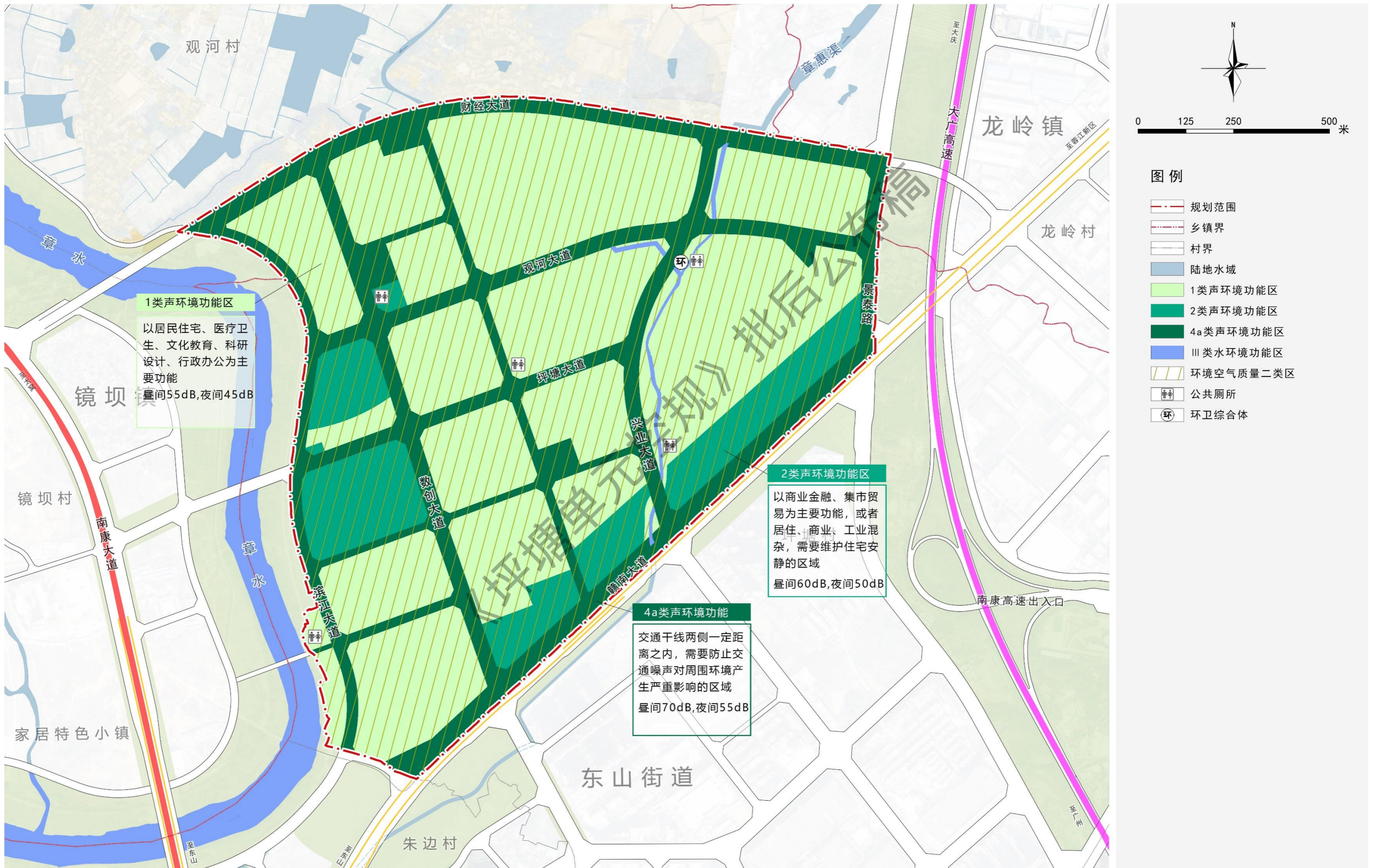
10 “城市四线”控制图



赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

11 环境保护规划图



赣州市中心城区坪塘单元控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN FOR PINGTANG UNIT OF GANZHOU DOWNTOWN

12 综合防灾规划图

