

附件 1:

《赣州市中心城区水西产业单元详细规划》 (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水西产业单元的开发建设,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《赣州市中心城区水西产业单元详细规划》作为单元内城市建设的法定规划。

2. 规划范围

以国家下发的“三区三线”划定成果中城镇开发边界为依据,并纳入周边需协调管控的黄沙村、白田村、和乐村部分村域,确定规划范围东至章贡、赣县区界,南至厦蓉高速,西靠通天岩风景名胜区,北邻和乐溪,总面积约 13.77 平方公里。其中,涉及城镇开发边界面积 893.89 公顷,协调管控区域面积 483.07 公顷。

二、规划定位及规模

1. 目标定位

以电子信息、科技成果转化为主导的现代化生态产业单元。

2. 承载功能

- (1) 全省知名的电子信息装备产业园;
- (2) 稀金科学新城成果转化应用基地;
- (3) 区域性农产品交易集散中心。

3. 发展规模

(1) 人口规模: 居住人口 2.8 万人, 中小学、幼儿园等公共服务设施以此核算; 工业区单身职工约为 1.2 万人。

(2) 用地规模: 城镇开发边界内规划总用地面积为 893.89 公顷, 主要为城镇建设用地。

三、规划用地布局

1. 用地布局

在城镇开发边界内, 居住用地面积 78.25 公顷, 占城镇开发边界面积 8.75%; 公共管理与公共服务用地 14.97 公顷, 占城镇开发边界面积 1.67%; 商业服务业用地 48.75 公顷, 占城镇开发边界面积 5.45%; 工业用地面积 462.98 公顷, 占城镇开发边界面积 51.79%; 交通运输用地 151.84 公顷, 占城镇开发边界面积 16.99%; 公用设施用地 16.70 公顷, 占城镇开发边界面积 1.87%; 绿地与开敞空间用地面积 94.35 公顷, 占城镇开发边界面积 10.55%; 混合用地 24.62 公顷, 占城镇开发边界面积 2.75%; 陆地水域面积 1.43 公顷, 占城镇开发边界面积 0.16%。

2. 耕地占补平衡实施措施

城镇开发边界内实施城市建设需转用农用地涉及现状地类为耕地 18.68 公顷（约 280.2 亩），按照“先补后占”和“以补定占”原则，优先完成耕地占补平衡，编制补充耕地规划方案，明确补充耕地位置和规模，实现“占一补一，占优补优”。

四、产业发展规划

1. 产业空间布局

规划工业用地 462.98 公顷，其中一类工业用地 378.13 公顷，二类工业用地 84.85 公顷，结合现状产业布局，围绕产业发展重点领域，形成电子信息产业集聚区、有色金属和新材料产业更新迭代示范区组成的“两区”产业空间格局。

2. 划定工业用地控制线

落实市级总规工业用地总规模，细化单元工业用地控制线，规模控制不低于 462.98 公顷。

3. 产业配套服务设施

规划按照 500m-1000m 服务半径，差异化设置 2 处工业邻里中心，规划总用地面积 5.03 公顷。

五、综合交通规划

1. 道路交通结构

规划形成“二横三纵”的内部路网结构。

“二横”：枫溪路、金华路。

“三纵”：G105 国道、滨江路和金德路。

2. 道路网络系统

采取“方格网+自由式”道路结构形式，规划分为主干路、次干路和支路三个等级。

城镇开发边界内，道路总长约 53.99 公里，主干路路网密度 1.83 公里/平方公里，次干路路网密度 2.28 公里/平方公里，支路网密度 1.92 公里/平方公里。

3. 公共交通体系与场站控制

(1) 轨道交通线路

预留轨道交通 4 号线支线，设置 2 处轨道交通站点，以及 1 处轨道交通车辆段，面积不小于 19.82 公顷。

(2) 公交干线

沿 G105、金华路上设置一条地面公交干线。

(3) 常规公交线路

依托城市干路设置常规公交网络，居住区公交站点间距按 300-500 米控制，工业区内部适当增大间距。

(4) 公交枢纽站

规划 1 处公交枢纽站，用地面积约 1.26 公顷，设置公交充电站 30 个。

六、公共服务设施规划

1. 规划总规模控制

城镇开发边界内公共管理与公共服务总用地规模为 14.79

公顷，总建筑面积约 16.7 万平方米，平均容积率约为 1.12。

城镇开发边界内商业服务业用地总规模为 48.75 公顷，总建筑面积约 61.49 万平方米，平均容积率约为 1.26。

2. 公共服务设施体系

配置 15 分钟、5-10 分钟居住生活圈设施，构建“街道级—社区级”两级公共服务体系，形成“一心、多点”公共服务中心体系。

“一心”：为街道服务中心，布置 15 分钟居住生活圈设施，包括街道综合服务中心、产城融合中心、文化活动中心、街道级养老设施，街道级体育设施、社区医院、学校等公共服务设施。

“多点”：包括 3 个社区公共服务中心，2 处工业邻里中心。总体上形成多点的布局形式，布置 5-10 分钟居住生活圈设施，为居民和企业职工提供日常公共服务。

3. 公共管理与公共服务设施规划

(1) 机关团体用地规划

街道级机关团体设施设置于街道综合服务中心，并结合社区综合服务中心，设置 3 处社区服务站。

(2) 文化用地规划

1 处附设在街道综合服务中心内，建筑面积不小于 3000 平方米；1 处为通天岩风景名胜区管理处展览馆设施，用地面积 0.52 公顷。

（3）教育用地规划

规划设置 4 所幼儿园，总用地 2.01 公顷，总班级数为 39 班；设置 2 所完小，总用地 4.26 公顷，班级数 54 班；设置初中 1 所，用地面积 3.82 公顷，班级数 30 班；规划新增 1 所中等职业教育学校，用地总面积为 4.35 公顷，总学位 3000 个以上，包含高中学位 868 个。

（4）体育用地规划

规划 1 处街道级体育设施附设在街道综合服务中心，建筑面积不小于 2000 平方米；结合公园绿地设置 5 处中型多功能运动场地，用地面积不少于 1310m²；结合公园绿地设置 5 处小型多功能运动（球类）场地，用地面积不少于 770 平方米；结合社区综合服务中心设置室外综合健身场地（含老年户外活动场地），每处用地面积不少于 150 平方米。

（5）医疗卫生用地规划

规划医疗卫生设施按“街道级—社区级”两级体系。规划 1 处卫生服务中心（社区医院），附设在街道综合服务中心，建筑面积不小于 1700 平方米；规划结合 3 处社区综合服务中心，分别配建社区卫生服务站，每处建筑面积不小于 120 平方米。

（6）社会福利用地规划

规划老年人社会福利设施按“街道级—社区级”两级体系。规划 1 处街道级社会福利设施附设在街道综合服务中心，包括街道级养老院和老年养护院，床位数分别不低于 200 床、100

床，总建筑面积不少于 1.05 万平方米；规划社区级老年人日间照料中心（托老所）3 处，结合社区综合服务中心进行设置，每处建筑面积不小于 350 平方米。

4. 商业服务业规划

规划商业服务业用地 48.75 公顷，共设置 8 处集中商业、1 处农贸市场、1 处加油加气站，扩建中国供销·赣州国际农产品交易中心。

七、蓝绿空间规划

1. 绿地布局

融入百里滨江生态绿廊建设，规划绿地与开敞空间用地面积为 94.35 公顷，占城镇开发边界面积的 10.55%。其中公园绿地面积为 81.78 公顷，人均公园绿地面积 29.21 平方米，共布局 3 处综合公园，居住片区内设置社区公园、小游园；防护绿地 12.57 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

保潭理水，维护好赣江沿岸山水格局；沿江控制 200 米宽生态绿廊，融入百里滨江生态绿廊建设；依托刘家坊河、和乐溪，设置 80-150 米生态绿带，打造单元内部整体生态网络。

推进单元内河生态修复，提高刘家坊河、和乐溪等内河自净能力，推动内河内河清淤，合理配置乡土植物，保持水土和水资源。

八、公用设施规划

1. 给水工程规划

预测最高日用水量为 3.9 万立方米/日，由赣州市中心城区水厂联网供水。规划新建 1 座给水加压泵站，占地面积 0.25 公顷，最高日供水量 5.0 万吨/日。预留赣江至通天岩风景名胜区引水通道，用于通天岩风景名胜区水体补水。

2. 排水工程规划

规划水西产业单元采用雨、污分流的排水体制。

(1) 雨水工程规划

按照就近分散原则布置雨水管道，各雨水分区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和乐溪、刘家坊河及赣江。

(2) 污水工程规划

预测平均日污水量为 2.7 万吨/日。规划污水均排至水西工业污水厂，规划水西工业污水厂一期、二期均扩建至 2 万吨/日，用地规模分别增加至 4.0 公顷、3.3 公顷。

规划取消现状和乐污水厂，改建为 1#污水提升泵站，后排至水西工业污水厂处理；规划在黄沙路低点新建 2#污水提升泵站，后排至水西工业污水厂处理；规划将城镇开发边界外 G105 国道与刘家坊河交叉口处现状截流泵站改建为 3#污水提升泵站，后排至白塔污水厂处理。

3. 电力工程规划

预测总用电负荷为 208.4MW，规划由 220kV 和乐变（规划范围外）、110kV 赤珠变、110kV 游屋变、110kV 德利专变共同向单元供电。

4. 燃气工程规划

预测居民、公建、工业年总用气量为 5449.8 万立方米/年。采用“西气东输”二线气源，由规划区域外赣州经济技术开发区工业一路次高压-中压调压站供气，通过罗边单元中压燃气干管向规划区供气。

5. 环卫设施规划

规划城镇开发边界内 1 处环卫大综合体，1 处环卫小综合体，总用地面积 0.34 公顷。设置不少于 26 处公共厕所。布置 1 处垃圾分拣中心，用地面积 1.34 公顷。

九、综合防灾规划

1. 防洪工程规划

防洪标准：按 100 年一遇防洪标准设防，建设水西护岸。单元内规划高程均高于赣江 50 年一遇洪水位，基地内部水系和乐溪和刘家坊河防洪标准按 50 年一遇设防也能满足要求。

排涝标准：按 20 年一遇一日暴雨一日排至不淹重要建筑物高程。

2. 消防工程规划

规划在单元内保留现状特勤消防站 1 座，占地 0.68 公顷。

3. 防震减灾工程规划

单元处于地震烈度区划图 6 度设防区，设计基本地震加速度值为 0.05g；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。

4. 灾害防治规划

落实河湖划界数据中的河湖管理范围和地灾隐患点数据为全域灾害风险控制线和点，水西产业单元共涉及洪涝灾害风险控制面积为 253.79 公顷。

5. 公共卫生应急空间布局规划

结合社区划分，布局 1 处卫生服务中心（社区医院）、3 处社区卫生站，作为单元内疾病预防控制应急空间、医疗救治应急空间。

十、城市设计导引

1. 总体意境

打造成为赣州市中心城市北部产城融合基地，形成“山水潭城融合、产城人互通协调”的生态宜居宜业单元。

2. 城市设计体系框架

总体形成“两心两带、五廊四区”，塑造整体特色，形成特色风貌城市景观意向。

“两心”：即主次公共服务中心，引导城市活力功能集聚。

“两带”：沿 G105 国道发展的城市活力带和滨江休闲带。

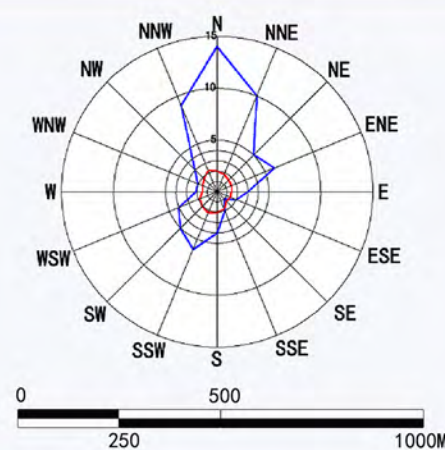
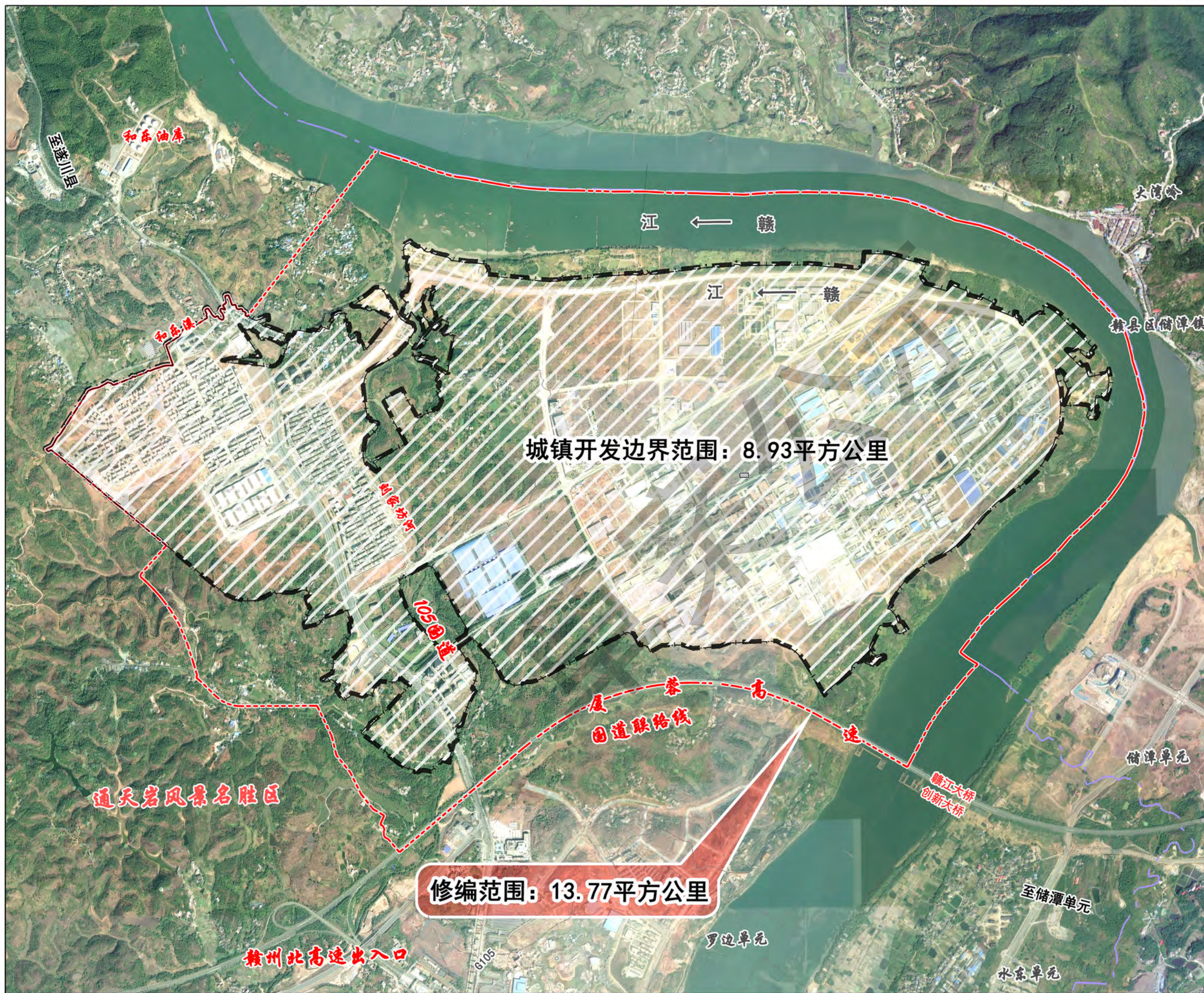
“五廊”：5 条成网的生态景观廊，包括金德路生态景观廊、金艺路生态景观廊、金发路生态景观廊、金华路生态景观廊和冶金大道生态景观廊。

“四区”：指现代产业风貌区、现代都市风貌区、现代商业风貌区和自然生态区。





“多点”：包括景观节点、工业标志节点和视线观望点等。其中 3 处景观节点，2 处工业社区内的景观节点。

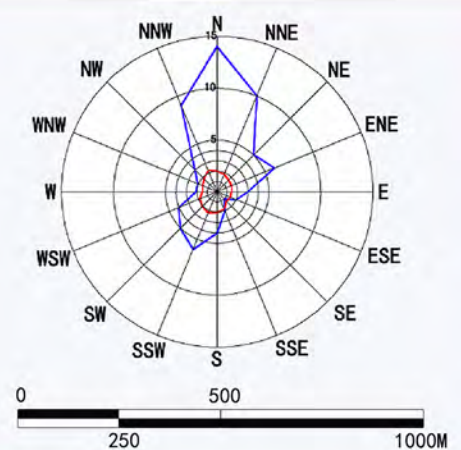
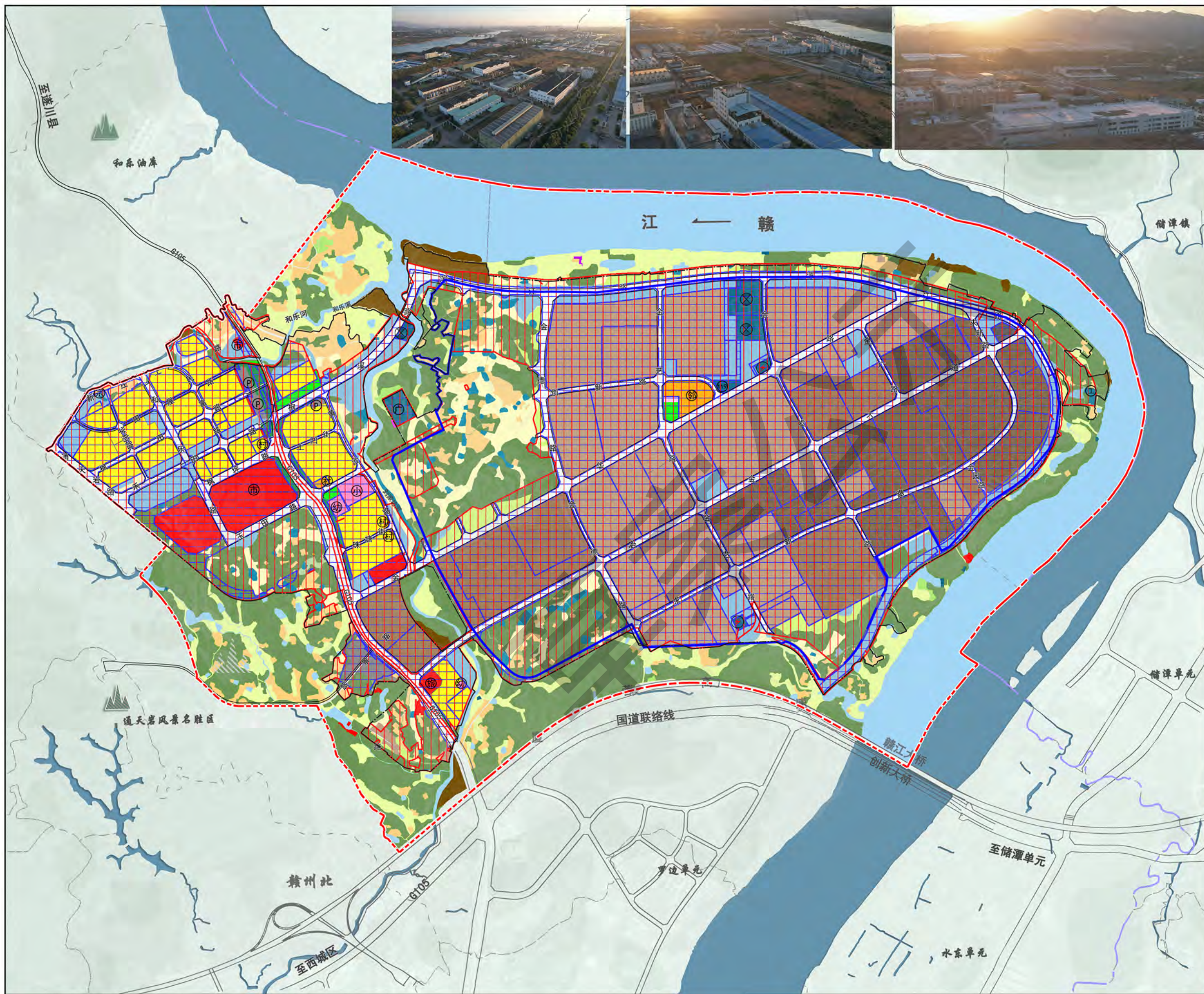
附图：

- 1、规划范围图
- 2、土地使用现状“一张底图”
- 3、规划结构分析图
- 4、土地使用规划图
- 5、道路系统规划图
- 6、公共服务设施规划图
- 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
- 10、城市设计导引图



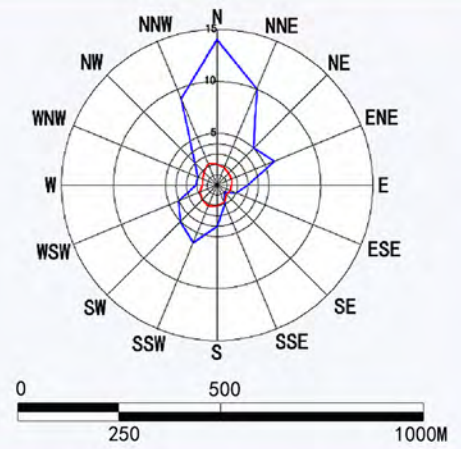
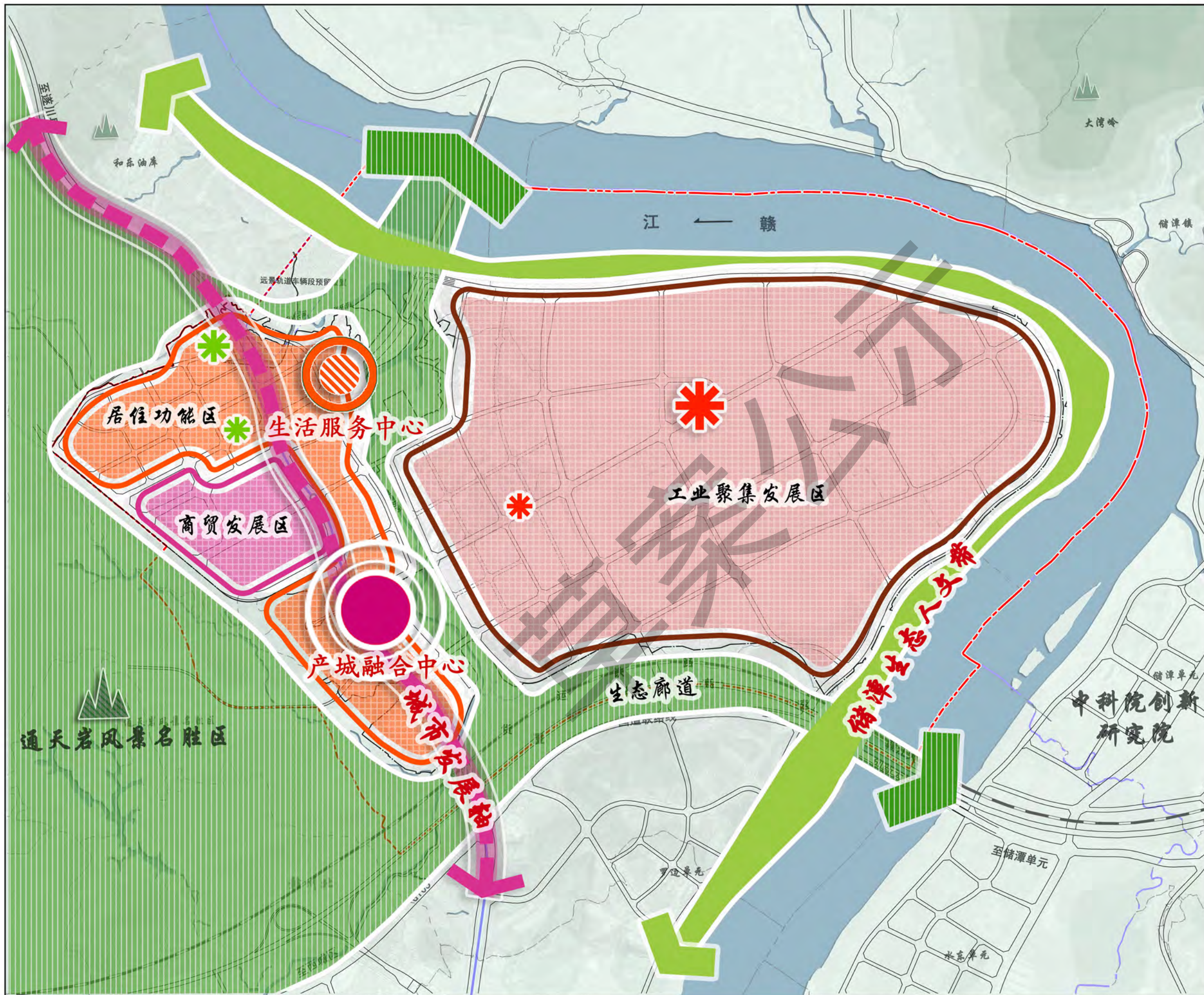
图例

-  区界
-  村界
-  城镇开发边界
-  规划范围线



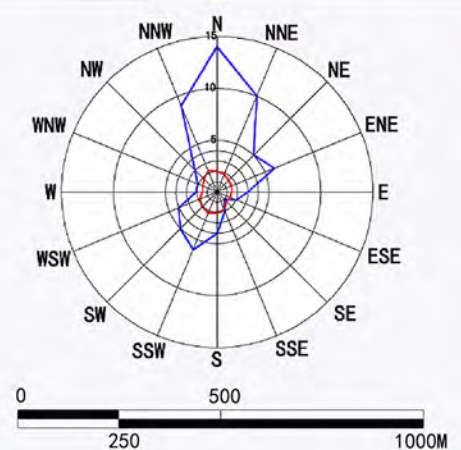
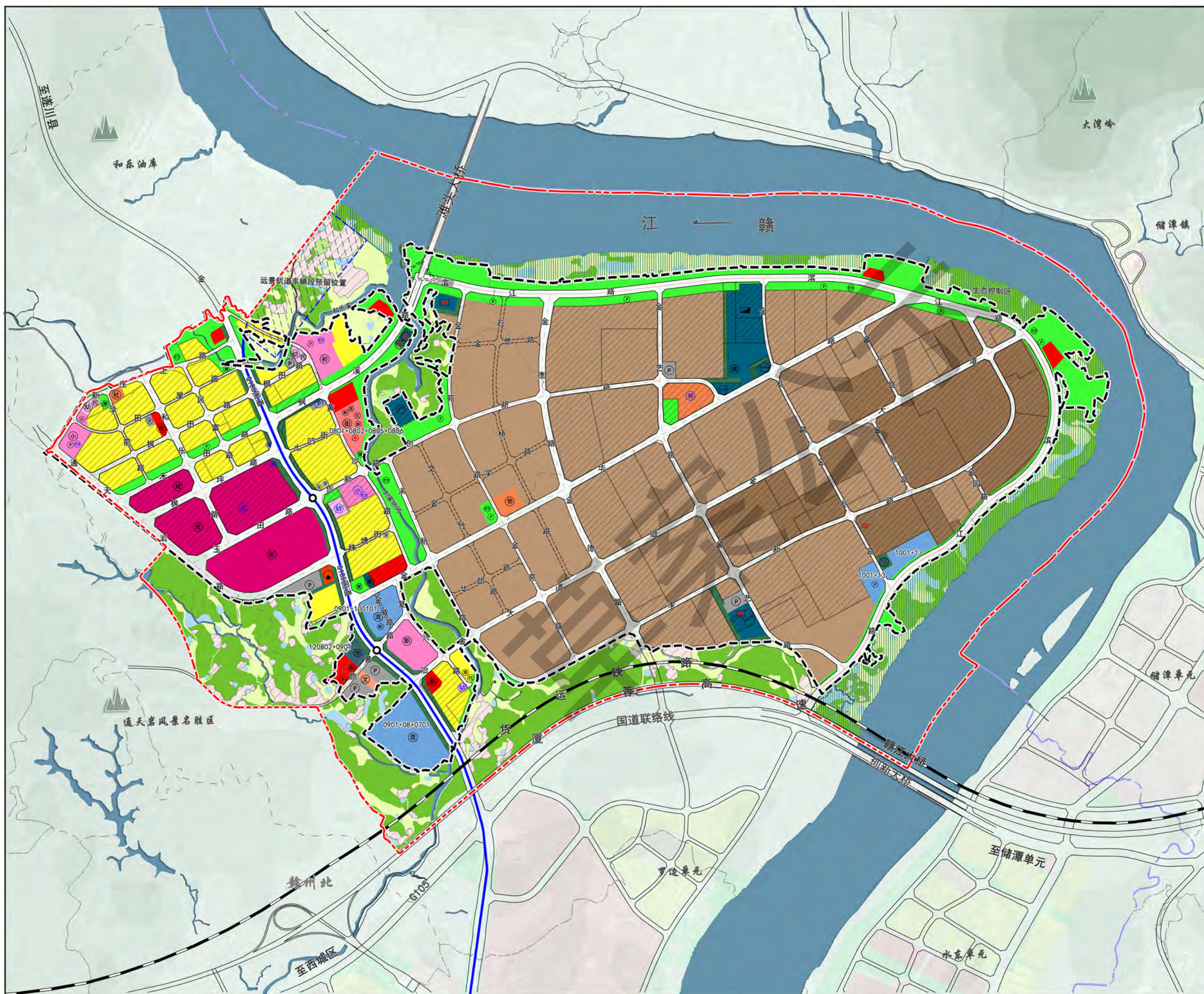
图例

- | | |
|------------|-----------|
| 已报批土地 | 公共交通场站用地 |
| 土地权属边界 | 社会停车场用地 |
| 耕地 | 排水用地 |
| 园地 | 供电用地 |
| 林地 | 广播电视设施用地 |
| 草地 | 消防用地 |
| 农业设施建设用地 | 水工用地 |
| 农村宅基地 | 公园绿地 |
| 二类城镇住宅用地 | 防护绿地 |
| 城镇社区服务设施用地 | 广场用地 |
| 农村社区服务设施用地 | 宗教用地 |
| 机关团体用地 | 陆地水域 |
| 中小学用地 | 空闲地 |
| 幼儿园用地 | 园区调区扩区范围线 |
| 零售商业用地 | 城市道路 |
| 批发市场用地 | 区界 |
| 旅馆用地 | 村界 |
| 一类工业用地 | 城镇开发边界 |
| 二类工业用地 | 规划范围线 |
| 三类工业用地 | |
| 采矿用地 | |



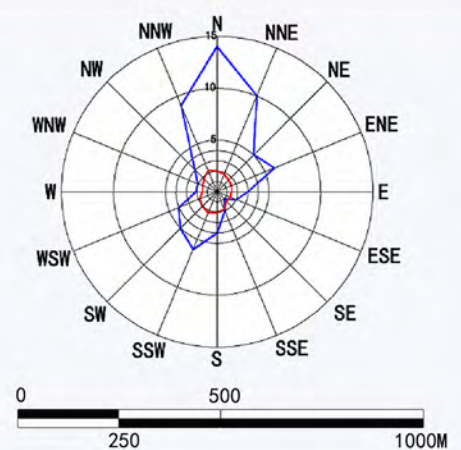
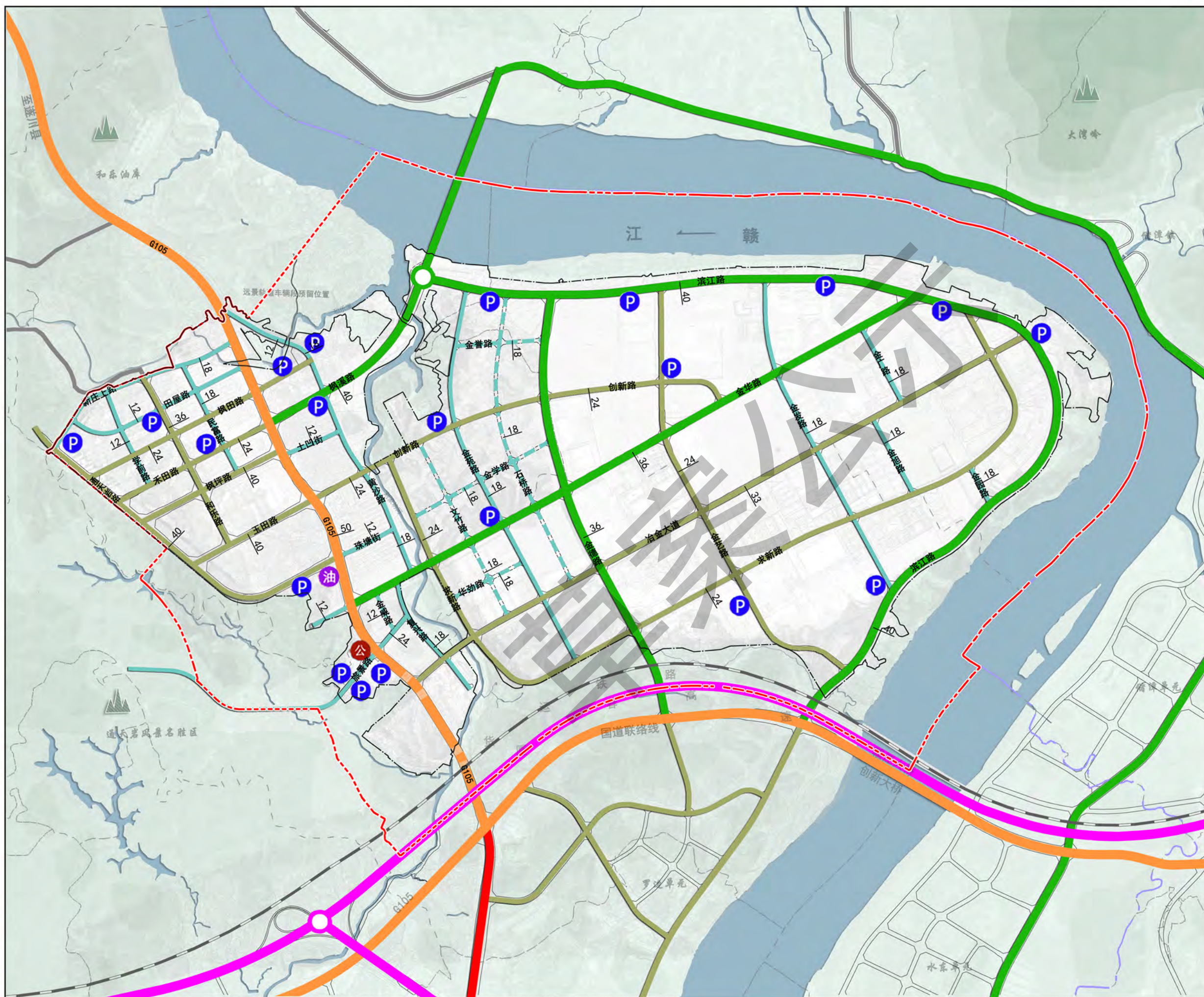
图例

- 产城融合中心
- 生活服务中心
- 工业邻里中心
- 居住邻里中心
- 城市发展轴
- 储潭生态人文带
- 生态廊道
- 功能片区
- 道交4号线
- 规划铁路
- 规划道路
- 弹性道路
- 区界
- 村界
- 城镇开发边界
- 规划范围线



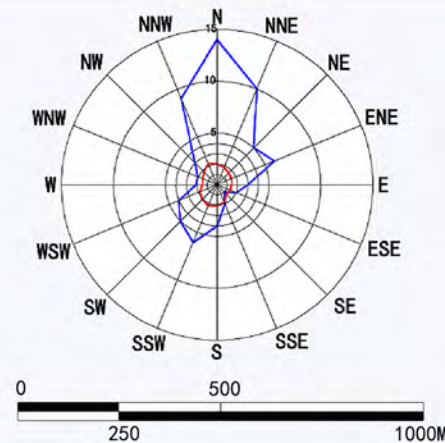
图例

- | | |
|---------------|----------|
| 耕地 | 社会停车场用地 |
| 林地 | 混合用地 |
| 草地 | 保留用地 |
| 农业设施建设用地 | 供水用地 |
| 村庄建设边界 | 排水用地 |
| 生态控制区 | 供电用地 |
| 二类城镇住宅用地 | 环卫用地 |
| 城镇社区服务设施用地 | 广播电视设施用地 |
| 公共管理与公共服务混合用地 | 消防用地 |
| 图书与展览用地 | 公园绿地 |
| 中小学用地 | 防护绿地 |
| 幼儿园用地 | 陆地水域 |
| 中等职业教育用地 | 轨道交通4号线 |
| 卫生服务中心 | 规划铁路 |
| 商业服务业混合用地 | 规划道路 |
| 农贸市场 | 弹性道路 |
| 批发市场用地 | 区界 |
| 公用设施营业网点用地 | 村界 |
| 一类工业用地 | 城镇开发边界 |
| 二类工业用地 | 规划范围线 |
| 公交枢纽站 | |



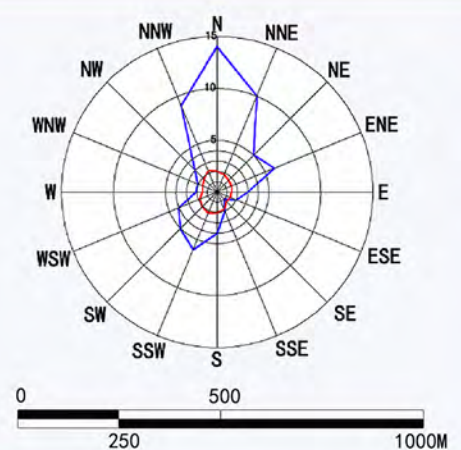
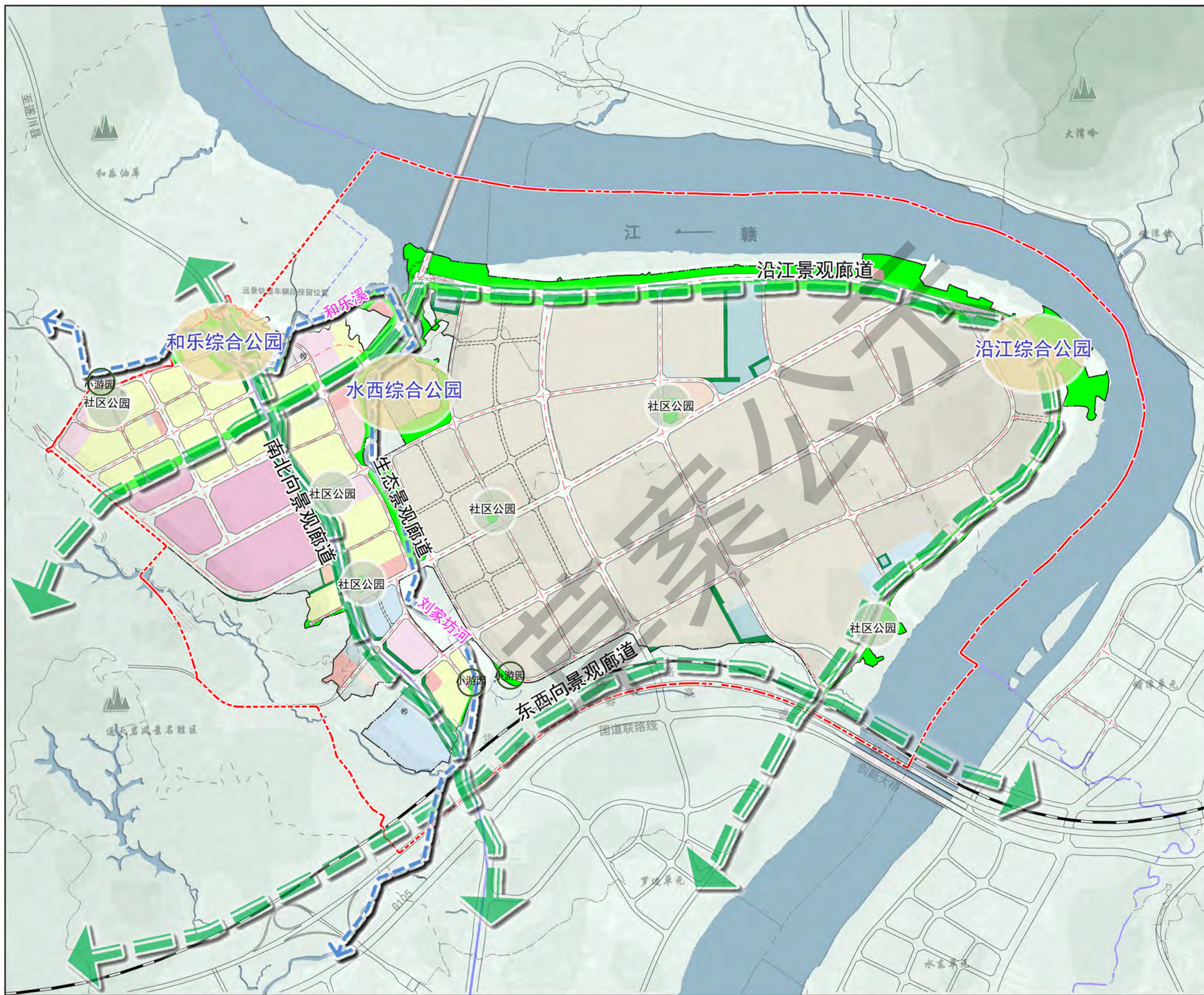
图例

- 普通铁路
- 高速公路
- 国道
- 城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 弹性支路
- 县、乡、村道
- 高速出入口
- 不完全互通式立交
- 公交枢纽站
- 社会停车场
- 加油加气站
- 道路宽度
- 陆地水域
- 区界
- 村界
- 城镇开发边界
- 规划范围线

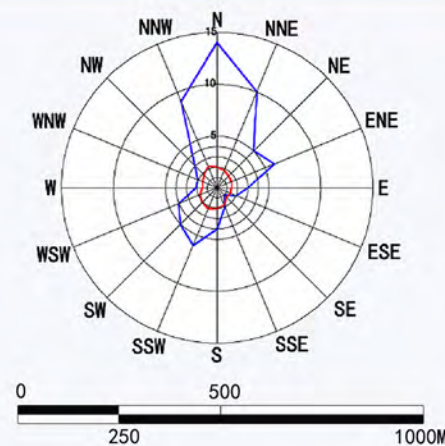
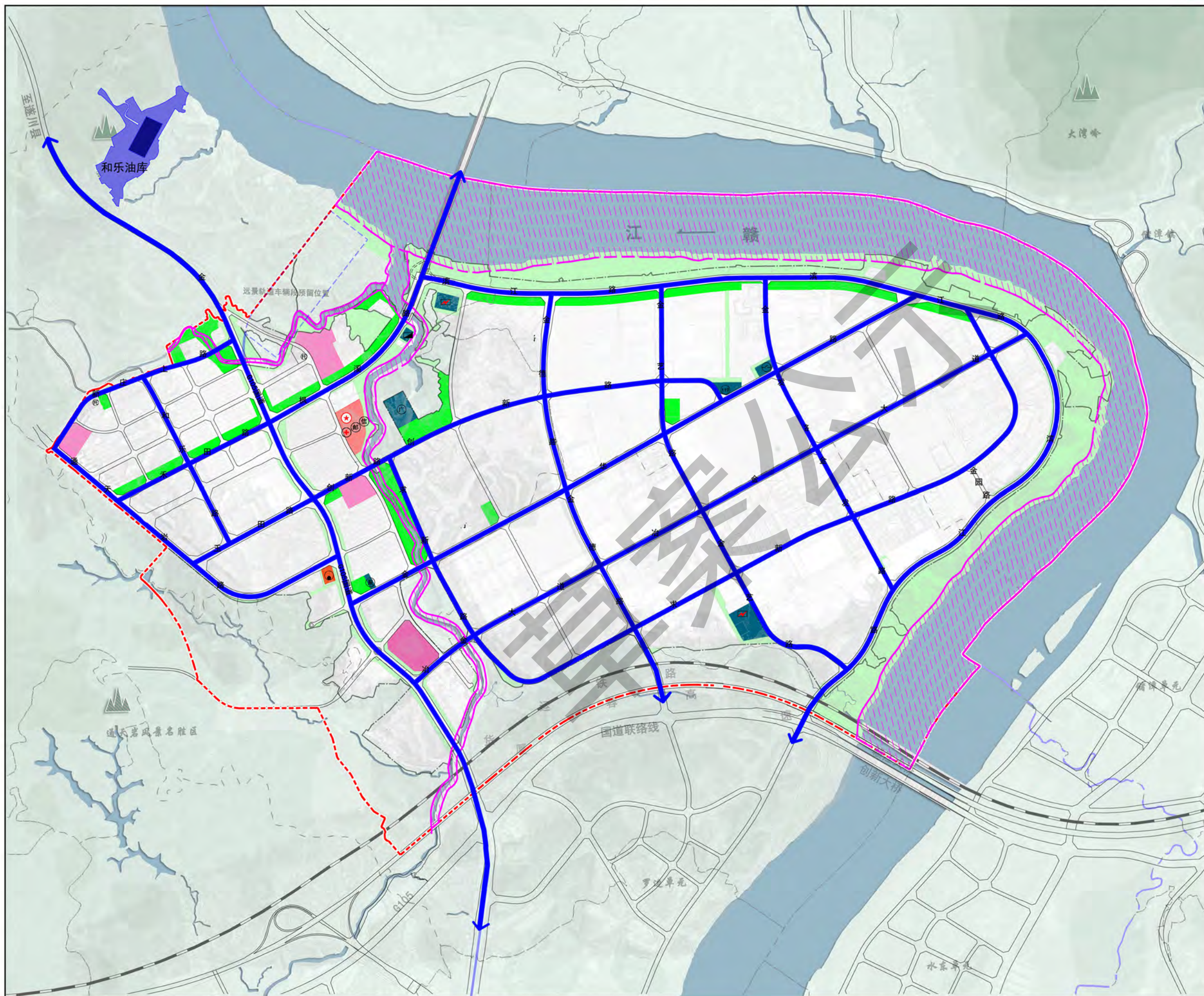


图例

- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

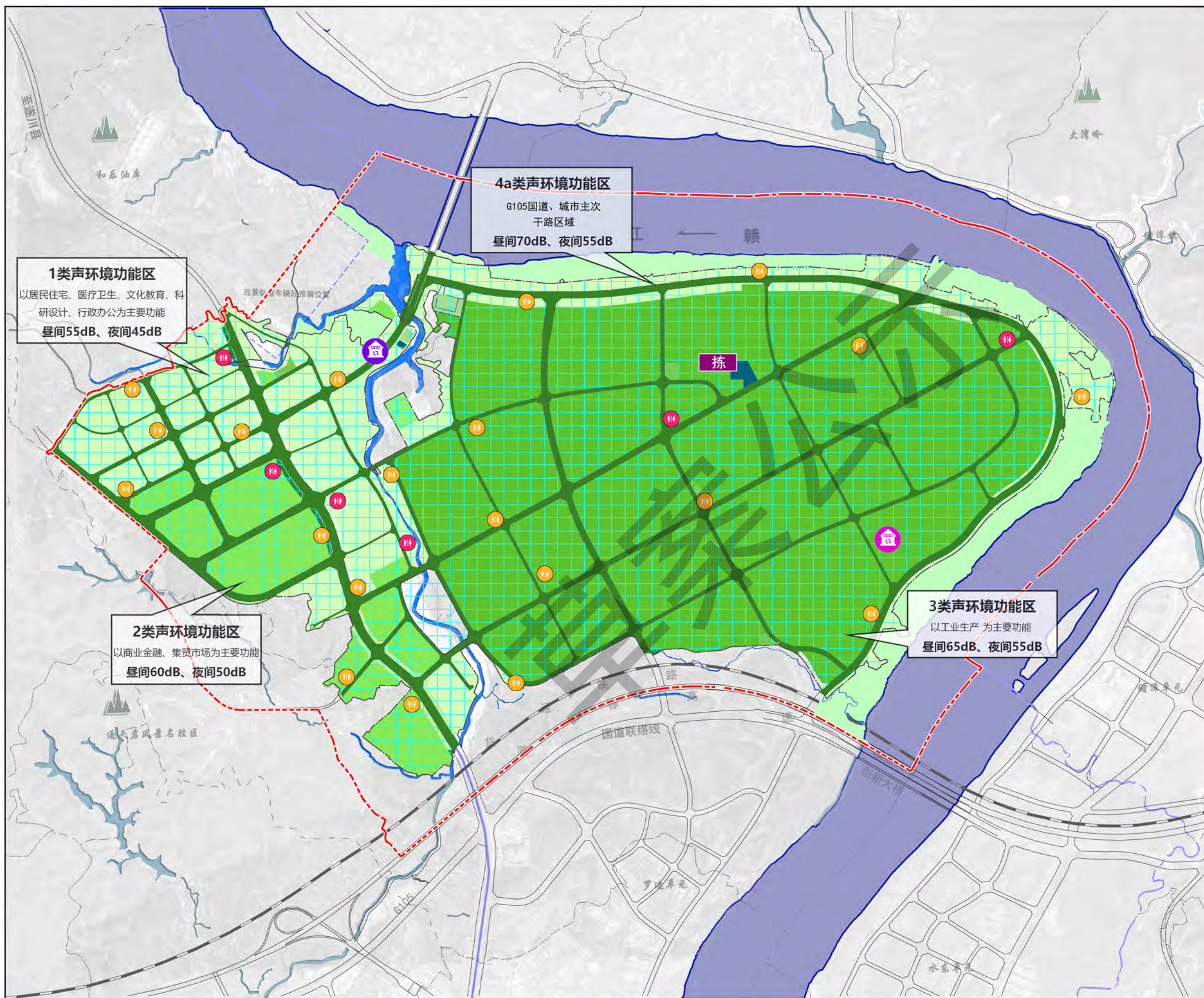


- ### 图例
- 景观核心
 - 景观节点
 - 景观轴
 - 景观带
 - 公园绿地
 - 防护绿地
 - 陆地水域
 - 轨道交通4号线
 - 规划铁路
 - 规划道路
 - 弹性道路
 - 区界
 - 村界
 - 城镇开发边界
 - 规划范围线



图例

- 主要疏散通道
- 应急避难场所
- 防灾指挥中心
- 医疗救援中心
- 加油加气站
- 供水泵站
- 供电用地
- 消防站
- 邮政支局
- 电信支局
- 广播电视设施用地
- 洪涝风险控制线
- 陆地水域
- 铁路
- 区界
- 村界
- 城镇开发边界
- 规划范围线

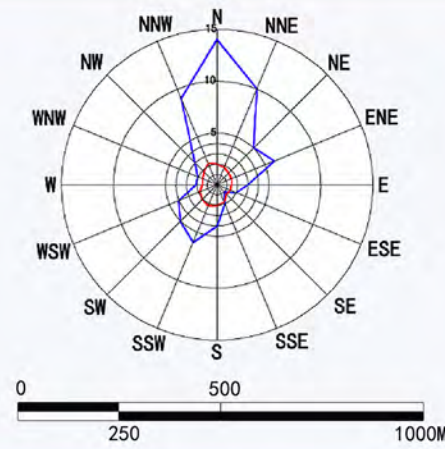


1类声环境功能区
以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能
昼间55dB、夜间45dB

4a类声环境功能区
G105国道、城市主次干路区域
昼间70dB、夜间55dB

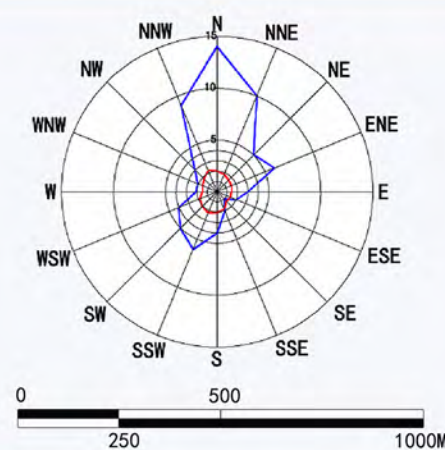
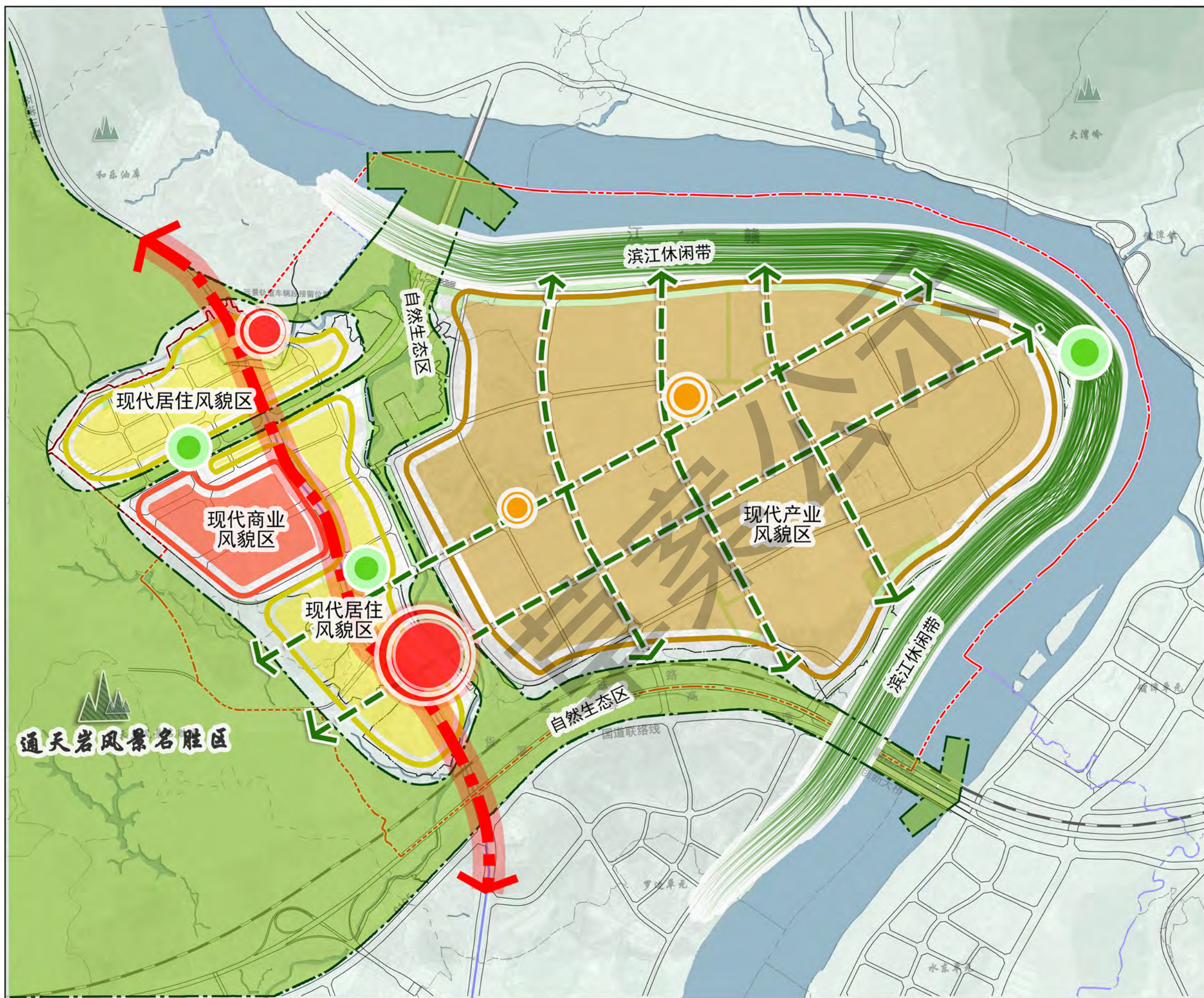
2类声环境功能区
以商业金融、集贸市场为主要功能
昼间60dB、夜间50dB

3类声环境功能区
以工业生产为主要功能
昼间65dB、夜间55dB



图例

- 1类声环境功能区
- 2类声环境功能区
- 3类声环境功能区
- 4a类声环境功能区
- 环境空气质量二类区
- III类水环境功能区
- 环卫大综合体
- 环卫小综合体
- 公共厕所
- 垃圾分拣中心
- 大湖江湿地公园
- 铁路
- 区界
- 村界
- 城镇开发边界
- 规划范围线



图例

- 滨江休闲带
- 生态景观轴
- 城市活力带
- 现代产业风貌区
- 现代都市风貌区
- 现代商业风貌区
- 自然生态区
- 公共服务中心
- 片区服务中心
- 景观节点
- 工业标志节点
- 轨道交通4号线
- 铁路
- 区界
- 村界
- 城镇开发边界
- 规划范围线