

《赣州市梅林组团控制性详细规划》 规划解读

赣县，“客家摇篮”、“千里赣江第一县”，是赣州中心城区五大功能区之一，是赣州高质量跨越式发展的重要空间载体。梅林组团作为赣县区发展的核心区域，对于提升城市能级、补齐设施短板、推动产业转型发展，加快“五区一体化”发展，具有重要的意义。近日，市政府批复了《赣州市梅林组团控制性详细规划》（以下简称《规划》），社会各界对未来梅林组团的发展充满了期待。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？

抢抓发展机遇，提升城市能级的需要。为贯彻落实新时期发展理念以及上位规划提出的相关要求，依托“赣州建设省域副中心、打造对接粤港澳大湾区桥头堡”等系列政策优势、“五区一体化”、三江口区域整体建设、赣州高新区、中科院赣江创新研究院、中国稀金谷核心区等重大城市战略部署等发展机遇，梅林组团应依托现有发展基础，抢抓新机遇、积极融入区域协同发展，迅速完成由“城市边缘地带”向“区域中心”的转变，承担赣州市中心城区区域公共中心的职能。**盘活存量土地，提升老城功能品质的需要。**完成拆迁的红金

一期以及大面积的老城区的城市更新以及城市功能的完善、道路交通梳理、各类基础设施的织补等，急需规划的指引。规划坚持把人民对美好生活的向往作为工作的出发点和落脚点，依托红金一期、棚户区及老旧小区改造，以“补短板、强落项、惠民生”为重点，围绕居民高品质生活的需要，完善各级公园绿、各类服务设施配套，推动老城的提质增效。经报请市政府同意，我市组织开展了梅林组团的控规编制。

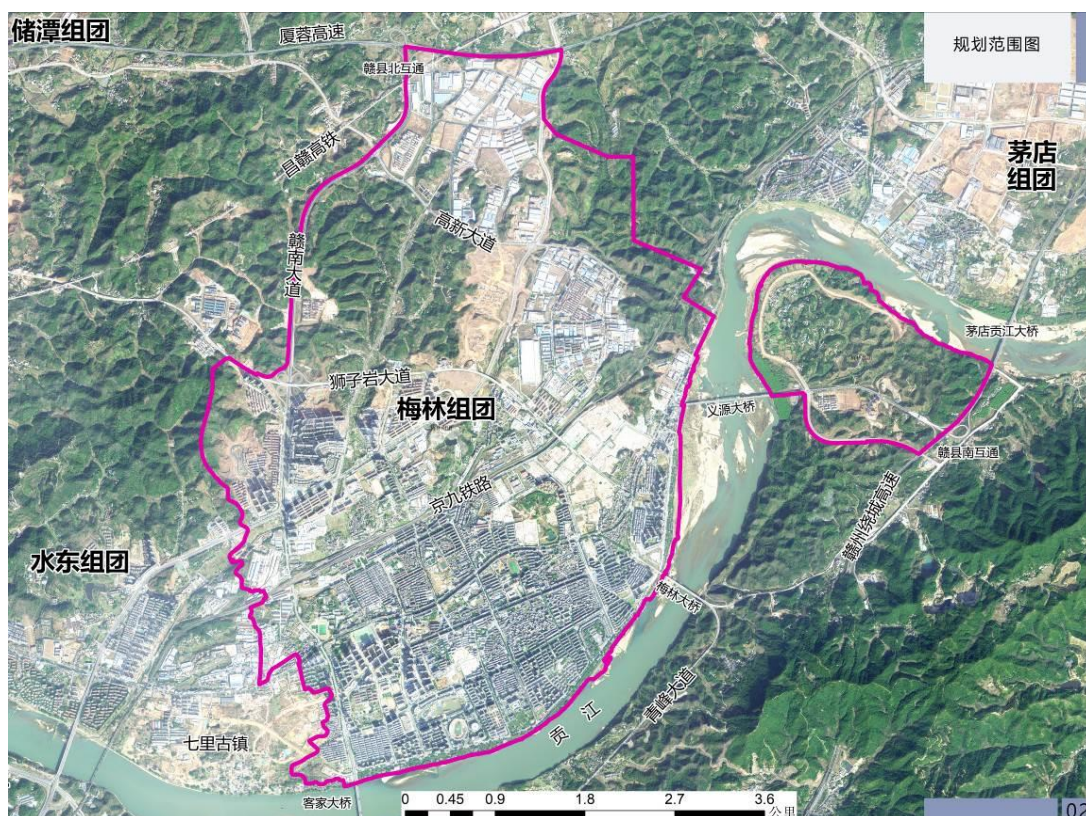


二、《规划》将起到什么作用？

《规划》是梅林组团开展国土空间开发、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。在梅林组团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？

梅林组团位于市中心城区东北部，处于赣县区在中心城区三大组团的中部，是赣县主要的城市建设区域。北邻狮子岩生态公园，东临茅店产业组团，西与水东、马祖岩公园相接，南部隔江与沙河、杨仙岭相望。具体的范围：北至厦蓉高速，东至赣州绕城高速，西以赣南大道以及赣县区与章贡区行政区划为界，南至贡江，总用地面积 27.86 平方公里。



四、规划定位与目标是什么？

《规划》从赣州市中心城区“五区一体化”总体视角出发，深入的剖析梅林组团现状建设中在功能布局、交通组织、产业发展、城市更新、环境品质等方面存在问题；总结提炼了组团应重点完善的功能，包括：区级公共服务中心、高品

质宜居社区、完善生产服务平台、产业转型升级等；充分结合赣县区建设客家文化传承创新示范区、生态园林城市、高颜的中心城区东部门户、精致生态的宜居城区等方面的发展诉求，提出梅林组团建设的总体目标为“**创新升级示范区，生态客家精致美城**”，包括创新引领、文化传承、活力精致三个层面的内涵，以及产业创新转型示范区、城市更新示范区、客家文化传承核心区、区级公共服务中心和城市社区建设标杆5个分目标。提出组团的发展定位为“**中国“稀金谷”核心区重要组成部分、全国客家文化重要展示区、赣县区公共服务中心，是集行政办公、休闲娱乐、商务金融、生态居住、生态工业等功能为一体的区域活力核心区**”。

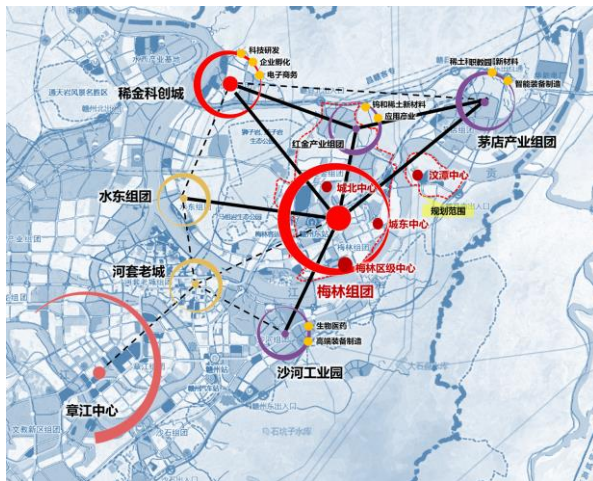


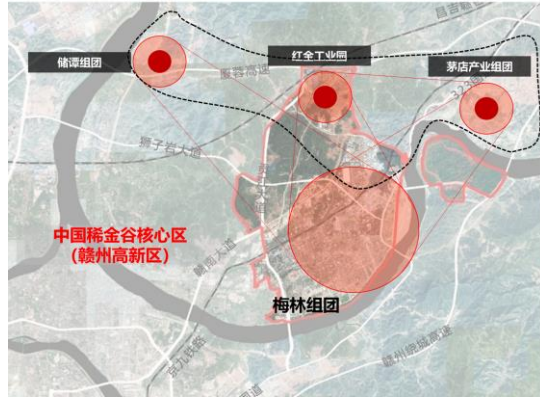
五、更新与提升路径是什么？

根据以上发展目标，结合现状问题研判，《规划》提出4方面的更新与提升路径：

路径一：区域协同发展，提升城市区域服务功能。

发挥组团区位与资源优势，积极主动参与区域功能重组与产业协作分工，提升城市发展能级，强化区域中心地位。**强化组团区域公共服务中心功能：**组团内建立“一核三心”公共服务体系，增强组团综合服务功能；提升对茅店、储潭、水东等辐射能力。**提升区域物流中心功能：**依托赣州东站铁路口岸作业区提升改造，打造面向赣南及粤港澳大湾区的区域铁路物流集散中心，结合现有的智创公路港，建设城北物流园，构建“铁陆联运”的现代物流网络。**提升组团旅游目的地地位：**整合贡江两岸生态与文化资源，谋划汶潭休闲娱乐康养区，打造面向粤港澳大湾区的高质量旅游、康养目的地。**增强组团生产服务平台功能：**融入中国“稀金谷”核心区建设，打造区域科研创新高地、赣州中心城区东部职教园区。

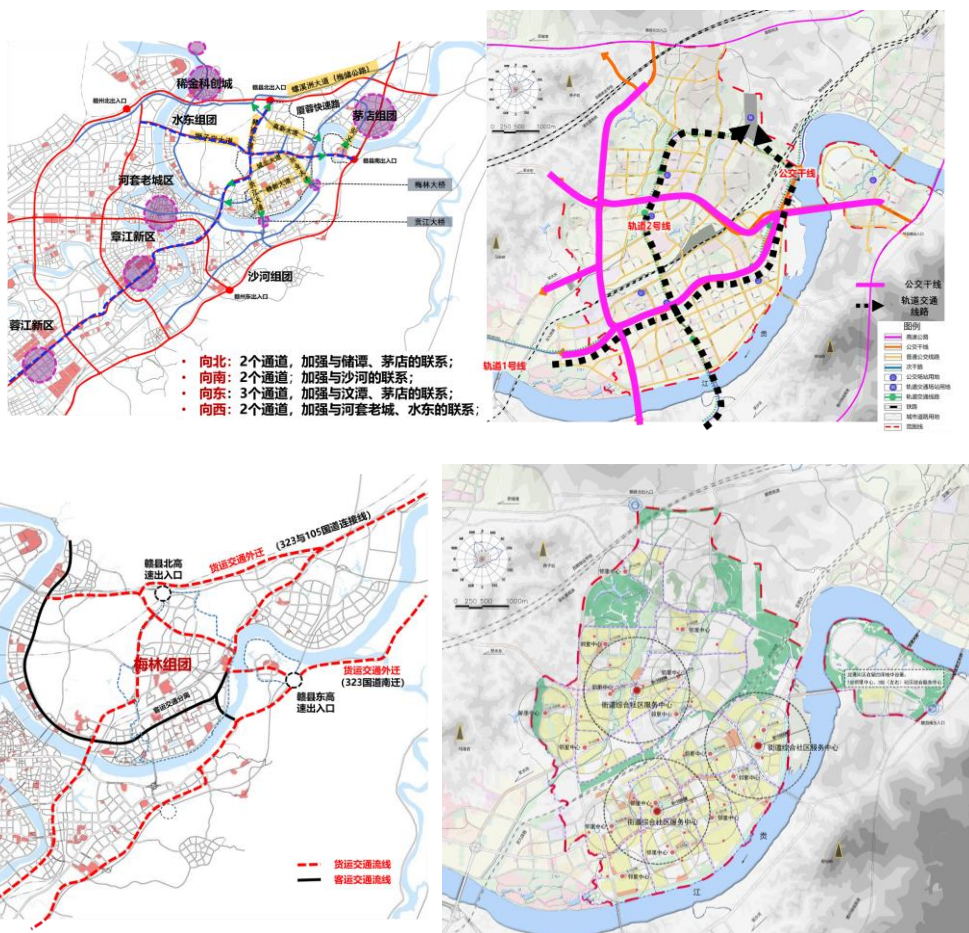




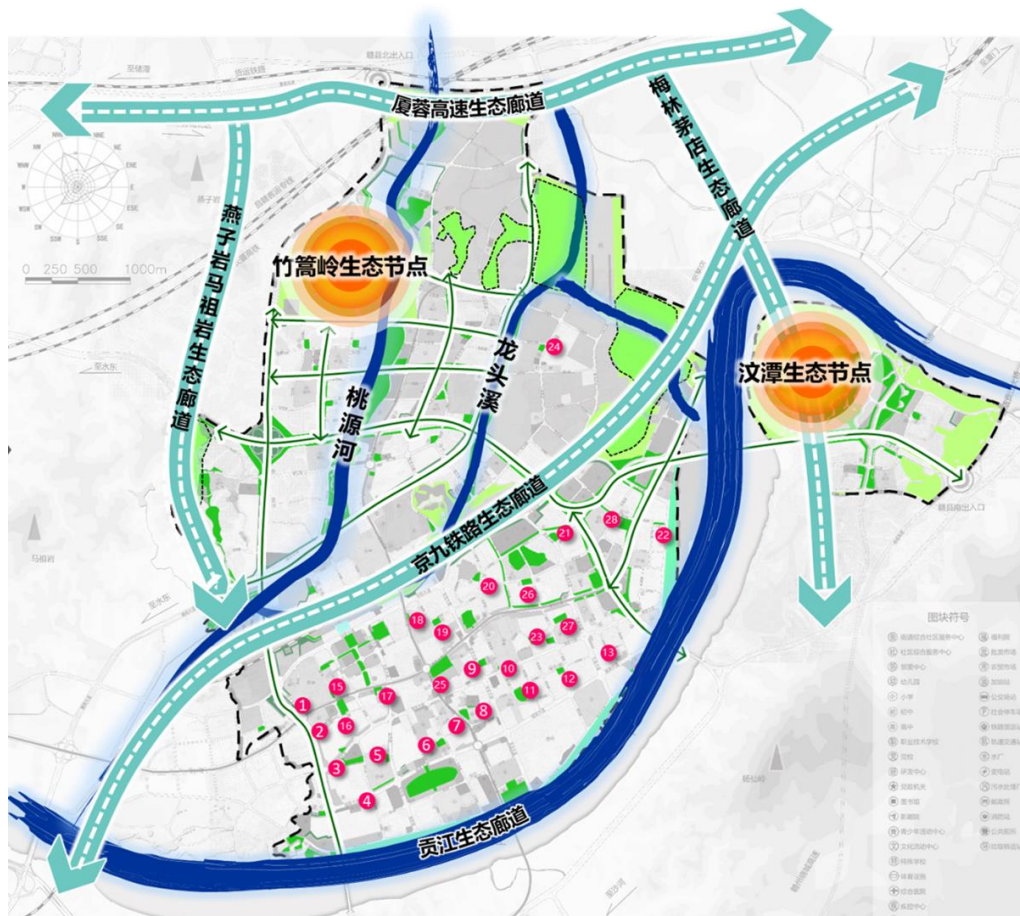
路径二：用优增量盘活存量，激发城市新活力。打造高品质生活引领区：聚焦三大增量板块，发挥组团生态、区位优势，重点打造城北的未来教育社区、城北生活服务中心与职教园区、汶潭的未来健康城。**推动老城提质增效：**依托红金一期整体搬迁建设东部新城，重点展开 10 个疑似污染地块的土壤治理，打造城东五宜社区、城东中心；联合 4S 提升改造，结合东侧保留山体，打造组团东部绿色创意门户；其他区域以补齐设施短板、完善生活圈为主，焕发老城活力。



路径三：织补设施短板，提升城市效率与韧性。完善交通体系，实现区域的外联内畅：设置“十”字形快速路，建立“双环干线”的高效公交干线，加快组团与中心城区一体化发展的步伐；引导货运交通外围通过，打通南北、东西主要交通轴线，优化跨铁路交通，消除畸形交叉、完善微循环。**区域共建共享，提升城市韧性：**将市二水厂、市三水厂以及赣县区第二水厂引入组团，将西气东输二线、三线引入组团，加快老城雨污改造，完善沿江防护堤，提升城市安全。**提升民生设施保障，修补社区生活圈：**旧城区以织补为主、建成区以优化配置为主、未建区严格落实新标，构建“三级”社区生活圈。

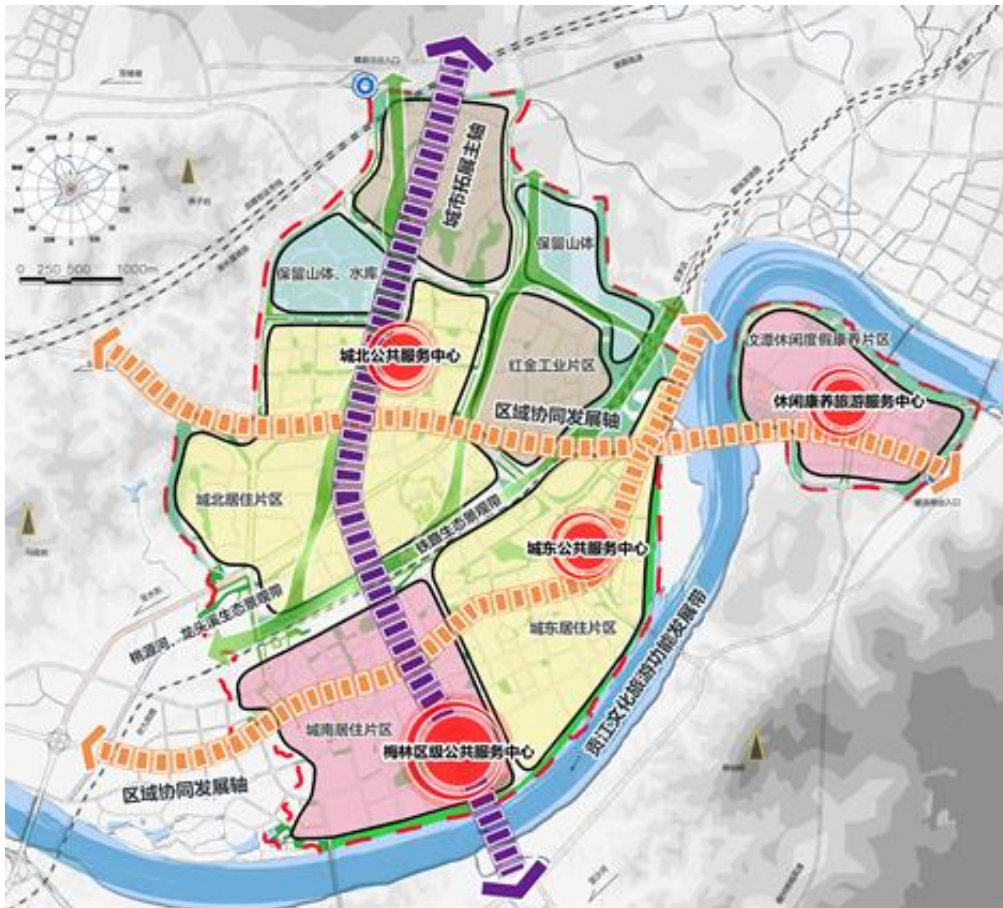


路径四：优化环境品质，彰显城市形象。保山理水，确立通山达水的生态格局：梳理桃源河、龙头溪、东侧水系，结合山体保留，控制铁路、高速、沿贡江生态通道，确立“四廊四带”通山达水的生态格局。**重构与修补并举，优化生态网络，提升环境品质：**以增量为主的城北、汶潭，构建完善组团生态网络；梅林老城与红金工业园区以织补为主，强调“点状”的各级公园织补共 28 个，整体提升环境品质。**强化空间管控，突出“山水城”共融特色，提升城市形象。**控制预留视廊，强化组团建筑高度的控制，突出“山水”特色。同时，重点打造四大城市形象集中展示区，强化 7 条景观带空间形态管控，整体提升城市形象。



六、规划特色与主要内容是什么？

《规划》围绕组团功能品质提升、产业创新升级、城市更新有序推进，重点塑造“一带四廊三轴、四心五片”紧密、高效的空间结构。**一带**：打造沿贡江文化旅游功能发展带；**四廊**：建设4条生态景观廊道；**三轴**：南北向城市发展轴与2条区域协同发展轴；**四心**：梅林区级、城东、城北和汶潭四个公共服务中心。**五片**：3个居住片区以及红金工业区、汶潭休闲度假康养区。



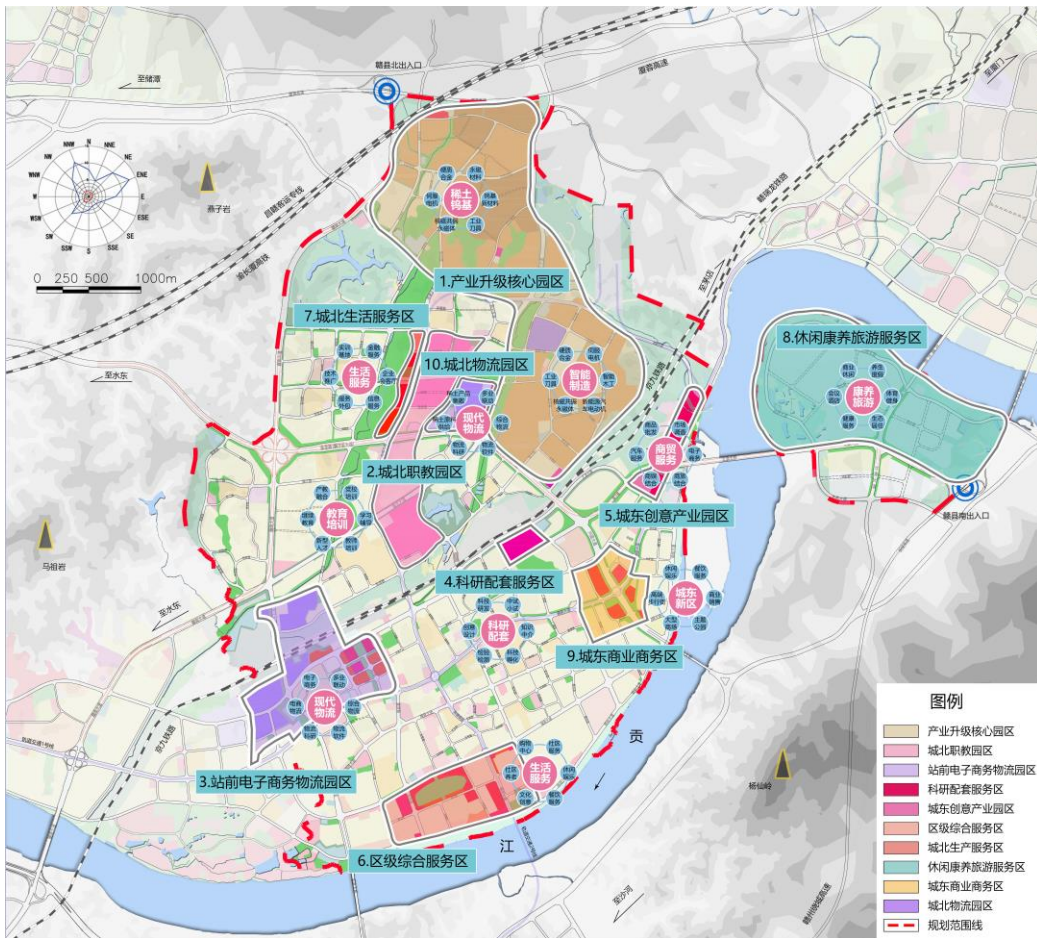
经过梳理，规划有以下几方面的特色内容。

特色一：分区施策，差异化引导功能布局优化。规划针对组团内各区不同的现状建设情况，规划对梅林老城、城北

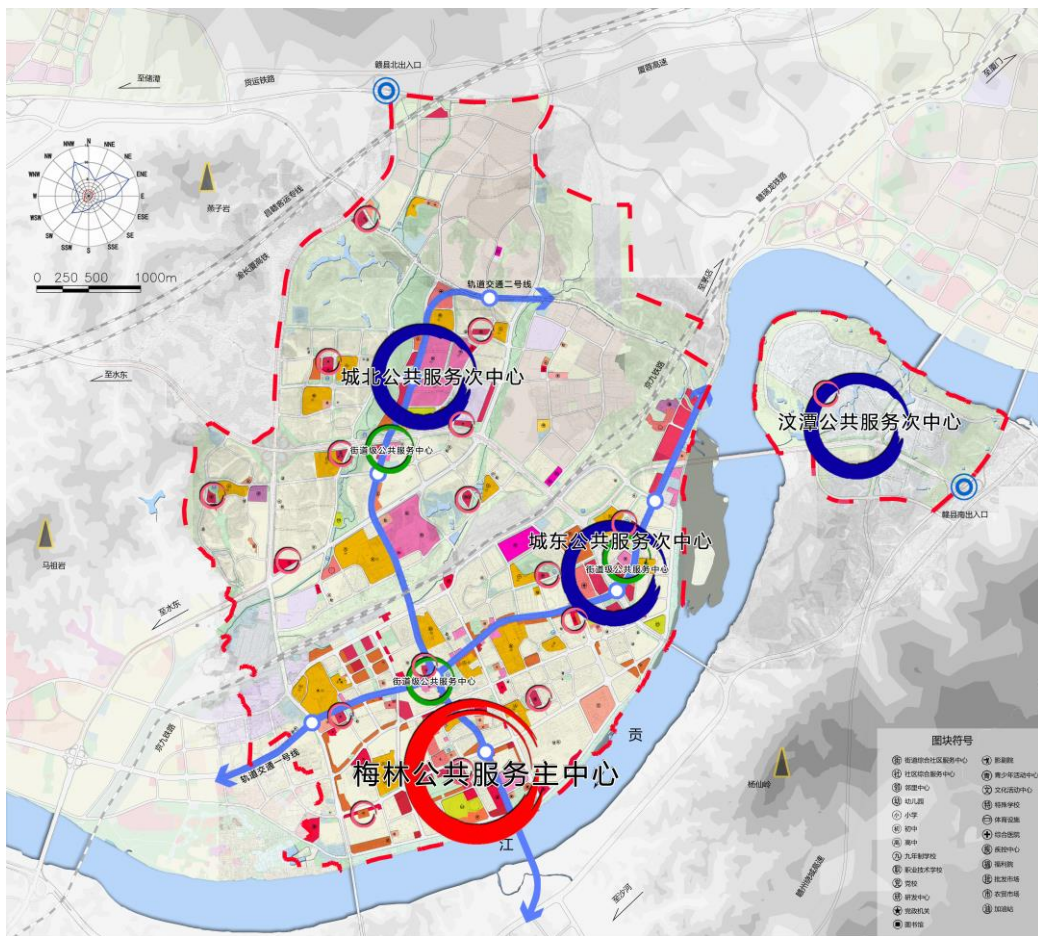
居住片区、红金工业园、汶潭片区提出差异化功能优化布局。



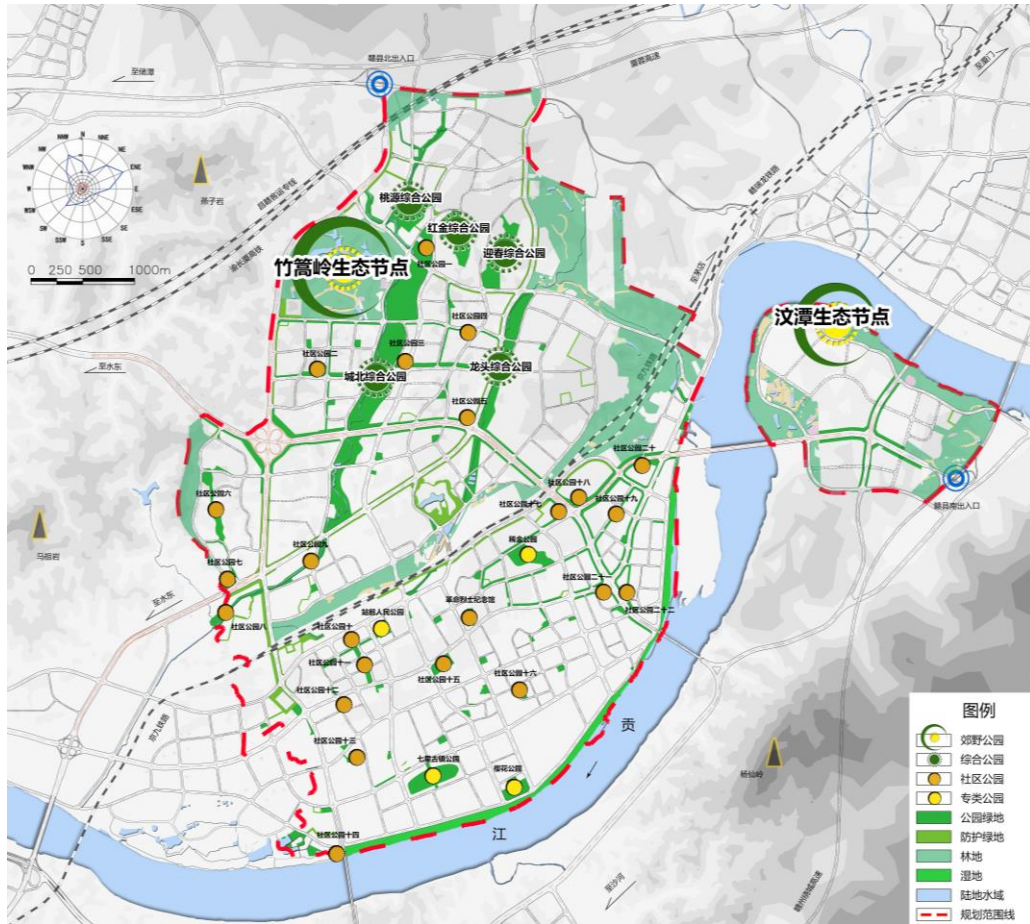
特色二：重组产业，打造多元的新型产业发展格局。规划通过“用优增量、盘活存量”，围绕工业转型升级，高品质生活、旅游服务的需要，形成十大产业功能片区。



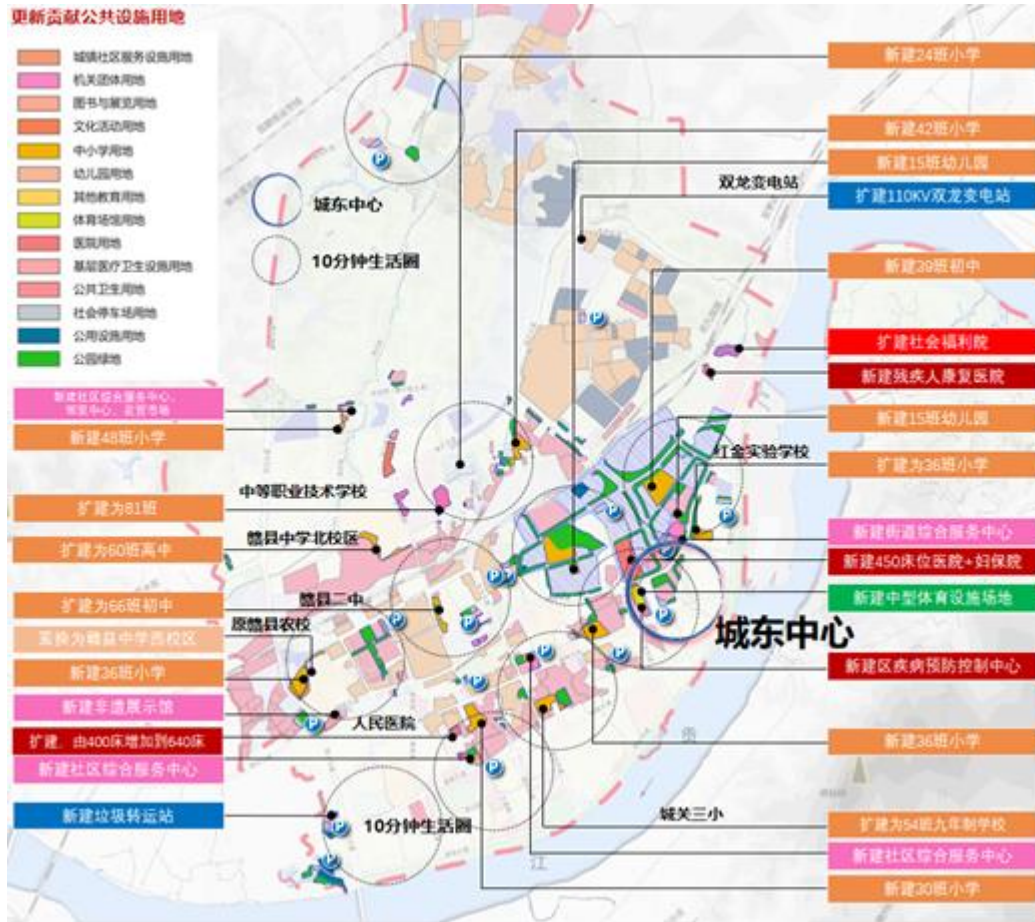
特色三：构建布局均衡、功能复合的公共服务体系。规划以“提升服务品质，增强产业支撑能力，推进宜居宜业”为目标，建立“一主、三次、多点”的公共服务中心体系，特别是，通过保留、扩建、新建等形式，布局高中4所、初中4所、小学14所、九年一贯制4所，重点保障了基础教育设施的供应。



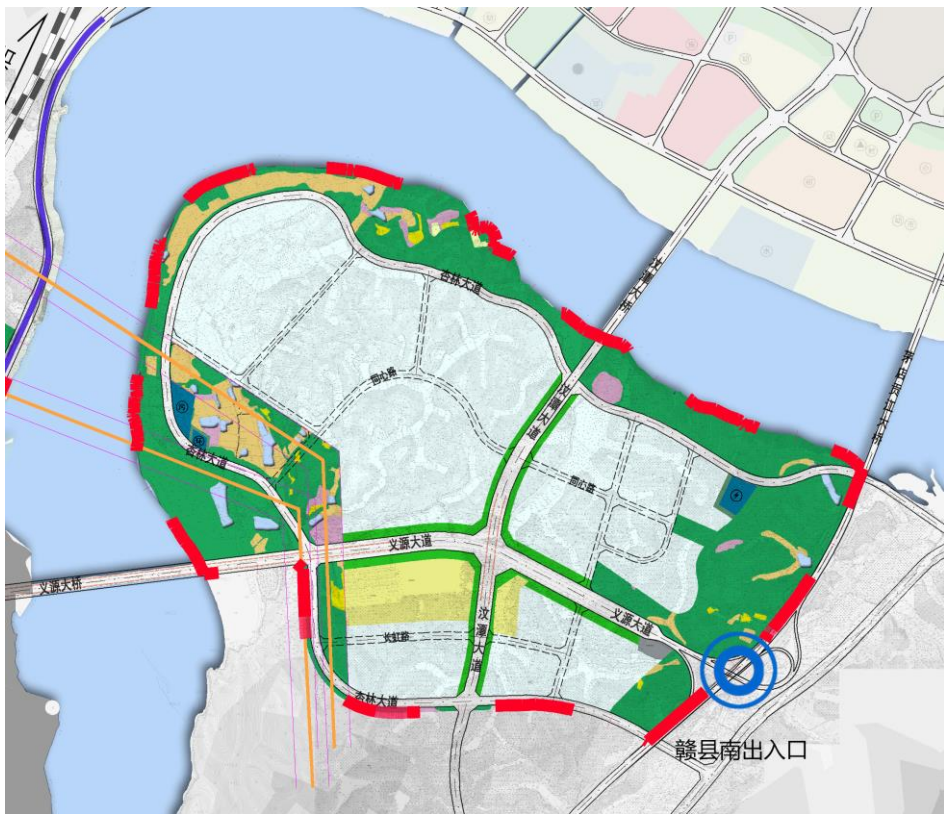
特色四：打造高品质公共空间与游憩系统。规划落实外围“四横四纵”生态绿廊，构建“一环两核、多廊多点”绿地景观结构，形成“郊野公园、综合公园、社区公园、小游园”四级公园体系，引风入城，优化微气候，满足市民多层次的休闲娱乐需求。



特色五：关注民生，优化保障民生设施空间落位。规划通过多种方法的综合分析判断，识别出存量更新潜力用地635.4公顷，按照有机更新、整治提升、以工改工、直接利用4种利用方式，共织补公共服务设施28处，增补公园21处，加密优化道路28条，促成了城东中心的新建、8个社区生活圈设施完善，有效的推动了老城区功能及品质整体提升，满足市民对各类设施的需求。



特色六：应对发展不确定性，设置留白用地。规划考虑到汶潭生态的重要性，提出将汶潭的整体开发与项目的招商相统一，设置留白用地约为 138.23 公顷，规划仅对汶潭片区的主导功能定位、骨干性路网、建成的小区以及变电站、污水处理厂、环卫设施等基础设施进行空间明确，而对人口规模、公共配套设施、道路系统、项目负面清单等提出管控要求，并不明确其具体位置，有效的应对发展的不确定性。



特色七：多元管控，刚柔并进增强规划可操作性。规划积极探索控规层面城市设计、城市更新单元式推进等管控体系，提升对城市规划建设管理支撑。同时，留白用地采用管理单元图则进行整体管控，注重规划刚性控制与弹性控制的相互协调，提高规划韧性，增强灵活性和操作性。

七、规划预期效果是什么？

规划实施后，将逐步呈现梅林组团独具特色的城市生活空间，建成宜业、宜居、宜乐、宜游的生态客家精致美城，切实将梅林组团，打造成为赣州经济社会高质量发展的重要功能承载地。





八、如何保障规划落地实施？

《规划》同时从四个方面强化保障梅林组团的规划建设实施管控。一是适应全域全要素管控要求，对非建设用地的土地用途进行明确，强化对非建设用地的管控。二是确立“四核七带，五区四廊多点”的整体城市设计框架，强化建筑高度和开发强度管控，突出组团山水特色、保障城市品质。三是以社区划分为基础，细化城市更新引导，划定 11 个城市更新统筹单元，并制作城市更新单元实施指引图则，明确施

织补的具体内容，推动城市更新单元式推进。四是规划确立“两类四区”的图则管控体系，强化城市设计在控规层面的管控。

