

附件 1

《赣州市中心城区沙石单元详细规划》 (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沙石单元的开发建设，为单元内的土地使用、道路交通、市政设施、环境容量提供技术依据，特编制《赣州市中心城区沙石单元详细规划》作为单元内城市建设的法定规划。

2. 规划范围

以“三区三线”划定成果中城镇开发边界为依据，确定规划范围西北以京九铁路、章江南岸为界，北以站北区为界，东以沙河组团、砂园路为界，南至南韶高速、峰山国家森林公园，西以蓉江新区、赣州南高速出入口为界，总用地 7.85 平方公里。

二、规划定位及规模

1. 规划目标

慢城休闲后花园、现代山水家园。

2. 发展定位

以慢城生活休闲、品质生活为一体的宜游宜居生态组团。

3. 发展规模

(1) 人口规模：居住人口 7 万人、中职学生 0.5 万人。

(2) 用地规模：规划总用地面积为 784.69 公顷，主要为城镇建设用地。

三、规划用地布局

1. 用地布局

规划居住用地 269.07 公顷，占国土空间总用地的 34.29%；公共管理与公共服务用地 61.48 公顷，占国土空间总用地的 7.83%；商业服务业用地 29.69 公顷，占国土空间总用地的 3.78%；工业用地 18.4 公顷，占国土空间总用地的 2.34%；交通运输用地 163.43 公顷，占国土空间总用地的 20.83%；公用设施用地 13.44 公顷，占国土空间总用地的 1.71%；绿地与开敞空间用地 152.40 公顷，占国土空间总用地的 19.42%；混合用地 66.94 公顷，占国土空间总用地的 8.53%；特殊用地 5.47 公顷，占国土空间总用地的 0.7%；陆地水域 4.37 公顷，占国土空间总用地的 0.56%。

2. 耕地占补平衡实施措施

实施城市建设需转用农用地涉及现状地类为耕地 90.6 公顷（约 1359 亩），应按照“先补后占”和“以补定占”的原则，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、综合交通规划

1. 区域交通设施

(1) 铁路

保留京九铁路、预留京九铁路复线。

(2) 高速公路

规划经过单元的高速公路有G6011南韶高速、赣寻安高速；规划新增一处高速出入口，接规划峰山大道快速路。

(3) 国道

规划 323 国道平行南韶高速东西向穿过单元，规划远期调整至外环路。

2. 道路交通结构

规划形成“三横四纵”的内部路网结构。

“三横”：和谐大道、沙赣大道、外环大道。

“四纵”：赣虔大道、峰山大道、杉杉大道、金穗路。

3. 道路网络系统

采取“方格网+自由式”道路结构形式，规划分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。

规划道路总长约为 63.52 公里，道路网密度为 8.08 公里/平方公里。规划城镇道路用地面积为 136.73 公顷，占城镇建设用地的 17.42%。

4. 公共交通体系与场站控制

(1) 公交干线

沿和谐大道、沙赣大道、外环路、金穗路、楼梯岭大道、峰山大道辅路、赣虔大道上设置一条地面公交干线。

(2) 公交场站

规划 3 处公交场站，分别是吉泰路公交首末站，用地面积 0.48 公顷；九里峰山公交首末站附设公共停车场，用地面积 0.81 公顷；赣虔大道公交首末站，规划公交首末站，用地面积 0.4 公顷。

5. 慢行系统规划

规划结合峰山大道、赣虔大道、沙赣大道、外环路、吉泰路、庆新路设置约 17.8 公里慢行主廊道；结合滨江路、峰山路、花语林路、田园路、沙峰路、吉埠路等次干路、支路设置约 40 公里慢行休闲道。

6. 其他交通设施

(1) 社会停车场

规划设置社会停车场 29 处，包括独立用地公共停车场和结合其他类型用地设置的公共停车场。

(2) 充电桩设施规划

规划新建住宅配建停车位 100%建设充电设施或预留建设安装条件。新建大型公共建筑物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。

(3) 加油加气站、充电站规划

规划加油站 3 处，按 1-2 公里服务半径设置，加油站配套建设公共充电桩设施。

五、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 61.48 公顷，总建筑面积约 63.69 万平方米，平均容积率为 1.04。

城镇开发边界内商业服务业用地总规模为 29.69 公顷，总建筑面积为 38.47 万平方米，平均容积率为 1.30。

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“两心、多点”公共服务设施体系。

“两心”：为 2 个街道级综合公共服务中心，布置 15 分钟居住生活圈设施，包括街道综合服务中心、文化活动中心、体育设施、卫生服务中心、养老院等公共服务设施。

“多点”：包括 8 个社区级公共服务中心，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，为居民提供日常生活服务。

3. 公共管理与公共服务设施规划

（1）机关团体用地规划

保留现状 4 处机关团体用地，包括现状镇政府、派出所、司法所等用地。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 8 处社区服务站。

（2）文化用地规划

规划设置独立占地文化活动中心 1 处，用地面积 0.97 公顷；结合街道综合服务中心设置 1 处文化活动中心，建筑面积不小于 3000 平方米；规划结合社区综合服务中心设置 8 处文化活动站，每处建筑面积不小于 250 平方米。

（3）教育用地规划

规划设置 19 所幼儿园，总用地面积 6.47 公顷，总班级数为 152 班；规划设置 5 所小学（含 1 所九年制学校小学部），总用地面积 14.91 公顷，总班级数共 162 个，学位数 7290 个；规划设置 3 所初中（含 1 所九年制学校初中部、1 所完全中学初中部），总用地面积 10.83 公顷，初中总班级数 96 个，学位数 4800 个；规划设置高中 2 所，包括保留现状民办高中 1 所、改建公办高中 1 所（完全中学高中部），总用地面积 9.97 公顷，其中公办学位 45 个班，民办学位 24 个班。

（4）体育用地规划

规划设置 1 处独立占地体育设施，用地面积 2.75 公顷；结合街道综合服务中心设置体育设施 1 处，建筑面积不小于 2000 平方米。

规划结合公园绿地设置 1 处大型多功能运动场地，用地面积不小于 3150 m²；设置 8 处中型多功能运动场地，每处用地面积不少于 1310 m²；结合公园绿地设置 9 处小型多功能运动（球类）场地，每处用地面积不少于 770 平方米；规划结合 8 个社区综合服务中心设置室外综合健身场地，每处用地面积不少于 150 平方米。

（5）医疗卫生用地规划

规划形成“街道级—社区级”两级医疗卫生设施体系。规划设置卫生服务中心（社区医院）2 处，其中规划保留现状沙石中心卫生院，用地面积 0.48 公顷；结合街道综合服务中心设置 1 处，建筑面积不小于 3000 平方米。规划结合 8 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 150 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”两级体系设置。规划 3 处街道级社会福利设施，其中独立占地养老院 1 处，面积 1.29 公顷，床位数 350 床；结合街道综合服务中心设置 1 处，包括养老院和老年养护院，床位数分别不低于 200 床、100 床，每处总建筑面积不少于 1.05 万平方米；保留现状沙石居家养老服务中心。规划社区级老年人日间照料中心（托老所）8 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。新建居住区按照每百户不低于二十平方米的标准配套建

设养老服务设施，且单处用房建筑面积不得少于三百平方米。

4. 商业服务业规划

规划商业服务业用地 29.69 公顷，主要为保留现状的奥特莱斯、九里峰山商业街，保留 2 处现状加油站和 1 处规划加油站，保留现状农贸市场 2 处，规划居住用地附设农贸市场 4 处。

六、社区生活圈规划

规划置“15 分钟、5-10 分钟”两级居住生活圈体系；沙石单元内规划 2 个街道综合服务中心，作为 15 分钟生活圈的空间载体，配置社区服务中心（街道级）、街道办事处、司法所、文化活动中心、卫生服务中心、养老院、老年养护院等设施；规划划定 8 个居住社区，并于每个居住社区内配建 1 处社区综合服务中心，配置社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站、老年人日间照料中心、中小型多功能运动场、托儿所、公共厕所等，作为 5-10 分钟生活圈的空间载体。

七、蓝绿空间规划

1. 绿地布局

融入区域生态格局，通山达水、显山露水。规划绿地与开敞空间用地面积为 152.4 公顷，占规划总用地面积的 20.32%；其中规划公园绿地面积为 96.92 公顷，人均公园绿地面积 12.92 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 55.20 公顷，主要是城市主干道、公用设施、京

九铁路两侧设置防护绿地。

2. 城市水系规划

维护好章江沿岸山水格局，融入百里滨江生态绿廊建设；依托沙石河、南田河、东风河等设置生态绿廊，构建单元内部整体生态网络。

推进单元内河生态修复，提高内河自净能力，推动内河清淤，合理配置乡土植物，保持水土和水资源，营造岸绿水蓝景美的生态星河景观。

八、公用设施规划

1. 给水工程规划

预测最高日用水量为 3.5 万立方米/日，由现状市三水厂协同其它水厂联网供水。规划保留现状市三水厂，规模 20 万吨/天，用地面积 7.83 公顷，远期以阳明湖为常规水源，现状市三水厂取水口予以取消，以贡江为备用水源，保留现状峰山石崆子应急水源。规划扩建现状九里给水加压泵站，规模为 0.8 万吨/天。

2. 排水工程规划

规划采用雨、污分流的排水体制。

(1) 雨水工程规划

规划按照就近分散原则布置雨水管道，各区块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单桥溪、南田溪、吉埠溪及章江。

（2）污水工程规划

预测平均日污水量为 2.52 万吨/日。规划于和谐大道与沙峰路交叉路口南侧新建沙石污水处理厂，规模 3 万吨/天，用地面积分别为 0.42 公顷、0.32 公顷。现状沙石单元内小型分散污水处理站逐步取消。

规划配套设置吉埠污水泵站，规模 0.9 万吨/天，用地面积控制在 0.01 公顷，滨江及吉埠片区污水经污水泵站输送至沙石污水处理厂；规划沿赣虔大道、和谐大道、峰山大道打造圩镇片区污水主干管系统，收集沙石圩镇片区污水至沙石污水处理厂；规划新建九里污水泵站，规模 0.5 万吨/天，用地面积控制在 0.01 公顷，提升九里片区污水至沙石圩镇片区，污水经沙石片区管网系统进入沙石污水处理厂。

3. 电力工程规划

预测用电负荷为 187.66MW，规划由以现状 110kV 沙石变、规划 220kV 高坑变（沙石单元范围外）、规划 110kV 南田变（沙石单元范围外）共同向单元供电。

4. 通信工程规划

预测电话需求量约为 4.2 万门；规划建成一座邮政所及一座电信所；规划设置 3 座汇聚机房、布置 155 座 5G 宏基站。

5. 燃气工程规划

预测年用气量为 679.22 万立方米/年。采用“西气东输”二线气源，由规划区域外沙河次高压-中压调压站及沙河次高压

-中压调压站供气；规划沿青峰大道、赣虔大道、和谐大道预留沙河-蓉江方向 DN700 热力干管。

6. 环卫设施规划

规划保留现状大型垃圾转运站 1 处、保留现状水上环卫码头 1 处，设置 1 处环卫大综合体、2 处环卫小综合体；设置不少于 22 处公共厕所。设置生活垃圾分类投放点和收集容器，居民小区 300-500 户设置 1 处，公共机构、公共场所 50-100 米配置 1 处，经营场所至少设置 1 个有害垃圾收集点。

九、综合防灾规划

1. 防洪工程规划

防洪标准：确定防洪标准为 100 年一遇。规划章江沿线防洪堤建设标准为 50 年一遇，根据上游水库、蓄滞洪区等联防联控能力，使沙石单元防洪标准达到 100 年一遇

排涝标准：30 年一遇暴雨工况下居民住宅和工商业建筑物的底层不进水且道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。内涝防治重现期下沙石单元最大允许退水时间为 1 小时，重要地区及交通枢纽的退水时间为 0.5 小时。

2. 消防工程规划

规划在单元内设普通消防站 1 座，用地面积 0.45 公顷；保留现状沙石镇政府专职消防队用地。

3. 人防工程规划

单元战时人口疏散比例为 50%，是三类人防重点城市，规划人防工程人均指标不小于 $2.2\text{m}^2/\text{人}$ ，战时留城规划人口规模为 4.0 万人，人防工程总建筑面积不小于 8.8万m^2 。

规划主要疏散通道包括峰山大道、和谐大道、赣虔大道等主干路。规划主要避难场所半径为 0.3-0.5km，人均应急避难场所面积不低于 2.0m^2 ，包括综合公园、中小学、大型公园绿地、体育用地等。

4. 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。

5. 地质灾害防治规划

落实河湖划界数据中的河湖管理范围和地灾隐患点，沙石单元共涉及洪涝灾害风险控制面积为 8.45 公顷。

6. 公共卫生应急空间布局规划

结合社区划分，布局 2 处卫生服务中心（社区医院）、8 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

打造“空间舒适宜人，城市生态共融”的宜养宜居城市居住生活组团。

2. 城市设计体系框架

总体形成“一轴两心、四区四带多点”的城市设计总体框架，塑造整体特色，形成特色风貌城市景观意向。

“一轴”：东西联动发展轴，对接沙河单元和蓉江新区。

“两心”：包括沙石单元共享服务核心、位于滨江区域的休闲服务中心。

“四区”：滨水宜居风貌区、古色圩镇风貌区、田园休闲风貌区、山居度假风貌区。

“四带”：滨江景观带、和谐大道景观带、峰山大道景观带、慢城休闲景观带。

“多点”：指5处标志性空间景观节点。

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（单元层面）
5. 土地使用规划示意图
6. 道路系统规划图
7. 公共服务设施规划图
8. 绿地开敞空间及水系规划图
9. 环保环卫工程规划图
10. 综合防灾规划图
11. 城市设计导引图

赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

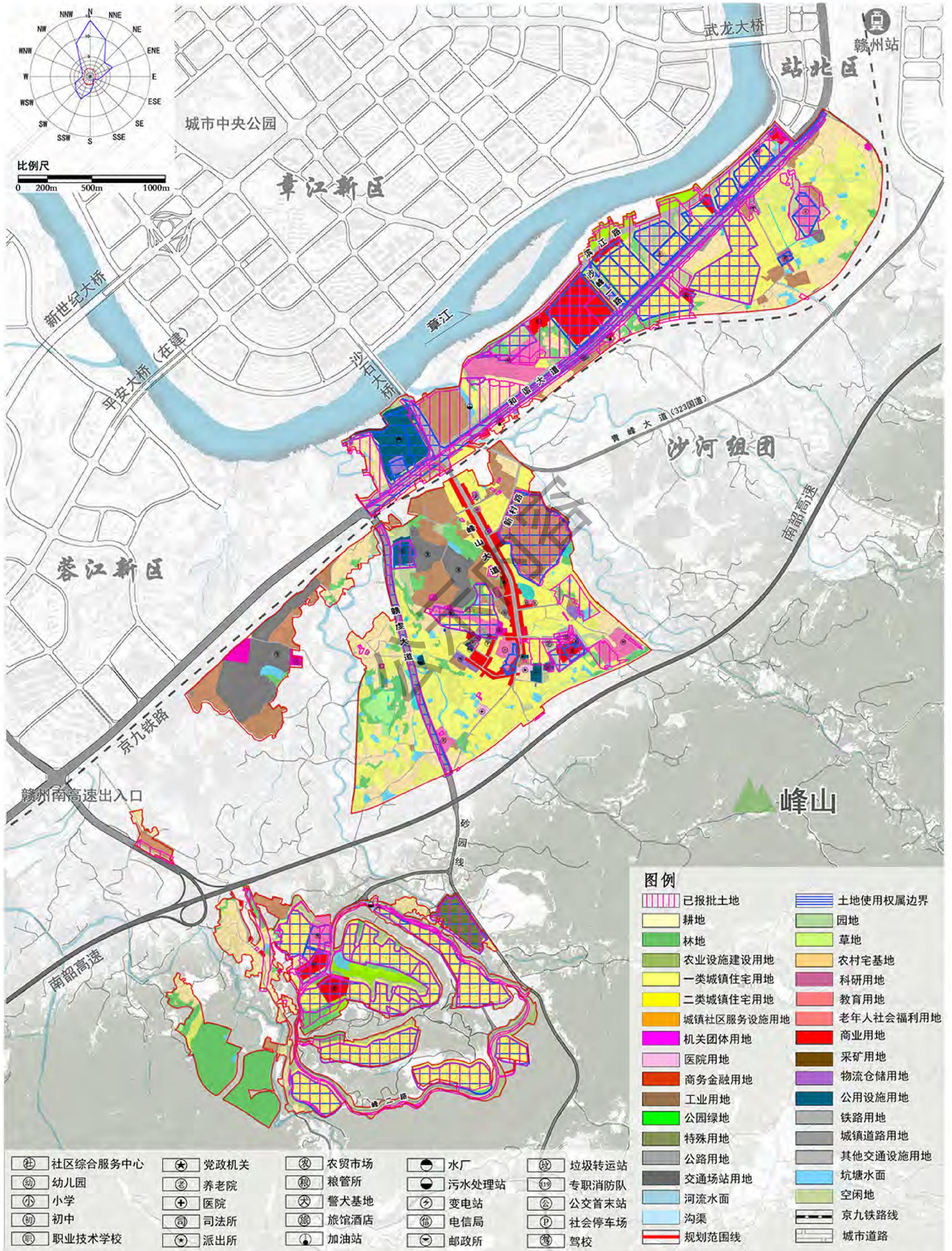
规划范围图



赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

土地使用现状“一张底图”



赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

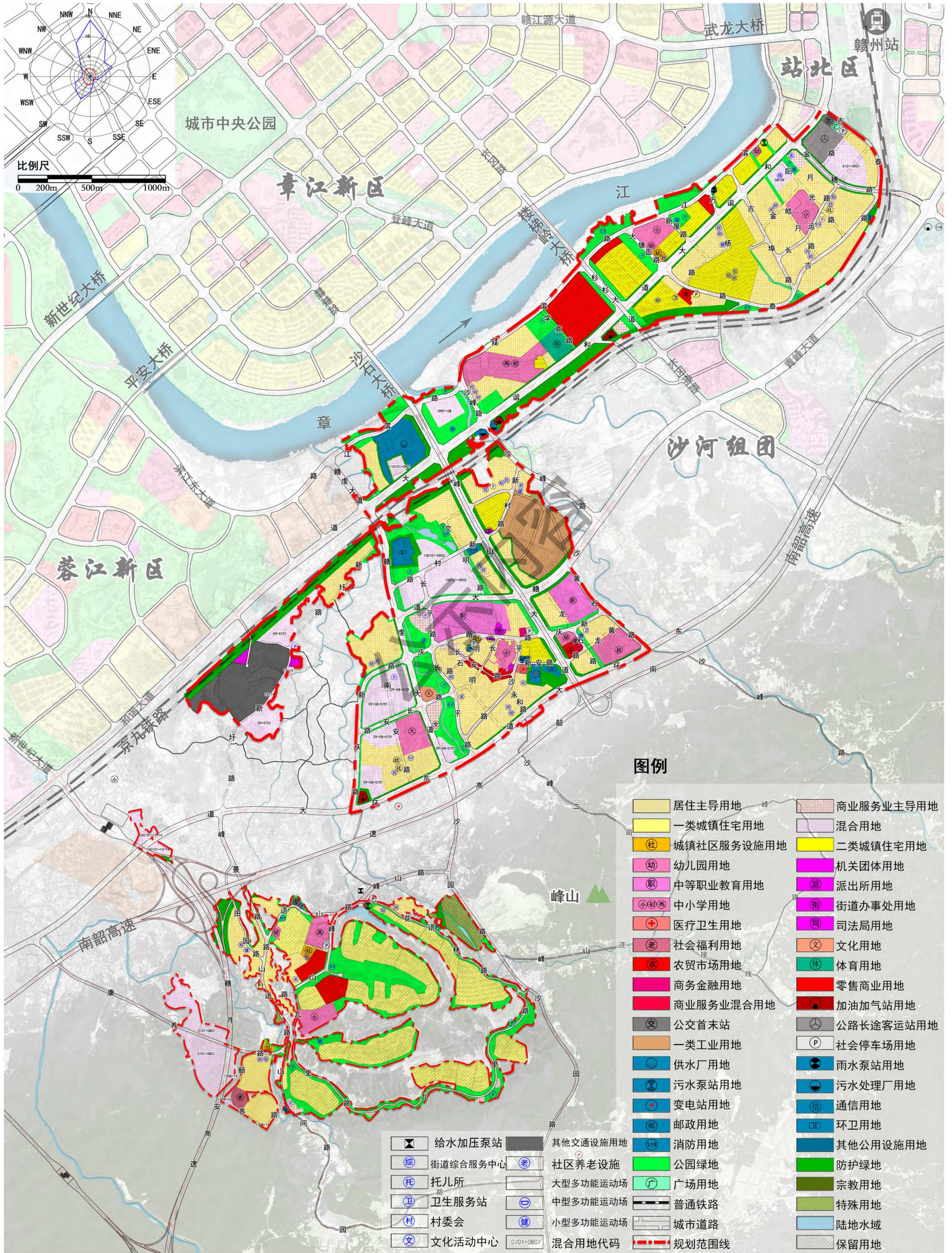
规划结构分析图



赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

土地使用规划图（单元层面）



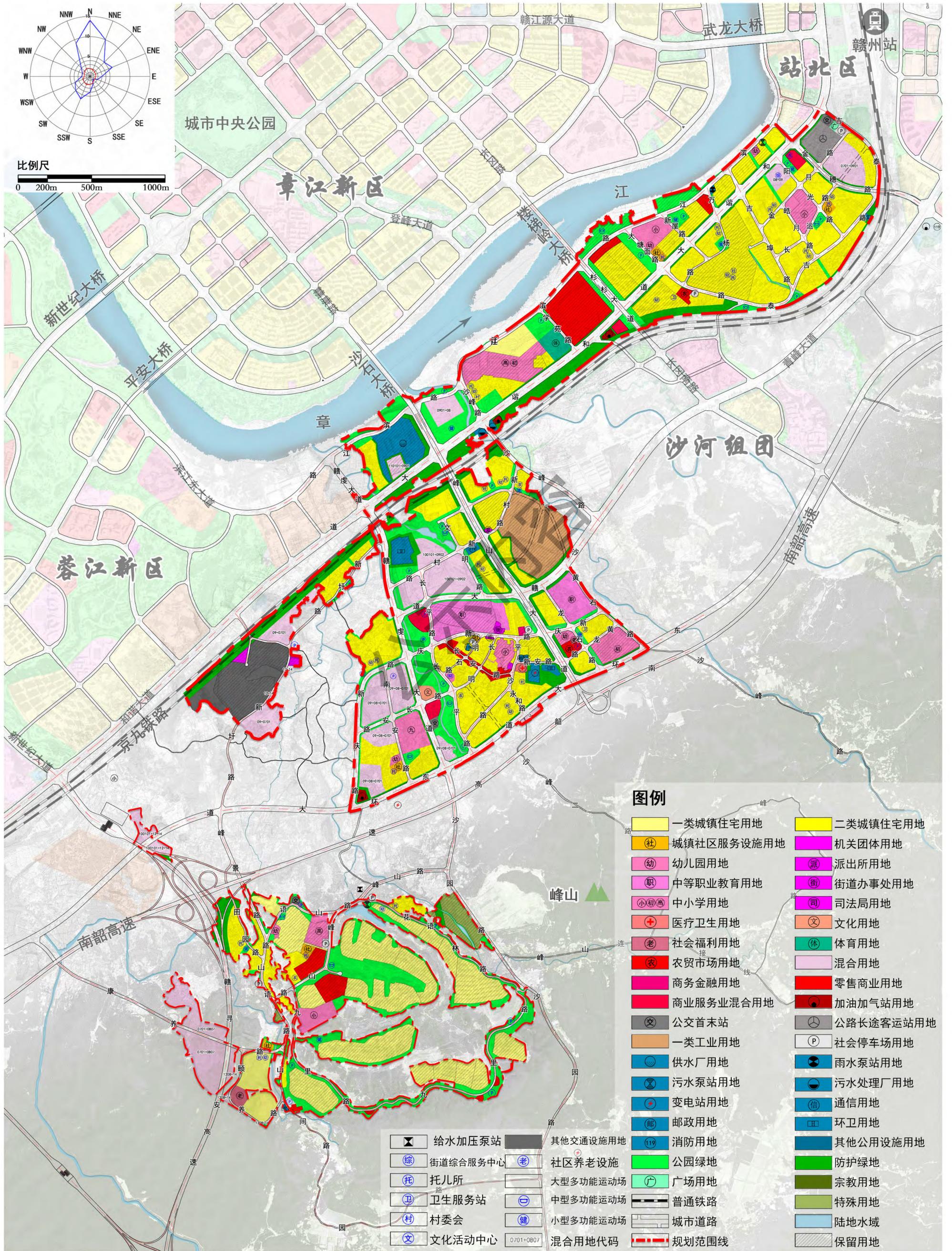
图例

- | | | | |
|--|------------|--|-----------|
| | 居住主导用地 | | 商业服务业主导用地 |
| | 一类城镇住宅用地 | | 混合用地 |
| | 城镇社区服务设施用地 | | 二类城镇住宅用地 |
| | 幼儿园用地 | | 机关团体用地 |
| | 中等职业教育用地 | | 派出所用地 |
| | 中小学用地 | | 街道办事处用地 |
| | 医疗卫生用地 | | 司法局用地 |
| | 社会福利用地 | | 文化用地 |
| | 农贸市场用地 | | 体育用地 |
| | 商务金融用地 | | 零售商业用地 |
| | 商业服务业混合用地 | | 加油加气站用地 |
| | 公交首末站 | | 公路长途客运站用地 |
| | 一类工业用地 | | 社会停车场用地 |
| | 供水厂用地 | | 雨水泵站用地 |
| | 污水泵站用地 | | 污水处理厂用地 |
| | 变电站用地 | | 通信用地 |
| | 邮政用地 | | 环卫用地 |
| | 给水加压泵站 | | 消防用地 |
| | 街道综合服务中心 | | 公园绿地 |
| | 托儿所 | | 广场用地 |
| | 卫生服务站 | | 普通铁路 |
| | 村委会 | | 城市道路 |
| | 文化活动中心 | | 混合用地代码 |
| | 其他交通设施用地 | | 保留用地 |
| | 社区养老设施 | | |
| | 大型多功能运动场 | | |
| | 中型多功能运动场 | | |
| | 小型多功能运动场 | | |
| | 宗教用地 | | |
| | 特殊用地 | | |
| | 陆地水域 | | |
| | 规划范围线 | | |

赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

土地使用规划示意图



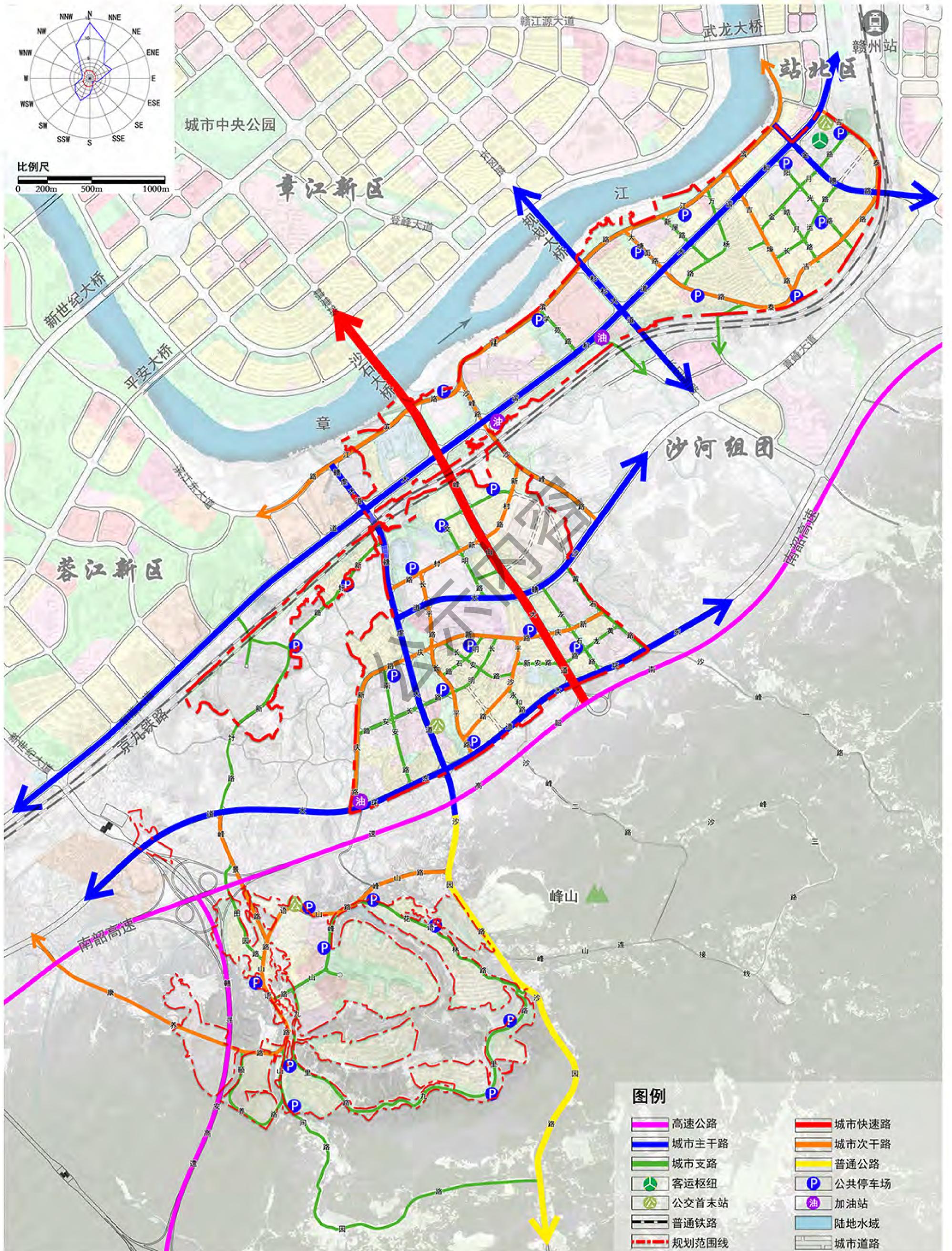
图例

	一类城镇住宅用地		二类城镇住宅用地
	城镇社区服务设施用地		机关团体用地
	幼儿园用地		派出所用地
	中等职业教育用地		街道办事处用地
	中小学用地		司法局用地
	医疗卫生用地		文化用地
	社会福利用地		体育用地
	农贸市场用地		混合用地
	商务金融用地		零售商业用地
	商业服务业混合用地		加油加气站用地
	公交首末站		公路长途客运站用地
	一类工业用地		社会停车场用地
	供水厂用地		雨水泵站用地
	污水泵站用地		污水处理厂用地
	变电站用地		通信用地
	邮政用地		环卫用地
	消防用地		其他公用设施用地
	公园绿地		防护绿地
	广场用地		宗教用地
	特殊用地		特殊用地
	给水加压泵站		其他交通设施用地
	街道综合服务中心		社区养老设施
	托儿所		大型多功能运动场
	卫生服务站		中型多功能运动场
	村委会		小型多功能运动场
	文化活动中心		混合用地代码
	混合用地代码		规划范围线
	保留用地		

赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

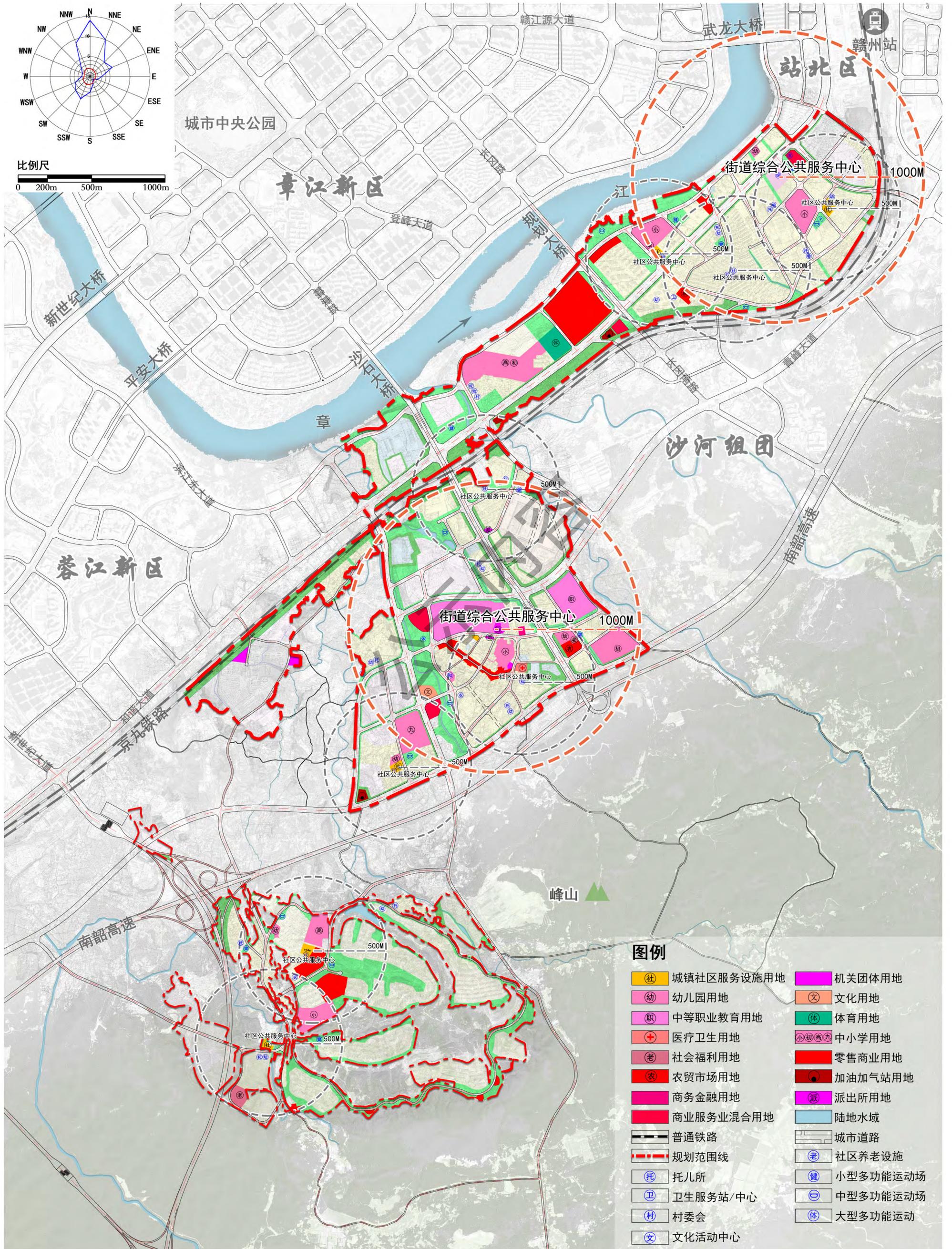
道路系统规划图



赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

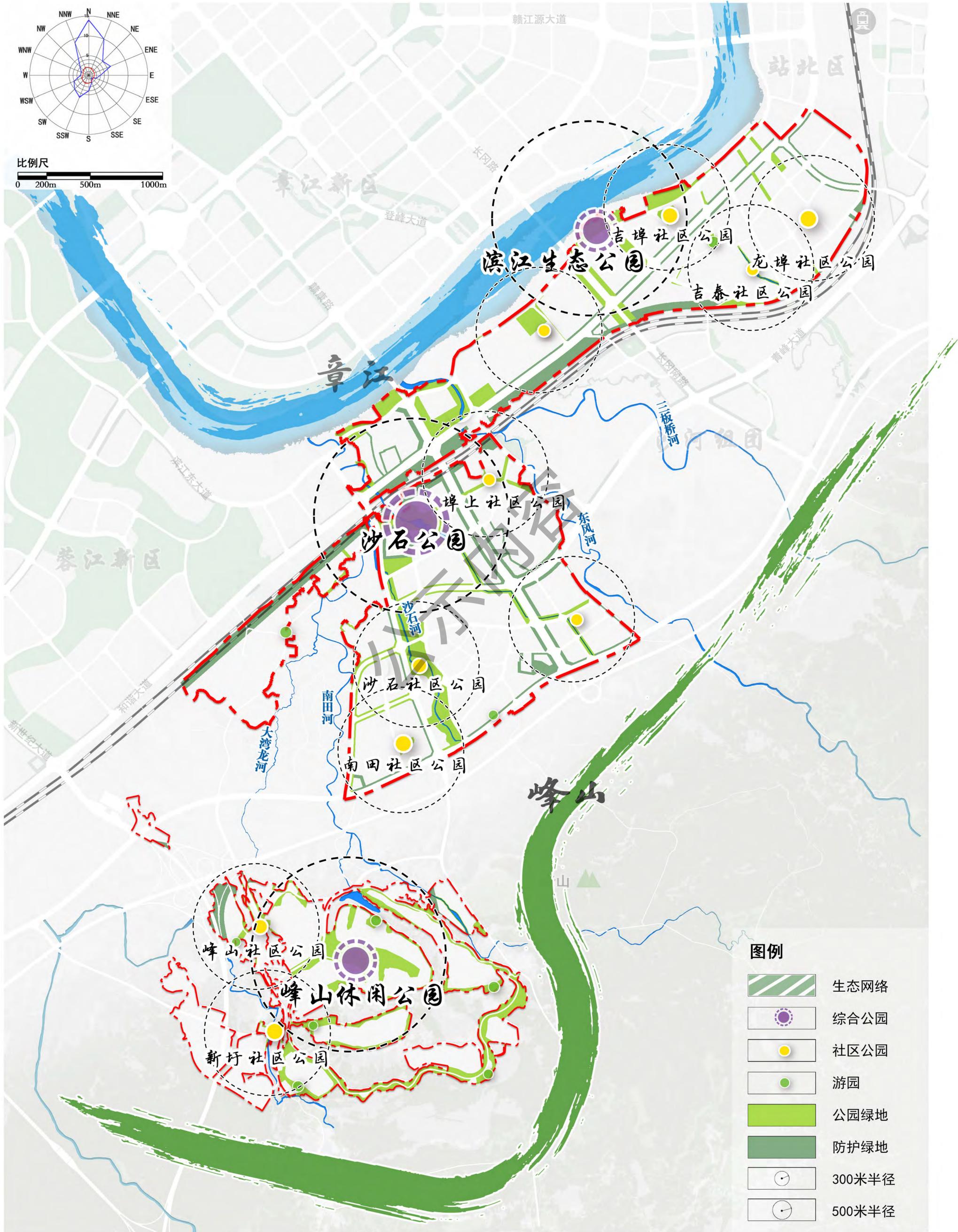
公共服务设施规划图



赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

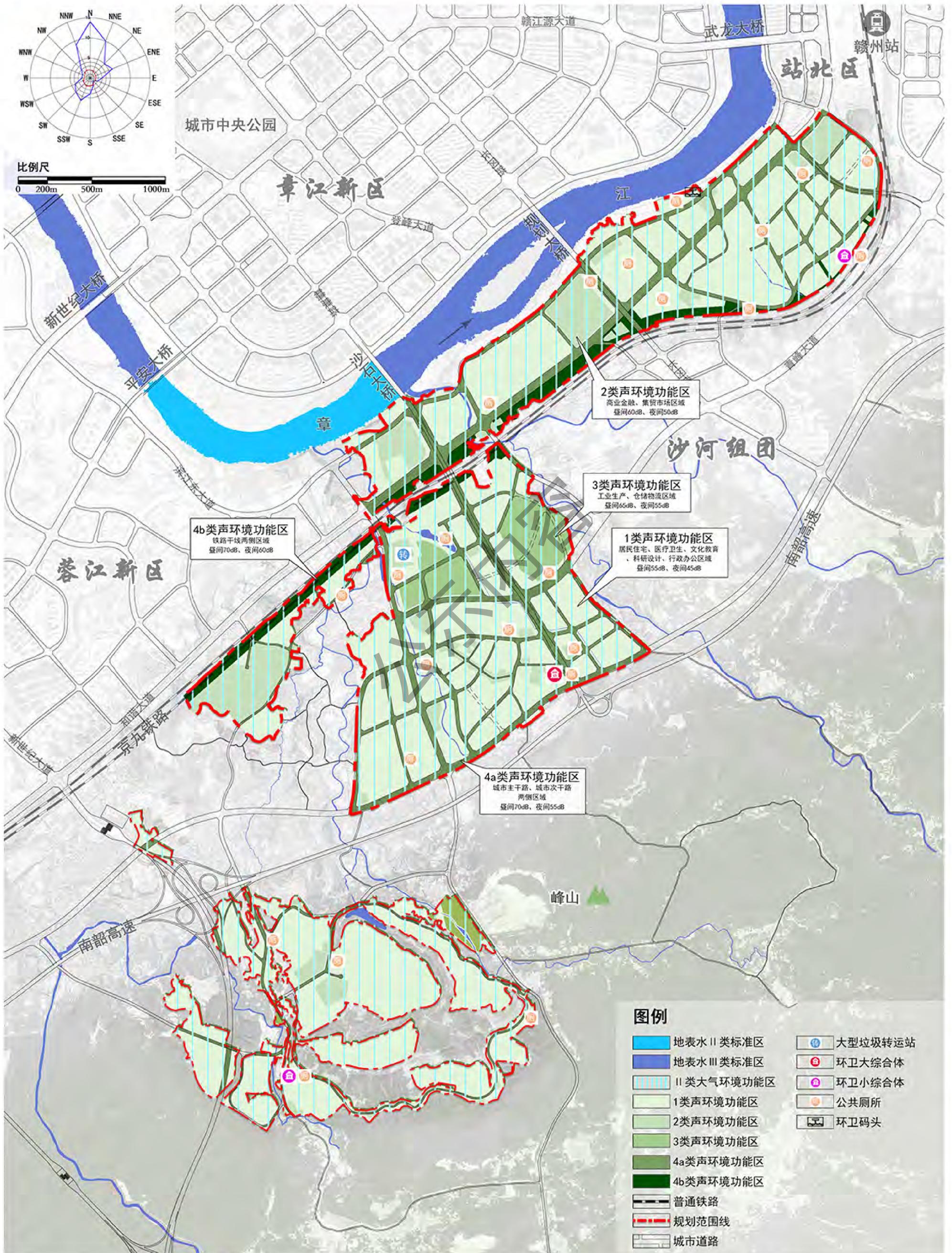
绿地开敞空间及水系规划图



赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

环保环卫工程规划图



赣州市中心城区沙石单元详细规划

DETAILED PLANNING OF SHASHI UNITS IN THE CENTRAL URBAN AREA OF GANZHOU

50综合防灾规划图

