

附件 1

《赣州市中心城区水东片区七里单元(SD05 单元)详细规划》（草案）公示内容

一、规划背景及范围

（一）规划背景

为落实和深化《赣州市国土空间总体规划(2021-2035年)》要求，落实“三区三线”划定成果，保障国家、省、市级重大项目落地需求，适应新时代发展政策与社会环境发展要求，重点落实国土空间总体规划及专项规划的规划传导，特编制《赣州市中心城区水东片区七里单元(SD05 单元)详细规划》。

（二）规划范围

本规划依据赣州市“三区三线”划定成果，落实《赣州市中心城区详细规划单元规划》划定的详细规划编制单元，强化自然资源全要素协调发展，划定规划范围总面积约为 3.14 平方公里，东至赣县县界，西至京九铁路，南至贡江，北至京九铁路。

二、规划定位及规模

（一）功能定位

融古镇旅游、现代产业社区、宜居生活等功能于一体的高品质城市片区。

（二）发展规模

(1) 人口规模: 规划七里单元城镇人口规模 2.1 万人。

(2) 用地规模: 规划城镇建设用地规模总量不超过 252.78 公顷。

三、空间布局

(一) 单元层级用地布局

七里单元规划居住生活区 45.78 公顷, 占城镇建设用地的 18.11%; 商业商务区 13.14 公顷, 占城镇建设用地的 5.20%; 产业发展区 51.51 公顷, 占城镇建设用地的 20.38%。

规划布局城镇住宅用地 22.73 公顷, 占城镇建设用地的 8.99%, 其中: 一类城镇住宅用地 4.91 公顷、二类城镇住宅用地 17.82 公顷; 文化用地 7.20 公顷, 占城镇建设用地的 2.85%; 教育用地 2.86 公顷, 占城镇建设用地的 1.13%, 其中: 中小学用地 2.86 公顷; 商业用地 23.09 公顷, 占城镇建设用地的 9.13%, 其中: 零售商业用地 1.74 公顷、餐饮用地 12.20 公顷、旅馆用地 8.15 公顷、公用设施营业网点用地 0.99 公顷; 城镇村道路用地 28.65 公顷, 占城镇建设用地的 11.33%; 交通场站用地 1.69 公顷, 占城镇建设用地的 0.67%, 其中: 对外交通场站用地 0.75 公顷、社会停车场用地 0.95 公顷; 排水用地 0.31 公顷, 占城镇建设用地的 0.12%; 公园绿地 40.64 公顷, 占城镇建设用地的 16.08%; 防护绿地 0.72 公顷, 占城镇建设用地的 0.29%; 广场用地 0.17 公顷, 占城镇建设用地的 0.07%; 特殊用地 5.84 公顷, 占城镇建设用地的 2.31%; 陆地水域 8.45 公顷, 占城镇建设用地的 3.34%。

(三) 耕地占补平衡实施措施

从严管控跨区域补充耕地，严格落实耕地保护责任，确保耕地保护红线不突破的前提下，坚持“以补定占、先补后占”、“县域自行平衡为主、省域内调剂为辅”的补充耕地落实”原则，建立补充耕地储备库，强化立足县域内自行挖潜补充。从严格控制建设项目占用耕地行为，严格执行土地使用标准，切实做到不占或少占耕地。

各类经批准占用耕地的非农建设活动应民应补充耕地责任主体，由占用耕地的单位或个人依法依规履行补充耕地义务，补充与所占耕地数量和质量相当的耕地，不能自行落实补充的，应按规定足额缴纳耕地开垦费。

积极推进全域土地综合整治、高标准农田建设、未利用地开发综合开发利用和耕地整改回复等工作，有序推进补充耕地实施，提升耕地质量，保障规划范围内耕地“占补平衡”指标，实现耕地“占一补一，占优补优、占水田补水田”。

四、综合交通规划

（一）道路交通结构

规划形成“三横、一纵”的路网体系结构：

“三横”：包括马祖岩路、虔东大道、七鲤路。

“一纵”：包括天游路。

（二）道路网密度

道路网密度为应大于 8 公里/平方公里。

（三）公共交通体系与场站控制

（1）公交干线

规划沿虔东大道设置公交干线。

(2) 公交场站

七里古镇公交首末站，结合现状公共停车场设置，兼容公共停车场，用地面积不少于 0.43 公顷。

(四) 慢行系统规划

规划结合七鲤路，城市公园绿地设置约 3 公里慢行休闲道（虔道）。

(五) 其他交通设施

(1) 社会停车场

规划设置社会停车场 6 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（包括预埋电力管线和预留电力容量，下同）。

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。

规划加油站均附设充电桩设施。

(3) 加油加气站、充电站规划

规划加油加气站 1 处，加油站配套建设公共充电桩设施。

五、公共服务设施规划

(一) 公共服务设施体系

规划与水东片区内周边单元共同构建“市级—区级—街道级（15 分钟生活圈）—社区级（5-10 分钟生活圈）”的四级公共服务中心体系。

单元内规划建设2处社区综合服务中心（5-10分钟生活圈）。基于社区划分，配置城镇居民日常使用的社区居委会、社区警务室、社区文化活动站、社区医疗卫生服务站、社区居家养老服务中心、社区体育健身场所等服务要素，构建单元全覆盖的“便民生活圈”。

（二）市区级公共管理与公共服务设施

（1）文化设施

规划1处市级文化中心。

（2）市区级商业服务业设施

规划1处区级商业服务业设施，文旅商业中心。

六、社区生活圈规划

规划划定2个居住社区，并于每个居住社区内配建1处智慧社区中心，智慧社区中心可结合实际建设需求独立占地或配建。建设社区服务站、社区卫生服务站、老年人日间照料中心、文化活动站、小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地（含老年人户外活动场地）、生活服务站、社区食堂等。

七、蓝绿空间规划

（一）管控目标

人均公共绿地面积不低于12平方米/人。以总量控制、点位引导为主的管控手段，确保300米范围有社区公园和游园，500米范围有综合公园和社区公园。

（二）绿地布局

（1）综合公园

规划布局宋窑遗址公园 1 处综合公园。

（2）社区公园及游园

地块层级详细规划应结合城市绿地系统以及社区划分，布局社区公园，为居民提供游憩、休闲场所，改善综合环境质量，增加居住舒适度。社区公园人均指标不低于 1 平方米/人，每处适宜规模 1-5 公顷。

地块层级详细规划应结合居住用地布局，在景观道路两侧、居住区出入口附近等区域利用零星空地规划游园。游园人均指标不低于 1 平方米/人，每处适宜规模 0.4-1 公顷。

（3）防护绿地

主要布局在交通干线两侧以及高压走廊等市政基础设施周围。赣南大道快速路等城市主要道路两侧设置不少于 20 和 10 米的防护绿带；110kV 高压走廊控制宽度 15-25 米的防护绿带；35kV 高压走廊控制宽度 15-20 米的防护绿带。

（6）广场用地

规划保留七鲤古镇已建 2 处广场用地。

（三）城市水系规划

重点推动贡江北岸滨水岸线整治，将沿岸滨水空间分为公共特色区段进行管控引导。依托桃源溪等设置生态绿廊，构建单元内部整体生态网络。

八、公用设施规划

（一）给水工程规划

预测最高日用水量为 0.95 万立方米/日，规划以市二水厂、贡江水厂为主要水源。市二水厂供水规模为 25 万吨/天，贡江

水厂供水规模为 20 万吨/天。

(二) 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

规划雨水管道沿道路敷设，分散就近排入保留的水塘、水系及中央雨水花园等。

(2) 污水工程规划

预测平均日污水量为 0.62 万吨/日，由规划范围外规划水东污水处理厂处理，水东污水处理厂规划平均日处理规模为 5 万吨/天；规划将七里单元现状桃源溪临时污水处理厂改造为 2#污水提升泵站，用地面积 0.31 公顷，污水提升泵站规模为 1.6 万吨/天；规划保留现状 1#污水提升泵站，提升规模为 0.31 万吨/天，用地面积为 0.01 公顷；规划保留现状 3#污水提升泵站，提升规模为 0.8 万吨/天，配套建设于绿地内。

(三) 电力工程规划

预测用电负荷为 32.67MW，规划主要由规划范围外规划 110kV 沿垵变供电。

(四) 通信工程规划

预测电话需求量约为 0.88 万门，由规划范围外规划水东邮政所及电信所提供通信服务；规划设置 1 座汇聚机房、布置 37 座 5G 宏基站。

(五) 燃气工程规划

预测年用气量为 147 万立方米/年。采用“西气东输”二线气源，由凤岗门站经水东调压站调压后供气至整个片区。

（六）环卫设施规划

由规划范围外虎岗单元水东污水处理厂周边新建一处大型环卫综合体提供换位设施服务。设置不少于 14 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

（一）防洪工程规划

防洪标准：确定防洪标准为 100 年一遇。本次规划通过防洪水库设置及水库群联合调度使中心城区防洪标准提升到 100 年一遇，堤防工程按 50 年一遇设计防洪标准建设，其中，七里古镇区域采取设防后移。七鲤路设计标高根据防洪标高需满足 50 年一遇洪水位以上。

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。

（二）消防工程规划

由规划范围外东河单元的规划 1 处一级消防站提供消防服务，消防站的建设应遵循《城市消防站建设标准（建标 152-2017）》、《城市消防站设计规范 GB51054-2014》的相关要求。

（三）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。

（四）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，规划范围内共涉及 3 处地灾隐患点以及贡江 1 条洪涝灾害风险控制线。

（五）公共卫生应急空间布局规划

规划利用水东片区其他单元内的赣州市第三人民医院、赣州市肿瘤医院、水东卫生院 3 处综合医院、专科医院，作为疾病预防控制应急空间、医疗救治应急空间。卫生服务中心（社区医院）仅作为临时医疗救护场所使用。

十、国土空间设计导引

单元层级详细规划落实《赣州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的国土空间设计导引。

附图：

1. 规划范围图
2. 现状示意图
3. 空间结构规划图
4. 单元管控规划图
5. 道路系统规划图
6. 公共服务设施规划
7. 绿地系统规划图
8. 环境保护规划图
9. 综合防灾规划图

单元图则：

水东片区七里单元（SD05 单元）详细规划图则（草案）

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

规划范围图

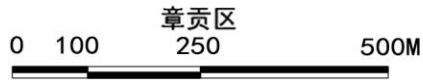
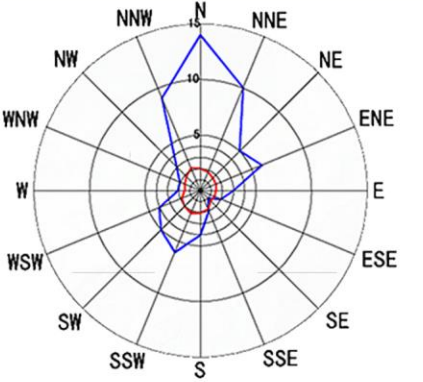
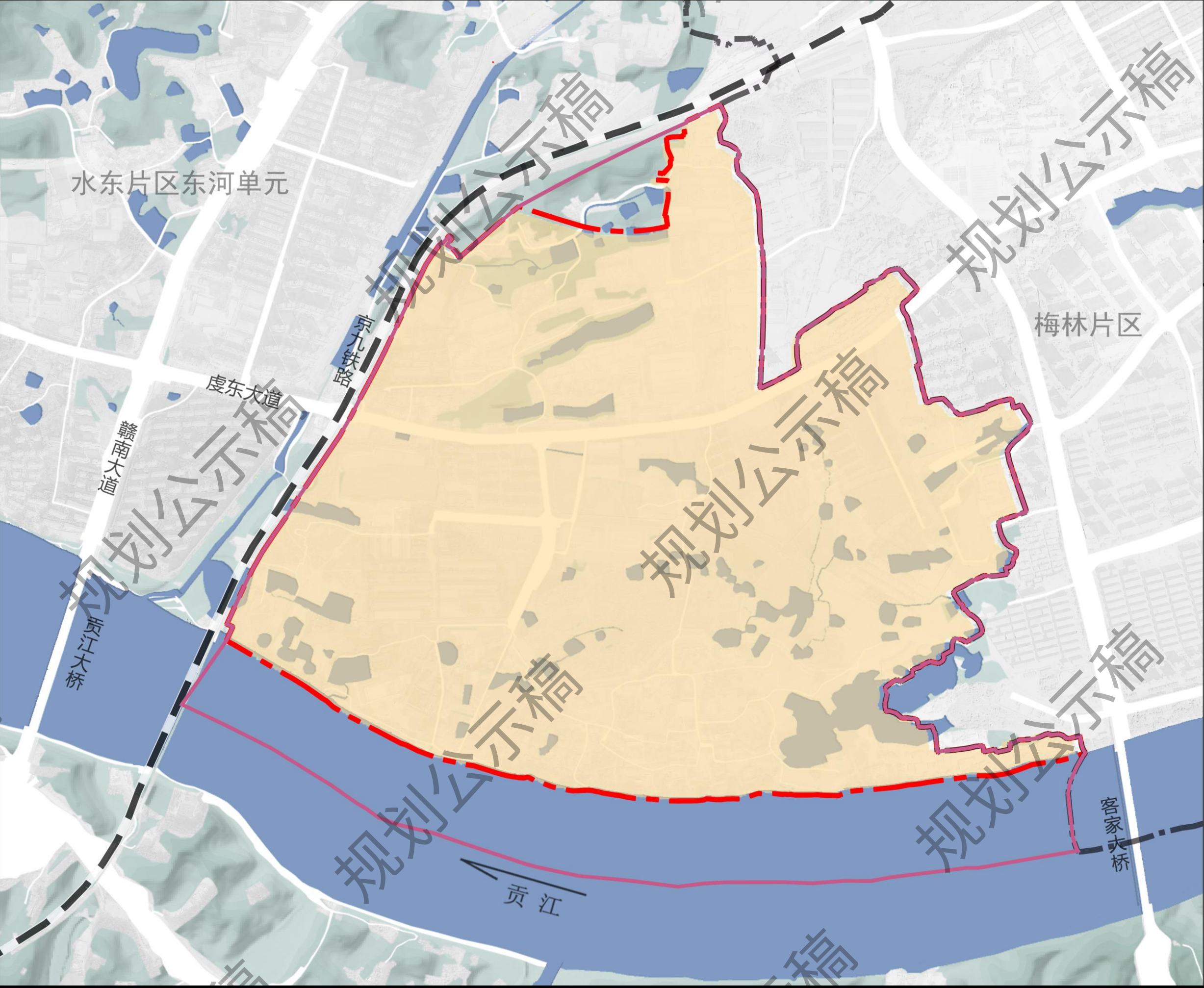


图 例

- 城镇集中建设区
- 陆地水域
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

现状示意图

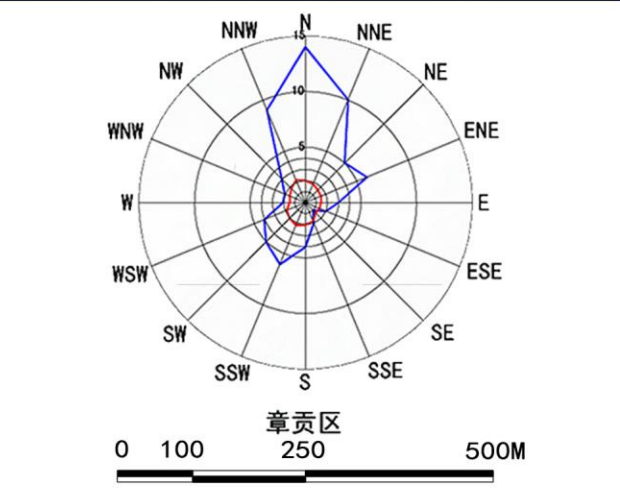
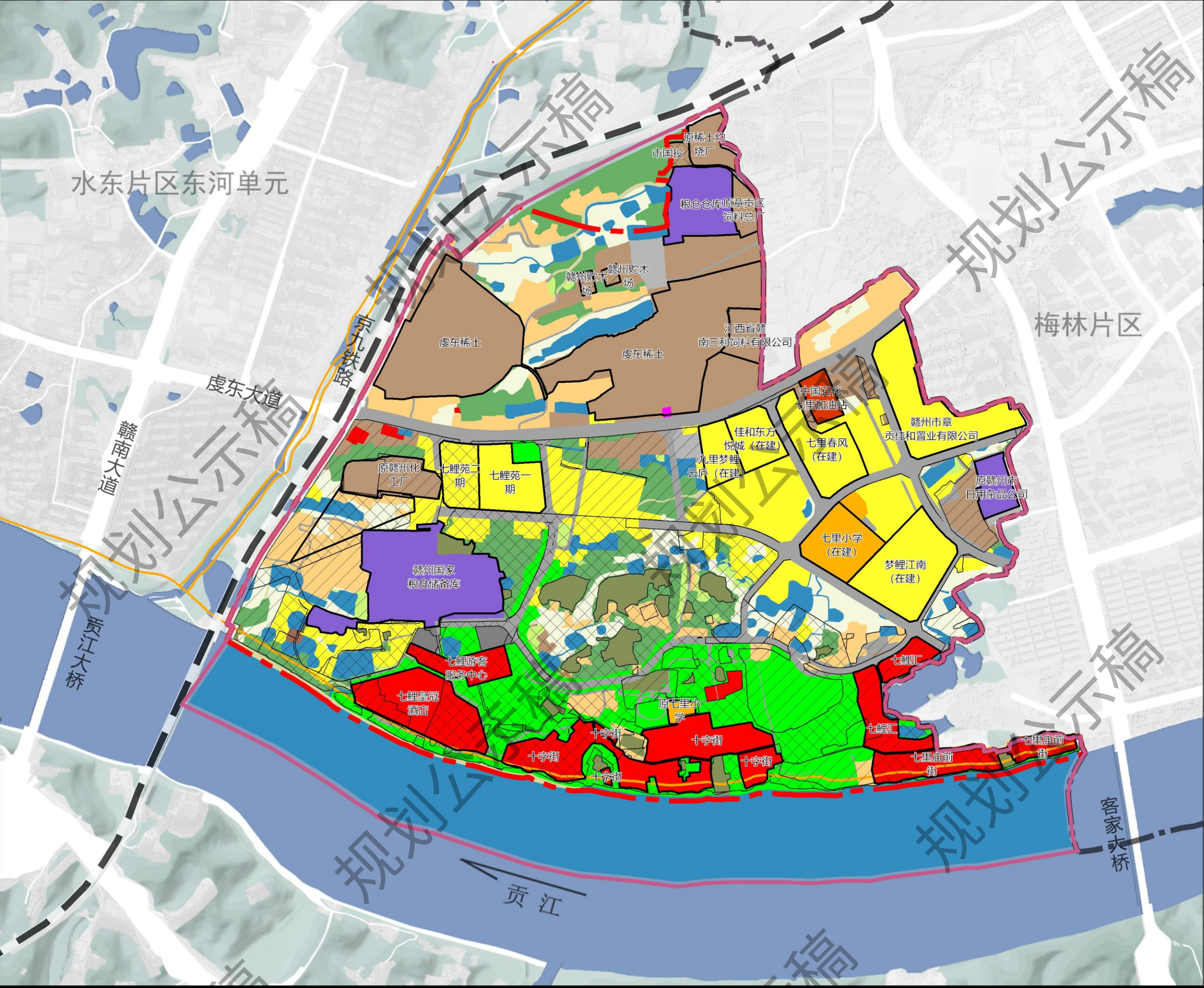
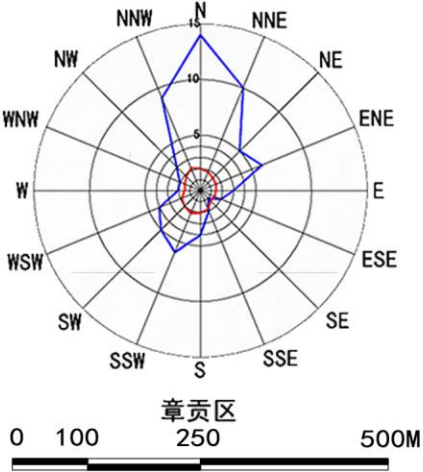
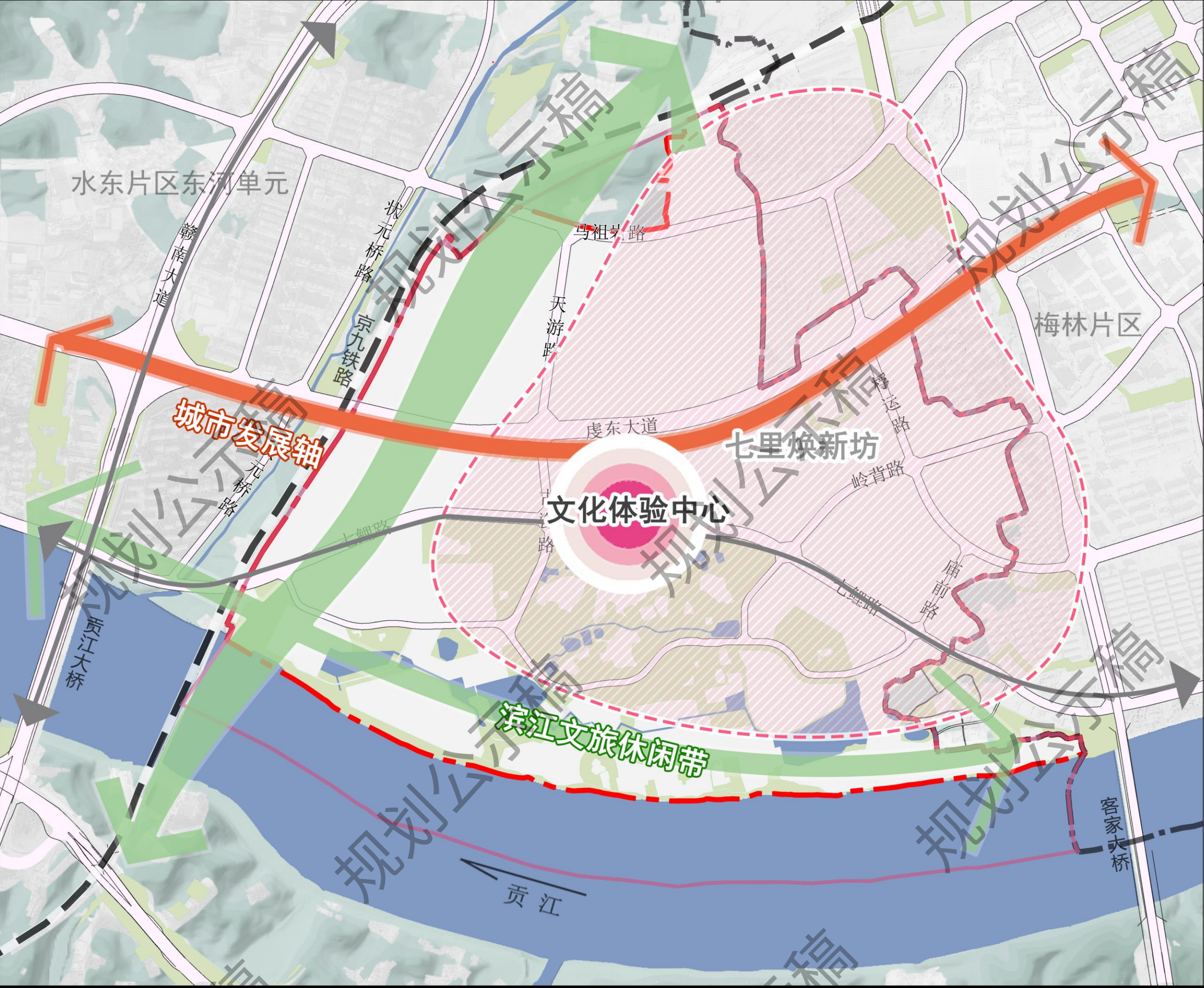


图 例

- 01耕地
- 03林地
- 04草地
- 0601农村道路
- 0602设施农用地
- 0701城镇住宅用地
- 0703农村宅基地
- 0801机关团体用地
- 080403中小学用地
- 0901商业用地
- 090105公用设施营业网点用地
- 0904其他商业服务业用地
- 1001工业用地
- 1002采矿用地
- 1101物流仓储用地
- 1201铁路用地
- 1207城镇村道路用地
- 120803社会停车场用地
- 1209其他交通设施用地
- 1401公园绿地
- 15特殊用地
- 17陆地水域
- 已收储土地
- 国有平台用地
- 河湖管理界线
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

空间结构规划图

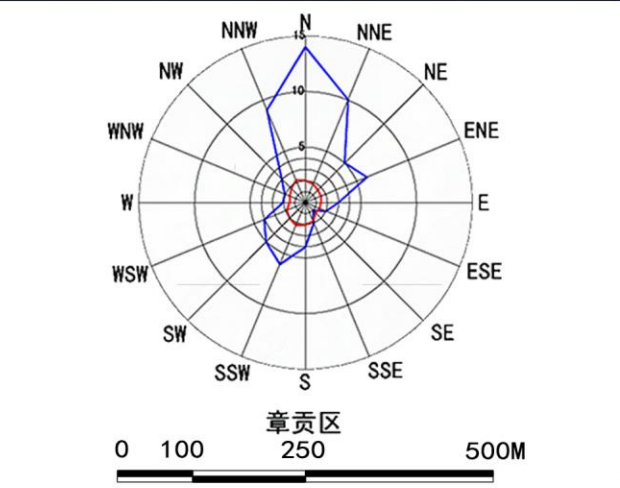
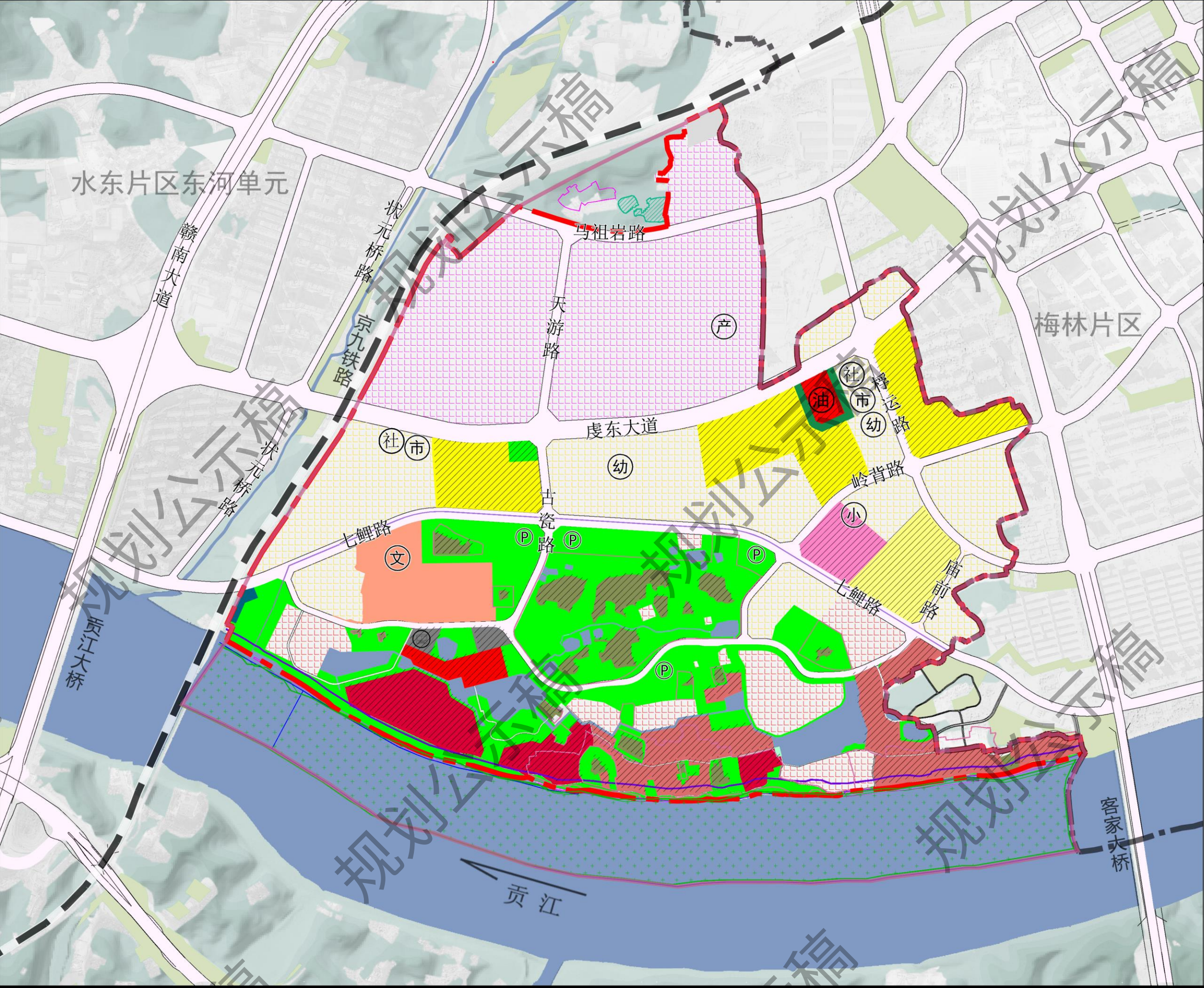


图例

- 城市发展轴
- 绿带
- 核心
- 片区
- 陆地水域
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

单元管控规划图

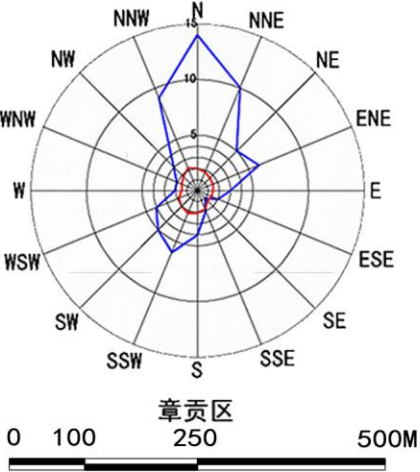


图例

- 居住生活区
- 商业商务区
- 产业发展区
- 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
- 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
- 商业用地
- 商住混合用地
- 公用设施用地
- 对外交通场站用地
- 公共交通场站用地
- 社会停车场用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 已建/在建
- 河湖管理线
- 永久基本农田保护范围
- 永久基本农田储备区
- 补充耕地
- 高标准农田建设
- 生态红线保护范围
- 新增生态修复
- 城镇开发边界
- 村庄建设边界
- 单元范围线
- 区县界
- 城市蓝线
- 城市紫线
- 历史文化保护控制线
- 灾害风险控制线

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

道路系统规划图

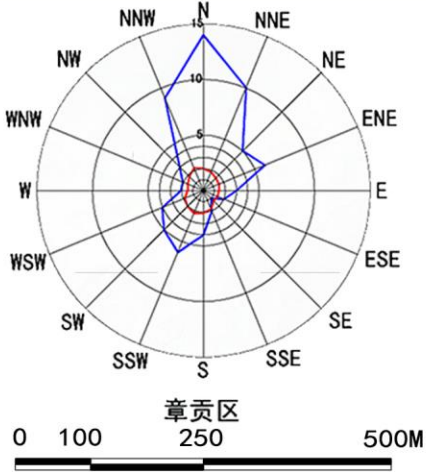
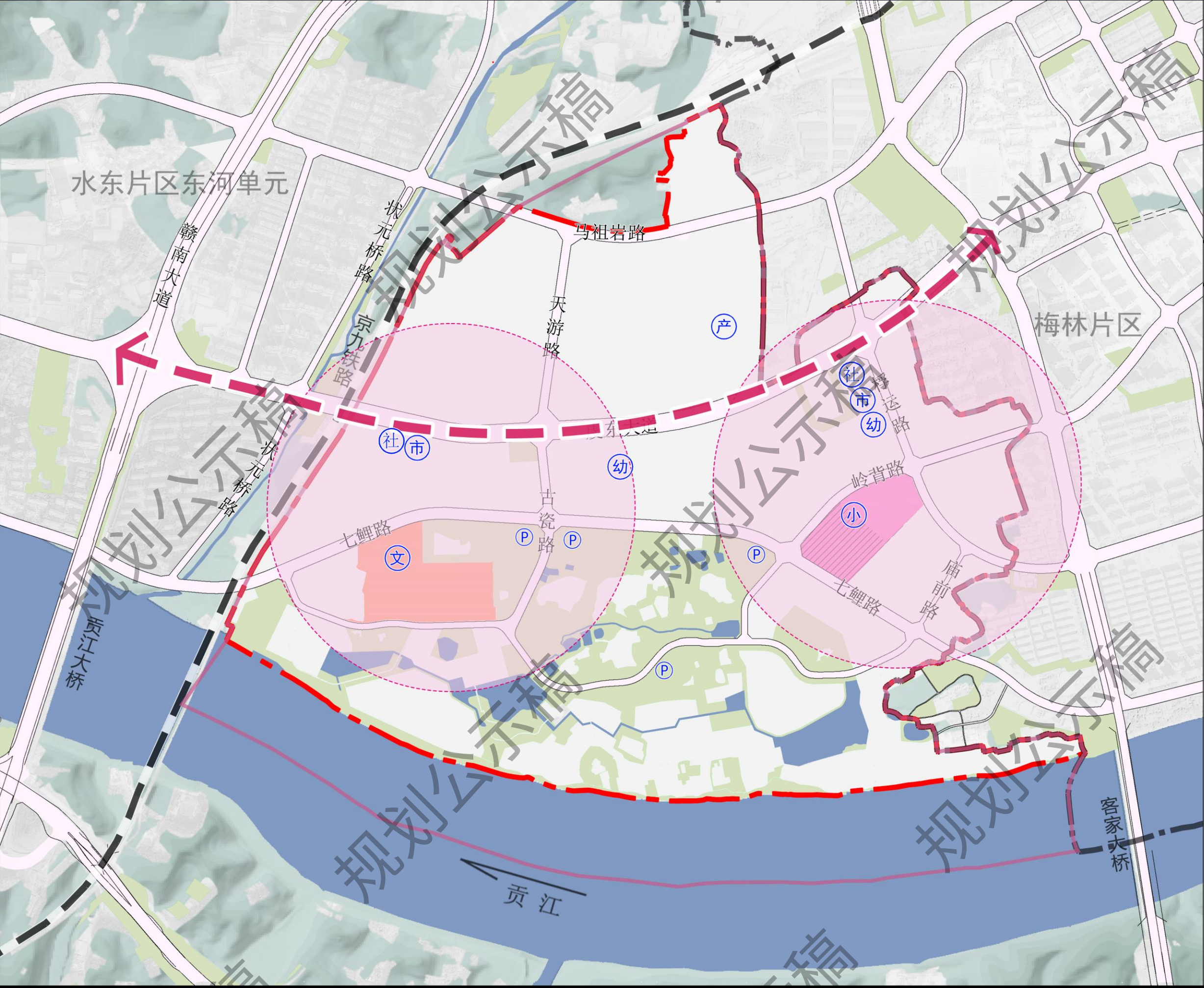


图例

- 快速路
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 普铁
- 轨道交通1号线
- 1号线站点
- 公共停车场
- 公交首末站
- 加油站(附设充电桩)
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

公共服务设施规划图

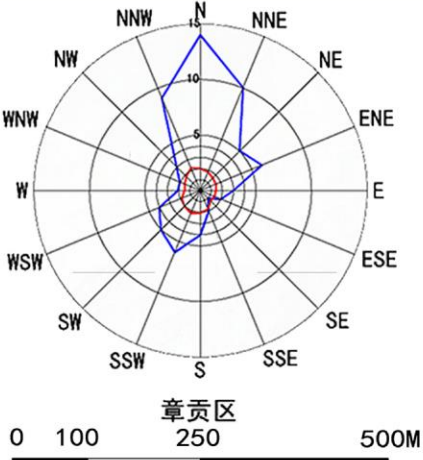
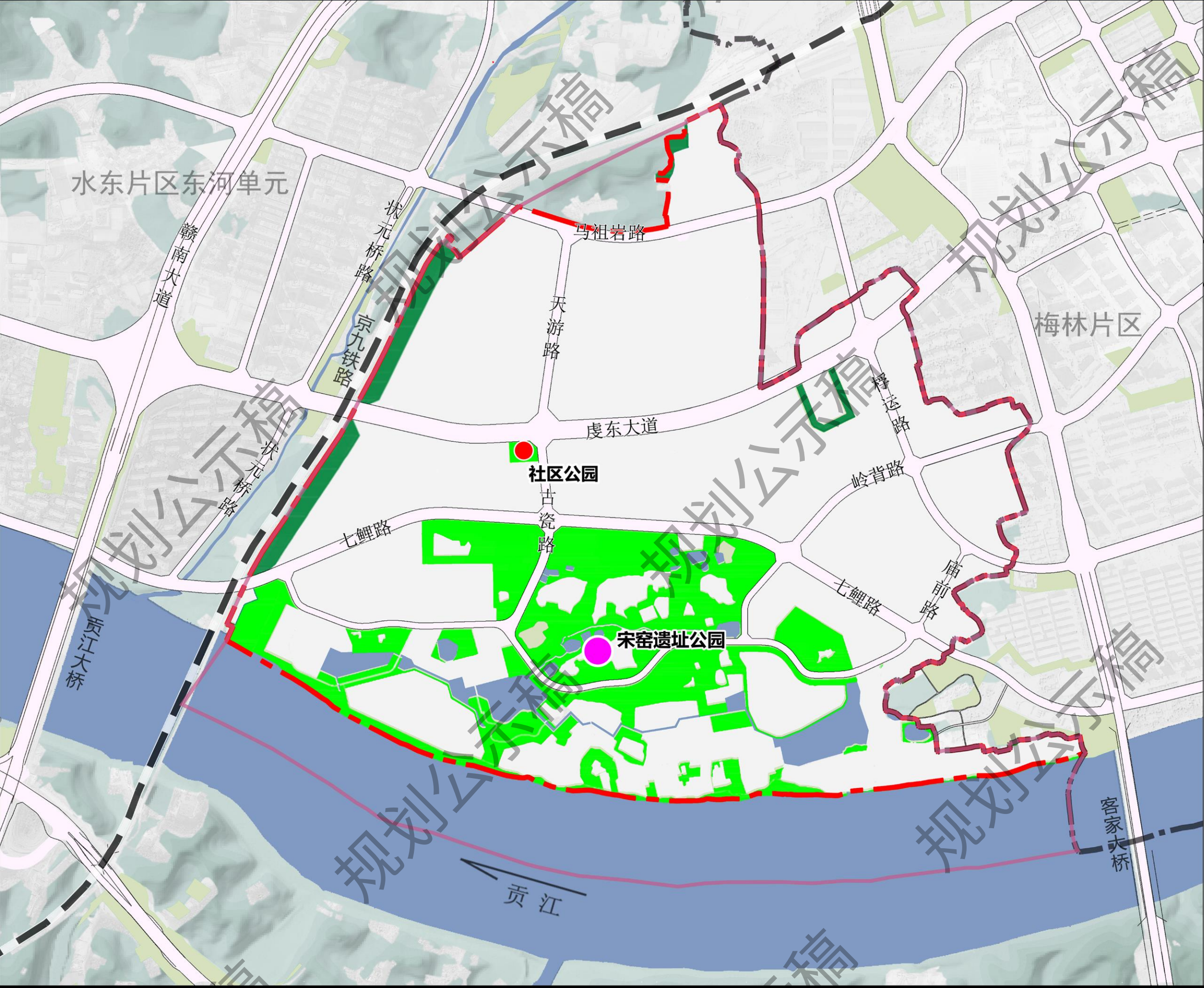


图例

- 片区级公共服务中心
- 街道级公共服务中心
- 城镇公共服务轴
- 街道划分
- 5-10分钟生活圈
- 机关团体用地
- 文化用地
- 中小学用地
- 幼儿园用地
- 体育用地
- 医院用地
- 社会福利用地
- 陆地水域
- 规划范围
- 研究范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

绿地系统规划图

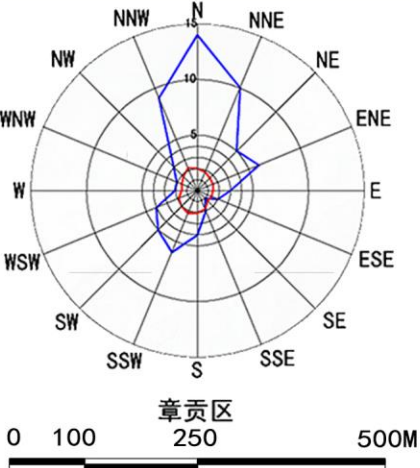
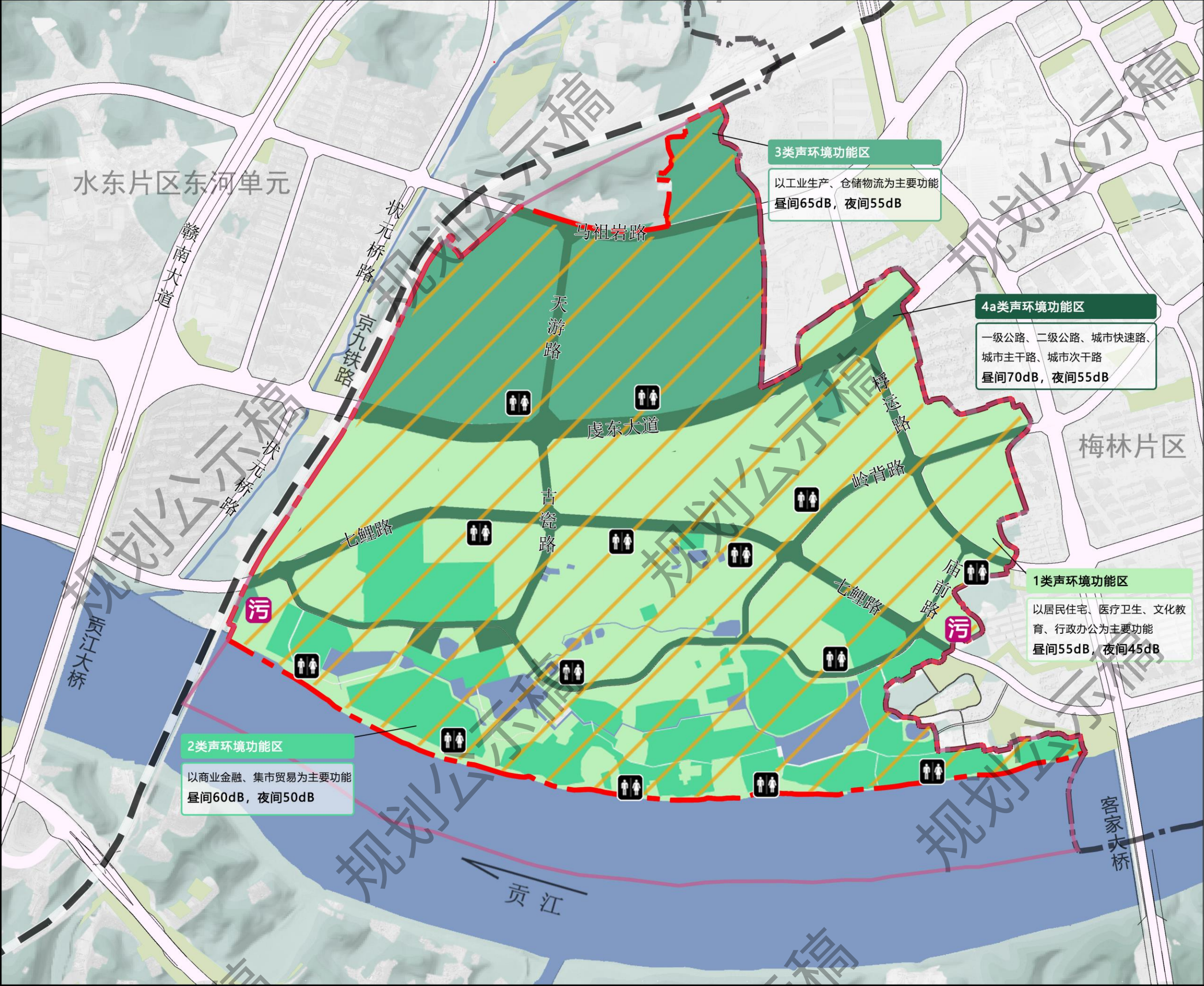


图例

- 综合公园
- 社区公园
- 公园绿地
- 防护绿地
- 陆地水域
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划（草案）

环境保护规划图

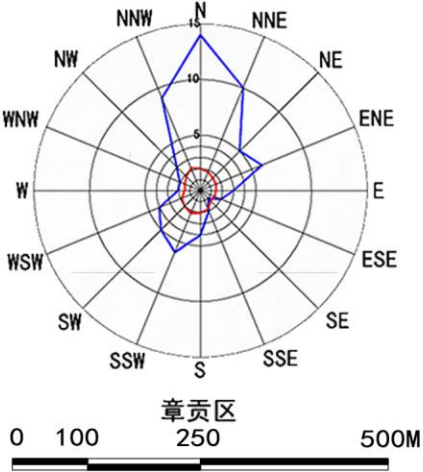


图例

- 污 污水处理设施
- 公共厕所
- 环境空气质量二级区
- III类水环境功能区
- 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
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划(草案)

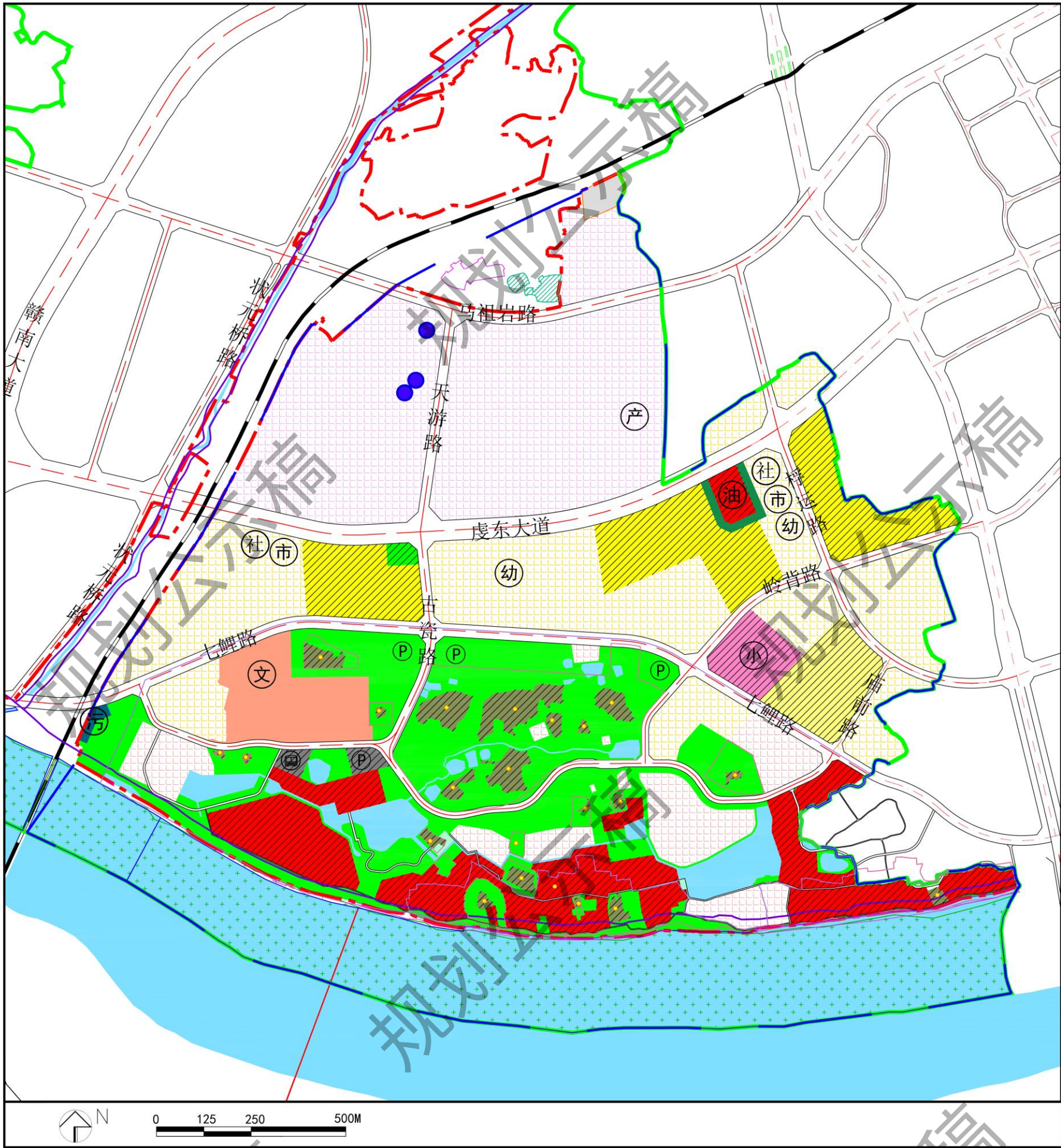
综合防灾规划图



图例

- 紧急避难场所
- 主要对外疏散通道
- 主要内部疏散通道
- 河道管理范围
- 地质灾害整治点
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 区县界

水东片区七里单元（SD05单元）详细规划图则（草案）



单元总体控制一览表

基本信息	单元编号	360702-SD05	单元分类	历史保护单元
	单元名称	七里单元	主导功能	七里文旅坊、古镇旅游、现代产业社区和居住功能为主
规模控制	单元面积（平方公里）	3.14	人口规模（万人）	2.1
	城镇建设用地规模（公顷）	252.78	村庄建设用地规模（公顷）	1.90
底线指标	耕地保护目标（亩）	75.39	城市绿线面积（公顷）	0
	永久基本农田保护面积（亩）	0	城市黄线面积（公顷）	0.75
	生态保护红线面积（公顷）	52.43	城市紫线面积（公顷）	112.61
	城镇开发边界面积（公顷）	252.78	城市蓝线面积（公顷）	53.46
	村庄建设边界面积（公顷）	1.90	绿地与开敞空间面积（公顷）	16.80
	历史文化保护控制线面积（公顷）	34.77	历史文化保护要素（个）	6
	灾害风险控制线（公里）	4.86	道路网密度（公里/平方公里）	5
	地质灾害风险控制点（个）	3	城镇开发边界内计容建筑面积上限（万平方米）	235
	建筑高度（米）	≤36, 安置地块 ≤54	补充耕地面积（亩）	7.03
	应急避难场所面积（公顷）	8.4	新增生态修复面积（公顷）	0.02
引导指标	高标准农田建设（公顷）	0		

单元设施规划控制一览表

控制性设施					引导性设施				
设施类别	设施名称	用地性质	设置形式	备注	设施类别	数量	设置形式	备注	
区级以上三大公共设施	文化设施	七里文博体验中心	文化用地 (0803)	独立占地	交通设施	社会停车场	6	独立占地/配建	点位控制
公共设施	污水设施	污水提升泵站	公用设施用地 (U3)	独立占地	加油加气站	1	独立占地	虚线控制, 改扩建	
备注：控制性设施退让周边道路距离及建筑退让消防距离要求及《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》的相关要求。									
基础教育设施	小学	1	独立占地	虚线控制, 改扩建七里小学	街道、社区级三大公共设施	智慧社区中心	2	配建	点位控制, 新建
	幼儿园	3	配建	点位控制		农贸市场	2	独立占地/配建	点位控制

建设控制引导

- 结构体系：规划确定的城市发展轴、滨江文旅休闲带和文化体验中心，地块层级详细规划需依据相关功能对用地进行落实。
- 管控底线：划定的城市四线、市、区、镇级公共服务设施，原则上不得调整其边界；街道级、社区级公共服务设施在详细规划中进行选址。
- 道路交通：地块层级详细规划编制时原则上不改变主次干路道路走向，支路及场站方案在下位规划进行明确。
- 生活圈建设：按照《社区生活圈规划技术指南》补充增补品质提升类设施。
- 城市设计：保护历史风貌，重点控制新建区域的建筑形态。建筑高度：七里古镇建设控制地带内限高15m；新建居住层高36m，安置房建筑限高54m；建筑面宽：新建建筑最大连续展开面宽投影≤50m，营造开敞通透的景观效果和休闲氛围；建筑高度比：新建多层住宅建筑的高宽比不宜大于0.6:1，或小于1:0.6；新建高层建筑的高宽比不宜小于1:0.6；避免立面过宽、过大的建筑；高层建筑山墙间距：高度27-54米（含54米）的建筑，山墙间距不应小于18米。
- 历史保护：单元内包含国家级文保单位1处：七里镇窑址，市级文保单位4处：坝上红军标语、池家祠、仙娘庙和万寿宫，保护名录1处：上坊邱氏永福堂，本图则中以点的形式表达其位置，具体保护范围保护方案按照相关要求对其进行进一步保护。
- 城市更新：本单元为城市更新重点区域。重点优化功能布局，强化交通、公共服务设施、交通设施、市政设施系统承载力，加快低效、闲置用地更新，聚焦环境治理，塑造活力公共空间。
- 单元内可结合实际产业发展需求，适当布局新型产业用地。
- 村庄建设引导：地块层级详细规划结合村庄建设和发展的需求，按照“保护优先、总量约束、潜力挖掘、布局优化、清晰可辨”的原则，对图则内的村庄建设边界调整优化，不得突破本次规划规划确定的村庄建设边界规模。
- 地块层级详细规划编制时按照单元详细规划编制要求，在编制地块层级详细规划落实单元详细规划确定的主导功能分区时，根据主导功能用地占比可分为居住主导用地（居住用地一般不低于50%）、商业服务业主导用地（商业服务业用地一般不低于50%）、产业发展主导用地（产业用地一般不低于70%）。

城市设计意向



图例

居住生活区	防护绿地	道路中心线	新增生态修复
商业商务区	广场用地	紫线	智慧社区中心
产业发展区	特殊用地	黄线	农贸市场
城镇住宅用地	绿地水域	蓝线	产业邻里中心
文化用地	生态保护红线	单元范围线	小学
中小学用地	城镇开发边界	历史文化要素	文化设施
商业用地	村庄建设边界	标志性建筑	公共停车场
公用设施用地	历史文化保护控制线	已建/在建	加油站
社会停车场用地	灾害风险控制线	补充耕地范围	排水设施
公园绿地	道路红线		

单元索引图

单元编号

360702-SD05