

附件 1:

《赣州市东山-南水组团控制性详细规划》主要内容

一、 规划范围

本规划所指的“赣州市东山-南水组团”具体范围，南至苏访贤大道，东至大广高速，西至章江，北至新赣南大道，总用地面积为 25.43 平方公里。

二、 地位与作用

本规划是指导东山-南水组团建设的法定性文件，是实施城市建设和管理的直接依据。在东山-南水组团内进行的各项城市建设活动，均应遵循本规划。本规划一经批准，不得擅自变更。确需对本规划进行调整，须按照《中华人民共和国城乡规划法》和《江西省城乡规划条例》中的有关规定进行。

三、 发展定位

东山-南水组团应当建设成为：金融改革创新服务区，南康区公共服务中心，集商务办公、休闲娱乐、文化体育、生态居住于一体的城市活力新区。

四、 发展规模

(1) 人口规模：规划东山-南水组团居住人口 32 万人。

(2) 城镇用地规模：规划东山-南水组团城镇建设用地 2151.15 公顷，具体详见下表。

表：规划城镇建设用地一览表

序号	用地名称			用地代码	面积(公顷)	占城镇建设用地比例(%)
1	居住用地			07	784.39	36.46
	其中	城镇住宅用地		0701	781.39	36.32
		其中	二类城镇住宅用地	070102	781.39	36.32
		城镇社区服务设施用地		0702	3.00	0.14
2	公共管理与公共服务用地			08	241.61	11.23
	其中	机关团体用地		0801	19.76	0.92
		文化用地		0803	9.58	0.45
		其中	图书与展览用地	080301	7.37	0.34
			文化活动用地	080302	2.21	0.10
		教育用地		0804	158.62	7.37
		其中	中小学用地	080403	145.09	6.74
			幼儿园用地	080404	12.40	0.58
			其他教育用地	080405	1.13	0.05
		体育用地		0805	23.01	1.07
		其中	体育场馆用地	080501	23.01	1.07
		医疗卫生用地		0806	23.73	1.10
		其中	医院用地	080601	21.63	1.01
			基层医疗卫生设施用地	080602	1.98	0.09
			公共卫生用地	080603	0.12	0.01
		社会福利用地		0807	6.91	0.32
3	商业服务业用地			09	311.41	14.48
	其中	商业用地		0901	298.15	13.86
		其中	零售商业用地	090101	150.95	7.02
			批发市场用地	090102	135.48	6.30
			旅馆用地	090104	8.92	0.41
			公用设施营业网点用地	090105	2.80	0.13
		商务金融用地		0902	13.26	0.62
4	仓储用地			11	7.14	0.33
	其中	物流仓储用地		1101	7.14	0.33
		其中	一类物流仓储用地	110101	7.14	0.33
5	交通运输用地			12	532.71	24.76
	其中	城镇道路用地		1207	499.38	23.21
		交通场站用地		1208	33.33	1.55
		其中	对外交通场站用地	120801	13.14	0.61
			公共交通场站用地	120802	6.40	0.30
			社会停车场用地	120803	13.79	0.64
6	公用设施用地			13	15.17	0.71
	其中	供水用地		1301	1.59	0.07

序号	用地名称		用地代码	面积(公顷)	占城镇建设用地比例(%)
		排水用地	1302	0.24	0.01
		供电用地	1303	7.01	0.33
		邮政用地	1307	0.41	0.02
		环卫用地	1309	3.21	0.15
		消防用地	1310	2.71	0.13
7	绿地与开敞空间用地		14	258.36	12.01
	其中	公园绿地	1401	211.85	9.85
		防护绿地	1402	38.57	1.79
		广场用地	1403	7.94	0.37
8	特殊用地		15	0.36	0.02
	其中	宗教用地	1503	0.09	0.00
		文物古迹用地	1504	0.27	0.01
城镇建设用地				2151.15	100.00

五、 规划结构

规划东山-南水组团形成“一带、双核、三心、四轴、五区”的空间结构。

“一带”：指的是沿章水东岸的章水滨江景观带。

“双核”：分别指东山金融服务核心、南水文体服务核心。

“三心”：分别指家具物流服务中心、东山老街服务中心、南山旅游服务中心。

“四轴”：分别指红木路城市空间拓展轴、天马山大道区级公共服务拓展轴、东山公共服务次轴、南水公共服务次轴。

“五区”：分为中央活力区、综合商贸区、老城居住区、文体商业区、旅游服务区。

六、 公共服务设施布局

本次规划以“体系分明、功能完善、高效便捷”为目标，加快非盈利性公共设施的发展，促进多元化经营，完善、提升组团服务设施体系。依照“15分钟生

活圈-10 分钟生活圈-5 分钟生活圈”的要求提供服务的各类服务设施。结合赣州市规划建设与管理模式，规划将公共服务设施划分为区级、街道级、社区级三个等级。规划东山-南水组团划分为 4 个街道，31 个社区，同时保留现状 8 个行政村。

（1）行政办公设施

按照规划期末形成 4 个街道、31 个社区和 8 个现状行政村的目标，规划预留相应的街道办、派出所等相关行政办公设施用地，并布局 39 处社区综合服务中心。

（2）文化设施布局

规划区级文化设施 5 处，以独立占地为主，其中现状 2 处，分别为南康区文化艺术中心、南康区老年大学，规划新增 3 处，分别为南康区文化馆、南康区图书馆、南康区博物馆；街道级、社区级文化设施结合街道办事处、社区综合服务中心进行设置，社区文化活动站需设置图书室、阅览室、青少年文化活动室、老年文化活动室等。

（3）教育设施布局

本次东山-南水组团控规规划设置幼儿园 57 所，其中独立占地幼儿园 23 所，配建幼儿园 34 所；小学 20 所，九年一贯制学校 1 所，初中 11 所，高中 2 所。规划保留现状位于挹翠路与章惠路交叉口东南侧的特殊教育学校 1 所。

（4）体育设施布局

规划区级体育设施 1 处，为现状保留的南康区体育公园；街道级体育设施 4 处，均为规划新建，配置 300 米跑道、篮球场、排球场、羽毛球场 5-7 人制足球场等；社区级体育设施结合社区服务中心及公园绿地设置，社区体育健身场所需同时配备室内活动室和室外健身场地。

（5）医疗卫生设施布局

规划设置综合性医院 4 处，其中现状保留 1 处，为南康区第一人民医院，新增 3 处；街道级社区卫生服务中心 4 处；社区级卫生服务站结合社区综合服务中心合建。规划专科医院 3 处，其中现状保留 2 处，分别为骨创伤医院、新华医院，新建 1 处，为弘德医院；规划专业公共卫生机构 2 处，分别为南康区妇幼保健院、南康区血浆站。规划拆除南康区疾控中心，在泰康组团或南康老城组团另行选址新建。

（6）社会福利设施布局

规划区级社会福利设施 2 处，其中现状保留 1 处，为南康区蟠桃园老年公寓，规划新增 1 处，为南康区天利残疾儿童康复中心。街道级敬老院 4 处，其中现状保留 1 处，为夕阳红老年公寓，规划新增 3 处。社区级居家养老服务中心结合社区综合服务中心进行设置。

（7）商业服务业设施布局

规划在旭辉公园周边，结合金融中心、红星·美凯龙等设置区级商业商务中心 1 处；结合现状宏泰家居市场、老东山工业园设置专业市场 2 处。规划农贸市场 20 处。

（8）公用营业网点设施布局

规划 4 处加油加气站用地，其中现状保留 2 处，分别为迎宾东大道的蓝天加油站、位于迎宾南大道的中石化坪岭横街加油站，规划新增 2 处，分别位于南平路与苏坊贤大道交汇处，滨江大道与谭邦路交汇处。规划 1 处供电设施营业网点，为现状保留的区供电公司。规划 1 处电信设施营业网点，为现状保留的中国移动公司。

（9）宗教设施布局

规划保留一处宗教用地，位于迎宾中大道与工业四路交叉口西侧基督教堂。

（10）文物古迹布局

规划范围内共有文物古迹 3 处。其中 1 处为省级文保单位，为位于东山公园内的陈赞贤烈士墓；1 处为县级文保单位，为位于东山公园内的文峰塔；1 处列入保护名录，为刘家花园。

七、 道路交通规划

（1）区域交通规划

规划保留现有京九铁路、赣韶铁路通道，同时沿京九铁路、赣韶铁路两侧规划至少 150 米的防护绿带，预留赣韶复线通道。

规划保留东山-南水组团东侧的大广高速，规划新增龙岭南出入口，该出入口与南康机场快速路高架道路通过匝道联系。

规划 105 国道改线至镜坝物流园西侧，323 国道经沙石蓉江新区外围至龙岭南区长风大道至倚峰大道接至原线路。东山-南水组团内不设国道，避免对城市内部道路干扰。

规划南康机场快速路、赣南大道快速路，可快速连接机场、高铁站等交通设施以及蓉江新区、章江新区等各功能组团。两条快速路城区内全程高架，设置有五对上下口。规划远期大广高速及绕城高速调整为城市快速路，同时，南康南互通式立交远期结合机场快速路建设调整为快速路互通式立交。

（2）道路交通规划

东山-南水组团的骨干路网结构为“两横、五纵”。其中两横为赣南大道、苏访贤大道一和谐大道；五纵为景泰路、南康机场快速路、东山北路-东山南路、挹翠路、侧峰路。

构建一横一纵“十字”型的城市快速路网结构，分别为机场快速路、赣南大道快速路。

规划有 13 条城市主干路，其中交通性主干路有 5 条，生活性主干路 8 条。

（3）公共交通体系规划

规划形成以“轨道交通（地铁）+公交干线+常规公交”的区域全覆盖的公共交通运输系统。

规划东山-南水组团范围内预留轨道交通 3 号线通道，并于本次规划范围内设置轨道交通站点 4 处，其中东山片区 3 处，南水片区 1 处。

规划东山-南水组团设置公交干线 5 条，依托城市干路设置常规公交网络，结合地面公交干线站点综合设置公交站点，规划公交枢纽站 2 处。

八、 绿地景观系统规划

规划东山-南水组团形成“核心发散、轴带相连、绿珠点缀”的绿地景观结构。

“核心发散”——以旭辉公园、文化广场为两个综合景观核心，同时以玉龙公园、东山公园、金桥河公园、清溪公园、和谐公园、南水公园为绿化核心。通过滨水、道路绿化串连成各类绿化通廊。

“轴带相连”——依托赣南大道、南山大道、南水大道、天马山大道、东山北路—东山南路、旭辉路、章蕙渠、文峰河、幸福河形成多条东西向和南北向绿化轴带和景观通廊，互相串联。

“绿珠点缀”——指东-南水山组团内规划的点状公园绿地，作为城市重要的绿化节点进行点缀，与绿化核心、景观通廊一起组成东山-南水组团的绿地系统结构。

按照“300 米见绿，500 米入园”的指导思想规划设置 4 处综合公园、6 处社区公园、3 处专类公园、3 处带状公园、18 处街旁绿地。

九、 公用设施体系规划

（1）给水系统规划

东山-南水组团用水主要由南康二水厂供给。组团内机场快速路以东、工业

大道周边的较高区域，龙岭西区及龙岭南区等，将通过现状给水加压泵站加压供水，同时加压泵站规模扩容至 5.5 万吨日。

（2）排水工程规划

结合现状排水设施的逐步改造，旧城区合流制系统改造为分流制，新区区域统一采用分流制系统。

结合东山-南水组团的地形特点，针对不同坡度路段的同一排水系统，雨水管渠系统采用不同设计重现期，坡度为（1%-6%）的路段设计重现期采用 2 年，坡度为（0.2%-1%）的路段设计重现期采用 3 年。

规划保留现状完善的污水干管收集系统，本规划范围内主要包含章江南岸截污干管和文峰河两岸截污干管，其中文峰河末端因水系改造，部分管段沿改造后水系新建 DN1200 截污干管。污水将全部纳入南康生活污水处理厂，近期规模扩建至 8 万吨/日，远期规模扩建至 12 万吨/日。

（3）电力工程规划

规划南康区以 220kV 坪岭变电站为中心电源，并扩容至 $3\times 150\text{MVA}$ ，通过 110kV 网架式辐射至城区。

规划对现状 35kV 坪塘变进行升压扩容，升压后变电站电压等级为 110kV，装机容量扩至 $3\times 50\text{MVA}$ ；对现状 110kV 南康变进行扩容，扩至 $3\times 50\text{MVA}$ ；对现状 110kV 南水变进行扩容，扩至 $3\times 50\text{MVA}$ ；同时新建东山变，容量为 $3\times 50\text{MVA}$ 。对现状铁路场站专变维持现状，容量为 $2\times 40\text{MVA}$ 。

（4）通信及邮政工程规划

规划以现状蓉江老城区的电信局作为通信源，敷设通信干线至东山-南水组团。完善 5G 基站空间布局，规划布置 5G 机房 22 处。规划利用东山-南水组团现有的邮政支局。

（5）燃气工程规划

规划远期规划范围内以管道天然气为唯一气源，天然气覆盖率达到 100%。规划确定东山-南水组团配气管网采用中压一级制系统，中压干管布置成环状，以提高供气可靠性。中压燃气引自龙岭南次高压-中压调压站（规划）。基于城市建设安全的需要，考虑对现状燃气储备站进行搬迁，与龙岭南次高压-中压调压站（规划）合建。

（6）环卫设施规划

规划垃圾转运站共 9 处，其中大型垃圾转运站 1 处，小型垃圾转运站 8 处（结合环卫综合体进行设置）。规划保留现状环卫小综合体 3 处，新建环卫大综合体 3 处，环卫小综合体 2 处。

本次规划设置公共厕所 67 处，其中结合环卫综合体设置 8 处，利用绿地或闲置用地单独进行建设 42 处，规划结合公建或商业综合体等配建设置 17 处。

（7）综合防灾规划

规划东山-南水组团防洪标准为 50 年一遇。规划设置 2 处一级普通消防站。东山-南水组团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。