

《赣州市中心城区叶山单元（现代电子科技城） 控制性详细规划》规划解读

叶山单元位于赣州中心城区西北部，厦蓉高速以西，是赣州经济技术开发区重要的产业功能单元。近日，市政府批复了《赣州市中心城区叶山单元（现代电子科技城）控制性详细规划》（以下简称《规划》）。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？

（一）落实国家、省相关文件精神。《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》、《关于做好城镇开发边界内控制性详细规划编制管理工作的通知》等国家、省相关文件要求，建立“五级三类”国土空间规划体系，开展既有控规评估维护工作，既有控规难以满足发展需求，或与国土空间布局不相适应的，应进行调整修编。2023年3月23日，自然资源部印发《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》，要求各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编）。本规划是积极落实国家、部委、省关于加快推进控规编制

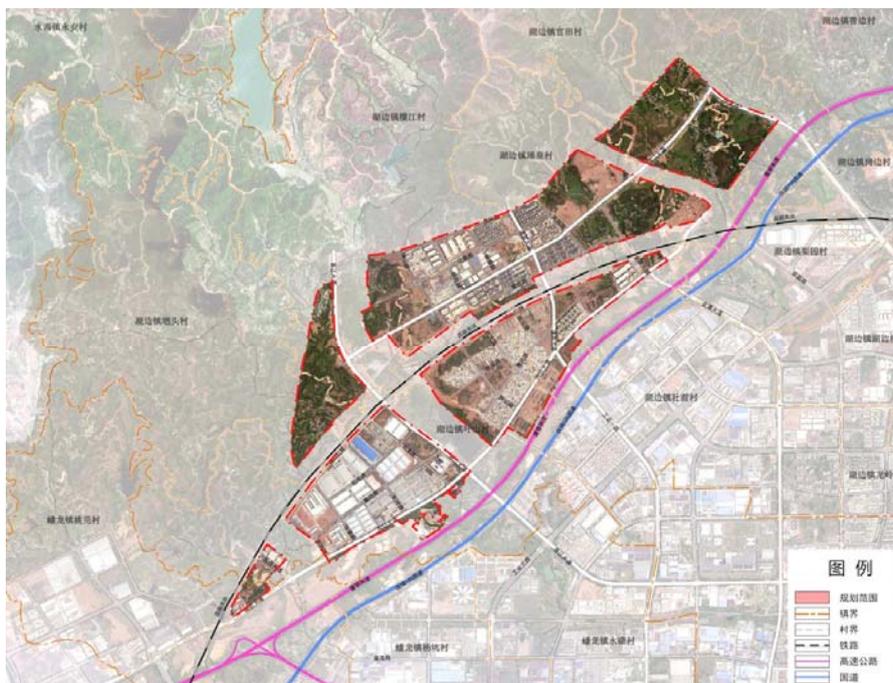
等相关文件精神的需要。

（二）保障重大项目落地。重大项目长赣高铁经过叶山单元，对单元的用地布局和道路交通产生较大影响。为衔接好长赣高铁落位，处理好长赣高铁与现行控规道路和用地的关系，需要强化规划引领，做好用地布局、交通组织、市政基础设施等方面的空间安排，更好地指导城市建设。因此，急需对原控规进行修编。

（三）落实市规委会工作要求。原控规经市政府批复以来，有效指导了片区开发建设，总体实施情况较好。由于片区开发受到长赣高铁建设、产业定位调整等外部因素的影响，经控规评估，建议启动控规修编。同时，开展控规修编能够顺应“十四五”发展规划，在优化空间布局、服务产业发展等方面起到积极作用。2022年5月12日，赣州市国土空间规划委员会第5次会议审议并原则同意启动本控规修编。

二、《规划》的位置在哪，范围有多大？

以国家下发的“三区三线”划定成果中城镇开发边界为依据，确定规划范围：南以厦蓉高速为界，西至空港单元，北临三阳山郊野公园，东临通天岩风景名胜区，总用地7.80平方公里。



规划范围示意图

三、规划定位与目标是什么？

规划将叶山单元建设成为赣州市现代电子科技城、宜业宜居生态工业园区。打造以电子信息产业为主导，集生态工业、现代物流、生活居住、服务体系完善的高品质产业单元。





四、规划发展策略是什么？

策略一：区域协同发展

1. 机场协调：根据黄金机场净空相关限制要求，结合竖向对单元内建筑高度进行整体控制，同时满足电磁环境要求。

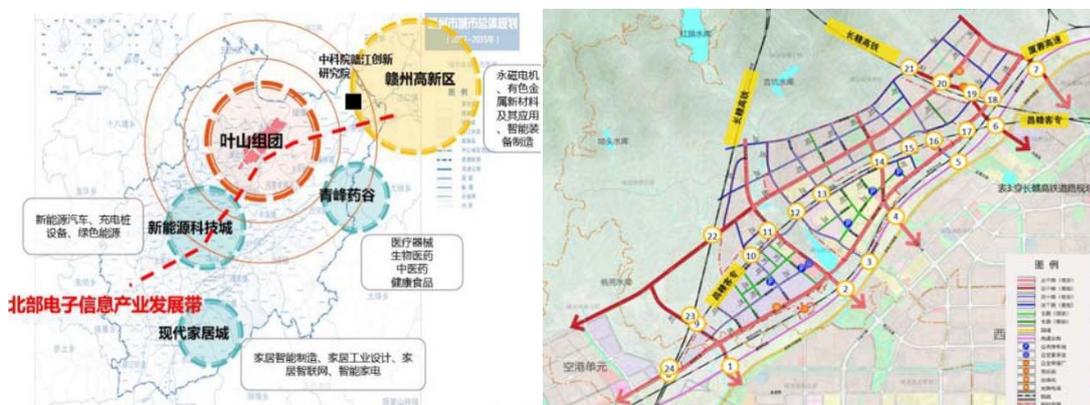


黄金机场净空限制好电磁环境保护区域分析图

2. 产业协同：与赣州高新区和新能源科技城产业协同发展，融入中心城区北部电子信息产业发展带。

3. 交通协调：构建“两横五纵”联系通道，加强与西城单元和空港单元交通联系，构建畅通的交通网络。

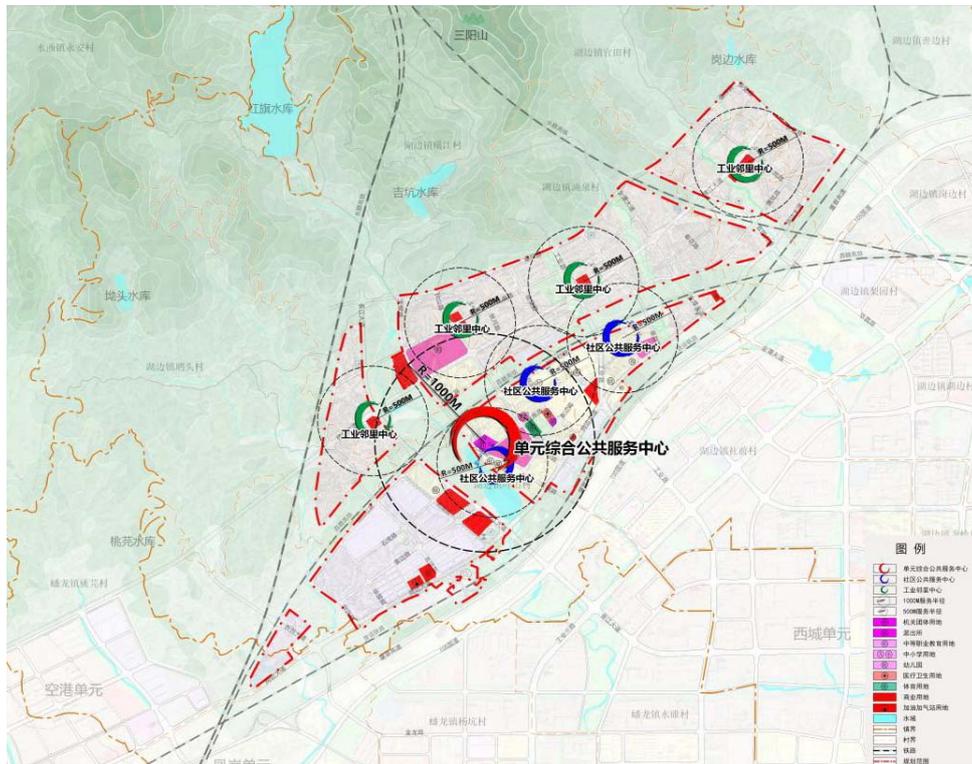
4. 市政协调：加强与西城单元及空港单元的市政基础设施联网，积极融入区域设施网络体系，实现共建共享。



产业协同和交通协调分析图

策略二：产城高效融合

提升公共服务品质。统筹考虑物流仓储区、工业区、居住区的需求，设置街道综合服务中心。依据社区划分及设施短板，结合儿童友好城市建设等要求，规划织补3处社区综合服务中心和4处工业邻里中心。



公共服务体系分析图

建设区域性现代物流基地，服务产业发展。结合经开区货运站与货运铁路，完善物流功能配套，打造综合物流园；依托赣州西出入口、105国道，结合空港单元，打造面向赣南及粤港澳大湾区的“公铁联运”区域性货运物流中心。



区域性货运物流中心分析图

策略三：彰显城市形象

1. 增绿提质，提升城市品质。构建“综合公园、社区公园、小游园”三级公园体系，提高道路、高铁及水系两侧绿地景观品质，形成良好绿化与开敞空间。

2. 强化重点区域、轴线与界面控制，提升城市风貌。重点打造综合服务中心、商贸中心、工业邻里中心等重点区域，实施风貌分区管控，强化香江大道、岗边大道等界面的景观控制引导。





重要区域、界面控制示意图

五、规划主要内容是什么？

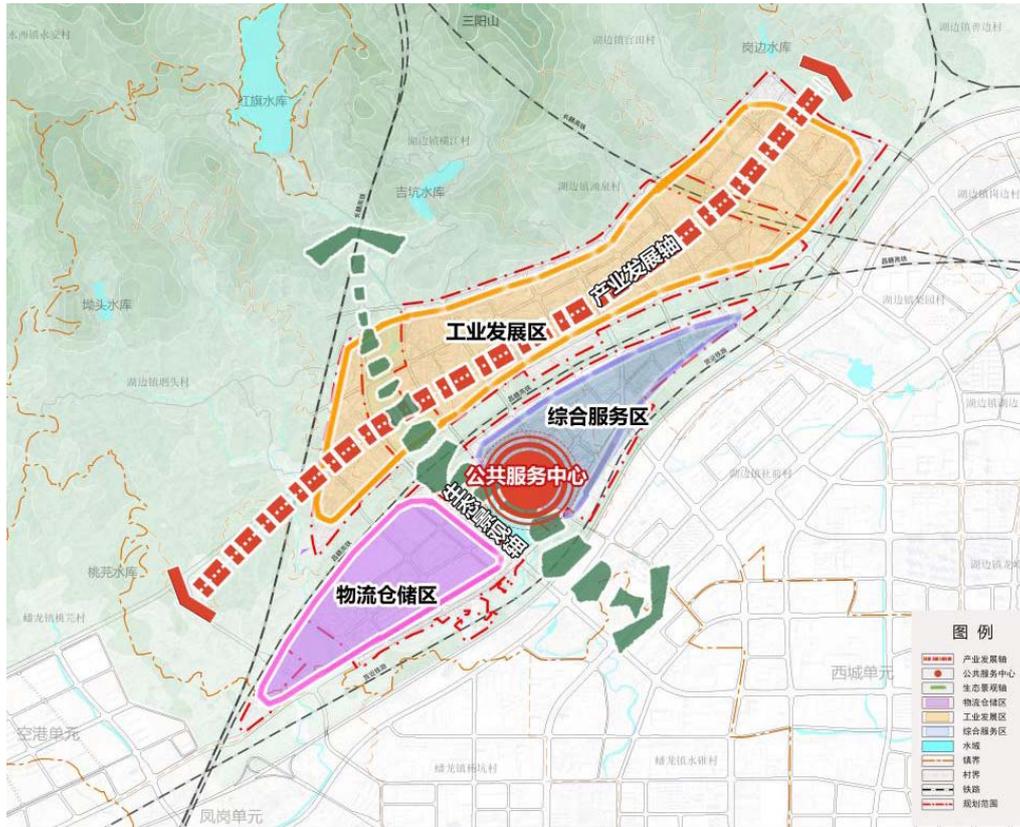
（一）规划空间结构

构建“一心、两轴、三区”的空间结构。

“一心”：指单元综合服务中心；

“两轴”：指沿横江大道形成的东西向产业发展轴和沿香江大道旁生态绿地形成的南北向生态景观轴；

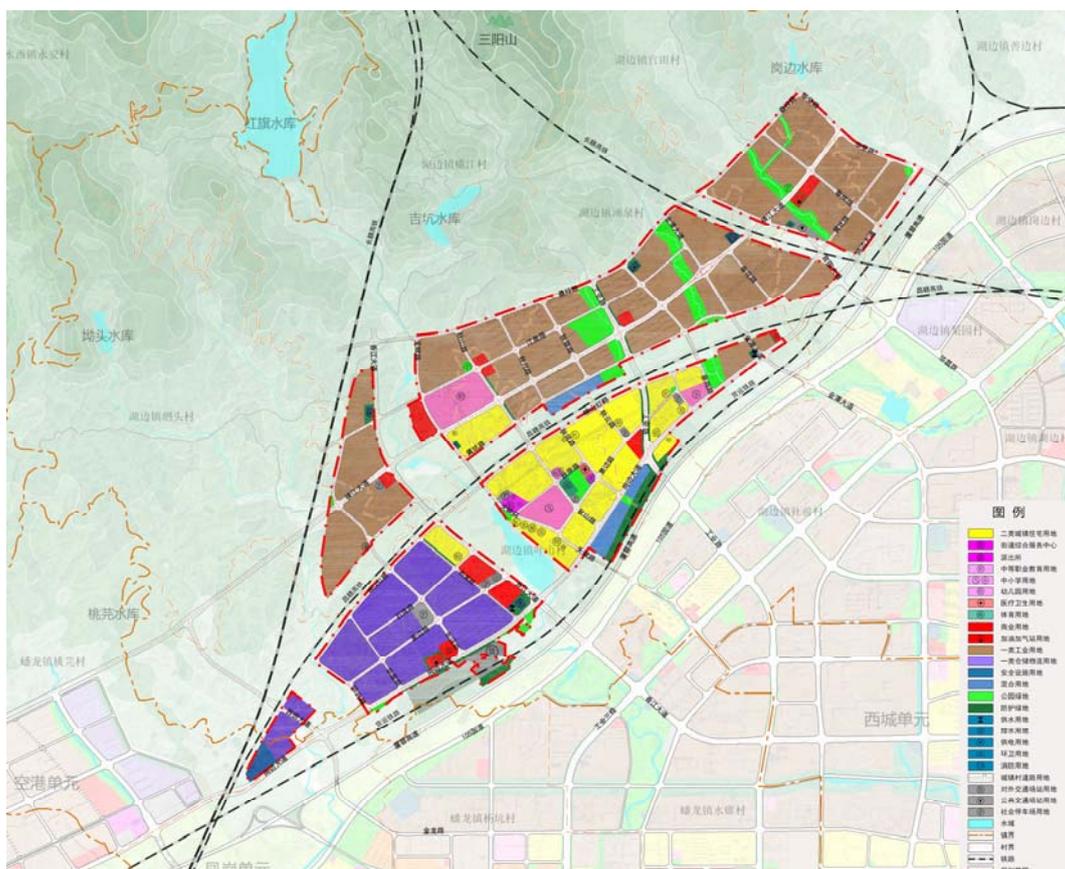
“三区”：指仓储物流区、综合服务区、工业发展区。



空间结构规划图

(二) 国土空间用地布局

规划城市建设用地面积为 779.41 公顷，其中，居住用地面积为 95.62 公顷，公共管理与公共服务用地面积为 31.18 公顷，商业服务业用地面积为 23.40 公顷，工矿用地 303.73 公顷，仓储用地面积为 97.85 公顷，交通运输用地面积为 149.23 公顷，公用设施用地面积为 6.94 公顷，混合用地 12.91 公顷，绿地与开敞空间用地面积为 58.55 公顷。



土地使用规划图

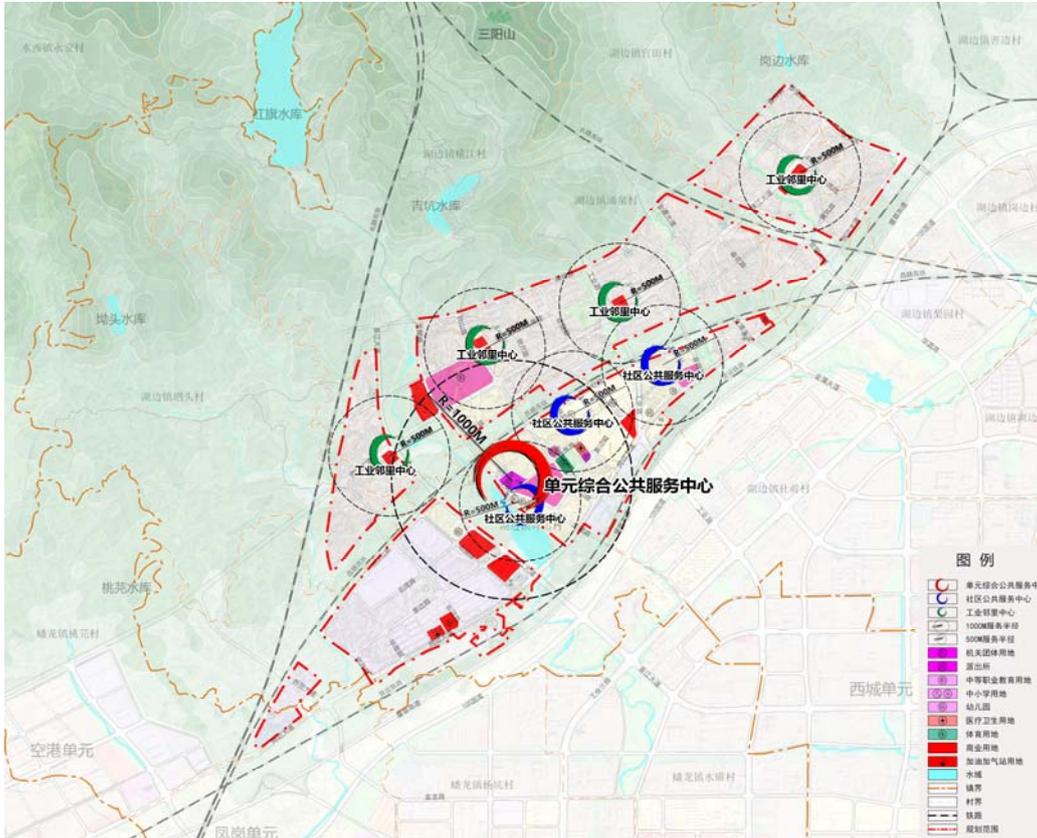
(三) 公共服务设施规划

对应《社区生活圈规划技术指南》、《完整居住社区建设指南》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”公共服务设施体系。

“一心”：为单元综合公共服务中心，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、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，4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。



公共服务体系规划图

(四) 产业用地空间布局规划

1. 产业发展目标

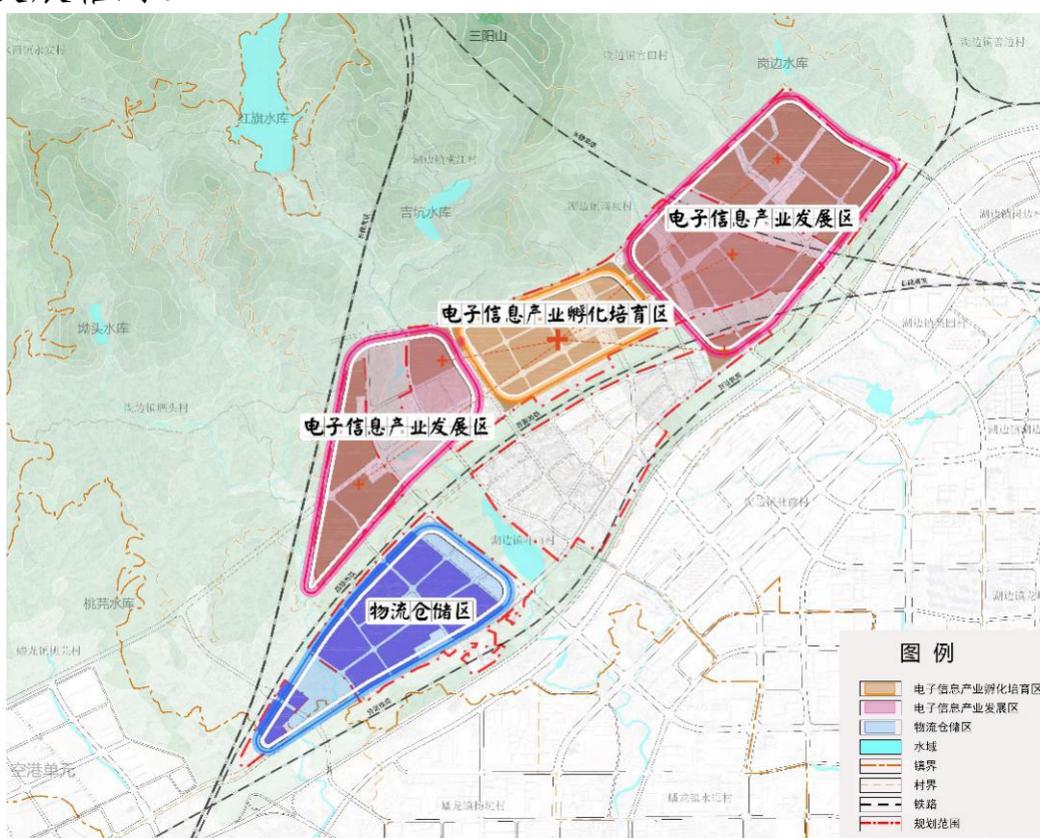
打造粤港澳大湾区电子信息产业承接转移示范基地、区域性公铁联运综合物流基地。

2. 产业发展定位

以“芯屏端网器”产业链融合发展的电子信息产业为主导的现代电子科技城。

3. 产业空间布局

根据产业目标，结合规划空间结构，将规划范围内产业空间为以秋山路、泉岗路和昌赣高铁为界，形成电子信息产业孵化培育区、电子信息产业发展区、物流仓储区三大产业分区，构建产业孵化、规模生产、物流运输于一体的完整生态链产业发展格局。



产业空间布局规划图

(五) 道路交通规划

1. 区域交通规划

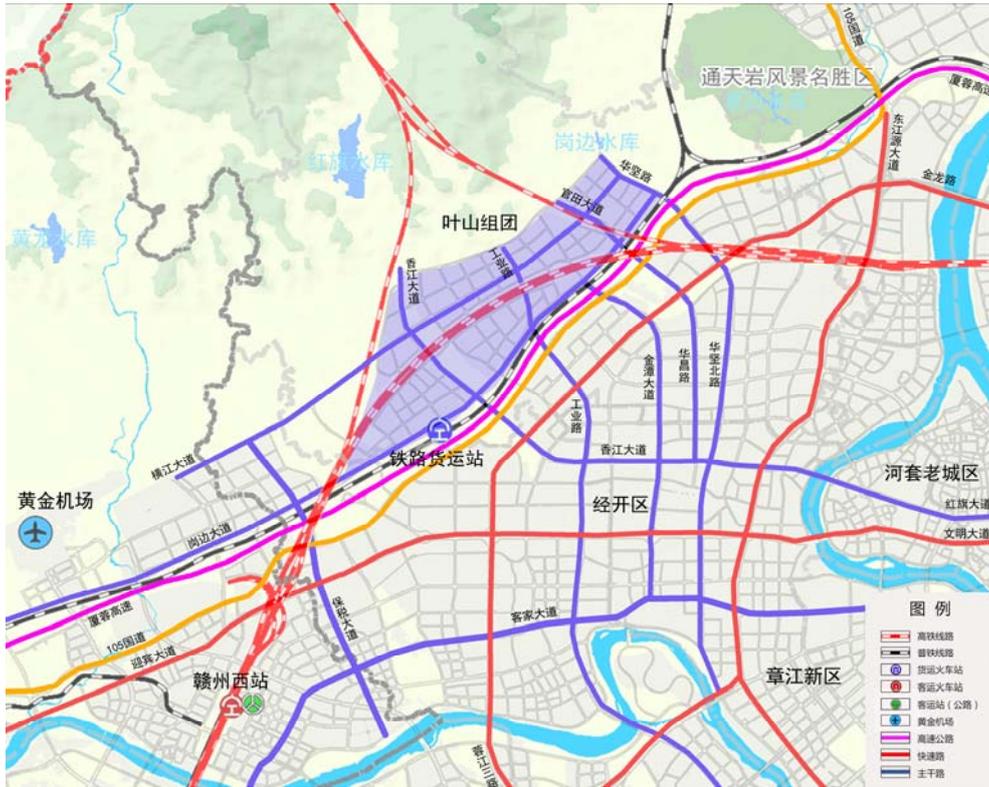
铁路:根据上位规划要求，规划有昌赣客专、长赣高铁以及规划货运铁路，铁路线路两侧规划预留有防护绿地。在园区南

侧岗边大道与厦蓉高速公路之间设置经开区货运火车站，地块编码 B3-04，用地面积为 16.45 公顷。

高速公路：规划经过组团边缘的高速公路有厦蓉高速，是与其他县市的联系通道。临近组团设有赣州北出入口一处，赣州西出入口一处。

国道：规划 105 国道经组团东南侧边缘穿过，与货运铁路平行，国道与组团内西田大道、香江大道、天赋路、金潭大道、工业路、官田大道以及忠秒大道相交。

与周边片区的交通通道：规划 7 个通道与周边片区联系：与西城区组团方向联系通道：香江大道、工业路、西田大道、官田大道和华坚路；与凤岗组团、黄金机场方向联系通道：横江大道、岗边大道。规划在横江大道、桑梓路上保留与现状村庄道路的衔接路口，保障周边村庄交通出行。



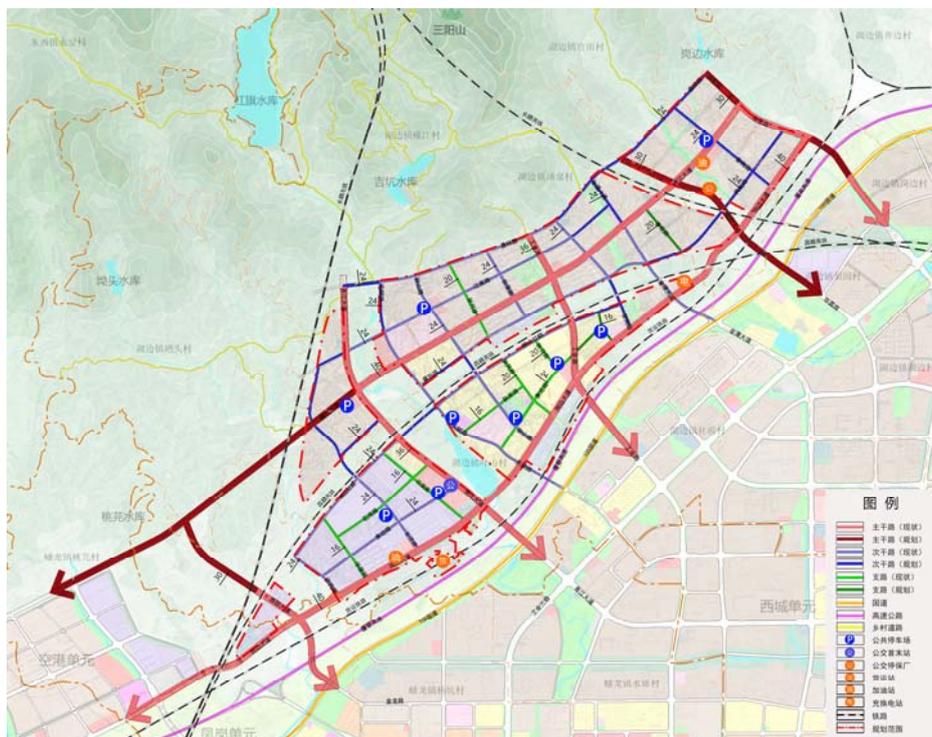
区域交通衔接规划图

2. 道路系统规划

规划叶山单元路网结构为“两横、五纵”：

“两横”：岗边大道、横江大道。

“五纵”：香江大道、工业路、西田大道、官田大道、华坚路。



道路交通规划图

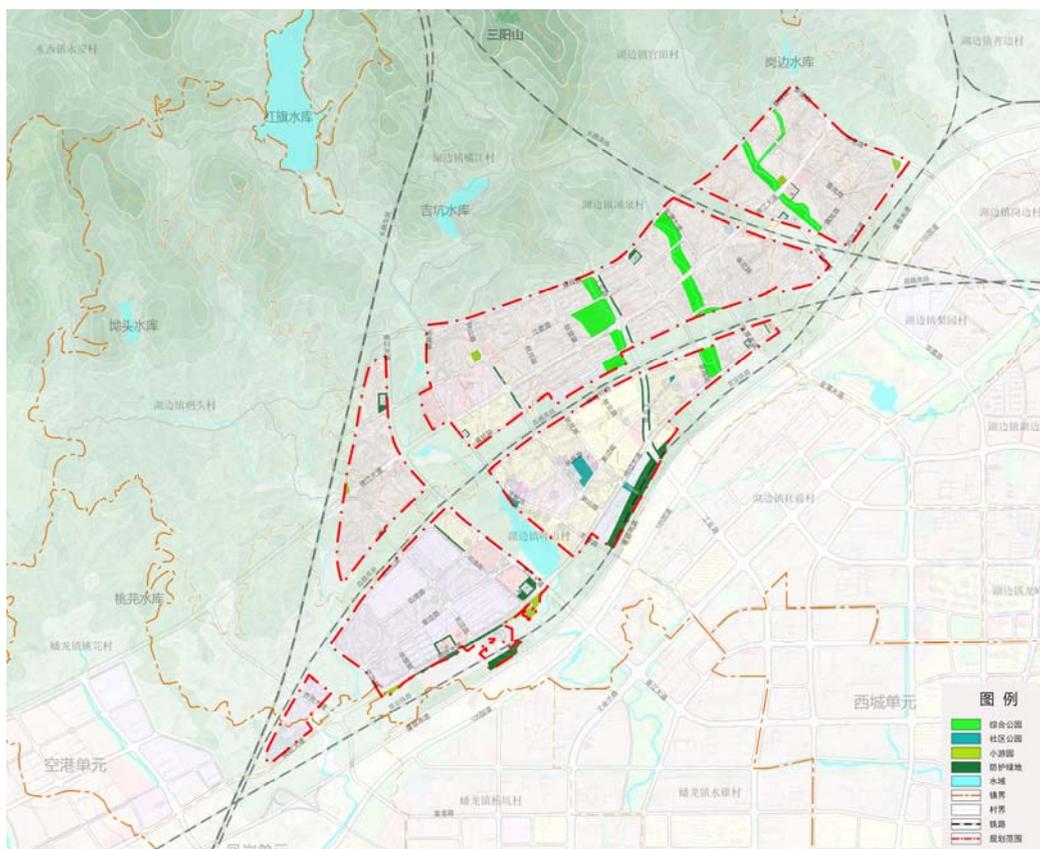
(六) 绿地系统规划

规划形成“三心多点”的绿地景观结构。

“三心”：加快推动涌泉智慧公园、黄沙溪公园、刘家坊河公园三处综合公园建设，打造具有叶山单元特色的景观核心。

“多点”：规划按照服务半径布局单元公园绿地，社区公园、小游园等绿地均衡散布在单元内，形成多个景观节点，满足居民游憩需求。

规划绿地与开敞空间用地 58.55 公顷。其中公园绿地 40.03 公顷，设置综合公园 3 处，社区公园 4 处，及多处小游园；防护绿地 18.52 公顷，沿主要城市道路两侧、公用设施周边进行设置。



绿地系统规划图

六、如何保障规划落地实施？

《规划》主要从以下几个方面强化保障叶山单元的规划建设实施管控：

一是**落实上位规划底线传导，强化单元底线管控**。在底线约束、指标传导、功能定位、生态廊道和路网骨架等方面提出单元层面的整体管控要求。

二是**确立“一心三廊、三区多点”的整体城市设计框架**。强化建筑高度、第五立面和产城风貌管控，突出生态本底特色、保障城市品质。

三是完善邻近村庄的协调管控指引。落实实用性村庄规划“五线、三指引、一保障”以及预留好铁路安全廊道，保障水库支流水系防洪安全等实施管控路径。

四是加强城市四线管控。依据四线制定原则及控制要求，结合城镇开发边界、用地布局优化调整四线控制内容。