

《赣州市中心城区三江单元详细规划》 批后公布内容

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）》的要求，指导三江单元的开发建设，为单元内的土地使用、道路交通、市政设施、环境容量、产业发展提供技术依据，特编制《赣州市中心城区三江单元详细规划》。

（二）规划范围

规划范围为三江单元城镇开发边界范围，北至伍村村、东至新红村、南至谷山村、西至饶家陂村，总面积约 222.76 公顷。

二、规划定位及规模

（一）规划定位

目标定位：新质生产力示范区。

围绕推进区域协同发展，建设成为新能源与智能网联汽车、新一代电子信息、新材料等新质生产力示范区。

（二）发展规模

1. 人口规模

规划常住人口规模约 1.0 万人，人口密度约 0.45 万人/平方公里。

2. 用地规模

规划范围总面积约 222.76 公顷。

三、规划用地布局

（一）用地布局

在城乡建设用地中，居住用地为 10.70 公顷，占城乡建设用地面积的 4.80%；教育用地为 1.04 公顷，占城乡建设用地面积的 0.47%；工业商业混合用地为 45.90 公顷，占城乡建设用地面积的 20.61%；工业用地为 99.47 公顷，占城乡建设用地面积的 44.65%；交通运输用地为 45.38 公顷，占比为 20.37%；公用设施用地为 0.92 公顷，占比为 0.41%，绿地与开敞空间用地为 17.52 公顷，占比为 7.86%，其中公园绿地 4.35 公顷，防护绿地 13.17 公顷。

（二）耕地占补平衡实施措施

实施三江单元的开发建设，共需转用农用地 183.13 公顷。其中耕地 93.33 公顷。落实最严格的耕地保护政策，保障规划范围内耕地“占补平衡”指标，实现“占一补一，占优补优”。

四、公共服务设施规划

（一）公共中心体系构建

规划构建 5-10 分钟生活圈，强化社区级服务中心（服务 5-10 分钟居住生活圈）建设，鼓励配套服务功能集中设置、混

合利用、统筹核算，实现均衡布局，就近满足居民的工作、居住、休闲、交通、教育、医疗、文化、体育、养老等需求，实现居民享有一站式社区生活服务。

（二）公共管理与公共服务设施用地规划

规划公共管理与公共服务用地为 1.04 公顷，占城乡建设用地面积的 0.47%。主要为教育用地。

（三）公共管理与公共服务设施

1. 城镇社区服务设施

规划社区服务站与文化活动站、社区医疗、社区养老等社区级服务设施综合设置，形成社区服务中心，采用配建的形式进行建设，规划建筑面积不少于 2000 m²。

2. 教育设施

规划扩建 15 班幼儿园 1 所，用地面积 1.04 公顷；规划结合幼儿园配建 3 班托儿所 1 所。

3. 体育设施

规划结合公园绿地配建 1 处小型多功能运动（球类）场地与室外综合健身场地（含老年户外活动场地）。

五、道路交通规划

（一）道路交通结构

规划形成“两横两纵”的内部路网结构。

两横：三江大道、客家大道

两纵：南方大道、智成路

(二) 道路网络系统

道路系统由城市快速路、主干路、次干路、支路四级构成。

规划道路总长度约 10.22 公里，城乡建设用地部分的路网密度约 4.58 公里/平方公里。

(三) 公共交通运输规划

1. 轨道交通规划

沿智成路—客家大道规划预留轨道交通 2 号线，并在智成路与三江大道交叉口处设置 1 处轨道交通站点。

2. 公交线路规划

以“公交干线+常规公交”为骨干，构建多层次公共交通网络体系。

六、蓝绿空间规划

(一) 绿地布局

规划绿地与开敞空间面积 17.52 公顷，人均绿地与开敞空间面积达到 17.52 平方米/人。其中，公园绿地面积 4.35 公顷，人均公园绿地面积达到 4.35 平方米/人；防护绿地面积 13.17 公顷，主要是城市主干道以及公用设施防护绿地。

(二) 蓝色空间规划

整体维持红溪河东西走向不变，结合规划道路对单元内河段进行改道，对河道进行生态修复，局部拓展扩大水面，提升其调蓄功能。规划陆地水域面积不少于 1.83 公顷。

沿水系两侧组织带状公园绿地，结合人工湖规划红溪河社

区公园，形成三江产业园区内的柔性空间，提供人们休憩、放松、娱乐的生态场所。

七、市政公用设施规划

（一）给水工程规划

预测规划范围内远期最高日用水量为 1.05 万吨/日。规划三江单元给水水源由赣州市二水厂、赣州三水厂以及龙华高地水厂联合供给。

（二）排水工程规划

规划三江单元采用雨、污分流的排水体制。

1. 雨水工程规划

规划三江单元雨水设置 2 个排水分区：单元中部及南部区域的雨水就近排至内部水系，单元北部区域的雨水排至上犹江。

2. 污水工程规划

预测规划范围内平均日污水量为 0.71 万吨/天。

规划范围内所有用户排入污水管道的污水水质必须满足《污水排入城市下水道水质标准》中的相关规定。

三江单元污水经区内污水管收集后接至沿江规划污水主干管，最终输送至新能源汽车城工业污水处理厂（现状规模 1.5 万吨/日，规划规模 3.0 万吨/日）处理。

（三）电力工程规划

预测规划范围内总用电负荷为 78.5MW。

规划新建一座 110kV 伍岭变，主变容量为 $3 \times 50\text{MVA}$ ，占地

面积约 0.38ha，位于南方大道东侧。规划由新能源汽车城 220kV 唐南变($2 \times 180\text{MVA}$)出双回 110KV 架空线路接至三江单元 110kV 伍岭变。

(四) 通信工程规划

预测规划区总电话需求量约为 1.08 万门。

规划范围内设置邮政支局 1 座。电信支局、邮政支局具体位置及用地面积考虑运营商及通信部门意见灵活设置。

(五) 燃气工程规划

预测规划范围内年用气量约为 291 万 m^3 /年。规划范围内采用“西气东输”二线气源，由凤岗调压站供气。

规划确定三江单元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。住宅建筑采用楼栋调压器低压进户，公共建筑采用用户调压器中压进户。

(六) 环卫设施规划

规划设置 1 处环卫小综合体，用地面积 0.20 公顷。规划设置公厕不少于 5 座。

八、综合防灾规划

(一) 防洪排涝工程规划

防洪标准：规划防洪标准不低于 50 年一遇 112m。范围东北部位于洪水淹没区，需适当提升范围内整体标高，以满足防洪要求。

排涝标准：三江单元治涝标准采用 30 年一遇一日暴雨加工

业、生活污水一小时内排至居民住宅和工商业建筑物的底层不进水、道路积水深度不过 15 厘米标准。

（二）消防工程规划

三江单元规划 1 座二级消防站，用地面积 0.34 公顷。

（三）人防工程规划

按“平战结合，平灾结合”的原则，逐步建立城市防灾系统，增强城市综合发展能力与防护能力，达到最佳的建设与防护效益。按人均 1.8 平方米的人防工程面积标准，战时留城人口 80%考虑。

（四）抗震减灾规划

根据《全国地震基本烈度区划》，三江单元抗震设防基本烈度为六度。城市生命线工程、高层商住楼、商场、医疗以及教育设施等重要建筑设施提高一度设防。

（五）紧急疏散工程

充分利用停车场、公园和各类绿地作为避难场所，满足在地震、战争及抢险救援等特殊情况下发生灾难时，人员疏散避难要求，提高道路可达性，减少交通阻塞，全面改善城市交通，保障消防车辆的顺畅通行，保障紧急疏散时大街小巷畅通无阻。

十、城市设计导引

（一）城市设计目标

构建设施共享的复合型产业园区、以生态本底为骨架的绿色园区。

（二）总体设计框架

形成“一带一轴三区多点”的总体结构。

一带：红溪渠自然生态景观带。

一轴：新质生产力产业活力轴。

三区：城镇生活风貌区、新兴产业风貌区、复合产业风貌区。

多点：核心节点——红溪公园节点。

地标节点——产业园商业商务地标、三江社区服务中心地标。

次要节点——重要交叉口分布的次要节点。

景观节点——红溪公园、游园公园景观节点。

附表：

表 1 赣州市中心城区三江单元城乡用地指标汇总表

用地分类			用地代码	面积（公顷）	比例（%）
居住用地			7	10.7	4.80%
其中	城镇住宅用地		701	10.7	4.80%
	其中	二类城镇住宅用地	70102	10.7	4.80%
公共管理与公共服务用地			8	1.04	0.47%
其中	教育用地		804	1.04	0.47%
	其中	幼儿园用地	80404	1.04	0.47%
工业商业混合用地			0901+1001	45.9	20.61%
工业用地			1001	99.47	44.65%
其中	一类工业用地		100101	99.47	44.65%
交通运输用地			12	45.38	20.37%
其中	城镇道路用地		1207	45.38	20.37%
公用设施用地			13	0.92	0.41%
其中	供电用地		1303	0.38	0.17%
	环卫用地		1309	0.2	0.09%
	消防用地		1310	0.34	0.15%
绿地与开敞空间用地			14	17.52	7.86%
其中	公园绿地		1401	4.35	1.95%
	防护绿地		1402	13.17	5.91%
陆地水域			17	1.83	0.82%
总计			——	222.76	100.00%

表 2 赣州市中心城区三江单元国土空间功能结构变化对比表

地类名称			代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)
一级类	二级类	三级类		面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)	
国土总面积				222.76	100.00 %	222.76	100.00 %	
耕地			1	93.33	41.90%	0.00	0.00%	-93.33
	水田		101	81.27	36.48%	0.00	0.00%	-81.27
	旱地		103	12.06	5.41%	0.00	0.00%	-12.06
园地			2	21.71	9.75%	0.00	0.00%	-21.71
	果园		201	21.55	9.67%	0.00	0.00%	-21.55
	其他园地		205	0.16	0.07%	0.00	0.00%	-0.16
林地			3	41.72	18.73%	0.00	0.00%	-41.72
	乔木林地		301	33.42	15.00%	0.00	0.00%	-33.42
	灌木林地		303	1.11	0.50%	0.00	0.00%	-1.11
	其他林地		304	7.19	3.23%	0.00	0.00%	-7.19
草地			4	7.68	3.45%	0.00	0.00%	-7.68
	其他草地		403	7.68	3.45%	0.00	0.00%	-7.68
农业设施建设用地			6	5.21	2.34%	0.00	0.00%	-5.21
	农村道路		601	4.56	2.05%	0.00	0.00%	-4.56
	设施农用地		602	0.65	0.29%	0.00	0.00%	-0.65
居住用地			7	31.94	14.34%	10.70	4.80%	-21.24
	城镇住宅用地		701	0	0.00%	10.70	4.80%	10.70
		二类城镇住宅用地	70102	0	0.00%	10.70	4.80%	10.70
	农村宅基地		703	31.94	14.34%	0.00	0.00%	-31.94
公共管理与公共服务用地			8	0.61	0.27%	1.04	0.47%	0.43
	教育用地		804	0.61	0.27%	1.04	0.47%	0.43
工业商业混合用地			0901+1001	0	0.00%	45.90	20.61%	45.90
工矿用地			10	2.13	0.96%	99.47	44.65%	97.34
	工业用地		1001	1.62	0.73%	99.47	44.65%	97.85
		一类工业	100101	1.62	0.73%	99.47	44.65%	97.85
	采矿用地		1002	0.51	0.23%	0.00	0.00%	-0.51
交通运输用地			12	4.1	1.84%	45.38	20.37%	41.28
	公路用地		1202	2.33	1.05%	0.00	0.00%	-2.33
	城镇村道路用地		1207	1.77	0.79%	45.38	20.37%	43.61
公用设施用地			13	0.11	0.05%	0.92	0.41%	0.81
	供电用地		1303	0	0.00%	0.38	0.17%	0.38
	环卫用地		1309	0.11	0.05%	0.20	0.09%	0.09

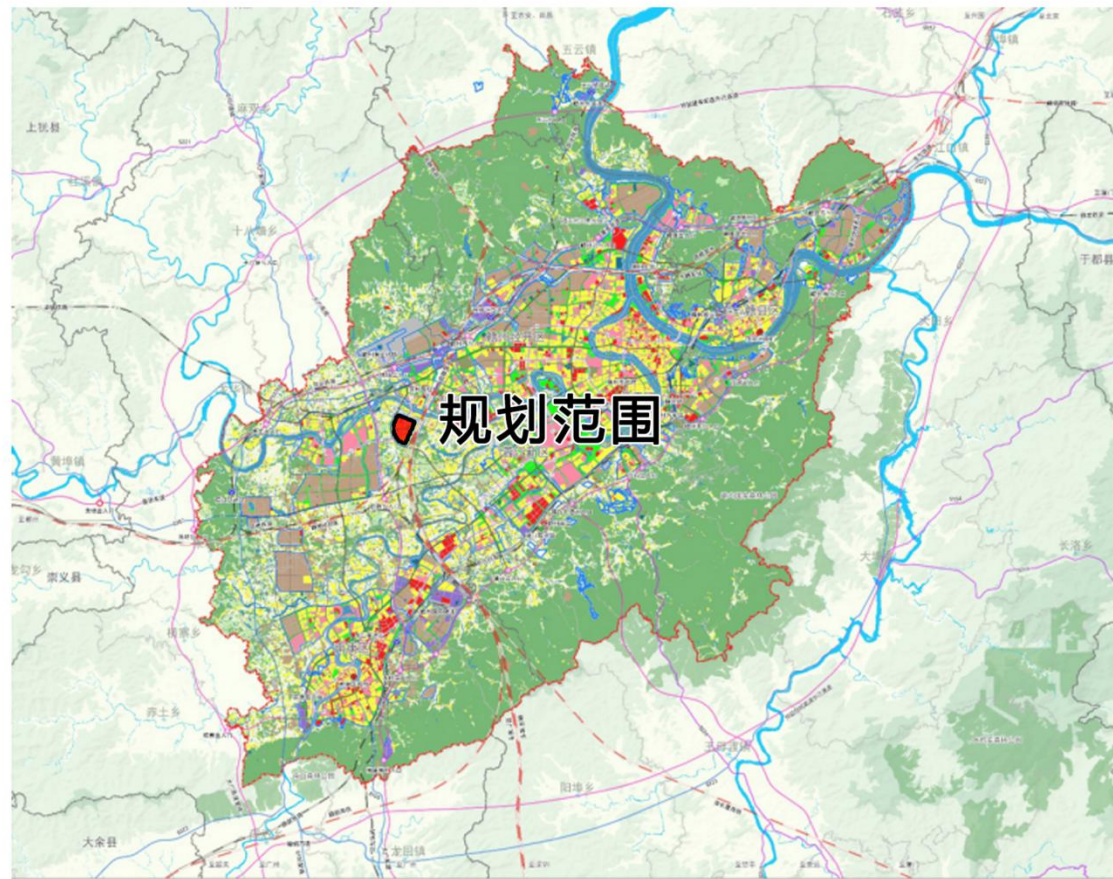
地类名称			代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)
一级类	二级类	三级类		面积 (公顷)	比例 (%)	面积 (公顷)	比例 (%)	
	消防用地		1310	0	0.00%	0.34	0.15%	0.34
绿地与开敞空间用地			14	0.31	0.14%	17.52	7.86%	17.21
	公园绿地		1401	0.31	0.14%	4.35	1.95%	4.04
	防护绿地		1402	0	0.00%	13.17	5.91%	13.17
特殊用地			15	0.44	0.20%	0.00	0.00%	-0.44
陆地水域			17	13.46	6.04%	1.83	0.82%	-11.63
	河流水面		1701	1.5	0.67%	1.83	0.82%	0.33
	坑塘水面		1704	9.31	4.18%	0.00	0.00%	-9.31
	沟渠		1705	2.65	1.19%	0.00	0.00%	-2.65

附图：

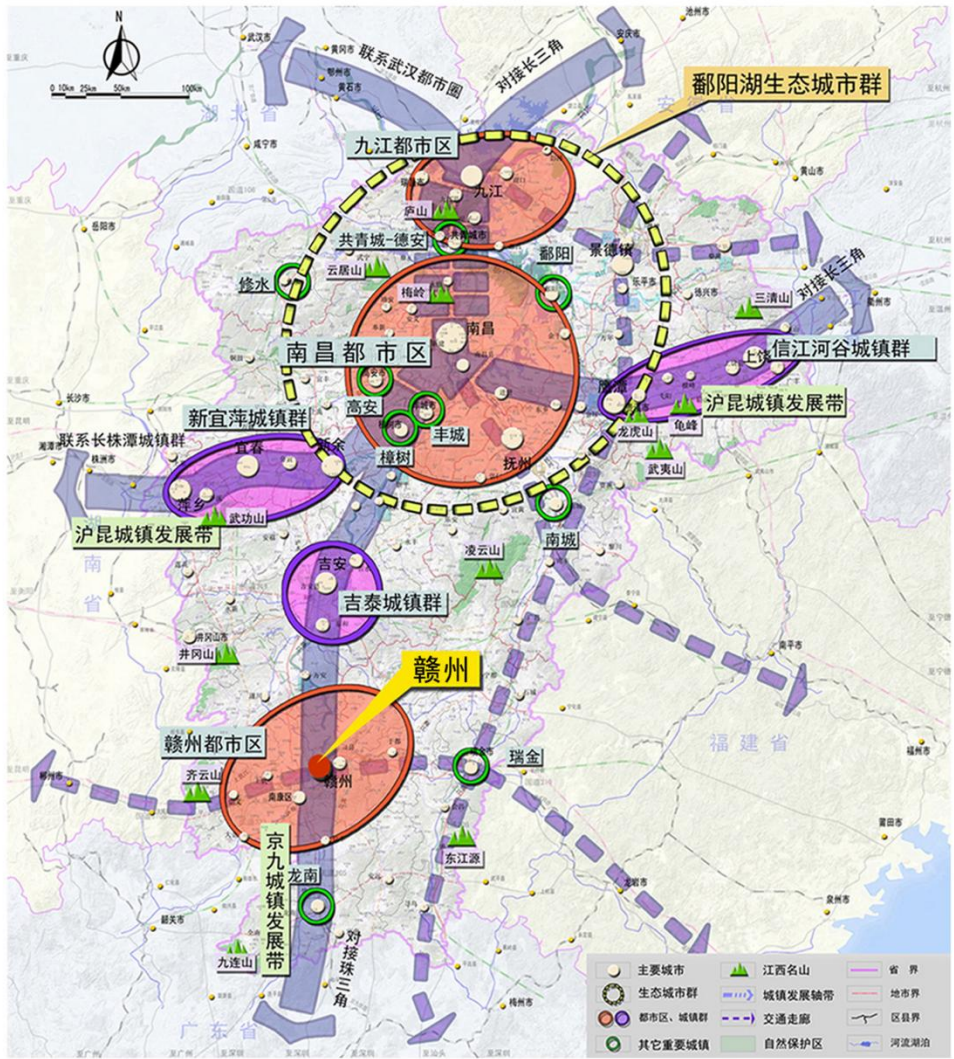
1. 区域关系图
2. 现状行政区划图
3. 土地利用现状图（功能转换数据）
4. 规划结构分析图
5. 土地使用规划图
6. 公共服务设施规划图
7. 绿地开敞空间及水系规划图
8. 道路系统规划图
9. 环保环卫工程规划图
10. 综合防灾规划图
11. 风貌分区示意图



赣州市在粤港澳大湾区城市群的区位



规划范围在赣州市中心城区的范围

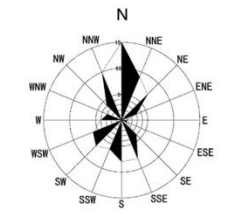


赣州市在江西省的区位



规划范围在赣州市中心城区的交通区位

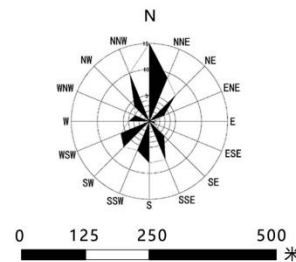
区域关系图



赣州市中心城区三江单元详细规划



现状行政区划图



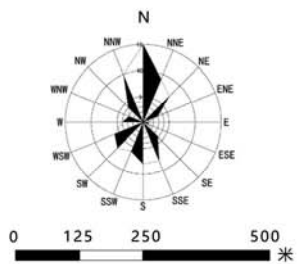
图例

- 现状道路
- 高铁
- 行政村界
- 规划范围

赣州市中心城区三江单元详细规划



土地利用现状图
(功能转换后数据)



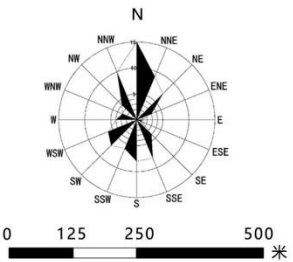
图例

- 耕地
- 园地
- 乔木林地
- 草地
- 农业设施建设用地
- 居住用地
- 公共管理与公共服务用地
- 工业用地
- 交通运输用地
- 公用设施用地
- 绿地与开敞空间用地
- 特殊用地
- 陆地水域
- 规划范围

赣州市中心城区三江单元详细规划



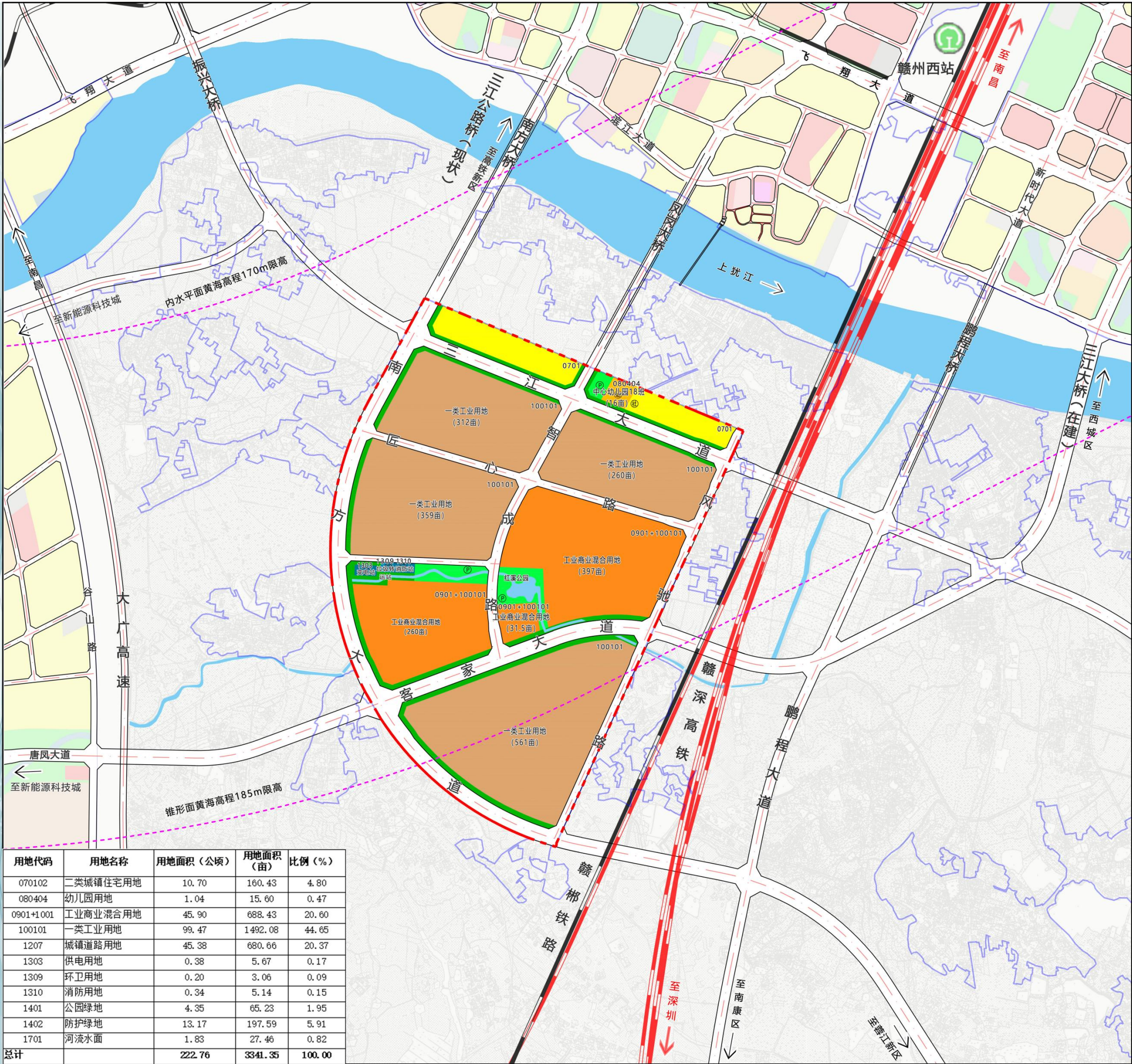
规划结构分析图



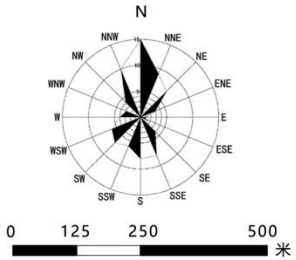
图例

-  产业配套服务核心
-  产业发展轴
-  新兴产业片区
-  城镇生活片区

赣州市中心城区三江单元详细规划



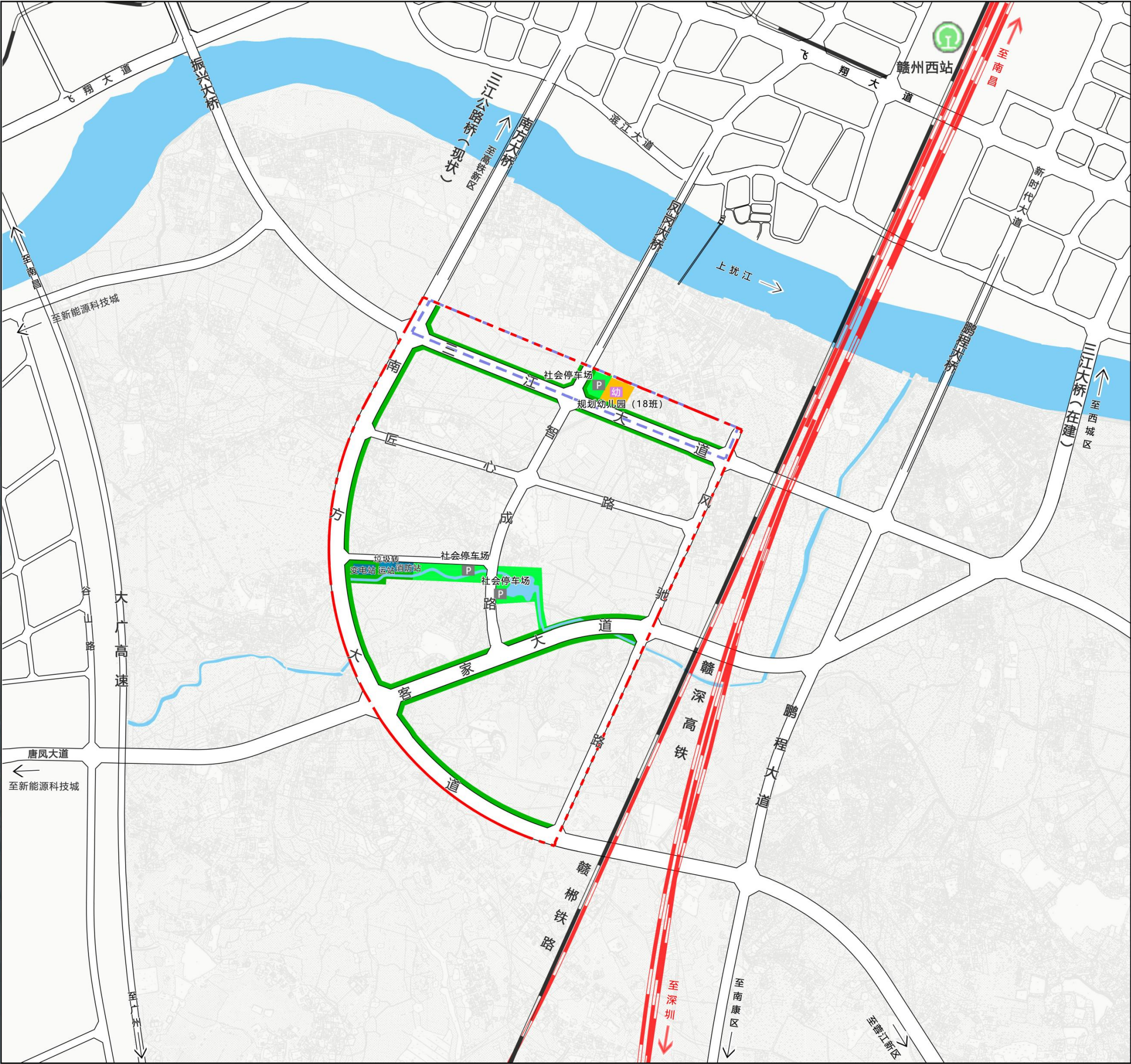
用地规划图



图例

- 二类城镇住宅用地
- 一类工业用地
- 教育用地
- 工业商业混合用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 陆地水域
- 公路用地
- 铁路
- 高铁
- 净空限制范围线
- 道路中心线
- 规划范围线
- 城镇开发边界

赣州市中心城区三江单元详细规划



公共服务设施规划图

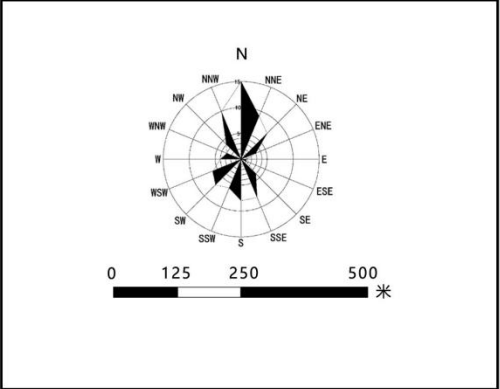
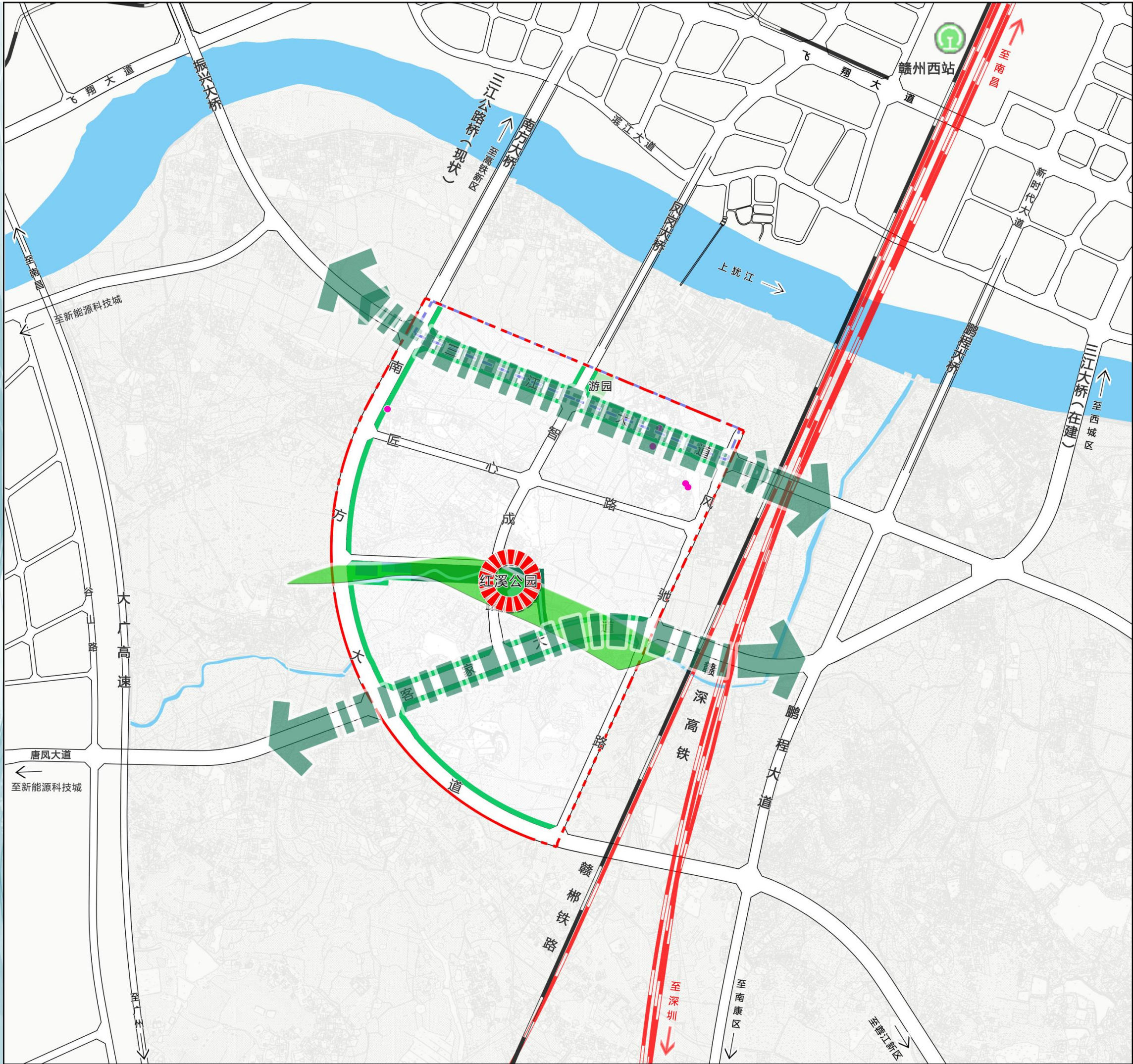


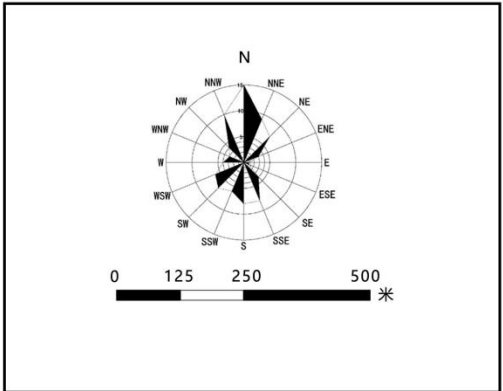
图 例

- 教育用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 陆地水域
- 10分钟生活圈
- 幼儿园
- 停车场
- 规划范围线

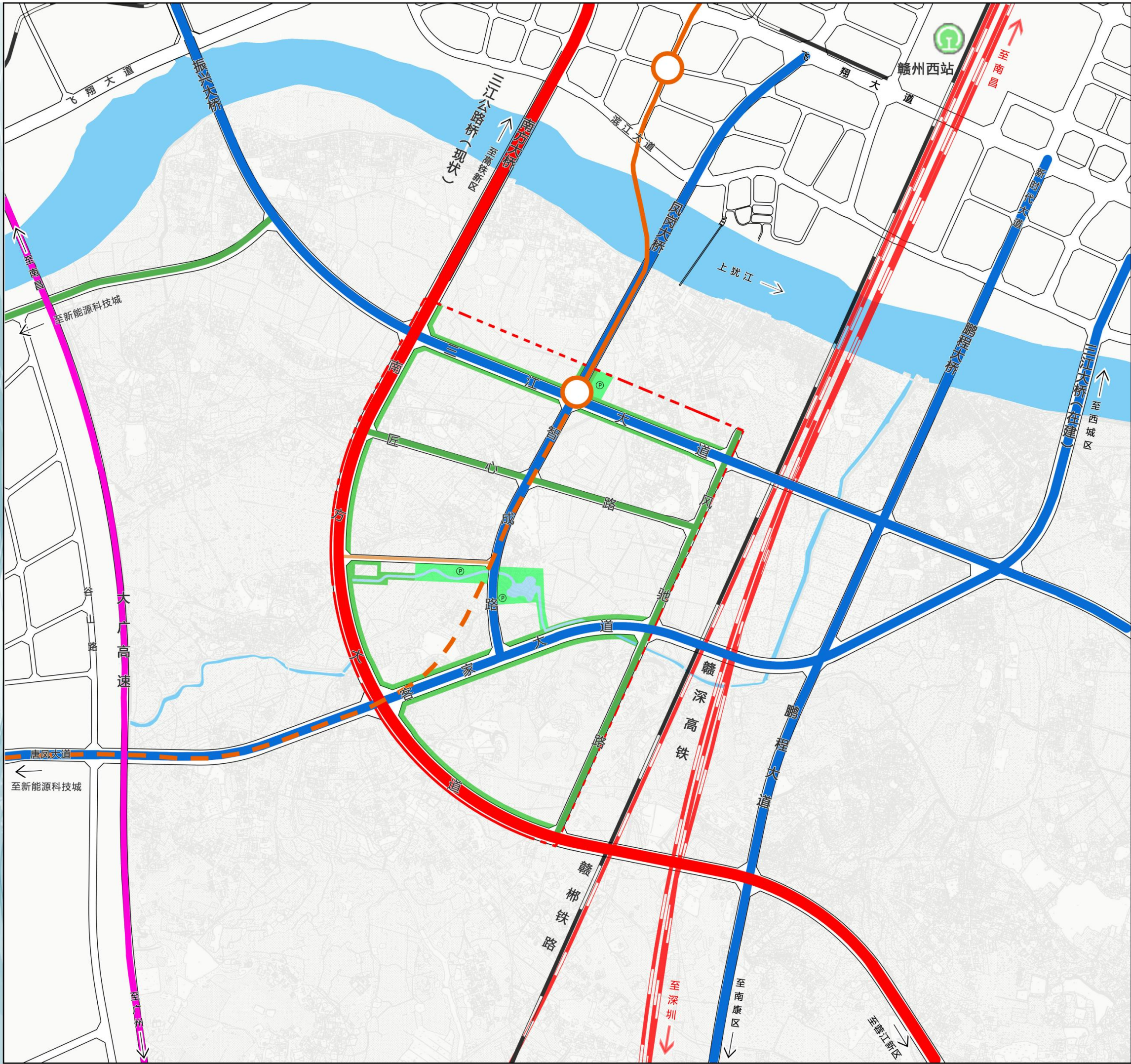
赣州市中心城区三江单元详细规划



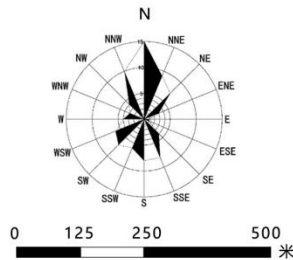
绿地开敞空间及水系
规划图



赣州市中心城区三江单元详细规划



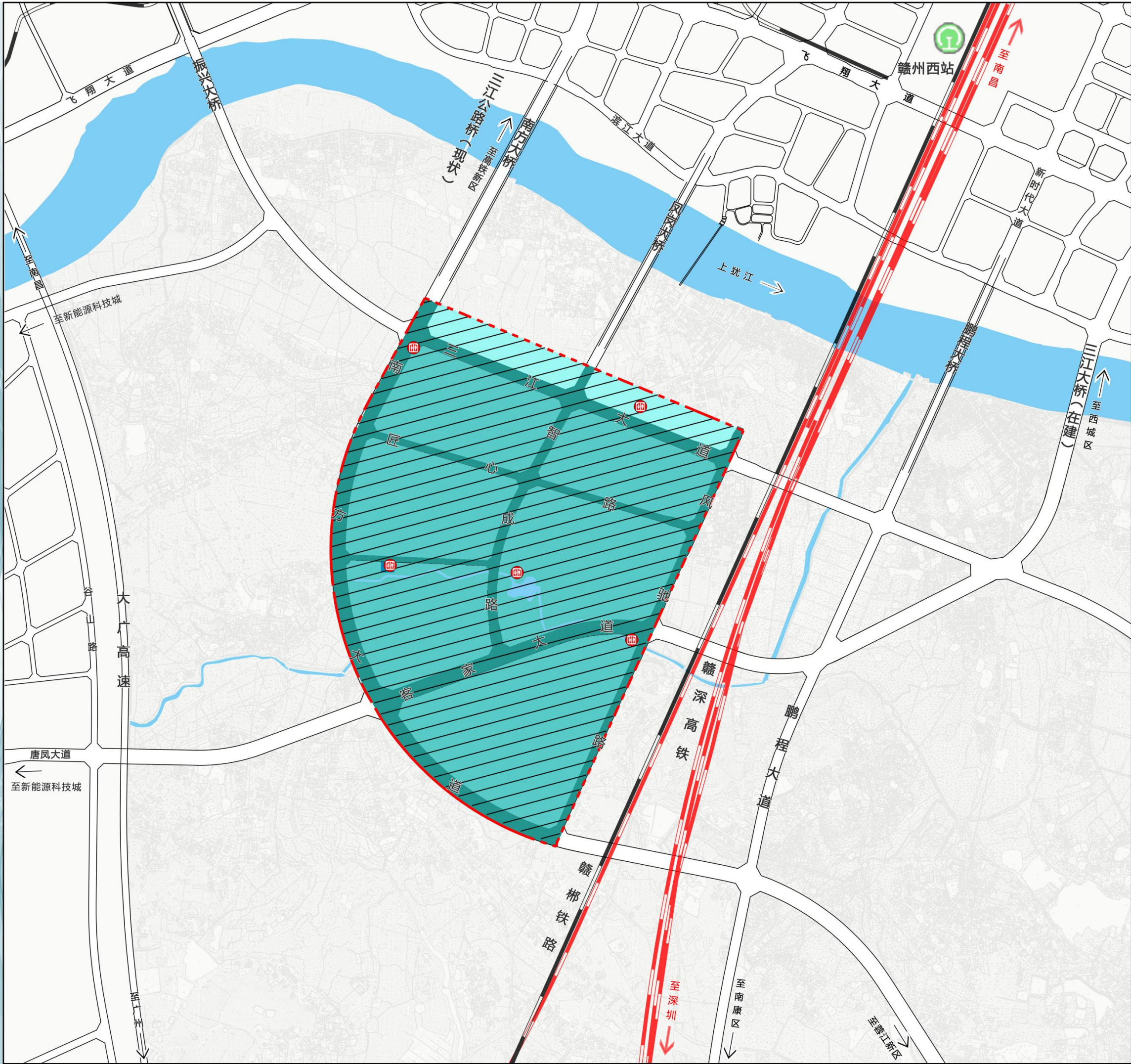
道路系统规划图



图例

- 高速铁路
- 普通铁路
- 轨道交通2号线/预留通道
- 高速公路
- 城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 轨道交通站点
- 规划范围线

赣州市中心城区三江单元详细规划



环保环卫工程规划图

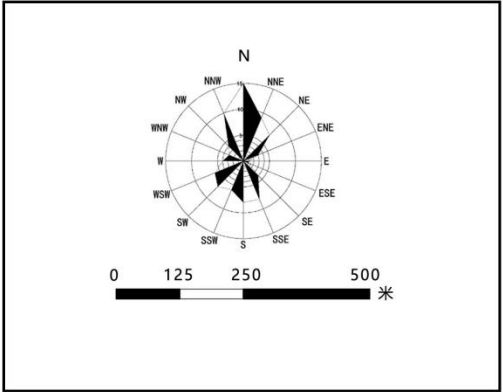
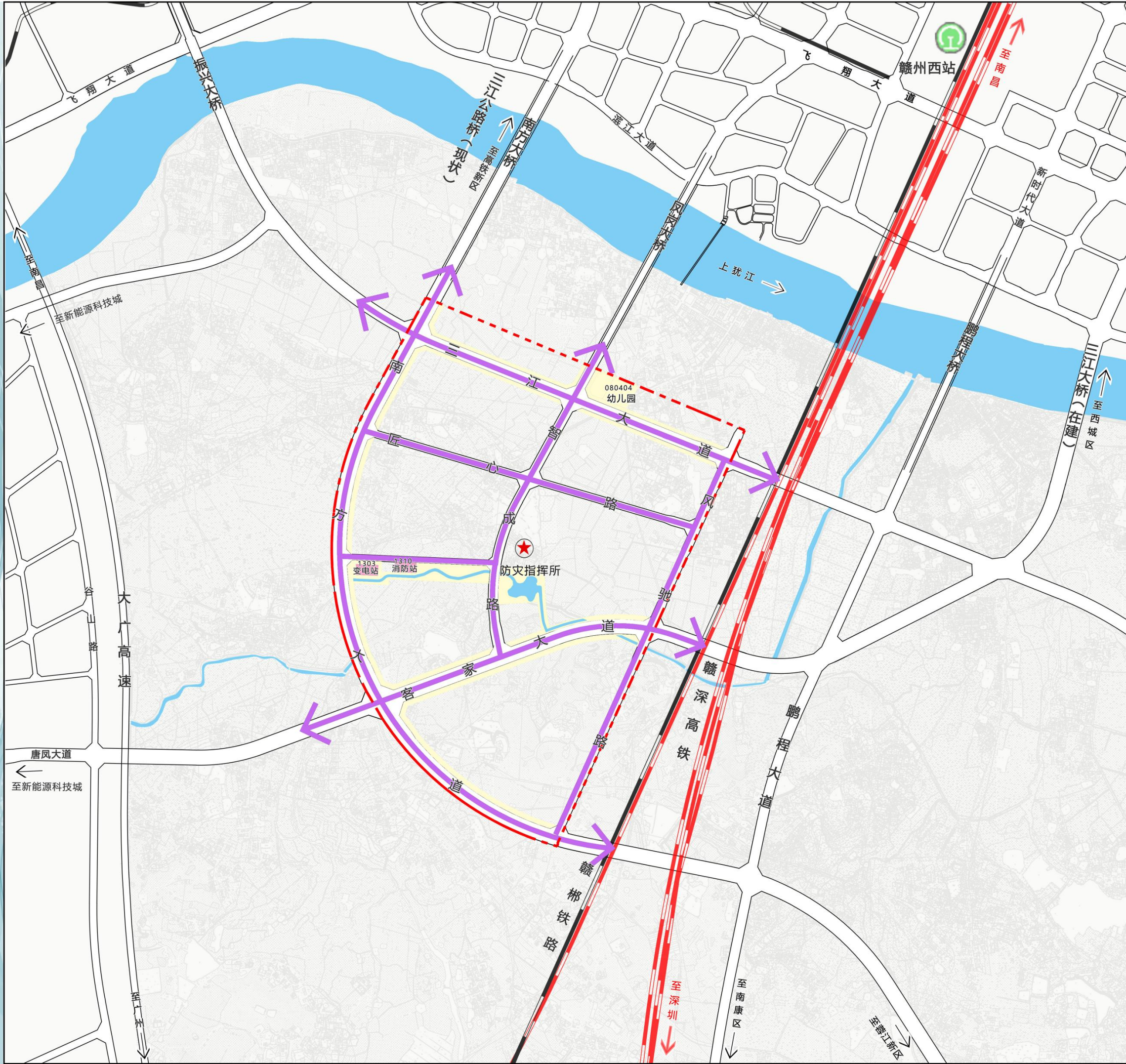


图 例

- 1类声环境功能区
- 3类声环境功能区
- 4a类声环境功能区
- II类水环境功能区
- 二级大气环境功能区
- 环卫用地
- 公共厕所
- 规划范围线



综合防灾规划图

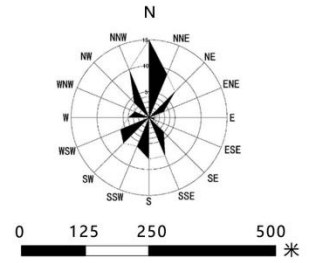
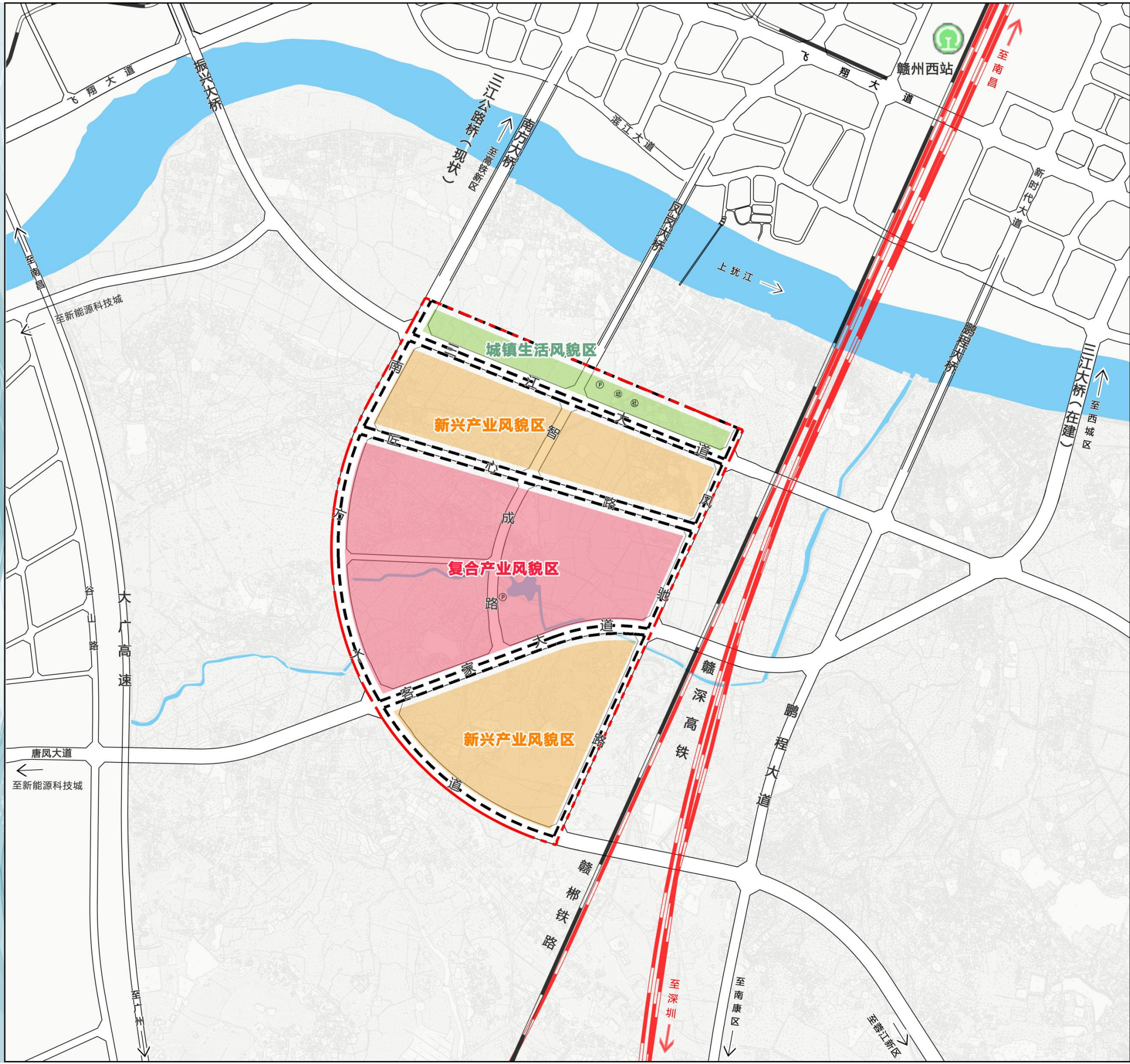


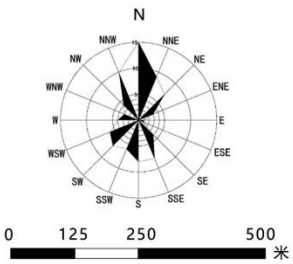
图 例

-  防灾指挥中心
 生命线工程
 防灾疏散场地
 水域
 疏散通道
 规划范围线

赣州市中心城区三江单元详细规划



风貌分区示意图



图例

- 城镇生活风貌区
- 新兴产业风貌区
- 复合产业风貌区
- 规划范围线