

《赣州市中心城区旭山单元详细规划》规划解读

南康旭山单元位于赣州市中心城区西南部，隔章水与东山南水单元相望，是南康区的行政中心及区级公共服务中心，也是南康集聚发展历史久远的地区。近日，市政府批复了《赣州市中心城区旭山单元详细规划》（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？

为传导落实市级国土空间总体规划的相关要求，有序引导城市西拓和旧区更新，充分发挥老城历史文化底蕴优势，推动空间结构优化和品质提升，加快旭山单元高质量跨越式发展，更好的指导赣州市中心城区旭山单元的开发建设，为旭山单元内的土地使用、道路交通、公共服务、市政设施、城市更新、历史文化保护提供技术依据，特编制《赣州市中心城区旭山单元详细规划》作为规划范围内城市建设的法定规划。

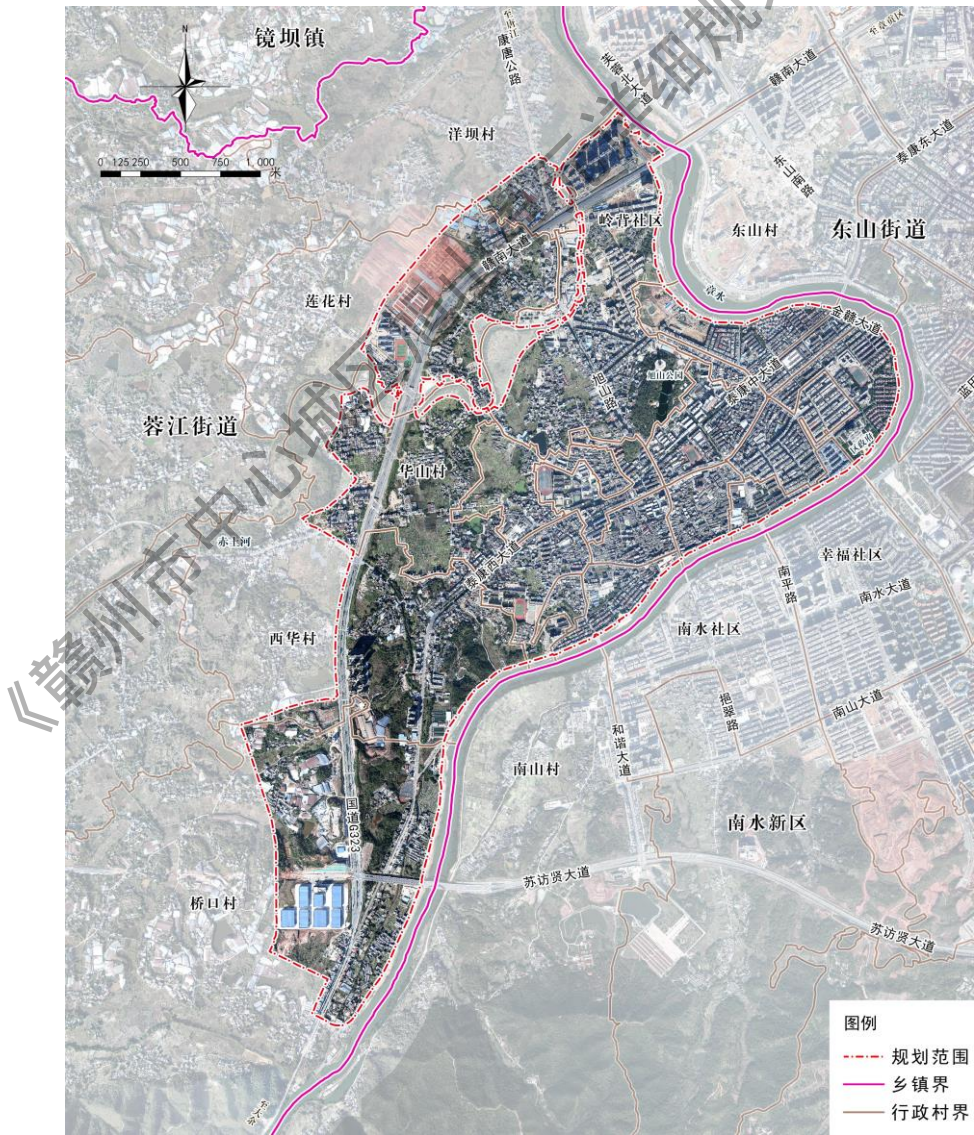
二、《规划》将起到什么作用？

《规划》是旭山单元开展国土空间开发、保护、实施国土空间用途管制、核发规划许可、进行各项建设活动的法定文件，是实施城市规划建设和管理的直接依据。在旭山单元

内进行的各项城市建设活动，均应遵循本《规划》。《规划》批准实施后，任何部门和个人不得随意修改、违规变更，确需变更的，应依法按程序进行。

三、《规划》的位置在哪，范围有多大？

依据“三区三线”划定成果，规划范围与城镇开发边界一致，具体范围东至章水，南临金赣西大道，西至桥口物流园规划道路，北至赣南大道北侧约一公里处，总用地面积约8.17平方公里。



四、规划定位与目标是什么？

通过城市旧区有机更新，推进老城内涵式发展，将旭山单元打造成为公共服务完善、城市活力多元、都市产业振兴、文化底蕴厚重的滨水宜居生态城区。

突出历史文化的传承与彰显，推动南康老城实现战略转型升级，将旭山单元建设成为赣州市南康区发展新引擎、历史文化名区，打造“南埜新韵·活力老城”。

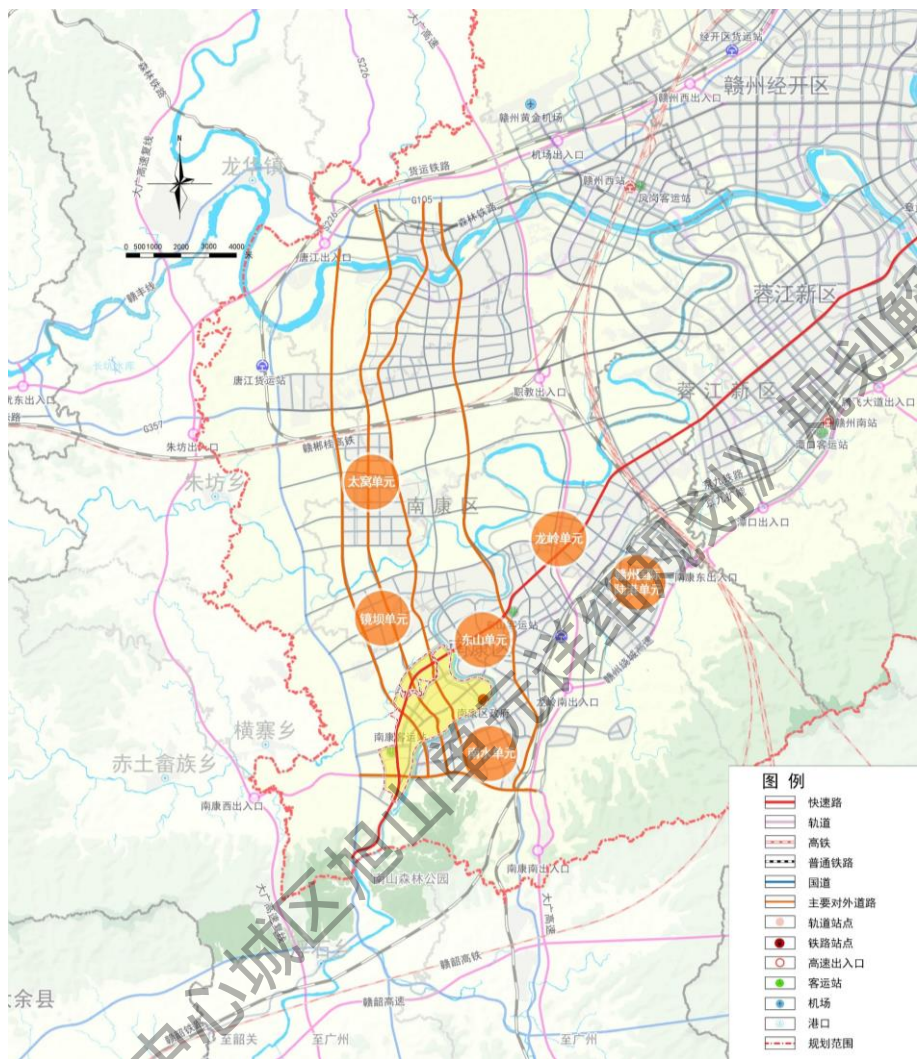


五、规划发展策略是什么？

策略一：完善区域交通，优化交通设施布局

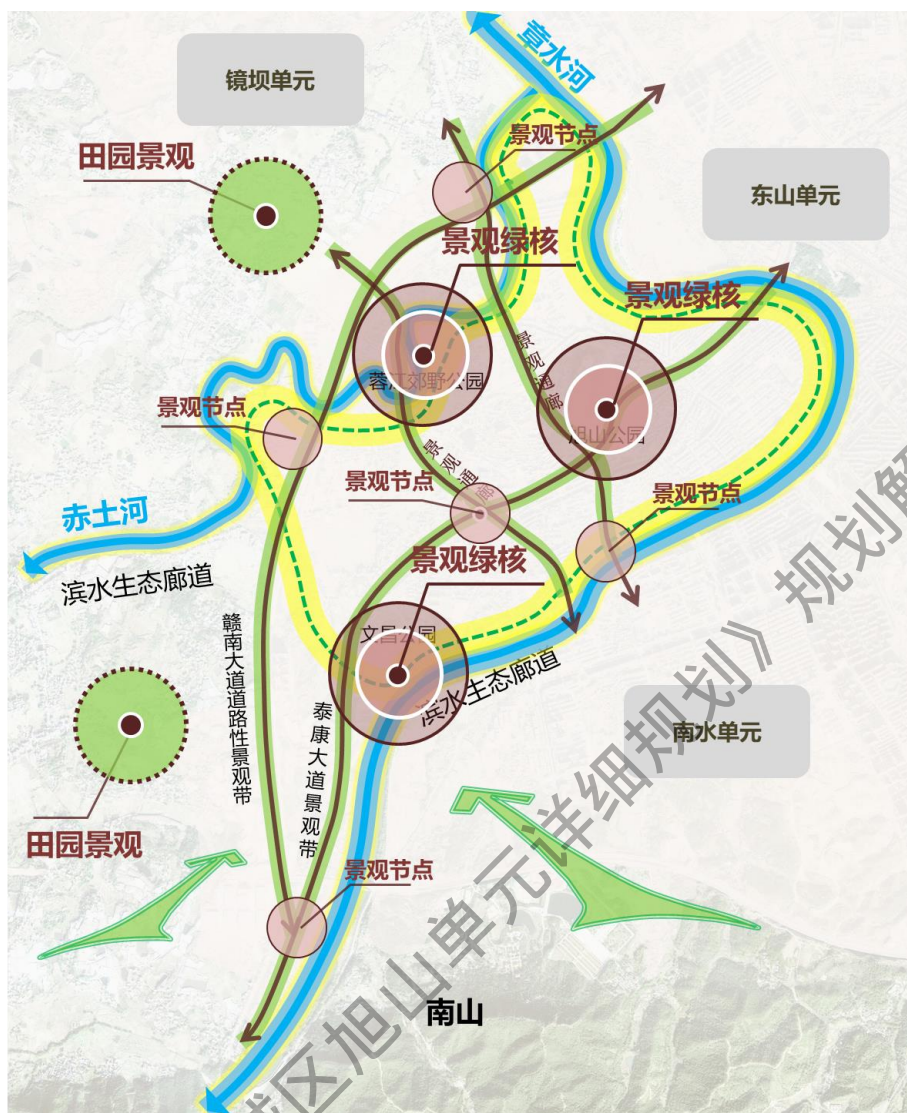
打通侧峰大道与南埜大道，畅通南北向联系，形成“三横三纵”骨干路网结构；理顺老城内部路网，打通断头路，

畅通内部“微循环”；分区施策，多形式布局社会停车场，缓解停车难问题。



策略二：山水互动、渐进更新，推动片区品质提升

一是明确旧区更新范围，挖掘更新潜力，按照“全面改造类、综合整治类、功能改善类”三类，分别提出更新指引，推动城市旧区更新；二是合理利用滨水空间，形成“一环串接，三心引领，蓝绿相连，多点覆盖”的绿地景观结构，规划公园绿地面积 80.93 公顷，人均公园绿地面积由现状 1.68 m²提高到 5.78 m²。



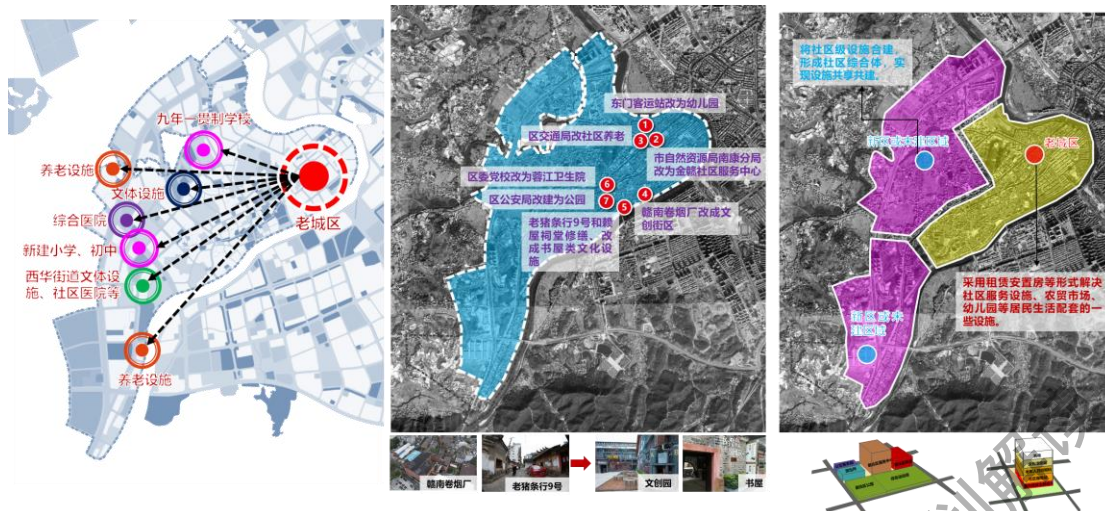
策略三：植入功能，活化历史文脉，焕发“新”活力

围绕苏步东西街及旭山南路，确立“一横一纵、一区、多点”的历史保护格局；保护性改造街区，保留苏步街等传统街巷格局与肌理，对“老烟厂、苏步街”等植入新功能，推动文商旅融合，焕发老城“新活力”。



策略四：多措并举，补齐公共服务设施短板

充分挖掘旧区存量空间，通过以新带旧、腾笼换鸟、灵活布局的方式，创新公共服务供给。新增街道级文化、体育设施各 2 处，综合医院 1 处，社会养老设施 2 处，初中 1 所，小学 4 所，补齐设施短板；社区级设施按 15 个居住社区生活圈进行完善；商业设施形成两个商业中心，丰富商业类型，激发老区活力。



六、规划主要内容是什么？

1、规划空间结构

规划旭山单元的空间结构为“双心互动、两带环绕、三轴延展、四片互联”，其中：

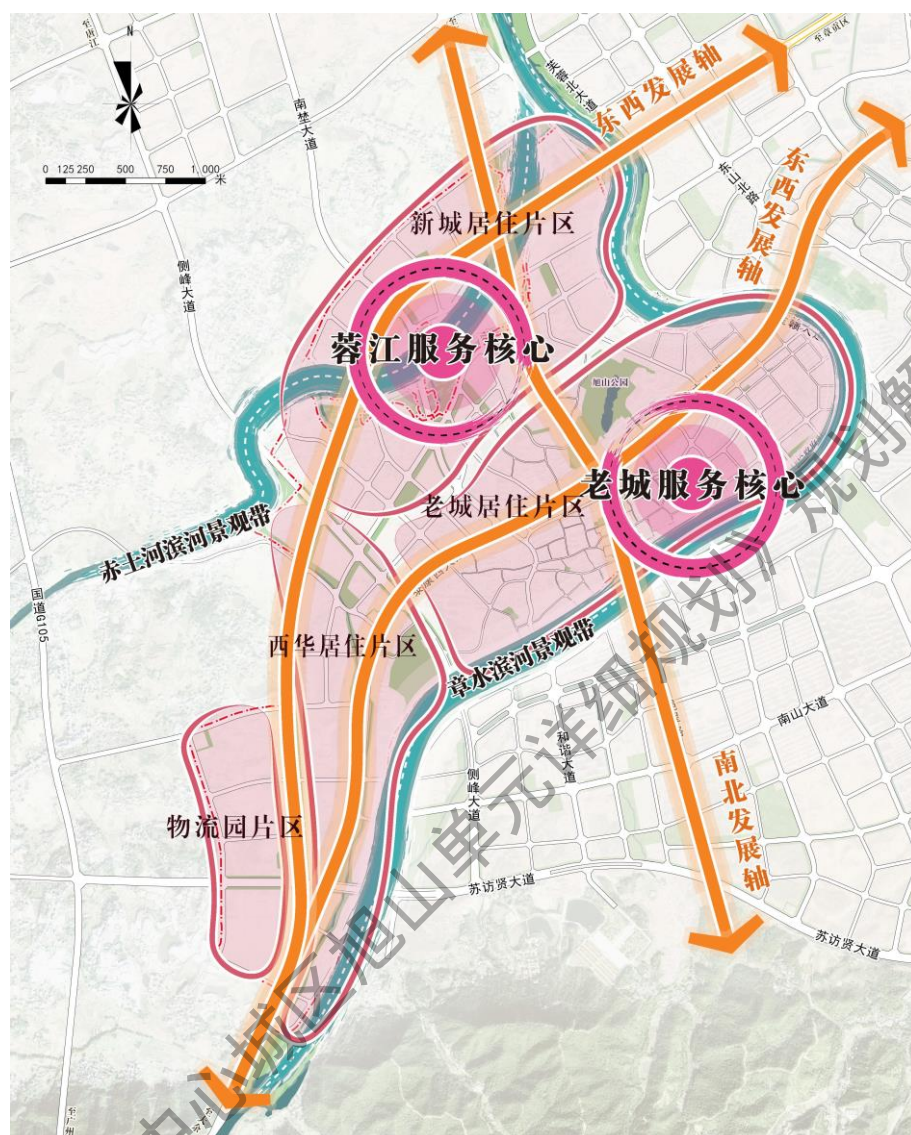
双心互动：分别指老城服务中心和蓉江服务中心，其中老城服务中心提供行政办公、文化、教育、医疗、商业等服务，是整个老城核心；蓉江服务中心位于北部蓉江新城，与老城服务中心形成互动。

两带环绕：分别指沿章江形成的章江景观发展带和沿赤土河形成的赤土河景观发展带，形成两带环绕的外围水系景观格局。

三轴延展：分别指沿旭山路形成的南北向发展轴、沿泰康路和赣南大道形成的两条东西向发展轴。

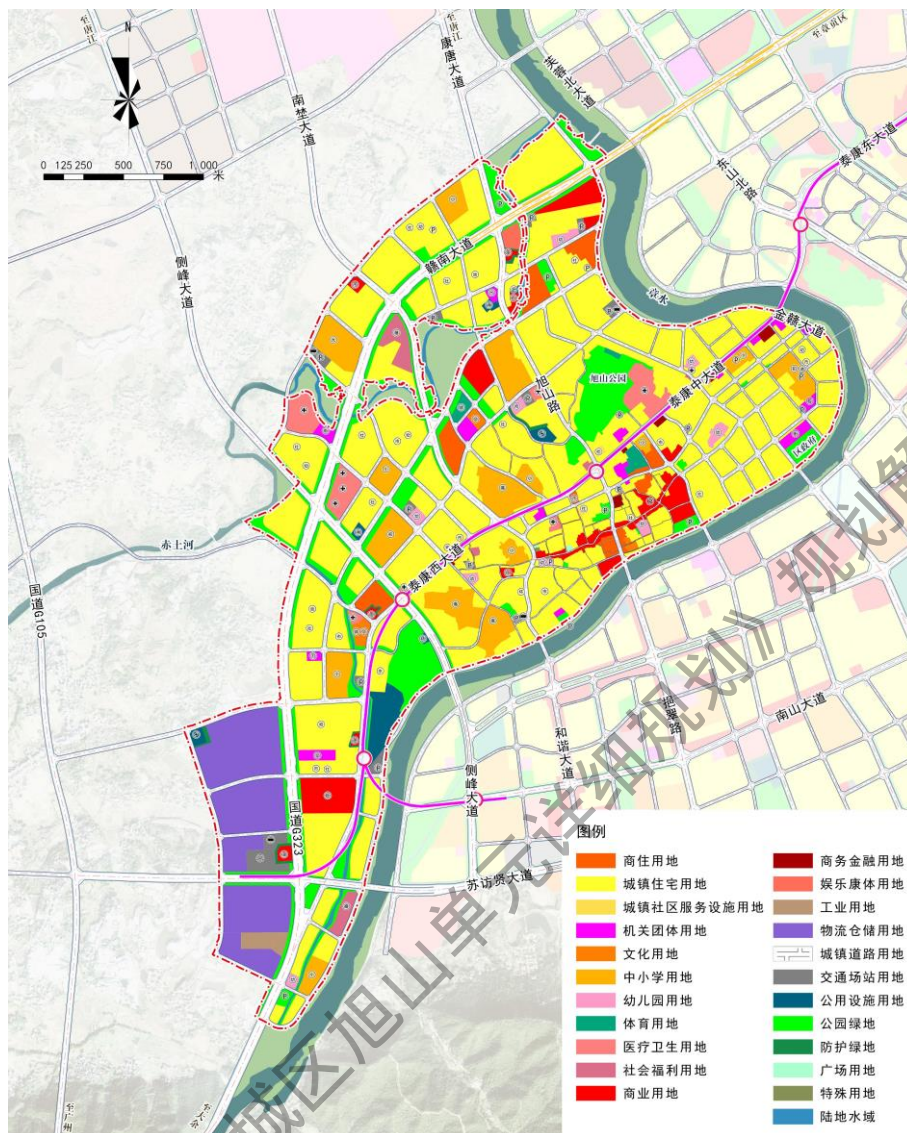
四片互联：分别为老城综合服务区、新城居住片区、西华居住片区及围绕桥口物流园形成的物流园片区，片区互动

互联。



2、国土空间用地布局

规划旭山单元规划国土空间总用地面积 816.59 公顷，其中城镇建设用地面积 814.49 公顷，占规划范围用地面积的 99.99%，涉及居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地；其他建设用地面积 0.1 公顷，占规划范围用地面积的 0.01%，主要为文物古迹用地。



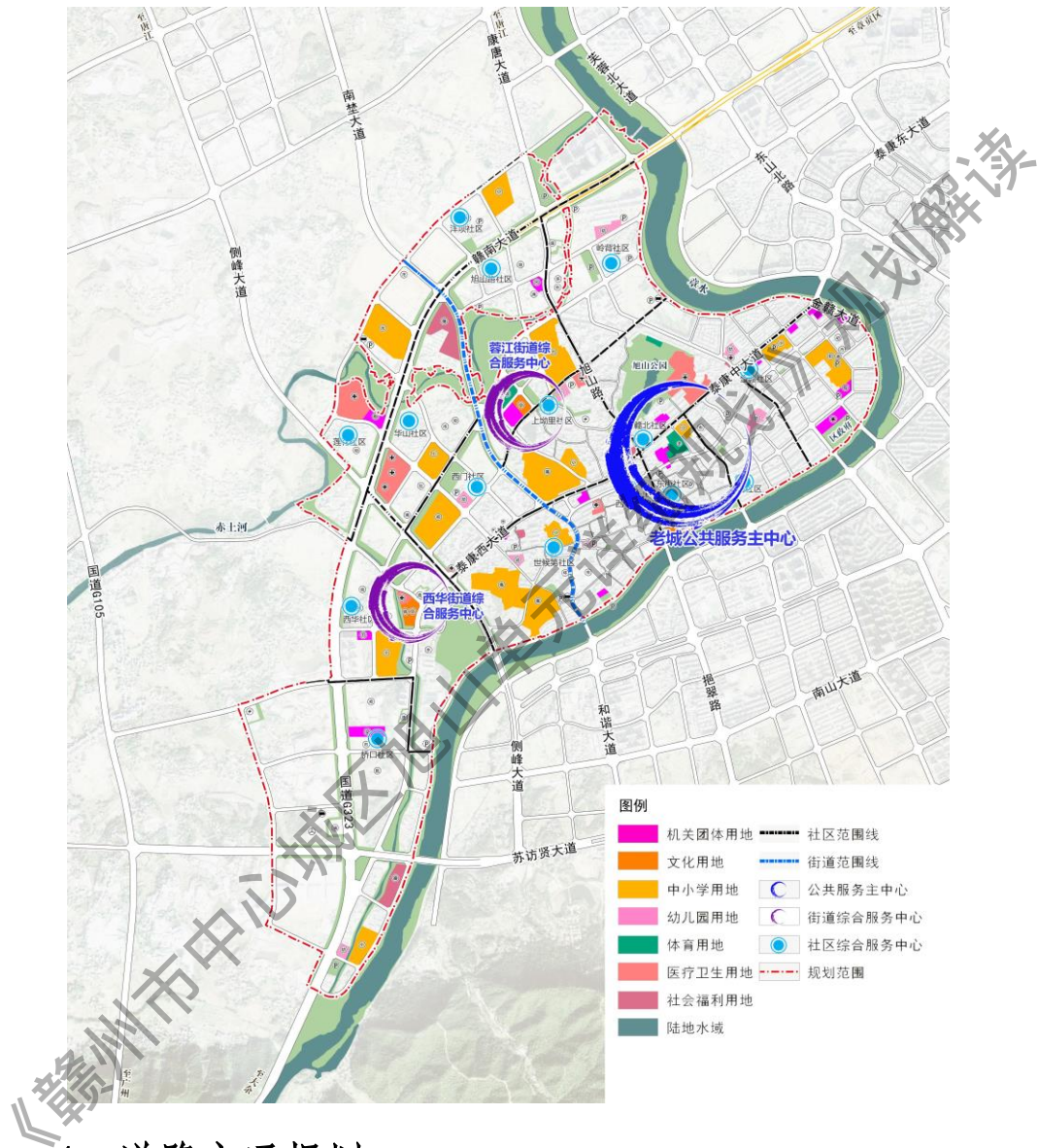
3、公共服务设施规划

规划赣州市中心城区旭山单元按“片区级——街道级（15分钟生活圈）——社区级（5—10分钟生活圈）”的三级公共服务中心体系，形成“一主、多点”的总体布局。

“一主”：指老城公共服务主中心，位于蓉江老城区，主要承担商业金融、文化、教育、医疗等功能。

“多点”：包括街道级综合服务中心（15分钟生活圈）2处，社区级综合服务中心（5—10分钟生活圈）15处。主要

配置满足居民日常生活所需的健康管理、为老服务、终身教育、文化活动、体育健身、商业服务、行政管理和其它设施，构建旭山单元“便民生活圈”。



4、道路交通规划

(1) 区域交通规划

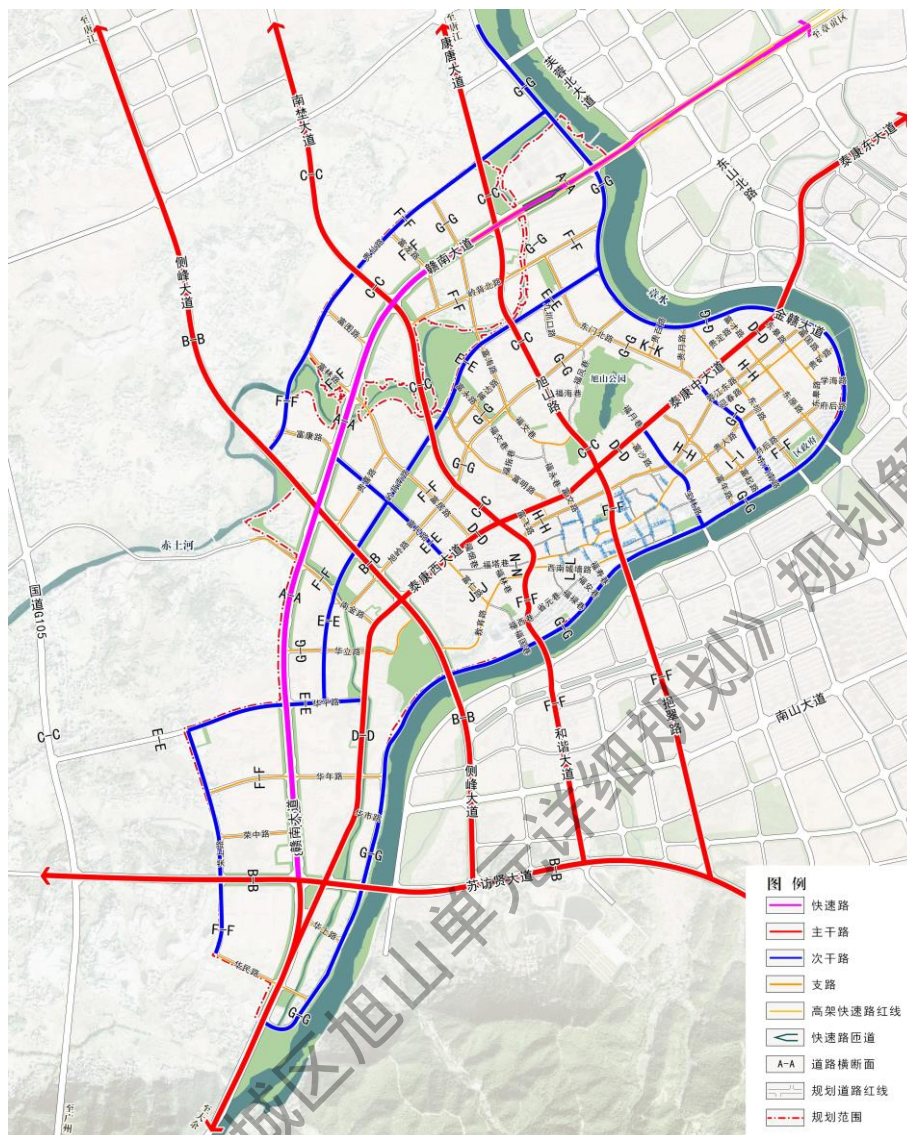
规划依托赣南大道快速路，融入城市快速路网体系，同时结合轨道交通线路及城市主干路网等，快速连接东山南水、龙岭、蓉江新区、章江新区等城市重要单元，以及赣州黄金

机场、赣州西站等重要对外交通设施，建立高效便捷的对外交通路网体系。

加强区域衔接，建立与周边城市单元互通互联的交通网络。通过新增道路及对现有道路的提升优化，依托黄祖炎大道、南垄大道及康唐大道加强与南北向城市单元便捷的交通联系，依托泰康中大道及苏访贤大道强化与东西向城市单元的互连互通。

（2）道路系统规划

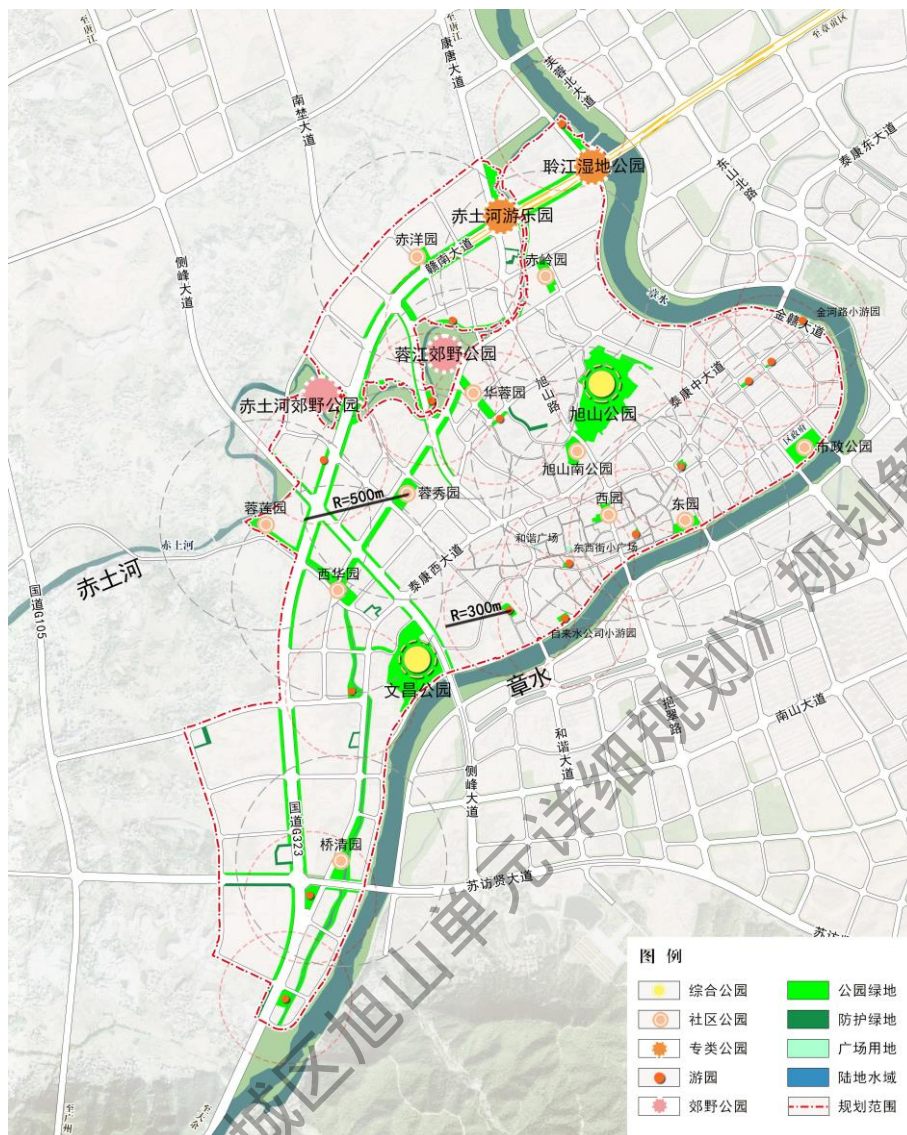
规划形成“三横三纵”的路网结构体系，包括城市快速路和城市主干路。三横：赣南大道、泰康西大道、苏访贤大道。三纵：黄祖炎大道、南垄大道、旭山路。



5、绿地系统规划

规划构建“一环串接，三心引领，蓝绿相连，多点覆盖”的绿地景观结构。

规划公园绿地面积 80.88 公顷，人均公园绿地面积不少于 5.78 平方米/人。规划公园绿地的设置遵循均衡分布、便于使用、结合服务居住社区布置的原则，并考虑公园绿地合理的服务半径，实现 300 米见绿，500 米见园。设置综合公园 2 处，社区公园 11 处，专类公园 2 处。



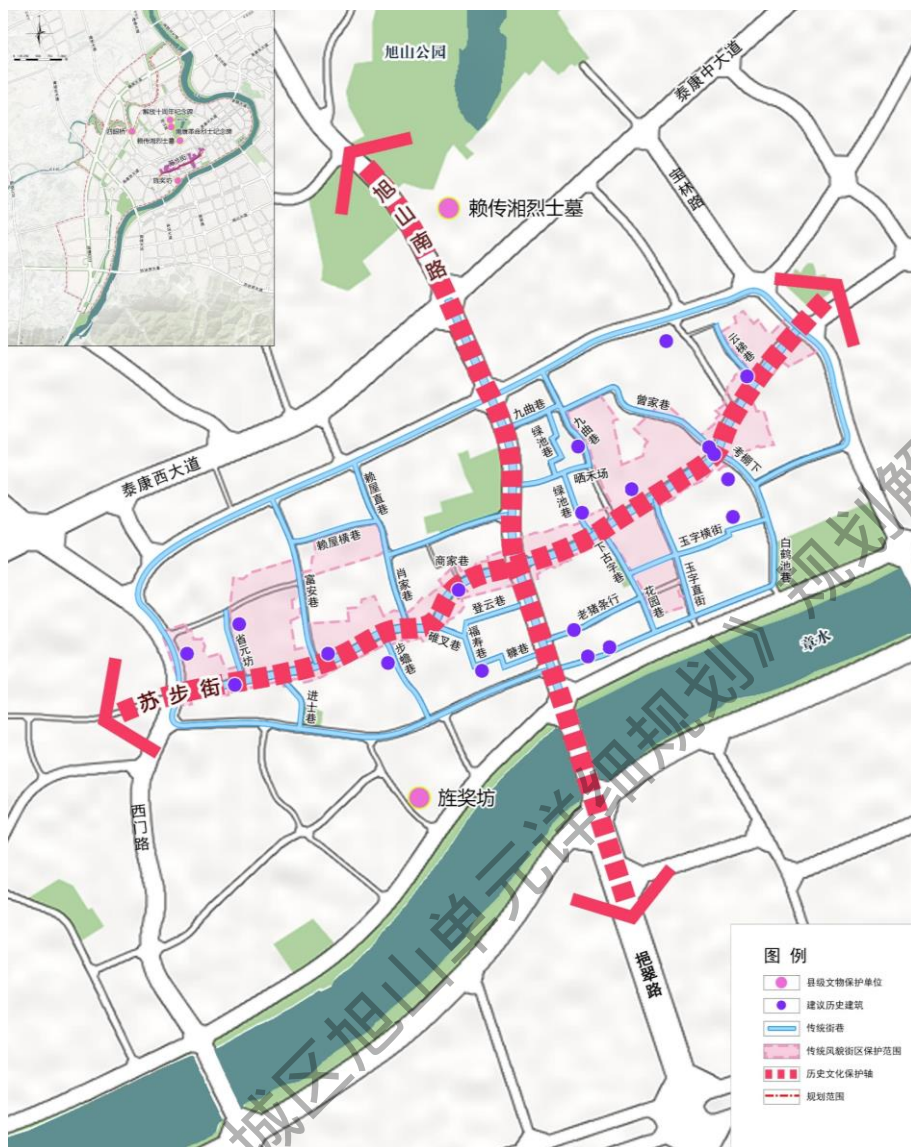
6、历史文化保护规划

规划打造“一横一纵、一区、多点”的历史保护格局：

一横一纵：指沿苏步东西街传统街巷形成的横向历史文化保护轴和围绕旭山南路形成的纵向历史文化保护轴；

一区：指以苏步东西街为核心形成的特色苏步街传统风貌街区；

多点：多点指 19 处建议历史建筑和 5 处县级文保单位。



7、城市旧区更新

(1) 旧区范围

旭山单元旧区更新范围为老城区域，北至泰康西大道，东面及南面至金赣大道，西至南康二中一带的围合区域，拟划定面积为 247.65 公顷。

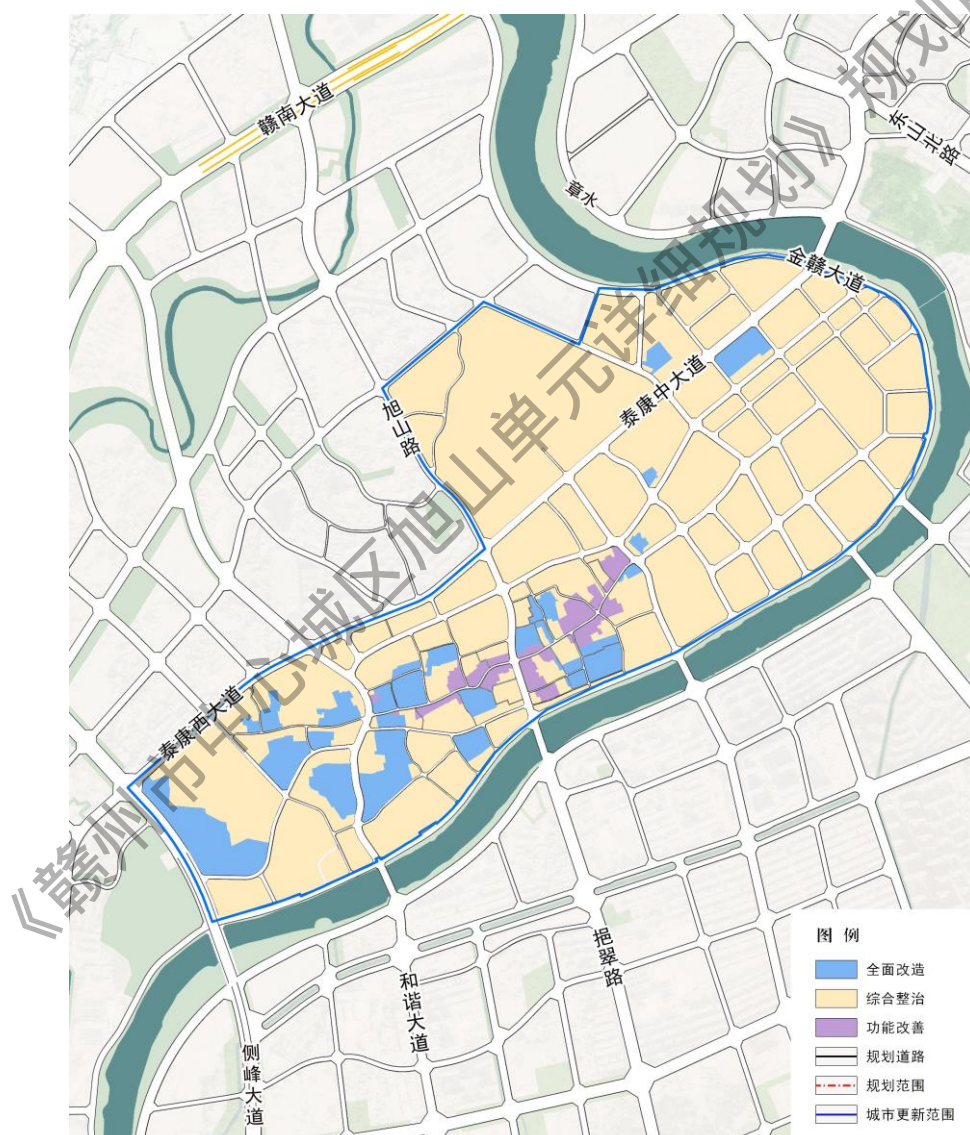
(2) 更新目标

以完善城市结构和功能为导向，针对生活、生产、生态、文化、安全、交通等方面提出更新思路与任务，将苏步东西

街及周边旧城、旧村打造为有历史、有温度、可复制的历史休闲漫步街及旧城更新发展样板。

（3）更新措施

综合分析现状建筑质量、居民意愿、资金投入以及改造周期等因素，将旧区更新改造模式分为：全面改造、综合整治和功能改善三类。



七、如何保障规划落地实施？

《规划》主要从三个方面强化保障旭山单元的规划建设

实施管控。

一是探索分层编制、分层管控详规编制模式：规划从单元层面和地块层面进行管控。单元层面侧重落实与统筹，规划老城区划分 7 个旧城更新单元，重点明确单元主导功能、建筑规模总量，明确单元内更新方式指引，提出环境整治等方面更新重点，引导城市旧区更新；西侧新区划分 7 个增量单元，重点明确居住建筑及商业建筑面积总量，明确公共服务设施用地及建设要求、主次干路走向以及城市四线等底线管控等要求；地块层面侧重实施，明确地块具体开发控制指标。

二是遵循城市设计指引，强化建设管控：围绕“山水翠屏，古城新貌”的城市设计总体意向，构建“两轴两廊、三区多节点”的城市设计总体框架，加强片区建筑风貌、建筑色彩等方面的营造管控。

三是信息公开，强化公众参与：建立详规编制内容的信息公开制度，完善控规公众参与机制，提高公众参与的法律保障，多途径提升公众参与意识。