

《赣州市中心城区太窝单元详细规划》规划解读

太窝单元位于中心城区西部，北邻唐江与新能源汽车科技城，是南康串联南北城区的重要单元。近日，市政府批复了《赣州市中心城区太窝单元详细规划》(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，充分利用太窝单元的区位交通特征与产业基础，推动太窝单元及其周边区域产业提质升级，加快构建产城融合的空间格局，更好的指导赣州市中心城区太窝单元的开发建设，为太窝单元内的土地使用、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《赣州市中心城区太窝单元详细规划》作为规划范围内城市建设的法定规划。

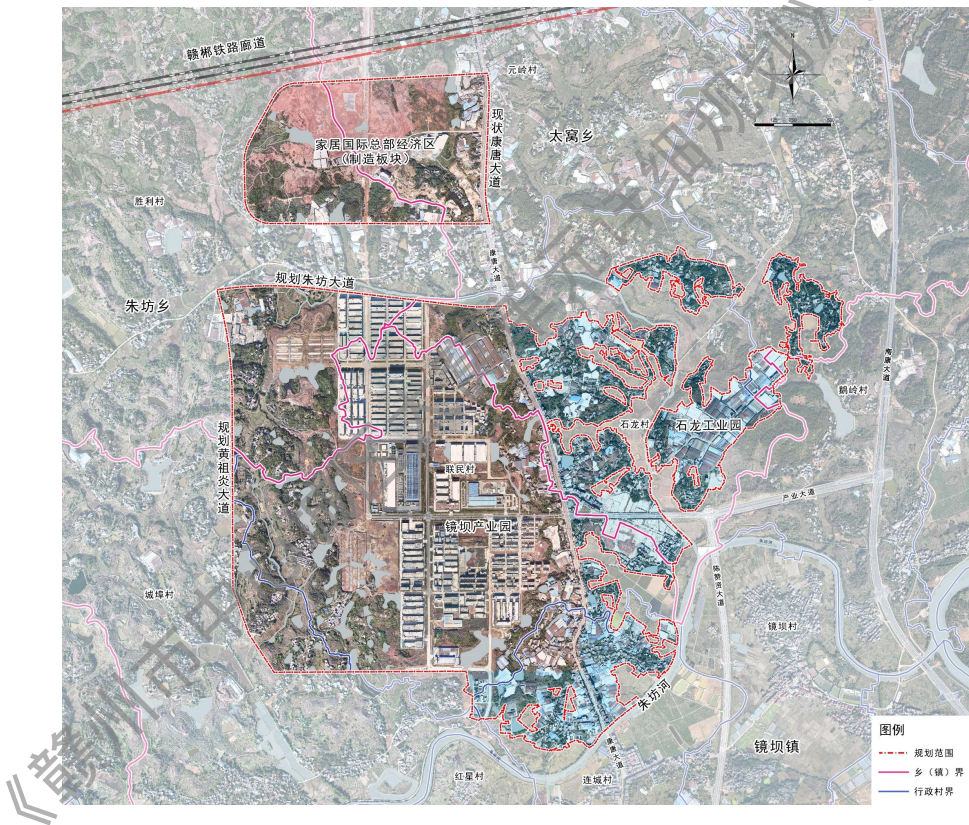
二、《规划》将起到什么作用？

《规划》是太窝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。在太窝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擅自修改、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，具体范围北至规划赣郴铁路廊道，东至朱坊河、现状陈赞贤大道与南康大道，南至朱坊河，西至规划黄祖炎大道，总面积约 9.03 平方公里。



四、规划定位与目标是什么？

1. 功能定位

将太窝单元打造为以智能家居制造产业集群为主导，集智慧光电、电商物流、高端装备制造等功能于一体的先进智

造产业区。

顺应区域产业发展新格局，积极承接粤港澳大湾区家居产业纵深拓展，创新推动产业升级转型，将太窝单元打造为创新驱动引领区、智能制造示范区。



五、规划主要内容是什么？

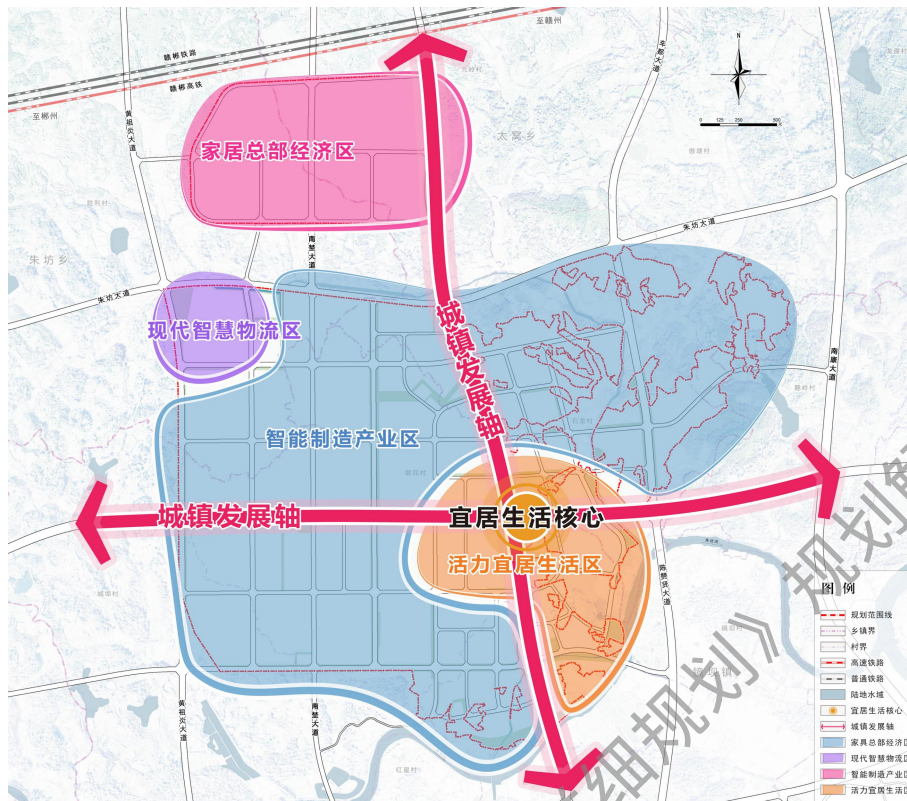
1、规划空间结构

规划太窝单元的空间结构为“一心、两轴、四片区”，其中：

“一心”：以联民社区安置点为核心，打造集居住、商业、教育等功能于一体的宜居生活核心；

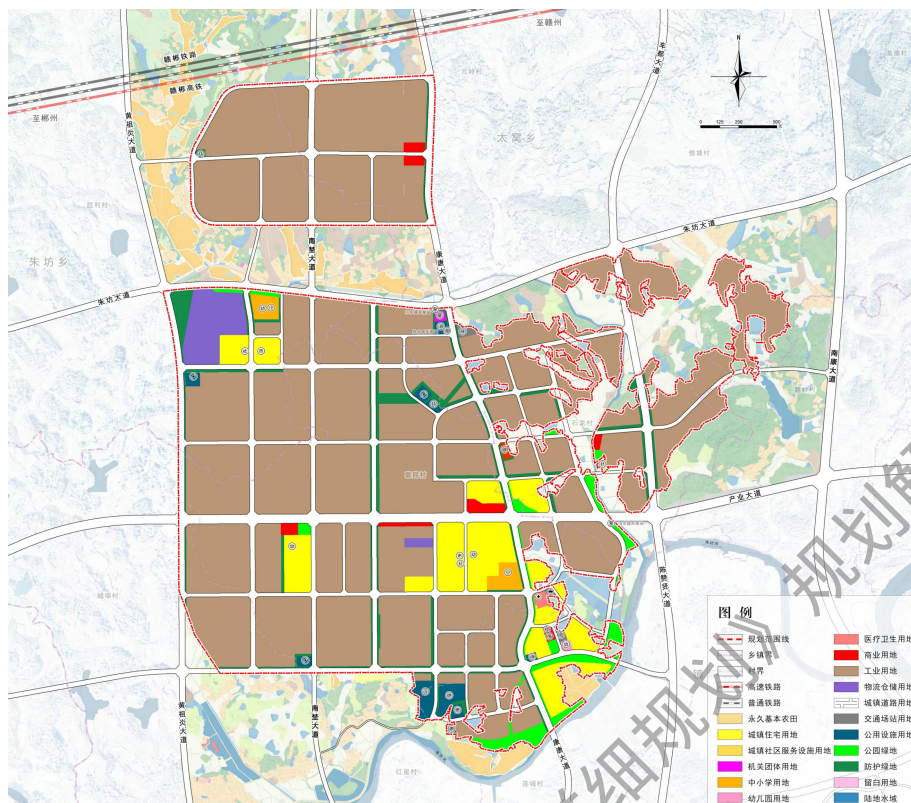
“两轴”：分别以产业大道与康唐大道构建城镇发展轴，植入现代城镇功能、提升景观风貌；

“四片区”：家居总部经济区、现代智慧物流区、智能制造产业区、活力宜居生活区。



2、国土空间用地布局

规划范围内总用地面积 902.63 公顷，均为城镇建设用地，主要包括居住用地、工矿用地、仓储用地、交通运输用地等。

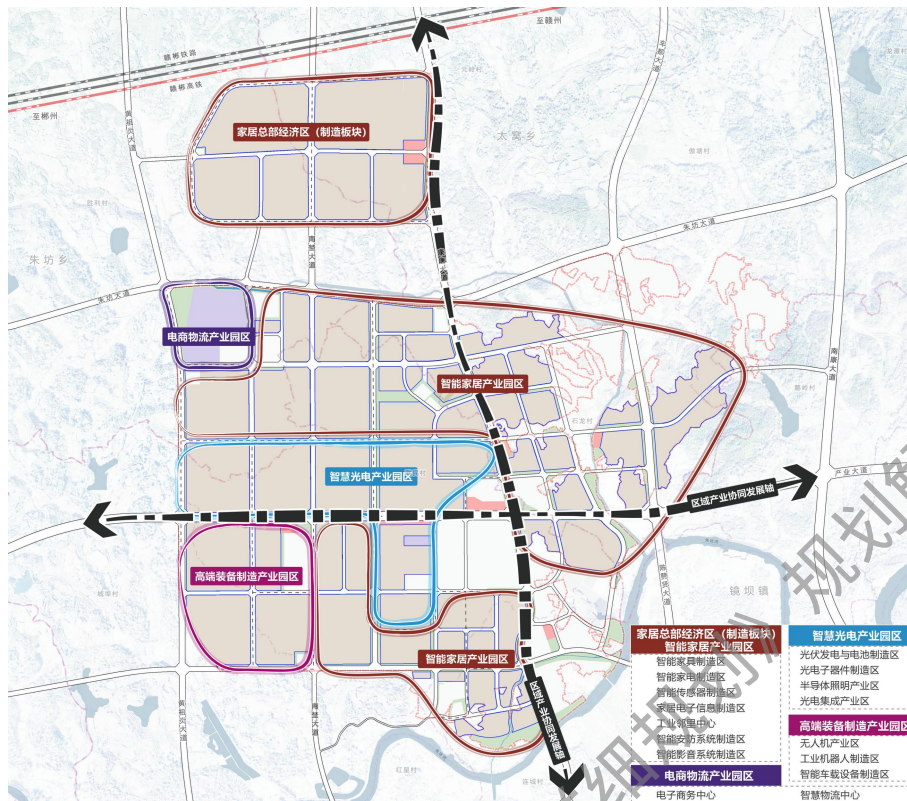


3、产业用地空间布局规划

太窝单元以打造大湾区产业转移协作高地、赣州智能制造产业示范基地为产业发展目标，以智能家居、智慧光电、电商物流、高端装备制造为主导产业。规划构建“两轴四区”的产业空间布局。

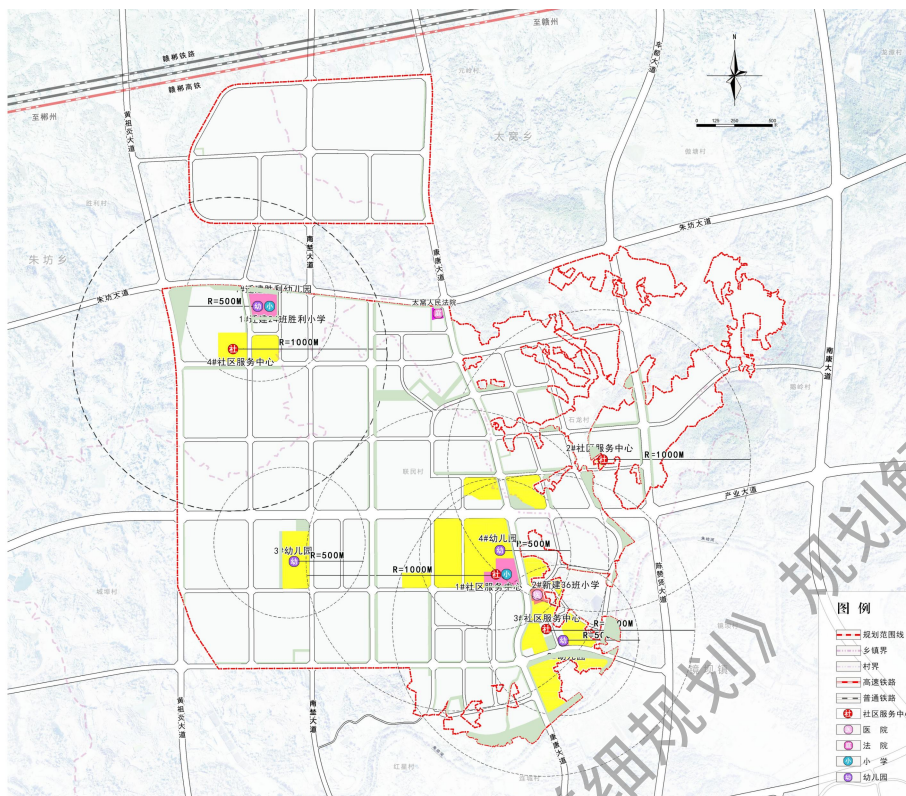
两轴：指沿康唐大道、产业大道构建的一横一纵区域产业协同发展轴。

四区：家居总部经济区（制造板块）与智能家居产业园区、智慧光电产业园区、电商物流产业园区、高端装备制造产业园区。



4、公共服务设施规划

规划构建“街道级（15 分钟生活圈）—社区级（5-10 分钟生活圈）”两级公共服务中心体系。太窝单元是以生产功能为主的单元，居住人口规模 2.5 万人，未达到街道设置标准，因此街道级公共服务设施主要共享北侧的太窝街道公共服务设施和南侧镜坝单元的街道级公共服务设施。



5、道路交通规划

(1) 区域交通规划

打造与周边联通的“多维区域交通体系”。

承接南北：规划落实黄祖炎大道、南埜大道、陈赞贤大道等南北向对外通道，分担康唐大道通行压力。

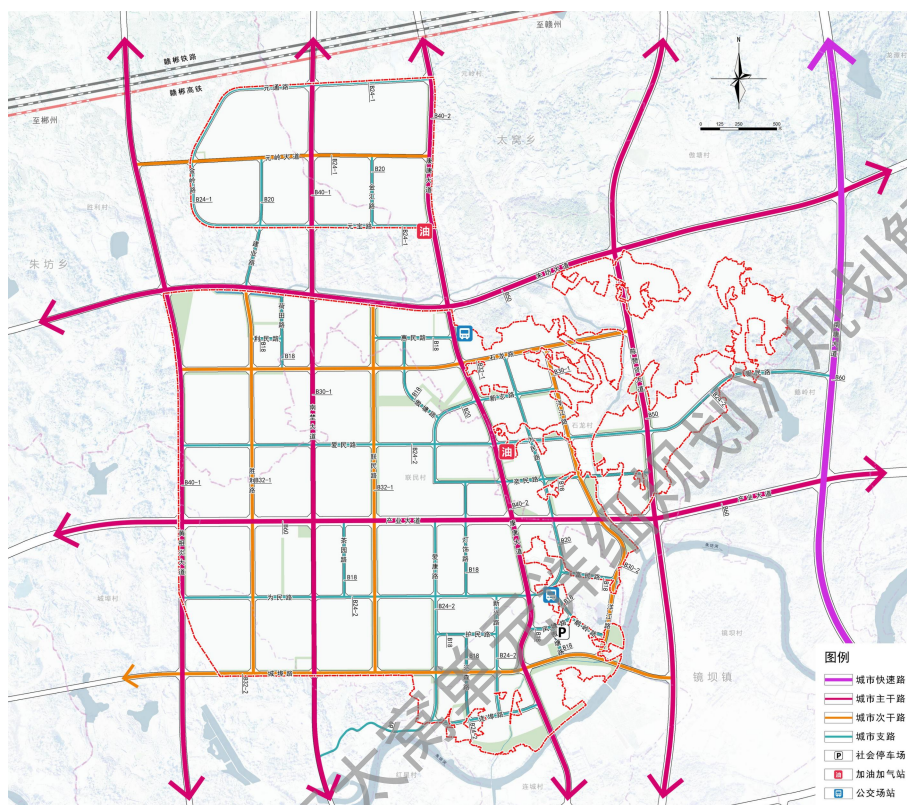
沟通东西：落实朱坊大道等东西向通道；拓宽并向东西两侧延伸产业大道，从而加强太窝单元与东侧龙岭单元及赣州国际陆港等产业组团的交通联系；规划新增城埠路，向西联系 G105 国道（改线）、向东联系陈赞贤大道，适当缓解产业大道的通行压力，并以此引导客货分流。

(2) 道路系统规划

太窝单元规划形成“三横五纵”的路网结构体系。

三横：朱坊大道、产业大道、城埠路。

五纵：黄祖炎大道、南埜大道、康唐大道、陈赞贤大道、南康大道。



6、绿地系统规划

规划构建“两轴两带多点”的绿地景观结构。

两轴：沿康唐大道与产业大道景观轴；

两带：沿朱坊河等主要河流水系构建的滨水景观带；

多点：沿景观轴规划零散分布的社区公园与游园，将公园有机串联形成城市景观节点。

规划绿地与开敞空间用地 50.78 公顷，占城镇建设用地的 5.63%。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。规划设置社区公园 4 处，游园 5

六、如何保障规划落地实施？

一是探索分层编制、分层管控详规编制模式：规划管控分为单元和地块两个层级。单元层面重点落实国土空间总体规划 and 衔接相关专项规划要求，侧重统筹性；地块层面重点确定地块管控指标和设施配套要求，侧重实施性。规划依据主干路网以及功能布局将太窝单元划分 4 个管控单元，按照城镇开发边界内详细规划进行管控。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：规划城市设计

引导依托水系与生态绿地形成绿色渗透场所，串联各功能片区，着重展现创新制造、生态宜居的风貌特色，将太窝单元打造成生态、生产与生活三生空间互融共生的先进智造产业区。规划构建“两轴两带、一心两区”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。

《赣州市中心城区太窝单元详细规划》规划解读