

《赣州市中心城区坵圳-桐梓单元详细规划》规划解读

坵圳-桐梓单元位于中心城区南部边缘，紧邻赣州国际陆港，是典型的城郊融合型单元。近日，市政府批复了《赣州市中心城区坵圳-桐梓单元详细规划》(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，充分发挥坵圳-桐梓单元临近赣州国际陆港的区位优势及外部交通条件，积极衔接周边区域协同发展，有效指导坵圳-桐梓单元的开发建设，为坵圳-桐梓单元内的土地使用、道路交通、公共服务、市政设施等提供技术依据，特编制《赣州市中心城区坵圳-桐梓单元详细规划》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》是坵圳-桐梓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。在坵圳-桐梓单元内进行的各项城市建设活动，均应遵循本《规

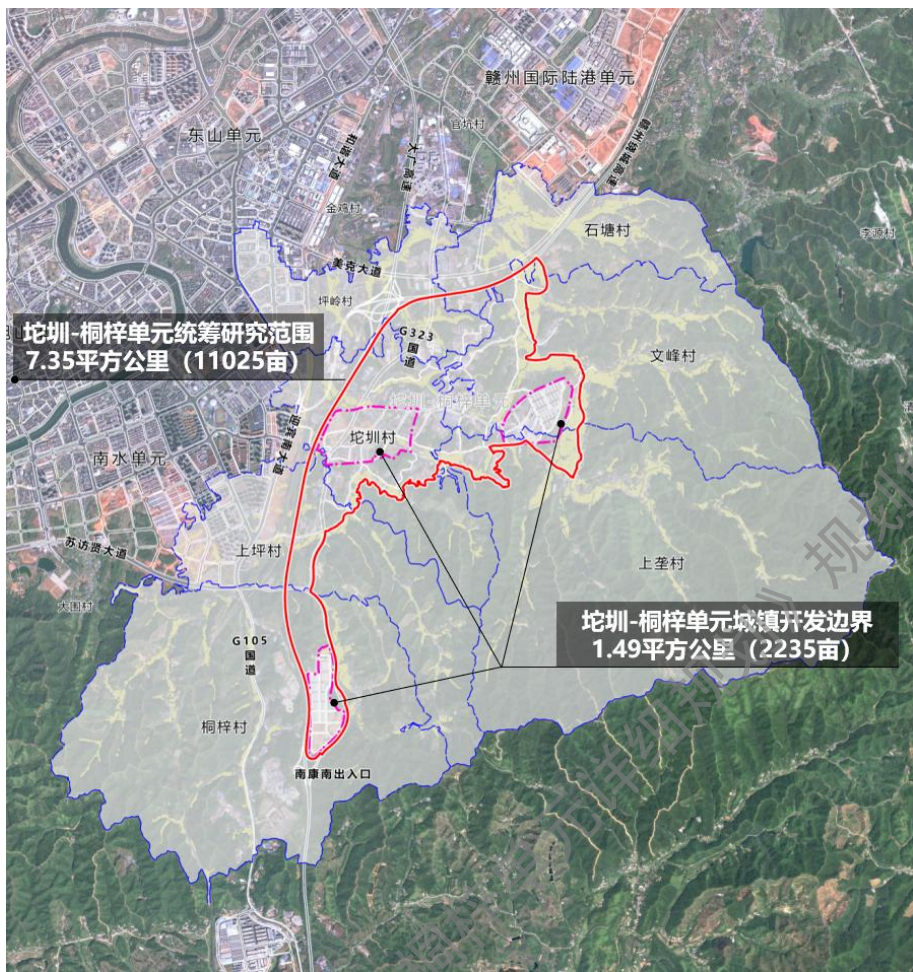
划》。《规划》批准实施后，任何部门和个人不得随意修改、违规变更，确需变更的，应依法按程序进行。

三、《规划》的位置在哪，范围有多大？

本次规划范围为城镇开发边界范围，由三个独立的片区组成，总面积约 1.49 平方公里，具体北至坵圳村、东至文峰村、南至南康南收费站、西至大广高速。

为促进城乡一体化发展，以大广高速、河流、山体等为边界划定统筹研究范围，总面积约 7.35 平方公里，具体北至赣州绕城高速，东至樟桥水，南至南康南互通，西至大广高速。将产业、交通、设施等研究延伸至文峰、上垄等周边村庄。

《赣州市中心城区坵圳-桐梓单片详细规划》规划解读



四、规划定位与目标是什么？

规划将坵圳-桐梓单元定位为以家具智造为基础，集智慧物流、综合服务于一体的产城融合、城郊融合单元。由家具智造、智慧物流、综合服务三大功能组成。

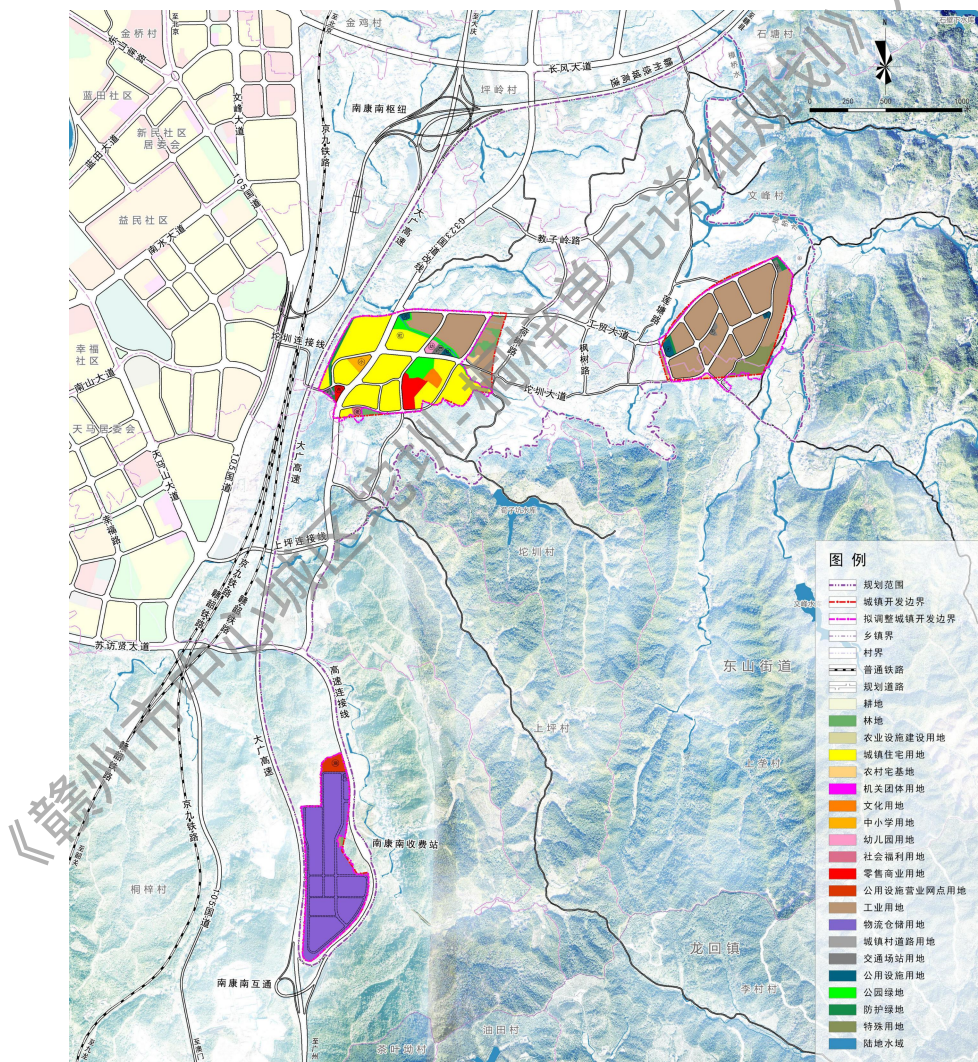
以家具智造为基础，集智慧物流、综合服务于一体的
产城融合、城郊融合单元

家具智造	智慧物流	综合服务
以文峰家具集聚区为主要空间载体，盘活集聚区西南侧及坵圳村部分存量建设空间，提升工业用地利用效率，进一步扩大家具产业用地规模。顺应区域家具产业高质量、高品质、国际化以及未来智能化的发展趋势，变“制造”为“智造”，积极引导现有家具生产品牌提档升级。	依托现状的万林木材金融监管仓，发展智慧物流，提供全产业链的现代化智能供应链服务。	以人才电商直播坵圳基地为基础，推动单元内现代产业要素集聚，为单元内及周边区域大规模散布的家具制造厂提供电商直播培训、直播工作室、工业互联网数字平台等现代服务，适当缓解单元外工业集聚区生产服务欠缺、运维管理难的困境。结合现状安置点建设，完善市场、小学等公共服务配套设施，为周边产业提供综合服务。

五、规划主要内容是什么？

1、国土空间用地布局

规划坨圳-桐梓单元规划国土空间总用地面积 149.25 公顷，其中城镇建设用地面积 145.96 公顷，占规划范围用地面积的 97.81%，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、特殊用地等。



2、产业用地空间布局规划

(1) 产业发展总体思路

对接融入赣州国际陆港产业发展，引导家具制造产业向智能化转型升级；打造坵圳电商中心，为区域提供综合产业服务；统筹研究范围以土地综合整治为抓手，盘整用地空间，结合山水林田资源和家具产业特色，引入休闲体验、研学教育等业态，推动一二三产融合，助力乡村振兴。

(2) 主导产业选择

家具智造产业，智慧物流产业，综合服务产业。

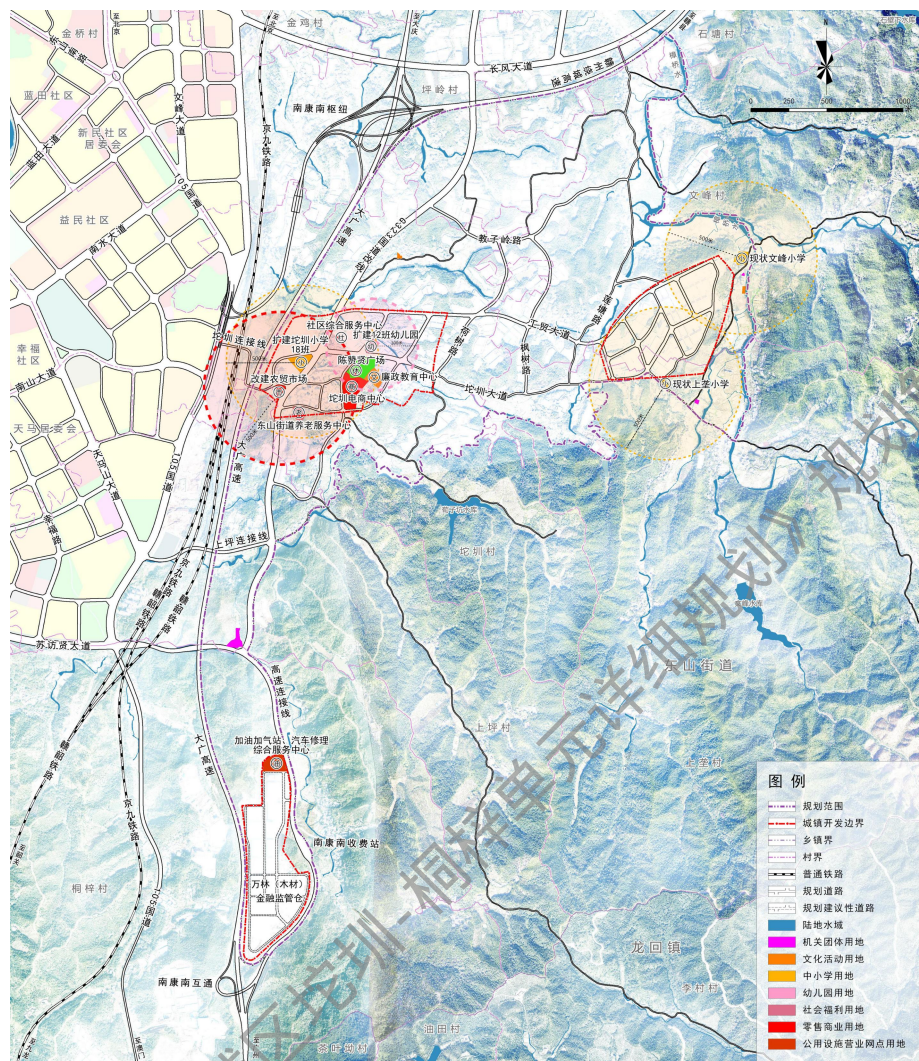
(3) 产业用地空间布局

统筹研究范围整体形成“两轴、四区”的产业空间布局。

两轴：区域产业协同发展轴、产城协同发展轴；

四区：综合服务区、家具智造区、智慧物流区以及工业集聚区。

议保留提升上垄小学、文峰小学。



4、道路交通规划

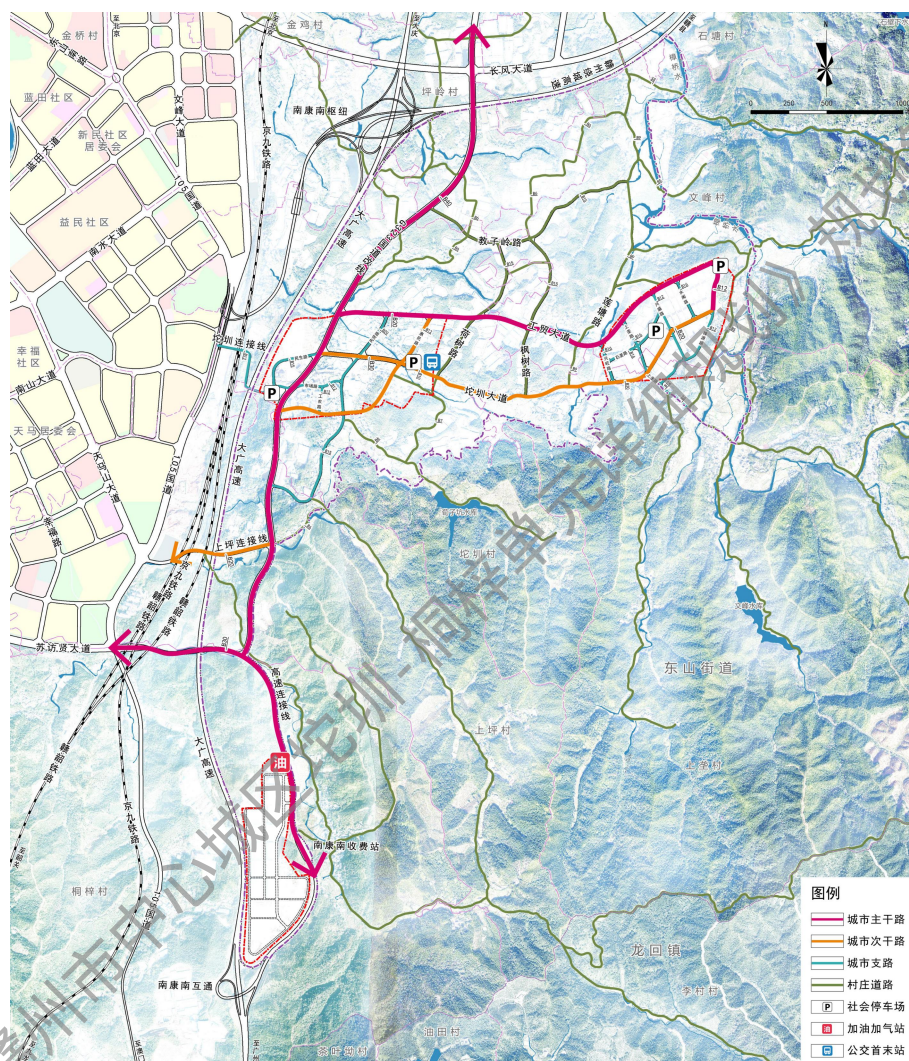
(1) 区域交通规划

规划预留 G323 国道改线建设空间，拓宽现有莲塘路至 9 米，新增上坪连接线，强化单元与赣州国际陆港、南水单元的联系；

拓宽高速连接线，缓解南康南高速出入口交通拥堵；新建工贸大道、拓宽坵圳大道，加强三个片区间的交通联系。梳理周边村庄交通组织，引导村庄内部道路衔接城镇路网。

（2）道路系统规划

坵圳-桐梓单元规划形成“四横四纵”的路网结构体系，“四横”为工贸大道、坵圳大道、上坪连接线、教子岭路；“四纵”为 G323 国道改线、荷树路、枫树路、莲塘路。



（3）货运交通规划

客运通道：规划拓宽坵圳大道作为文峰片区与坵圳片区间的客运通道，新增上坪连接线作为主要客运通道，加强与南水单元的交通联系。

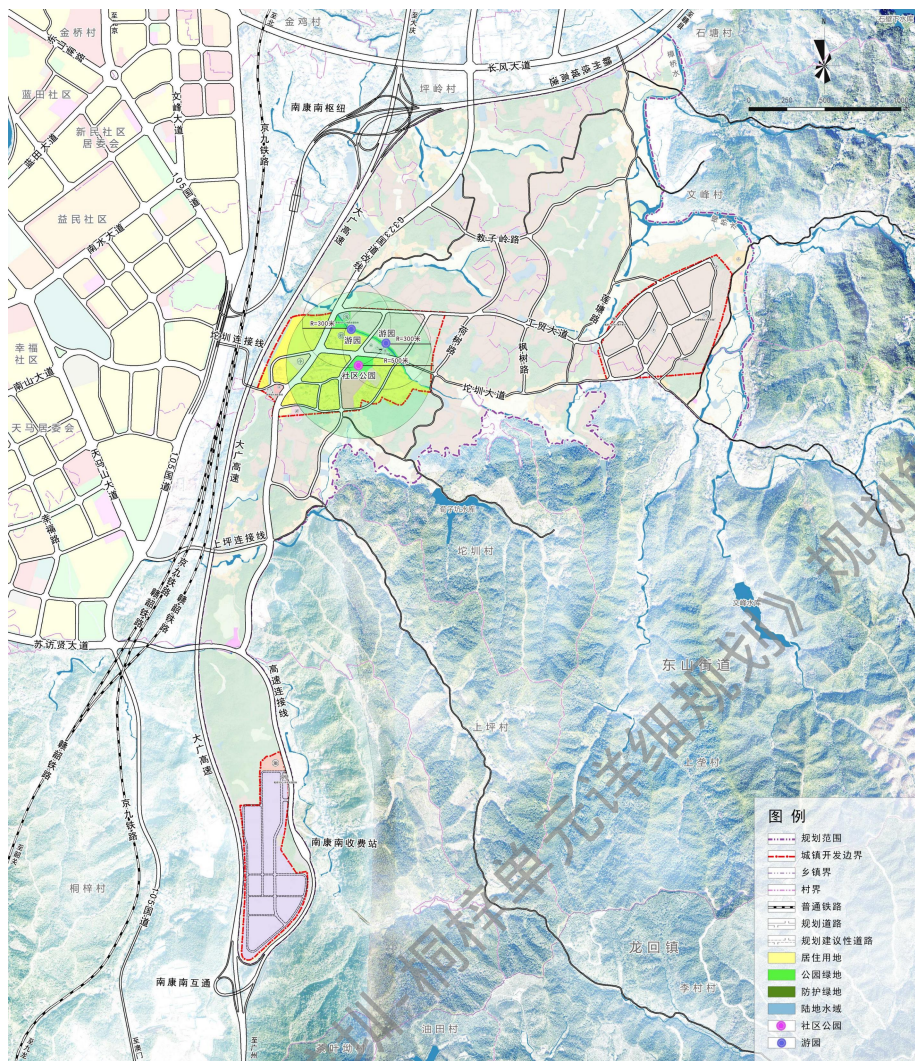
货运通道：引导新建工贸大道作为东西向的主要货运通

道，降低现状坵圳大道的货运等级，逐步实现文峰与坵圳两个片区之间客货分离；预留 G323 国道改线建设空间、拓宽高速连接线作为南北向的主要货运通道，南连南康南高速出入口，北接南康出入口、龙岭南高速出入口（规划）以及赣州国际陆港，向西衔接南水单元苏访贤大道，连接桥口物流园、南康西高速出入口等重要货运节点。

5、绿地系统规划

公园绿地主要包括社区公园、游园 2 种类型。规划社区公园 1 处，为现状的陈赞贤广场，规划提出对现状的场地功能、文化景观进行提升改造，打造集红色文化教育、运动健身、休闲娱乐等功能于一体的公共开敞空间。规划游园 2 处，主要是沿水系两侧组织带状绿地，提供居民休憩、散步的生态场所。

防护绿地主要包括道路两侧防护绿地、高压走廊防护绿地、公用设施防护绿地等。110KV 高压走廊控制宽度 15-20 米的防护绿带。



六、如何保障规划落地实施？

《规划》主要从三个方面强化保障坨坨-桐梓单元的规划建设实施管控。

一是探索分层编制、分层的管控详规编制模式：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。规划坨坨-桐梓单元划分 3 个管控单元，按照城镇开发边界内详细规划进行管控，统筹研究范围内相关建设指引在村庄规划中细

化落实。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“活力宜居、绿色智造”的精致工贸单元这一总体形象定位，构建“两轴、三组团、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。