

《赣州市中心城区水西产业单元详细规划》 规划解读

水西产业单元位于赣州中心城区北部三江口片区，是中心城区北门户，章贡高新区的两大园区之一，是中心城区重要的产业功能组团。同时也位于中心城区“五水绕三山、三龙汇五潭”传统山水格局的储潭，生态地理区位相当重要。市政府最近批复了《赣州市中心城区水西产业单元详细规划》（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？

国家、省相关文件精神需要。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。《规划》是积极落实国家、省、市关于加快推进控规编制等相关文件精神的需要。

落实新时期国土空间总体规划新要求。根据“三区三线”划定成果，水西产业单元城镇开发边界约8.94平方公里，其中原控规位于城镇开发边界外的建设用地约0.4平方公里，无法实施；城镇开发边界位于原控规建设区域外用地约1.07平方公里，需编制详细规划。同时《赣州市国土空间总体规

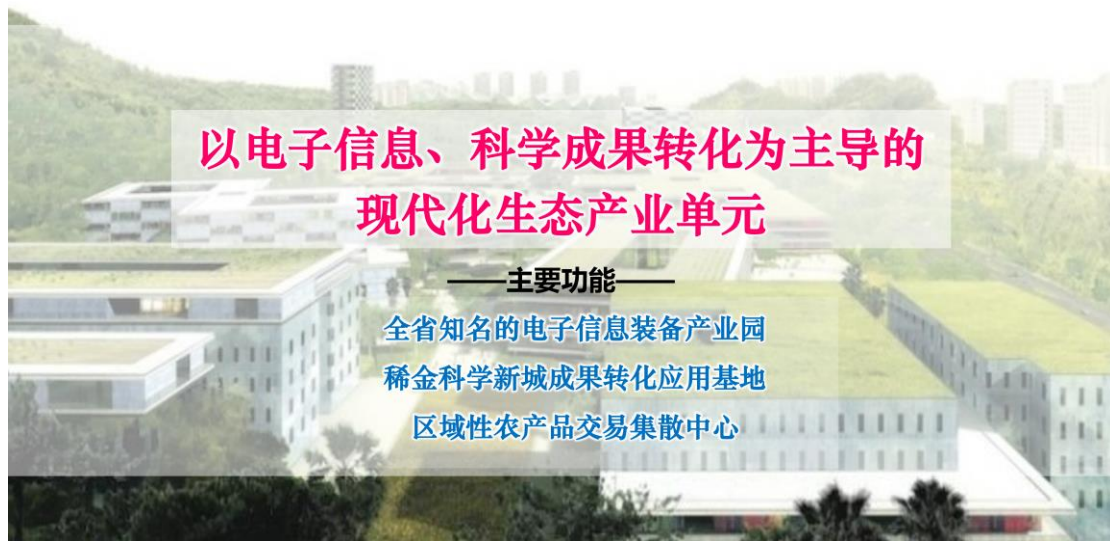
划(2021-2035年)》对水西产业单元在功能定位、发展规模、设施配套等方面提出了新要求，需开展单元的详细规划。

落实原控规实施评估结论。原控规经市政府批复以来，有效指导了水西产业单元开发建设，总体实施情况较好。由于上位规划定位发生变化等外部环境改变对控规后续实施影响较大，经控规评估，建议启动控规修编。2023年6月30日，赣州市国土空间规划委员会第14次会议审议并原则同意启动《水西产业基地控制性详细规划》修编（《暨赣州市中心城区水西产业单元详细规划》）。

三、《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，并纳入周边需协调管控的黄沙村、白田村、和乐村部分村域，确定规划范围东至章贡、赣县区界，南至厦蓉高速，西靠通天岩风景名胜区，北邻和乐溪，总面积约1376.67公顷。其中，涉及城镇开发边界面积893.93公顷，协调管控区域面积482.74公顷。

装备产业园、稀土科学新城成果转化应用基地、区域性农产品交易集散中心。



五、规划发展策略是什么？

策略一：强化环境保护，促进生态发展。

1.保潭理水，维护好赣江沿岸山水格局；沿江控制 200 米宽生态绿廊，融入百里滨江生态绿廊建设；沿高速、铁路预留 300 米宽生态绿廊，构建城市一级通风廊道；依托刘家坊河、和乐溪，设置 80-150 米生态绿带，打造单元内部整体生态网络；内部构建由综合公园、社区公园、小游园等组成的三级公园体系。

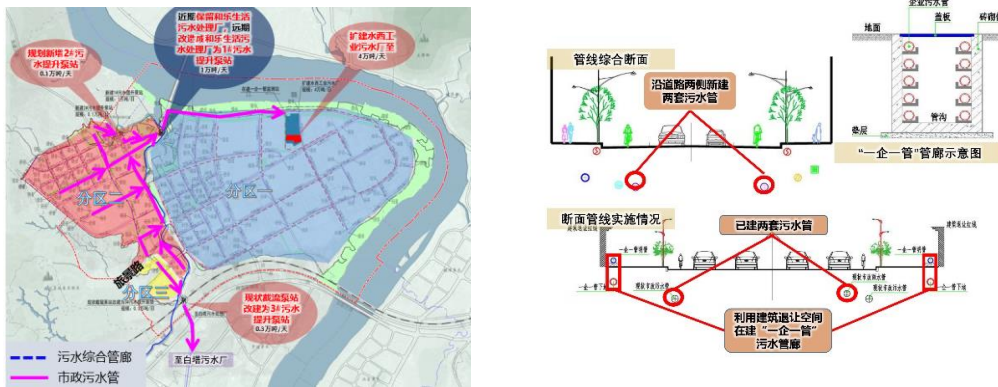
2.推进生态修复，提高刘家坊河、和乐溪等内河自净能力，推动内河清淤；加强疑似污染地块风险防控，严格先治理后利用。

3.强化景观控制，加强界面、视廊和第五立面管控，提升景观环境品质，实现显山露水，彰显城市形象。



景观控制分析图

4.提高产业生态发展与治理能力，落实《长江保护法》要求，推动高能耗、高污染企业环保提升改造、适时搬迁；提高准入门槛，优化产业结构，推进产业生态化、高端化；在市政污水管的基础上，增加污水综合管廊，形成“一企一管”，确保企业污水零直排。



污水管网体系及“一企一管”分析图

策略二：加快转型升级，实现提质增效。

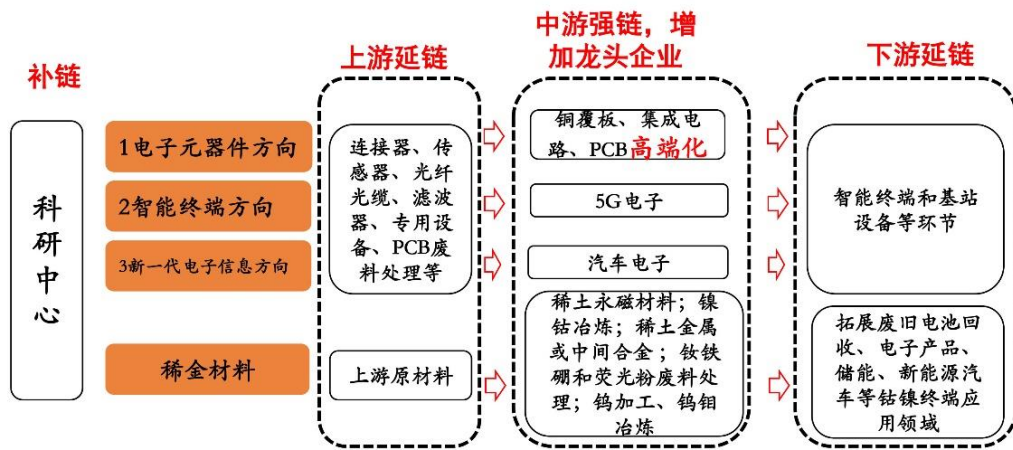
1.盘活存量。融入中心城区北部产业发展轴产业协作体系。依托稀金科学新城科研成果转化，推动工业转型升级。

对纳入综合评价的现状工业用地，按照“现状保留、提升改造、以工改工、逐步清退”4类措施，实施产业转型升级，打造产业发展聚集区。结合生态工业园、标准地等指标控制要求，提升产业集聚能效。



区域产业协同发展分析图

2.强链补链。产业链延续上下游，强化中游，促进产业向高端化转型升级。电子信息产业重点引进和做强电子元器件龙头企业，促进 PCB 产业向高端化转型升级，推动智能终端和基站设备领域发展；有色金属和新材料产业重点拓展废旧电池回收、电子产品、储能、新能源汽车等钴镍终端应用领域；增加科研中心，推动标准厂房建设，孵化优质企业。



主导产业链强链补链延链分析图

3.提升公共服务体系。修补社区生活圈。结合新增城镇建设用地，高效配置公共服务设施，实现供给均衡；结合产业功能分区和人口分布，差异化打造 3 个产业社区，增加 1 个功能复合型工业邻里中心，在沿江织补商业设施，强化服务配套的均衡布局。



公共服务体系优化分析图



工业邻里中心分布及空间关系示意图

策略三：立足区域协同，推动城乡融合。

1.协同周边单元，推动功能提升。向西、南联动通天岩、方特等文旅资源，打造产城融合中心；向东融入服务稀金科学新城，打造科研成果转化应用区；单元内部扩容提质现代商贸物流，打造区域性农产品交易集散中心。



产城融合中心功能分析示意图

2.交通融入，建立与周边单元互联互通交通格局。向北增加储潭大桥过江通道，强化与稀金科学新城联系，推动三

江口一体化发展；向南增加 2 个下穿厦蓉高速通道，打通连接罗边、水西单元通道，强化单元间联系。



区域交通协调分析图

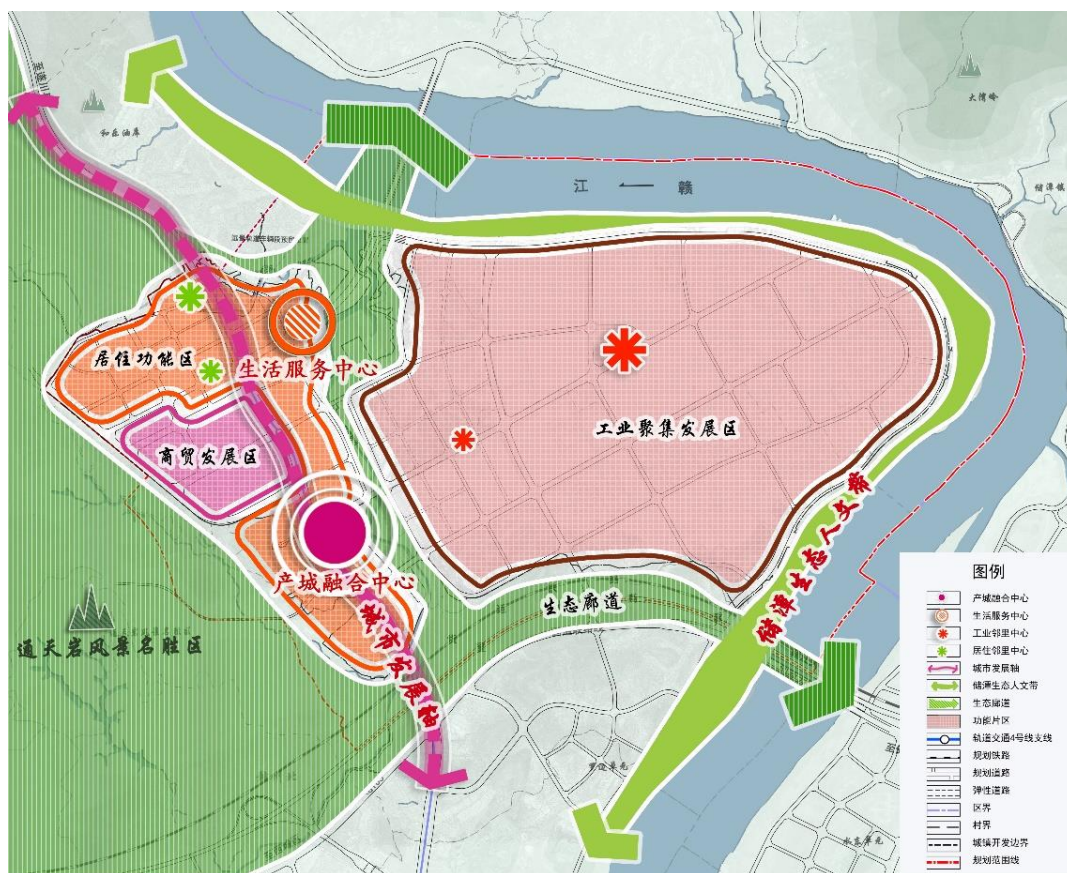
3.建筑高度协调，满足中波发射台限高和机场净空要求。单元内建、构筑物高度应满足中波发射台和黄金机场对建筑物高度的限制，结合竖向规划对建筑高度进行整体控制。

六、规划主要内容是什么？

1、规划空间结构

构建“一带一轴、两心三区”的空间结构。

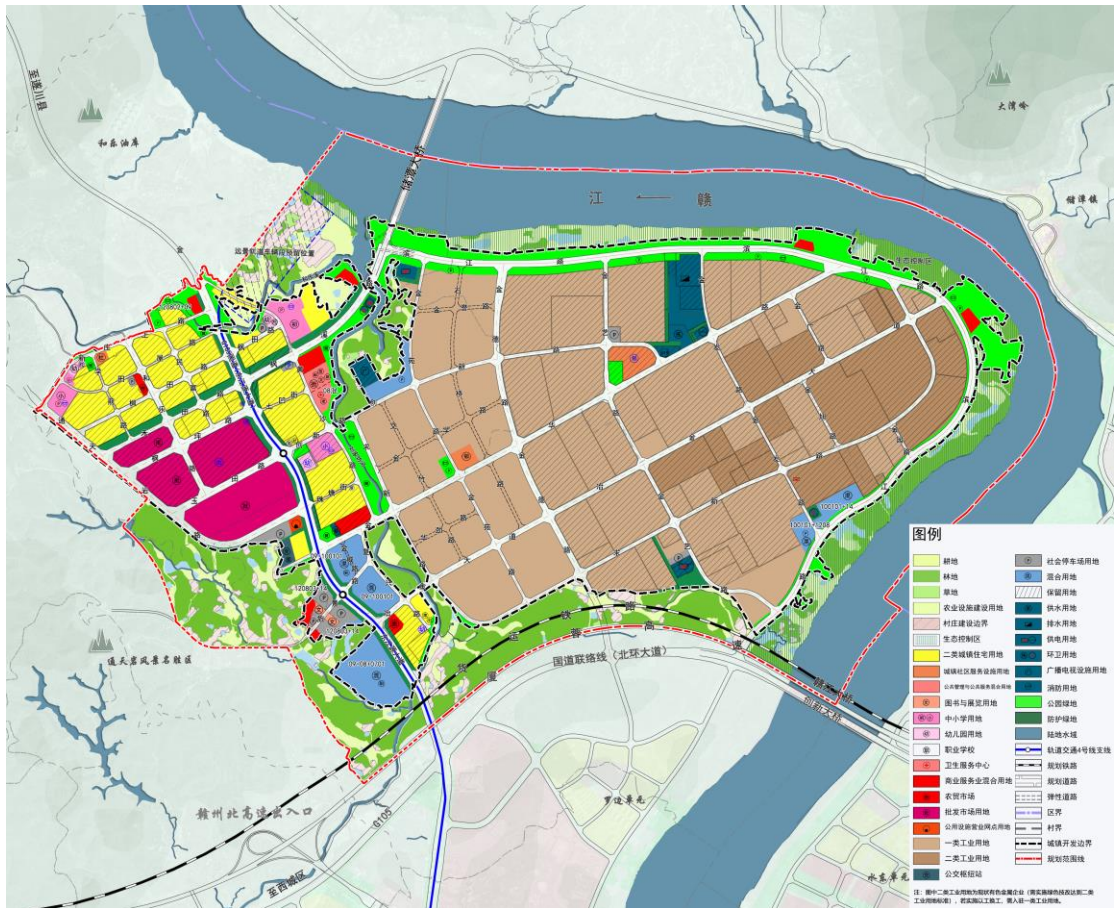
“一带”指储潭生态人文带；“一轴”指沿 G105 国道（东江源大道）发展的城市发展轴；“两心”指产城融合中心、生活服务中心；“三区”指工业聚集发展区、居住功能区、商贸发展区。



空间结构规划图

2、国土空间用地布局

在城镇开发边界内，居住用地面积 78.25 公顷，公共管理与公共服务用地 10.76 公顷，商业服务业用地 48.61 公顷，工业用地面积 463.78 公顷，交通运输用地 152.60 公顷，公用设施用地 15.35 公顷，绿地与开敞空间用地面积 90.62 公顷，混合用地 33.56 公顷，陆地水域面积 1.55 公顷。



土地使用规划图

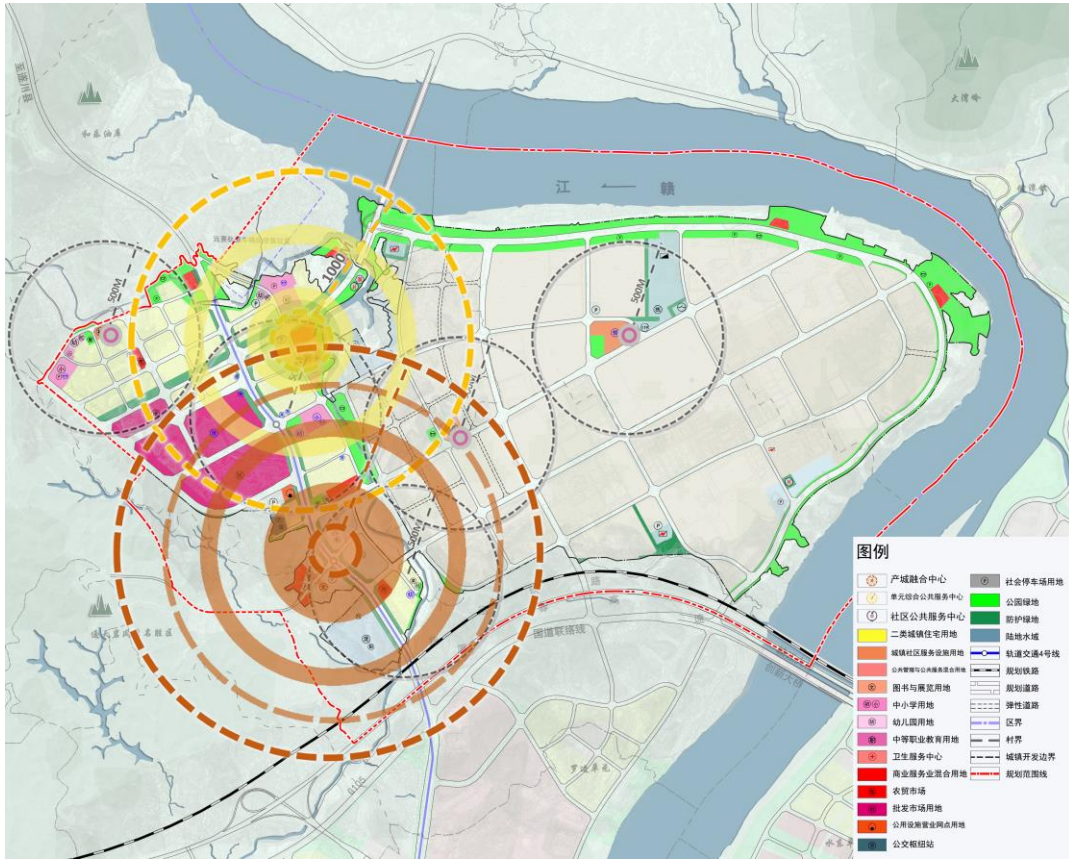
3、公共服务设施规划

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”：为街道服务中心，布置15分钟居住生活圈设施，包括街道综合服务中心、产城融合中心、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，2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

4、产业用地空间布局规划

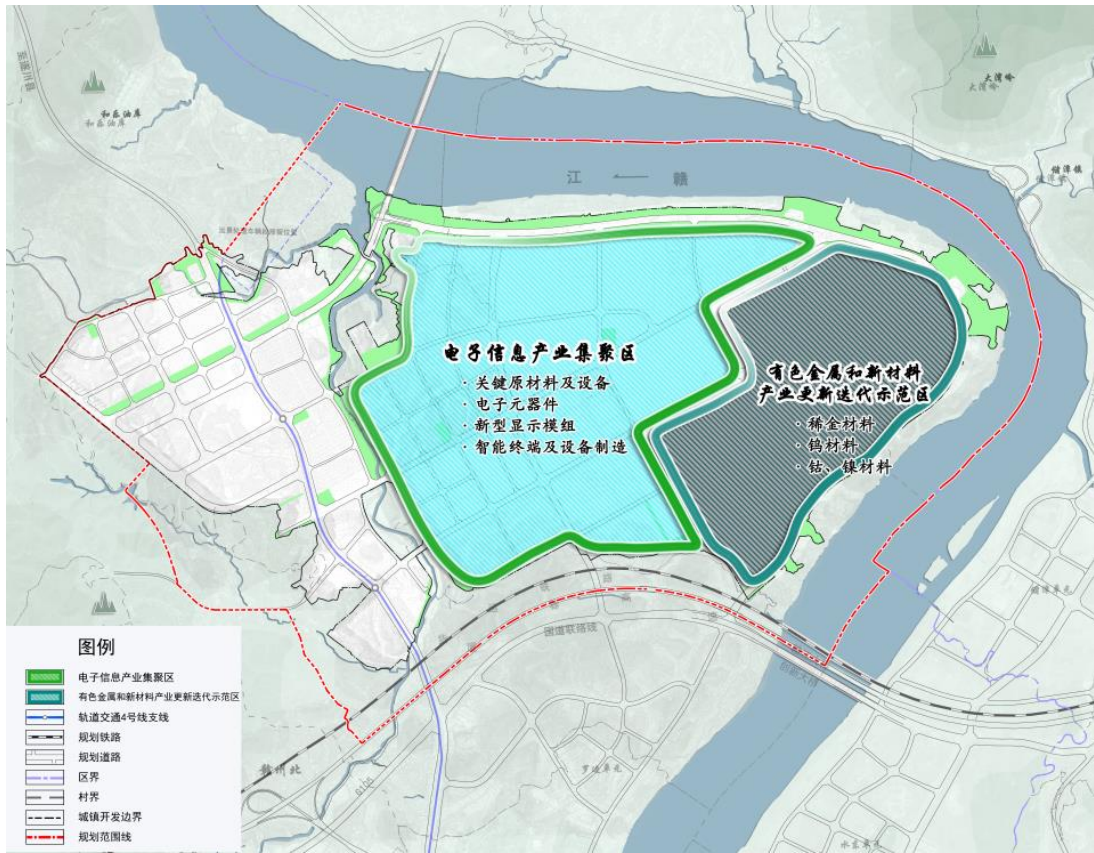
(1) 产业发展定位

有序推进现有有色金属和新材料产业的更新迭代，打造以电子信息产业为主导，产业和生活配套完善的现代化生态工业园区。

(2) 产业空间布局

规划工业用地 463.78 公顷，其中一类工业用地 370.74 公顷，二类工业用地 93.04 公顷，结合现状产业布局，围绕

产业发展重点领域，形成电子信息产业集聚区、有色金属和新材料产业更新迭代示范区组成的“两区”产业空间格局。



产业空间布局规划图

5、道路交通规划

(1) 区域交通规划

区域交通建设。在单元与厦蓉高速之间预留货运铁路建设通道；拓宽现状 G105 国道北段，由北往南穿越单元；远景考虑在储潭大桥、创新大桥基础上，中部在金园路北侧约 600 米处增加 1 处过江通道，强化与稀金科学新城的联系。

与周边片区的交通通道。规划“一横三纵”与周边片区联系的通道，一横为枫溪路，三纵为 G105—东江源大道、金德路、滨江路。

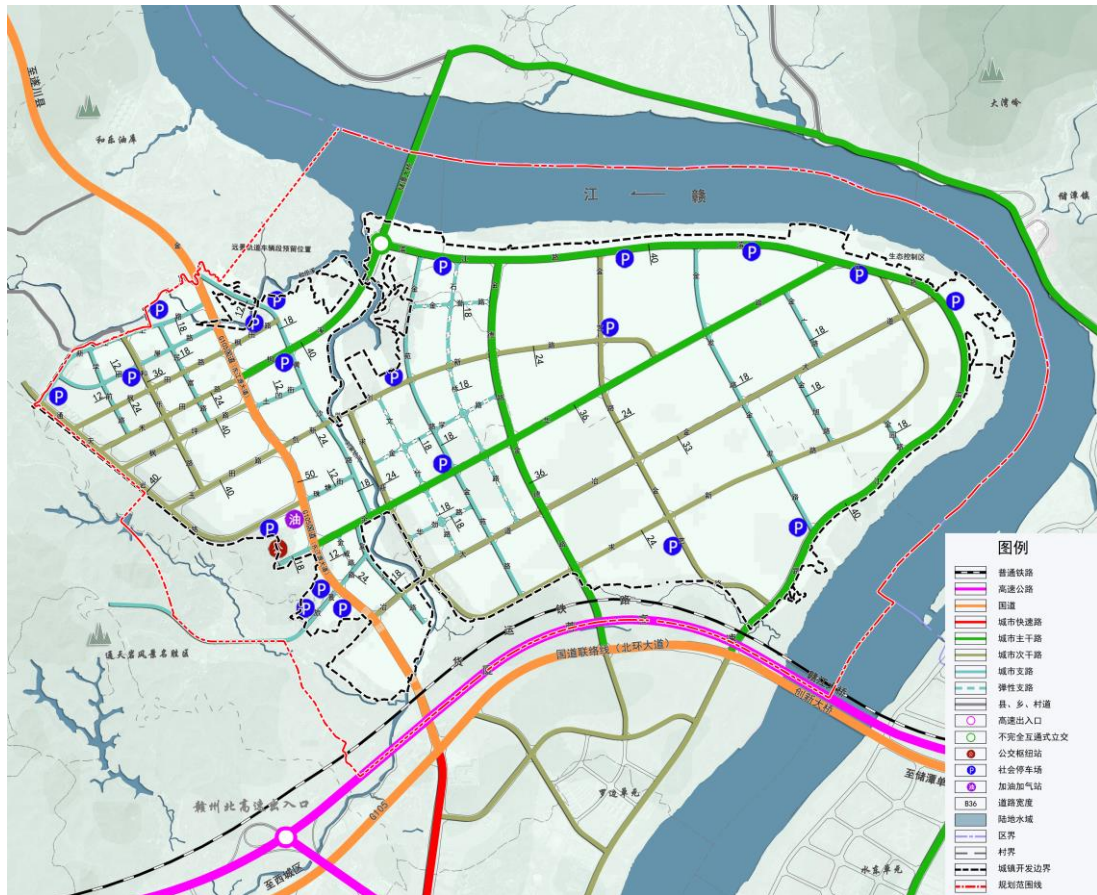
与周边乡村的交通联系。在新庄上路、黄沙路上保留与现状村庄道路的衔接路口，保障周边村庄交通出行。

(2) 道路系统规划

规划水西产业单元形成“二横三纵”的内部路网结构。

“二横”：枫溪路、金华路。

“三纵”：G105 国道（东江源大道）、滨江路和金德路。



道路交通规划图

6、绿地系统规划

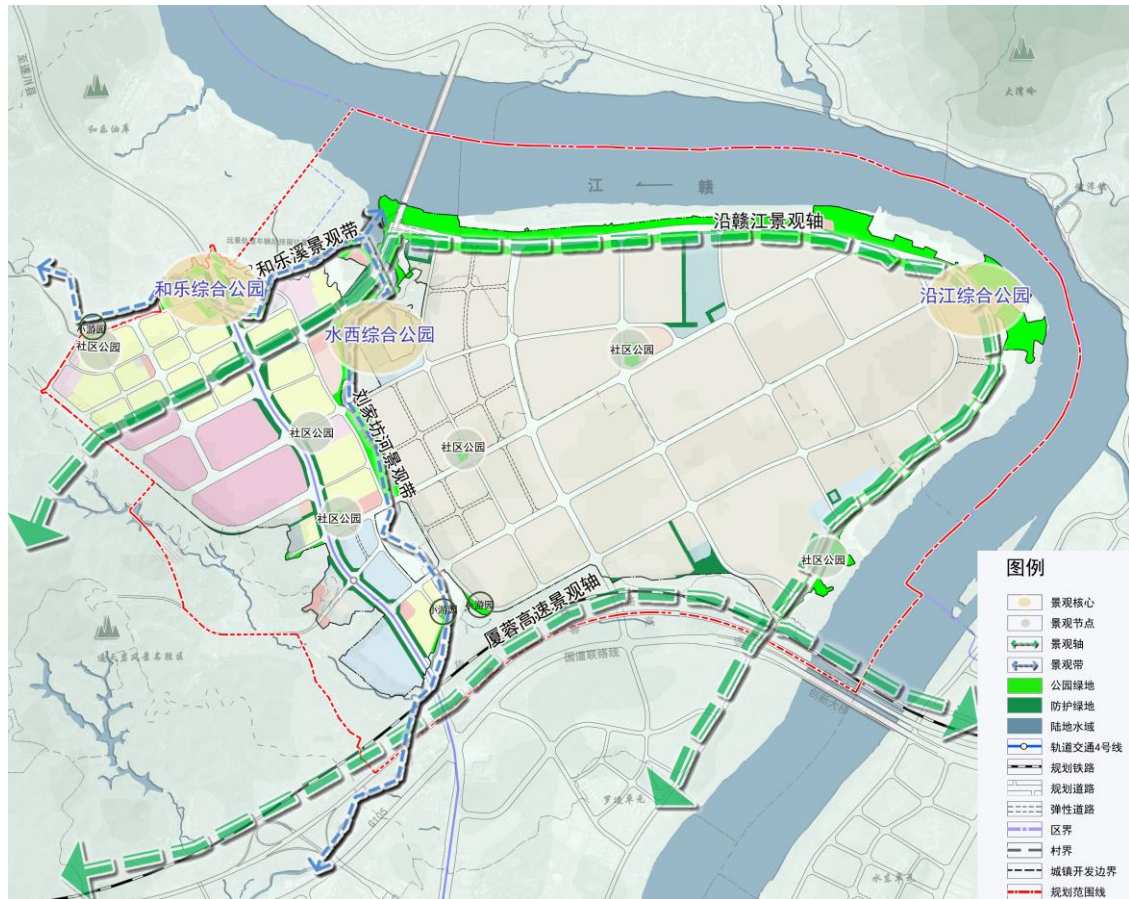
规划形成“两廊两带，三心多点”的绿地景观结构。

“两廊”：沿赣江生态景观廊道以及厦蓉高速生态景观廊。

“两带”：刘家坊河生态景观带以及和乐溪生态景观带。

“三心”：指沿江公园、水西公园、和乐公园 3 处综合公园，打造具有单元特色的景观核心。

规划绿地与开敞空间用地面积为 90.62 公顷，占城镇开发边界面积的 10.14%。其中公园绿地面积为 70.13 公顷，人均公园绿地面积 17.53 平方米，共布局 3 处综合公园，居住片区内设置社区公园、小游园；防护绿地 20.49 公顷，主要是城市主干道以及公用设施防护绿地。



绿地系统规划图

七、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水西产业单元的规划建设实施管控：**一是**构建刚弹结合的“单元+地块”两个层次的规划管控体系，详规单元层面划定3个规划单元，明确单元层级规划管控的刚性与弹性，地块层级重点明确各地块用地性质、主要控制与引导指标等的配置要求。**二是**构建了“两心两带、五廊四区”空间框架，强化建筑高度和开发强度管控。**三是**建立严格的工业项目准入制度体系，针对整体功能定位，对项目进行审核和管理，对不符合发展定位的项目应予以排除，减少工业发展对生态环境的破坏，降低可能存在的生态环境恶化带来的社会风险，维护社会稳定。**四是**合理安置当地农民。根据相关要求，结合单元安置需求制定返迁安置计划，预留返迁安置用地，配套完善的基础设施，形成生活便利的居住社区。