

《赣州市蓉江新城控制性详细规划》(修编) 批后公布内容

一、规划范围

本次控规修编工作规划范围依据“三区三线”划定成果，南至绕城高速、龙井村，西至樟木河，东、北至章江和章水，总面积约 47.82 平方公里，其中蓉江新区 47.15 平方公里，章贡区 0.67 平方公里。本次控规修编规划范围外，即城镇开发边界外，原《赣州市蓉江新城控制性详细规划》规划内容失效。

二、地位与作用

本规划是对赣州市蓉江新城规划范围内具体地块用途和开发建设强度等做出的实施性安排，是开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、出具规划条件、核发规划许可、进行各项建设等的法定依据，在赣州市蓉江新城内进行的各项城市建设活动，均应遵循本规划的管理规定。

三、规划定位及规模

1、规划定位

赣州“城市核心、都会客厅”。

城市核心：赣州城市发展的核心区，是以总部金融商务、科技创新、时尚旅游、教育培训、医疗康养等功能为主导的现代服务业集聚区。

都会客厅：打造赣州都市时尚旅游、时尚消费、休闲度

假等公共活动交流、展示的会客厅。

2、发展目标

规划蓉江新城打造“一区六中心、山水智慧城”，其中“一区”指赣州城市发展核心区，“六中心”包括总部经济中心、金融商务中心、文化旅游中心、科技创新中心、区域教育中心和医疗康养中心。“山水智慧城”是指用地布局生态绿色、公共设施智慧共享、城市品质绿城交融、创新创业活力城市。

3、发展规模

(1) 人口规模：规划控制在 50.5 万人以内，其中居住人口 40 万人，高校、职校学生人口为 10.5 万人。

(2) 用地规模：规划范围内国土空间总用地面积为 4782.24 公顷，全部为城镇建设用地。

四、规划结构及用地布局

1、规划结构

规划蓉江新城总体结构为“两核六心、三轴六区”：

“两核”分别指赣州城市发展核心、赣州城市生态绿核。其中赣州城市发展核心位于蓉江新城东西向和南北向城市发展轴线的交汇处，是城市经济最活跃的区域中心位置；赣州城市生态绿核是落实《赣州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（以下简称“市级国土空间总规”）要求，位于新三江口周边区域，是赣州中心城区未来城市绿心。

“六心”分别指总部经济中心、金融商务中心、文化旅游中心、科技创新中心、区域教育中心和医疗康养中心。其

中总部经济中心、金融商务中心、文化旅游中心和科技创新中心延续上版控规“四大中心”，本次规划结合市级国土空间总规要求及南方医院赣州医院国家区域医疗中心建设，增加“区域教育和医疗康养”两大功能中心。

“三轴”分别指中央生态人文轴、城市服务发展轴和新兴功能拓展轴。其中中央生态人文轴为落实市级国土空间总规要求增加的城市发展轴，主要串联千年宋城、章江新区、赣州经开区、蓉江新区和三江口片区，形成纵贯农业文明、工业文明和生态文明，展示历史风貌、社会进步与时代特色的赣州历史轴线；城市服务发展轴和新兴功能拓展轴为延续上版控规“两大”城市发展轴。

“六区”指金融商务区、综合商贸区、科教创新区、欧潭文化休闲旅游区、滨江文化休闲区和潭口智慧生活区。

2、国土空间功能结构调整

规划期末，规划范围内现状农用地、村庄建设用地通过土地征收报批全部转为城镇建设用地。严格落实耕地保护措施，多渠道拓展补充耕地来源，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”。

3、批而未用土地处置措施

坚持节约集约用地，既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展。在积极争取项目列入国家、省级重大项目清单同时，加大对规划范围批而未用土地的处置力度，新建项目优先在批而未供土地上选址建设，消化盘活存量建设用地。

4、用地布局

规划城镇开发边界面积 4782.24 公顷，其中居住用地 901.70 公顷，公共管理与公共服务用地 843.38 公顷，商业服务业用地 418.54 公顷，新型产业用地（一类工业用地）118.97 公顷，仓储用地 56.82 公顷，交通运输用地 956.78 公顷，公用设施用地为 17.80 公顷，绿地与开敞空间用地 843.84 公顷，特殊用地 15.26 公顷，弹性用地 609.15 公顷（具体详见附表 1）。

五、公共服务设施规划

规划蓉江新城按照全国文明城市、卫生城市、全龄友好城市标准，打造市级服务中心，构建“市级、区级、街道级（15 分钟社区生活圈）、社区级（5-10 分钟社区生活圈）”四级公共设施体系为目标。依据《社区生活圈规划技术指南（TD/T1062-2021）》的规定，科学布局街道级、社区级公共服务设施。

1、机关团体设施

规划市区级机关团体设施 1 处；规划街道级机关团体设施 24 处，包括 6 处派出所、6 处街道办事处、6 处社区服务中心（街道级）、6 处司法所，街道办事处、社区服务中心（街道级）、司法所集中设置于智慧街道综合体；规划社区服务站 52 处，结合智慧社区综合体配建。

2、科研设施

规划保留现状已供应科研设施用地，结合当塘公园、狮形岭公园新增 3 处。

3、文化设施

规划新增市级文化用地 1 处、区级文化中心 1 处，其中区级文化中心内包含图书馆、文化馆、青少年活动中心、老年活动中心等；规划街道级文化活动中心 6 处，结合智慧街道综合体设置，应包含青少年活动中心、老年人活动中心；规划社区文化站 52 处，结合智慧社区综合体配建。

4、教育设施

规划保留或扩建现状 5 所本科、大专院校；新增 3 处、保留 1 处中等职业教育用地；规划 64 所幼儿园、26 所小学、7 所初中、1 所九年一贯制学校、6 所完中、2 所高中、1 所特殊教育学校；规划新增 2 处示范性托幼机构和 52 处托儿所。

5、体育设施

规划保留 1 处市级体育设施（赣州市全民健身中心）；规划 11 处街道级体育设施，其中结合公园绿地设置 6 处大型多功能运动场地；结合独立占地的智慧街道综合体设置 5 处健身房。规划社区级体育设施 129 处，其中利用小学运动场地共享设置 26 处中型多功能运动场地，满足十分钟生活圈需求。按照五分钟生活圈设施需求，结合公园绿地、居住小区、商住用地或商业用地设置 51 处小型多功能运动（球类）场地，结合智慧社区综合体设置 52 处室内健身室。

6、医疗卫生设施

规划综合（中）医院 6 处，包括保留 2 处综合（中）医院，分别为南方医院赣州医院（蓉江院区）、赣州中医院（蓉

江新区新院)；规划新建专科医院 2 处；新建卫生服务中心（社区医院一街道级）4 处，保留 3 处；结合智慧社区综合体设置 52 处社区卫生服务站；规划公共卫生应急中心和疾控中心各 1 处。

7、社会福利设施

规划区级养老机构 5 处、区级儿童福利与残疾人康复设施 1 处。规划街道级养老院 6 处，结合智慧街道综合体设置；规划老年人日间照料中心（托老所）52 处，结合智慧社区综合体配建。

8、商业服务业设施

落实与支撑好蓉江新城“一区六中心”，规划保留现状毅德商贸物流城，提升其商贸活力；规划预留 7 处以上单处建筑面积在 5 万平方米以上的集中商业；规划四星级及以上标准酒店 18 处、农贸市场或生鲜超市 33 处、社区食堂 52 处。

六、道路交通规划

1、区域交通规划

（1）铁路：规划保留现状京九铁路，沿京九铁路南侧规划京九铁路扩能。预留赣州南站客运站功能，保留服务于城市生活及商贸活动的轻型货运功能。

（2）高速公路：远期绕城高速改城市快速路，共设置 2 处高速出入口，形成与城市快速通道连接。

（3）国道：G323 国道近期改线至京九铁路以南、赣州绕城高速以北区域，按城市主干路标准建设，道路红线为 40

米。

(4) 跨江、铁路通道：规划 16 座跨江通道，其中新建 7 座，保留 9 座；并预留 7 处跨京九铁路的通道，其中保留 3 处下穿和 1 处上跨铁路通道，新建 1 处上跨铁路通道，新建 2 处下穿铁路通道。

2、道路等级

规划路网采取“方格网+自由式”相结合的形式，道路等级分为快速路、主干路、次干路和支路四个等级。

3、道路交通结构

蓉江新城的骨干路网结构为“八横八纵”，包括 5 条城市快速路、11 条城市主干路。

八横：映山红大道、武陵大道（快速路）、幸福大道、赣南大道（快速路）、平安大道、和谐大道、东环大道、绕城快速路（快速路）。八纵：潭口大道（快速路）、生态大道、潭东大道、蓉江大道、创业大道、腾飞大道（快速路）、飞扬大道、新世纪大道。

4、公共交通体系规划

蓉江新城形成以“轨道交通+公交干线+常规公交”的区域全覆盖的公共交通运输系统，满足不同层次人们出行的需求。

(1) 轨道交通线路：规划 3 条轨道交通线路，连通章江新区、高铁片区、南康区等区域，长度约为 29 公里。

(2) 公交干线：沿武陵大道地面辅路、赣南大道地面辅路、平安大道、飞扬大道等布置 4 条地面公交干线，承担

跨区公共交通客流，作为轨道交通线路补充。

(3) 常规公交：依托城市主干路、次干路设置区域搜集型公交网络，建立方便、密集、覆盖率高的公交网络，提高其可达性。

(4) 公交专用道规划：蓉江新城公交专用道达到 99.15 公里，形成网络化的公交专用道网络。

(5) 公交场站：规划公交枢纽站 2 处、公交首末站 9 处、公交停保场 4 处，公交场站内设置一定量的公交充电桩，满足新能源汽车充电的需求。

5、其他交通设施

(1) 社会停车场：规划 93 个地块配建社会停车场，共提供 19354 个停车泊位，其中独立用地社会停车场 4 处，用地面积约 7.31 公顷，结合学校设置社会停车场 39 处，结合绿地设置社会停车场 45 处，结合商业及娱乐康体用地设置社会停车场 3 处，结合居住用地设置社会停车场 2 处。

(2) 加油加气站：规划 10 处加油站（加气站），总用地面积 5.61 公顷，其中保留现状 4 处，新增 6 处。根据实际需求，加油站、加气站可合建，适当预留汽车充电桩的空间。

七、绿地与广场规划

1、绿地景观结构

规划形成“一廊串区，五脉绿网，多园耀城”的绿地景观结构。

一廊——中央景观走廊，位于蓉江新城中部，东起章江，

西至章水，连接章江新区和中央商务区，远景衔接南康龙岭，契合城市主要发展轴中央金脊，打造城市生活服务轴与城市生态服务轴。

五脉——蓝绿城脉，包括蓉春山绿谷芳洲、大桥河十里花溪、润城河时尚水街、高陂河花语长廊和芦箕溪休闲水岸。

多园——综合公园、居住区公园和社区公园。丰富蓉江新城绿化景观。

2、绿地布局

通过不同层级、不同规模、不同功能的绿地布局和组织，实现 300 米范围有社区小游园、街头绿地等社区绿地可供市民日常散步、休憩；500 米范围内有城市公园满足市民游憩、休闲。设置综合公园和居住区公园 10 处，社区公园 17 处。

防护绿地主要布局在快速路、主干路、部分次干路两侧。

3、广场布局

规划布局 3 处城市广场，分别为蓉江广场、中央广场和新世纪广场。

八、市政公用设施规划

1、给水工程规划

规划蓉江新城最高日总用水量为 23.33 万吨/日，由龙华高位水厂、赣州市二水厂以及赣州市三水厂联合供给。

2、排水工程规划

（1）排水体制：规划蓉江新城采用雨、污完全分流排水体制。

（2）污水工程规划：规划蓉江新城平均日污水量为

15.25 万吨/日。污水经由沿江污水主干管收集后，通过黄金大桥处污水提升泵站输送至开发区沿江污水主干管，最终接入水西白塔污水处理厂，经处理达标后排放。按照城市污水专项规划要求，预留再生水设施用地和接入要求。

3、雨水工程规划

规划采用赣州市暴雨强度公式，暴雨设计重现期一般地区采用 3 年，比较重要地区采用 5 年，特别重要地区或交通节点采用 10 年。雨水排放坚持就近分散原则，可有效地减小雨水管管径，快速排除雨水。

4、电力工程规划

规划蓉江新城的用电总负荷为 738.36MW。规划对现状 220kV 潭东变和 110kV 东坑变进行扩容，另新增 1 座 220kV 横岭变、8 座 110kV 变电站。

5、通信及邮政工程规划

规划蓉江新城总电话需求量为 21.03 万部，规划设置一座电信支局。

加快第五代移动通信（5G）设施建设，规划新增汇聚机房 15 处，新增 5G 基站 557 处。

6、燃气工程规划

规划蓉江新城居民生活用气量为 3367 万立方米/年，商业和公建用气量为 842 万立方米/年，其它用气量为 85 万立方米/年；规划设置一座次高-中压调压站。

九、综合防灾规划

1、防洪排涝工程规划

城市防洪标准为 100 年一遇，外河防护路堤结合的防洪堤形式，滨江大道设计标高根据防洪标高进行控制，并预留了 0.5 米的安全超高，滨江路标高控制在 105.86-117.75 米之间。

排涝标准采用 30 年一遇 24 小时暴雨 24 小时内排至不淹重要建筑物的高程。

2、抗震防灾规划

一般建筑按抗 6 度地震烈度标准设防，医院、学校等人员密集场所的建筑工程，地震烈度标准设防提高一个等级，按抗 7 度地震烈度标准设防。

3、消防工程规划

规划 7 处消防用地，包括 1 处特勤消防站，6 处一级普通消防站。

4、人防工程规划

掩蔽工程面积满足如下要求：新建民用建筑按照地面建筑面积 6%修建甲类 6 级（含）以上防空地下室。

设置 9 处地下公共人员掩蔽工程，地下空间开发、综合管廊应兼顾人防工程建设。

十、环境保护规划

1、环境保护规划目标

（1）大气环境：规划范围内要求空气质量标准为二级。

（2）饮用水源水质达标率保持 100%，污水处理率 100%。

（3）区域环境噪声等效声级平均值控制在 55 分贝，交通线两侧噪声等效声级平均值控制在 70 分贝，噪声达标区

覆盖率达到 85 %。

(4) 生活垃圾无害化处理率达到 100%，危险废物利用处置率达 100 %。

2、声学环境功能分区

按照声学环境功能分区分类标准，规划范围内声学环境功能分为 0、1、2、3、4a 和 4b 类，各类分区执行《声环境质量标准》(GB3096-2008) 中相应标准。其中居住、行政、文教区执行 1 类标准；新型产业用地（一类工业用地）、商业金融、集市贸易区执行 2 类标准；物流仓储区执行 3 类标准；高速公路、快速路、交通干线两侧执行 4a 类标准；铁路干线两侧执行 4b 类标准。

3、水环境功能分区

规划范围外水域主要为章江与章水，规划按照水功能分类标准，区内水域水体环境质量执行国家《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)。沙石大桥上游水域为集中式生活饮用水地表水源地一级保护区，蟠龙大桥下游水域为集中式生活饮用水地表水源一级保护区；区内如大桥河、樟木河、芦荻溪、高陂河等水域为一般景观用水，执行Ⅲ类水域标准。

4、大气环境功能分区

本次规划范围属于二类区，二类区包括居住区、商业交通居民混合区、办公区、文化区、科研区、新型产业用地（一类工业用地）等，大气环境质量应达到国家二级标准。

5、环卫设施布局

规划新建 1 处垃圾转运站，总运量 150 吨/日；规划公

共厕所 126 处。

十一、城市设计导引

1、总体形象与意境

打造“大山绿岭望叠峰、大水溪河聚湖潭、大疏大密成智慧”的山水智慧幸福城。

2、总体设计框架

规划形成“一核两轴五廊多点”的城市设计框架。

一核——城市发展核心，超高层建筑群，蓉江新城核心区，打造赣州中心城区现代新城空间形象。

两轴——城市服务发展轴（中央金脊）和新兴功能拓展轴，串联蓉江新城主要的标志性建筑和景观节点。

五廊——规划五条生态绿廊，分别为蓉春山绿谷芳洲、大桥河十里花溪、润城河时尚水街、高陂河花语长廊和芦箕溪休闲水岸。

多点——地标节点、门户节点、景观节点等，是展示城市空间形态、绿化景观特色的重要节点区域。

附表

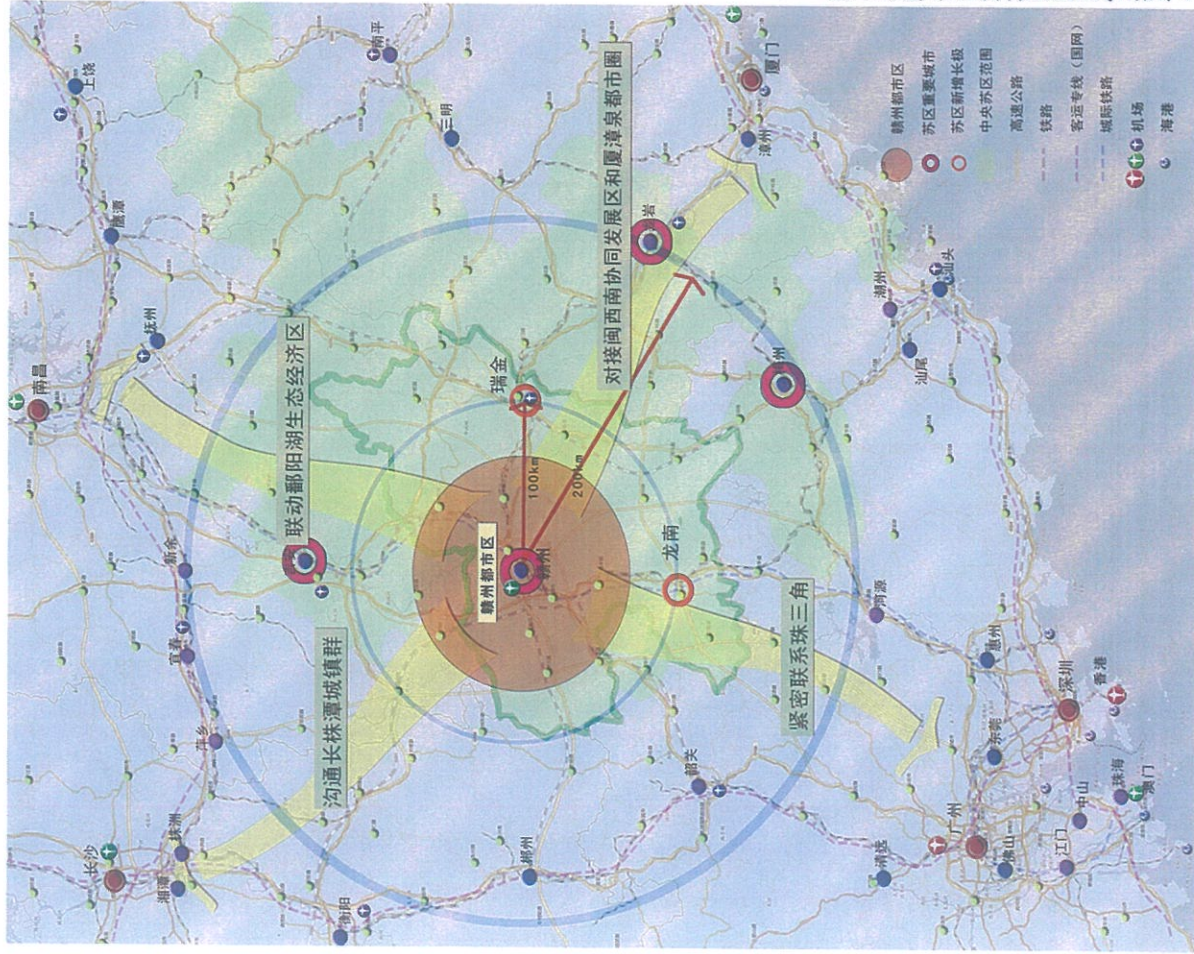
表 1：蓉江新城国土空间规划用地一览表

用地分类			面积 (公顷)	比例 (%)
07 居住用地			901.70	18.86
其中	0701 城镇住宅用地		901.70	18.86
	其中	070102 二类城镇住宅用地	830.09	17.36
		070102 二类城镇商住用地	71.61	1.50
08 公共管理与公共服务用地			843.38	17.64
其中	0801 机关团体用地		30.00	0.63
	0802 科研用地		27.79	0.58
	0803 文化用地		18.90	0.40
	0804 教育用地		651.63	13.63
	其中	080401 高等教育用地	418.34	8.75
		080402 中等职业教育用地	26.27	0.55
		080403 中小学用地	193.77	4.05
		080404 幼儿园用地	11.21	0.23
		080405 其他教育用地	2.04	0.04
	0805 体育用地		22.57	0.47
	其中	080501 体育场馆用地	22.57	0.47
	0806 医疗卫生用地		75.83	1.59
	其中	080601 医院用地	68.07	1.42
		080602 基层医疗卫生设施用地	6.22	0.13
		080603 公共卫生用地	1.54	0.03
	0807 社会福利用地		16.66	0.35
09 商业服务业用地			418.54	8.75
其中	0901 商业用地		274.88	5.75
	其中	090101 零售商业用地	269.27	5.63
		090105 公用设施营业网点用地	5.61	0.12
	0902 商务金融用地		46.60	0.97
	0903 娱乐康体用地		97.06	2.03
新型产业用地（100101 一类工业用地）			118.97	2.49
11 仓储用地			56.82	1.19
其中	1101 物流仓储用地		56.82	1.19
	其中	110101 一类物流仓储用地	56.82	1.19
12 交通运输用地			956.78	20.01

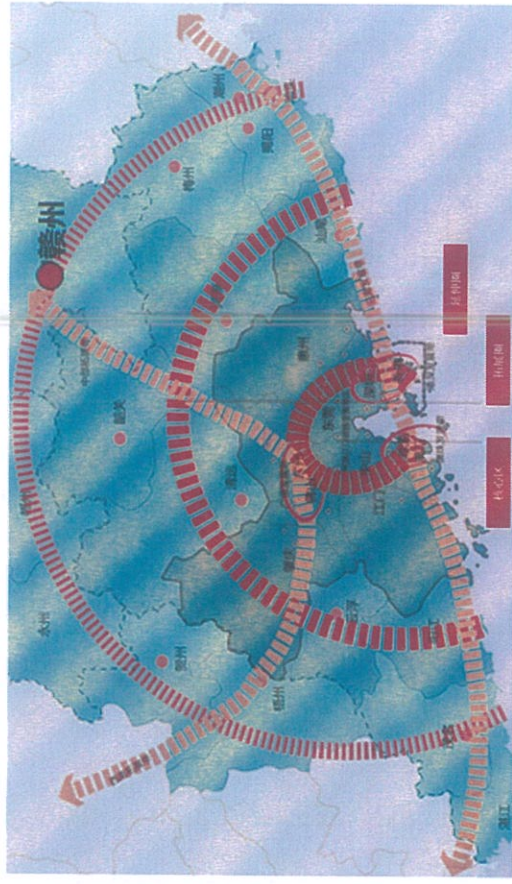
用地分类		面积 (公顷)	比例 (%)
其中	1207 城镇道路用地	934.08	19.53
	1208 交通场站用地	22.70	0.47
	其中 120802 公共交通场站用地	15.39	0.32
	120803 社会停车场用地	7.31	0.15
13 公用设施用地		17.80	0.37
其中	1301 供水用地	0.83	0.02
	1302 排水用地	0.21	0.00
	1303 供电用地	7.64	0.16
	1304 供燃气用地	1.57	0.03
	1306 通信用地	0.54	0.01
	1309 环卫用地	0.61	0.01
	1310 消防用地	5.26	0.11
	1313 其他公用设施用地	1.14	0.02
14 绿地与开敞空间用地		843.84	17.64
其中	1401 公园绿地	693.82	14.51
	1402 防护绿地	142.68	2.98
	1403 广场用地	7.34	0.15
15 特殊用地		15.26	0.32
其中	1506 殡葬用地	15.26	0.32
弹性用地		609.15	12.74
小计		4782.24	100.00

附图

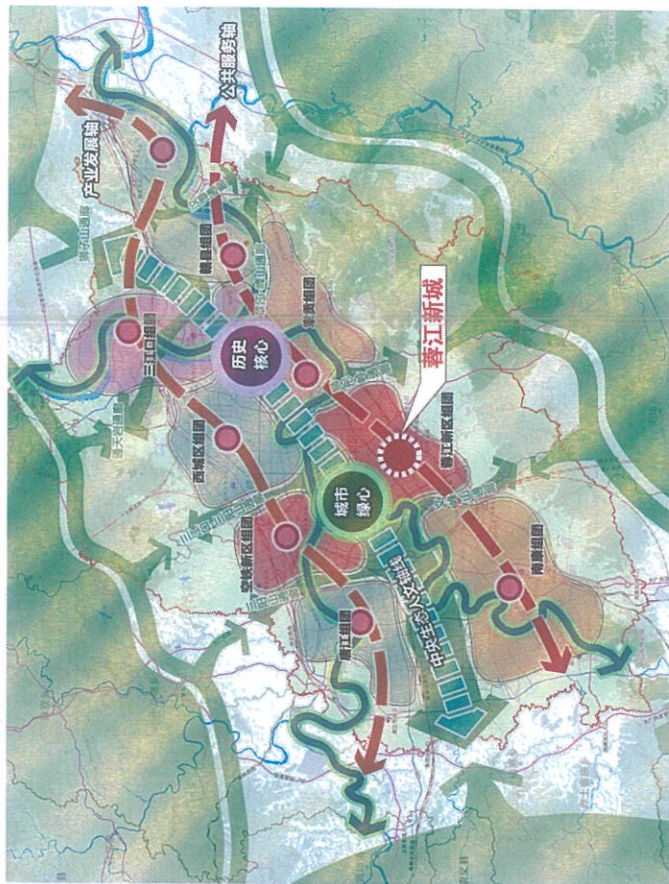
- 1、 区位分析图
- 2、 土地使用现状图
- 3、 空间结构规划图
- 4、 土地使用规划图
- 5、 公共服务设施规划图
- 6、 道路系统规划图
- 7、 景观结构规划图
- 8、 环境保护规划图
- 9、 城市设计导引图
- 10、 综合防灾规划图



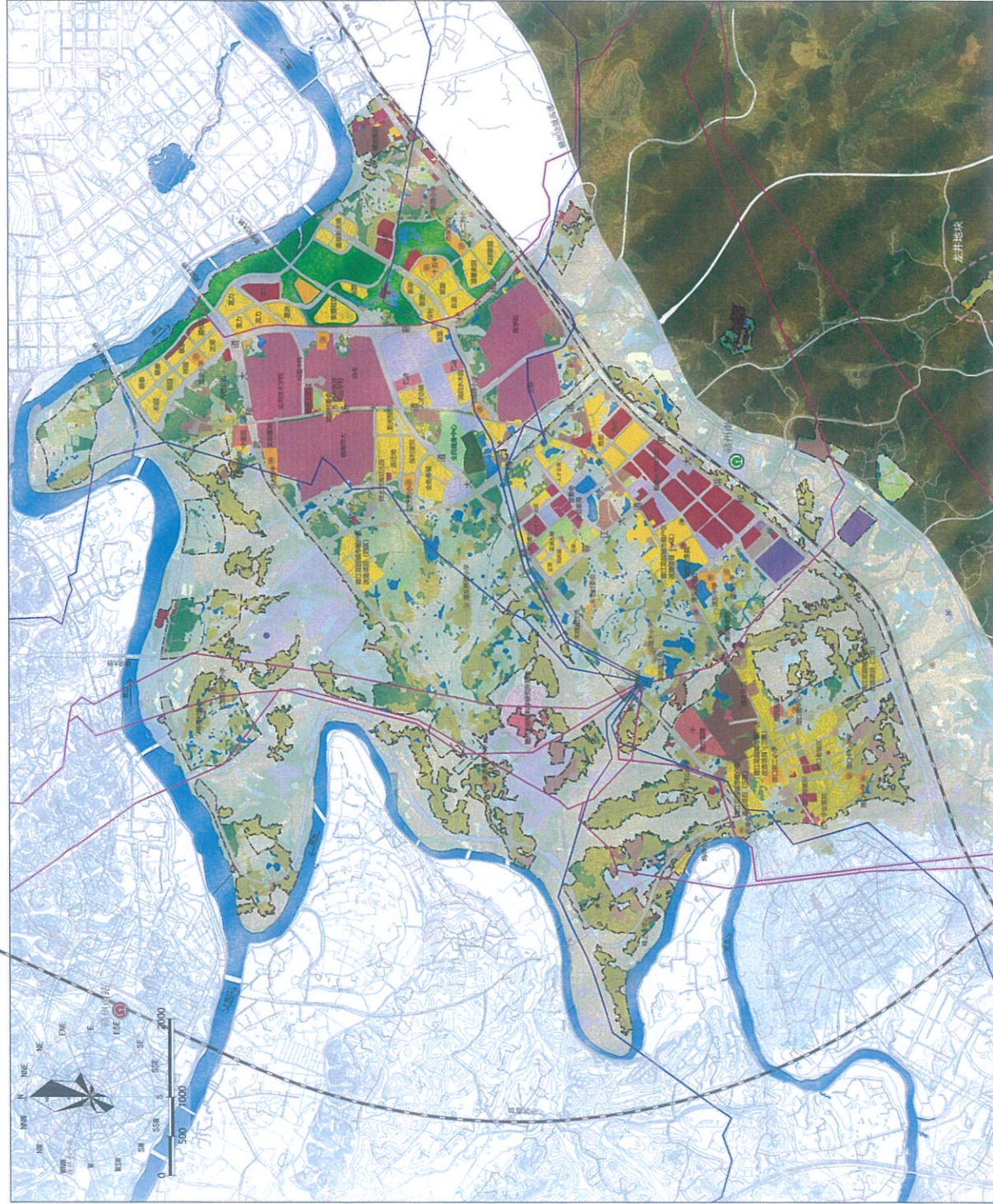
赣州在粤港澳大湾区城市群中的区位关系



蓉江新城在赣州中心城区空间格局中的区位关系

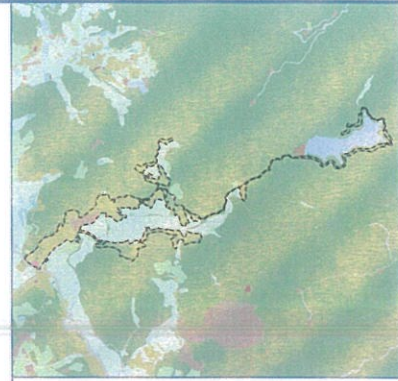


赣州在赣粤闽湘地区的区位关系

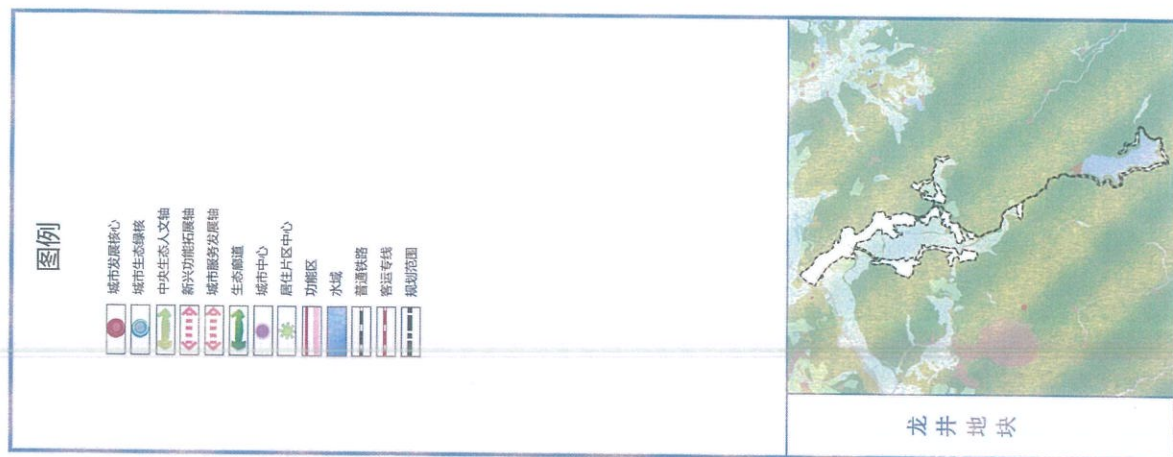
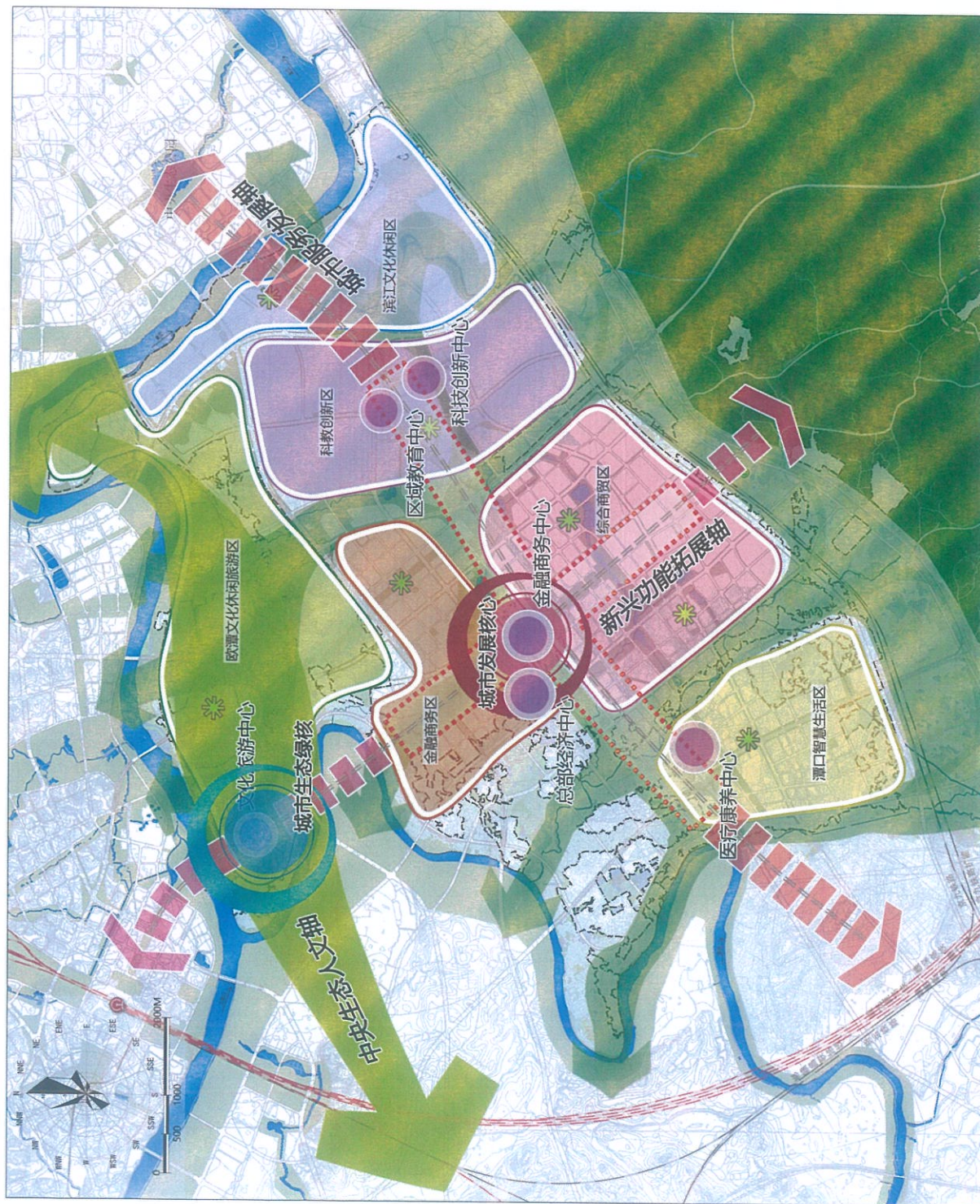


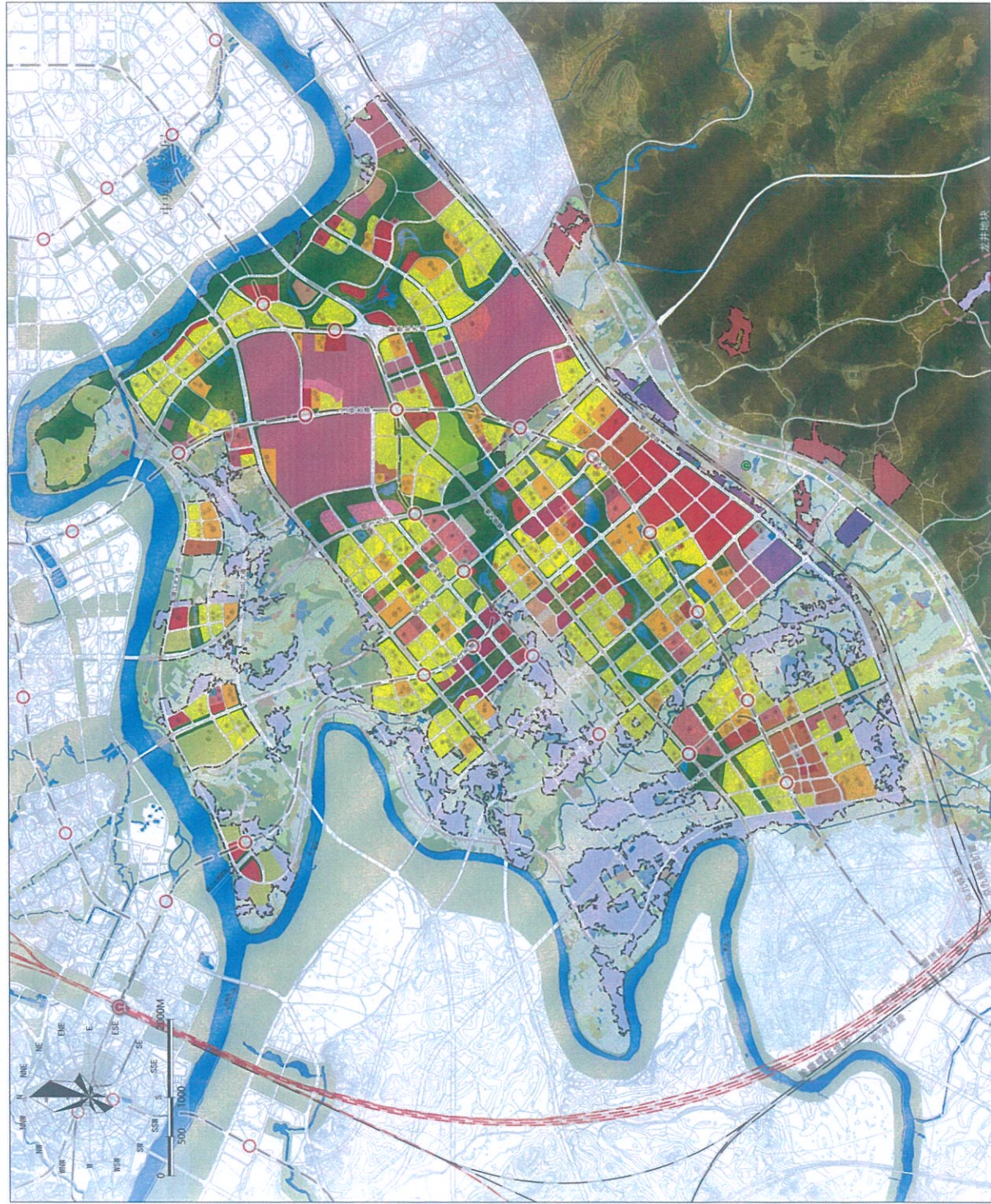
图例

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------|----------|--------|----------|----------|----------|-------|--------|------|--------|--------|----------|------|--------|--------|--------|----------|----------|------------|--------|--------|--------|
| 耕地 | 林地 | 草地 | 荒地 | 农业设施建设用地 | 二类居住用地 | 农村宅基地 | 机关团体用地 | 科研用地 | 高等教育用地 | 中小学用地 | 幼儿园用地 | 体育用地 | 医疗卫生用地 | 社会福利用地 | 零售商业用地 | 批发市场用地 | 商务金融用地 | 公用设施营业网点用地 | 一类工业用地 | 二类工业用地 | 三类工业用地 |
| 采矿用地 | 一类物流仓储用地 | 城市道路用地 | 公共交通场站用地 | 社会停车场用地 | 其他交通设施用地 | 排水用地 | 供水用地 | 环卫用地 | 消防用地 | 水工设施用地 | 其他公用设施用地 | 公园绿地 | 防护绿地 | 广场用地 | 裸土地 | 110kV电力线 | 220kV电力线 | 铁路 | 水域 | 规划范围 | |



龙井地块

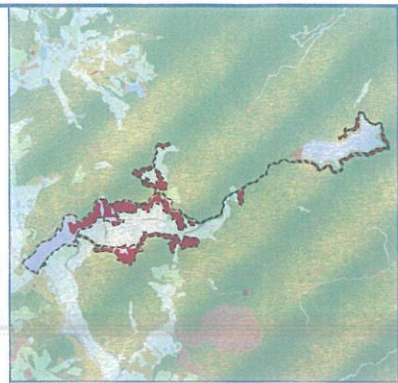


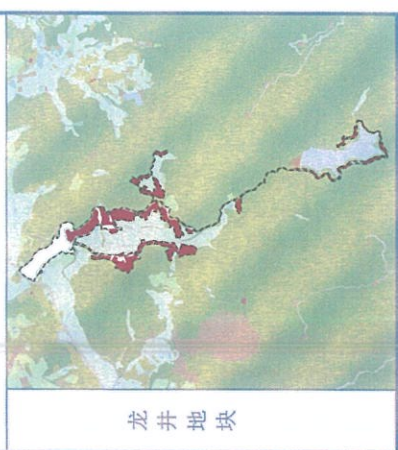
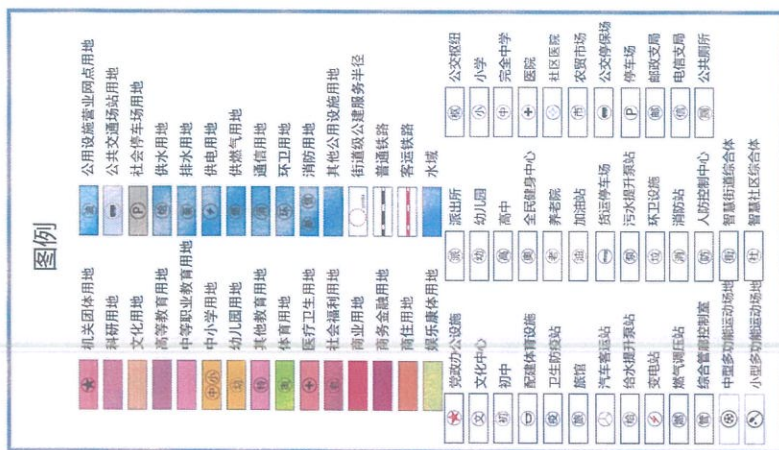
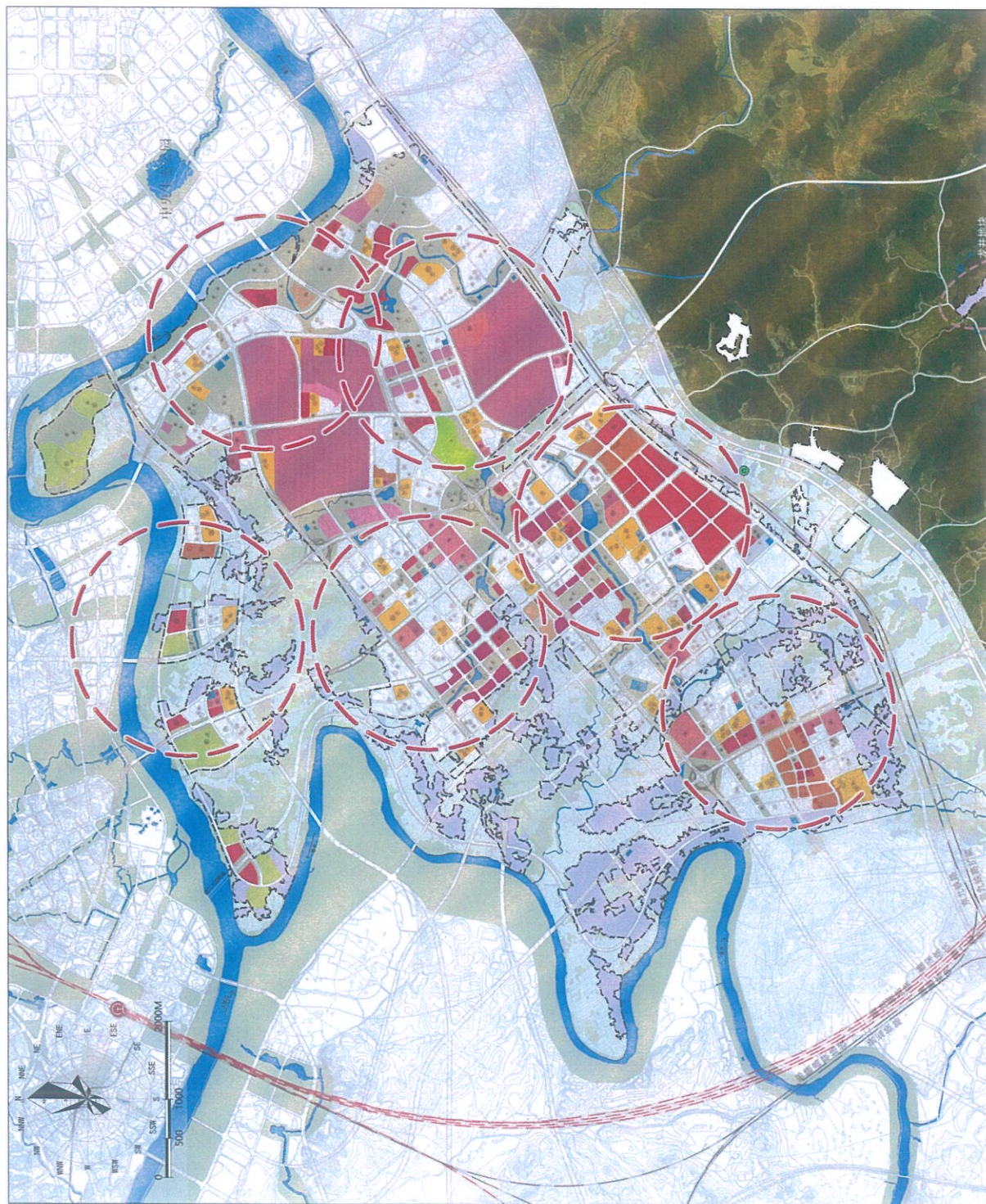


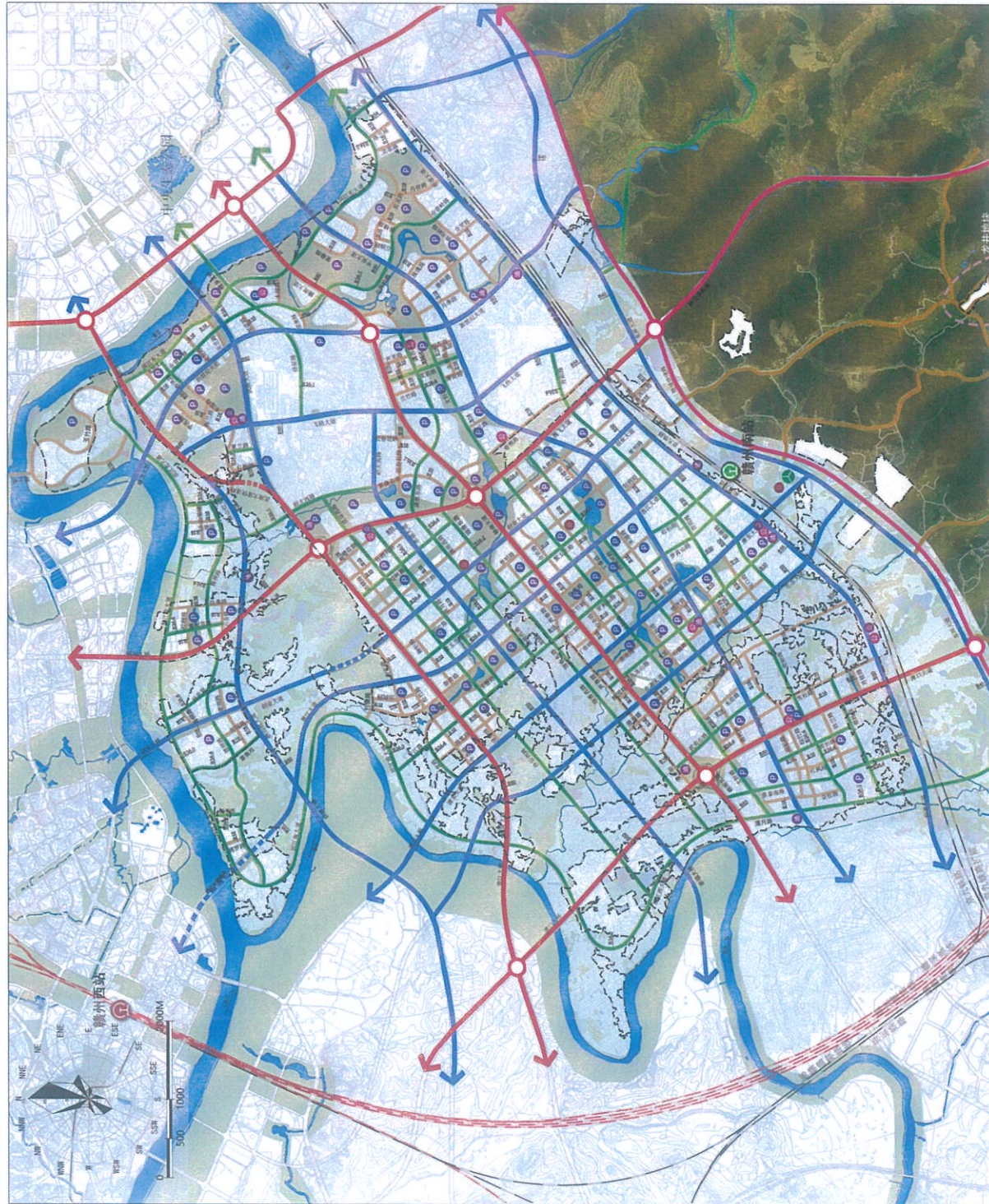
图例

- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------|------------|----------|----------|--------|----------|--------|----------|-------|---------|---------|----------|-------|-------|--------|------|----------|-----------|----------|--------|------|---------|---------|--------|--------|-------|----------|
| 耕地 | 林地 | 草地 | 农业设施建设用地 | 农村宅基地 | 二类城镇住宅用地 | 机关团体用地 | 派出所 | 科研用地 | 文化用地 | 高等教育用地 | 中等职业教育用地 | 中小学用地 | 幼儿园用地 | 其他教育用地 | 体育用地 | 学校公共体育设施 | 绿地及建设体育设施 | 医疗卫生用地 | 社会福利用地 | 商业用地 | 智慧街道综合体 | 智慧社区综合体 | 商务金融用地 | 新兴产业用地 | 新工业用地 | (一类工业用地) |
| 娱乐康体用地 | 公用设施营业网点用地 | 一类物流仓储用地 | 弹性用地 | 城市道路用地 | 轨道交通 | 轨道交通 | 公共交通场站用地 | 社会停车场 | 绿地配建停车场 | 学校配建停车场 | 供水用地 | 排水用地 | 供气用地 | 供热用地 | 通信用地 | 环卫用地 | 消防用地 | 其他公用设施用地 | 绿地 | 广场用地 | 特殊用地 | 普通铁路 | 客运铁路 | 水城 | 规划范围线 | |

龙井地块

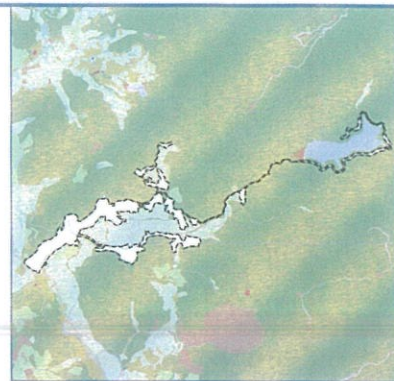




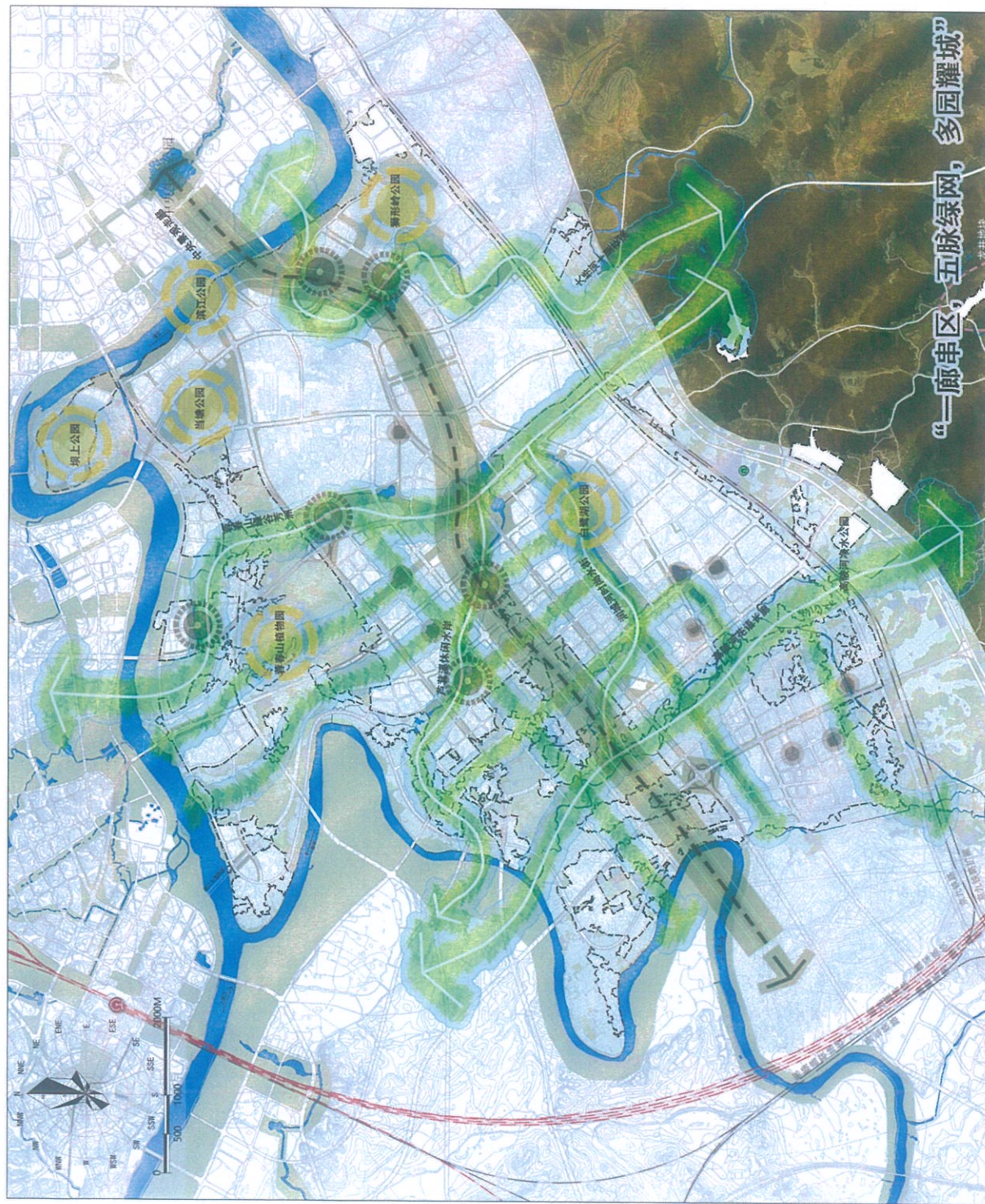


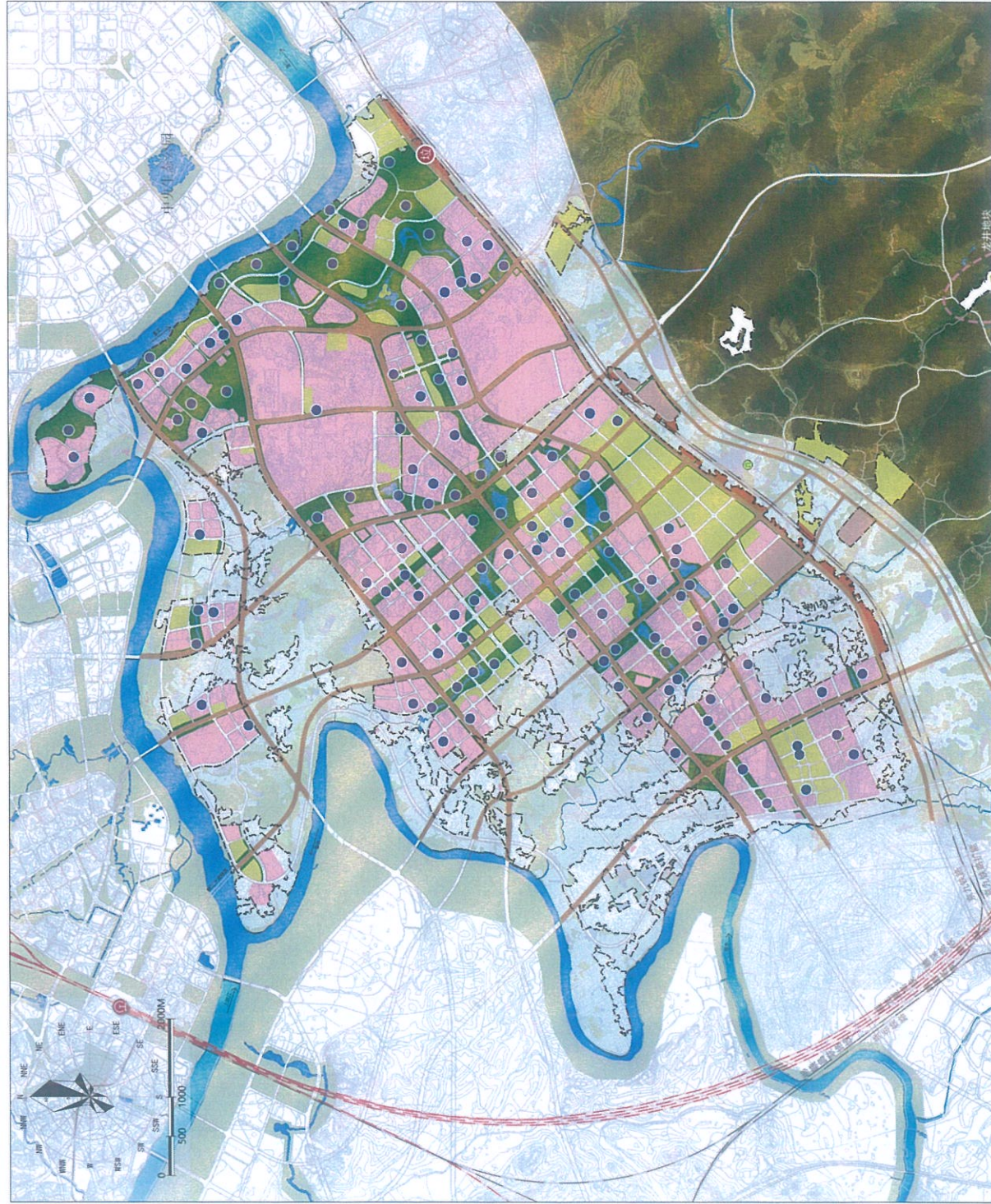
图例

- | | | | |
|--|-------|--|-------|
| | 高速铁路 | | 高速公路 |
| | 普通铁路 | | 城市快速路 |
| | 城市主干路 | | 城市次干路 |
| | 城市支路 | | 乡村道路 |
| | 高速出入口 | | 互通立交 |
| | 铁路客运站 | | 公路客运站 |
| | 公路客运站 | | 公交枢纽站 |
| | 公交首末站 | | 公交停车场 |
| | 加油站 | | 公共停车场 |
| | 道路宽度 | | 水域 |
| | 规划范围 | | |



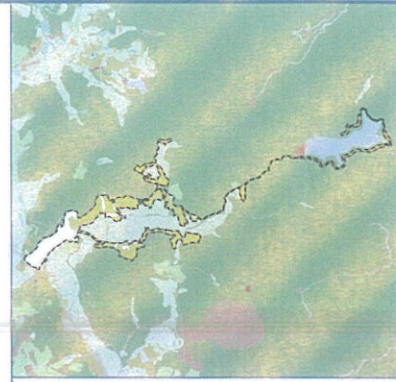
龙井地块



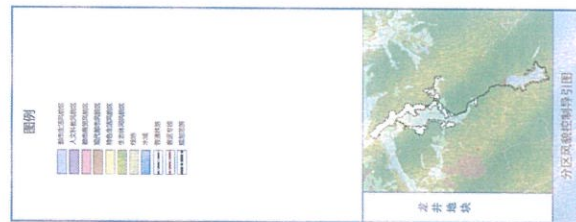
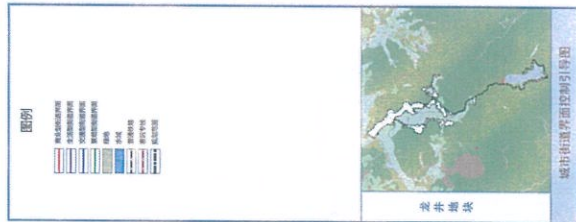
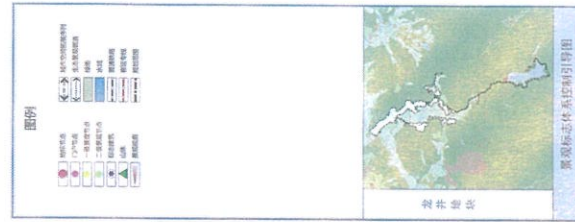
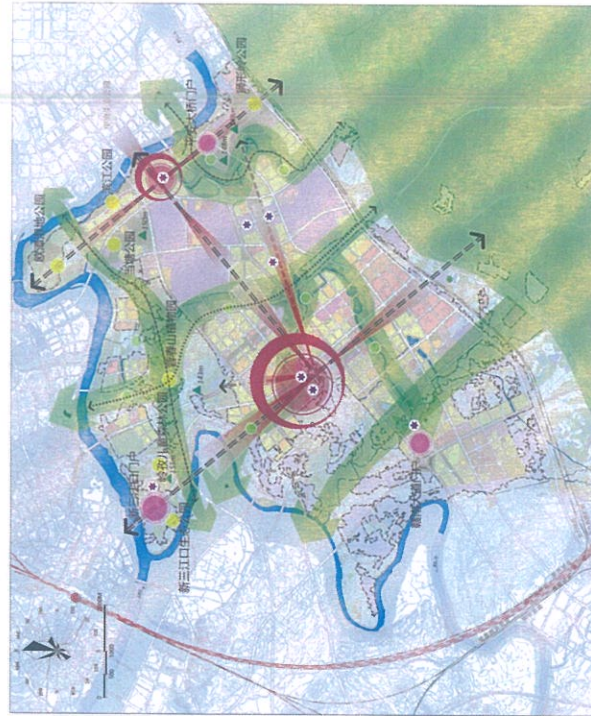
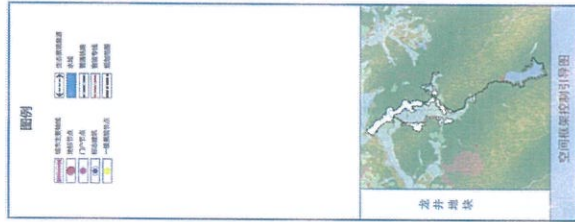


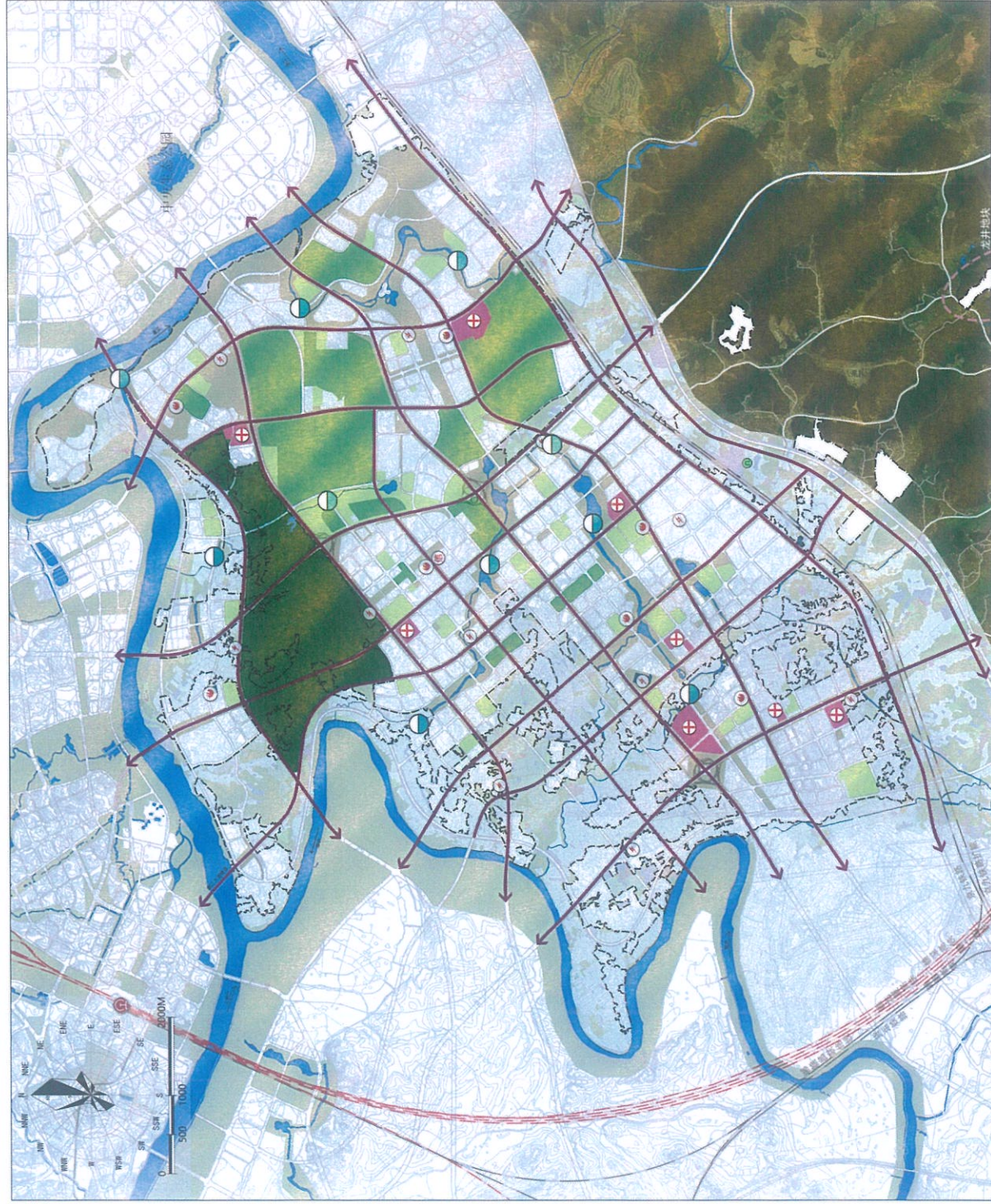
图例

- 噪声1类标准适用区
- 噪声2类标准适用区
- 噪声3类标准适用区
- 噪声4a类标准适用区
- 噪声4b类标准适用区
- II类水城功能区
- III类水城功能区
- 垃圾中转站
- 公共厕所
- 普通铁路
- 客运专线
- 规划范围



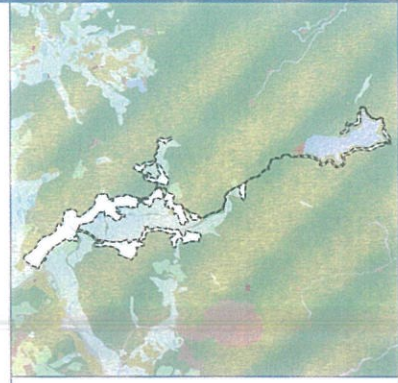
龙井地块





图例

- 医疗救护中心
- 消防站
- 变电站
- 电信支局
- 天然水源取水口
- 疏散通道
- 紧急避难场所
- II类紧急避难场所
- III类紧急避难场所
- 生命线工程
- 绿地
- 水域
- 普通铁路
- 客运专线
- 规划范围



龙井地块