

《赣州市水西组团控制性详细规划（修编）》 规划解读

三江口片区是千里赣江的门户、江南宋城的文脉，水西组团为三江口的重要组成部分，是未来承载省域副中心城市和国家区域性中心城市建设发展的重要区域。为更好地指导水西组团开发建设，提升城市功能品质，近日，市政府批复了《赣州市水西组团控制性详细规划（修编）》（以下简称《规划》），社会各界对未来水西组团的发展充满了期待。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？

落实宏观要求，打造城市名片。近年来，市委市政府提出了建设省域副中心城市和国家区域性中心城市的宏观发展战略，并要求高标准、高品质建设三江口区域，打造赣州未来城市名片，这对水西组团的发展建设提出了新的要求。

改善民生环境，适应时代发展。近年来，由于规划体系的重构、各部门新政的陆续出台、规范标准的修编也对城市的发展建设提出了更高的要求。而现行控规编制时间较早，批复至今实施较为缓慢，已不能适应外部发展要求。因此，有必要依据《城乡规划法》、《江西省城市和镇控制性详细规划管理条例》等法律法规对原《赣州市水西组团控制性详细

规划》进行修编。

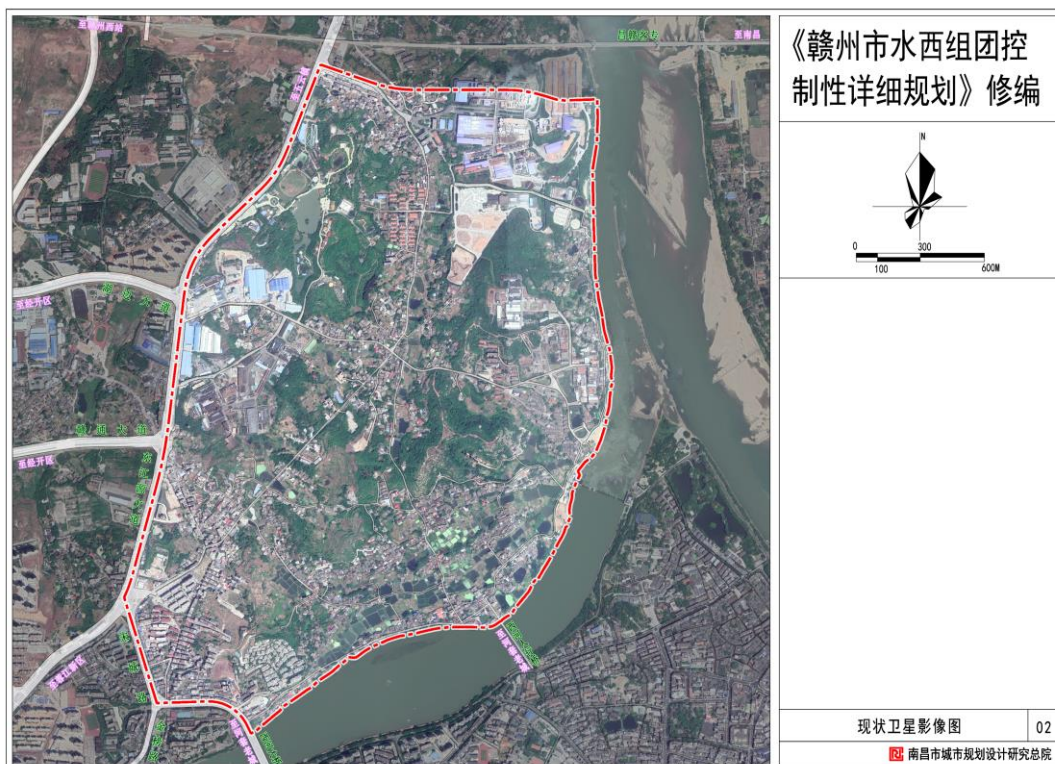


二、《规划》将起到什么作用？

《规划》是水西组团开展国土空间开发、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。在水西组团范围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。

三、《规划》的位置在哪，范围有多大？

水西组团位于市中心城区西北部、昌赣高铁线以南区域，处于赣州市三江口区域。具体的范围：北至安澜路（规划），南至宋城路，西至东江源大道，东至章江与赣江，总用地面积约 4.97 平方公里。



四、规划定位与目标是什么？

《规划》从宏观视角出发，深入的剖析水西组团现状建设中功能布局、交通组织、产业发展、城市更新、环境品质等方面存在的问题，并在此基础上提出“三江魅力区·水西未来城”的总体定位。

充分利用赣州中心城区的核心区位、政策支持和战略平台，与相邻片区形成错位发展，共同打造生活宜居、生产高效、休闲宜游的水西组团；利用现状滨江岸线，形成特色鲜明的景观空间，与河套老城区、水东组团共同打造魅力无限的三江口核心景观区域；打造滨水特色商业、文旅休闲项目等引爆点为片区发展注入活力。进而提出“**高品质城市空间样板区、山江特色风韵展示区、城市休闲、游憩功能服务区**”三个分目标。

五、规划策略是什么？

根据以上发展目标，结合现状问题研判，《规划》提出 3 方面的规划策略：

策略一：魅力塑城，彰显片区特色。

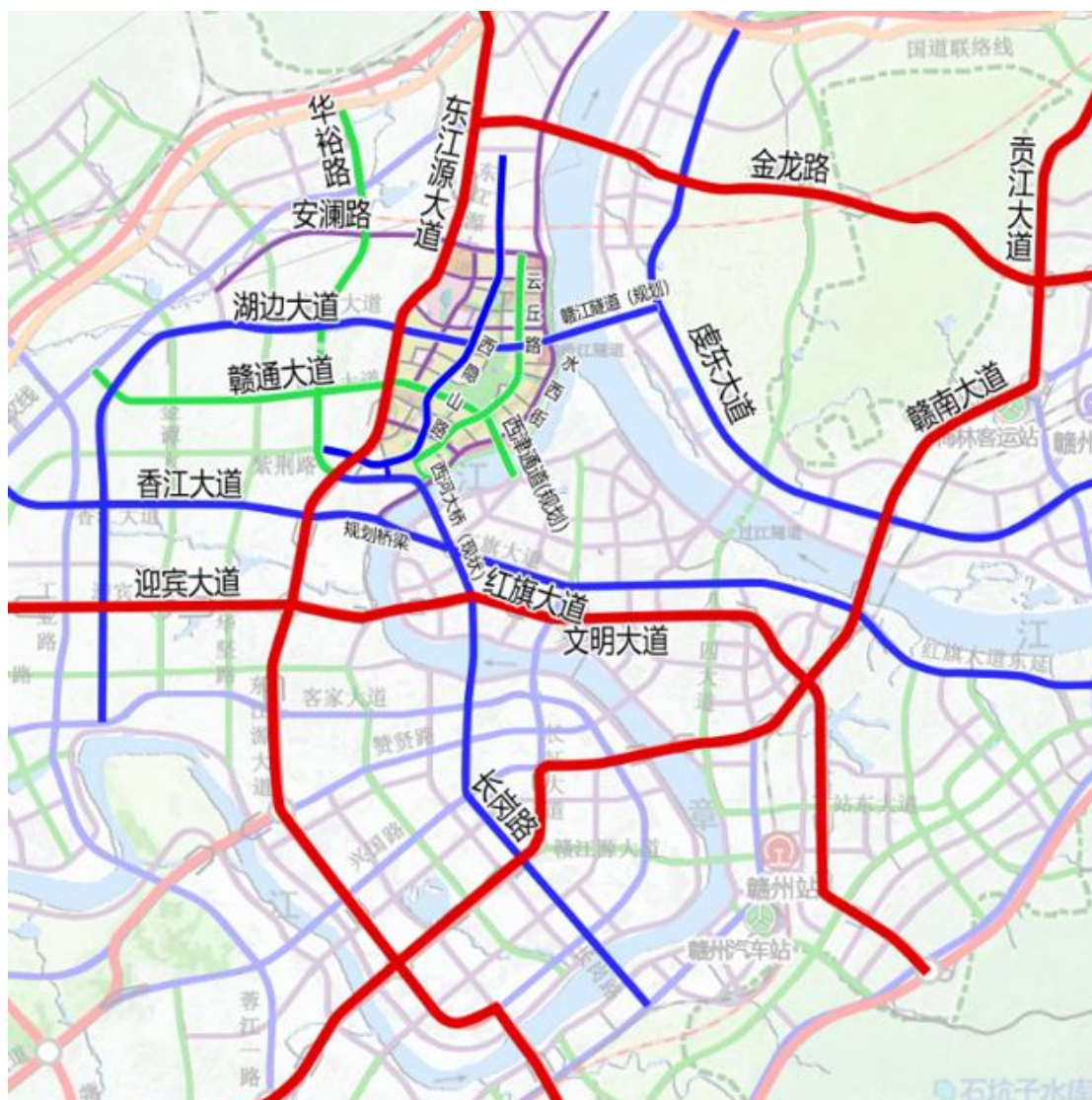
强化城市风貌定位，营造片区特色：规划以落实发展定位、立足生态要素、根植特色文化为考量，综合山水格局、历史人文、时代发展维度，提出构建集显山亮水、要素接续、休闲体验于一体的可观、可思、可想的城市，形成山、江、城空间交织的发展格局。**打造文化旅游活力中心，凸显休闲活力功能业态：**规划区重点打造文旅项目、滨江体育、滨水特色休闲街区、创意办公街区等休闲、娱乐、游憩功能，并以通江达山的廊道与北侧方特串联，形成集群产业。**保护历史文化遗存，延续人文历史脉络。**水西组团位于三江口区域，东侧为赣州历史文化名城。规划布局尊重区域空间关系，协调了建筑高度与整体风貌，注重对历史文化遗产的保护及活化利用，对江钨厂房保留改造创意办公。



策略二：复合畅联，构建交通体系。

完善交通体系架构，畅联区域交通路网：规划构建纵向骨干道路交通西隐山路，疏解规划区南北向交通，分担东江源大道道路交通压力。优化宋城路、水西大道、西河大桥桥头交通组织，后移进入基地主要干路，缓解桥头交通压力，避免车流从水西大道下穿宋城路受到影响，为到达滨江车流提供便捷，整体构建了“四横两纵”的骨干路网体系。**构建公共交通体系，合理布局设施：**构建多层次公交网络体系，规划以快、干线常规公交线路接驳外部城市轨道交通，以支撑中、长距离区域性公交需求，并以干线、支线公交服务规划区内部连通公交需求。公交线路结合主干路和次干路进行设置。同时规划建设公交首末站 2 处；结合服务半径及周边用地性质，规划配套社会公共停

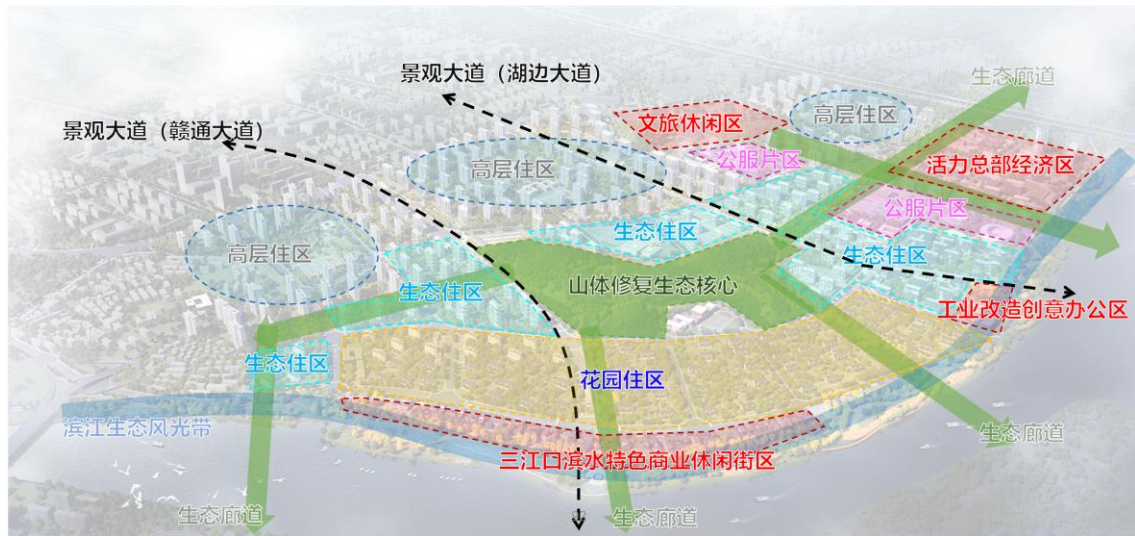
车位 1290 个。



策略三：品质营造，完善民生保障。

以低密度、低强度的开发模式开展城市建设：规划着眼于水西在赣州中心城市承担的角色和自身发展需求，以低密度、低强度的开发模式开展城市建设，综合考虑现状社区划分、生活圈配套设施、绿化景观、路网结构等，合理安排居住用地。高标准配套公服设施，以满足居住和休闲旅游的需求：结合新规范要求完善设施体系与配套标准，构建起“片区级+生活圈级（15分钟生活圈+5分钟生

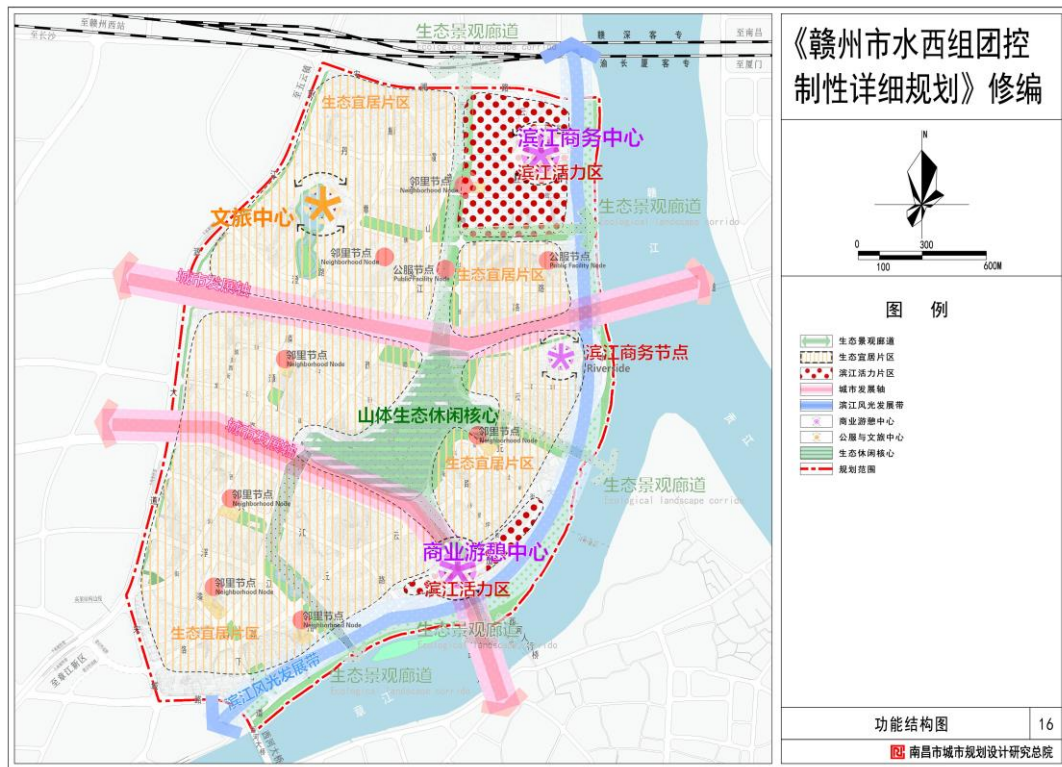
活圈)”的公共服务设施体系，总体打造布局合理、服务均好的设施空间。



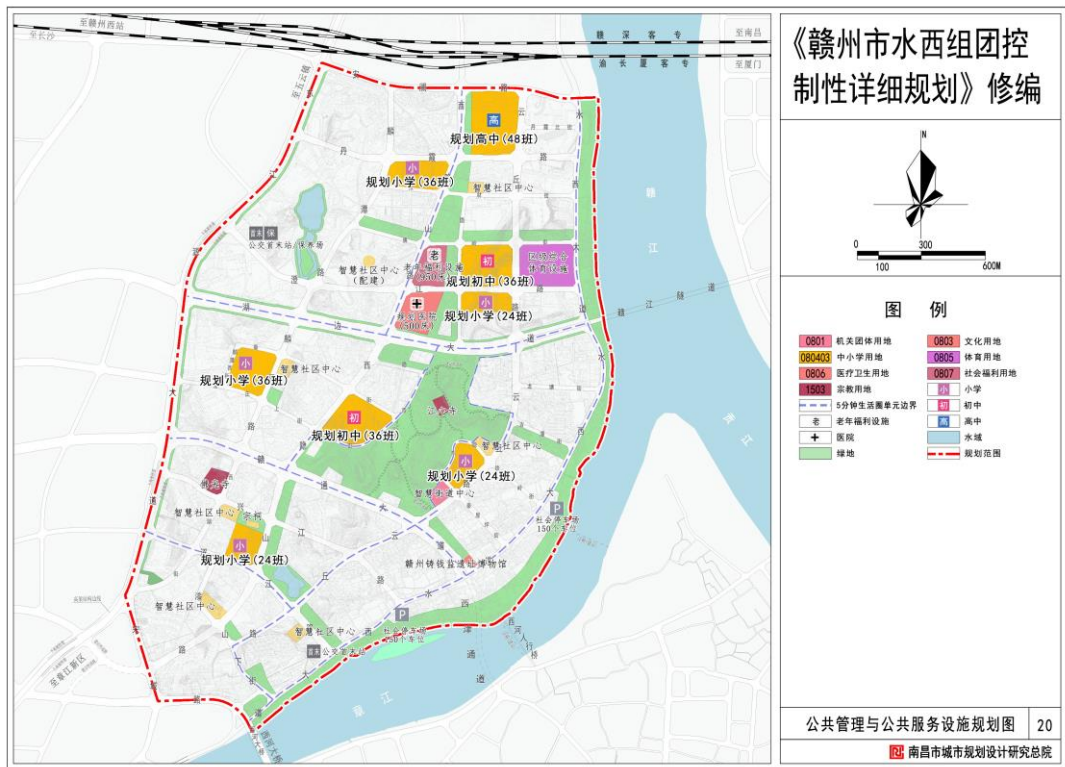
六、规划主要内容是什么？

经过梳理，规划有以下几方面的主要内容。

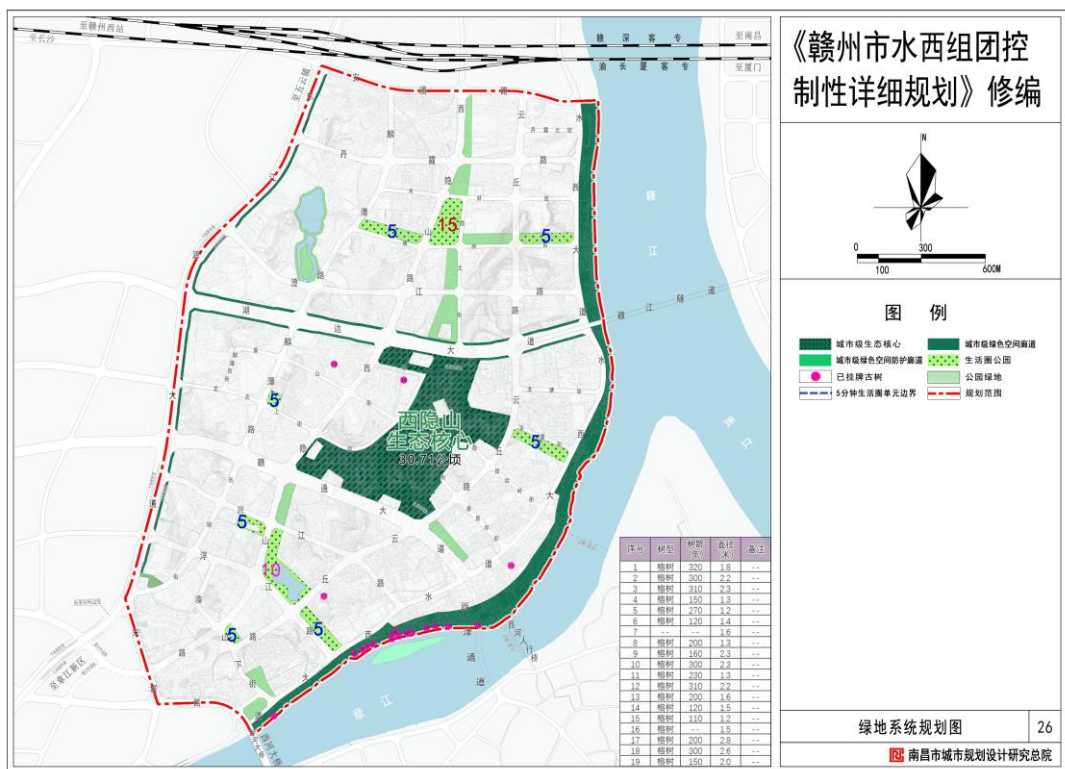
内容一：塑造“一核、一带、两轴、三心、五片区”的空间结构。**一核：**指中部西隐山休闲生态景观核心。**一带：**指沿赣江、章江水域形成的滨江风光及城市发展带。**两轴：**指依托湖边大道与赣通大道打造的城市发展轴。**三心：**指公服与文旅中心、滨江商务中心、商业游憩中心。**五片区：**指两个滨江活力片区、三个生态宜居片区。



内容二：构建布局均衡、功能复合的公共服务体系。规划建立“片区级服务中心—社区级服务中心”两级公共服务体系，构建“五分钟-十分钟-十五分钟”生活圈，结合区域设施布局、专项规划要求及片区人口需求，布局了医院、养老院、体育中心各1处，高中1所、初中2所、小学5所、幼儿园和托儿所各13所，保障了各类设施的供应。

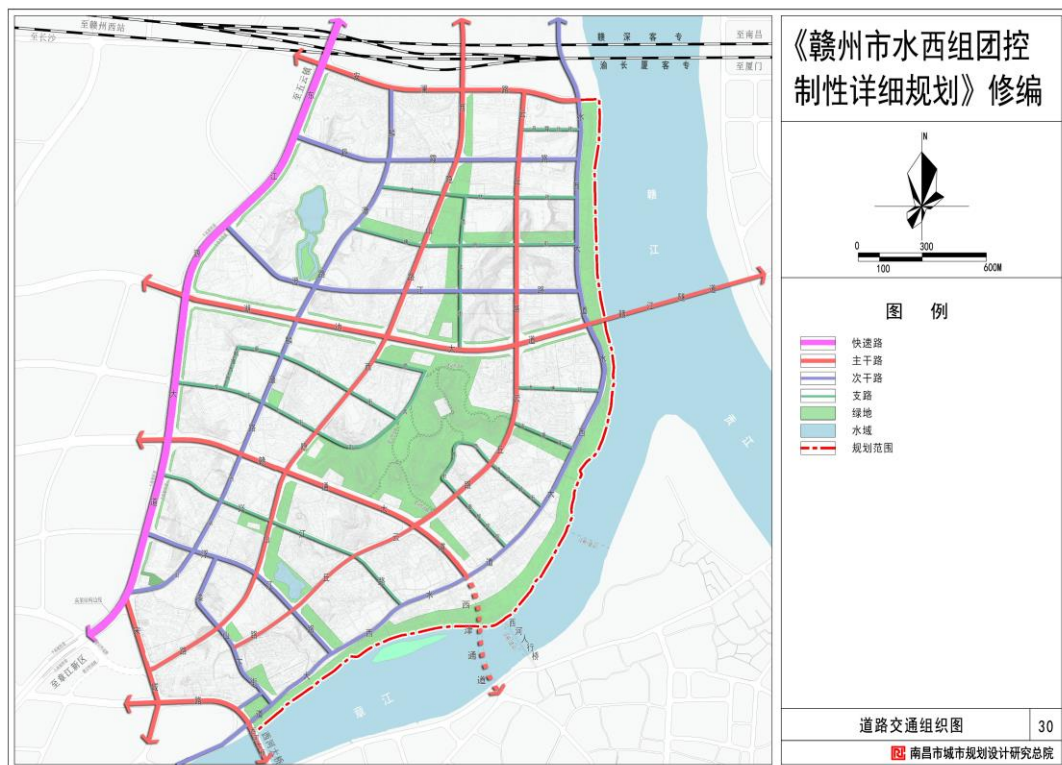


内容三：打造高品质公共空间与游憩系统。规划依托自然生态现状，延续三江口生态资源，主要结合绿地生态绿廊、商业、公共服务设施构建公共空间骨架，辅以面状的公园绿地、点状的绿化斑块以及贯穿于社区的绿地系统共同构建“一轴两心两廊多节点”的公共空间结构。

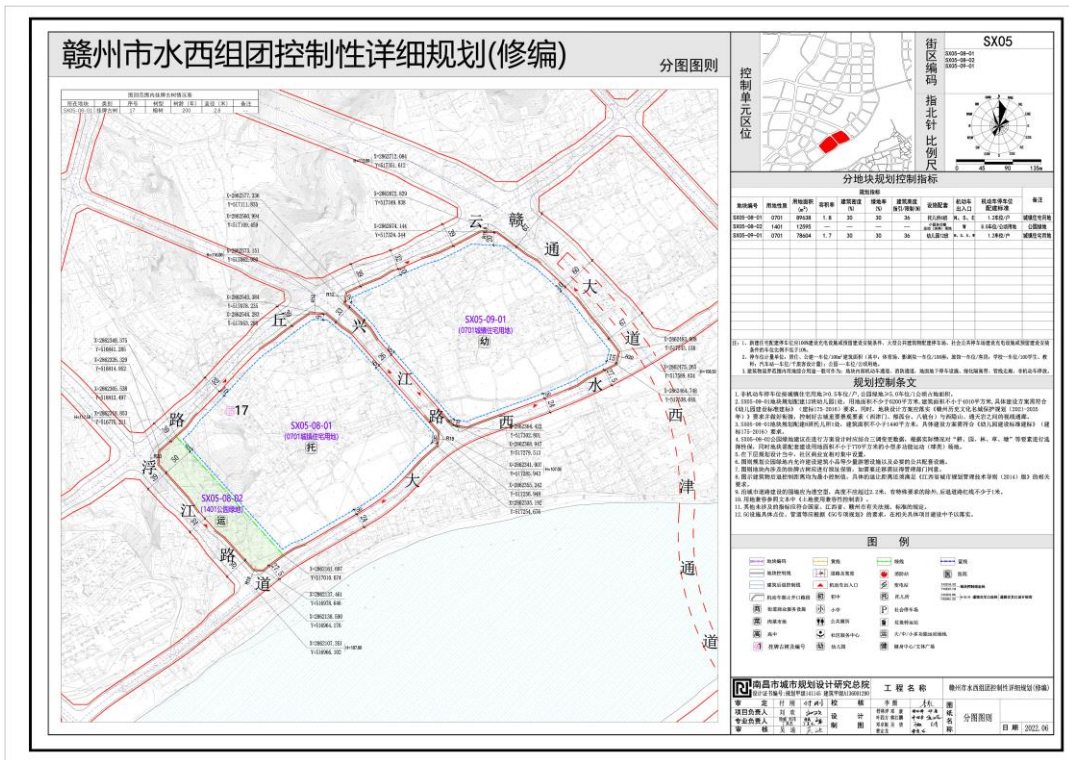
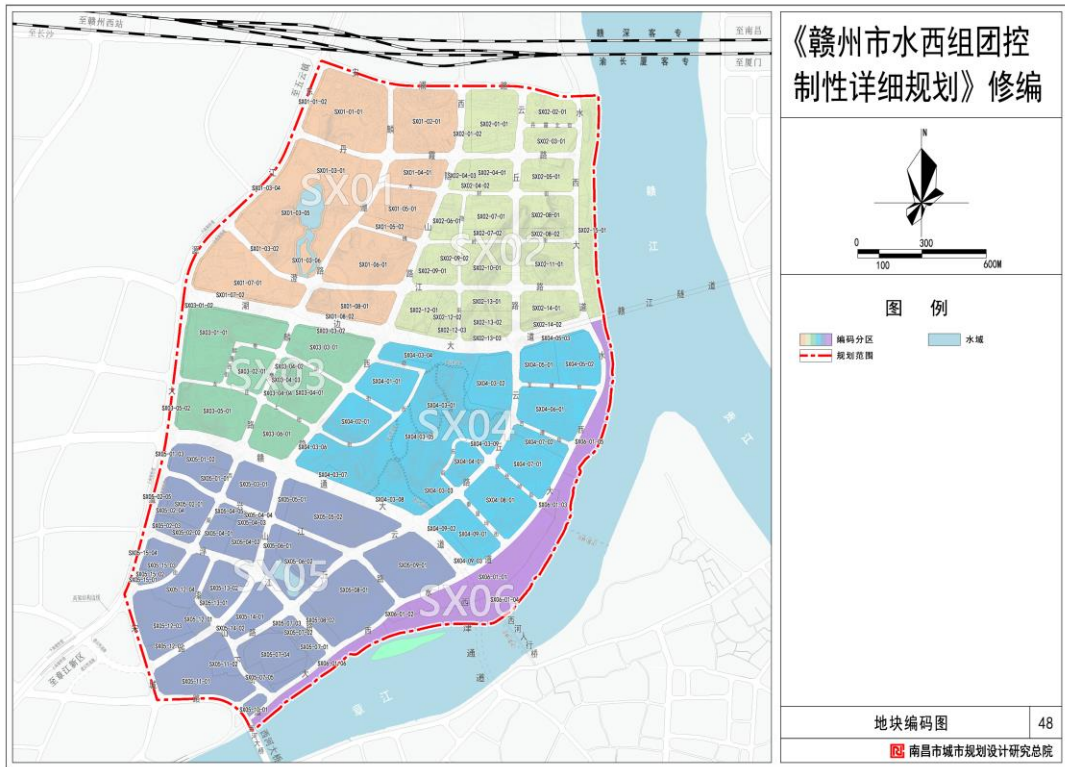


内容四：构筑集约高效的综合交通体系。规划以构建“级配合理、功能完善”的道路网络体系为重点，优先发展“低碳、绿色”交通系统，加大公共交通系统、慢行交通系统的

发展，并重发展小汽车的交通模式，构筑集约、高效、与城市空间布局、土地利用和社会经济发展相适应的综合交通体系。形成了“四横三纵”的路网体系结构。四横：安澜路、湖边大道、赣通大道、宋城路；三纵：东江源大道、西隐山路、云丘路。



内容五：多元管控，刚柔并进增强规划可操作性。细化图则管控，对重点地块提出针对性措施，提升对城市规划建设管理支撑，注重规划刚性控制与弹性控制的相互协调，提高规划韧性，增强灵活性和操作性。



七、规划预期效果是什么？

规划实施后，将逐步呈现水西组团独具特色的城市生活空间，建成生活宜居、生产高效、休闲宜游的水西未来城，

切实将水西组团，打造成为赣州经济社会高质量发展的重要功能承载地。



八、如何保障规划落地实施？

《规划》同时从**完善规划管理、强化实施保障**两个方面强化保障水西组团的规划建设实施管控。在**完善规划管理**方面，一是**确立合理的开发管理运营模式**，建议采用“政府主导，市场运作”的方式，完善以政府统一管理的管理模式和**市场机制**为主的组团运行模式。二是**加强建设用地规划管理工作**，建立从总体规划到相关专项规划、详细规划的横向传导机制和从赣州市全域规划到片区组团规划的纵向传导机制。三是**建立规划的实施评估和动态维护机制**，采用新技术手段、执法机关巡逻和媒体公众监督等方式，对各类城镇建设活动开展实时监测预警。在**强化实施保障**方面，一是**加强公众参与**，积极拓宽公众参与的渠道，制定切实可行的公众

参与机制。二是加强村民安置的政策支持，在实际实施过程中需要制定出一系列合理、公平、公开的政策措施。三是探索旧区更新模式，探索适合于水西组团的旧工业区改造措施，逐步推动旧工业区的更新置换。