
附件 1:

《赣州市罗边组团控制性详细规划及城市设计》 批后公布稿

一、 规划范围

本次规划范围东至赣江、西至善边路、北至厦蓉高速、南至富强路（安澜路），面积约 8.16 平方公里。

二、 地位与作用

本规划是指导本规划区建设的法定性文件，是实施城市建设和管理的直接依据。在罗边组团内所进行的各项城市建设活动，均应遵循本文本。本规划一经批准，不得擅自变更。确需对本规划进行调整，须按照《中华人民共和国城乡规划法》和《江西省城乡规划条例》中的有关规定进行。

三、 规划定位

赣州中心城区北入口门户、“山水宋城+”文化的重要展示窗口、三江口区域重要旅游节点、章贡区高质量发展与高品质建设示范区。

四、 发展规模

（一）人口规模：总体布局研究范围规划居住人口 5.2 万人。

（二）城镇用地规模：规划用地总面积 815.75 公顷，其中林地 137.95 公顷，建设用地 666.5 公顷，陆地水域 11.30 公顷，具体详见下表。

表：总体布局研究范围国土空间规划用地平衡表

用地分类		面积（公顷）	比例（%）	
03 林地		137.95	16.91	
07 居住用地		102.73	12.59	
其中	0701 城镇住宅用地	102.73	12.59	
	其中 070102 二类城镇住宅用地	102.73	12.59	
08 公共管理与公共服务用地		45.28	5.55	
其中	0801 机关团体用地	7.20	0.88	
	0804 教育用地	23.25	2.85	
	其中	080403 中小学用地	21.58	2.65
		080404 幼儿园用地	1.67	0.20
	0806 医疗卫生用地	13.02	1.60	
	0807 社会福利用地	1.81	0.22	
	其中	080704 其他社会福利用地	1.81	0.22
09 商业服务业用地		90.79	11.13	
其中	0901 商业用地	10.77	1.32	
	0903 娱乐康体用地	80.02	9.81	
	其中 090301 娱乐用地	80.02	9.81	
10 工矿用地		4.26	0.52	
其中	1001 工业用地	4.26	0.52	
	其中 100102 二类工业用地	4.26	0.52	
12 交通运输用地		157.19	19.27	
其中	1201 铁路用地	22.00	2.70	
	1202 公路用地	35.20	4.32	
	1207 城镇道路用地	97.89	12.00	
	1208 交通场站用地	2.10	0.26	
	其中	120802 公共交通场站用地	1.71	0.21
		120803 社会停车场用地	0.39	0.05
13 公用设施用地		47.25	5.79	
其中	1302 排水用地	40.69	4.99	
	1303 供电用地	3.26	0.40	
	1304 供燃气用地	1.11	0.14	
	1309 环卫用地	2.19	0.27	
14 绿地与开敞空间用地		176.69	21.66	
其中	1401 公园绿地	130.07	15.94	
	1402 防护绿地	46.62	5.71	
15 特殊用地		0.29	0.04	
其中	1504 文物古迹用地	0.29	0.04	
16 留白用地		42.02	5.15	
17 陆地水域		11.30	1.39	
其中	1701 河流水面	11.30	1.39	
总计		815.75	100.00	

五、 规划结构

规划罗边组团的空间结构为“一心四点、两轴五区”。

一心：是指区域文化旅游中心，以旅游项目为核心，配套星级酒店等。

四点：是指四个居住片区的中心，主要提供生活配套服务。

两轴：一轴为沿东江源大道形成一条南北向城市发展轴；一轴为沿“黄金大道—金龙路”形成的东西向城市发展轴。

五区：是指文化旅游片区及四个居住片区（罗边居住片区、赤珠居住片区、黄沙居住片区、联三居住片区）。

六、公共服务设施规划

公共服务设施以打造“主题丰富、宜居宜游”的文旅设施集群，构建“等级分明、方便快捷”的公共设施体系为目标，按照街道级、社区级两个级别进行设置，规划1处智慧街道中心、3处智慧社区中心。

（一）机关团体设施规划

规划机关团体用地用地面积7.2公顷，占总用地的0.88%。

（二）文化设施规划

本次规划主要安排街道级、社区级文化设施布局，以联合建设模式为主，不安排独立文化用地。规划1处街道级文化活动中心，设置于智慧街道中心（LB01-12-05地块），建筑面积不小于5000平方米。应包含老年人活动中心、青少年活动中心，且这两类设施不得设置在地下空间。规划3处社区级文化设施，结合智慧社区中心设置，每处建筑面积不小于250平方米。

（三）教育设施规划

规划教育用地23.25公顷，占总用地的2.85%。

（四）体育设施规划

本次规划结合绿地及其它公共服务设施布局街道级、社区级体育设施。

（五）医疗卫生设施规划

规划医疗卫生用地13.02公顷，占总用地的1.6%

（六）社会福利设施规划

规划社会福利用地 1.81 公顷，占总用地的 0.22%

（七）商业服务业设施规划

规划商业服务业用地 90.79 公顷，占总用地的 11.13%。其中商业用地面积为 10.77 公顷，娱乐康体用地 80.02 公顷

七、绿地景观系统规划

（一）区域生态廊道控制

规划控制 3 条区域生态廊道：赣江滨江生态廊道，沿赣江两岸控制 100-300 米宽的绿带；宽度不小于 100 米；沿昌赣客专预留高铁生态廊道，宽度为 200-300 米；沿北环大道形成宽度不小于 100 米的生态廊道。

（二）总规模控制

规划绿地与开敞空间用地面积 176.69 公顷，占总用地面积的 21.66%，其中公园绿地 130.07 公顷，防护绿地 46.62 公顷。

（三）绿地景观结构

规划形成“一带四廊、一核多点”的绿地景观结构。

“一带”——是指沿赣江滨江景观带。

“四廊”——是指是指高铁生态廊道、北环大道生态廊道、“高速出入口-快速路互通式立交-玉虹公园”、“罗边溪-玲珑溪”内部生态廊道。

“一核”——是指依托北侧现状山体打造的赣江公园，是罗边组团的生态核心。

“多点”——是指天成公园、玲珑公园、玉虹公园及若干街头绿地形成的景观节点。

八、 城市设计导引

（一） 总体形象与意境

将罗边组团打造成为“江山对映、山水融城”的人文新城。

（二） 总体设计框架

构建“一心两轴、一带多廊”的城市设计总体框架。

一心——东江源大道和黄金大道互通立交景观核心。

两轴——东江源大道拓展轴、黄金大道拓展轴。

一带——滨江活力景观渗透带，沿赣江构建 3.8 公里的城市景观带。

多廊——指依据区域空间格局构建的生态廊道与景观视线通廊。

（三） 城市设计要素控制

（1） 城市标志控制

规划罗边组团地标建筑位于东江源城市拓展轴和黄金大道城市拓展轴上，为区域制高点和重要的公共建筑和文化建筑，地标建筑分别为玉虹塔、商业综合体。

（2） 城市节点控制

罗边组团规划形成一处核心节点和 8 处景观节点。其中着重打造东江源大道和黄金大道互通立交下方公园，打造赣州北出入口的门户景观核心，慢行系统汇焦点，城旅文化展示舞台。规划利用现状山体、水系打造公园形成规划区内 8 处景观节点，分别为赣江公园、滨江公园、罗边公园、玲珑公园、天成公园、联三公园、玉虹公园、湖景公园。

（3） 景观视线通廊控制

规划控制 5 条景观视线通廊，通天岩—狮子岩景观视线通廊（宽 300 米），视线通廊内建筑高度不超过 24 米；新增两条通天岩（196 米）观山视线通廊（宽 100 米），视线通廊上建筑高度不得超过 24 米；新增一条城市观景视线通廊，由天成公园望向通天岩次高点（宽 30 米），形成城市核心景观渗透互联，景观视线

通廊上建筑高度不得超过 24 米。

(4) 界面控制

规划街道界面分为“景观型、生活型、商业型和交通型”四种类型，构建多元、舒适、宜人的街道空间。

(5) 区域控制

总体围绕“多彩罗边”主题，形成文化旅游风貌区。

(四) 城市天际线控制

协调建筑的高度、体量变化，强化与山水的呼应及韵律感，形成错落有致、高低起伏的天际线。规划着重打造滨江天际线和黄金大道天际线。

九、 道路交通规划

(一) 区域交通规划

(1) 铁路：保留现有昌赣客专通道，沿昌赣客专走廊南侧预留渝长厦客专的运输通道。

(2) 高速公路：保留现状厦蓉高速和高速出入口，预留厦蓉高速远景外迁通道，厦蓉高速改城市快速路。

(3) 国道：规划 2 条国道，分别为 G105 国道改线、G323 国道联络线，城区段名称为北环大道保留 G105 国道改线，远期道路红线拓宽为 40 米，双向 6 车道公路；规划新建 G323 国道联络线，与 105 国道形成赣州中心城区外环路，道路红线为 40 米。

(二) 道路交通系统规划

规划形成“一横二纵”的道路交通结构，一横为黄金大道快速路；二纵为东江源大道快速路、华裕路。

远景厦蓉高速外迁后，现状厦蓉高速改城市快速路，罗边组团将形成“二横二纵”的道路交通结构。

（三）公共交通系统规划

规划形成以轨道交通、快速公交和常规公共交通三种共同搭建的区域全覆盖的公共交通运输系统。规划在主要道路均匀布置公交线路，总长约 24.89 公里，公交线路网密度为 3.05 公里/平方公里。

（1）轨道交通：规划轨道交通 4 号线经过罗边组团，总体布局研究范围内长约 3.2 公里，设置 3 个轨道交通站点。在轨道交通站点的周边设置社会停车场、自行车停车场或公交枢纽站，便于不同交通的换乘。

（2）快速公交：沿东江源大道地面辅路、黄金大道设置 2 条快速公交线路。

（3）普通公交：沿华裕路、蓝天路、玉虹路、梨园路、富强路、北环大道、乐园路、纸莺路、白塔路、安澜路等道路设置常规公交线路。公交站点间距按 300~500m 控制，宜设置为港湾式公交停靠站。

（4）公交场站：规划公交枢纽站 1 处，位于 LB01-12-06 地块，用地面积约 1.71 公顷，管理用房建筑面积 $\geq 3000\text{ m}^2$ ，预留 9 条服务线路，设置 60 个公交充电桩。由 LB03-01-03 地块配建一处公交首末站，场地面积 $\geq 6000\text{ m}^2$ ，管理用房建筑面积 $\geq 600\text{ m}^2$ ，设置 60 个公交充电桩。

（四）慢行系统规划

规划建立“二纵一横多路径多节点”的慢行系统。二纵一横为休闲型慢行道，多路径为城市型慢行道，多节点为重要的慢行空间。

（五）其它交通设施规划

（1）社会停车场：规划社会公共停车场（库）10 处，其中独立占地 1 处，结合各类设施配建 9 处。

（2）加油站：保留通天岩服务区配建的 1 处加油站，位于 LB01-03-05 地块。

十、市政公用设施规划

（一）给水工程规划

规划最高日总用水量为 2.5 万吨，水源由赣州市二水厂供水。近期利用东江源大道现状供水管作为主要供水廊道，远期规划供水管道须与西城区、水东组团、储潭组团供水管道形成环网。

（二）排水工程规划

（1）排水体制：建成区结合现状排水设施逐步改造为分流制，新建区域采用分流制。

（2）雨水工程规划

① 雨水径流控制：规划采用下凹式绿地、植草沟、可渗透地面、雨水花园等，利用绿地与开敞空间用地、林地等蓄滞雨水，以降低径流系数。

② 雨水管网及排涝设施规划

雨水排放按照就近分散原则，快速排除雨水。各区块内雨水由支管收集后汇到主干管，再由各排水区主干管顺应地势自流至出水口，就近排入水系，最终进入赣江。新建雨水管道起点覆土厚度原则上按 1.6 米控制，雨水管网布置详见雨水工程规划图。

（3）污水工程规划

① 污水排放标准：污水处理厂尾水排放标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准(GB 18918-2002)》I 级 A 标准。

② 污水量预测：预测平均日污水量为 1.7 万吨。

③ 污水处理厂：规划扩建现状 2 处污水处理厂。白塔污水处理厂位于 LB04-06-02 地块，远期处理规模为 50 万吨/日，用地面积为 32.9 公顷，处理章贡区、经开区、蓉江新区生活污水及部分工业废水；香港产业园北区污水处理厂位于 LB01-10-05 地块，远期处理规模为 5 万吨/日，规划用地面积公顷 7.8 公顷，主要处理铜铝产业园及香港产业园污水。

（三）电力工程规划

(1) 用电负荷：预测总体布局研究区域的总用电负荷为 112.92MVA。

(2) 电源规划：规划新建 220kV 清塘变及 110kV 白塔变，容量分别为 3×240MVA、3×50MVA，占地面积分别为 2.73 公顷、0.52 公顷，分别布置于 LB01-08-01、LB04-02-04 地块。

(3) 10kV 中压网络规划：总体布局研究范围内 10kV 配电网采用 10kV 电力开闭所向各配电室配电方式，10kV 电力线采用埋地布置。总体布局研究范围共设置 15 处开闭所，每座转供容量不大于 10MVA。

(4) 高压走廊

① 220kV 高压线路：规划将虎岗变—燕丰变的虎燕 I、II 线改接至规划新增的清塘变，高压线从水东虎岗变跨江后，沿规划绿带电力管沟及综合管廊敷设；规划新增 2 回 220kV 线路，由 220kV 清塘变接出，沿综合管廊敷设至 220kV 社前变；规划新增 2 回 220kV 线路，由 220kV 清塘变接出，沿北环大道北侧绿地架空敷设至 500kV 赣州北变，局部路段无架空条件，采用电缆地埋敷设；规划新增 1 回 220kV 线路，由 220kV 社前变接出，沿北环大道北侧绿地架空敷设至 500kV 赣州北变，局部路段无架空条件，采用电缆地埋敷设。

② 110kV 高压线路：远期规划取消 110kV 虎北湖燕线、虎湖线，保留现状 110kV 虎岗变—赤珠变，建设用地范围内 110kV 高压线结合市政道路绿带进行架设。规划新增 2 回 110kV 线路，由 220kV 清塘变接出，沿北环大道北侧绿地架空敷设、后沿赣州北出入口连接线南侧绿地、东江源大道、白塔路电缆地埋敷设至 110kV 白塔变；规划新增 2 回 110kV 线路，由 110kV 赤珠变接出，沿北环大道北侧绿地架空敷设、后沿赣州北出入口连接线南侧绿地、东江源大道、白塔路电缆地埋敷设至 110kV 白塔变；规划新增 1 回 110kV 线路，由 220kV 清塘变接出，沿北环大道北侧绿地架空敷设至 220kV 社前变；规划新增 6 回 110kV 线路，由 220kV 清塘变接出，架空敷设，往南分别接至 110kV 湖边变、110kV 水西变、110kV 城

南变。

（四）通信及邮政工程规划

规划结合智慧社区中心配建电信所 1 处、邮政所 1 处，位于 LB03-08-03 地块。新建 2 座汇聚机房，一座位于 LB02-02-01 地块，占地面积 120m²；一座由 LB02-07-03 地块配建，建筑面积 120m²；总体布局研究范围内规划共布置 68 座 5G 宏基站，5G 通信网络全覆盖。

（五）燃气工程规划

规划总用气量 455.0 万 m³/年，新建一座液化石油气储配站，储气规模 80m³，占地面积 1.11 公顷，位于 LB01-10-02 地块。

（六）海绵城市规划

罗边组团规划年径流总量控制率为 73%。

（七）综合防灾规划

罗边组团防洪标准为 50 年一遇，标高为 104.41m-104.71m，排涝标准为 30 年一遇 24 小时降雨不成涝，抗震设防烈度为六度，设计基本地震加速度值为 0.05g。城市生命线工程、高层商住楼、大型商场、医院和学校等重要建筑设施提高一度，按照七度设防，人防设施建筑面积占总计容建筑面积的 6%。

（八）环卫设施规划

规划 1 处经开区大型垃圾转运站，位于 LB01-10-06 地块，用地为 2 公顷，处理规模 400 吨/日；规划 2 处环卫小综合体位于 LB02-06-06（现状水西垃圾中转站）和 LB04-03-05 地块，用地为分别为 0.09 公顷和 0.1 公顷；规划公共厕所 17 处。