

附件 1

《兴国县中心城区经开区南区 - 埠头产业单元详细规划》（草案）公示内容

一、规划背景及范围

1. 规划背景

为落实和深化《兴国县国土空间总体规划(2021-2035年)》(以下简称“县级总规”)的相关要求,指导兴国县中心城区经开区南区和埠头产业单元的开发建设,为片区的土地使用、道路交通、市政设施、环境容量、产业发展提供技术依据,特编制《兴国县中心城区经开区南区 - 埠头产业单元详细规划》,作为片区城市建设的法定规划。

2. 规划范围

本次规划范围以《2024年城镇开发边界优化成果》中城镇开发边界为依据,规划总面积约7.43平方公里。包括经开区南区和埠头产业单元两个单元,东邻在建外环路、北面邻潞江,西邻平固江,南靠苏区大道,规划面积742.75公顷。

二、规划定位及规模

1. 目标定位

赣州北部“一带一路”、对接粤港澳大湾区战略节点,建

设以电子信息、国际陆港为主导，集生态工业、保税与智慧冷链物流、生活居住为一体的高端型、开放型产业高地。

2. 承载功能

- (1) 国家级经开区重要组成部分；
- (2) 湾区海西先进制造业承接示范区；
- (3) 新型内陆港经济核心区。

3. 发展规模

(1) 人口规模：居住人口 0.5 万人，中小学、幼儿园等公共服务设施以此核算；工业区单身职工约为 1.6 万人。

(2) 用地规模：城镇开发边界内规划总用地面积为 742.75 公顷，规划城市建设用地面积为 740.62 公顷。

三、规划用地布局

1. 用地布局

在城镇开发边界内，居住用地面积 13.08 公顷，占城镇开发边界面积 1.76%；公共管理与公共服务用地 51.76 公顷，占城镇开发边界面积 6.97%；商业服务业用地 5.44 公顷，占城镇开发边界面积 0.73%；工业用地面积 340.18 公顷，占城镇开发边界面积 45.80%；仓储用地 103.66 公顷，占城镇开发边界面积 13.96%；交通运输用地 128.77 公顷，占城镇开发边界面积 17.34%；公用设施用地 11.81 公顷，占城镇开发边界面积 1.59%；绿地与开敞空间用地面积 67.71 公顷，占城镇开发边界面积

9.12%；混合用地 18.22 公顷，占城镇开发边界面积 2.45%；陆地水域面积 2.13 公顷，占城镇开发边界面积 0.29%。

2. 耕地占补平衡实施措施

城镇开发边界内实施城市建设需转用农用地涉及现状地类为耕地 26.55 公顷（约 398.28 亩），按照“先补后占”和“以补定占”原则，优先完成耕地占补平衡，编制补充耕地规划方案，明确补充耕地位置和规模，实现“占一补一，占优补优”。

四、产业发展规划

1. 产业空间布局

规划工业用地 340.18 公顷，其中一类工业用地为 319.06 公顷，三类工业用地为 21.12 公顷；规划物流仓储用地 103.66 公顷。规划结合现状产业布局，围绕产业发展重点领域，形成“三区一园”产业空间格局。

2. 划定工业用地控制线

落实县级总规工业用地总规模，细化规划范围内工业用地控制线，规模控制不低于 340.18 公顷。

3. 产业配套服务设施

规划按照 500m-1000m 服务半径，差异化设置 3 处工业邻里中心，1 处物流邻里中心，规划总用地面积 3.23 公顷。

五、综合交通规划

1. 道路交通结构

规划形成“三横四纵”骨干路网。

三横：文明大道、外环路、苏区大道

四纵：经三路、经六路、经十路、瑞兴于快速通道

2. 道路网络系统

采取“方格网+自由式”道路结构形式，规划分为主干路、次干路和支路三个等级。

城镇开发边界内，主干路路网密度为 $1.87\text{km}/\text{km}^2$ ，次干路路网密度为 $1.71\text{km}/\text{km}^2$ ，支路网密度为 $1.92\text{km}/\text{km}^2$ 。

3. 公共交通体系与场站控制

(1) 公交干线

规划形成以公交干线为主，以普通公交线路为辅的“三横四纵公交干线”+普通公交线路公共交通体系。

三横：文明大道、东外环路、苏区大道；四纵：经四路、经六路、经十路、瑞兴于快速通道。

(2) 常规公交线路

依托城市干路设置常规公交网络，居住区公交站点间距按300-500米控制，工业区内部适当增大间距。

(3) 公交场站

规划1处公交场站，位于文明大道中段，面积约为0.39公顷，建设应满足不小于20标台车辆运营。

4. 其它交通设施

规划赣闽国际陆港，位于兴泉铁路货运场站北侧，占地约3.8公顷。

六、公共服务设施规划

1. 规划总规模控制

规划范围内公共管理与公共服务总用地规模为51.19公顷，总建筑面积约69.11万平方米，平均容积率约为1.35。

规划范围内商业服务业用地总规模为5.44公顷，总建筑面积为8.98万平方米，平均容积率为约1.65。

2. 公共服务设施体系

配置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”公共服务中心体系。

“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4处产业邻里中心。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。

3. 公共管理与公共服务设施规划

（1）机关团体用地规划

落实上位规划，布局海关联检行政用地，用地面积不少于 3.81 公顷；保留现状社富法庭，用地面积不少于 0.43 公顷。

设置 1 处社区综合服务中心，用地面积为 0.45 公顷；规划结合社区服务中心设置 1 处社区服务站，用地面积不少于 500 平方米。

（2）文化用地规划

设置 1 处文化活动中心，用地面积为 0.40 公顷。结合社区服务中心设置 1 处文化活动的站，建筑规模不小于 250 平方米。

（3）教育用地规划

保留 1 所小学，设置 24 个班级，学位 1350 个。幼儿园附设在小学，总班级数为 9 班，学位 270 个。总用地面积 2.36 公顷。

新增 1 所中等职业教育学校，用地总面积为 30.38 公顷，总学位 9000 个，服务范围为兴国县域。

保留兴国县国防教育训练基地和红领巾少年军校成为新的国防教育训练基地，用地面积 11.82 公顷。

（4）体育用地规划

规划 1 处片区级设施附设，面积为 1.99 公顷；结合沿江公园绿地设置 1 处中型多功能运动场地，用地面积不少于 1310 m²；结合公园绿地设置 1 处小型多功能运动（球类）场地，用地面积不少于 770 平方米；结合社区综合服务中心设置室外综合健

身场地（含老年户外活动场地），每处用地面积不少于 150 平方米。

（5）医疗卫生用地规划

结合社区综合服务中心设置社区卫生服务站，建筑面积不小于 120 平方米。

（6）社会福利用地规划

结合社区综合服务中心设置社区老年人日间照料中心（托老所），每处建筑面积不小于 350 平方米。

4. 商业服务业规划

规划商业服务业用地 5.44 公顷，共设置 3 处集中商业、1 处农贸市场、2 处加油加气站。

七、蓝绿空间规划

1. 绿地布局

规划绿 67.71 公顷，占总用地面积的 5.10 %。其中公园绿地面积为 29.87 公顷，人均公园绿地面积 14.22 平方米，共布局 1 处综合公园，6 处社区公园；防护绿地 37.84 公顷，主要是城市主干道以及公用设施防护绿地。

2. 蓝色空间规划

尊重和维护好现状水系。打造 30-300m 潞水南岸滨江生态绿廊；规划对范围内水系进行梳理，保护 3 条穿城自然水系，并与生态绿带相结合，打造城区内部滨水景观。

开展河湖水系综合治理。全面提升范围内河流水域水环境

总体质量；修复岸线生态，提升滨水景观。合理配置河流岸线乡土植物，沿岸建设带状植被，保持水土和水资源，实现河道畅通，营造岸绿水蓝景美的生态景观。

八、公用设施规划

1. 给水工程规划

预测片区生活最高日用水量为 0.2 万立方米/日，片区普通工业及物流仓储最高日用水量为 1.6 万立方米/日，根据江西(兴国)牛仔服装智造产业城项目环评初步预测，片区服装产业园最高日用水量为 7.65 万立方米/日（最终以批复为准）。片区生活、普通工业、物流仓储用水由兴国县制水厂供水，服装产业园工业取水方案，由江西（兴国）牛仔服装智造产业城项目最终确定。

2. 排水工程规划

规划采用雨、污分流的排水体制。

（1）雨水工程规划

按照就近分散原则布置雨水管道，各雨水分区内雨水由支管收集后汇到主干管，再由各雨水分区主干管顺应地势自流就近排入潏江、平固江。

（2）污水工程规划

预测片区生活平均日污水量为 0.13 万吨/日，预测片区普通工业及物流仓储平均日污水量为 1.05 万吨/日，根据江西(兴

国)牛仔服装智造产业城项目环评初步预测,片区服装产业园平均日污水量为5.0万吨/日(最终以批复为准)。规划范围内新增一处纺织服装污水处理厂,近期规模为5万吨/日,规划预留10万吨/日污水处理设施用地,占地面积为9.7公顷;新增一处生活污水处理厂,规模为1万吨/日,占地面积为0.5公顷;保留两处、新增一处污水提升泵站。

3. 电力工程规划

预测总用电负荷为101.0MW,规划由龙下变向规划区供电。扩容范围内110kV龙下变,装机容量为3x63MVA。

4. 通信工程规划

预测总电话需求量约为1.3万门,规划设置电信支局1座。

5. 燃气工程规划

预测年用气量为577.7万立方米/年。采用“西气东输”三线气源,规划设置燃气调压站1座,占地面积约0.6ha。

6. 环卫设施规划

规划城镇开发边界内1处环卫大综合体,1处环卫小综合体,总用地面积0.61公顷,结合环卫大综合体在HN01单元设置1处基层环卫机构设施。设置不少于18处公共厕所。

九、综合防灾规划

1. 防洪工程规划

防洪标准:按50年一遇防洪标准设防,防山洪标准为20

一遇。

排涝标准：按 20 年一遇一日暴雨一日排至不淹重要建筑物高程。

2. 消防工程规划

保留兴氟化工工业用地内现状小型消防站 1 座；规划在经三路东侧新建一处消防站，占地 1.4 公顷。

3. 人防工程规划

规划范围内战时留城人口比例为 75%，是省人防重点城市，规划人防工程人均指标不低于 1.5 m²/人，人防工程总建筑面积不少于 3.15 万 m²。

4. 防震减灾工程规划

规划范围处于地震烈度区划图 6 度设防区，设计基本地震加速度值为 0.05g；医疗设施、学校等城市生命线工程提高一个等级设防。

规划主要疏散通道包括文明大道、经四路、经六路等主干路。结合城市绿地、公园、学校操场、体育场、停车场等开敞空间设置避震疏散场所，规划主要避难场所半径为 0.3-0.5km，人均应急避难场所面积不低于 2 m²。

5. 地质灾害防治规划

坚持“预防为主、避让与治理相结合”的原则，加强建设用地地质灾害危险性评估，严格控制随意取石、挖土、填河，

以减少人为造成的成灾条件，注意对地下水的保护，防止地下水受到污染，以免造成其对建筑基础的侵蚀；

6. 公共卫生应急空间布局规划

结合社区划分，布局 1 处社区卫生服务中心（结合社区综合服务中心设置）、4 处社区卫生站（结合工业邻里中心设置）。

十、环境保护规划

空气环境按二类区标准控制；规划范围内用地划分为 1-4 类声环境功能区；水环境质量执行Ⅲ类水域标准。

严格控制废水排放，工业废水和生活污水需处理后达到排放标准后才能排入水体。

强化化工企业执法检查，全面排查治理安全隐患；引导化工企业环保技术升级，降低污染排放量、提高排放标准、减少环境污染隐患；加强教育培训，提高化工企业安全生产意识、提升安全识别和处置能力。

十、城市设计导引

1. 总体意境

打造成为兴国县中心城市南部产业高地，形成“山水融城”的生态宜居宜业片区。

2. 城市设计体系框架

总体形成“一心一带两轴三区多点”体系框架，塑造整体特色，形成特色风貌城市景观意向。

一心：指片区综合服务中心。

一带：指潞江南岸滨江景观带。

两轴：指现代产业形象轴和城郊融合形象轴。

三区：指三个风貌片区，分别为现代都市风貌区、现代工业风貌区和现代物流风貌区。

多点：指各景观节点和标志点。

附表：

表 1 城镇开发边界内国土空间规划一览表

用地分类		用地 代号	面积 (公 顷)	占总 用地比例 (%)		
居住用地		07	13.0 8	1.76		
其中	城镇住宅用地		0701	9.93	1.34	
	其中	二类城镇住宅用地	070102	9.93	1.34	
	城镇社区服务设施用地		0702	0.45	0.06	
	商住用地		07&09	2.69	0.36	
公共管理与公共服务设施用地		08	51.7 6	6.97		
其中	机关团体用地		0801	4.25	0.57	
	文化用地		0803	0.40	0.05	
	其中	文化活动用地	080302	0.40	0.05	
	教育用地		0804	45.13	6.08	
	其中	中等职业教育用地		080402	30.38	4.09
		中小学用地		080403	2.36	0.32
		其他教育用地		080405	12.39	1.67
体育用地		0805	1.99	0.27		
商业服务业用地		09	5.44	0.73		
其中	商业用地		0901	5.44	0.73	
	其中	公用设施营业网点用地	090105	1.00	0.13	
工矿用地		10	340. 18	45.80		
其中	工业用地		1001	340.18	45.80	
	其中	一类工业用地	100101	319.06	42.96	
		三类工业用地	100102	21.12	2.84	
仓储用地		11	103. 66	13.96		
其中	物流仓储用地		1101	103.66	13.96	
交通运输用地		12	128. 77	17.34		
其中	铁路用地		1201	0.15	0.02	
	城镇村道路用地		1207	108.27	14.58	

用地分类		用地 代号	面积 (公 顷)	占总 用地比例 (%)
其中	交通场站用地	1208	20.35	2.74
	对外交通场站用地	120801	18.06	2.43
	公共交通场站用地	120802	0.40	0.05
	社会停车场用地	120803	1.89	0.25
公用设施用地		13	11.8 1	1.59
其中	排水用地	1302	9.61	1.29
	供电用地	1303	0.68	0.09
	供燃气用地	1304	0.60	0.08
	通信用地	1306	0.31	0.04
	环卫用地	1309	0.61	0.08
绿地与开敞空间用地		14	67.7 1	9.12
其中	公园绿地	1401	29.87	4.02
	防护绿地	1402	37.84	5.10
混合用地		—	18.2 2	2.45
其中	一类物流仓储用地+商业混合用地	1101+0901	4.49	0.60
	商业用地与科研混合用地	09+0802	13.74	1.85
陆地水域		17	2.13	0.29
合计		—	742. 75	100.0 0

表 2：城镇开发边界内国土空间用地结构调整一览表

功能结构调 整分类		现状基期年 (2023 年)		规划目标年		规划目标年-规 划基期年	
		用 地面积(公 顷)	占 比 (%)	用 地面积(公 顷)	占 比 (%)	用 地面积(公 顷)	占 比 (%)
用地	耕地	63.01	8.48	0.00	0.00	-63.01	-8.48
	园地	97.96	13.19	0.00	0.00	-97.96	-13.19
	林地	188.54	25.38	0.00	0.00	-188.54	-25.38
	草地	26.48	3.56	0.00	0.00	-26.48	-3.56

功能结构调整分类	现状基期年 (2023年)		规划目标年		规划目标年-规划基期年	
	用地面积(公顷)	占比(%)	用地面积(公顷)	占比(%)	用地面积(公顷)	占比(%)
农业设施建设用地	18.81	2.53	0.00	0.00	-18.81	-2.53
小计(20)	249.51	33.59	740.47	99.69	490.96	66.10
居住用地 (规划含商住)	30.97	4.17	13.08	1.76	-17.89	-2.41
公共管理与公共服务用地	8.37	1.13	51.76	6.97	43.38	5.84
商业服务业用地	0.20	0.03	5.44	0.73	5.24	0.71
工矿用地	176.50	23.76	340.18	45.80	163.68	22.04
仓储用地	9.77	1.32	103.66	13.96	93.88	12.64
交通运输用地	22.90	3.08	128.62	17.32	105.72	14.23
公用设施用地	0.80	0.11	11.81	1.59	11.00	1.48
绿地与开敞空间	0.00	0.00	67.71	9.12	67.71	9.12
混合用地	0.00	0.00	18.22	2.45	18.22	2.45
村庄建设用 地	30.76	4.14	0.00	0.00	-30.76	-4.14
其他建设用 地	0.87	0.12	0.00	0.00	-0.87	-0.12
区域基础设 施	36.77	4.95	0.15	0.02	-36.62	-4.93
水域	29.30	3.94	2.13	0.29	-27.16	-3.66
未利用地	0.75	0.10	0.00	0.00	-0.75	-0.10
合计	742.75	100.00	742.75	100.00	0.00	0.00

附图：

- 01、规划范围图
- 02、土地使用现状图
- 03、规划结构分析图
- 04、土地使用规划图
- 05、产业布局规划图
- 06、道路系统规划图
- 07、公共服务设施规划图
- 08、绿地开敞空间及水系规划图
- 09、环境保护规划图
- 10、环卫工程规划图
- 11、综合防灾规划图