

## 附件 1

# 《瑞金经济技术开发区详细规划》（修编） （草案）公示内容

### 一、修编背景

为落实国家、省关于国土空间详细规划编制政策要求，传导新时期国土空间总体规划发展新要求。落实工业强市，打造湾区海西产业转移高地的要求，结合瑞金经济技术开发区建设需要，启动本轮详细修编。

### 二、规划范围

根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》精神：城镇开发边界内编制控制性详细规划，城镇开发边界外编制“多规合一”村庄规划。2022年10月14日江西省正式启用“三区三线”划定成果。本次详细规划修编范围依据“三区三线”划定成果，东至金龙大道、南至G323国道、北至九堡路、西至瑞金西高速出入口，总面积约14.36平方公里。

根据国家要求，城镇开发边界外不再进行集中城镇开发建设。本次详细规划修编范围外，即城镇开发边界外，原详细规划（原控规）规划内容失效。

### 三、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神、二十届三中全会精神，全面落实习近平总书记考察江西和赣州重要讲话精神，坚持新时代生态文明发展理念，坚持以人民为中心发展思想，围绕江西打造“三大高地”、实施“五大战略”和赣州实施“三大战略、八大行动”，落实省、市关于做好城镇开发边界内详细规划编制的相关要求，聚力打造“两地五区”，紧扣构建现代化产业体系，深化对内对外开放，全面推进瑞金经开区高质量跨越式发展。

#### **四、规划结构及用地布局**

##### **1. 功能定位**

以精工智造为主，纺织服装、绿色食品和文创玩具为辅，集商贸物流、新型产业为一体的现代化产城融合组团。

##### **2. 发展规模**

(1) 人口规模：规划居住人口规模控制在 4.5 万人左右。

(2) 用地规模：规划总用地面积 1435.62 公顷，其中建设用地 1435.62 公顷,占总用地的 100%。

##### **3. 空间结构**

构建“三轴两心三区”的空间结构。

“三轴”：即依托长征大道东西向的产业发展主轴；依托沙洲坝路和创业大道的南北向产城融合次轴。

“两心”：即综合服务核心、产业孵化中心；其中，结合老工业园区存量工业的挖潜再利用，合理布局文化教育、商业中

心、公园等公共开敞空间，共同打造形成智慧高效的综合服务核心；其次，组团西侧依托杉山村配套用地、孵化基地，以及低效工业的盘活利用，联合打造精工智造产业孵化中心。

“三区”：西北部产业集聚发展区、东部城市综合服务区、南部生产生活区；其中西北部产业集聚发展区重点围绕产业升级，布局研发设计、预留创新发展战略平台，实施低效工业“腾笼换鸟”，促进产业集聚增效；东部城市综合服务区重点依托老园区的更新，建设城市综合服务区，为组团提供高品质生产、生活服务；南部生产生活区，重点围绕生产生活需要织补城市居住生活配套。

#### **4. 用地布局**

规划总用地面积 1435.62 公顷，其中居住用地 219.08 公顷、公共服务设施用地 36.69 公顷、工业用地 805.85 公顷、物流仓储用地 20.14 公顷、交通运输用地 221.86 公顷、公用设施用地 4.74 公顷、绿地与开敞空间用地 98.93 公顷、特殊用地 2.31 公顷、弹性用地 26.02 公顷。

#### **5. 国土空间功能结构调整**

规划范围内现状农用地、村庄建设用地均转为城镇建设用地。

#### **6. 耕地占补平衡措施**

规划范围内需占补的耕地面积为 80.17 公顷，多渠道拓展补充耕地来源，保障控规修编范围内耕地占补平衡指标，实现占一补一，占优补优。

## 7. 批而未用土地处置措施

坚持节约集约用地，统筹安排新增和存量建设用地，推动高质量发展。加大对规划范围批而未用土地处置力度，新建项目优先在存量土地上选址建设，盘活存量建设用地。

## 五、产业空间布局

规划构建“一廊两心五片区”的产业发展空间格局：

“一廊”：延续瑞金精工智造首位产业，依托长征大道形成产业智造走廊，积极融入瑞金东西向城市发展轴。

“两心”：推动长征大道与创业大道交汇处周边区域实施城市更新，打造综合服务中心；结合杉山村配套用地及周边区域打造精工智造创新孵化中心。

“五片区”：精工智造产业集聚区、服装纺织产业集聚区、绿色食品产业集聚区、文创玩具产业集聚区、研发孵化创新区。

## 六、公共服务设施规划

规划构建“市级—街道级—社区级”三级公共设施体系为目标，依据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》、《完整居住社区建设指南》的规定，科学布局街道级、社区级公共服务设施。

### 1. 独立占地公共服务设施

规划保留现状瑞金市人民法院城郊法庭,新建派出所1处;规划保留现状职工文化活动中心,扩建现状经开区小学和陈东坑初中(瑞金四中沙洲坝分校),新建2所小学和1所九年制学校;规划保留现状经开区幼儿园、新建1所社区医院(街道级)。

## 2. 配建公共服务设施

规划商业用地配建1处智慧街道综合体,功能包括街道办事处、司法所、社区服务中心、文化活动中心、养老中心和健身房;规划居住用地、商住用地配建5处智慧社区综合体,功能包括社区服务站、文化活动站、室内健身室、社区卫生站、老年人日间照料中心(托老所)、社区食堂。规划结合居住用地、商住用地配建幼儿园7所、托儿所7所(与幼儿园合建)。结合公园、学校操场设置小型全民建设中心1处、小型体育公园1处、大型多功能运动场地1处、中型多功能运动场3处、小型多功能运动(球类)场地6处。

## 七、商业服务业设施

规划商业用地17.46公顷,占规划范围的1.22%,其中,零售商业用地3.07公顷;批发市场用地10.26公顷;公用设施营业网点用地0.43公顷,为1处加油加气站用地。规划其他商业服务业用地3.71公顷。规划2处农贸市场、2处生鲜超市。

## 八、道路交通规划

### 1. 区域交通

规划保留现状赣瑞龙铁路、赣龙铁路，并预留赣平高速铁路建设空间。规划保留厦蓉高速、济广高速及瑞金西高速出入口。规划扩建 G323 国道、新增 G236 国道改线（西环路），规划采取三块板断面形式，道路红线宽度均为 40 米，双向六车道。

## 2. 道路等级

规划路网采取“方格网+自由式”相结合的形式，道路等级分为主干路、次干路和支路三个等级。

## 3. 道路交通结构

规划形成“两横两纵”主干路网结构。两横为：长征大道、北环路（红井二路），两纵为：金龙大道、沙洲坝路。

## 4. 公共交通体系规划

规划形成“公交干线、常规公交”的区域全覆盖公共交通系统，总长 46.3 公里，公交路网密度为 3.23 公里/平方公里。

### （1）公交干线规划

规划沿长征大道、北环路（红井二路）、金龙大道、沙洲坝路设置地面公交干线，公交站点宜取 800-1000m，设置港湾式公交停靠站。

### （2）常规公交线路

依托城市次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，工业聚集区适当增大站点间距。

### （3）公交场站规划

规划 3 处公交首末站；1 处公交停保场，并于公交首末站合建。各公交场站用地均需设置一定量的充电桩。

## 5. 其他交通设施

### (1) 停车场

本次规划不安排独立占地社会停车场，规划结合公交场站、公园绿地、商业用地、学校等设施布局社会停车场，共计 16 处。结合公园绿地设置的社会停车场 10 处，结合学校设置社会停车场 4 处，结合商业用地设置的社会停车场 1 处，结合交通场站用地设置 1 处。

### (2) 充电桩设施

新建住宅配建停车位应按 100% 预留充电设施安装条件；新建商场、医院、办公楼等公共建筑配建停车场和社会公共停车场具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。

### (3) 加油站

规划新建 1 处加油加气站，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。

## 九、绿地与广场规划

### 1. 绿地景观结构

规划构建“三廊多点”景观结构，三廊为“七堡河景观廊道、梅岗河景观廊道、石湾溪景观廊道”，多点为公园、绿地开敞空间等。

### 2. 公园绿地

规划公园绿地面积 54.18 公顷，占总用地的 3.77%，人均公园绿地面积为 12.04 平方米。控制公园绿地各地块开发强度，允许适度配建公共设施，鼓励公园绿地内设置文化、商业、娱乐等配套设施，但配套公共设施用地不得超过公园绿地的 2%（不含社会停车场）。严禁在公园绿地内新建住宅、商业别墅、酒店式公寓、批发市场、工业、仓储用地等。

### 3. 防护绿地

规划防护绿地 44.75 公顷，占总用地的 3.12%。规划防护绿地主要分布在国道两侧及工业片区道路沿线，防护绿地一般宽 10-25 米。

## 十、市政公用设施规划

### 1. 给水工程规划

规划区最高日总用水量为 3.3 万吨/日。现状由瑞金市南华水厂和陈石湖水厂共同供给，远期由陈石湖水厂、富溪水厂共同供给，南华水厂调整为备用水厂。规划新建给水加压泵站 1 座，位于长征大道与叶坪路交叉口东南侧，规模为 1.5 万吨/天。

### 2. 排水工程规划

#### （1）排水体制

规划采用雨、污完全分流排水体制。

#### （2）污水工程规划

规划平均日污水量为 2.2 万吨/日。规划范围内的工业污水统一排放至现状规划区外东南侧的工业污水处理厂，现状规模



为 1.5 万吨/日，远期工业污水处理厂将扩建至 4 万吨/日。规划范围内的配套生活区污水统一排放至现状规划区外东南侧的生活污水厂，现状规模为 6 万吨/日，远期生活污水处理厂将扩建至 10 万吨/日。规划新建 1 座污水提升泵站。

### 3. 电力工程规划

规划用电总负荷为 345.75MW。规划以 500kV 红都变为网架支撑，保留现状 220kV 金星变、110kV 洁源变，于规划范围外西侧新建 110kV 梅岗变、规划范围外南侧新建 110kV 大埠变，主变容量均为  $3 \times 50\text{MVA}$ ，占地面积约 11340 平方米，采用 110kV 变电站空间需求典型方案建设。

### 4. 通信及邮政工程规划

规划区总电话需求量预测为 4.0 万门。信号源接自瑞金市城区电信局所。规划新建 1 处邮政局所。

### 5. 燃气工程规划

规划区年用气量约为 1338.7 万  $\text{m}^3$ /年。以“西气东输三线”为主要气源，规划保留现状深燃 LNG 气化站，日供应能力 20 万  $\text{m}^3$ 。同时根据实际需求，拟在规划范围线外以西处新建燃气调压站 1 座，设计规模 2 万  $\text{Nm}^3/\text{h}$ 。规划设置 2 处燃气对接阀门，确保燃气供气安全。

## 十一、综合防灾规划

### 1. 防洪排涝工程规划

规划范围内河流防洪标准为 50 年一遇，另加设 0.6 米防浪

墙，防洪建筑物级别为 4 级。

## 2. 抗震防灾规划

一般建筑按抗 7 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，提高一个等级，按抗 8 度地震烈度标准设防。

## 3. 消防工程规划

规划 1 处消防用地。

## 4. 人防工程规划

新建民用建筑 10 层(含)以上或者基础埋深 3 米(含)以上的，按照地面首层建筑面积修建 6 级(含)以上防空地下室；其它总建筑面积在 2000 平方米以上的新建民用建筑，按照地面建筑面积的 6% 修建 6 级(含)以上防空地下室。

# 十二、环境保护规划

## 1. 声学环境功能分区

根据《声环境质量标准》(GB3096-2008)，规划居住、行政、文教区执行 1 类标准；商业、集市贸易区执行 2 类标准；工业、物流仓储区执行 3 类标准；高速公路、交通干线两侧执行 4a 类标准；铁路干线两侧执行 4b 类标准。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%。

## 2. 水环境功能分区

根据《地面水环境质量标准》(GB3838-2002)，七堡河、

梅岗河等水域为一般景观用水，执行Ⅲ类水域标准。饮用水源水质达标率保持 100%，污水处理率 100%。

### 3. 大气环境功能分区

根据《环境空气质量标准》(GB3095—2012)，规划区内空气环境按二级标准控制。烟控区覆盖率达 100%，汽车尾气达标率  $\geq 80\%$ 。

### 4. 环卫设施布局

规划范围外东侧新建 1 处垃圾转运站；规划公共厕所 22 处。

## 十三、城市设计导引

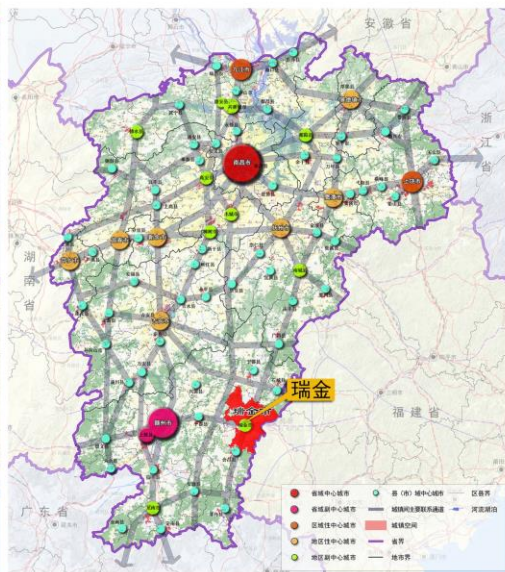
规划构建“一核一廊两带多节点”的城市设计总体框架体系，其中“一核”是指围绕着综合服务区形成的城市综合服务核心；“一廊”是指沿蜈蚣嶼至书木山景观视廊；“两带”是指沿济广高速和厦蓉高速形成的两条城市生态绿带；“多节点”是指围绕着产业发展集聚区、产业孵化中心、生产生活服务区等空间形成的城市主要景观节点。

附表1： 组团国土空间功能结构调整一览表

用地名称	代码	规划目标年		规划基期年		变化量（公顷）
一级类		面积（公顷）	比例（%）	面积（公顷）	比例（%）	
国土总面积		1435.62	100.00	1435.62	100.00	0.00
耕地	01	80.17	5.58	—	—	-80.17
园地	02	132.42	9.22	—	—	-132.42
林地	03	88.76	6.18	—	—	-88.76
草地	04	7.57	0.53	—	—	-7.57
农业设施建设用地	06	12.58	0.88	—	—	-12.58
居住用地	07	214.63	14.95	219.08	15.26	4.45
公共管理与公共服务用地	08	9.02	0.63	19.23	1.34	10.21
商业服务业用地	09	16.29	1.13	17.46	1.22	1.17
工矿用地	10	566.13	39.43	805.85	56.13	239.72
仓储用地	11	18.18	1.27	20.14	1.40	1.96
交通运输用地	12	188.26	13.11	221.86	15.45	33.60
公用设施用地	13	14.33	1.00	4.74	0.33	-9.60
绿地与开敞空间用地	14	0.63	0.04	98.93	6.89	98.30
特殊用地	15	5.17	0.36	2.31	0.16	-2.86
留白用地	16	—	—	26.02	1.81	26.02
陆地水域	17	36.01	2.51	—	—	-30.10
其他土地	23	45.45	3.17	—	—	-45.45



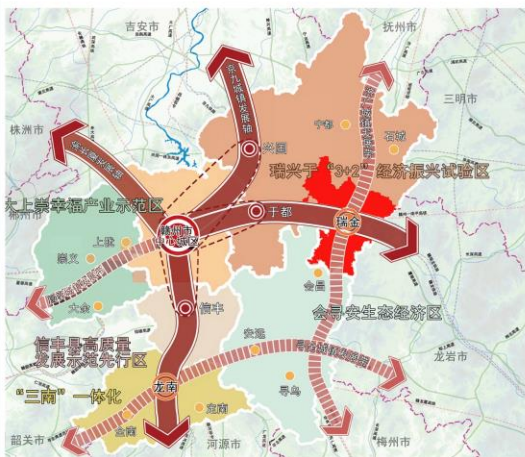
▲ 瑞金市在江西省城镇空间结构中的区位关系



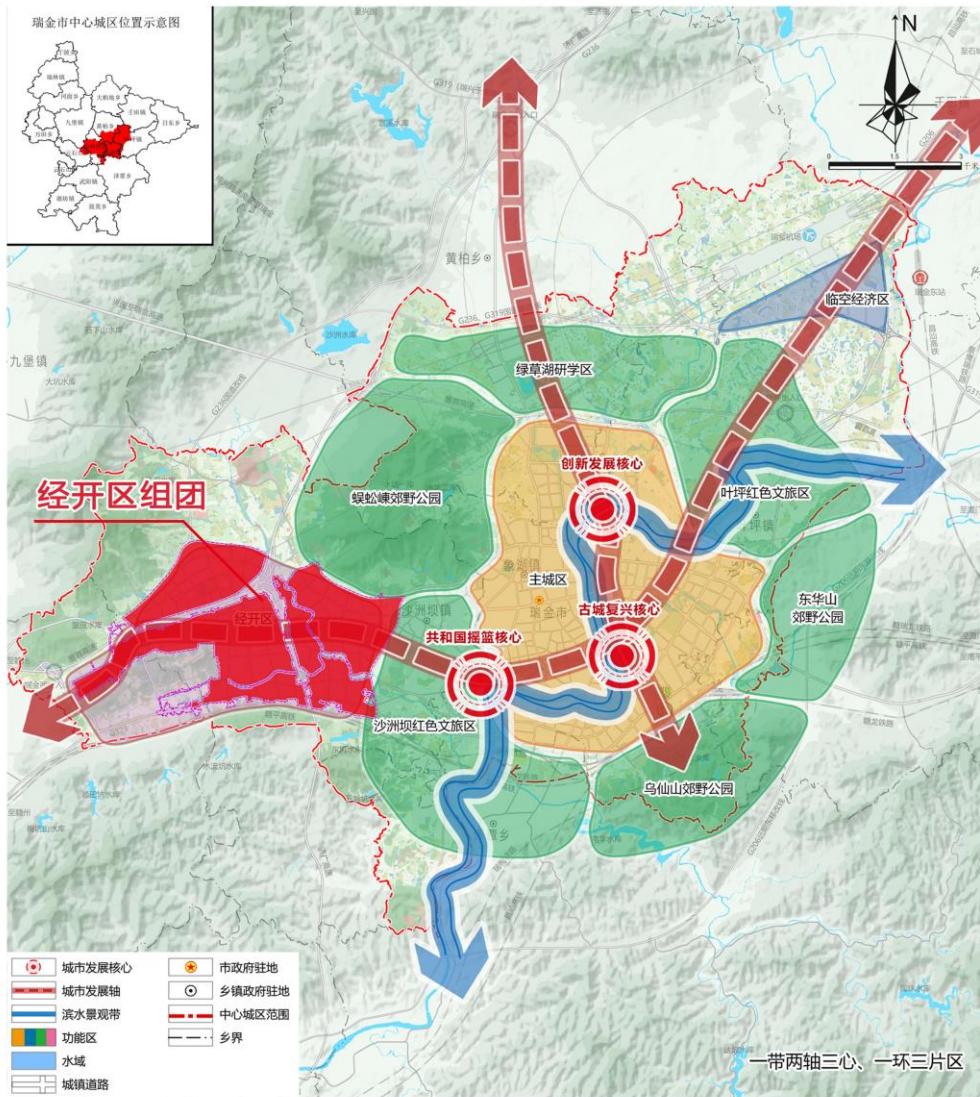
▲ 瑞金市在江西省城镇体系中的区位关系



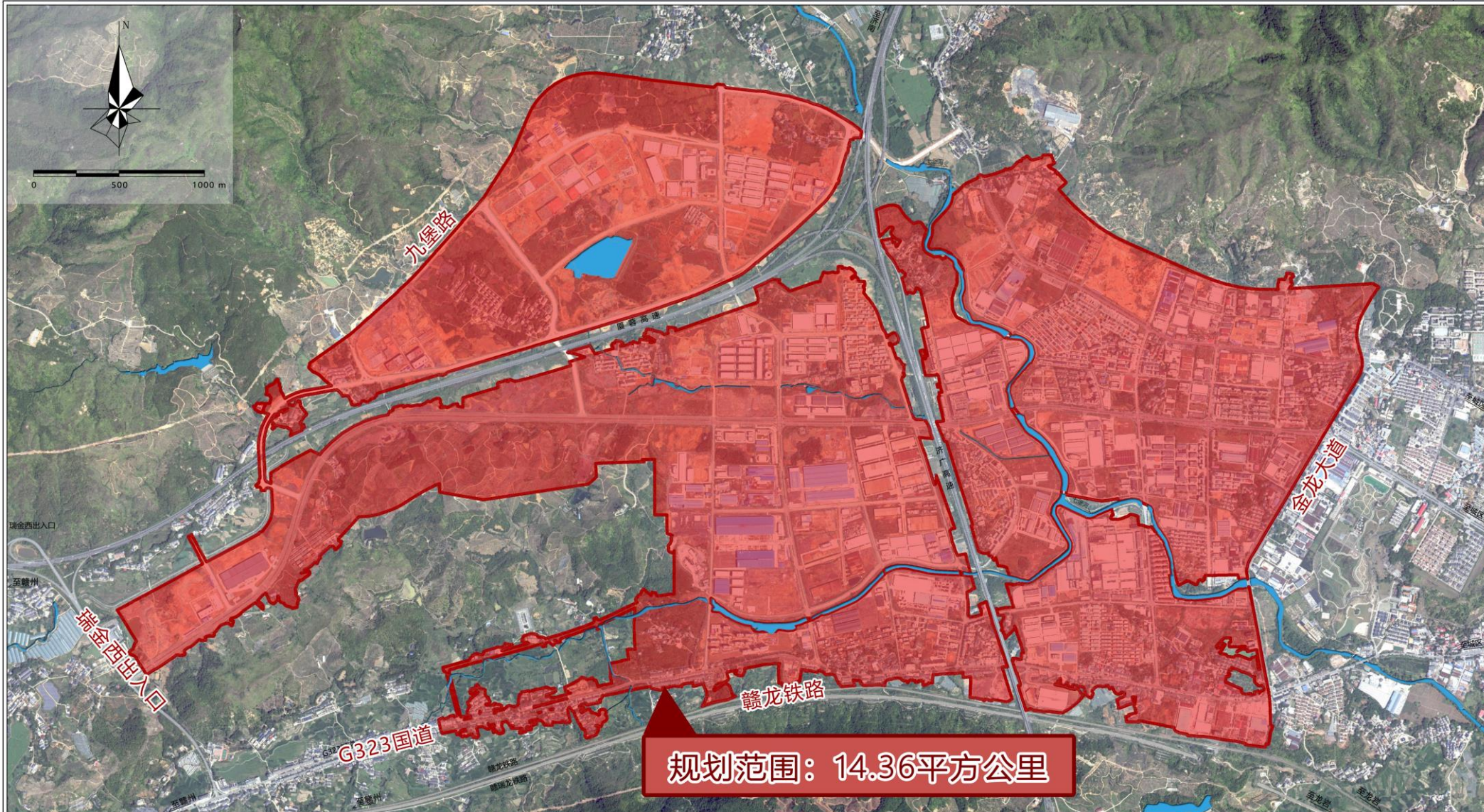
▲ 瑞金市在海西经济区的区位关系



▲ 瑞金市在赣州市城镇空间结构中的区位关系



▲ 经开区组团在瑞金中心城区的区位关系



图例

— 规划范围线

例



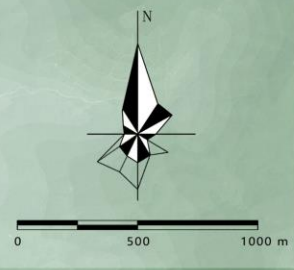
图

例

- |            |            |             |            |         |
|------------|------------|-------------|------------|---------|
| 01耕地       | 0703农村宅基地  | 1001工业用地    | 1304供燃气用地  | 17陆地水域  |
| 02园地       | 0801机关团体用地 | 1002采矿用地    | 1307邮政用地   | 2301空闲地 |
| 03林地       | 0803文化用地   | 1101物流仓储用地  | 1310消防用地   | 普通铁路    |
| 04草地       | 0804教育用地   | 1202公路用地    | 1312水工设施用地 | 规划范围线   |
| 06农业设施建设用地 | 0806医疗卫生用地 | 1207城镇村道路用地 | 1401公园绿地   |         |
| 0701城镇住宅用地 | 0901商业用地   | 1208交通场站用地  | 1503宗教用地   |         |



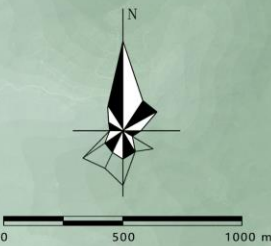




070102城镇住宅用地	080602基层医疗卫生设施用地	1207村镇村道用地	1310消防用地	17陆地水域
070102商住用地	0901商业用地	1208交通场站用地	1401公园绿地	普通铁路
0801机关团体用地	090105公用设施营业网点用地	1301供水用地	1402防护绿地	高速铁路
0803文化用地	0904其他商业服务业用地	1303供电用地	1501军事用地	规划范围线
080403中小学用地	100102二类工业用地	1304供燃气用地	1504文物古迹用地	
080404幼儿园用地	1101物流仓储用地	1307邮政用地	16弹性用地	



- |  |             |  |                  |  |          |  |         |  |                          |  |              |  |        |  |        |
|--|-------------|--|------------------|--|----------|--|---------|--|--------------------------|--|--------------|--|--------|--|--------|
|  | 080403中小学用地 |  | 090105公用设施营业网点用地 |  | 1307邮政用地 |  | 智慧街道综合体 |  | 九年一贯制学校                  |  | 卫生服务中心(社区医院) |  | 给水提压泵站 |  | 加油站    |
|  | 0803文化用地    |  | 0904其他商业服务业用地    |  | 1310消防用地 |  | 智慧社区综合体 |  | 幼儿园                      |  | 农贸市场         |  | 变电站    |  | 酒店     |
|  | 080404幼儿园用地 |  | 1208交通场站用地       |  | 水域       |  | 派出所     |  | 托儿所                      |  | 生鲜超市         |  | 燃气调压站  |  | 批发市场   |
|  | 0806医疗卫生用地  |  | 1301供水用地         |  | 普通铁路     |  | 法庭      |  | 小型全民健身中心、大型多功能运动场、小型体育公园 |  | 社会停车场        |  | 消防站    |  | 文化活动中心 |
|  | 0901商业用地    |  | 1303供电用地         |  | 高速铁路     |  | 小学      |  | 中型多功能运动场                 |  | 公交停保场        |  | 邮政所    |  | 工业邻里中心 |
|  |             |  | 1304供燃气用地        |  | 规划范围线    |  | 初中      |  | 小型多功能运动(球类)场地            |  | 公交首末站        |  | 公共厕所   |  |        |



- |    |  |             |  |       |
|----|--|-------------|--|-------|
| 图例 |  | 公园绿地        |  | 普通铁路  |
|    |  | 防护绿地        |  | 高速铁路  |
|    |  | 城市公园 (专类公园) |  | 规划范围线 |
|    |  | 社区公园        |  |       |
|    |  | 口袋公园        |  |       |
|    |  | 水域          |  |       |



- |    |  |       |  |          |
|----|--|-------|--|----------|
| 图例 |  | 高速铁路  |  | 城市支路     |
|    |  | 普通铁路  |  | 高速出入口    |
|    |  | 高速公路  |  | B24 道路宽度 |
|    |  | 国道    |  | 水域       |
|    |  | 城市主干路 |  | 规划范围线    |
|    |  | 城市次干路 |  |          |
|    |  |       |  |          |
|    |  |       |  |          |
|    |  |       |  |          |
|    |  |       |  |          |