



共青城市老城区 (LC01~LC10单元) 详细规划

(公示稿)

共青城市自然资源局
二〇二五年三月

【前 言】

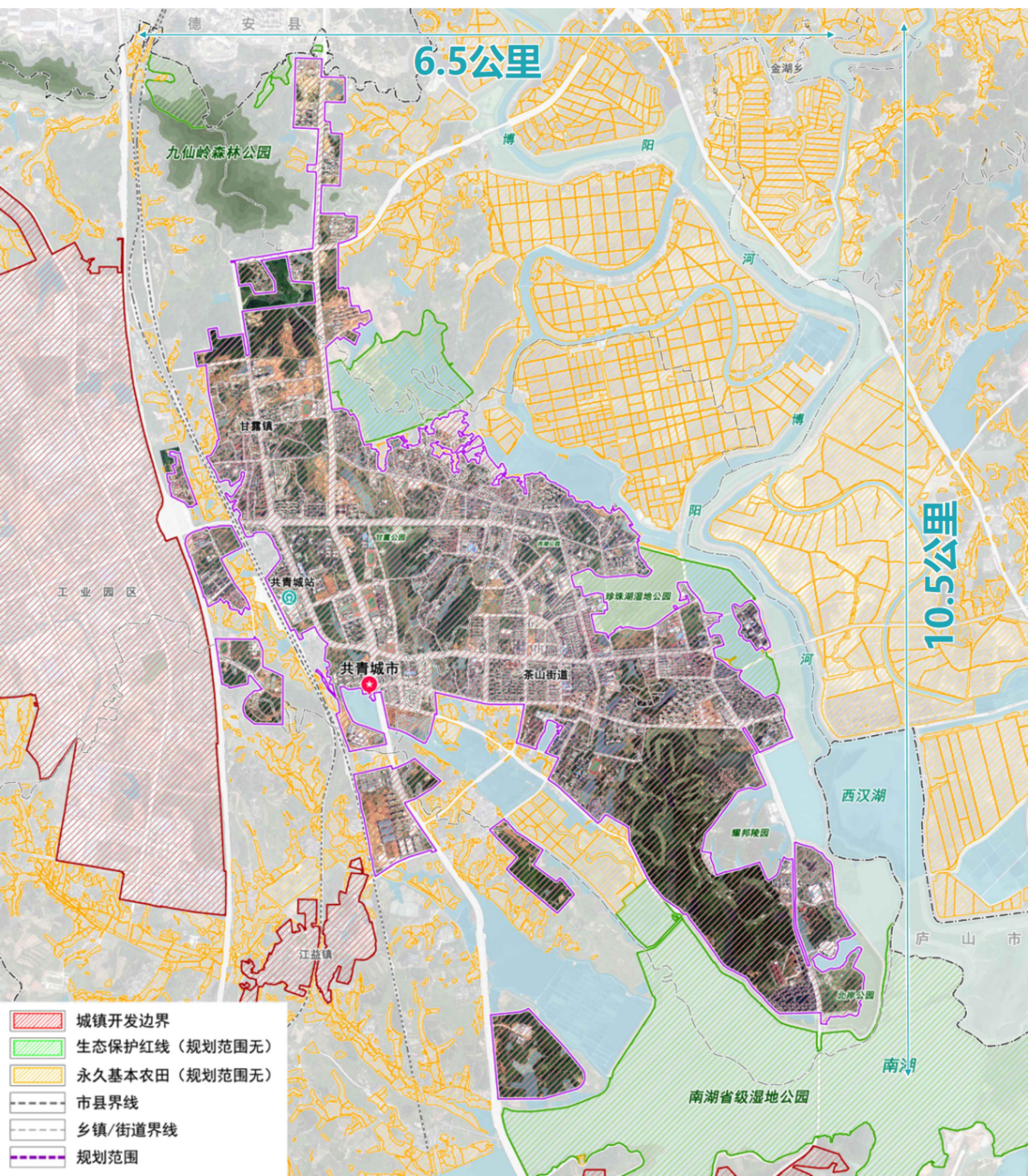
为落实党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的战略部署，依据《共青城市国土空间总体规划(2021-2035年)》《江西省城镇开发边界内详细规划编制技术指南》(试行)(2024)，结合共青城市老城区实际，编制《共青城市老城区（LC01~LC10单元）详细规划》。

本规划是指导共青城市老城区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。



【规划范围】

- 北与九仙岭森林公园接壤，南临南湖，西至福银高速公路，东傍博阳河，规划总面积约21.72平方公里；
- 包含《共青城市国土空间总体规划（2021-2035年）》划分的中心城区L-01、L-02、L-03个详细规划编制单元。



【核心问题】

功能布局不优 城市过度分割



- 老城区功能和人口过度集中，公共设施配套不足，人居环境质量较差；
- 功能分区与用地布局不够合理，东西向城市用地被**城市高压廊道分割城市用地**的经济性、利用率造成较大破坏

道路系统不畅 东西联系不足



- 高新园区、老城片区两片区之间的交通联系成为**东西向交通瓶颈**；
- 整体系统还不完整，多数路面狭小，交通不顺畅；停车设施不足，静态交通建设滞后。

设施分布不均 服务质量不高



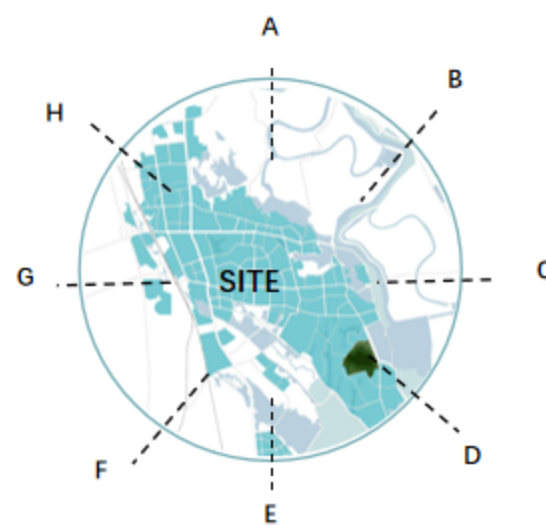
- 公共设施和公共服务较全面，但分布不均，**过于集中于老城核心区**。
- 街区内市政设施陈旧不足，急需改造更新。公共服务设施老化严重，有效配套不足，服务质量较低。
- 社区级设施不足。

山水格局不显 环境品质不高



- 未充分利用**滨湖倚山**的城市格局，生态景观环境系统不成体系；
- 建筑的无序建设封堵重要景观廊道，弱化了共青城得天独厚的**城市水绿格局**，城市认同感下降，公共开敞空间不足。

【规划策略】



布局优化策略

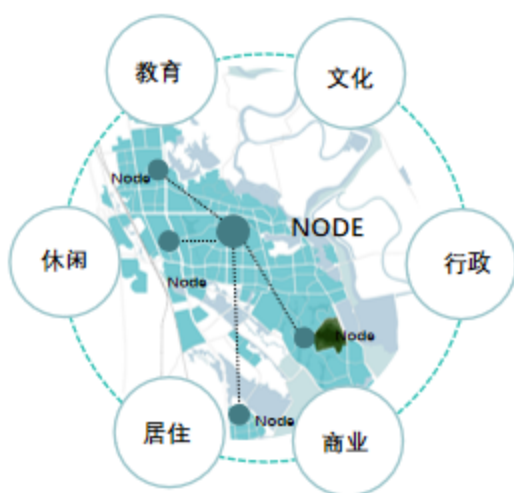
优化结构 疏解功能

明确老城区的功能定位和职能调整方向，优化商业商贸、生活居住等主要功能；优化老城区空间结构和总体布局，疏解老城片区功能和人口，推动城北片区建设。

交通发展策略

强化连接 优化体系

明确老城区的交通建设重点，梳理并打通旧城路网体系、交通节点，增加新区总规主干框架、路网密度，同时统筹共青城市区交通设施建设。



设施完善策略

健全配套 提升服务

以创建优质人居环境和均衡基本公共服务为目标，规划结合人口疏解趋势，构建等级规模合理、服务半径恰当的公共服务，提升设施的服务质量。



生态塑造策略

营造特色 提升品质

保护大型山体、绿地、水体等生态基底和重要生态廊道，维护枕山抱水的城市生态格局，巩固城市可持续发展的环境基础；完善建设公园绿地与小游园等绿地建设，营造宜人的城市生态空间环境。

【目标定位】

共青城市核心

以**居住**、**公共服务**、**文化休闲**和**商贸物流**等功能为主导的生态宜居区



活力老城



宜居老城



生态老城



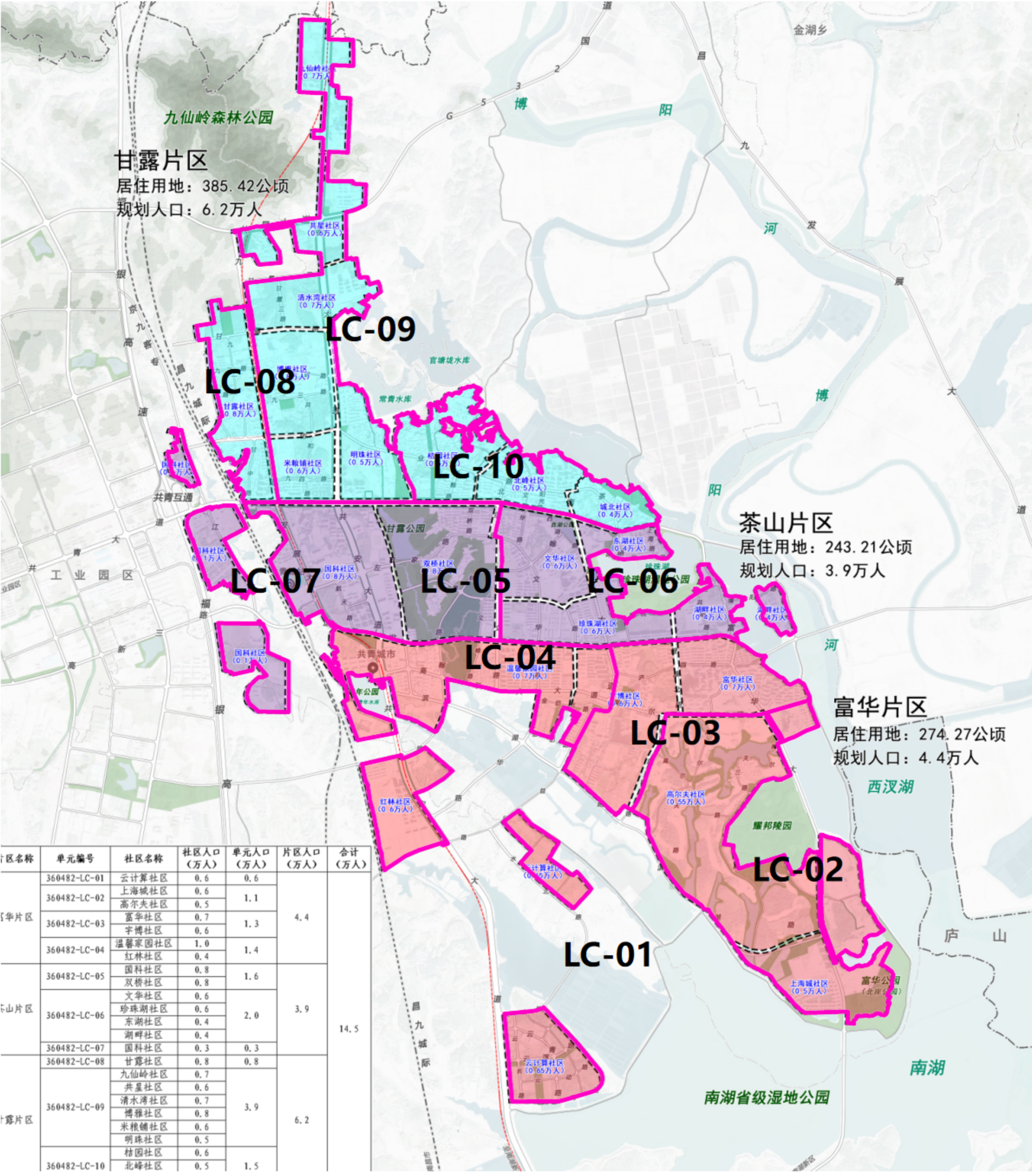
【发展规模】

1、用地规模

规划区总用地面积为2172.01公顷，城镇开发边界内除陆地水域外全部为城镇建设用地**2125.98公顷**

2、人口规模

通过以上**自然增长+机械增长和新增居住用地**两种预测方**通过国空新增高校、居住用地占比确定**规划范围内人口规模约为**14.5万人**



【规划结构】

【蓝绿环绕】

- 梳理现状水系，通过水系绿地与外围的生态水环相连，形成城市绿廊
- 外围的南湖博阳河环绕规划区，形成城在湖中，湖城一体的城市格局

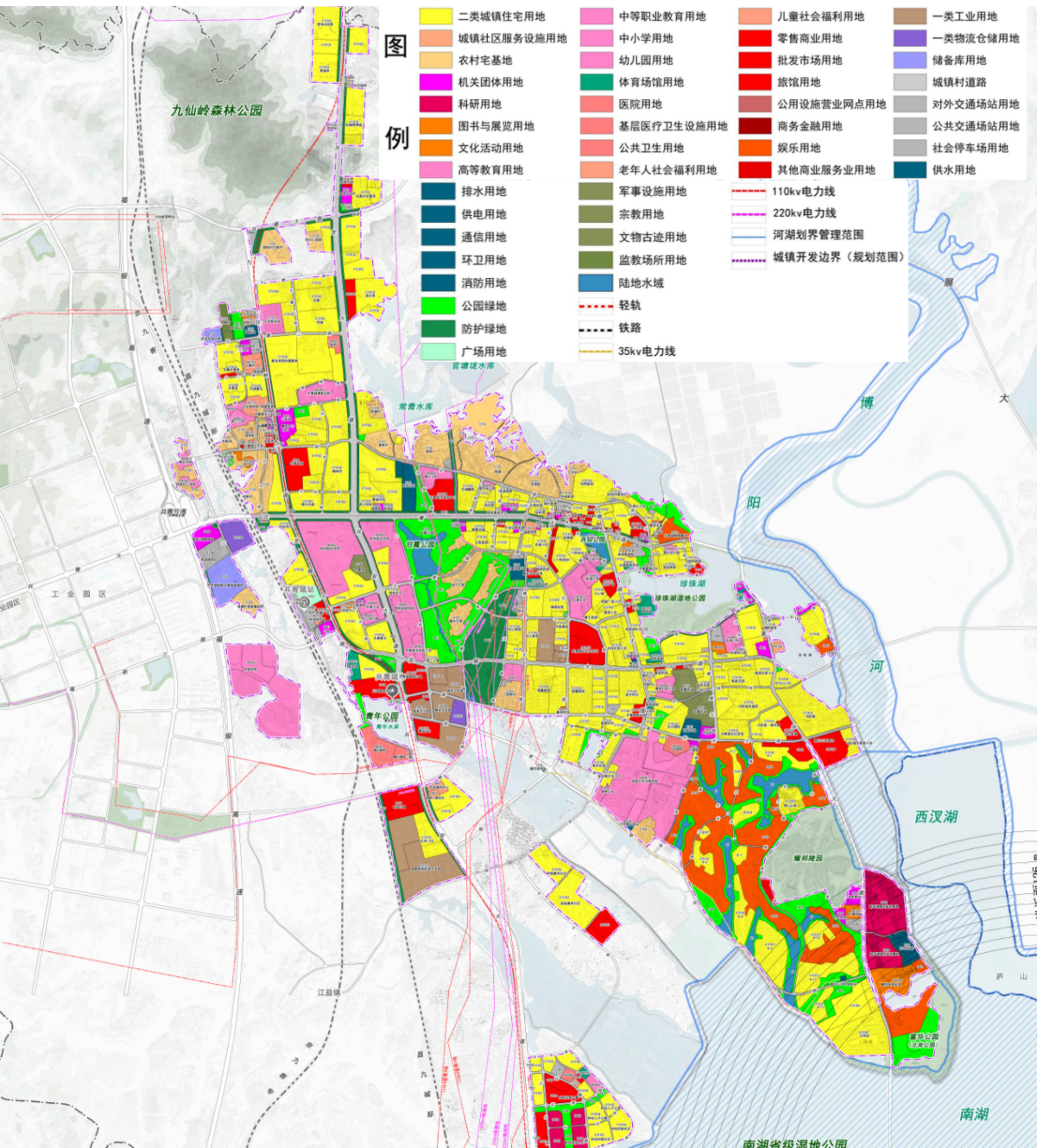
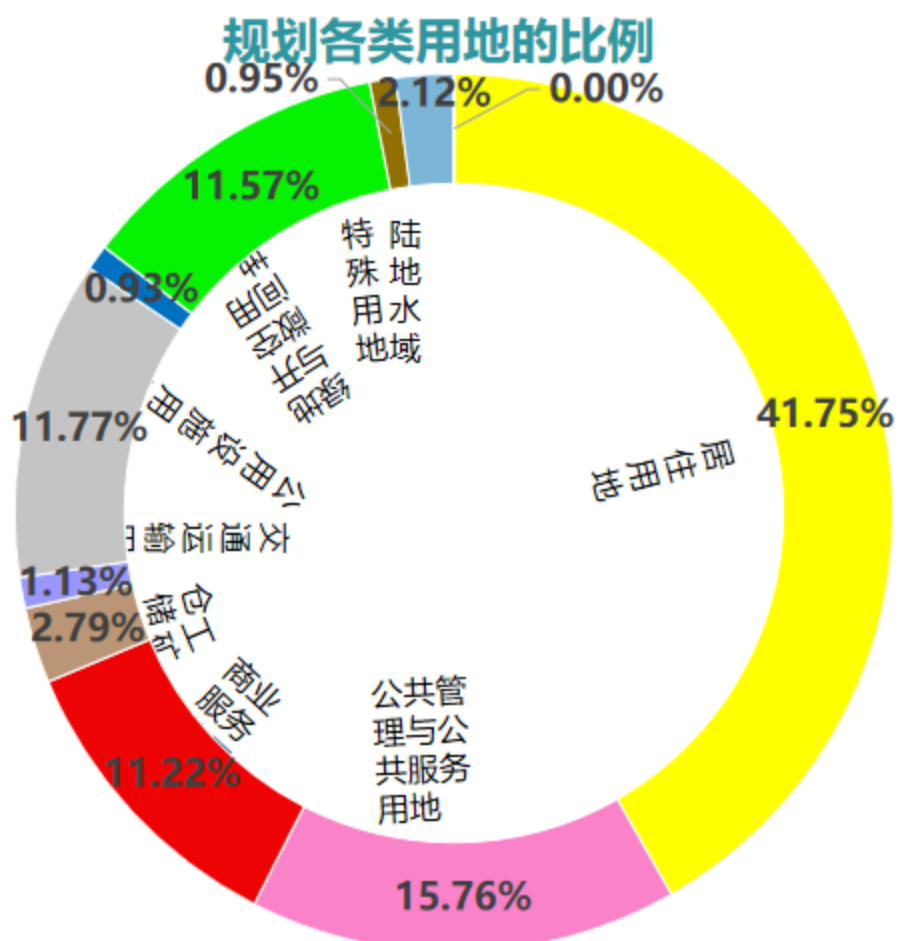
【一核两轴五组团】

- 一核：指未来规划区的城市绿核
- 两轴：指共青大道和共安大道
- 五组团：指九仙组团、站前组团、城中组团、富华组团和科创组团



【用地布局】

- 规划总用地面积为2172.01公顷
- 城市建设用地面积2125.98公顷，占规划总用地的97.88%
- 居住用地面积为906.79公顷，占城市建设用地的41.75%



【综合交通】

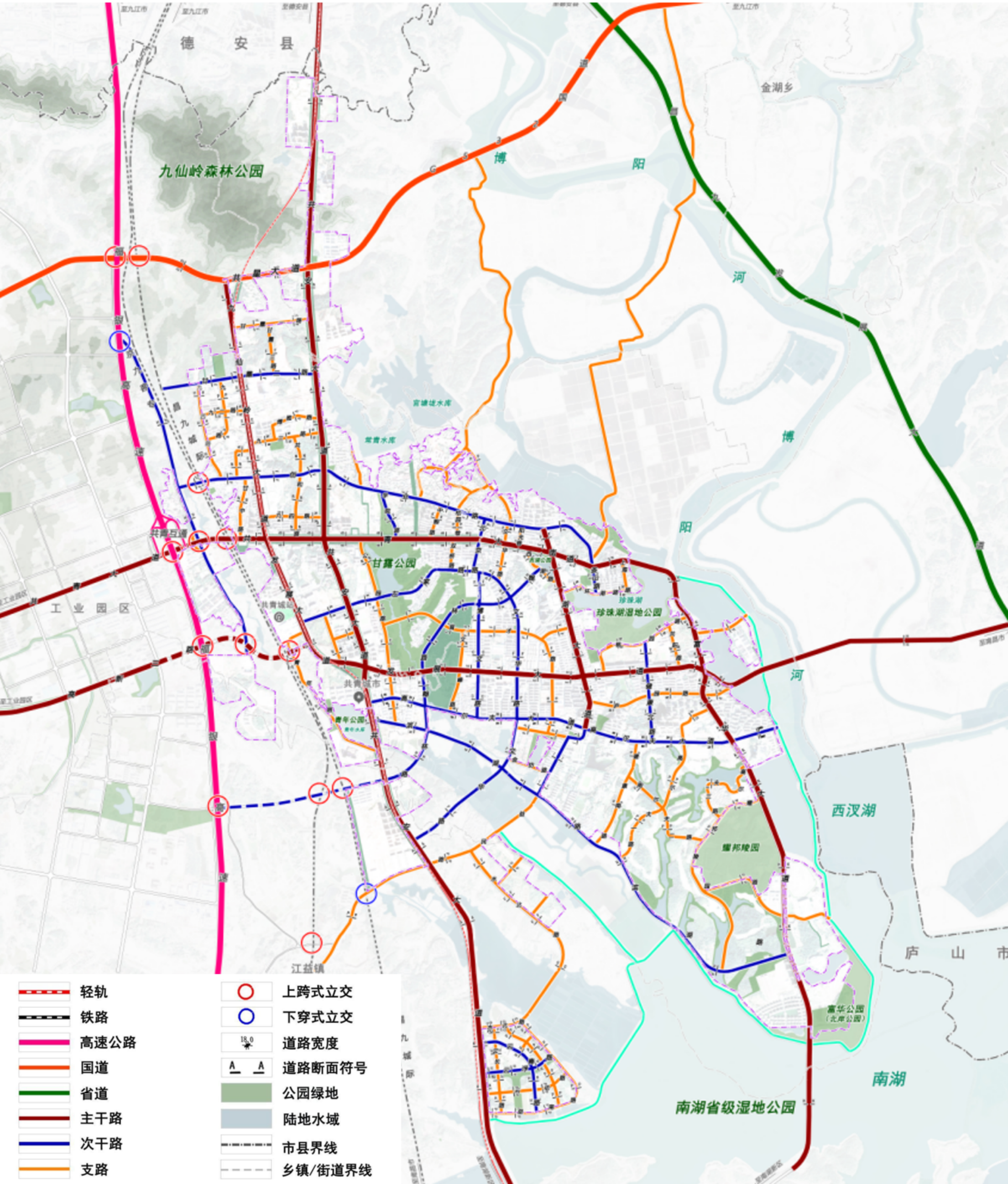
规划区路网形成“两横、四纵”的主干路网结构体系。

【两横】

共青大道、发展大道

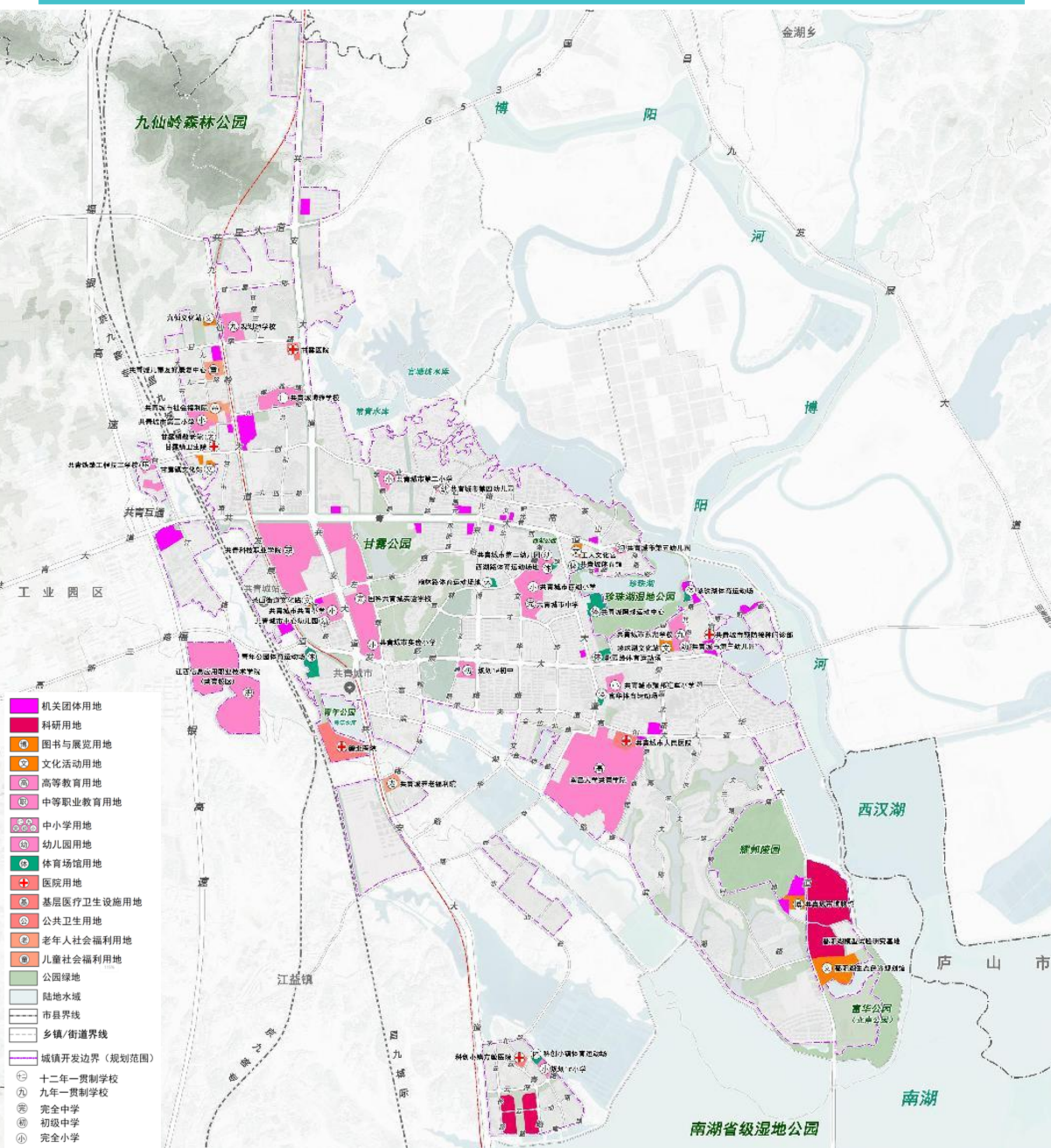
【四纵】

九仙岭大道、共安大道、南湖大道、富华大道



【公服配套】

- 文化设施（市级3处、片区级4处）
- 教育设施（完小7所、初中1所、九年制2所、完中2所、十二年制1所）
- 体育设施（市级2处、片区级8处）
- 医疗卫生设施（市级5处、片区级4处、社区级10处）
- 社会福利设施（市级4处、片区级5处、社区级23处）



【景观风貌】

城市公园

- **规划保留：4个**城市公园（南湖湿地公园、珍珠湖湿地公园、甘露公园和富华公园）
- **规划新建：1个**城市公园（左家观光公园）

社区公园

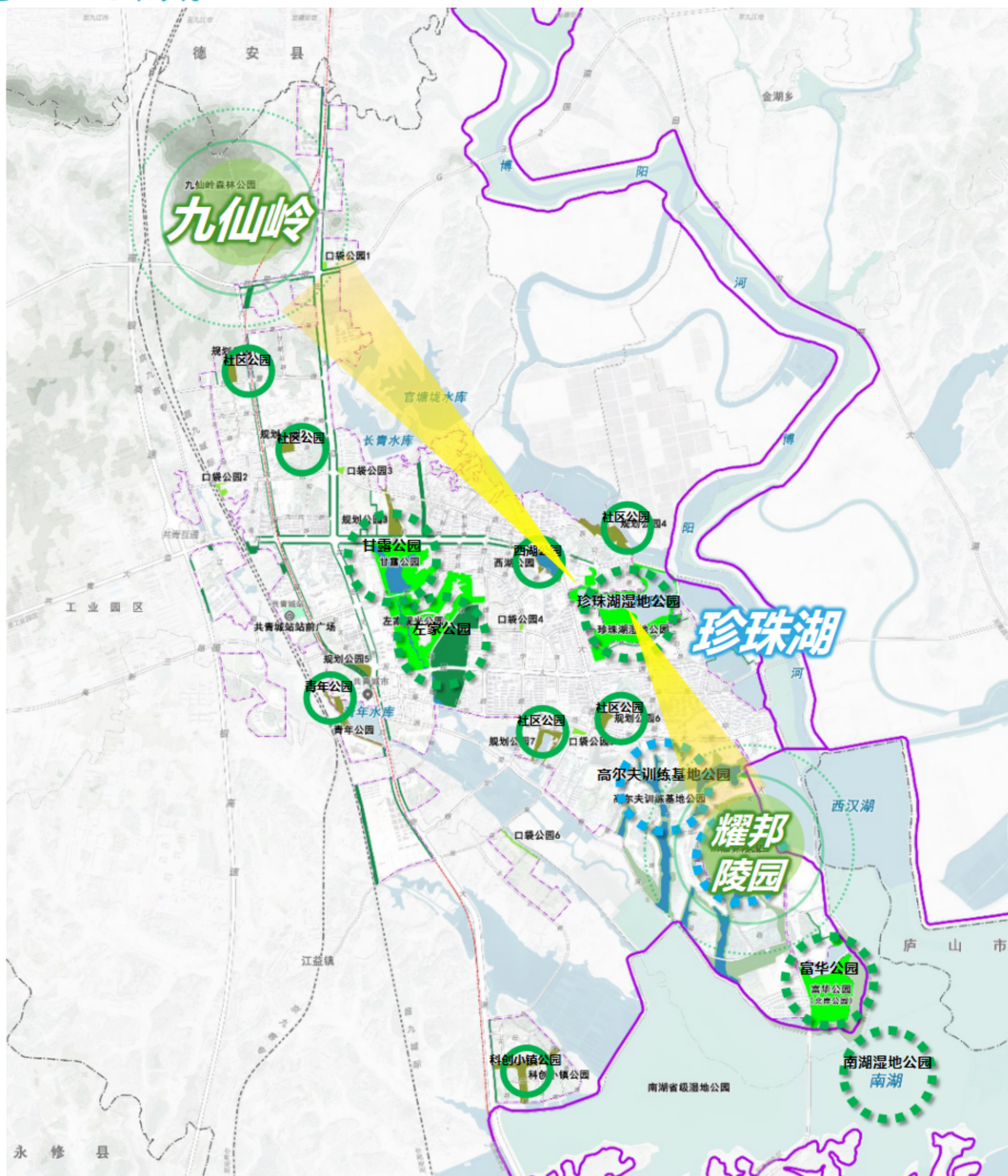
- **规划保留：2个**社区公园（西湖公园、青年公园）
- **规划新建：8个**社区公园
- **总面积33.36公顷**

专类公园

- **规划保留：2个**专类公园（耀邦陵园和高尔夫训练基地公园）

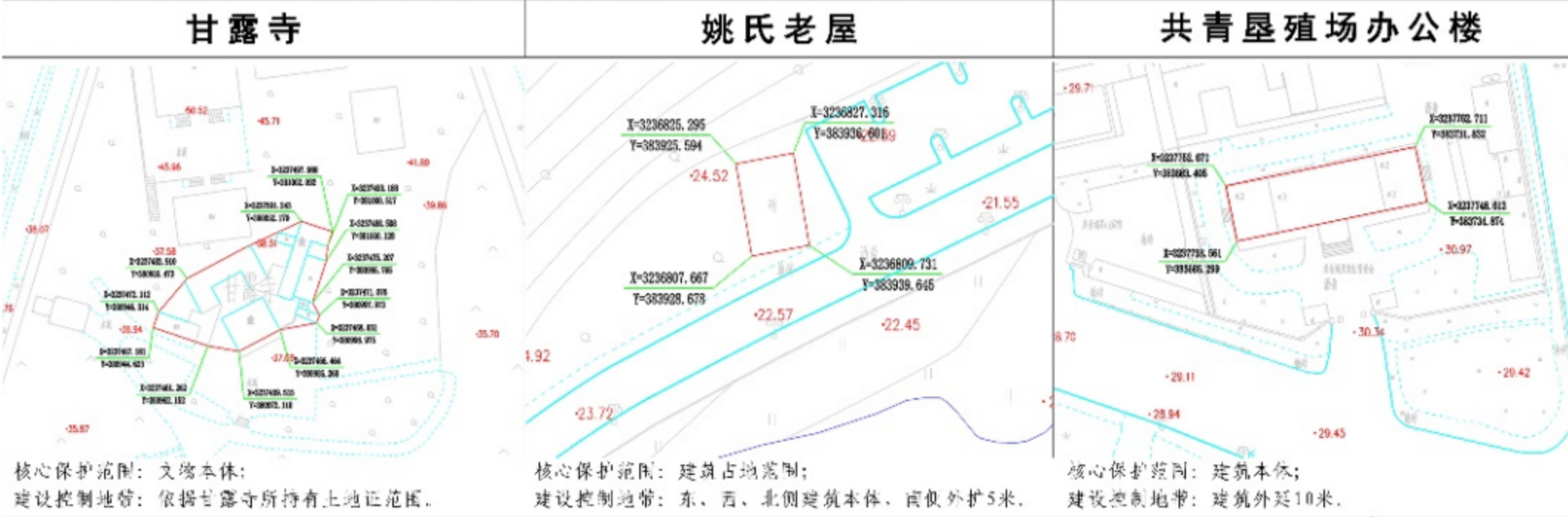
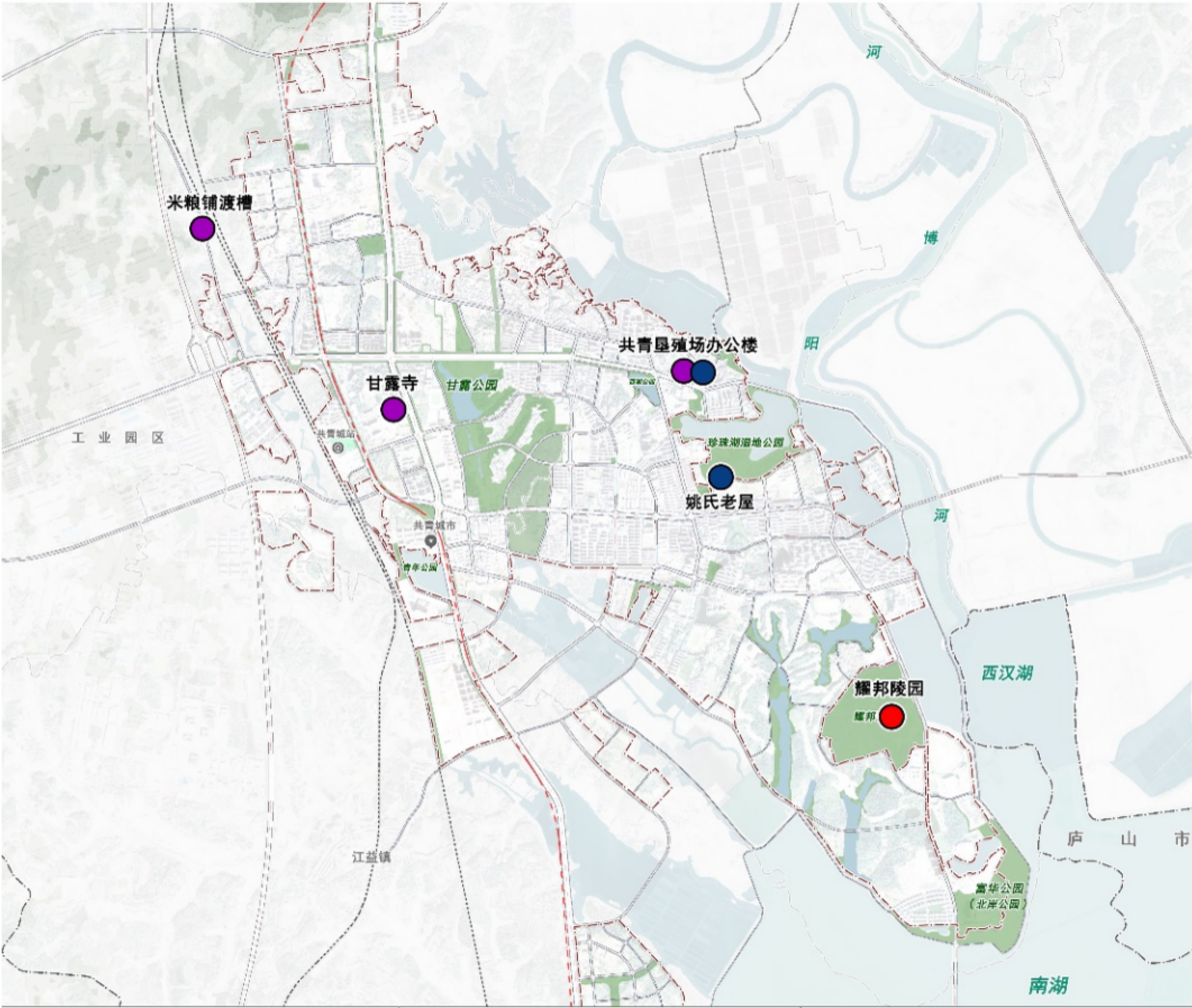
游园

- 规划建成一批服务半径为500米的口袋公园。规划范围内**口袋公园的总面积为2.47公顷。**



【历史文化】

- 相关部门划定保护范围，**建构筑物本体范围作为核心保护区**，其内**禁止新建、扩建活动**。
- 结合文保单位本体周边的场地环境、道路河流等自然界线，**划定建设控制地带**，其内的保护要求按相关法律法规进行控制。并设立历史文化信息标识牌。
- **保护建构筑物本体，对历史建筑及其周边环境进行修缮。**设立历史文化信息标识牌。



【城市更新】

更新对象

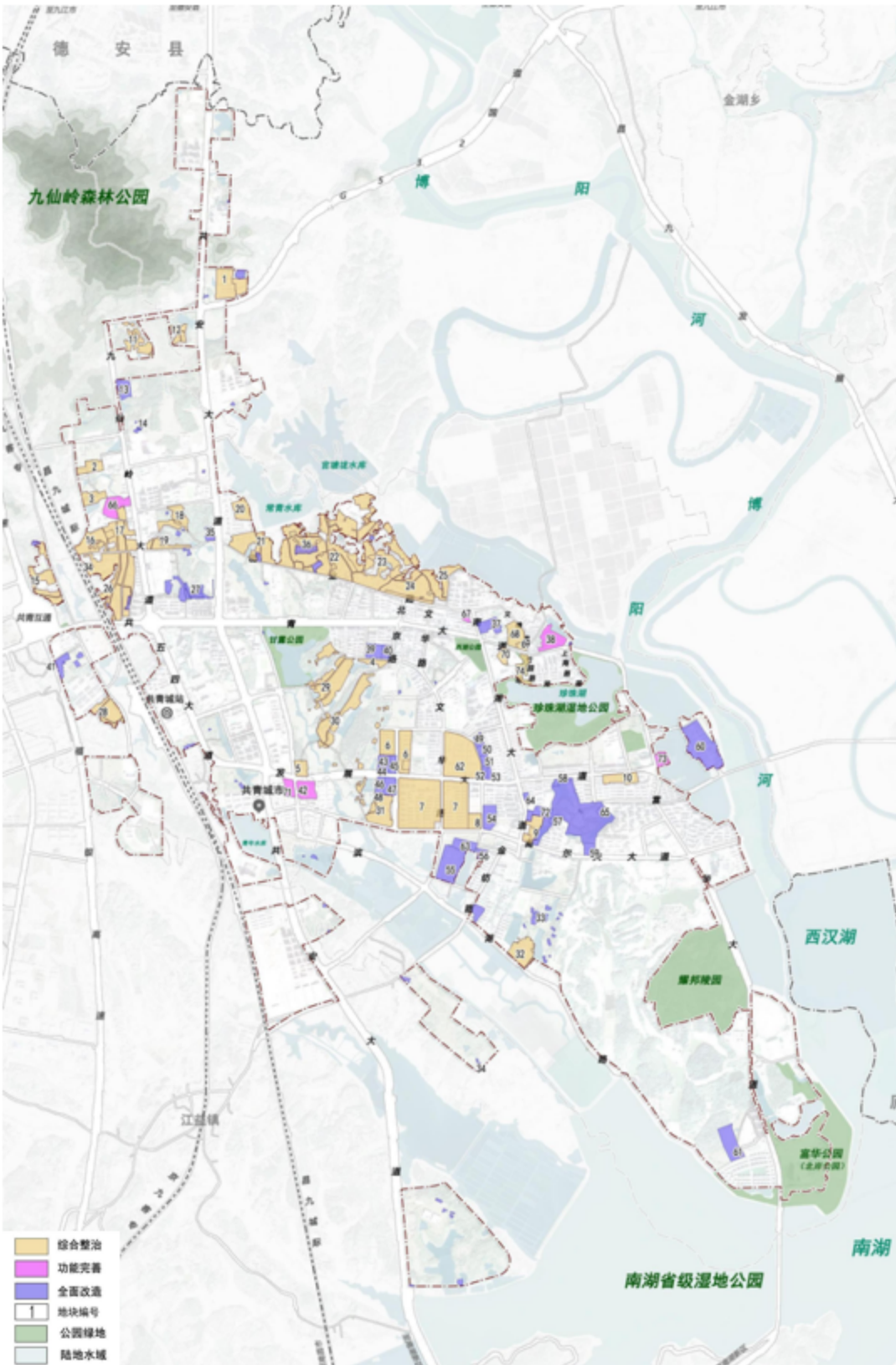
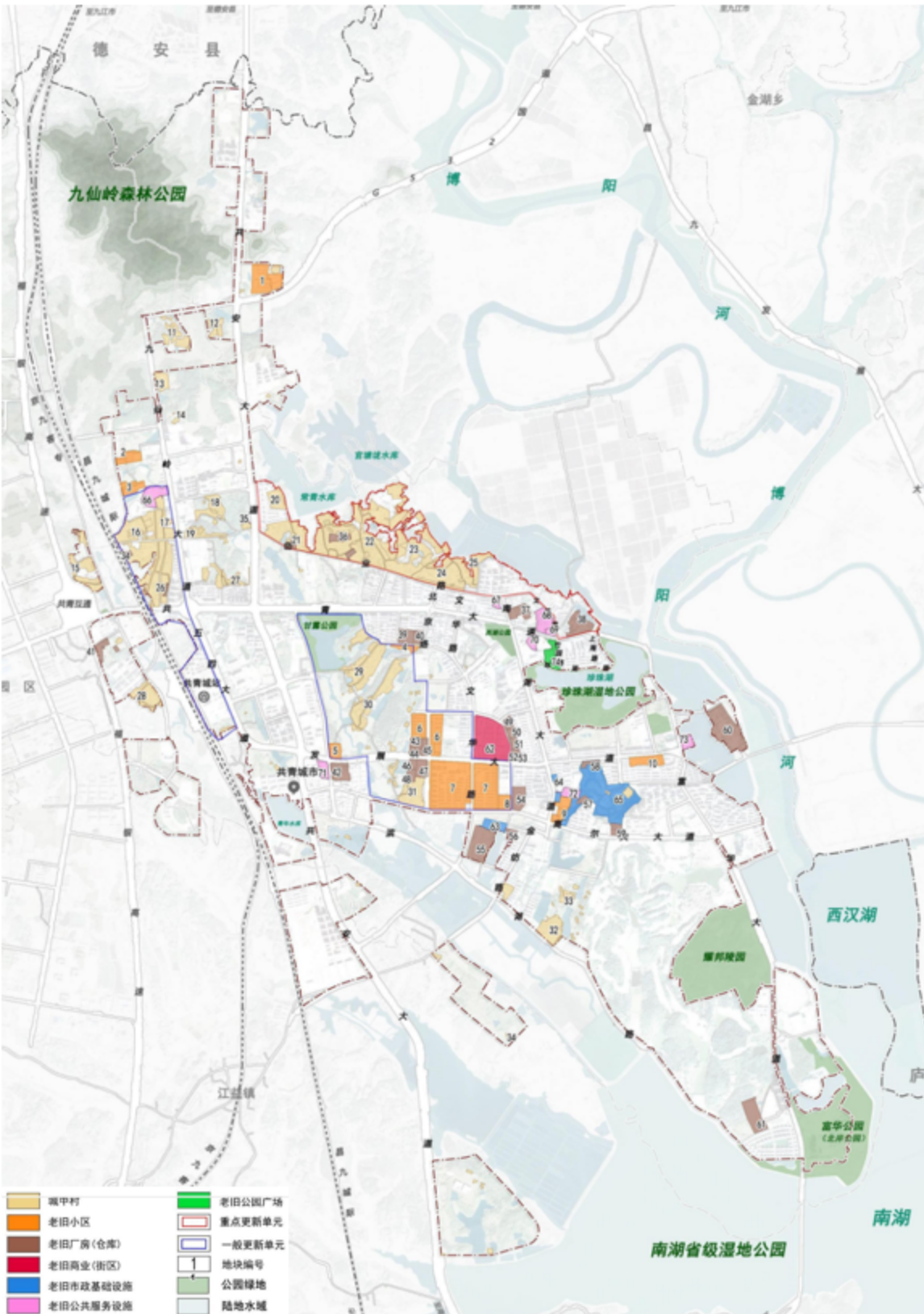
- 现状更新资源用地面积为**296.67**公顷。
- 分别为 **老旧小区** **城中村** **老旧厂房(仓库)** **老旧商业(街区)** **老旧市政设施** **老旧公共设施** **老旧公园广场**

更新方式

综合整治： **城中村、老旧小区**；面积209.62公顷，占比70.66%

功能完善： **鸭鸭羽绒服旧厂厂址、共青新市医院、东湖小学旧址、共青铁路工程技工学校等**，占比4.36%

全面改造： 规划区内人口较少、环境差的**城中村**；规划区**共青大道、南湖大道、高尔夫大道以及公园路围合范围内的老旧厂区**，占比24.98%



【城市设计】

数字科创组团

- 壮大前沿数字产业加快推进**科创数字小镇**建设，提档升级；加快数字经济与制造业融合，赋能实体经济；培育数字服务新业态新模式。

生态休闲组团

- 要以保护和恢复生态系统为首要目标。尽量**保留原有的自然地形、植被和水系**，减少对生态环境的破坏，**注重对耀邦陵园的保护**。

老城都市组团

- 注重保护**老城的历史文化特色**和**提升居民的生活品质**。通过适度的改造和功能的优化，使老城焕发新的活力，同时增加休闲和娱乐设施，强化社区服务，营造宜居宜游的城市空间。

滨水景观组团

- 强调**滨水的特色和生态保护**，利用滨水资源打造独特的城市景观。设计上注重**水岸线的开放性和可达性**，通过生态友好的建筑和交通规划，实现人与自然的和谐共生，创造可持续发展的滨水生活环境。



公示期限

《规划》公示起始时间为2025年3月18日，为期30天，
社会各界可通过电话、电子邮箱、邮寄等方式提出意见建议。

公开渠道

中国共青城人民政府网站：<https://www.gongqing.gov.cn/>

微信公共号：共青城发布

公共意见提交途径

联系电话：国土空间规划股 18779297390

接听时间：工作日8:00-12:00, 14:30-17:30

电子邮件：923546938@qq.com

邮寄地址：九江市共青城市共青大道190号共青城市自然资源局国土空间规划股(邮件标题或信封封面上标注“共青城市老城区(LC01~LC10单元)详细规划”字样)

本公示稿为成果草案，所有数据和内容以最终批复为准。部分图片来源于网络，如有侵权请告知，予以删除

共青城老城区 我们共同描绘

