

# 9个单元纳入中心城区规划获批

本报记者 徐厚正

徐州市中心城区规划迎来重要更新。近日，铜山区5个单元与徐州高新区4个单元正式获批，涵盖行政、商业、科教、产业等多功能布局。铜山老城将强化“万达核心商圈”地位，珠江路南北单元打造创智绿谷与科教新高地，娇山湖片区凸显山水宜居特色，而徐州高新区中央活力区更规划6所新学校推动产城融合。从地铁延伸线到隧道贯通计划，从宅地开发到教育配套升级，这份规划不仅重塑城市空间格局，更将直接影响市民生活与区域发展。记者逐块解析九大单元亮点，揭秘未来城市生长脉络。

## 铜山老城单元：城市综合性生活区

该单元规划范围北至学苑路、东至京沪铁路—北京南路、南至彭祖路、西至泉新路—嵩山路。功能定位为铜山城区行政中心、商业中心、科教中心；集商业、居住、教育、休闲服务于一体的城市综合性生活区。空间结构规划形成“一核心、两轴线、多组团”的总体功能结构。以铜山万达广场为中心的商业商务中心，沿北京路主要商业轴线，沿湘江路发展次轴线。

该单元为铜山最早开发的城区之一，包括铜山万达商圈、铜山区政府片区2部分。目前片区内有万科檐语间在售，此外，北京路小学东隔壁地块，由住宅用地变成商业用地。

单元内除现有的地铁3号线和即将开通的6号线，还规划6号线二期向西南延伸，在板块内设有泉新路站，终点将通向大学路板块。从规划图上看，该片区没有规划新建的中小学校用地。

## 珠江路北单元：城市综合性功能片区

该单元规划范围位于珠江路北侧，三环南路南侧，泉新路以西，拉犁山以东。规划总用地面积约19.48平方公里。功能定位为集创智研发、休闲居住、生态涵养于一体的城市综合性功能片区，铜山城区西北部的创智乐活绿谷。

该单元包括大学路板块北部及铜山区政府西

部2个片区。居住用地较少。另外在中国矿业大学附属中学北侧还规划一块中小学用地，望城安置小区西侧还规划一块中职学校用地。单元内在建地铁4号线，与规划地铁6号线二期交会于桥上站。规划湘江路西延，隧道穿越拉犁山，连接玉带大道、汉王新城。

## 珠江路南单元：综合性科教文化创新区

该单元规划范围北至珠江路、西至京台高速、南至连霍高速、东至银山，总用地面积约867.21公顷。功能定位集教育、科研、居住、生态等功能于一体的综合性科教文化创新区、高品质宜居生活区和多功能生态服务区。

在售楼盘保利学府的南侧、东侧，各有2大块宅

地。另外，珠江路南、大学路西，中国矿业大学徐海学院新校区以南的大片空地，均规划住宅。在中国矿业大学徐海学院新校区对面规划了一大块高校用地及2所中小学用地。

## 娇山湖单元：山水景观区

该单元规划范围北至珠江西路、东至银山路—清平路、南至铜山区行政边界线、西至银山西侧。功能定位铜山城区重要的山水景观区，是融合文化休闲、高端服务的绿色宜居片区。空间结构规划形成“三轴、两区、多点”的总体空间结构。

单元大片区域内还有多个宅地。另外，娇山湖东岸还有一大块宅地未出让。除了已有的娇山湖小学、中学，在银山路西、3号线焦山站附近，还规划一所36班小学。在云湖山庄项目配套建设商业体，凤凰源著北侧山脚规划文化用地。

## 女娥山东单元：高端装备产业园区

该单元规划范围北至连霍高速、南至五环路以南一线、西至藕河一线、东至规划彭祖大道南延线，总面积约15.90平方公里。功能定位“产智融合”型高端装备产业园区：高质量发展先锋引领区、科技创新产业示范区、生态低碳发展样板区。空间结构规划形成“一

轴一带两心、多廊多节点”的总体空间结构。该板块位于三堡镇区以东，奎河两岸、徐州高新区中轴长安路的南端。片区北部奎河以西，规划住宅区，除安置小区和1个已拍地块，还有多个宅地都未开发。片区其他区域基本都是工业区。

## 三园北单元：产城融合示范区

该单元规划范围北至欣欣路、南至楚河、西至京沪铁路东至拖龙山，总面积约11.81平方公里。规划目标定位为“以高质量发展、高品质生活为特色的高新区产城融合示范区”。功能定位为产城融合示范区、科技创新服务区、城市更新先导区。

徐州高新区中央活力区首批2个楼盘徐高新绿城·桂语新著、徐高新东原·印樾里，即将开盘。此外，还有12宗已拿地未开发的宅地未启动开发。

板块内更有大量的未挂牌地块。该片区内目前只有一所驿城实验小学，规划将新建6所中小学。其中已经招标、即将建设的是徐高新东原·印樾里东侧的“徐州高新区第二实验学校”。规划地铁8号线沿欣欣路、长安路向南，在欣欣路上设2站，与地铁6号线在驿城站交会。规划海河路隧道、楚河北路隧道，其中海河路隧道向西直达铜山万达广场，将徐州高新区中央活力区与北京路商圈连通。

## 三园南单元：

### 淮海生物医药创新产业高地

该单元规划范围北至楚河及重卡北路、南至连霍高速西，西至京沪铁路、东至彭祖大道，总面积约7.92平方公里。

功能定位协调完善现有产业建设，完善电子信息、汽车研发及机械制造、徐工汽车制造及消防安全装备产业链，围绕生物医药打造淮海生物医药创新产业，共同营造产业新高地。

该单元以汽车、电子、机械、医药等产业生产、科研用地为主，住宅主要集中在徐州高新区管委会旁，包括已有的珍宝岛、中骏金水湾、徐工人才房及毕庄安置小区。徐州高新区中学在该单元，地铁8号线沿长安路向南，在珠江路口设站。

## 安科园单元：宜居宜业乐活社区

该单元规划范围北至湘江路和楚河、南至连霍高速、西至大学路、东至京沪铁路，总面积约12.78平方公里。功能定位国家安全科技产业研发中试基地、宜居宜业乐活社区。

二堡片区北京路东侧，有多宗住宅地未开发，其中一块商住混合地块(长江路南)已出让。3号线浦江路站旁、二堡村拆迁后，均规划为住宅用地；3号线焦山站东侧，正在建设大型安置房；3号线高新区南站旁已无住宅用地；银山西南侧规划多个住宅地块。

学校规划新建3所中小学，一座是位于千禧城东侧的昆仑路高新区实验学校，即将启用；一座是焦山站东侧安置区在建的学校。

## 三堡镇区单元：高品质生活集聚区

该单元规划范围北至连霍高速、南至市监所管理中心、西至大学路、东至女娥山青龙山沿线，总面积约14.83平方公里。功能定位高新区南部新能源汽车与电子信息产业承载区，生态美、配套优、功能全、人居乐的高品质生活集聚区。该板块分为三堡镇区、麦楼2部分。

三堡镇区有不少零散未开发地块，其中东原满庭芳附近比较集中；麦楼片区主要以工业园为主，3号线银山车辆段规划地铁上盖住宅，在奥园玫瑰天境南侧，规划多个住宅地块，并规划2个新建中小学用地。奥园玫瑰天境南侧的南沙东路，规划向西穿过铁路至三堡镇区，并继续向东，规划以隧道形式穿过女娥山到长安路。

