

饶平县城凤江新城南片区控制性详细规划

(公示稿)



同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司
TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN (GROUP) CO., LTD.

2024.11

土地使用规划

总 则

第 1 条 规划范围

规划范围北至福昆线（G324），南至规划港城路及碧洲村南边界，西至新港河及叠石埭路，东至黄冈河。

规划片区南北长约 4755 米，东西宽约 4490 米，总用地面积为 783.65 公顷（合 11755 亩）；其中城镇开发边界范围用地面积 193.18 公顷（合 2898 亩），涉及大澳村、霞东村、碧洲村 3 个行政村。

功能定位与发展规模

第 2 条 人口规模

规划范围内规划常住人口规模为 11.2 万人。

城镇开发边界范围内规划常住人口规模为 4.9 万人。

第 3 条 功能定位

饶平城市南门户、潮南区域交通驿站。依托饶平南站的建设，促进城镇经济发展，使饶平凤江新城南片区成为集交通集散、品质居住、文旅休闲、商业商务为一体的生态城市居住集聚区。

第 4 条 主要功能

交通枢纽、品质居住、文旅休闲、综合服务。

第 5 条 规划结构

规划范围内形成“三轴、双芯、七组团、多节点”的总体空间结构。

三轴：分别以站前路、东溪路、场东路形成枢纽服务轴生活服务轴和旅游服务轴；枢纽服务轴是指围绕饶平南站形成的集商业、居住、办公、文化、娱乐等多种功能于一体的城市发展轴线；生活服务轴强调将城市的生活服务功能与交通、文化紧密结合；旅游服务轴依托于碧洲岛休闲旅游业开发，北向发展特色水产品养殖业。

双芯：依托饶平南站 TOD 开发和碧洲岛休闲旅游业开发形成：枢纽芯及休闲芯。

七组团：分别为站前服务组团、碧洲休闲组团、五个生活组团。

多节点：包括五个以生活圈服务中心为基础的生活圈节点。

第 6 条 规划土地利用构成

规划范围内总用地面积 783.65 公顷，其中建设用地 433.30 公顷，占总用地面积的 55.25%；

城镇开发边界范围内用地面积 193.18 公顷，其中建设用地 191.43 公顷，占总用地面积的 99.10%；

规划范围内用地使用情况见“表 4-1 规划范围内用地统计表”，城镇开发边界范围内用地使用情况见“表 4-2 城镇开发边界范围内用地统计表”。

表 4-1 规划范围内用地统计表

序号	一级类		二级类		三级类		面积(平方米)	占比(%)
	代码	名称	代码	名称	代码	名称		
1	01	耕地	0103	旱地			84705	1.08%
2	02	园地	0201	果园			60239	0.77%
3	03	林地	0301	乔木林地			285418	3.64%
4	05	湿地	0505	沿海滩涂			321	0.00%
5	06	农业设施建设用地	0601	农村道路	060101	村道用地	2909	0.04%
6	07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070102	二类城镇住宅用地	2220738	28.34%

7			0703	农村宅基地	070301	一类农村宅基地	8154	0.10%
8			0704	农村社区服务设施用地			2581	0.03%
9	08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			964	0.01%
10			0803	文化用地	080302	文化活动用地	3378	0.04%
11			0804	教育用地	080403	中小学用地	284999	3.64%
12	09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	175524	2.24%
13					090104	旅馆用地	13295	0.17%
14					090105	公用设施营业网点用地	2347	0.03%
15	10	工矿用地	1001	工业用地	100102	二类工业用地	2827	0.04%
16	12	交通运输用地	1201	铁路用地			235205	3.00%
17			1202	公路用地			47243	0.60%
18			1207	城镇村道路用地			619855	7.91%
19			1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地	33171	0.42%
20					120803	社会停车场用地	1338	0.02%
21	13	公用设施用地	1302	排水用地			31152	0.40%
22			1309	环卫用地			234	0.00%
23			1311	水工设施用地			122194	1.56%
24	14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地			362660	4.63%
25			1402	防护绿地			87107	1.11%
26			1403	广场用地			73806	0.94%
27	15	特殊用地	1503	宗教用地			773	0.01%
28	17	陆地水域	1701	河流水面			183672	2.34%
29			1704	坑塘水面			2887551	36.85%
30	23	其他用地	2305	沙地			2092	0.03%
31	合计						7836452	100.00%

表 4-2 城镇开发边界范围内用地统计表

序号	一级类		二级类		三级类		面积(平方米)	占比(%)
	代码	名称	代码	名称	代码	名称		
1	07	居住用地	0701	城镇住宅用地	070102	二类城镇住宅用地	972276	50.33%
2	08	公共管理与公共服务用地	0801	机关团体用地			964	0.05%
3			0803	文化用地	080302	文化活动用地	3378	0.17%
4						080403	中小学用地	69816
5	09	商业服务业用地	0901	商业用地	090101	零售商业用地	142713	7.39%
7					090104	旅馆用地	13295	0.69%
8					090105	公用设施营业网点用地	2347	0.12%
9	12	交通运输用地	1201	铁路用地			235205	12.18%
10			1207	城镇村道路用地			203848	10.55%
11			1208	交通场站用地	120801	对外交通场站用地	24677	1.28%
12					120803	社会停车场用地	704	0.04%
13	13	公用设施用地	1302	排水用地			30551	1.58%
14			1309	环卫用地			234	0.01%
15			1311	水工设施用地			45537	2.36%
16	14	绿地与开敞空间用地	1401	公园绿地			56294	2.91%
17			1402	防护绿地			37898	1.96%
18			1403	广场用地			73806	3.82%
19	15	特殊用地	1503	宗教用地			773	0.04%
20	17	陆地水域	1701	河流水面			17446	0.90%
21	合计						1931763	100.00%

道路交通规划

第7条 区域交通

现状福昆线(国道 G324)为规划片区对外交通性主干道,道路红线控制宽度为 55 米,向西通往汕头市、向东通往福建省漳州市。

规划范围内规划饶汕高速,为汕头至饶平高速公路(汕汾复线)饶平段。

规划范围内规划汕漳高铁,是漳州市至汕头市的高速铁路,规划片区内规划高铁站一座。

第8条 道路系统

规划范围内设置“三横三纵”干路网系统。

三横:福昆线(国道 G324)、站前东路、港城路。

三纵:新港路、广场东路-叠石埭路、东溪路-东溪中路-东溪南路。

第9条 道路等级与红线控制

规划范围内分规划道路分主干路、次干路、支路三个等级。

(1)主干路

包括新港路、站前路、站前东路、广场西路、广场东路、东溪路、东溪中路、东溪南路、港城路等 9 条,是组团之间的重要联系通道,红线宽度为 38 米、36 米、36.5 米或 28 米四种类型。

(2)次干路

城市次干路承担规划范围各片区间沟通,是联系主干路之间的辅助性干道道路,红线宽度为 23 米、20 米两种类型。

(3)支路

支路为各规划片区间进出的道路和内部相互联系通道,红线宽度为 23 米、20 米和 10 米三种类型。

第10条 慢行交通系统

构建由步行道、非机动车道和市政路两侧慢行道组成的连续的慢行通道体系,串联主要的公共活动场所、轴线绿化带和滨江景观带等。居住区规划设计应设置内部行系统,宜实行人车分流。

公共服务设施规划

第11条 公共服务中心

规划范围内,形成 15 分钟生活圈、10 分钟生活圈及 5 分钟生活圈三级公共服务中心。规划 15 分钟生活圈街道综合服务中心 1 处,位于黄冈河西岸,福昆线(国道 G324)南侧地块。

按照 2.5-4 万人每处,规划 3 处 10 分钟生活圈服务中心。

按照 0.5-1.5 万人每处,规划 11 处 5 分钟生活圈社区综合服务中心。

第12条 公共管理与公共服务设施

规划范围内,规划公共管理与公共服务用地面积 28.93 公顷。

城镇开发边界范围内公共管理与公共服务用地 7.42 公顷。主要包括行政管理设施、文化设施、教育设施等类型公共服务设施用地。

第13条 商业设施

规划范围内,规划商业服务业用地面积 19.12 公顷。

城镇开发边界范围内规划商业服务业用地 15.84 公顷,主要包括居住区配套商业服务设施用地。

绿地与开敞空间规划

第14条 公园绿地

规划范围内公园绿地面积 36.3 公顷,人均 3.2 平方米。

城镇开发边界范围内,公园绿地面积 5.6 公顷,人均 1.3 平方米。公园绿地主要沿水系两侧布置形成带状公园,局部拓宽形成水岸综合公园及社区公园。

第15条 防护绿地

规划范围内防护绿地面积 8.7 公顷。

城镇开发边界范围内防护绿地面积 3.8 公顷，主要为铁路、高速公路城市河道两侧以及污水厂等市政设施周边防护绿地。

市政工程规划

第 16 条 给水工程

规划范围内区域由黄冈第二水厂集中供水，通过供水管道经由福昆线（国道 G324）、广场东路向规划片区供水。规划范围内配水管网采用环状布置，沿规划道路的人行道布设。

第 17 条 雨水工程

规划范围内主要以区内的人工河道作为雨水的接纳水体。雨水系统主要采用雨水管道进行收集，各雨水支管沿途收集地块的雨水汇入雨水主管后直接排往就近人工河道。

第 18 条 污水工程

规划范围内污水系数按用水量 85% 计算，管网渗透量按照 10% 计。

污水采用重力流形式，污水集中收集后排入四周的城市污水管网，铁路以北区域污水经收集后沿福昆线（国道 G324）污水主管送往饶平城南污水厂处理。铁路以南（除碧洲村）区域污水经收集后送往本区域新建污水厂处理。碧洲村污水经收集后送往现状污水厂处理。

第 19 条 电力工程

本规划区域电源接 110kV 黄冈变电站。

规划范围内预测用电负荷最终规模约为 97MW，规划 10kV 变电站 5 座。

城镇开发边界范围内，预测用电负荷最终规模约为 47MW，规划 10kV 变电站 3 座。10kV 开闭所根据最大转供容量不宜超过 15000KVA，并结合用电负荷密度分布进行布置。

第 20 条 通信工程

规划范围内设置电信局站和邮政局各一处，位于黄冈河西岸，福昆线（国道 G324）南侧地块。电信电缆采用管道电缆方式敷设，沿道路西、北侧人行道埋设电信管道，通信管道的管孔数应满足各类通信业务(包括电话、数据通信、有线电视等信息服务行业)的要求。

第 21 条 燃气工程

规划范围内燃气主要气源为液化天然气和液化石油气，管道供气以粤东管网华丰 LNG 储配站及华瀛 LNG 接收站配套外输管线为气源，实现多点向管网供气。规划范围内城市燃气中压输配管网布局方式为环状管网系统，中压输气干管布局为环状，保证对各区域实行双向供气。燃气管道采用直埋方式敷设。

综合防灾规划

第 22 条 防洪排涝

规划区内防洪标准为 50 年一遇。中心城区治涝标准按 20 年一遇。24 小时暴雨所产生的径流量一天排干设计。

第 23 条 抗震防灾

规划区内一般建筑项目应按抗震设防烈度 7 度设防;重点工程需按 8 度或按地震评估结论设防。当遇到相当于基本烈度的地震时，确保要害系统基本安全，供水、供电、通信、医疗、消防、粮食供应系统维持基本功能;次生灾害能够控制。

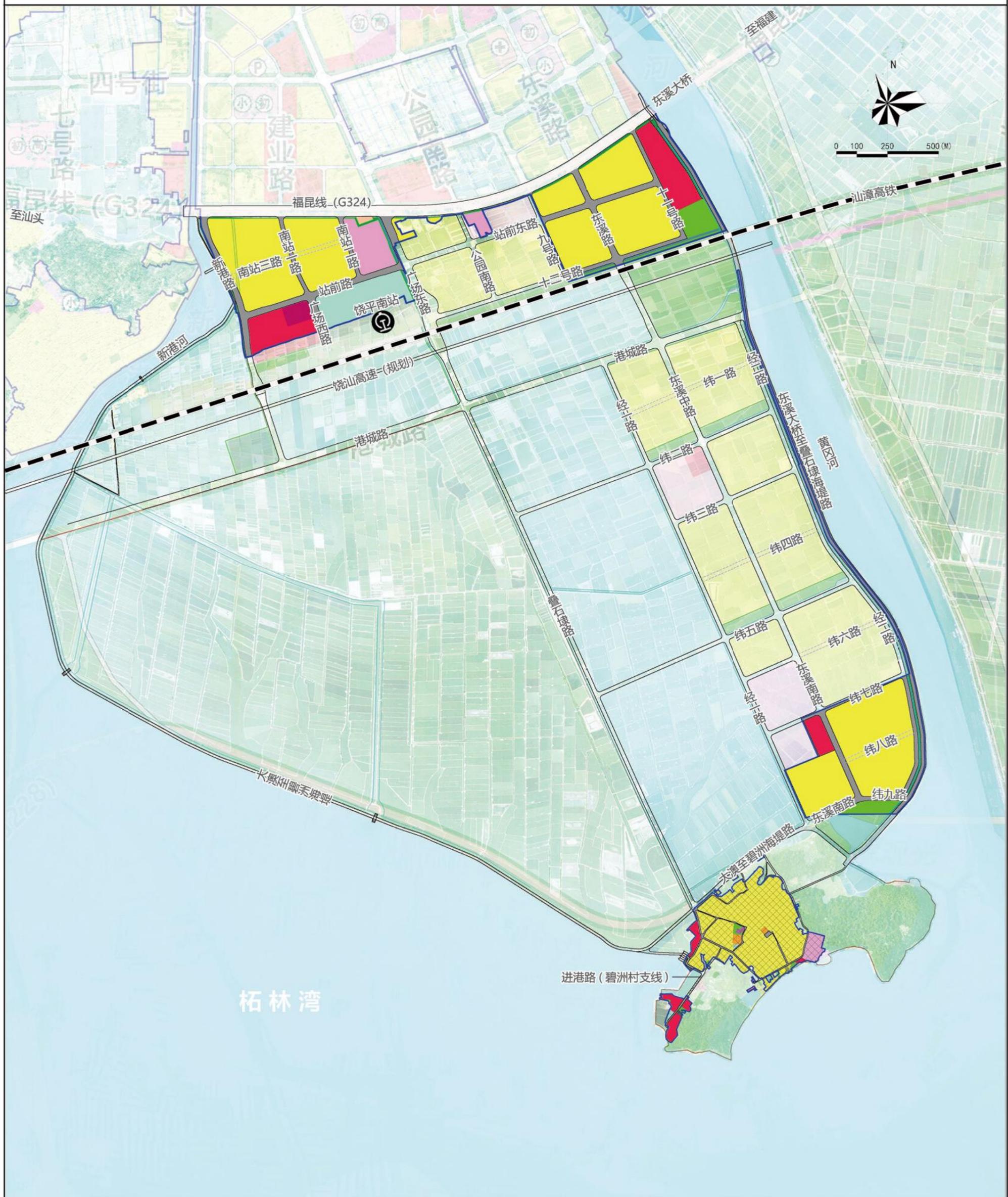
第 24 条 消防工程

河南行政中心片区消防站可覆盖本片区消防需求，本规划区内无需建设消防站。规划规划区内采用消防给水与生活给水共网，管网的末级管径不小于 DN150。

第 25 条 人防工程

按照防空防灾一体化、平战结合、军地一体的原则，坚持人防建设与城市建设的统筹协调发展，构建关键基础设施与人员防护并重的人民防空防护体系。城市地下空间规划、布局、选址应符合城市总体防护的要求，兼顾城市平时防灾和战时防护的需要。

饶平县凤江新城南片区控制性详细规划



图例

- | | | | |
|------------------|------------------|----------------|------------|
| 010300旱地 | 080100机关团体用地 | 120200公路用地 | 140300广场用地 |
| 020100果园 | 080302文化活动用地 | 120801对外交通场站用地 | 150300宗教用地 |
| 030100乔木林地 | 080403中小学用地 | 120803社会停车场用地 | 170100河流水面 |
| 050500沿海滩涂 | 090101零售商业用地 | 130200排水用地 | 170400坑塘水面 |
| 060101村道用地 | 090104旅馆用地 | 130900环卫用地 | 230500沙地 |
| 070102二类城镇住宅用地 | 090105公用设施营业网点用地 | 131100水工设施用地 | 现状保留用地 |
| 070301一类农村宅基地 | 100102二类工业用地 | 140100公园绿地 | 城镇开发边界 |
| 070400农村社区服务设施用地 | 120100铁路用地 | 140200防护绿地 | 规划范围 |

土地使用规划图



同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司

编制日期

2024.11

图纸编号

1