

雷州市雷南片区控制性详细规划批后公告

一、规划范围

雷南片区东至群众大道，南至白官公路，西至粤海铁路，北至新城大道，总用地面积约 1200.48 公顷。

二、规划定位

雷州市城区的商贸物流中心，独具雷州特色文化的宜居片区。

三、功能构成

雷南片区属于雷州市南部重要的商住片区，同时面临旧城区功能和人口疏解和新城区建设，规划结合万汇商品博览城、华南热带农产品商贸城等大型商贸项目建设的契机，协同周边区域的发展，形成“两主三辅”的功能结构：

主导功能：居住生活、商贸物流；

辅助功能：文化旅游、休闲商业、公共服务。

四、发展规模

规划总用地面积 1200.48 公顷，其中建设用地面积 1132.75 公顷；规划总建筑面积 1268.79–1305.60 公顷。

规划居住人口规模 19.10 万人，就业人口 6.19 万人。

五、规划结构

规划延续雷州市城市总体规划的城市发展轴线，结合雷南片区的功能定位及发展特征，整体形成“一心、两轴、三组团”的空间结构。

“一心”

综合服务中心：在雷南片区中部相对集中布局商业服务、教育医疗、文体休闲等公共设施，形成雷南片区的综合服务中心。

“两轴”

城市发展主轴：依托原国道 207，连通雷南片区与北部雷州新城发展中心，沿线布局商贸物流功能，是雷南片区的产业发展轴线，也是雷州市城市空间的主要拓展轴线；

城市发展次轴：依托雷南大道，连通雷南片区与东部古城片区，是雷南片区次要的城市发展轴线。

“三组团”

生态活力居住组团：依托东山头沟良好的生态基底和自然风光，其周边布局商业服务、教育医疗、文体娱乐等设施，完善生活配套服务功能，打造集聚教育、医疗、商业服务功能，配套完善的生态活力居住组团。

现代商贸物流组团：依托 G15 沈海高速、粤海铁路、国道 207 等区域性交通，延续现有商贸物流产业基础，并利用雷南现代农业产业集聚区平台优势，引入农贸交易、电商培训和冷链物流中心，策略性发展现代商贸物流业，打造具有雷州特色的现代商贸物流组团。

人文休闲居住组团：整体保留现状村庄，依托雷祖祠旅游风景区和周边特色古村落，完善公共服务和旅游配套功能。打造以生活居住功能为主，兼具商业服务功能，富有人文气息的人文休闲居住组团。

六、公共服务设施

规划独立高中 2 处，成人教育学校 1 处，独立初中 2 处，完全中学 1 处，九年制学校 6 处，小学 6 处，综合医院 1 处，专科医院 2 处，妇幼保健院 1 处，文化馆/图书馆 1 处，综合文化活动中心 4 处，文物古迹 3 处，居民运动场馆 4 处，市民服务中心 1 处，敬老院 1 处，影剧院 1 处，社区服务中心 2 处，卫生服务中心 3 处，老年人活动中心 3 处，农贸市场、肉菜市场（生鲜超市）4 处，幼儿园 21 处，卫生站 12 处，文化活动站 12 处，群众健身设施 12 处，托老所 12 处，配电房 3 处，社区居委会 12 处，物业管理 2 处。

七、市政公用设施

规划社会停车场/库 4 处，公交站场 3 处，自来水厂 1 处，燃气调压站 1 处，110KV 变电站 1 处，垃圾转运站 3 处，加油加气充电站 4 处，消防站 3 处，公共自行车停车场 3 处，邮政电信营业所 6 处，垃圾收集站 13 处，公共厕所 12 处。

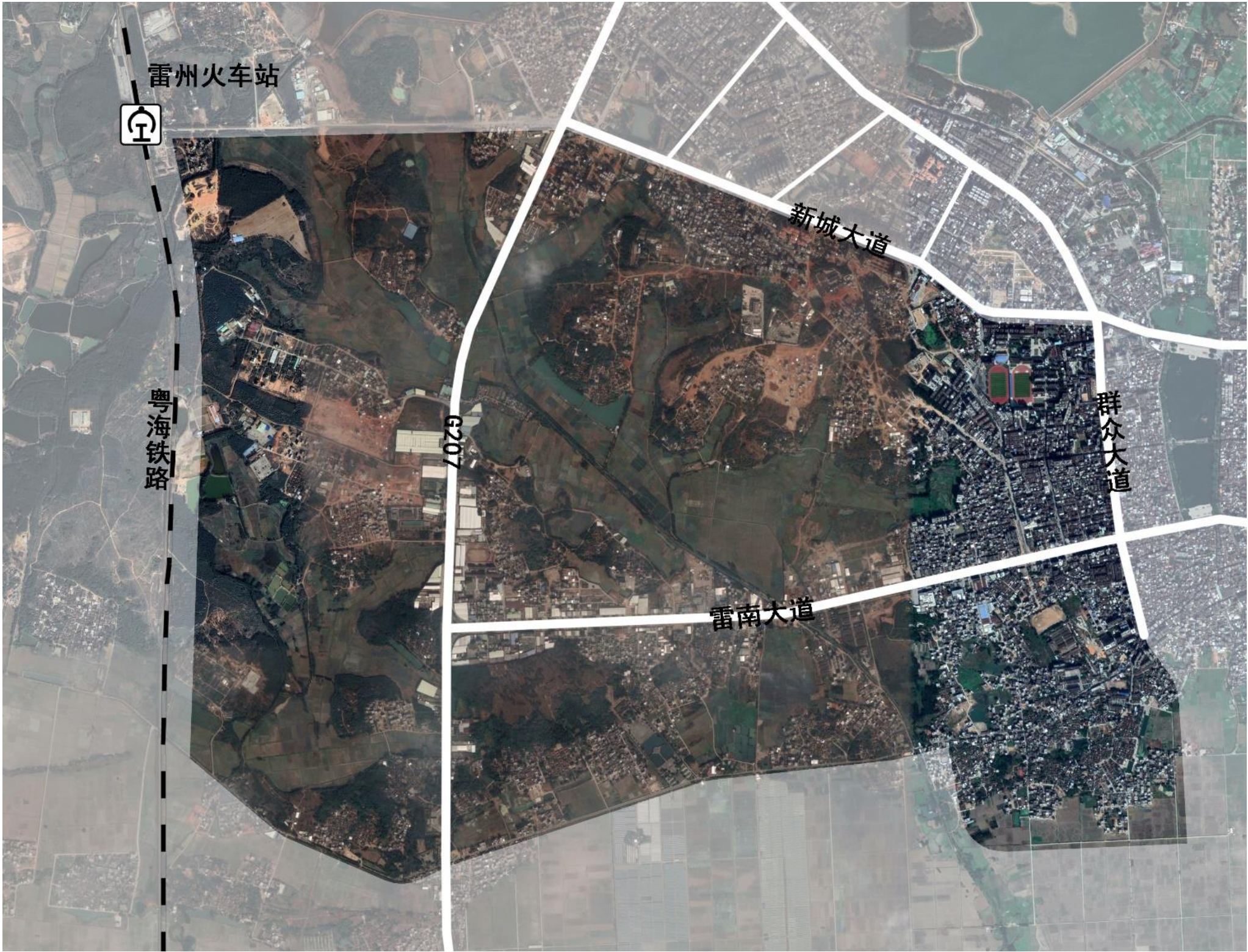
八、绿地与广场用地

公园绿地：62.76 公顷；防护绿地：27.08 公顷。

九、文物保护

国家级文物保护单位：1 处；市、县级文物保护单位：2 处。

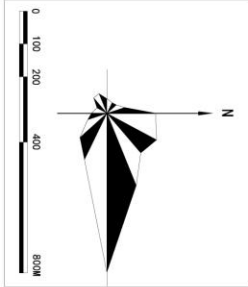
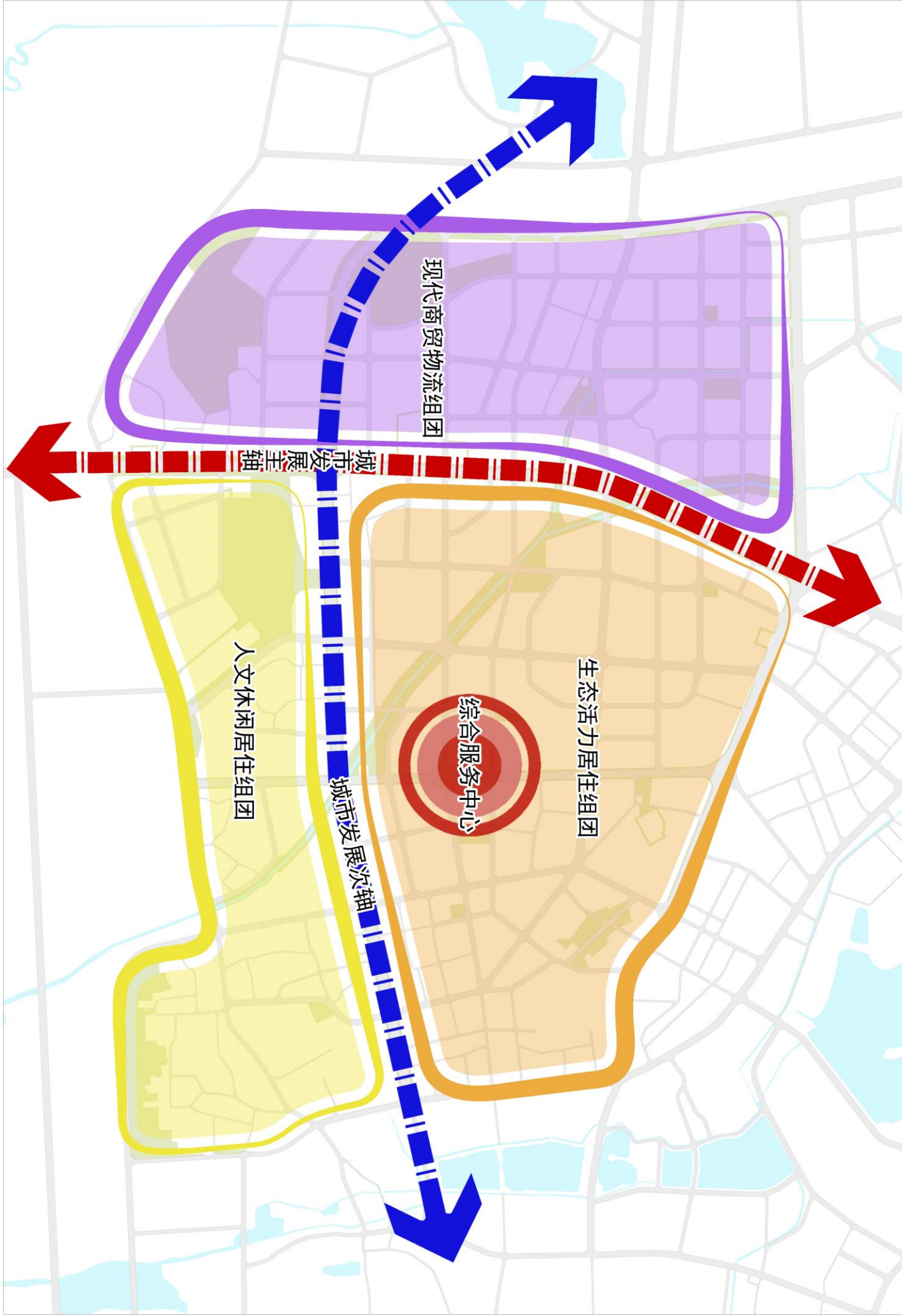
土地利用规划平衡表						
序号	用地性质		用地代号	用地面积（公顷）	占城市建设用地面积比例（%）	占总用地面积比例（%）
1	二类居住/商业混合用地		R2/B1	5.05	0.58	0.42
2	居住用地		R	370.60	42.92	30.87
	其中	二类居住用地	R2	370.38	42.90	30.85
		服务设施用地	R22	0.22	0.03	0.02
3	公共管理与公共服务用地		A	83.66	9.69	6.97
	其中	行政办公用地	A1	1.73	0.20	0.14
		文化设施用地	A2	4.22	0.49	0.35
		高等院校用地	A31	0.20	0.02	0.02
		中小学用地	A33	54.37	6.30	4.53
		体育用地	A4	5.22	0.60	0.43
		医疗卫生用地	A5	11.57	1.34	0.96
		社会福利用地	A6	0.41	0.05	0.03
		文物古迹用地	A7	5.95	0.69	0.50
4	商业服务业设施用地		B	55.96	6.48	4.66
	其中	商业用地	B1	52.96	6.13	4.41
		娱乐康体用地	B3	1.25	0.14	0.10
		加油加气设施用地	B41	1.75	0.20	0.15
5	物流仓储用地		W	24.54	2.84	2.04
	其中	一类物流仓储用地	W1	24.54	2.84	2.04
6	道路与交通设施用地		S	224.96	26.06	18.74
	其中	城市道路用地	S1	223.65	25.90	18.63
		公共交通场站用地	S41	0.61	0.07	0.05
		社会停车场用地	S42	0.70	0.08	0.06
7	公用设施用地		U	8.79	1.02	0.73
	其中	供水用地	U11	5.00	0.58	0.42
		供电用地	U12	1.23	0.14	0.10
		供燃气用地	U13	0.89	0.10	0.07
		环卫用地	U22	0.32	0.04	0.03
		消防用地	U31	1.35	0.16	0.11
8	绿地与广场用地		G	89.84	10.40	7.48
	其中	公园绿地	G1	62.76	7.27	5.23
		防护绿地	G2	27.08	3.14	2.26
小计	城市建设用地		H11	863.41	100.00	71.92
9	村庄建设用地		H14	269.34	——	22.44
合计	建设用地		H	1132.75		94.36
10	非建设用地		E	67.73		5.64
	其中	水域	E1	6.45		0.54
		农林用地	E2	61.28		5.10
		总计		——		1200.48



基地影像图

雷州市雷南片区控制性详细规划

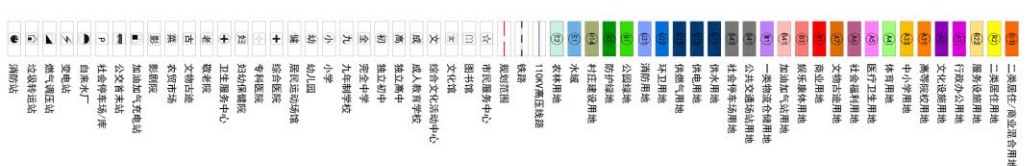
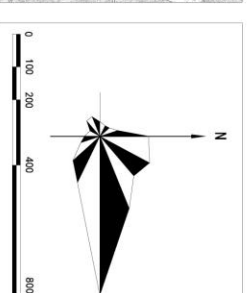
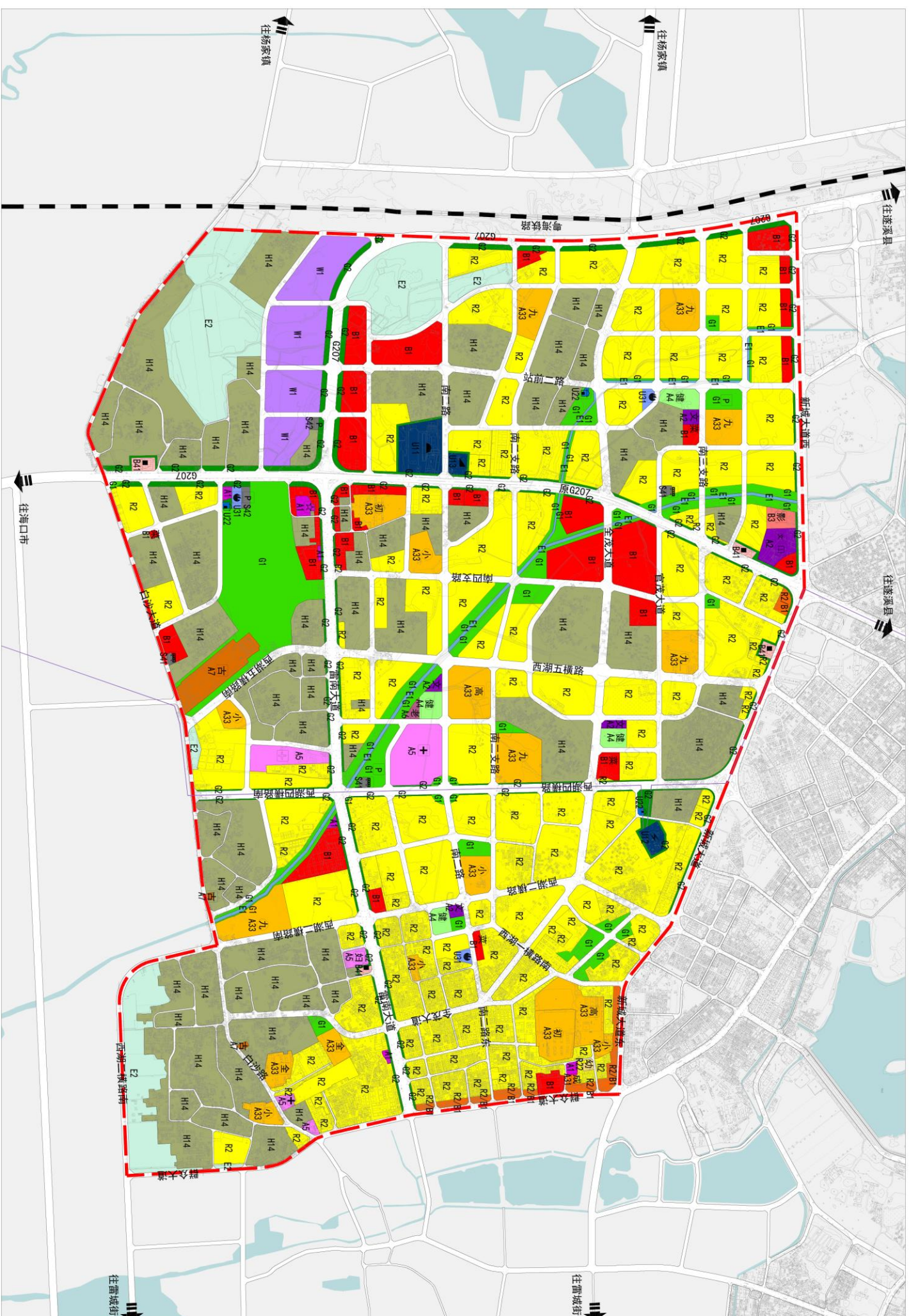
规划结构图



图例

雷州市雷南片区控制性详细规划

土地利用规划图



雷州市自然资源局

广州亚城规划设计研究院有限公司

日期	2020. 03
图纸编号	04

雷州市雷南片区控制性详细规划

道路系统规划图

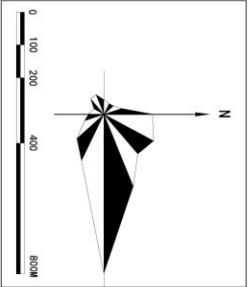
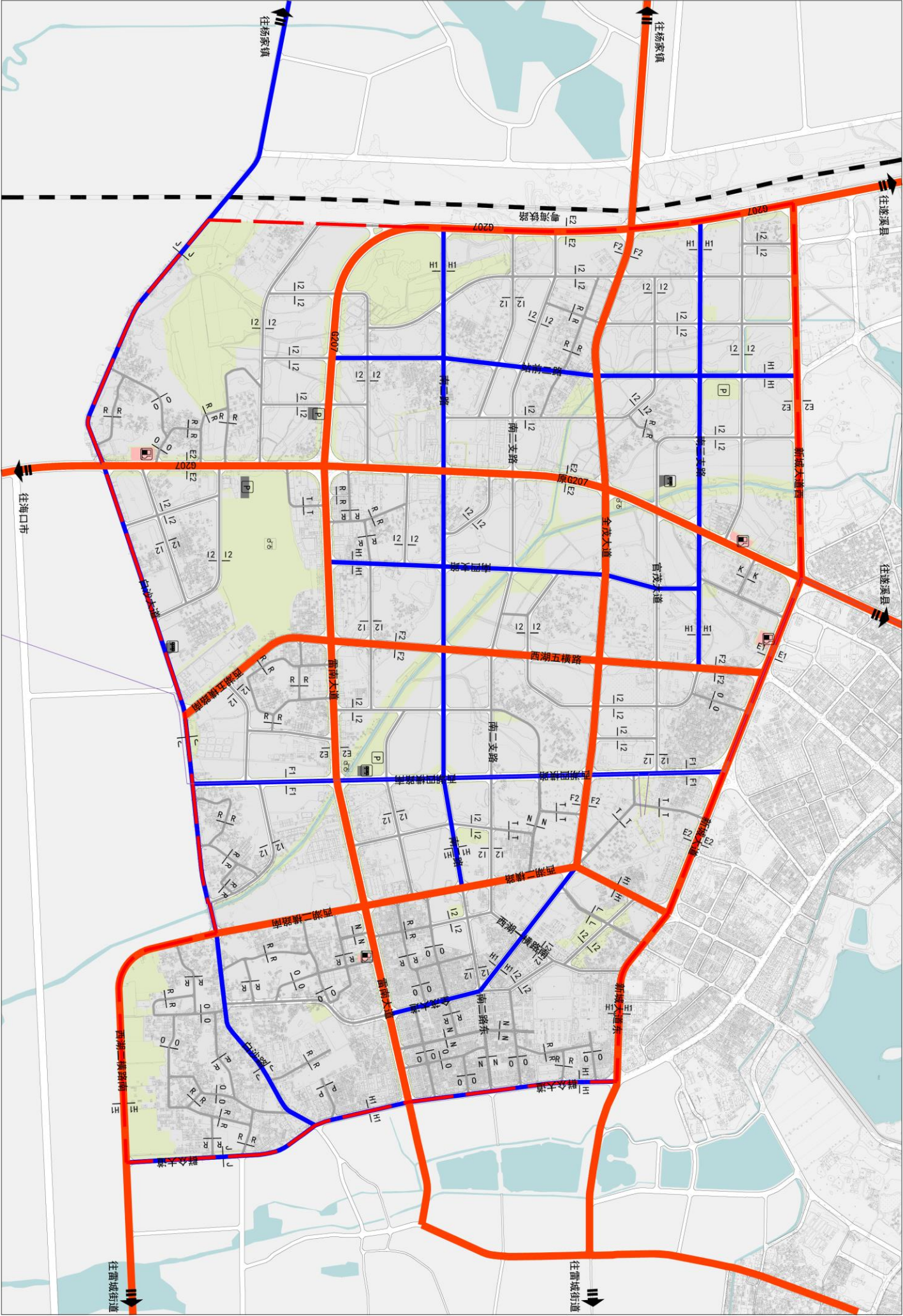


图 例

- 加油站气站用地
- 公共交通场站用地
- 社会停车场用地
- 特殊
- 道路
- 道路范围
- 道路公路
- 快速路
- 次干路
- 支路
- 支路
- 道路及气站用地
- 社会停车场/库
- 社会停车场/库
- 道路用地

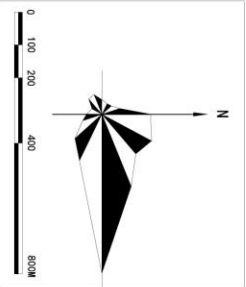
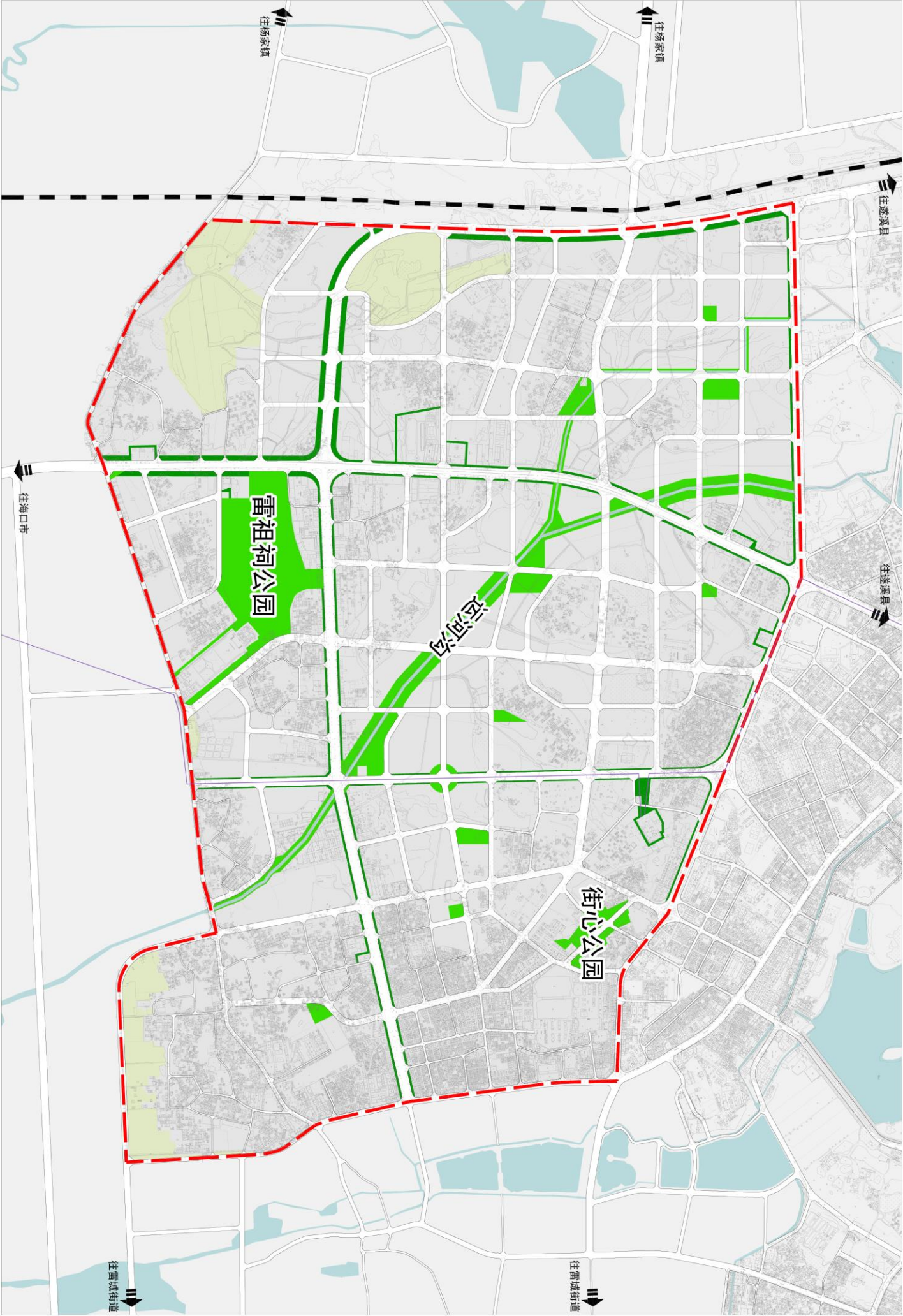
雷州市自然资源局

广州亚城规划设计研究院有限公司

日期	2020. 03
图纸编号	08

雷州市雷南片区控制性详细规划

绿地系统规划图



图例

- 公园绿地
- 防护绿地
- 水域
- 农林用地
- 110KV高压走廊
- 规划范围

雷州市自然资源局

广州亚城规划设计研究院有限公司

日期	2020.03
图纸编号	10

雷州市雷南片区控制性详细规划

公共服务设施规划图

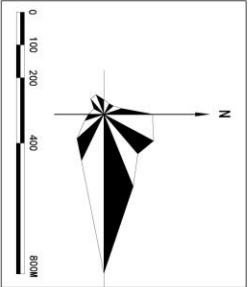
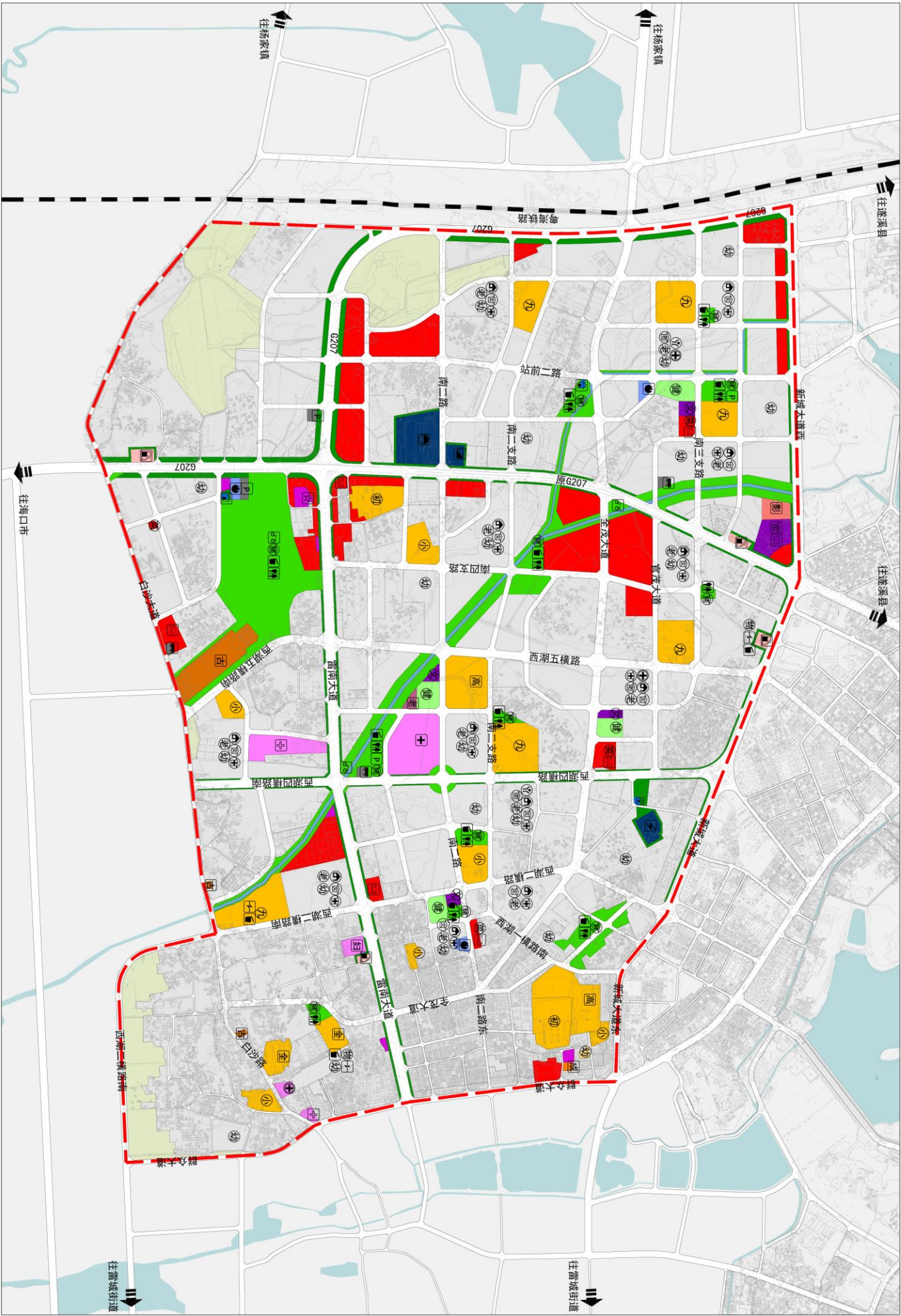


图 例

- 62 基础设施用地
- 63 行政办公用地
- 64 文化设施用地
- 65 商业设施用地
- 66 中小学用地
- 67 体育用地
- 68 医疗卫生用地
- 69 社会福利用地
- 70 文物古迹用地
- 71 风景名胜用地
- 72 市政公用设施用地
- 73 公共交通运输用地
- 74 社会停车场用地
- 75 对外交通用地
- 76 供水用地
- 77 供气用地
- 78 供热用地
- 79 环卫用地
- 80 垃圾处理用地
- 81 水利用地
- 82 水域
- 83 规划范围
- 84 市政公用设施用地
- 85 社区服务中心
- 86 社区居委会
- 87 物业管理
- 88 派出所
- 89 文化站
- 90 综合文化服务中心
- 91 文化设施用地
- 92 成人教育学校
- 93 幼儿园
- 94 小学
- 95 九年制学校
- 96 中学
- 97 小学
- 98 幼儿园
- 99 小学
- 100 中学
- 101 九年制学校
- 102 小学
- 103 中学
- 104 九年制学校
- 105 小学
- 106 中学
- 107 九年制学校
- 108 小学
- 109 中学
- 110 九年制学校
- 111 小学
- 112 中学
- 113 九年制学校
- 114 小学
- 115 中学
- 116 九年制学校
- 117 小学
- 118 中学
- 119 九年制学校
- 120 小学
- 121 中学
- 122 九年制学校
- 123 小学
- 124 中学
- 125 九年制学校
- 126 小学
- 127 中学
- 128 九年制学校
- 129 小学
- 130 中学
- 131 九年制学校
- 132 小学
- 133 中学
- 134 九年制学校
- 135 小学
- 136 中学
- 137 九年制学校
- 138 小学
- 139 中学
- 140 九年制学校
- 141 小学
- 142 中学
- 143 九年制学校
- 144 小学
- 145 中学
- 146 九年制学校
- 147 小学
- 148 中学
- 149 九年制学校
- 150 小学
- 151 中学
- 152 九年制学校
- 153 小学
- 154 中学
- 155 九年制学校
- 156 小学
- 157 中学
- 158 九年制学校
- 159 小学
- 160 中学
- 161 九年制学校
- 162 小学
- 163 中学
- 164 九年制学校
- 165 小学
- 166 中学
- 167 九年制学校
- 168 小学
- 169 中学
- 170 九年制学校
- 171 小学
- 172 中学
- 173 九年制学校
- 174 小学
- 175 中学
- 176 九年制学校
- 177 小学
- 178 中学
- 179 九年制学校
- 180 小学
- 181 中学
- 182 九年制学校
- 183 小学
- 184 中学
- 185 九年制学校
- 186 小学
- 187 中学
- 188 九年制学校
- 189 小学
- 190 中学
- 191 九年制学校
- 192 小学
- 193 中学
- 194 九年制学校
- 195 小学
- 196 中学
- 197 九年制学校
- 198 小学
- 199 中学
- 200 九年制学校

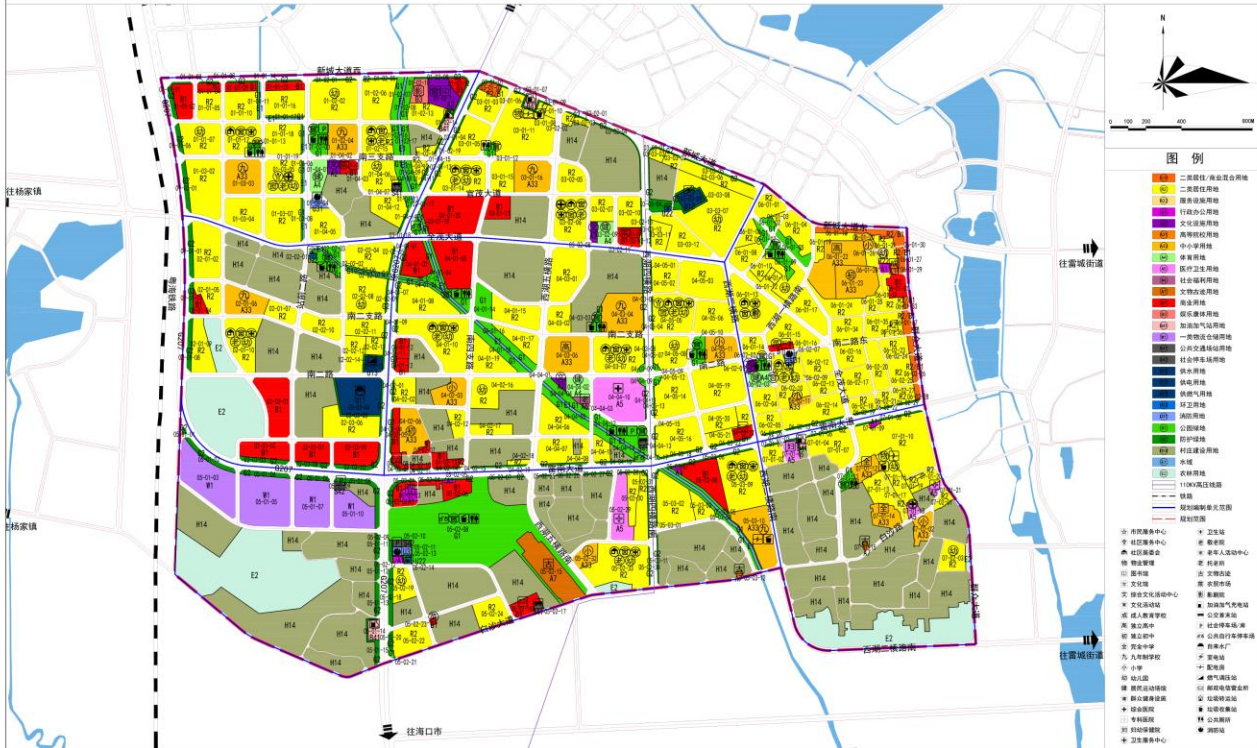
雷州市自然资源局

广州亚城规划设计研究院有限公司

日期	2020. 03
图纸编号	11

雷州市雷南片区控制性详细规划

法定图则



规划编制单元划分图	主导属性		总用地面积	建设用地面积	总建筑面积	人口规模
	居住生活、商贸物流		1200.48hm ²	1132.75hm ²	1268.79-1305.60hm ²	19.10万人
规划控制内容	公共服务设施		市政公用设施		绿地与广场用地	文物保护
	独立高中2处，成人教育学校1处，独立初中2处，完全中学1处，九年制学校6处，小学6处，综合医院1处，专科医院2处，妇幼保健院1处，文化馆/图书馆1处，综合文化活动中心4处，文物古迹3处，居民运动场4处，市民服务中心1处，敬老院1处，影剧院1处，社区服务中心2处，卫生服务中心3处，老年人活动中心2处，农贸市场、肉菜市场（生鲜超市）4处，幼儿园21处，卫生站12处，文化站12处，群众健身设施12处，托老所12处，配电房3处，社区居委会12处，物业管理2处。		社会停车场/库4处，公交站场3处，自来水厂1处，燃气调压站1处，110KV变电站1处，垃圾转运站3处，加油站4处，充电桩4处，消防站3处，公共自行车停车场3处，邮政电信营业所6处，垃圾收集站13处，公共厕所13处。		公园绿地：62.76hm ² 防护绿地：27.08hm ²	国家级文物保护单位：1处 市、县级文物保护单位：2处

规划编制单元控制内容									
编制单元编码	主导属性	总用地面积 (hm ²)	总建筑面积 (万m ²)	土地性质代码	土地性质	土地兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
LN-01	居住生活、商业服务	137.00	183.37	A2	文化设施用地	G	29881.70	59763.40	2.0
人口规模 (万人)	配套设施	绿地 (m ²)	文物保护	A33	中小学用地	A3/G	67557.32	121603.18	1.8
2.68	文化场馆/图书馆1处，综合文化活动中心1处，社区服务中心1处，社会停车场1处，公交首末站1处，影剧院1处，卫生服务中心1处，居民运动场1处，老年人活动中心1处，加油站/充电桩1处，消防站1处，邮政所1处，农贸市场1处，九年制学校2处，幼儿园4处，卫生站2处，文化站2处，群众健身设施2处，托老所2处，社区居委会2处，垃圾收集站2处，公共厕所2处	公园绿地：82913.72 防护绿地：36403.75	—	A4	体育用地	S/G	16326.77	32653.54	2.0
				B1	商业用地	B2/S/G	62231.12	226544.54	2.8-4.0
				B3	娱乐休闲用地	A4/B1/B2/S/G	12517.86	25035.72	2.0
				B41	加油站/加气站用地	B4/G	4185.63	2092.82	0.5
				G1	公园绿地	G	82913.72	—	—
				G2	防护绿地	G	36403.75	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	621015.33	1363234.19	2.2
				S41	公共交通场站用地	S/G	2357.29	—	—
				U31	消防用地	S/U/G	4552.39	2731.43	0.6
				—	—	—	—	—	—
编制单元编码	主导属性	总用地面积 (hm ²)	总建筑面积 (万m ²)	土地性质代码	土地性质	土地兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
LN-02	居住生活、商业服务	150.00	117.40	A33	中小学用地	A3/G	30883.11	55589.60	1.8
人口规模 (万人)	配套设施	绿地 (m ²)	文物保护	B1	商业用地	B2/S/G	137702.32	281434.45	2.0-2.8
1.77	自来水厂1处，燃气调压站1处，垃圾转运站1处，九年制学校1处，幼儿园2处，卫生站1处，文化站1处，群众健身设施1处，托老所1处，社区居委会1处，垃圾收集站1处，公共厕所1处	公园绿地：23390.47 防护绿地：53429.71	—	G1	公园绿地	G	23390.47	—	—
				G2	防护绿地	G	53429.71	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	368614.38	836929.57	2.2-3.0
				U11	供水用地	S/U/G	50044.35	—	—
				U13	供气用地	S/U/G	8881.20	—	—
				U22	环卫用地	S/U/G	1147.11	—	—
				—	—	—	—	—	—
				—	—	—	—	—	—
				—	—	—	—	—	—
				—	—	—	—	—	—
编制单元编码	主导属性	总用地面积 (hm ²)	总建筑面积 (万m ²)	土地性质代码	土地性质	土地兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
LN-03	居住生活	126.59	175.74	A2	文化设施用地	G	4591.63	9183.26	2.0
人口规模 (万人)	配套设施	绿地 (m ²)	文物保护	A33	中小学用地	A3/G	35585.68	64054.22	1.8
2.59	综合文化活动中心1处，110KV变电站1处，公共自行车停车场1处，卫生服务中心1处，居民运动场1处，老年人活动中心1处，加油站/充电桩1处，垃圾转运站1处，邮政所1处，农贸市场1处，九年制学校1处，幼儿园2处，卫生站2处，文化站2处，群众健身设施1处，托老所2处，配电房1处，社区居委会2处，物业管理用房1处，垃圾收集站1处，公共厕所1处	公园绿地：10340.41 防护绿地：38724.56	—	A4	体育用地	S/G	11156.68	22313.36	2.0
				B1	商业用地	B2/S/G	96075.38	205375.53	2.0-3.0
				B41	加油站/加气站用地	B4/G	4346.17	2173.09	0.5
				G1	公园绿地	G	10340.41	—	—
				G2	防护绿地	G	38724.56	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	544040.15	1427776.61	2.2-2.5
				—	—	—	—	—	—
				R2/B1	二类居住/商业混合用地	—	6627.00	26508.00	4.0
				U12	供水用地	S/U/G	12340.48	—	—
				U22	环卫用地	S/U/G	1033.53	—	—
编制单元编码	主导属性	总用地面积 (hm ²)	总建筑面积 (万m ²)	土地性质代码	土地性质	土地兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
LN-04	居住生活、生活服务	246.52	329.81	A2	文化设施用地	G	3823.87	7647.74	2.0
人口规模 (万人)	配套设施	绿地 (m ²)	文物保护	A33	中小学用地	A3/G	182033.64	334255.08	1.8-2.0
4.60	独立高中1处，综合医院1处，综合文化活动中心1处，敬老院1处，社区服务中心1处，社会停车场/库1处，公交首末站1处，公共自行车停车场1处，独立初中1处，居民运动场1处，老年人活动中心1处，邮政所2处，九年制学校1处，小学2处，幼儿园5处，卫生站3处，文化站3处，群众健身设施4处，托老所3处，社区居委会3处，垃圾收集站4处，公共厕所4处	公园绿地：151832.40 防护绿地：51175.89	—	A4	体育用地	S/G	13694.89	27389.78	2.0
				A5	医疗卫生用地	G	64771.67	129543.34	2.0
				A6	社会福利用地	G	4129.73	8259.45	2.0
				B1	商业用地	B2/S/G	134089.76	311348.08	1.5-3.0
				G1	公园绿地	G	151832.40	—	—
				G2	防护绿地	G	51175.89	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	907129.65	2479632.14	2.2-3.5
				S41	公共交通场站用地	S/G	2059.80	—	—
				—	—	—	—	—	—
				—	—	—	—	—	—
编制单元编码	主导属性	总用地面积 (hm ²)	总建筑面积 (万m ²)	土地性质代码	土地性质	土地兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
LN-05	居住生活、文化旅游	293.63	147.91-184.72	A1	行政办公用地	G	12412.54	31031.35	2.5
人口规模 (万人)	配套设施	绿地 (m ²)	文物保护	A33	中小学用地	A3/G	64111.02	125518.40	1.8-2.0
2.21	专科医院1处，市民服务中心1处，社会停车场/库2处，公交首末站1处，公共自行车停车场1处，加油站/充电桩1处，消防站1处，垃圾转运站1处，邮政所1处，农贸市场1处，九年制学校1处，幼儿园3处，卫生站2处，文化站2处，群众健身设施1处，托老所2处，社区居委会2处，垃圾收集站1处，公共厕所1处	公园绿地：295994.32 防护绿地：90572.38	雷州雷南村雷南村雷南村	A5	医疗卫生用地	G	32888.68	65777.36	2.0
				A7	文物古迹用地	—	58145.74	—	—
				B1	商业用地	B2/S/G	81408.86	191073.13	1.2-3.0
				B41	加油站/加气站用地	B4/G	7074.64	3537.32	0.5
				G1	公园绿地	G	295994.32	—	—
				G2	防护绿地	G	90572.38	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	326881.58	813823.80	1.6-3.5
				S41	公共交通场站用地	S/G	4737.84	—	—
				S42	社会停车场用地	S/G	4264.22	—	—
				U22	环卫用地	S/U/G	992.65	—	—
编制单元编码	主导属性	总用地面积 (hm ²)	总建筑面积 (万m ²)	土地性质代码	土地性质	土地兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
LN-06	居住生活	115.53	229.08	U31	消防用地	S/U/G	4837.68	2902.61	0.6
人口规模 (万人)	配套设施	绿地 (m ²)	文物保护	W1	一类物流仓储用地	M1/G	245420.01	245420.01-613550.02	1.0-2.5
3.44	独立高中1处，成人教育学校1处，综合文化活动中心1处，独立初中1处，居民运动场1处，消防站1处，邮政所1处，农贸市场1处，小学2处，幼儿园3处，卫生站2处，文化站2处，群众健身设施2处，托老所2处，社区居委会2处，垃圾收集站2处，公共厕所2处	公园绿地：39989.30 防护绿地：7577.95	—	A1	行政办公用地	G	3221.78	8054.45	2.5
				A2	文化设施用地	G	3855.55	7711.10	2.0
				A31	高等院校用地	A3/G	1957.05	3914.10	2.0
				A33	中小学用地	A3/G	113641.05	227282.10	2.0
				A4	体育用地	S/G	10997.50	21995.00	2.0
				B1	商业用地	B2/S/G	18098.43	54295.29	3.0
				G1	公园绿地	G	39989.30	—	—
				G2	防护绿地	G	7577.95	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	681320.09	1829074.13	2.2-7.0
				R22	商业服务用地	R2/B1/B2/G	2208.66	4417.32	2.0
编制单元编码	主导属性	总用地面积 (hm ²)	总建筑面积 (万m ²)	土地性质代码	土地性质	土地兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率
LN-07	居住生活	131.21	88.74	R2/B1	二类居住/商业混合用地	—	43855.20	131565.60	3.0
人口规模 (万人)	配套设施	绿地 (m ²)	文物保护	U31	消防用地	S/U/G	4096.26	2457.76	0.6
1.81	专科医院1处，妇幼保健院1处，完全中学2处，卫生服务中心3处，加油站/充电桩1处，小学1处，幼儿园2处，群众健身设施1处，配电房1处，物业管理用房1处，垃圾收集站1处，公共厕所1处	公园绿地：7324.48 防护绿地：8653.50	医灵堂	A1	行政办公用地	G	1657.06	4142.65	2.5
				A33	中小学用地	A3/G	49912.00	99824.00	2.0
				A5	医疗卫生用地	G	18036.92	45092.30	2.5
				A7	文物古迹用地	—	1367.68	—	—
				B41	加油站/加气站用地	B4/G	1914.93	—	—
				G1	公园绿地	G	7324.48	—	—
				G2	防护绿地	G	8653.50	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	254828.55	738339.72	1.6-4.0
				—	—	—	—	—	—
				—	—	—	—	—	—