

雷州市高铁站片区控制性详细规划批后公告

一、规划范围

高铁站片区东至官山湖、南至工业大道、西至国道 207、北至粤海铁路，总用地总面积约 1631.52 公顷。

二、规划定位

以站前商务、行政文化、客运枢纽、高尚居住为主导功能的现代活力新区。

三、功能定位

高铁站片区为雷州市新城区的重要组成部分，依托雷州市高铁站的建设及新行政中心的建设，协同塘边水库的发展，规划形成“三主两辅”的功能结构：

主导功能：客运枢纽、商贸办公、行政服务、文体娱乐、生态居住；

辅助功能：公共服务、生态休闲。

四、发展规模

规划总用地面积 1631.52 公顷，其中建设用地面积 1325.10 公顷；规划总建筑面积 1669.56 公顷。

规划居住人口规模 22.73 万人，就业人口 8.91 万人。

五、规划结构

结合高铁站片区的功能定位及发展特征，整体形成“一轴、三心、三组团”的空间结构。

“一轴”

空间景观轴：塑造雷州市高铁站至新行政中心的城市空间序列，串联商业设施、行政服务中心、文化设施、塘边水库等重要景观节点，形成高铁站片区中部的空间景观轴线。

“三心”

枢纽商业商务中心：采用“TOD”发展模式，在高铁站周边引入客运枢纽、会议酒店、商贸办公等功能，并进行高强度、立体混合的综合开发，形成枢纽商业商务中心。

公共服务中心：高铁站片区中部集中布局雷州市的新行政服务中心，并围绕行政服务中心两侧设置文化休闲、会议酒店等设施，形成片区的公共服务中心。

生态绿心：依托塘边水库良好的生态基底与自然风光，引入休闲商业、文化体育功能，打造环湖生态文化休闲公园。

“三组团”

活力商住组团：以雷州市高铁站的建设为契机，引入会议酒店、商贸服务、商贸办公、居住生活等功能，塑造新的城市的空间序列，形成雷州未来的“城市门户活力区”。

生态居住组团：以打造精致居住街坊为目标，中部集中布局教育、文化、体育等公服设施，形成片区公共服务中心。沿站前南路、清端大道为轴线展开布局商业商务设施，形成有活力的商业街区。

滨水居住组团：充分利用塘边水库及其两岸绿化的景观资源，打造以生活居住功能为主，兼具商业服务等功能，配套完善、品位高端的滨水居住组团。

六、公共服务设施

规划独立高中 2 处，九年制学校 14 处，小学 2 处，文化馆 2 处，综合文化活动中心 5 处，体育中心 1 处，广场 1 处，宗教活动场所 1 处，居民运动场馆 5 处，市民服务中心 1 处，派出所 1 处，影剧院 1 处，社区服务中心 3 处，卫生服务中心 5 处，老年人活动中心 7 处，农贸市场、肉菜市场（生鲜超市）7 处，幼儿园 28 处，卫生站 19 处，文化活动站 19 处，群众健身设施 15 处，托老所 20 处，配电房 4 处，社区居委会 23 处，物业管理 3 处。

七、市政公用设施

规划铁路客运站 1 处，公路客运站 2 处，公交枢纽站 2 处，社会停车场/库 5 处，自来水厂 1 处，污水泵站 1 处，垃圾转运站 5 处，加油加气充电站 2 处，消防站 3 处，公共自行车停车场 4 处，邮政电信营业所 7 处，垃圾收集站 18 处，公共厕所 16 处。

八、绿地与广场用地

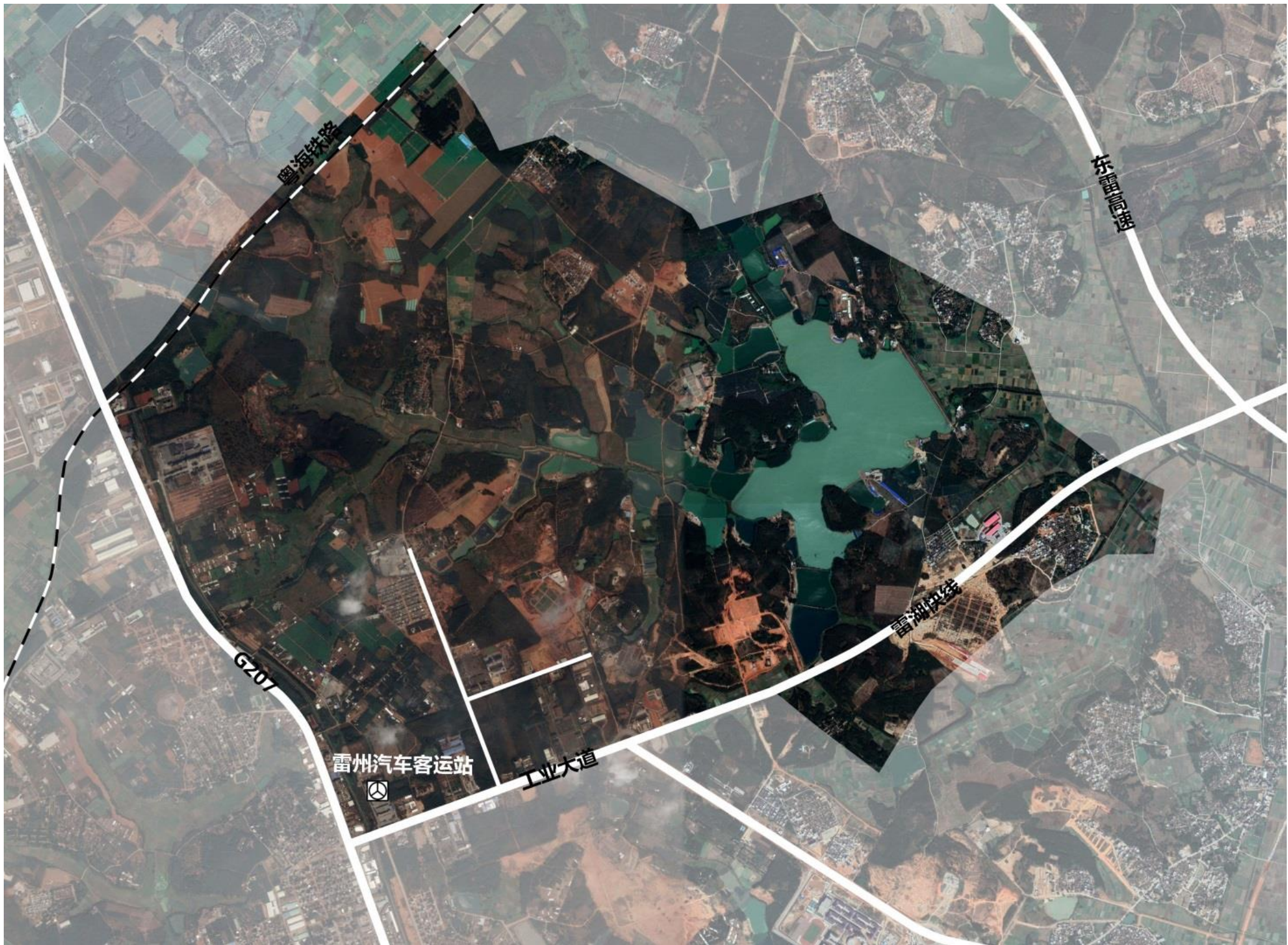
公园绿地：231.97 公顷；防护绿地：65.27 公顷；广场用地：3.53 公顷。

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

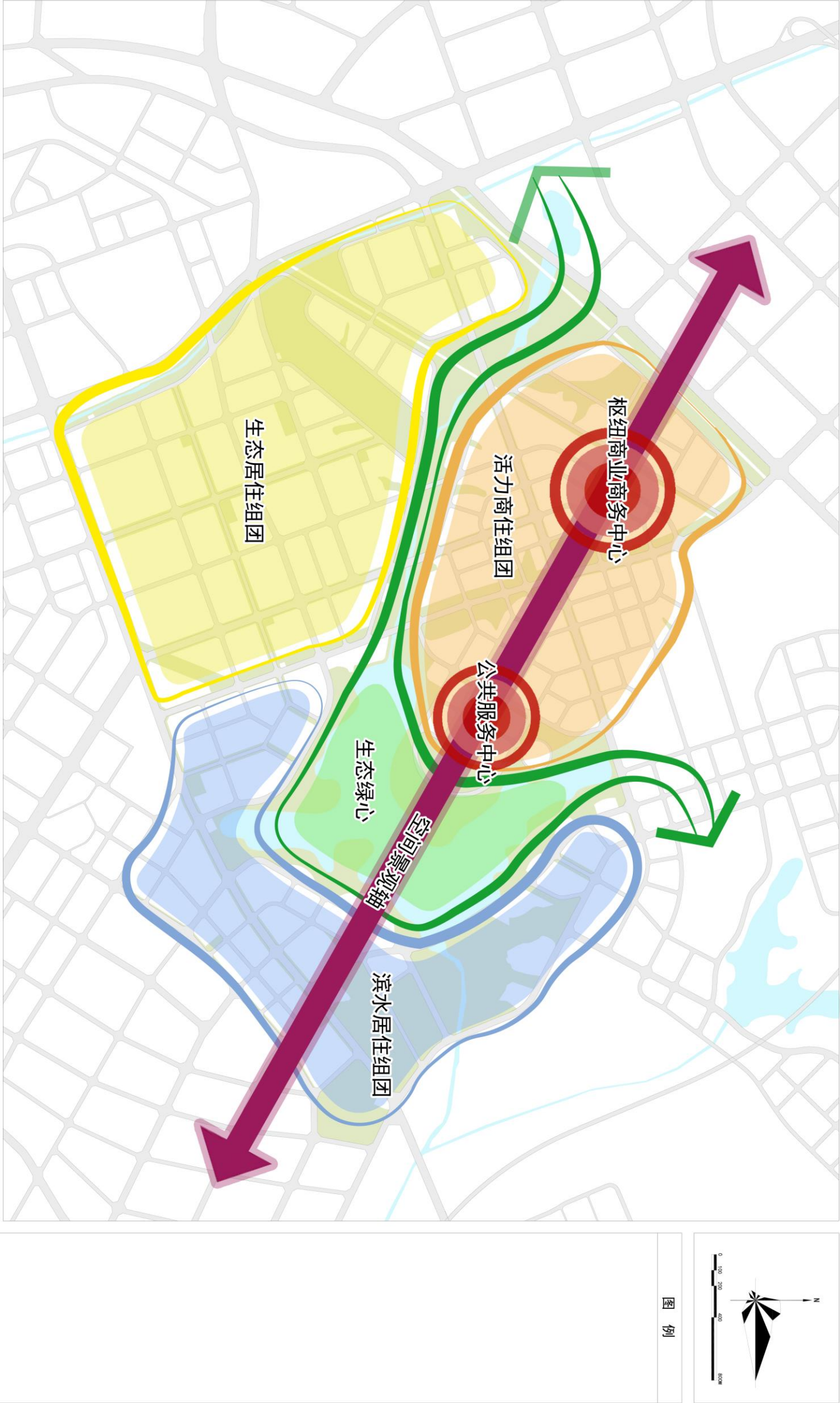
序号	用地性质		用地代号	用地面积（公顷）	占城市建设用地面积比例（%）	占总用地面积比例（%）
1	二类居住/商业混合用地		R2/B1	50.12	3.94	3.07
2	商业/商务混合用地		B1/B2	24.05	1.89	1.47
3	居住用地		R	432.00	33.94	26.48
	其中	二类居住用地	R2	432.00	33.94	26.48
4	公共管理与公共服务用地		A	122.47	9.62	7.51
	其中	行政办公用地	A1	21.73	1.71	1.33
		文化设施用地	A2	11.88	0.93	0.73
		中小学用地	A33	65.27	5.13	4.00
		体育用地	A4	19.25	1.51	1.18
		宗教设施用地	A9	4.34	0.34	0.27
5	商业服务业设施用地		B	17.26	1.36	1.06
	其中	商业用地	B1	14.95	1.17	0.92
		娱乐康体用地	B3	1.05	0.08	0.06
		加油加气设施用地	B41	1.26	0.10	0.08
6	道路与交通设施用地		S	313.12	24.60	19.19
	其中	城市道路用地	S1	299.38	23.52	18.35
		交通枢纽用地	S3	7.01	0.55	0.43
		社会停车场用地	S42	6.73	0.53	0.41
7	公用设施用地		U	13.01	1.02	0.80
	其中	供水用地	U11	10.23	0.80	0.63
		排水用地	U21	0.46	0.04	0.03
		环卫用地	U22	0.53	0.04	0.03
		消防用地	U31	1.79	0.14	0.11
8	绿地与广场用地		G	300.77	23.63	18.43
	其中	公园绿地	G1	231.97	18.23	14.22
		防护绿地	G2	65.27	5.13	4.00
		广场用地	G3	3.53	0.28	0.22
小计	城市建设用地		H11	1272.79	100.00	78.01
9	村庄建设用地		H14	29.93	—	1.83
10	铁路用地		H21	19.27		1.18
11	特殊用地		H4	3.10		0.19
合计	建设用地		H	1325.10		81.22
12	非建设用地		E	306.42		18.78
	其中	水域	E1	142.50		8.73
		农林用地	E2	163.92		10.05
总计			——	1631.52		100.00



基地影像图

雷州市高铁站片区控制性详细规划

规划结构图



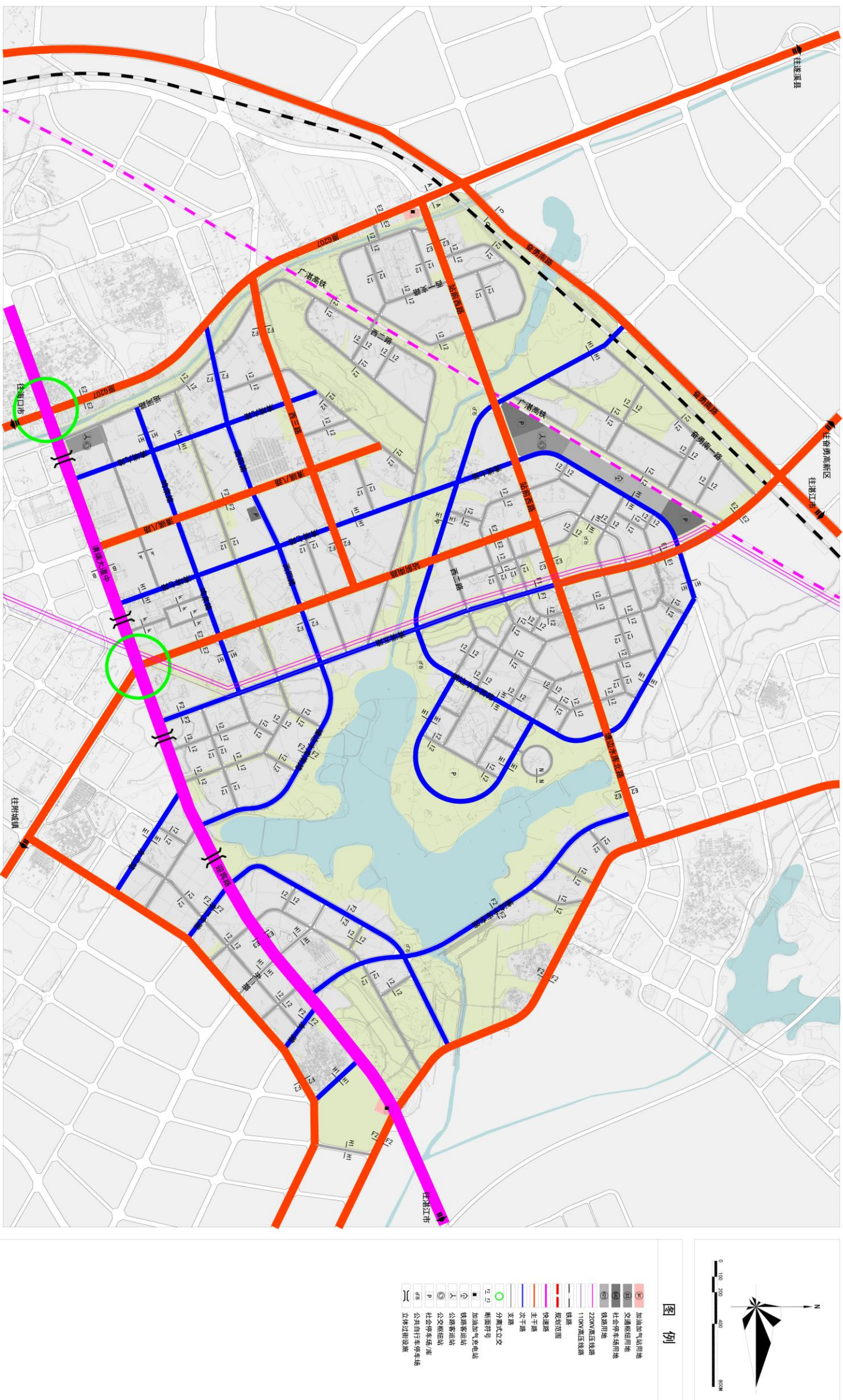
雷州市自然资源局

广州亚城规划设计研究院有限公司

日期	2020. 03
图纸编号	03

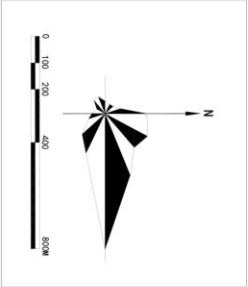
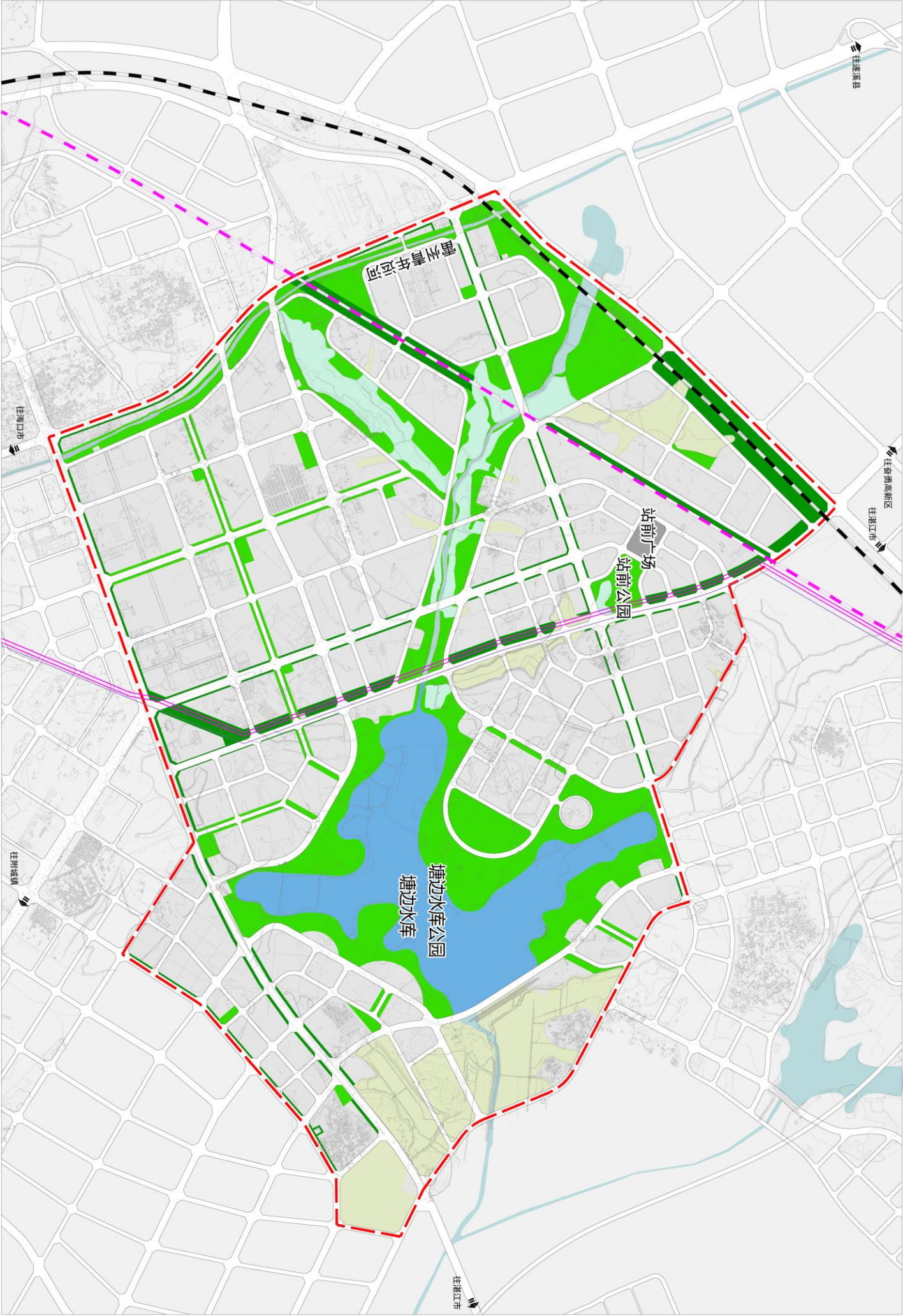
雷州市高铁站片区控制性详细规划

道路系统规划图



雷州市高铁站片区控制性详细规划

绿地系统规划图



- 图 例
- 公园绿地
 - 生态绿地
 - 景观水体
 - 防护绿地
 - 广场用地
 - 水域
 - 农林用地
 - 220KV高压线路
 - 110KV高压线路
 - 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

雷州市高铁站片区控制性详细规划

公共服务设施规划图

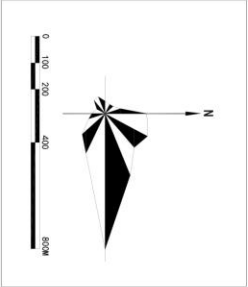
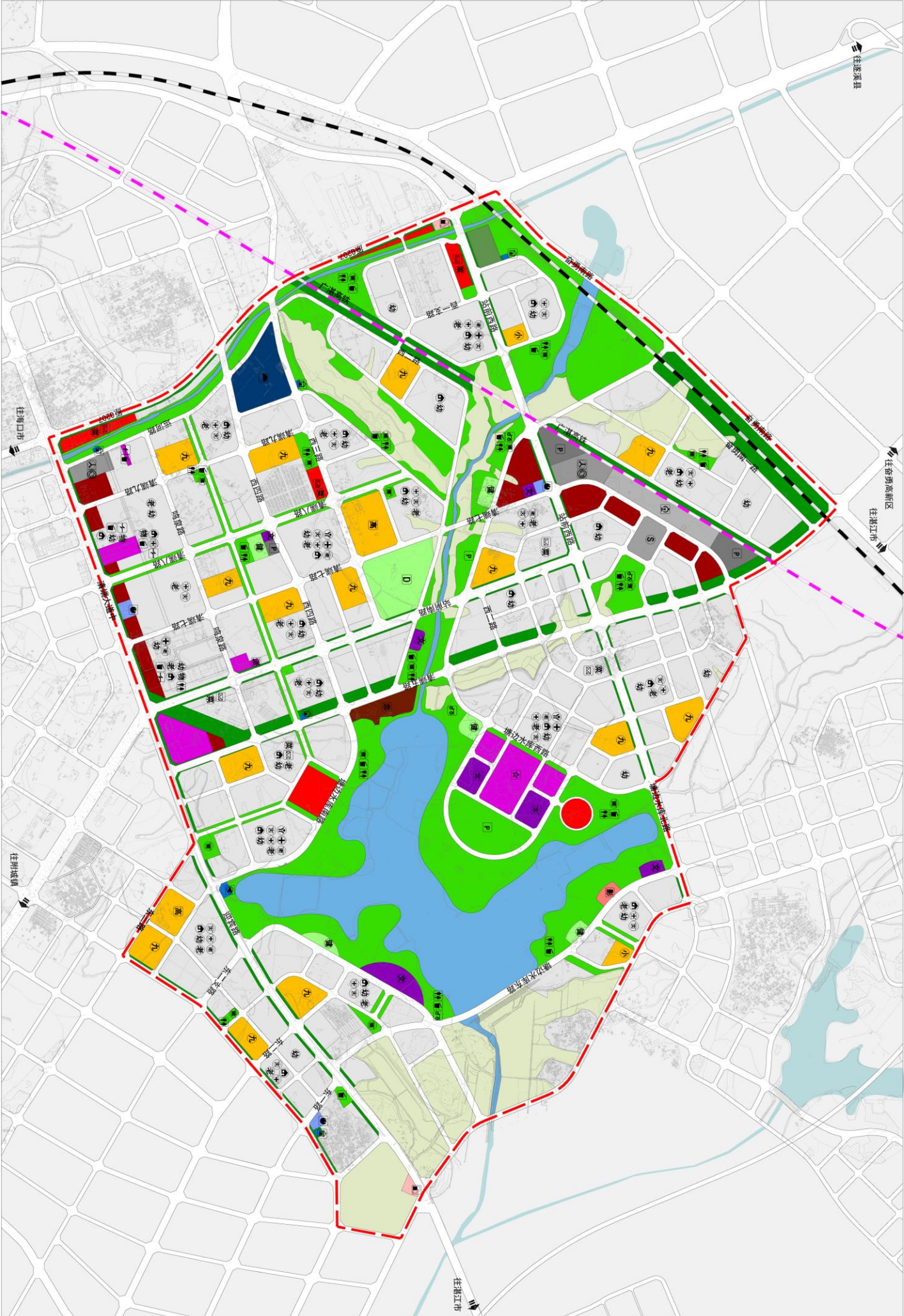
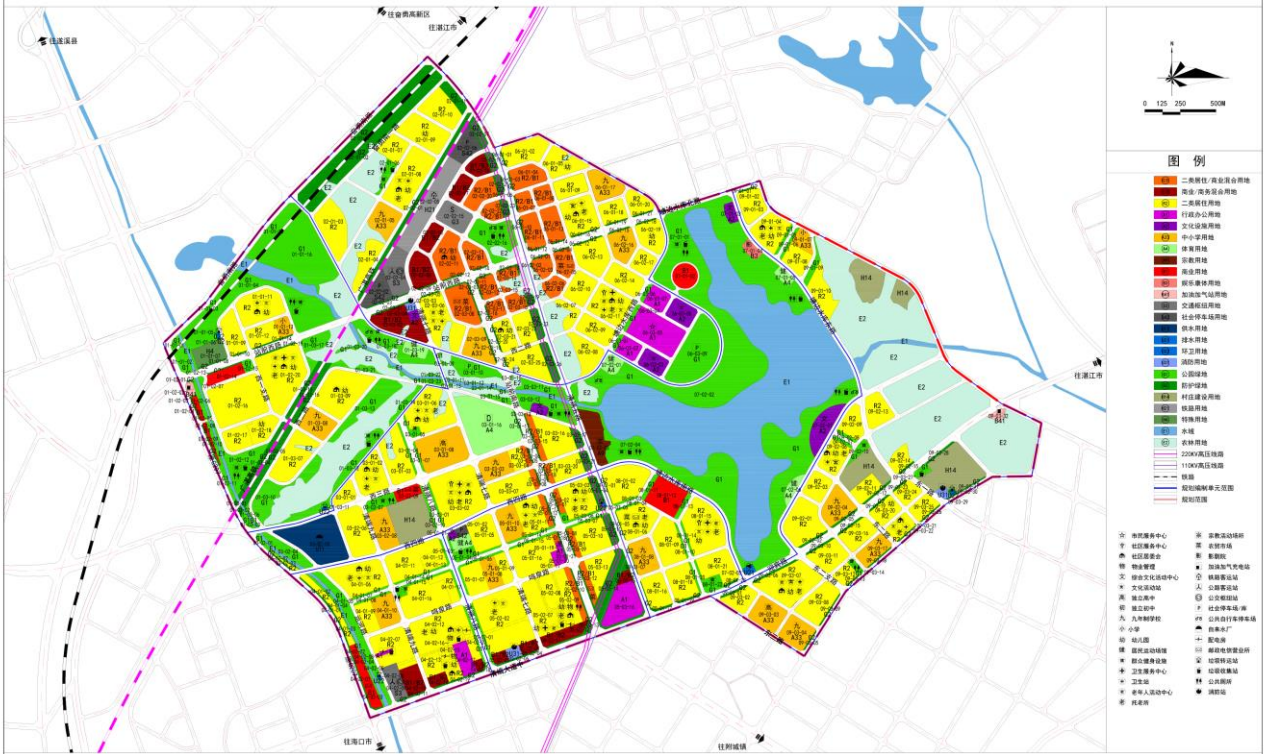


图 例	
	商业/商务混合用地
	行政办公用地
	文化设施用地
	中小学用地
	体育用地
	宗教设施用地
	商业用地
	娱乐康体用地
	加油加气站用地
	交通枢纽用地
	社会停车场用地
	供水用地
	排水用地
	环卫用地
	公园绿地
	防护绿地
	特殊用地
	水域
	规划范围
	市民服务中心
	派出所
	社区服务中心
	社区居委会
	物业管理
	文化馆
	综合文化活动中心
	文化活动站
	独立高中
	九年制学校
	小学
	幼儿园
	体育中心
	居民运动场馆
	群众健身设施
	卫生服务中心
	卫生站
	老年人活动中心
	托老所
	宗教活动场所
	农贸市场
	影剧院
	加油加气站
	铁路客运站
	公交站
	公共汽车站/库
	公共自行车停车场
	配电站
	邮政电信营业所
	垃圾转运站
	公共厕所
	消防站
	广场

雷州市高铁站片区控制性详细规划

法定图则



规划编制单元划分图		规划控制内容	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、商业中心、行政中心	1631.52hm ²	1325.10hm ²	1669.56hm ²	22.73万人
			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，九年制学校14处，小学2处，文化馆2处，综合文化活动中心5处，体育中心1处，广场1处，宗教活动场所1处，居民运动场5处，市民健身中心1处，派出所1处，影剧院1处，社区服务中心3处，卫生服务中心5处，老年人活动中心7处，农贸市场、农贸市场（生鲜超市）7处，幼儿园2处，卫生站1处，文化站1处，群众健身设施15处，托老所2处，配电房4处，社区居委会23处，物业管理3处。		铁路客运站1处，公路客运站2处，公交枢纽站2处，社会停车场/库5处，自来水厂1处，污水泵站1处，垃圾转运站5处，加油站加气充电站2处，消防站3处，公共自行车停车场4处，邮政电信营业所7处，垃圾收集站16处，公共厕所16处。		公园绿地：231.97hm ² 防护绿地：65.27hm ² 广场用地：3.53hm ²

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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-01	居住生活	243.62	159.89	A33	中小学用地	49327.59	88789.66	1.8	26	35		
人口规模(万人)	配套设施	绿地(m ²)	文物保护	A4	体育用地	14745.32	29490.64	2.0	30	35		
2.51	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，加油站加气充电站1处，垃圾转运站2处，邮政所1处，农贸市场1处，九年制学校1处，小学1处，幼儿园4处，卫生站2处，文化站2处，群众健身设施4处，托老所1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：722080.98 防护绿地：109204.99	—	B1	商业用地	31612.85	89476.10	2.5-3.8	40-45	30		
				B41	加油站加气站用地	B4/G	5461.18	2730.59	0.5	—	24	
				G1	公园绿地	G	722080.98	—	—	—	—	
				G2	防护绿地	G	109204.99	—	—	—	—	
				H4	特殊用地	—	31030.61	—	—	—	—	
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	552778.19	1388370.31	2.2-3.8	35-38	25-35.09	60-80
				U22	环卫用地	S/U/G	2167.10	—	—	—	—	—
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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-02	客运枢纽、商贸办公	234.91	260.23	A2	文化设施用地	G	5001.49	10002.98	2.0	30	35	
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	75677.46	136219.43	1.8	26	35	
3.23	综合文化活动中心1处，广场1处，铁路客运站1处，公路客运站1处，公交枢纽站1处，社会停车场/库2处，公共自行车停车场1处，老年人活动中心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3处，垃圾收集站2处，公共厕所2处。	公园绿地：71906.98 防护绿地：304497.32 广场用地：35303.38	—	B1/B2	商业、商务混合用地	—	147959.23	565652.30	3.5-4.0	40	30	
				G1	公园绿地	G	71906.98	—	—	—	—	
				G2	防护绿地	G	304497.32	—	—	—	—	
				G3	广场用地	G	35303.38	—	—	—	—	
				H21	铁路用地	—	77731.81	—	—	—	—	
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	489267.60	1182214.45	2.2-2.8	30-35	25-35	60-80
				R2/B1	二类居住/商业混合用地	—	235215.97	705647.91	3.0	35	30	80
				S3	交通枢纽用地	S/G	43655.16	—	—	—	—	—
				S42	社会停车场用地	S/G	63550.47	—	—	—	—	—
				U31	消防用地	S/U/G	4248.83	2549.30	0.6	—	—	24
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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-03	居住生活、公共服务	174.36	201.99	A2	文化设施用地	G	7962.68	15925.36	2.0	30	35	24
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	156822.14	282279.85	1.8	26	35	24
2.59	独立高中1处，综合文化活动中心1处，体育中心1处，社区服务中心1处，自来水厂1处，社会停车场/库1处，卫生服务中心1处，老年人活动中心1处，邮政所1处，农贸市场1处，九年制学校2处，幼儿园3处，卫生站3处，文化站3处，群众健身设施3处，托老所3处，社区居委会3处，垃圾收集站1处，公共厕所2处。	公园绿地：180824.49 防护绿地：27698.19	—	A4	体育用地	S/G	128019.02	256038.04	2.0	30	35	24
				B1	商业用地	B2/S/G	14419.23	40373.84	2.8	45	30	24
				G1	公园绿地	G	180824.49	—	—	—	—	—
				G2	防护绿地	G	27698.19	—	—	—	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	5155192.30	1331245.95	1.6-2.8	30-35	25-35	30-80
				R2/B1	二类居住/商业混合用地	—	31344.52	94033.56	3.0	35	30	80
				U11	供水用地	S/U/G	102297.87	—	—	—	—	—
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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-04	居住生活	101.22	170.47	A1	行政办公用地	G	27633.82	70005.60	2.5-2.8	35	35	60
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	35067.92	63122.26	1.8	26	35	24
2.37	公路客运站1处，公交枢纽站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1处，群众健身设施1处，托老所2处，配电房3处，社区居委会3处，物业管理用房2处，垃圾收集站4处，公共厕所1处。	公园绿地：99451.13 防护绿地：19309.18	—	B1	商业用地	B2/S/G	28991.27	84762.12	2.5-3.0	40-45	30	24-80
				B1/B2	商业/商务混合用地	—	42521.51	148825.29	3.5	40	30	80
				G1	公园绿地	G	99451.13	—	—	—	—	—
				G2	防护绿地	G	19309.18	—	—	—	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	508330.25	1337997.64	2.2-3.8	30-35	25-35	60-80
				S3	交通枢纽用地	S/G	26227.53	—	—	—	—	—
				U22	环卫用地	S/U/G	1021.40	—	—	—	—	—
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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-05	居住生活	128.13	239.62	A1	行政办公用地	G	68172.64	169423.48	2.0-2.5	30-35	35	60
人口规模(万人)	配套设施	绿地(m ²)	文物保护	A2	文化设施用地	G	3154.51	6309.02	2.0	30	35	24
3.21	综合文化活动中心1处，派出所1处，社会停车场/库1处，居民运动场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2处，幼儿园4处，卫生站3处，文化站3处，托老所4处，配电房1处，社区居委会3处，物业管理用房1处，垃圾收集站2处，公共厕所2处。	公园绿地：54548.55 防护绿地：106066.89	—	A33	中小学用地	A3/G	59043.94	111097.21	1.8-2.0	26-30	35	24
				A4	体育用地	S/G	12942.53	25885.06	2.0	30	35	24
				B1/B2	商业/商务混合用地	—	51108.16	200950.04	3.5-4.0	40-45	24-30	80-120
				G1	公园绿地	G	54548.55	—	—	—	—	—
				G2	防护绿地	G	106066.89	—	—	—	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	602121.01	1703810.96	2.8-3.2	30-35	35	80
				R2/B1	二类居住/商业混合用地	—	56105.20	173950.44	3.0-3.2	35	30-35	80
				S42	社会停车场用地	S/G	5576.77	—	—	—	—	—
				U22	环卫用地	S/U/G	1069.94	—	—	—	—	—
				U31	消防用地	S/U/G	7959.59	4775.75	0.6	—	—	24
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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-06	行政中心、居住生活	157.51	251.16	A1	行政办公用地	G	121444.38	242888.76	2.0	30	35	60
人口规模(万人)	配套设施	绿地(m ²)	文物保护	A2	文化设施用地	G	52388.83	104777.66	2.0	30	35	24
3.47	文化馆2处，市民服务中心1处，社区服务中心1处，社会停车场/库1处，卫生服务中心1处，老年人活动中心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1处，文化站1处，群众健身设施1处，托老所2处，社区居委会2处。	公园绿地：122405.82 防护绿地：24056.22	—	A33	中小学用地	A3/G	71507.99	128714.38	1.8	26	35	24
				G2	防护绿地	G	24056.22	—	—	—	—	—
				R2	二类居住用地	B1/B2/G	548755.89	1485455.75	2.2-2.8	30-35	25-35	60-80
				R2/B1	二类居住/商业混合用地	—	183246.94	549740.82	3.0	35	30	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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-07	文化休闲	257.89	29.45	A2	文化设施用地	G	50221.77	100443.54	2.0	30	35	24
人口规模(万人)	配套设施	绿地(m ²)	文物保护	A4	体育用地	S/G	36812.12	73624.24	2.0	30	35	24
—	综合文化活动中心2处，宗教活动场所1处，公共自行车停车场2处，污水泵站1处，影剧院1处，居民运动场3处，群众健身设施2处，垃圾收集站2处，公共厕所2处。	公园绿地：961545.93	—	A9	宗教用地	—	43351.66	—	—	—	—	—
				B1	商业用地	B2/S/G	24875.42	99501.68	4.0	40	30	120
				B3	娱乐康体用地	A4/B1/B2/S/G	10467.07	20934.14	2.0	30	30	40
				G1	公园绿地	G	961545.93	—	—	—	—	—
				U22	环卫用地	S/U/G	4562.68	—	—	—	—	—
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)	土地用途	土地兼容性	用地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)		
GTZ-08	居住生活	66.22	132.43	A33	中小学用地	A3/G	37455.95	67420.71	1.8	26	35	24
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	49645.77	198583.08	4.0	40	30	120
1.83	社区服务中心1处，卫生服务中心1处，老年人活动中心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1处，文化站1处，群众健身设施1处，托老所2处，社区居委会1处。	公园绿地：44736.79 防护绿地：10898.26	—	G1	公园绿地	G	4					