

《南雄市中心城区控制性详细规划》 (上部片区)

批后公示稿

公告时间：二〇二六年七月

一、编制背景

详细规划是“五级三类”国土空间规划体系中的重要一环，是传导落实国土空间总体规划的有效抓手，是指导和约束城市开发建设的重要手段，对于提升城市空间治理水平具有重要的作用。

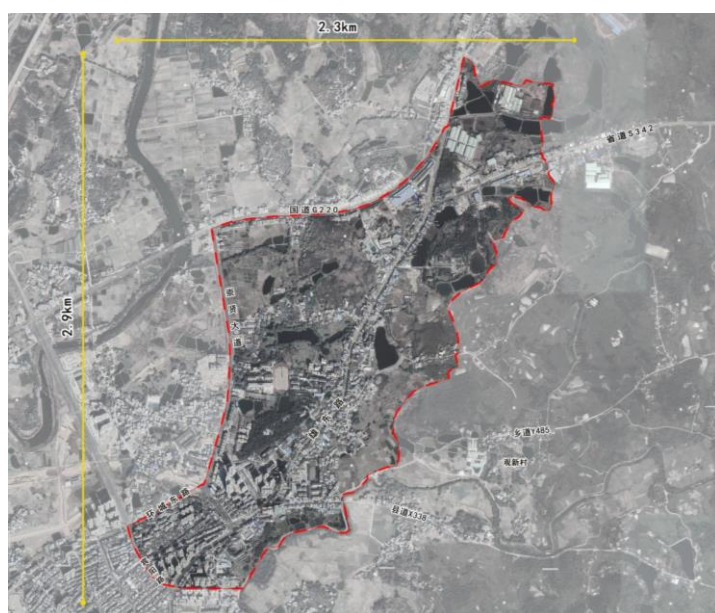
南雄市中心城区控制性详细规划是全面贯彻落实国家、省、市关于推动南雄高质量发展建设的工作部署、衔接国土空间总体规划对详细规划的管控内容、有效解决实施中面临问题的重要举措。

为落实南雄市中心城区实际发展需求、合理利用和开发土地资源，南雄市按照《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》（粤自然资发〔2021〕3号）的工作要求，编制实施《于南雄市中心城区控制性详细规划》。

二、规划范围及现状

2.1 规划范围

本次规划的范围位于南雄市中心城区东侧，紧邻中心城区，西至崇贤大道，北至国道 G220 和省道 S342，南至宾阳路，东至观新村、承平村，紧邻城市交通干道，地理位置较为优越。南北距离约 2.9km，东西距离约 2.3km，总面积 279.71 公顷。



规划范围图

（2）现状道路交通

规划区对外交通主要由赣韶铁路、国道 G220 和省道 S224（雄东路）承担。规划区西北部设有南雄站，与赣韶铁路一同为货物运输和人员往来提供便捷条件。规划区中部及北部区域仅有雄东路一条城市干道作为支撑，道路规模太小；道路宽度较小，难以满足现状高峰时刻城市交通通行需求；部分支路两侧停车混乱，严重影响交通通行；除道路设施外，规划区内公共交通、停车场等交通设施匮乏。八一路宽度约 11m，机非混行单幅路断面，双向 2 车道，现状两侧常用于车辆停车及商铺摆摊，现状交通较为混乱。

（3）现状公服设施

规划区现状公共管理与公共服务设施用地面积为 19.26 公顷，占规划区现状建设用地比例为 6.89%。

（4）现状公用设施

规划区主要由星翔水厂及珠玑水厂供水，供水普及率尚未达到 100%，部分区域尚未覆盖；合流制排水体制落后，部分污水随意排放，造成环境污染。污水系统不完善，部分城市道路及村道未敷设污水管道；内八一街社区大部分地区已通天然气，气源主要由佛燃 LNG 气化站提供，其他其他大部分未通天然气的区域主要以液化石油气为主要气源，气源供应点多为个体户，缺乏统一的规划管理。

三、规划内容

3.1 发展目标与定位

（1）发展定位

结合南雄市城市发展战略和上层次规划的要求，并结合上部片区自身的资源禀赋，进行综合分析认为，确定上部片区发展定位为：

- 1）打造集文化、商贸、娱乐、体育、居住为一体的生态宜居城市新区。
- 2）打造绿色、智慧、人本的融城先锋区，焕发创新活力，引领南雄珠玑一体化发展的融城先行示范区。

（2）发展目标

结合南雄市城市发展战略和上层次规划的要求，并结合上部片区自身的资源禀赋，进行综合分析认为，确定上部片区发展目标为：

- 1) 实现从单一居住新区向综合新城区的转变；
- 2) 实现主城区从北城区向东部新区的格局长远谋略转变；
- 3) 实现从城市分散向外扩张向东部珠玑一体化发展的城市格局转变。

3.2 空间结构

规划区形成“一心、两轴、三组团”的发展格局。

“一心”：以行政办公、商业服务为主体形成综合服务中心，综合服务中心位于规划区的中部，辐射整个规划区，提供休闲配套综合服务。

“两轴”：主要指以雄东路为核心带动珠玑一体化建设的珠玑一体化发展轴；以国道 G220 和省道 S342 为交通纽带，打造现代商贸服务发展轴线，带动东西向区域商贸发展。

“三组团”：扩容提质组团，位于规划区的南部，紧邻主城区，是规划区的主要功能区；配套服务组团：位于规划区的中部，以行政办公和商业功能为核心，为规划区提供生产生活服务配套；生态宜居组团，位于规划区西北侧，结合耕地、陆地水域等优越的生态环境，打造生态宜居片区。

3.3 用地布局

上部片区总规划用地面积为 279.71 公顷，其中非建设用地 110.74 公顷，以耕地、林地、陆地水域为主；建设用地 168.97 公顷，以居住用地和商业用地为主，其中居住用地约 81.0 公顷，占总用地面积的 28.96%；商业服务业用地约 15.5 公顷，占总用地面积的 5.55%。

3.4 人口规模

规划至 2035 年，统筹考虑就业和常住人口，总人口约 4.26 万人。

3.5 公共服务设施

规划区内公共管理与公共服务用地约 18.31ha，占总用地面积的 6.55%。主要包括交警大队、中共韶关市委党校、文化活动中心、南雄市第四小学、南雄市

第二中学和南雄市第一中学等设施用地。其中机关团体用地 3.40ha，占总用地面积的 1.22%；教育用地 13.05ha，占总用地面积的 4.67%；医疗卫生用地 0.66ha，占总用地面积的 0.24%；社会福利用地 1.20ha，占总用地面积的 0.43%。

3.6 绿地系统规划

规划区内绿地与开敞空间用地约 7.75ha，占总用地面积的 2.77%。其中公园绿地约 1.87ha，占总用地面积的 0.67%；防护绿地约 5.88ha，占总用地面积的 2.10%。

3.7 道路与交通体系规划

规划结合片区现状，形成功能合理、衔接有序、运行高效的道路网络，主要采取“方格网+自由式”道路结构形式，道路等级分为主干路、次干路、支路三个等级。

道路红线宽度控制如下：

表 主要道路规划控制一览表

序号	断面代码	红线宽度 (m)	断面形式 (m)
1	A-A	50	4.0-5.5-2.0-10.5-6.0-10.5-2-5.5-4.0
2	B-B	40	1.5-3.5-3.0-11.0-2.0-11.0-3.0-3.5-1.5
3	C-C	40	4.5-3.5-1.5-10.5-10.5-1.5-3.5-4.5
4	D-D	30	1.5-3.5-2.0-7.5-1.0-7.5-2.0-3.5-1.5
5	E-E	24	4.5-15.0-4.5
6	F-F	20	5.5-9.0-5.5
7	G-G	18	4.5-9.0-4.5
8	H-H	16	16.0
9	I-I	14	3.0-8.0-3.0
10	J-J	12	2.5+7.0+2.5
11	K-K	8	8.0
12	L-L	6	6.0
13	M-M	5	5.0

停车场规划以配建停车场为主、社会停车场为辅、路内停车为补充的原则，充分估算各类用地及建筑的配建停车场面积指标，满足其自身功能需求，保证地区的静态交通需求。停车场的服务半径为 300-500m。每个新建居住小区配建不少于项目自身配建总泊位数的 5%作为公共停车泊位，并宜设置在地面。

3.8 公用设施用地规划

（1）竖向工程规划

道路纵坡满足《城市道路工程设计规范》（CJJ37）等相关规范要求，道路最小纵坡不应小于 0.3%，当特殊困难纵坡小于 0.3%，应设置锯齿形偏沟或小偏沟等排水措施；交叉口范围纵坡不应大于 3%。本次规划道路坡度范围在 0.02%~2.72% 之间。结合本次规划区场地特征，综合考虑城市防洪排涝、道路纵坡、雨污水排放、管线敷设等基础上，控制点标高范围在 124.5m~149.92m 之间。

本次规划区建设用地范围随其地形规划成平坡式地面形式，为满足排水要求，场地标高地面自然排水坡度不宜小于 0.3%；小于 0.3%时应采用多坡向或特殊措施排水。除用于雨水调蓄的下凹式绿地和滞水区等之外，建设用地的规划高程宜比周边道路的最低路段的地面高程或地面雨水收集点高出 0.2m 以上，小于 0.2m 时应有排水安全保障措施或雨水滞蓄利用方案。

（2）给水工程规划

预测规划范围最高日用水量为 1.28 万吨/日。规划区主要由苍石水厂、星翔水厂及珠玑水厂供水，以上水厂规模可以满足规划区用水需求。规划沿雄东路布置 DN600 供水主管，其余道路布置 D300 给水管，形成环状管网，提高范围内供水的安全性和稳定性。

（3）污水工程规划

规划新建区采用雨污分流制。规划区预测污水量为 0.87 万 m³/d。规划区属于南雄市珠江污水处理厂污水处理覆盖范围，该污水处理厂现状处理规模约为 3.5 万 m³/d，能够满足规划区污水处理需求。规划区保留现状崇贤大道 DN400-DN500 现状污水管，规划敷设污水管径均为 DN400~DN800。

（4）雨水工程规划

规划区采用韶关市暴雨强度公式；设计重现期一般地区 P=3 年，重要地区 P=5 年，非常重要地区 P=10 年；综合径流系数按照不超过 0.5 进行控制。规划雨水管管径为 DN800~DN1200，排水坡度在 0.2%~6%之间。

（5）电力工程规划

规划区用电负荷需求约为 **4.81 万 kW**。规划区电源主要由中心城区内 110kV 南雄站供应，并在规划区外西北角、凌江河畔规划建设一座 110kV 的雄东共同供电。电站接通省市电网，电力供应充裕，供电稳定可靠，满足工农业生产和当地居民生产生活用电需要。

（6）通信工程规划

规划区固话线对数计算结果约为 1.47 万线，有线电视终端 **0.96 万户**，移动通信用户为 **5.11 万卡号**。通信线路为光纤管道埋地敷设，沿道路西侧或北侧的人行道下敷设。通信基站尽量结合公园、街头绿地和公共设施设置，每处用地面积 **10~15 平方米**。移动通信基站应实现多家通信运营企业的共建共享。室外宏基站的布局应满足主导运营企业移动通信信号全区域 **100%**覆盖的要求；室外宏基站分为独立式和附设式两种。独立式宏基站宜布置在道路沿线以及广场、绿地、公园内；附设式宏基站宜附设于办公楼、公共配套建筑、商业建筑和市政设施等非居住建筑上。室外宏基站设备机房建筑面积宜控制为 **20 平方米~30 平方米**。室外宏基站选址应与周边环境相协调，且满足城市景观和市容市貌要求。

（7）燃气工程规划

规划区形成以管输天然气与液化石油气协同供气的气源结构，其中管输天然气气源下载点为珠玑门站。规划区年用气量预测为 **425.77 万标立方米/年**。规划区内燃气输配系统包含中压燃气管网、用户调压设施与户内管。规划区内气源主要由 151#阀室旁边已建成佛燃珠玑门站与佛燃 LNG 气化站的燃气管网联网共同供应规划区燃气需求。本次规划燃气管道管径为 De110-De250mm，原则上燃气管网以道路西、北侧方向敷设。

（8）环卫工程规划

规划人均日产垃圾按 **1.0kg/人.d** 计算，生活垃圾日转运量为 **42.6t / d**。规划区内规划 **1 座**垃圾压缩站，垃圾经收集压缩后，运送至垃圾处理场集中进行处理。规划区产生的生活垃圾统一运至南雄市生活垃圾无害化填埋场进行处理。

（9）综合防灾规划

规划按 50 年一遇暴雨洪水标准设防。排涝规划为 20 年一遇 24 小时暴雨所产生的径流量 1 天排干的标准。根据防洪标准，对堤身进行加固培厚。排涝泵站建设标准为 20 年一遇防洪标准。

规划以人工水源为主，天然水源为应急备用水源。供水采用生活与消防用水合并的供水系统，管网布置成环状。新建供水干管最小管径不小于 DN200，最不利点市政消火栓的压力不小于 0.1Mpa，流量不小于 15 升/秒。地上式消火栓有一个直径为 DN150 或 DN100 和两个直径为 DN65 的栓口。

规划区工程建设的设防标准，必须按地震烈度 6 度设防。

在规划区西南侧有一处现状占地面积为 6261m² 的市消防中队，责任面积为 7km²，能够保障规划区的消防需求。

3.9“四线”控制规划

（1）城市黄线管制

城市黄线的管理按《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）执行。满足城市黄线管制要求的城市基础设施的种类、规模、布局及建设要求必须符合法定文件的要求。上部片区黄线面积共 0.28 公顷，上部片区黄线范围主要包括长途客运站、垃圾压缩转运站。

（2）城市蓝线管制

城市蓝线严格按照《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）执行。在城市蓝线范围内，新建项目一律不得违规占用水域。严格水域岸线用途管制，土地开发利用应按照国家法律法规和技术标准要求，留足河道、湖泊地带的管理和保护范围，非法挤占的应限期退出。规划将支流水体等需要保护和控制的水体界线划入城市蓝线，共划定面积 28.73 公顷。

（3）城市绿线管制

城市绿线严格按照《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）执行。城市绿线是指城市规划区内各类绿地范围的控制线。它应该包括城市规划区内一切已经建成的绿地、已经规划但未建设的绿地、以前没有规划但拟在规划修改时新增的绿地等。本次规划公园绿地和防护绿地的绿线为永久性绿线，公园绿

地、防护绿地的绿线是本次规划中绿线管制的重点控制内容，绿线共划定面积 7.75 公顷。

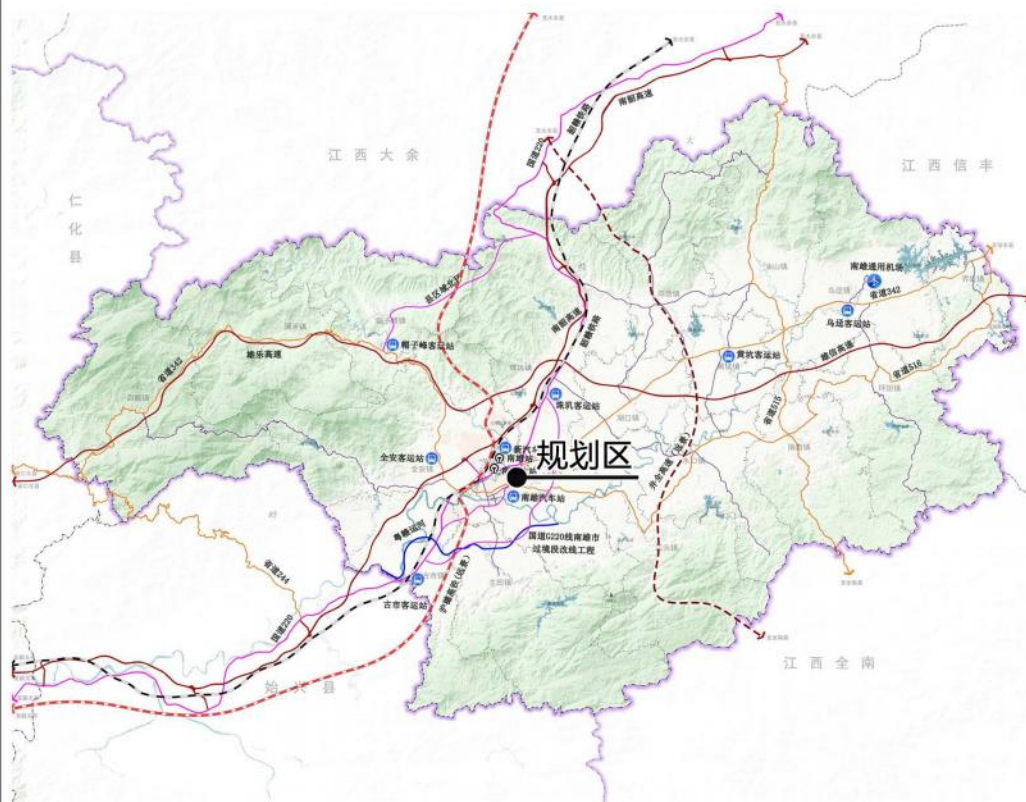
（3）城市绿线管制

城市紫线严格按照《城市紫线管理办法》（建设部令第 119 号）执行城市紫线是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。紫线共划定面积 4.07 公顷。

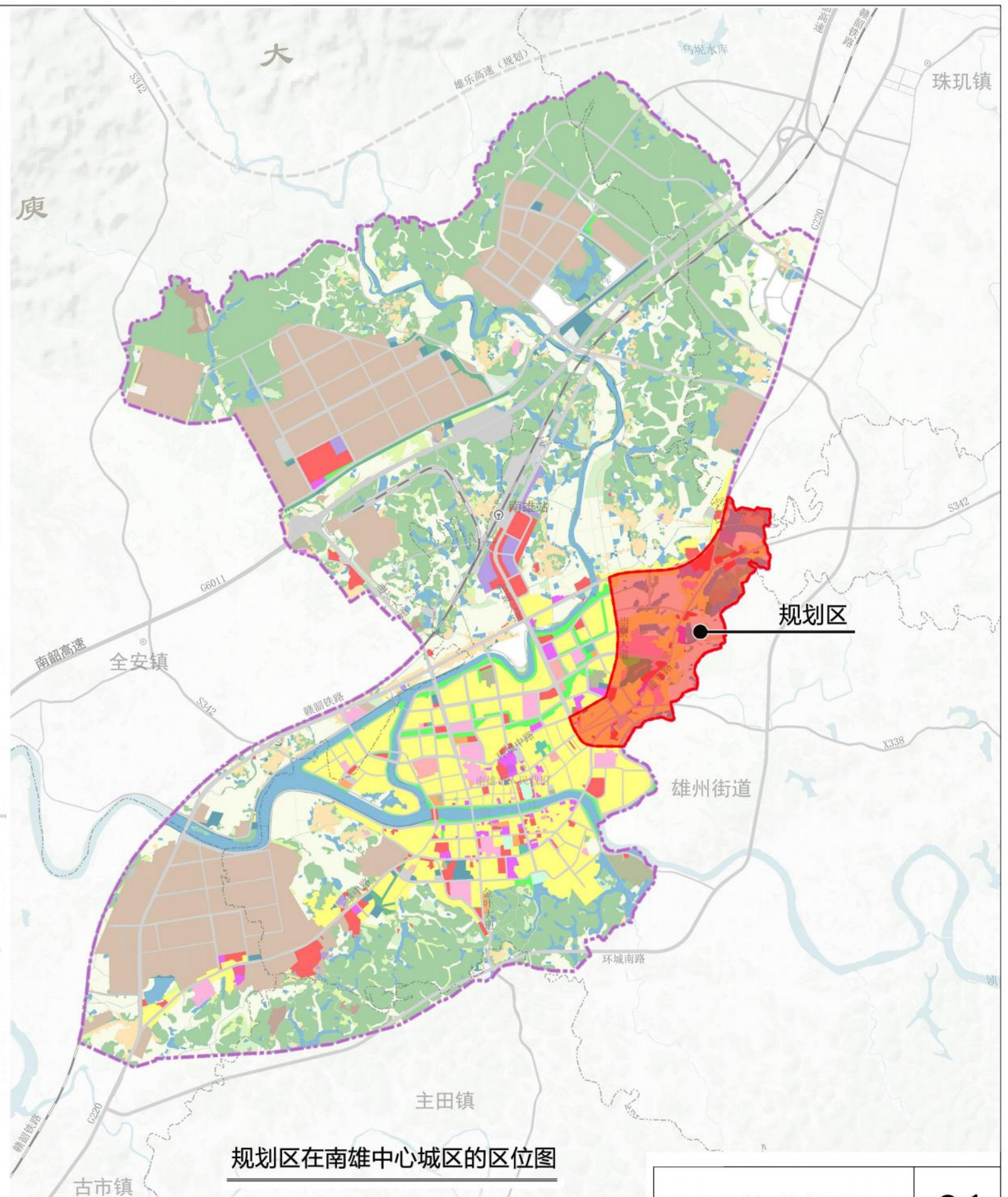
南雄市中心城区控制性详细规划（上部片区）



南雄市在广东省的区位图

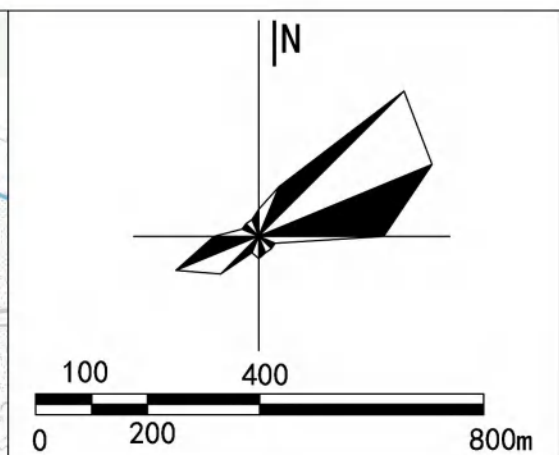
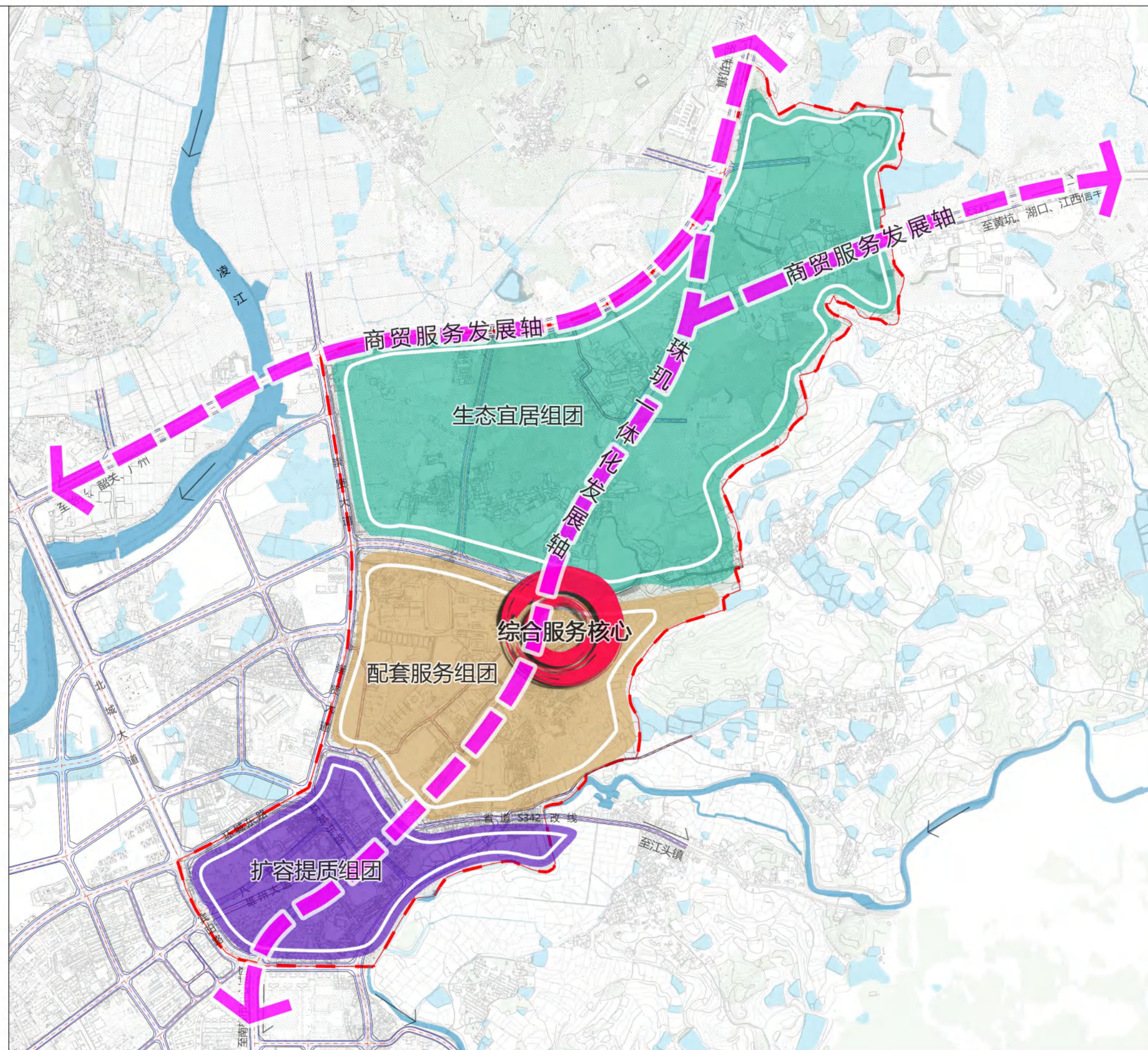


规划区在南雄市的区位图



规划区在南雄中心城区的区位图

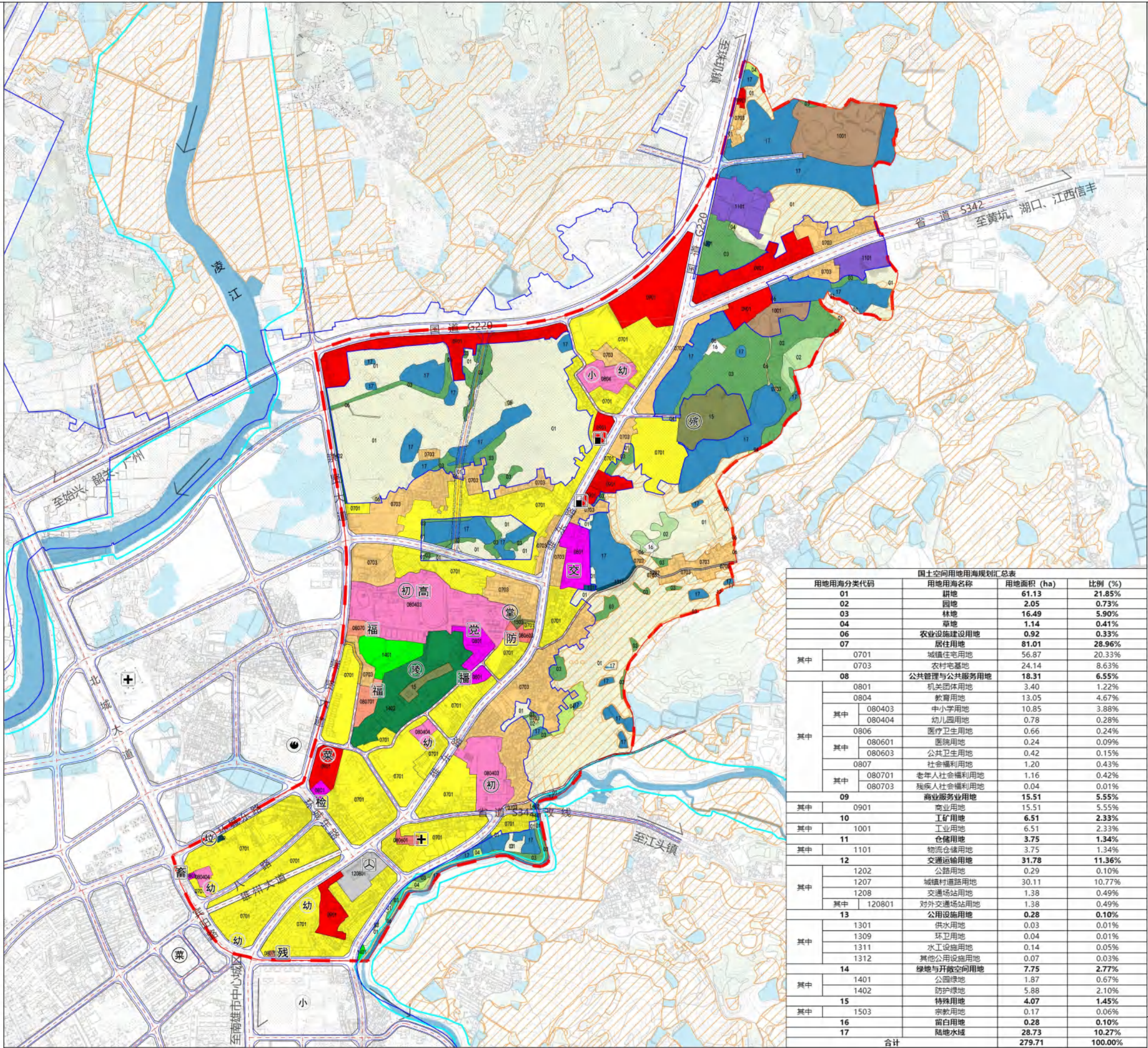
南雄市中心城区控制性详细规划（上部片区）



图例

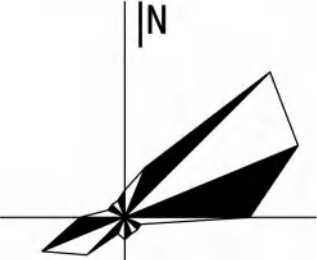
- 发展轴
- 综合服务核心
- 配套服务组团
- 扩容提质组团
- 生态宜居组团
- 规划界线

南雄市中心城区控制性详细规划（上部片区）



广州市思翰城市规划设计有限公司

南雄市自然资源局



图例

- 01 耕地

02 草地

03 林地

04 草地

06 农业设施建设用地

0701 城镇住宅用地

0703 农村宅基地

0801 机关团体用地

0804 教育用地

080403 中小学用地

080404 幼儿园用地

080601 医院用地

080603 公共卫生用地

080701 老年人社会福利用地

080703 残疾人社会福利用地

0901 商业用地

1001 工业用地

1101 二类物流仓储用地

1202 公路用地

1301 供水用地

1309 环卫用地

1311 水工设施用地

1312 其他公用设施用地

1401 公园绿地

1402 防护绿地

15 特殊用地

1503 宗教用地

16 留白用地

17 陆地水域

120801 对外交通场站用地
- 消防站

党校

社会福利院

垃圾压缩转运站

农贸市场

慢性病防治站

天主教堂

城镇开发边界

永久基本农田

河道管理范围

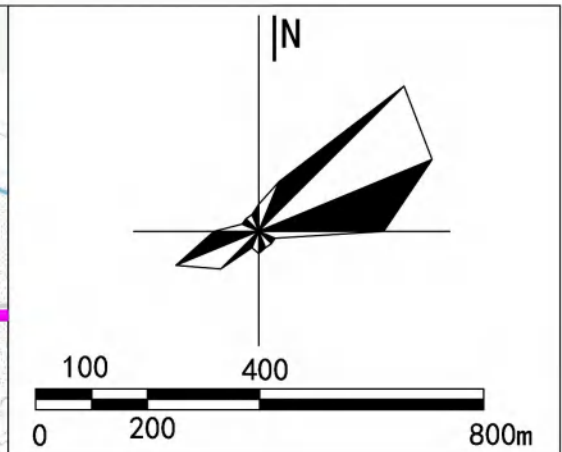
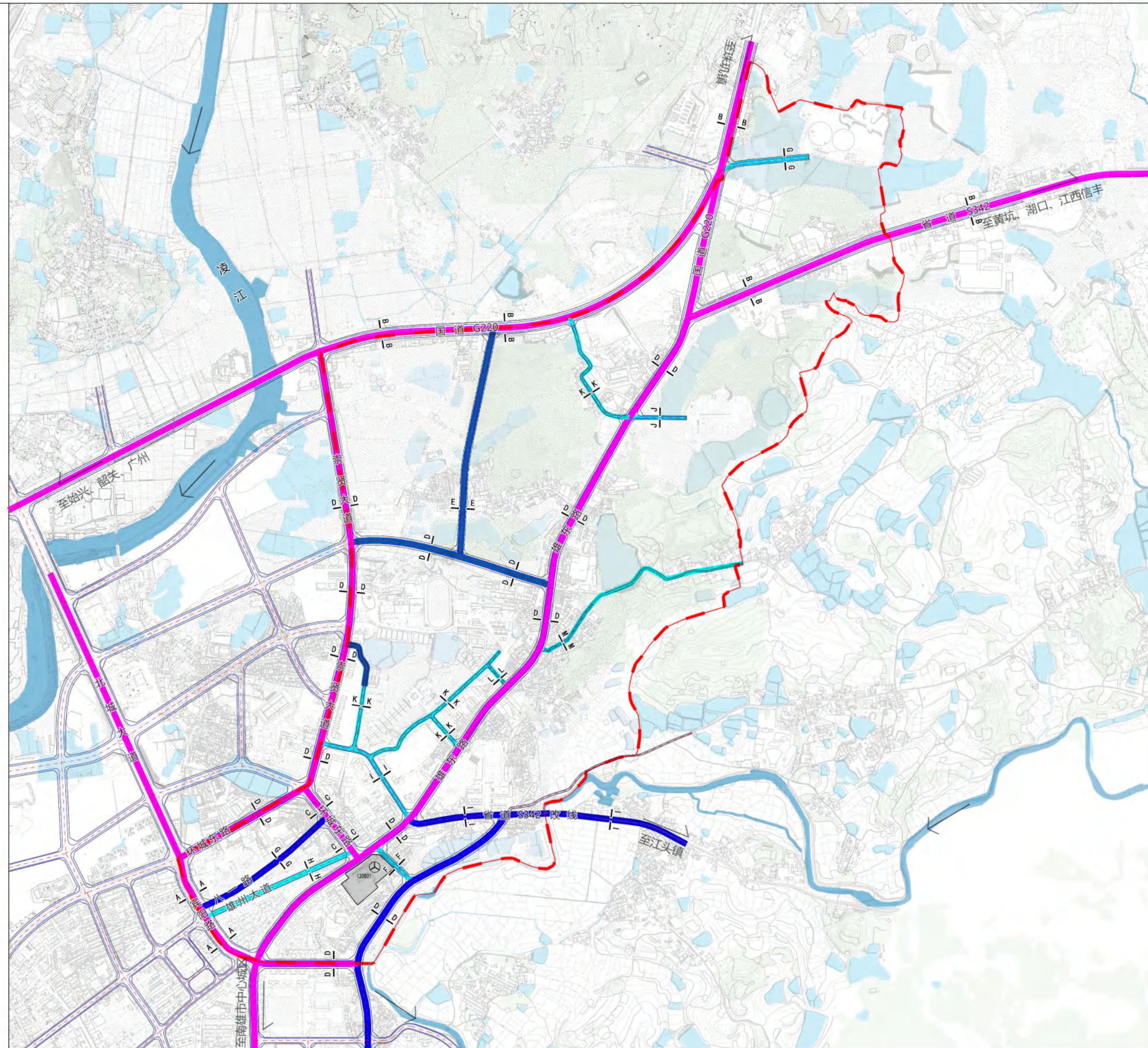
非定位路

规划道路

规划界线

国土空间用地用海规划汇总表			
用地用海分类代码	用地用海名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
01	耕地	61.13	21.85%
02	草地	2.05	0.73%
03	林地	16.49	5.90%
04	草地	1.14	0.41%
06	农业设施建设用地	0.92	0.33%
07	居住用地	81.01	28.96%
其中	0701 城镇住宅用地	56.87	20.33%
	0703 农村宅基地	24.14	8.63%
08	公共管理与公共服务用地	18.31	6.55%
其中	0801 机关团体用地	3.40	1.22%
	0804 教育用地	13.05	4.67%
其中	080403 中小学用地	10.85	3.88%
	080404 幼儿园用地	0.78	0.28%
	0806 医疗卫生用地	0.66	0.24%
其中	080601 医院用地	0.24	0.09%
	080603 公共卫生用地	0.42	0.15%
	0807 社会福利用地	1.20	0.43%
其中	080701 老年人社会福利用地	1.16	0.42%
	080703 残疾人社会福利用地	0.04	0.01%
09	商业服务业用地	15.51	5.55%
其中	0901 商业用地	15.51	5.55%
10	工矿用地	6.51	2.33%
其中	1001 工业用地	6.51	2.33%
11	仓储用地	3.75	1.34%
其中	1101 物流仓储用地	3.75	1.34%
12	交通运输用地	31.78	11.36%
其中	1202 公路用地	0.29	0.10%
	1207 城镇村道路用地	30.11	10.77%
	1208 交通场站用地	1.38	0.49%
其中	120801 对外交通场站用地	1.38	0.49%
13	公用设施用地	0.28	0.10%
其中	1301 供水用地	0.03	0.01%
	1309 环卫用地	0.04	0.01%
	1311 水工设施用地	0.14	0.05%
	1312 其他公用设施用地	0.07	0.03%
14	绿地与开敞空间用地	7.75	2.77%
其中	1401 公园绿地	1.87	0.67%
	1402 防护绿地	5.88	2.10%
15	特殊用地	4.07	1.45%
其中	1503 宗教用地	0.17	0.06%
16	留白用地	0.28	0.10%
17	陆地水域	28.73	10.27%
合计		279.71	100.00%

南雄市中心城区控制性详细规划(上部片区)



图例

- 主干路
- 次干路
- 支路
- 非定位路
- 120801 对外交通场站用地
- 公路客运站
- 道路断面符号
- 非定位路
- 规划道路
- 规划界线

南雄市中心城区控制性详细规划（上部片区）

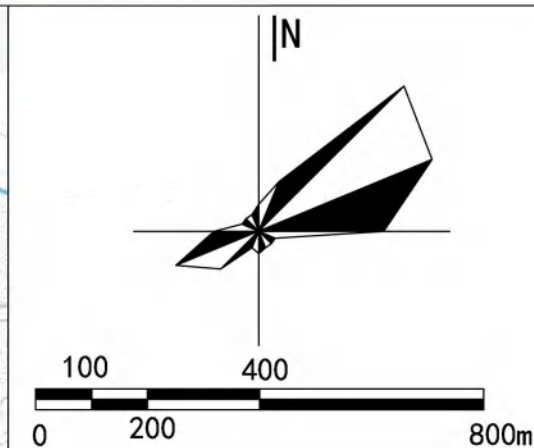
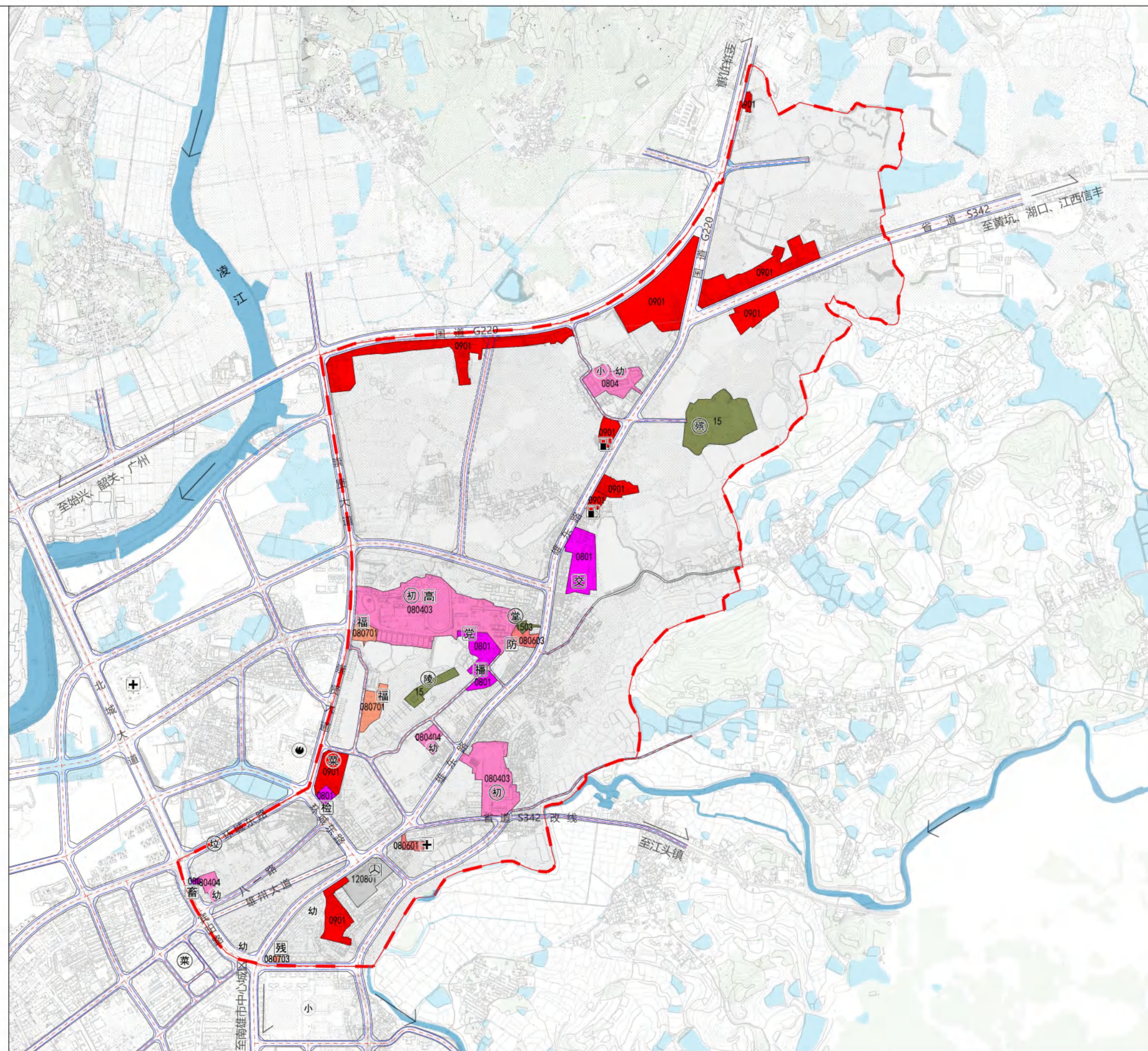
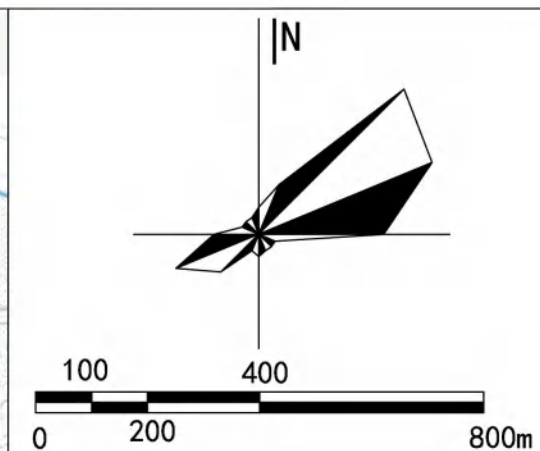
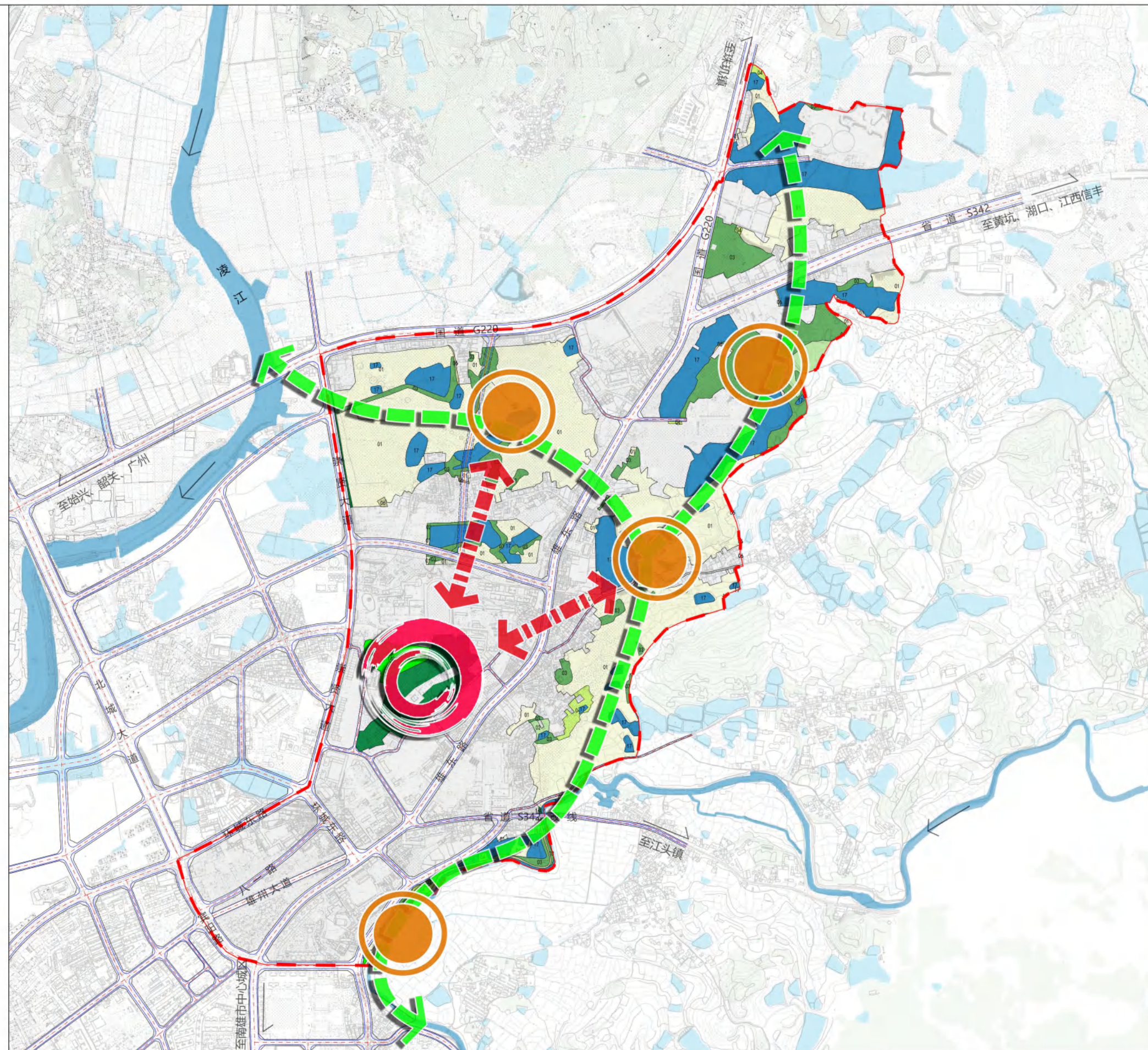


图 例

0801	机关团体用地	15	特殊用地
0804	教育用地	1503	宗教用地
080403	中小学用地	120801	对外交通场站用地
080404	幼儿园用地		质量检测局
080601	医院用地		残疾人康复中心
080603	公共卫生用地		广播电视台
080701	老年人社会福利用地		客运站
080703	残疾人社会福利用地		消防站
0901	商业用地		党校
	烈士陵园		社会福利院
	交通警察大队		垃圾压缩转运站
	加油加气充电站		农贸市场
	综合医院		慢性病防治站
	社会停车场		天主教堂
	幼儿园		非定位路
	小学		规划道路
	初中		规划界线
	高中		
	畜牧兽医水产局		
	殡仪馆		

南雄市中心城区控制性详细规划（上部片区）



图例

- 01 耕地
- 02 草地
- 03 林地
- 04 草地
- 06 农业设施建设用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 17 陆地水域
- 生态景观轴线
- 主要景观节点
- 次要景观节点
- 景观廊道
- 非定位路
- 规划道路
- 规划界线