

恩平市汽车客运站周边用地控制性详细规划修编方案公示

恩规公[2021]28号

按照工作安排，我局组织编制了恩平市汽车客运站周边用地控制性详细规划修编的方案，依照《中华人民共和国城乡规划法》第二十六条、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十二条的有关规定，现对相关事项进行公示。公示时间 2021 年 3 月 26 日至 4 月 26 日。

凡是对本规划方案内容有意愿与建议的，依照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》的规定，可在公示之日起三十日内通过以下方式，并以真实姓名及联系方式向本局提出申述，逾期未提出的，视为放弃上述权利。

邮寄：恩平市恩城西门路 18 号恩平市自然资源局国土空间规划股

联系人：陈小姐

咨询电话：7820206，传真号码：7731303

查询网址：<http://www.enping.gov.cn/gzjg/epszrzyj/ghgs/index.html>



恩平市汽车客运站周边用地控制性详细规划修编方案简介

1、规划范围

规划地块西边至 325 国道西侧灌溉渠，东至平富岗东村，北至三联村，南至省道 367，规划总面积 248.2 公顷。

2、现状情况

规划地段总用地面积为 248.15 公顷。其中现状建设用地面积为 100.34 公顷，占总用地面积的 40.44%。现状非建设用地面积为 147.81 公顷，占总用地面积的 59.56%。建设用地与非建设用地的比例为 4:6。建设用地主要以居住用地、商业服务设施用地和工业用地为主。其中居住用地为 36.10 公顷，占建设用地面积 38.88%，商业用地面积为 16.13 公顷，占建设用地面积为 17.37%，工业用地面积为 17.94 公顷，占建设用地面积为 19.32%。非建设用地中，水域面积为 15.73 公顷，农林用地面积为 132.08 公顷。

3、功能定位：以商贸物流为主，兼顾房地产开发，配套设施完善的商贸物流门户区。

4、规划结构

在规划地段对其周边城市用地开发形态影响的基础上，根据地块特征及功能分区，整个规划地段的空间布局结构为：“一核、两轴、三片”。

一核：依托恩平汽车客运站打造市级商贸物流核心

两轴：一是沿 325 国道形成城市发展轴；二是沿恩平大道的产业发展轴

三片：围绕恩平汽车站行成商贸服务片区、生态宜居社区、高品质居住社区三个片区

5、土地利用规划

恩平汽车客运站片区规划总用地面积为 248.15 公顷，其中城市建设用地为 190.32 公顷，村庄建设用地为 8.02 公顷，水域等非建设用地为 48.64 公顷。规划城市建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、公用设施用地等 6 大类。

6、人口规模：本次规划地段人口预测约为 4.4 万人。

7、开发强度控制

规划四个强度分区：强度一区 (FAR > 3.0)；强度二区 (2.0 < FAR ≤ 3.0)；强度三区 (1.0 < FAR ≤ 2.0)；强度四区 (0 < FAR ≤ 1.0)；开敞区。

规划三个高度分区。其中，高层区：介于 60-80 米，位于中部外圈的居住和商住用地。中高层：介于 24-60 米，位于滨水二线的局部居住和商住用地。低层区：小于等 24 米，包括村庄、文化用地和滨水居住、公共设施等。开敞区：绿地和广场。

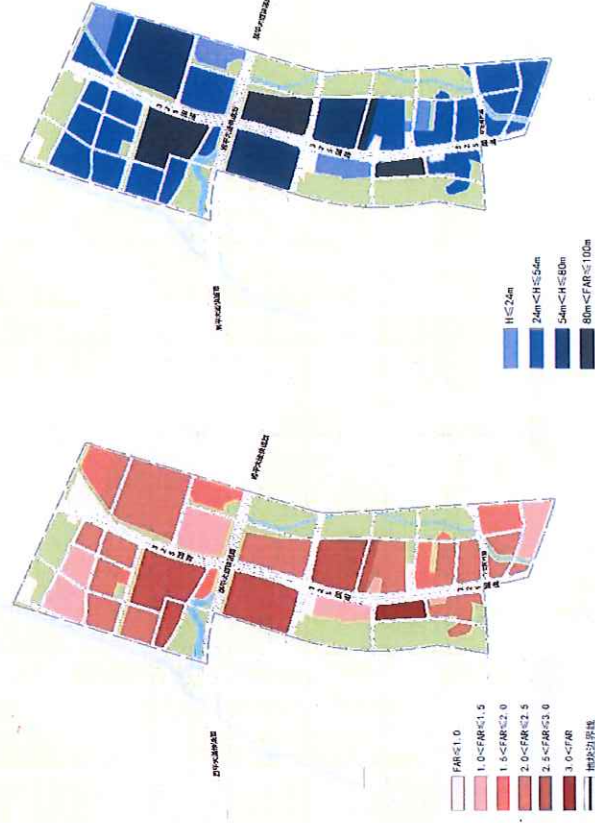


图 容积率控制

图 建筑高度控制

8、道路系统规划

(1) 优化城市干道骨架

为提高恩平市高速公路出入口、325 商贸物流区、产业转移工业园等城市功能区域之间的交通可达性，规划提出了恩平大道快速路建设。规划外环快速路红线宽度 60 米，双向 6 车道设置；确定凯旋大道、平富岗东路、新城路、325 国道为主干道，确定平潭一路、南庄路、三联南路等为次干道，同时加强东西方向两侧功能片区及周边村庄与规划片区的联系。

(2) 优化完善街区内部支路

结合规划用地功能的调整，设置教育路、平潭二路、平潭三路、景观路等多条支路，提高片区内通行效率。同时优化支路道路断面，325 国道形成道路退缩带，退缩带内建设景观绿化带、活力带及广场休闲带等，为街区内部出行提供便捷性。

表：主要道路规划控制一览表

序号	道路名称	道路等级	红线宽度 (m)	断面形式	断面代码
1	恩平大道快速路	快速路	60	6.0-7.0-5.0-23.0-5.0-7.0-6.0	A-A
2	325 国道	主干路	66.5	5.0-8.0-7.0-26.5-7.0-8.0-5.0	B-B
3	平富岗大道	主干路	30	3.5-10.5-2.0-10.5-3.5	D-D
4	凯旋大道	次干路	40	5.0-13.0-4.0-13.0-5.0	C-C
5	平富岗东路	次干路	40	5.0-13.0-4.0-13.0-5.0	C-C
6	平潭一路	次干路	30	3.5-10.5-2.0-10.5-3.5	D-D

序号	道路名称	道路等级	红线宽度 (m)	断面形式	断面代码
7	南庄路	次干路	30	3.5-10.5-2.0-10.5-3.5	D-D
8	三联南路	次干路	30	3.5-10.5-2.0-10.5-3.5	D-D
9	沙安路	次干路	24	4.0-16.0-4.0	E-E
10	平富岗西路	次干路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
11	三联北路	次干路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
12	站北路	次干路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
13	新城路	支路	24	4.0-16.0-4.0	E-E
14	锦江大道	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
15	商贸路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
16	教育路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
17	平潭二路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
18	平潭三路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
19	景观路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
20	平潭大道	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
21	名汇路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
22	公园路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
23	庆玲路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
24	华侨路	支路	20	3.5-3.0-7.0-3.0-3.5	F-F
25	社区路	支路	18	3.0-12.0-3.0	G-G
26	站东路	支路	18	3.0-12.0-3.0	G-G

注：上述路名除现状路外，均为规划暂定名，以相关主管部门最后批准的路名为准。

快速路采用三幅路断面，断面宽度为60m。
主干路采用三幅路断面，断面宽度为66.5m与40m。
次干路采用单幅路断面，断面宽度为30m、24m以及20m。
支路采用单幅路断面，断面宽度为18m、20m。
各等级道路断面构成详见图集内指标控制规划图中的道路断面示意图。

9、公共设施规划

建立服务本地以及325国道商贸中心的公共服务设施体系，提供经济、合理、有效的公共服务配套和支持，确保各类配套设施功能完善，增强与周边地区服务功能的协调，形成恩平城区北部的特色公共服务区。

表：公共服务设施规划一览表

设施类别	项目名称	数量	所在地块	规模 (m ²)		服务标准
				用地面积	建筑面积	
行政办公设施	社区服务站	6	SM-01-18、SM-01-19、SM-03-02、SM-04-04、SM-04-10、SM-04-24	≥500	≥600	社区服务站含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动室、阅览室、残疾人康复室等。
	物业管理用房	7	SM-01-18、SM-01-19、SM-03-02、SM-03-09、SM-04-04、SM-04-10、SM-04-24	——	≥50	宣接不低于物业管理区域总建筑面积的2%配置物业管理用房；分期开发建设的物业，建设单位应在先期开发的区域按照不少于先期开发房屋建筑面积2%的比例配置物业服务用房。
商业服务设施	市场	2	SM-02-06、SM-04-02	——	≥750	以销售农副产品和小商品为主。

文化体育设施		文化站	4	SM-01-14、SM-03-02、SM-04-10、SM-04-24	——	≥250	宜结合或靠近同级中心绿地安排；宜配置文化康乐设施、图书阅览、科技普法、教育培训新华书店等设施，并应专门设置老年人活动中心、儿童图书阅览室（室）等项目。
		体育场、体育馆、健身设施	4	SM-01-11、SM-04-03、SM-04-10、SM-04-19	150-2460	——	宜配置户外球类场地、综合健身场所（包括室外器械场地、慢跑道等）、排球场、篮球场、网球场、羽毛球场、游泳池以及儿童活动场所等。
医疗卫生设施	卫生站	4	SM-01-14、SM-04-02、SM-04-24、SM-04-24	——	≥120	应安排在建筑首层并应有专用出入口。	
	中学	1	SM-01-06	42474	≥16200	新建，36班	
教育设施	小学	2	SM-04-44	37935	——	平富岗小学，现状扩建，48班	
			SM-01-07	29534	≥11340	新建，36班	
	幼儿园	5	SM-01-10、SM-01-18、SM-02-08、SM-04-10、SM-04-27	≥2000	≥1270	设于阳光充足，接近公共绿地，便于家长接送的地段；办园规模不宜超过12班，每班座位数宜按20-35座；建筑层数不宜超过3层。	

10、工程设施规划

(1) 给水工程规划
规划地段用水由恩平市自来水厂供水，规划供水规模为1.40万m³/d。

(2) 排水工程规划
规划地段污水规划由塘洲污水处理厂处理，塘洲污水处理厂首期工程2.0万m³/d，2009年3月底建成并投入运行，远期规划处理规模为20万m³/d。排涝标准按20年一遇24小时暴雨所产生的径流量1天排干的标准。

(3) 电力工程规划
依据《江门市恩平市电力专项规划》，规划地块属110kV平富岗电站（规划容量3×6.3kVA）供电范围，规划地块电源为110kV平富岗变电站。规划地块无新增110kV及以上高压走廊。

(4) 通信工程规划
预测规划区的固定电话总需求容量为2.04万线，预测移动电话用户总量为5.72万卡号；规划通信基站考虑与路灯相结合“一杆多用”。集智能照明、视频采集、移动通信、交通管理、信息交互等诸多功能于一体，通过通信网络，可作为与移动终端之间进行信息传递的通信设备。规划邮政服务网点1座。邮政网点采用附设式建设，可以设置在新建大型住宅小区（大于800户）或大型公用建筑（建筑面积大于5万m²），约需建筑面积100-200m²。

(5) 燃气工程规划
规划地块燃气由恩平城区燃气管网统一供应，气源与恩平城区共用气源。规划地块的用气由325国道DN300输气管提供，但在天然气接通之前，仍采用瓶装液化石油气为主。规划地段年总供气量为620.61万m³/年。