

目录

第 1 章. 概述	1
1.1. 规划编制背景.....	1
1.2. 规划依据.....	5
1.3. 规划范围.....	5
1.4. 规划修改内容.....	5
1.5. 规划重点.....	7
第 2 章. 现状条件分析	9
2.1. 区域位置.....	9
2.2. 现状分析.....	9
2.3. 存在问题分析.....	14
第 3 章. 对相关规划的解读	15
3.1. 上层次规划.....	15
3.2. 相关控规.....	16
3.3. 其他相关规划.....	17
第 4 章. 规划定位与规划思路	19
4.1. 功能定位的相关分析.....	19
4.2. 规划定位.....	20
4.3. 规划原则.....	21
4.4. 规划思路.....	22
第 5 章. 开发容量测算与开发强度控制	24
5.1. 人口容量测算.....	24
5.2. 人口容量验证.....	24
5.3. 居住区容积率的确定.....	25
5.4. 开发强度控制.....	25
第 6 章. 用地布局规划	27
6.1. 功能结构.....	27
6.2. 用地布局规划.....	28
第 7 章. 规划控制框架与地块划分	30
7.1. 管理单元、街坊、地块三级控制体系.....	30
7.2. 地块划分与编号.....	30
第 8 章. “四线”控制规划	32
8.1. 城市黄线控制规划.....	32
8.2. 城市蓝线控制规划.....	34
8.3. 城市绿线控制规划.....	36
8.4. 城市紫线控制规划.....	37
第 9 章. 道路交通规划	39
9.1. 规划原则.....	39
9.2. 规划构思.....	39
9.3. 道路系统规划.....	40
9.4. 交通设施规划.....	43
9.5. 慢行系统.....	45

第 10 章. 公共服务设施规划	47
10.1. 公共服务设施现状.....	47
10.2. 规划原则.....	47
10.3. 公共服务设施的配套体系.....	47
10.4. 规划布局.....	48
10.5. 居住公共配套与服务设施布局.....	49
10.6. 充电基础设施建设规划.....	52
10.7. 养老服务设施建设规划.....	52
10.8. 体育健身设施建设规划.....	52
第 11 章. 绿地与景观系统规划	56
11.1. 绿地与景观系统现状.....	56
11.2. 规划原则.....	56
11.3. 绿地与景观系统规划.....	56
11.4. 低影响开发探讨.....	58
第 12 章. 村庄改造与提升规划	59
12.1. 村庄现状概况及存在问题.....	59
12.2. 村庄改造规划.....	59
12.3. 实施策略.....	61
第 13 章. 环保环卫设施规划	62
13.1. 环保规划.....	62
13.2. 环卫规划.....	64
第 14 章. 城市设计指导原则	67
14.1. 生态景观设计指引.....	67
14.2. 公共空间规划设计指引.....	67
14.3. 道路景观规划.....	68
14.4. 城市家具设计.....	68

第 1 章. 概述

1.1. 规划编制背景

《肇庆新区核心区重点地段城市设计与控制性详细规划》(以下称“原控规”)于 2014 年 7 月获得肇庆市人民政府批复同意实施。原控规实施以来,较好地指导了规划区的发展,促进了区内产业项目和基础设施项目的实施。随着肇庆新区经济社会的发展,其内外部环境也发生了变化,主要体现在以下方面:

1.1.1. 宏观方面

一、新形势——区域合作新形势

随着经济全球化和区域一体化的深化发展,跨国界、跨省份、跨区域等区域合作日益受到重视,并逐渐上升为国家战略和省市发展重点。国家“一带一路”战略的实施,将形成新一轮高水平对外开放格局,大力提升开放型经济质量,形成国内国际两个市场要素有序自由流动、资源高效配置和市场深度融合的新机制。珠江-西江经济带的建设与发展将重新整合区域要素,形成优势互补、错位发展的流域经济一体化格局,为肇庆新区的发展创造新的有利条件。

肇庆市市委市政府提出“东融西联、产业强市、实干兴肇”的发展思路,肇庆新区将作为东融战略的排头兵,肇庆新区应紧跟肇庆市乃至整个珠三角的发展步伐,抓住“一带一路”建设的重大契机,主动融入区域合作发展洪流,积极参与 21 世纪海上丝绸之路建设。在用地布局,基础交通等方面,肇庆新区应重点考虑区域协同与路网衔接,通过与周边区域的错位互补,实现区域联动发展。

二、新思路——城镇化发展新思路

2012 年 11 月,党的十八大报告出台,明确提出“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路”的新型城镇化建设要求。2013 年 12 月,中央城镇化工作会议要求“提高城镇建设用地利用效率,减少工业用地,适当增加生活用地特别是居住用地,划定生态红线。城市规划要由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划,城市规划要保持连续性。”2014 年 3 月,

《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》提出“城镇化水平和质量稳步提升、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理、城市生活和谐宜人、城镇化体制机制不断完善五个发展目标”。《规划》还提出“优化城市空间结构和管理格局。按照统一规划、协调推进、集约紧凑、疏密有致、环境优先的原则，统筹中心城区改造和新城新区建设，提高城市空间利用效率，改善城市人居环境”。

2013年广东省人民政府、住房和城乡建设部签订《关于共建低碳生态城市建设示范省合作框架协议》。作为广东推进新型城镇化的重要抓手，对城乡规划创新转型、城市基础设施建设等方面提出了新的要求。2015年10月，《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见发布》，对城市排水防涝设施建设，有效防治城市内涝、保障城市生态安全等方面提出新要求。

2017年10月18日，党的十九大胜利召开。报告提出“新时代、新矛盾、新思想、新目标”四大新理念，并提出从2020年到本世纪中叶可以分两个阶段进行社会主义建设。第一个阶段，从2020到2035年，在全面建成小康社会的基础上，再奋斗十五年，基本实现社会主义现代化。第二个阶段，从2035年到本世纪中叶，在基本实现现代化的基础上，再奋斗十五年，把我国建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国。

本次规划应根据以上政策文件要求，进一步强调生态环境保护与构建，加强城市空间开发利用的管制。规划将西江、长利河等水资源走低碳绿色发展之路，强调人与自然和谐发展，加强生态文明建设。

规划同时强调“创新、协调、绿色、开放、共享”的新型城镇化发展理念，以商住为主要载体来强化居住组团功能；以区域交通协调、功能协调、景观协调为出发点组织道路交通系统和用地布局；以水资源为核心，营造低碳绿色、开放共享的城市公共共享空间。

三、新方向——空间管制与品质提升新方向

2016年6月13日，广东省城市工作会议在广州召开，研究部署城镇化和城市工作。会议强调要扎实推进以人为核心的城镇化，走新型城镇化道路。会议要求坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治城，认识、尊重、顺应城市发展规律，转变城市发展方式，强化城市规划管理，完善城市公共服务，创新城市治

理方式；推进城市治理体系现代化，保持现有城市治理体系的总体稳定，切实发挥好区、镇街、社区的社会管理作用。通过完善城市功能，建设海绵城市、绿色城市、智慧城市、人文城市，打造良好的生产生活环境；不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力，努力建设和谐宜居、富有活力、具有岭南特色的现代化城市。

本次规划将通过合理布局道路系统和优化城市用地空间，推动规划区宜居生活空间的发展，通过空间管控和开发强度控制，营造城市滨水空间，强化开发过程中对生态环境的保护。此外，规划结合区内现状水系和各类绿地调节地表径流，推进海绵城市建设。

四、新格局——“一江两岸五区” 城市发展新格局

肇庆市第十二次党代会报告明确提出，要以城市大提质融入大广佛，推进“一江两岸五区”发展新格局，以肇庆新区建设和端州城区扩容提质、府城复兴为契机，从环湖城市走向拥江发展城市、从边缘城市走向区域中心城市、从通道城市走向枢纽门户城市，把肇庆建设成为珠三角城市群重要门户、珠江-西江经济带中心城市、宜居宜业宜游高品质新都市。通过打造门户城市的核心载体，提升城市门户功能，加快实现“一江两岸五区”同规同建同管和深度融合互动，提升城市对产业和人口的吸引力和承载力。

会议提出肇庆市要统筹“一江两岸五区”规划建设，打造超百万人口大城市。打造端州-肇庆新区、鼎湖-肇庆新区、四会-高新区三个城市组团，进一步拉大城市框架，通过推进组团间功能互补、设施共享、交通一体建设和城市管理体制改革，促进各组团深度融合发展。

本次规划区属于“鼎湖-肇庆新区”组团，处于城市向东发展的主方向，本片区应充分利用优越的地理条件和生态资源禀赋，合理引导公共共享资源的最大化利用，合理确定地块的开发强度和设施配套，营造安全、舒适、宜居的生产生活环境，为提升城市对人口的吸引力和承载力提供良好的物质环境基础。

本次规划应根据以上政策文件要求，进一步强调生态环境保护与构建，加强城市空间开发利用的管制。规划将依托滨水资源走低碳绿色发展之路，强调人与自然和谐发展，加强生态文明建设。

1.1.2. 微观方面

一、协调规划干道与用地之间的关系

2016年，广佛肇城际轨道肇庆段全线开通。广佛肇城际轨道位于本规划区北侧，与本规划区相邻。因此，有必要修改规划，充分对接广佛肇城际轨道高架桥墩位置，进一步加强本规划区与起步区的交通联系。另外，部分规划干道（如新区中路、凤凰大道等）的规划线形已发生变化，部分规划干道（如长利大道广利段、砚阳路广利段）由于现状存在大量已批复的村民建筑，拆难度大，实施性不强。因此，有必要结合新的情况，进一步完善规划区道路交通系统和用地布局，合理安排规划用地指标，促进规划区科学合理发展。

二、保障基础设施项目建设

目前，区内现状基础设施包括鼎湖污水处理厂、110千伏鼎湖变电站（服务广佛肇城际轨道）、鼎湖区中医院、广利高级中学、广利初级中学、广利中心小学，其中鼎湖区中医院计划在现有用地基础上进一步扩大用地，以满足未来城市发展需要。而横槎片区规划的完全中学用地和小学用地，其服务半径则覆盖整个横槎片区及起步区部分区域。为完善新区公共配套设施，落实重大项目建设，推动公共服务均等化，助推肇庆新区建设成为和谐首善之区，有必要根据实际情况对原控规进行修改。

三、水系整治与综合环境提升

肇庆新区着力打造绿色低碳示范区，注重人居环境的提升。为此，组织编制了《肇庆新区长利河水系概念规划·凤凰城市湿地公园详细景观设计》和《肇庆新区核心区·水系景观规划设计方案》。为确保以上规划的顺利实施，提高区内水体及沿线景观质量，优化片区内人居环境，有必要在控规层面协调用地以及周边地段控制指标，提出有效的管控措施，加强规划的可实施性，全面提升滨水生态景观效益，落实宜居城市建设。

因此，为充分对接上位规划有关要求，确保本规划区内重点项目建设落地，推进肇庆新区建设，有必要结合原有规划，对本规划区相关地块的用地性质、开发强度、公共配套设施等内容进行科学调整。为此，特组织编制《肇庆新区核心区广利居住组团控制性详细规划（修改）》。

1.2. 规划依据

- 一、《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- 二、《中华人民共和国环境保护法》（2014）
- 三、《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》
- 四、《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》
- 五、《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2005）
- 六、《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020年）》
- 七、《肇庆市城乡规划管理技术规定》（2011）
- 八、《肇庆市主体功能区规划（2011-2020）》
- 九、《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》
- 十、《肇庆市城市总体规划（2010-2020）》
- 十一、《肇庆市鼎湖区土地利用总体规划（2010-2020）》（中期调整成果）
- 十二、《肇庆新区城市总体规划（2012-2030）》
- 十三、《肇庆新区核心区重点地段城市设计与控制性详细规划》
- 十四、其他相关国家、省、市法律、法规及技术要求等。

1.3. 规划范围

本规划范围北面以鼎湖大道和新区中路为界，南面紧邻西江，西至凤凰大道，东至肇庆新港货运码头用地边界，规划区总面积约 4.05 平方公里。

1.4. 规划修改内容

根据项目任务要求，本规划的主要内容是落实土地用途与功能布局模式，在现状分析和定位研究的指导下，结合总体规划，对本片区的土地利用性质、开发强度以及公共配套设施、道路交通、市政设施等方面作出控制和引导。

规划区内的基本用地构成包括居住用地（R）、公共管理与公共服务设施用地（A）、商业服务业设施用地（B）、道路与交通设施用地（S）、公用设施用地（U）、绿地与广场用地（G）、和非建设用地（E）等。相对于原控规，本次

控规主要调整内容如下：

1.4.1. 道路的调整

本次规划修改的道路骨架以现有的鼎湖大道、凤凰大道以及县道 413 为基础，落实新区中路、沿江路、广利大道和砚阳路等多条道路线型的调整；充分对接广佛肇城际轨道高架桥墩位置，强化本规划区与北部的起步区之间的交通联系，同时结合道路调整优化用地布局；另外，根据整个新区的交通接驳需要，增设长利大道与鼎湖大道相交处的鼎湖大道高架桥以及匝道。

1.4.2. 主要用地布局与用地性质调整

规划与原控规充分衔接，将整个规划区划分为西部的广利居住组团、中部的生态休闲组团和东部的横槎居住组团。

规划结合新批租用地权属以及规范技术管理规定，进一步优化西部广利居住组团用地布局，同时增加部分公共服务设施，提升区内居住环境。

根据肇庆新区“产城融合”功能区划调整，整个横槎片区被定义为电子信息产业园，主要发展视听科技园和电商产业园。本次规划结合该片区新的功能定位和景观资源优势，主要发展商业金融、商务办公以及居住配套用地。规划结合鼎湖大道交通便利，沿鼎湖大道南侧新增部分公共服务设施和绿地广场，增加公共开敞空间。

规划根据长利河相关景观设计方案的规划要求，进一步优化长利河周边用地布局，改善生态环境，提高公共资源的共享度，打造宜人的滨水景观，为宜居城市建设提供高质量的物质环境载体。同时通过完善该片区的居住配套设施，提升整体居住品质，提高区域环境质量，走低碳绿色发展之路。

1.4.3. 各项控制性指标调整

各项控制指标原则上根据原控规不做大幅度调整，对于已调整用地性质的地块，根据现有设计条件和《肇庆市城乡规划管理技术规定》的相关要求落实各项指标。确定开发强度指标后，参考相关规划标准、管理规定等对地块各项控制性指标，如用地兼容性、建筑密度、绿地率、建筑限高、机动车停车位配套、公共

服务与市政配套设施等进行重新设计。

1.4.4. 配套设施的调整

规划结合区内现状配套设施情况，依据技术规范要求以及片区发展需要，提高片区的公共设施配套水平。区内居住区级的配套设施根据人口变化以及用地布局调整进行相应的调整。

1.5. 规划重点

1.5.1. 优化道路骨架，改善交通环境

本规划沿西江分布，呈东西向的带状城市形态。区内现状主干路为县道 413、新广路、西江大堤以及新区中路（旧线），现状道路整体宽度不足，区内交通不畅通。另有有长利河、广利涌等水系穿插，规划区用地被分割。

如何充分衔接现状用地批租情况以及新规划道路施工图，合理组织区内交通网络，协调用地布局，使土地综合利用效率最大化是本次规划修改的重点内容。

1.5.2. 防汛排涝与水景环境的有机融合

规划区紧邻西江，区内水系发达，长利河和广利涌经本规划区排往西江，肩负着防洪排涝的重任。如何有效梳理防洪排涝通道，协调高速公路、与防洪排涝通道之间的关系，提升区内水体质量，打造宜人的滨水景观，为宜居城市建设提供高质量的物质环境载体是本次规划修改将要面临的重点问题。

1.5.3. 结合功能定位，合理确定开发控制指标

作为控制性详细规划的核心内容之一，规划控制指标及其弹性与刚性是指导城市开发建设的重要依据，应结合各地区的实际情况进行确定，根据不同性质用地的功能定位，结合城市设计、城市景观的分析，制定科学、合理的开发控制指标。

1.5.4. 结合规范要求，完善设施配套

随着肇庆新区建设的稳步推进，区内的居住和工作人口将逐年增加。规划按

照以人为本，低碳高效的原则，合理配套中小学、幼儿园、市场、环卫设施等，形成功能完善、布局合理的城市综合片区。规划结合区内人口总量，并根据相关规范要求，配套完善的公共服务设施。

第 2 章. 现状条件分析

2.1. 区域位置

肇庆新区在肇庆市中东部，在肇庆中心城区中处于肩挑两头的特殊区位；新区位于广佛发展轴延伸发展带，紧靠珠三角核心区，区位优势显著。

本规划区位于肇庆新区南侧、西江北岸，与砚洲岛隔江相望。规划区北侧与广佛肇城际轨道以及鼎湖大道（施工中）相邻，南面紧邻西江。规划区干道包括东西的鼎湖大道、沿江路和南北向的凤凰大道、砚阳路、长利大道和新区中路等。规划区交通便利，自然环境优越，地缘优势明显。

2.2. 现状分析

2.2.1. 现状建设条件分析

规划片区地势整体平缓，居住用地高程多在 6 米以上，鱼塘耕地高程多在 3—5 米之间，长利河两侧堤路标高在 11 米左右，西江大堤的地面标高为 13 米左右。区内现状公共设施包括广利高级中学、广利初级中学、广利中心小学、广利中心幼儿园、鼎湖区中医院、广利颐老院、广利文体广场、广利派出所、广利污水处理厂、广利车站、广利公交站场等。另外片区内还有广佛肇城际轨道、肇庆新港、广利渡口等区域交通设施用地以及西江堤坝用地，未开发用地包括鱼塘农田和空地。现状城市建成区约占规划区总用地面积的 55.91%。

2.2.2. 土地批租与用地权属

规划区内现状用地按照用地权属可分为国有土地和集体土地两大类，其中：

国有土地：面积约 134.3 公顷，占规划总用地的 33.19%；主要分布于广利区中部以及横槎片区东部（港口作业区）。

集体土地：面积约 270.4 公顷，占规划总用地的 66.81%；现状的集体土地主要分布于广利涌两侧、长利河两侧以及西江北岸部分区域，包括长利、龙头、

龙二、榄水等村集体用地。

本片区用地总面积 404.7 公顷。区内现状土地的未征用地约为 262.99 公顷，约占总用地面积的 64.98%；区内已征用地约 141.71 公顷，约占总用地面积的 35.02%。已建用地及已批用地主要集中广利片区县道 413 两侧以及横槎片区中部，以居住、工业用地、公共设施用地开发为主；其余为耕地、水域和空地。

2.2.3. 现状用地情况分析

规划片区总用地约 404.70 公顷，其中现状建成区用地面积约 226.26 公顷，占总用地面积的 55.91%。区内未建设用地以鱼塘、空置地和农林用地为主。

区内现状建设用地主要由居住用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、区域交通设施用地、水域和其它用地等类别构成，现状各类用地具体情况如下：

一、居住用地（R）

现状居住用地主要为二类居住用地，面积约 71.33 公顷，占现状建设用地面积的 31.53%，主要分布于 X413 沿线两侧以及长利河周边，新旧住宅相互穿插。

二、公共管理与公共服务设施用地（A）

现状公共管理与公共服务设施用地主要包括行政办公用地、教育科研用地、体育用地、医疗卫生用地及社会福利用地，用地总面积约 9.82 公顷，占现状建设用地面积的 4.34%。

行政办公设施零散分布于规划片区内，主要有居委、街道办、行政服务中心等用地，大部分结合村宅或其他建筑设置。教育科研设施包括了广利高级中学、广利初级中学、广利中心小学，用地面积约为 6.09，占现状建设用地面积的 2.69%。体育用地主要是广利文体用地，用地面积 0.73 公顷，占现状建设用地面积的 0.32%。医疗卫生用地是鼎湖区中医院用地，该院位于基地中部，占地 1.06 公顷，占现状建设用地面积的 0.47%。社会福利用地指的是广利颐老院用地，占地 0.31 公顷，占现状建设用地面积的 0.14%。

三、商业服务业设施用地（B）

现状商业服务业设施主要包括商业设施和公用设施营业网点设施，基本都是

结合住宅和其他建筑的首层布置，主要集中在 X413 及振兴路两侧，用地面积为 6.35 公顷，占现状建设用地面积的 2.81%。

四、工业用地（M）

现状工业用地均为二类工业用地，用地面积约 36.53 公顷，占现状建设用地面积的 16.15%。现有的工业用地主要分布于规划区的西部、长利河西侧以及华润水泥公司的西侧。

五、公用设施用地（U）

现状公用设施用地包括一处自来水厂和一处污水处理厂，其中现状自来水厂位于和平路与利民路交叉口处，现状污水处理厂位于广利片区中南部、西江北岸。现状公用设施用地面积约 1.96 公顷，占现状建设用地面积的 0.87%。

六、物流仓储用地（W）

现状物流仓储用地主要指位于肇庆新港的东北侧，为中央储备粮肇庆直属库用地，占地面积约 10.45 公顷，占现状建设用地面积的 4.62%。

七、道路与交通设施用地（S）

现状道路与交通设施用地主要指城市道路用地、交通枢纽用地、交通场站用地，占地面积约 28.61 公顷，占现状建设用地面积的 12.64%。

八、绿地与广场用地（G）

现状绿地基本为现状的农林用地和西江河堤北侧的防护绿地，占地面积约 44.75 公顷，占现状建设用地面积的 19.78%。

九、区域交通设施用地（H2）

区域交通设施主要是肇庆新港，占地面积约 16.46 公顷，占现状建设用地面积的 7.28%。

十、非建设用地（E）

包括水域、空置地和农林用地及水域滩涂地等，总面积约 178.44 公顷，占总规划用地面积的 44.09%。

表 2-1 现状用地统计表

用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	占城乡居名点建设用地百分比	占建设用地百分比
R	居住用地	71.54	34.10%	31.62%

用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占城乡居名点建设用地百分比	占建设用地百分比
其中	R2	二类居住用地	71.54	34.10%	31.62%
A		公共管理与公共服务用地	9.82	4.68%	4.34%
其中	A1	行政办公用地	1.63	0.78%	0.72%
	A3	教育科研用地	6.09	2.90%	2.69%
	A4	体育用地	0.73	0.35%	0.32%
	A5	医疗卫生用地	1.06	0.51%	0.47%
	A6	社会福利用地	0.31	0.15%	0.14%
B		商业服务业设施用地	6.35	3.03%	2.81%
其中	B1	商业设施用地	6.29	3.00%	2.78%
	B4	公用设施营业网点用地	0.06	0.03%	0.03%
U		公用设施用地	1.75	0.83%	0.77%
其中	U1	公用工程用地	0.39	0.19%	0.17%
	U2	环境设施用地	1.36	0.65%	0.60%
S		道路与交通设施用地	28.61	13.63%	12.64%
其中	S1	城市道路用地	25.89	12.34%	11.44%
	S3	交通枢纽用地	1.49	0.71%	0.66%
	S4	交通场站用地	1.23	0.59%	0.54%
G		绿地与广场用地	44.75	21.33%	19.78%
其中	G1	公园绿地	17.67	8.42%	7.81%
	G2	防护绿地	27.08	12.91%	11.97%
M		工业用地	36.53	17.41%	16.15%
其中	M2	二类工业用地	36.53	17.41%	16.15%
W		物流仓储用地	10.45	4.98%	4.62%
其中	W1	一类物仓储用地	10.45	4.98%	4.62%
小计（H1）		城乡居名点建设用地	209.80	100.00%	92.72%
H2		区域交通设施用地	16.46	-	7.28%
其中	H23	港口用地	16.46	-	7.28%
合计（H）		建设用地	226.26	-	100.00%
E		水域和其他用地	178.44	-	-
其中	E1	水域	72.02	-	-
	E2	农林用地	106.42	-	-
总计		规划总用地面积	404.70	-	-

2.2.4. 现状建筑分析

根据现状调研，规划区的建筑质量可以大致分为三类，分别为一类建筑、二类建筑和三类建筑。其中，一类建筑建筑质量好，主要是框架混凝土结构；二类建筑建筑质量较好，主要是砖混结构；三类建筑建筑质量差，主要是土石结构、轻钢架结构、施工板房、部分临时性的建筑以及部分村内年代已久、破旧的建筑。现状建筑大部分属于 1~3 层建筑。4 层及以上所占比重不大，主要是新建的村宅和公共与公用设施。

表 2-2 现状建筑质量状况分类统计表

建筑类型	基底面积 (ha)	占总建筑面积比例
一类建筑（建筑质量好）	18.91	39.80%
二类建筑（建筑质量较好）	13.86	29.16%
三类建筑（建筑质量较差）	14.75	31.03%
合计	47.52	100.00%

2.2.5. 现状道路交通分析

现状规划片区主要道路有鼎湖大道、西江大堤、县道 413、新广路、振兴路、和平路和利民路，其中鼎湖大道正在扩建，建设完成后将作为规划片区主要对外联系道路，也是肇庆新区主要对外联系通道。现状西江堤路宽 7-15 米，设置两车道，沿广利镇区段有较宽的人行道。县道 413 路宽 30 米，设置四车道，是现状连接鼎湖桂城与广利片区的主要通道。区内其余道路路面宽度为 10-16 米，路面状况一般。此外，规划区南侧的广利渡口是通往砚洲岛的主要渡口之一。

2.2.6. 现状景观资源分析

规划区现状景观资源主要包括西江、长利河、广利涌和部分不可移动历史文物点。区内长利河及广利涌自北向南贯穿规划区连接西江，环境优美，景观资源丰富，有利于营造生态宜居、配套完善的居住组团。

2.3. 存在问题分析

由于受经济发展的制约，区域建设发展相对滞后，目前区内还存有大量的未开发的土地，约占总用地面积的 44.09%。

用地方面：规划片区内的用地零星开发，缺乏整体效益，现状有多处村庄用地，原有的宅基地布局杂乱。另外受未完善的道路网系统的影响，区内未开发的部分用地被无序分割，需通过规划修改用地布局和交通组织，尽量减小用地分割带来的负面影响。

道路交通方面：区内交通道路等级结构不明显，加上地形、地块权属、开发成本等因素阻碍了区内路网结构的完善，造成部分路段畅而不通、路宽不一致的情况。

公共设施方面：区内现状公共设施较为齐全，由于历史原因，部分公共设施布局不够合理，部分公共设施服务半径偏长，未能较好地服务整个规划区。

公共绿地方面：区内供居民游憩的公园绿地等开放空间未能不满足当前需求，区内公共绿地较为缺乏。

水系方面：长利河和广利涌现状水质较差，规划修改应结合相关水系规划成果，提出区内水系整治措施，梳理排洪通道，改善生态环境，提升周边片区的居住环境。

第3章. 对相关规划的解读

3.1. 上层次规划

3.1.1. 《肇庆市城市总体规划（2015~2035）》（纲要成果）

根据最新肇庆市城市总体规划，本控规范围位于鼎湖大道与肇庆中路以南。该片区主要以居住、公共服务设施用地为主；长利河沿岸用地也是以商业服务业用地为主。

本规划整体地形较为平缓，规划应充分结合地形地貌条件，以及水域、历史文化景点等公共资源，建设高品质居住区。

3.1.2. 《肇庆新区城市总体规划（2012-2030年）》

根据《肇庆新区城市总体规划（2012-2030）》（以下简称“新区城市总体规划”），肇庆新区的定位为：国家低碳绿色发展示范区、珠三角健康宜居理想城市、肇庆市行政文化中心。

职能定位为：. 新型城市化和区域创新合作示范区；. 肇庆行政管理和文教科研体育中心；以枢纽服务为支撑的生产组织中心；以低碳绿色为特征的健康宜居新城；珠三角养生休闲和商务旅游目的地。

发展目标为：以“引领新型城市化”为主线，以区域合作、制度创新为动力，探索后发地区跨越式发展路径、示范环境敏感地区低碳绿色发展模式，把新区建设成为社会和谐、环境友好、经济繁荣、设施完善、服务优质、在全国新城新区中享有盛名的现代山水新城（区域枢纽价值中心，国际低碳绿色新城，肇庆和谐首善之区）。

本次规划修改应遵循城市总体规划确定的目标指引，强调低碳绿色发展，着力建设健康宜居城市。

3.1.3. 《肇庆新区土地利用总体规划（2010-2020）》（中期调整成果）

根据调整成果，肇庆新区城乡建设用地面积为 57962 亩，交通水利用地面积

为 18370 亩，其他建设用地面积为 1588 亩，肇庆新区建设用地总面积为 77920 亩；核心区城乡建设用地面积为 42369 亩，交通水利用地面积为 14106 亩，其他建设用地面积为 1008 亩，核心区建设用地总面积为 57483 亩。

本次控规范围内大部分为建设用地，其余为耕地、林地和水域，其中建设用地占总用地的 92% 以上，区内建设条件良好。本次控规将充分对接土规，结合建设用地分布情况，合理规划用地布局，推动片区的发展。

3.2. 相关控规

3.2.1. 《肇庆新区重点地段城市设计与控制性详细规划》

《肇庆新区重点地段城市设计与控制性详细规划》（以下简称“原控规”）覆盖的范围处于肇庆新区的西南地段，西起凤凰大道，北至规划广佛肇城际轨道，东至贵广铁路与珠外环高速公路，南临西江（含砚洲岛），规划用地总面积约 65.09 平方公里。

规划思路：用地布局贯彻“融合、混合、缝合、契合”的思路。“契合”低碳发展的理念，通过慢行系统、滨水绿带等将渗入城市内部，促进自然与人文的“融合”；打造了中部活力组团，“缝合”城市功能组团；并在用地布局强调土地的“混合”使用。

一、融合：在已确定的生态、组团格局基础上，加强开敞绿地、生态廊道、慢行绿道的建设，使生态景观向组团渗透，形成自然生态与城市建设互相融合的格局。

二、混合：强调土地混合利用，以组团为单位，加强组团内居住、商务办公、休闲活动等功能有机混合。

三、缝合：通过鼎湖大道及与鼎湖大道并行的东西向城市干道串联，并与砚阳湖、长利河和横槎涌等自然生态景观充分融合，形成人文景观与自然景观交替、功能复合的中部活力组团。

四、契合：契合肇庆新区低碳开发目标，通过集约、紧凑的空间布局以及土地混合、复合利用等城市规划低碳路径、顺应城市风廊以及人性化空间的营造的城市设计手法，开发控制中低碳控制体系建立等，形成本次规划的核心体系。

规划结构：规划中轴线、西江、长利河、横槎涌等河流以及南广铁路将规划区分隔形成多个组团；中轴线与沿水系布置的活力带形成功能复合的十字发展轴；规划快速路网连接各个组团，保证组团间的便捷联系；山、水、绿地生态系统，渗透进入规划区，缝接各个组团，形成“轴带骨架、山水相融、组团布局”的规划结构。

用地布局：原控规规划形成九大功能组团：中轴商务组团、行政办公组团、站前商贸组团、体育休闲组团、总部经济组团、北岭居住组团、广利、横槎居住组团、临港产业组团、砚洲旅游组团。

广利居住组团和新区中路以南的横槎居住组团位于本次控规范围内，规划应结合西江和长利河等景观资源，合理布局居住、休闲度假酒店、生态公园等用地，完善居住配套，打造高端的生态宜居居住组团。规划修改将充分对接原控规，延续其合理部分规划内容，根据实际情况与发展需要修改完善规划内容。

3.2.2. 《肇庆新区起步区控制性详细规划（修改）》

《肇庆新区起步区控制性详细规划（修改）》规划总用地面积为 1685.01 公顷，规划人口规模为 18.14 万人。该规划结合项目发展需要，将原位于鼎湖大道北的大型体育用地调整至规划区中部，位于新区中路与长利大道交叉口处，以便更好于服务肇庆新区。规划根据片区发展需求，完善道路系统，优化用地布局，以落实重点项目；同时结合长利河及砚阳湖等景观资源，将规划区打造成服务肇庆的综合功能中心、广佛才智汇聚的创新平台、汇集文化娱乐的活力之核和低碳示范发展的生态都心。

本次控规范围位于《肇庆新区起步区控制性详细规划（修改）》以南，两片区以鼎湖大道为界，本次控规应加强与起步区控规在道路交通、景观风貌、区域设施共享等方面的研究，促进两个片区协调发展。

3.3. 其他相关规划

3.3.1. 《肇庆新区长利涌水系概念规划·凤凰城市湿地公园详细景观设计》

《肇庆新区长利涌水系概念规划·凤凰城市湿地公园详细景观设计》将长利

河分为三个河段，上段以修复河涌自然环境，构筑生态涵养地带为主；中段主要打造生态休闲水岸，激活新区城市活力；下段着力构筑文化展示窗口，彰显肇庆城市魅力。其中下段即长利河城市湿地公园位于本次规划修改范围内。

总体定位：国家级绿色生态示范基地；珠三角城市湿地公园精品；肇庆市生态文化展示窗口。

规划结构与功能分区：规划结构可概括为蓝脉绿网，一带三区；按功能分为湿地静生活区、生活慢节奏去、城市新天地。其中本次规划范围内的河段属于城市新天地。

另外，长利河概念规划还提出并落实了水系防洪工程、水系连通工程、滨水景观建设与生态修复思路、河道截污与污染源管制手段、开发时序等内容。

本次规划修改应充分加强与长利河概念规划的衔接，从用地性质、交通组织、景观塑造、水质提升、防洪排涝等方面全面对接。

3.3.2. 《肇庆新区核心区水系景观设计方案》

根据《肇庆新区核心区水系景观设计方案》（以下简称“设计方案”），设计方案把长利河定位为岭南门户水道，是肇庆新区展现未来创新生态科技发展及岭南文化为主题特色。

设计方案将原控规长利河周边较为分散的两块商业用地整合在一起，进行集中开发运营，同时保留部分现状旧村用地，降低拆迁成本，对其进行升级改造，调整为娱乐康体用地，同时保留现状河边特色的景观元素，如埠头、大榕树等。

本次控规修改应充分对接设计方案的用地优化建议，并结合长利河周边历史文化资源，结合现代科技、文化创新打造户外现代文化交流活动带，展现肇庆新区城市门户特色。

第4章. 规划定位与规划思路

4.1. 功能定位的相关分析

4.1.1. 上层规划对本规划区的功能定位

《肇庆城市总体规划（2012-2035年）》（以下简称“城市总体规划”）提出，肇庆新区的定位为：国家低碳绿色发展示范区、珠三角健康宜居理想城市、肇庆市行政文化中心。

本次规划区沿西江分布，环境资源良好，是肇庆新区的居住组团，也是肇庆新区核心区的重要组成部分。城市总体规划中，该片区主要布局商业用地和居住用地，着力体现肇庆新区低碳绿色、健康宜居的城市特征。

4.1.2. 原控规对本规划区的定位

《肇庆新区重点地段城市设计与控制性详细规划》（以下简称“原控规”）将本规划区定位为居住组团。规划依托西江良好的生态环境，形成滨江居住组团；通过对沿岸的村庄集镇进行整治改造，提高环境质量。同时在客运码头周边布置购物商场、餐饮等商业设施，形成低密度的特色餐饮、商业街。

4.1.3. 自然环境

本片区紧邻西江，区内有长利河和广利涌等自然水体，生态本底资源雄厚，自然环境优美，具备低碳绿色发展和生态宜居社区建设的环境基础。

4.1.4. 历史文化资源

根据《肇庆市文物保护单位名录》可知，本规划区范围内分布有六处历史文物，分别为龙二古井、长利码头、长利苏式宗祠、长利明赠检校苏工祠、彭泰来故居和彭氏祖祠。其中龙二古井位于龙二村社区居民委员会附近，其余五个均分

布在区内长利河两侧。

本次控规应结合区内历史文化资源以及长利河周边良好的生态本底，打造集休闲购物、娱乐康体与文化教育于一体的综合服务片区。

4.1.5. 与肇庆新区起步区的相互关系

本片区作为肇庆新区核心区的一部分，原控中将本规划区定位为核心区的居住组团。本片区与起北侧的起步区之间主要通过东西向的鼎湖大道以及南北向的凤凰大道、长利大道以及新区中路等干道衔接。起步区靠近本片区的规划用地以公园绿地、康体娱乐和体育休闲为主，相对缺少居住用地及必要的生活配套设施。因此，本次控规方案沿鼎湖大道一侧以居住用地和商业用地开发为主，实现区域联动，促进区域错位发展。

4.2. 规划定位

综合上述相关规划对本片区的定位、历史文化资源、自然本底以及与起步区之间的错位发展关系，本次规划的功能定位确定为：**河涌纵横绿色低碳的养生滨水空间，文脉深厚环境优美的生态宜居社区，配套完善充满活力的新兴产业拓展区。**

4.2.1. 河涌纵横绿色低碳的养生滨水空间

规划区水系资源丰富，区内河涌纵横，区外南侧西江水面开阔，生态良好。规划通过沿线绿地将各片区与公共开敞空间串联起来，同时结合长利河湿地公园，发展旅游服务配套设施和养生休闲设施，将本规划区打造成健康休闲、风景优美的养生滨水空间。

4.2.2. 文脉深厚环境优美的生态宜居社区

规划依托长利河周边历史文化资源，并结合三旧改造以及长利河水系景观改造项目，提升片区的环境质量，增强片区的文化氛围。规划通过开敞空间的营造、

中低强度的开发、滨水空间的提升以及历史文化资源的活化利用，将本片区打造成为展现深厚历史底蕴、传承文脉、集科教与休闲于一体的生态宜居社区。

4.2.3. 配套完善充满活力的新兴产业拓展区

本规划区生态本底资源优越，交通区位优势明显。规划区东侧为新港作业区，水运条件良好，产业发展潜力巨大。根据肇庆新区功能区划新定位，规划区东部的横槎片区定位为电子信息产业园。为充分发挥沿江良好的环境特色和区位优势，规划应进一步完善横槎片区的生活和工作配套设施水平，通过合理的用地布局和科学的开发强度控制，打造配套完善、充满活力的新兴产业拓展区。

4.3. 规划原则

本规划区域周边自然环境优越，交通区位优势突出。本次控规修改须结合周边地区的发展趋势和地块自身的特点，制定合理的发展策略，为本片区及周边区域的快速发展和经济腾飞保驾护航。

4.3.1. 区域协调发展原则

本规划区的区位优势突出，规划从产业和交通等方面实现与周边地区的良好衔接。规划通过城际轻轨、城市快速路、港口、等实现与外部区域（如大西南、广佛肇区域）的快速联系，带动地区发展，同时通过协调本规划区与周边区域的交通、用地布局等方面的联系，促进区域功能互补，实现错位发展。

4.3.2. 可持续发展原则

基于地块内的自然条件及与周边的关系，坚持可持续发展的理念，争取做到近期与远期的良好结合并带动周边地块的协同发展。

4.3.3. 绿色低碳原则

低碳绿色是未来城市发展的主题，规划应尊重现有自然生态格局、采取紧凑用地布局模式、倡导绿色交通方式、创新生态社区模式、重视文化传承保护以及水资源节约循环利用和新能源利用，实现经济发展以低碳为方向、市民生活以低

碳为理念、政府管理以低碳为蓝图的复合发展目标。

4.4. 规划思路

4.4.1. 以交通可达性为基础

本规划区整体上呈东西狭长状，规划区北紧邻广佛肇城际轨道和鼎湖大道，加上区内长利河和广利涌南北向穿过本片区，致使片区内部用地被分割得较为零碎，南北向交通可达性较弱。规划用地布局重点研究地块内部的交通联系，根据各地块交通可达性的不同布局各类用地与设施，力求做到布局科学合理、交通便捷快速。

4.4.2. 综合考虑噪音对不同用地性质布局的影响

本规划区北侧紧邻鼎湖大道快速路，交通噪音对本片区本侧用地的干扰较大，因此本次规划用地布局应重点考虑噪音对各类用地与设施的影响，合理设置绿化隔离带。规划根据各类用地对噪音的敏感性，合理布局用地和设施，尽可能减少交通噪音对规划区的影响。

4.4.3. 公共共享空间的营造

本规划区南侧紧邻西江，区内有长利河、广利涌水系，景观资源丰富。规划在用地布局方面应考虑充分利用滨水资源及长利河两侧的历史文化资源，合理布局公共设施、公园绿地，营造休闲舒适、集生态休闲和文化教育于一体的共享空间，提升片区城市品质。

4.4.4. 加强与已有设计方案的衔接

一、水系景观方面：加强与凤凰城市湿地公园设计和核心区水系景观设计的衔接，合理规划片区的功能定位，完善片区公共配套设施。

二、道路交通方面：加强沿江路与区规划北侧南北向道路的衔接，进一步优化南北的凤凰大道、砚阳路、长利大道和新区中路的道路线型和道路断面，加强规划区与外部的交通联系，重点落实高架桥墩、地面标高等道路交通要素。

三、功能结构方面：加强与长利河水系景观设计以及肇庆新区功能区划布局的对接，从用地布局、交通组织、建筑限高、开发强度等方面全面对接。

第5章. 开发容量测算与开发强度控制

5.1. 人口容量测算

本规划区规划居住人口规模的确定，作如下推断：

5.1.1. 依据肇庆总体规划测算

按城市总体规划平均标准推算：根据《肇庆市城市总体规划（2010~2020年）》确定城市远期（2020年）人口规模为95万人，人均居住用地40.54平方米，居住用地平均人口密度为246人/公顷。

本规划区的居住用地约为122.05公顷。按全市居住用地平均人口密度（即246人/公顷）推算，规划区的居住人口约为3万人。

5.1.2. 依据国家标准测算

参照国标，肇庆属于中等城市，参考《城市居住区规划设计规范 GB50180-93》（2016年版）以及《广东省居住小区技术规范》，其中多层、高层人均居住小区用地控制指标为10~25 m²/人，本规划区的居住用地约为122.05公顷，本规划区内可容纳的居住人口约为4.88万人~12.21万人。

5.1.3. 小结

综上所述，规划预计可容纳人口规模约为5.77万，适当考虑城市人口迁移方向和城市向东扩张等因素，本次规划确定常住人口约6万人左右，居住人口上限控制在8万人以内，人均居住用地约24.28平方米/人。

5.2. 人口容量验证

5.2.1. 依据《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》验证

根据《城市用地分类与规划建设用地标准（GB50137-2011）》，肇庆市属于建筑气候IVB区，对应人均居住用地面积23~36平方米/人。本次规划开发强度

推算的人均居住用地面积为 24.28 平方米/人，符合相关规范的控制要求。

5.2.2. 依据容积率以及开发容量验证

本片区规划居住用地建筑总量约 303886 平方米，按照 70%的住宅建筑比例进行估算（扣除沿街商铺、设备用房等建筑面积），本片区的住宅建筑总量约 2102720 平方米，按照人均 35 平方米的住宅建筑面积进行计算，则本片区的居住用地可容纳的居住人口约为 60078 人，符合上述的人口预测。

5.3. 居住区容积率的确定

根据国家人均居住小区用地指标，多层、高层人均居住小区用地控制指标为 14~25 m²/人。根据上述计算，规划居住用地总计约为 119.53 公顷，规划常住人口约 6 万人。按人均住宅建筑面积（不含小区配套设施建筑面积）不少于 35 平方米，预测居住小区总建筑面积需 210 万平方米，规划区居住小区用地平均容积率需控制在 1.76 以上。为提高整体土地利用效率，实现节约集约用地，规划区新建住宅小区的用地容积率应适当上调。

综合所述，根据《肇庆市城乡管理技术规定》有关要求，结合本片区的功能定位以及节约集约发展等因素，本次规划确定区内规划人均居住用地 25~30m²/人，规划配套人口控制在 6 万人左右，人均住宅建筑面积（不含小区配套设施建筑面积）35 m²/人，区内居住用地的容积率应控制在 2.0~3.5。

5.4. 开发强度控制

在本规划执行过程中，遇到部分特殊情况时，土地开发强度控制应遵循以下原则：

一、对本规划确定的地块进行合并开发时，合并后开发总量不应大于合并前开发量之和；

二、对本规划确定的地块进行细分开发时，细分后开发总量不应大于细分前开发量之和；

三、对本规划土地使用性质有所改变的，应符合兼容性规定，且需要规划主

管部门主持专家论证重新确定。

规划区内各地块土地开发强度详见规划管理单元图则。

第6章. 用地布局规划

6.1. 功能结构

本次控规修改在综合考虑城市发展和环境保护的基础上，充分对接原控规的有关控制要求、长利河水系景观设计方案以及肇庆新区功能区划有关内容，形成“一带两轴三组团”的功能结构框架。

6.1.1. 一带

依托西江大堤两侧生态绿线以及沿西江岸线形成的滨水活力带。

6.1.2. 两轴

指依托鼎湖大道和新区中路自身便利的交通优势所形成的城市发展轴。通过优化用地布局和合理控制建筑退线等措施，营造良好的城市天际线，带动周边区域的发展。

6.1.3. 三组团

规划依托鼎湖大道，同时结合现行总规的功能结构分区要求，将本规划区划分为“西部广利居住组团”、“中部生态休闲组团”和“东部横槎居住组团”。

一、“西部广利居住组团”：指规划区西部的长利片区，规划形成以居住社区为主导，兼有部分商业服务及其他配套设施的生态居住组团。该居住组团总体上按照居住小区布局居住用地，按照居住配套要求配套建设各类公共设施，按片区发展要求配置区域性基础设施。该规划居住组团与北侧的起步区沿鼎湖大道沿线规划用地形成互补，共同促进片区经济社会的发展。

二、“中部生态休闲组团”：指规划范围内长利河两侧的区域，该区域作为肇庆新区中央商务组团中轴线的西江北岸末端部分以及长利河岭南水道的重要组成部分，用地性质主要以娱乐康体用地及公园绿地为主。规划结合长利河水系景观设计方案有关内容，将本规划区打造成集绿色低碳和文化教育于一体的生态

休闲组图。规划依托片区内的自然生态资源和历史文化资源，沿长利河两侧布局公共绿地，营造滨水空间；并保留部分现状村庄进行改造升级，提升规划区整体的环境品质。

三、“东部横槎居住组团”：分布在东侧区域，主要由鼎湖大道、新区中路以及沿江路围合而成，组团内包括居住用地、公共服务设施用地和公共绿地等。区内依托良好的交通区位优势和临江环境优势，并结合肇庆新区功能区划的规划布局，打造以居住为主体，兼容布局公共设施功能的居住组图，同时结合规范要求完善相关配套设施。

6.2. 用地布局规划

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）划分，本规划区的基本用地构成包括居住用地（R）、公共管理与公共服务用地（A）、商业服务业设施用地（B）、公用设施用地（U）、道路与交通设施用地（S）和绿地与广场用地（G）等。

规划总用地面积为 404.7 公顷。其中，规划居住用地约为 119.53 公顷，占城市建设用地面积的 29.53%；规划公共管理与公共服务用地面积约为 24.24 公顷，占城市建设用地面积的 5.99%；规划商业服务业设施用地面积约为 62.04 公顷，占城市建设用地面积的 15.33%；公用设施用地面积约为 10.83 公顷，占城市建设用地面积的 2.68%；道路与交通设施用地面积约为 91.8 公顷，占城市建设用地面积的 22.68%；绿地与广场用地面积约为 96.27 公顷，占城市建设用地面积的 23.79%。

表 6-1：规划用地统计表

序号	用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地 百分比
1	R		居住用地	119.53	29.53%
		R2	二类居住用地	119.53	29.53%
2	A		公共管理与公共服务 用地	24.24	5.99%
	其中	A1	行政办公用地	3.36	0.83%
		A2	文化设施用地	0.53	0.13%

序号	用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地 百分比
		A3	教育科研用地	17.44	4.31%
		A4	体育用地	0.38	0.09%
		A5	医疗卫生用地	2.20	0.54%
		A6	社会福利用地	0.33	0.08%
3	B		商业服务业设施用地	62.04	15.33%
	其中	B1	商业用地	30.68	7.58%
		B2	商务用地	17.07	4.22%
		B3	娱乐康体用地	12.68	3.13%
		B4	公用设施营业网点用地	1.60	0.39%
4	U		公用设施用地	10.83	2.68%
	其中	U1	公用工程用地	0.70	0.17%
		U2	环境设施用地	9.46	2.34%
		U3	安全设施用地	0.67	0.16%
5	S		道路与交通设施用地	91.80	22.68%
	其中	S1	城市道路用地	84.57	20.90%
		S3	交通枢纽用地	4.82	1.19%
		S4	交通站场用地	2.41	0.60%
6	G		绿地与广场用地	96.27	23.79%
	其中	G1	公园绿地	90.04	22.25%
		G2	防护绿地	0.76	0.19%
		G3	广场用地	5.47	1.35%
7	合计		城市建设用地	404.70	100.00%

第7章. 规划控制框架与地块划分

7.1. 管理单元、街坊、地块三级控制体系

根据《肇庆新区城市总体规划（2012~2030）》确定的用地布局结构，划分不同的城市功能分区，进一步细化明确各项用地，确定并完善相应的各类公共服务设施配建项目和规模，并根据建设情况、城市发展的需要和用地指标核算。依据《中华人民共和国城乡规划法》与广东省有关规范及标准，参照国内同类规划的先进经验，对接原控规有关控制要求，并结合肇庆新区本地具体情况以及原控规的管理延续性，本次规划的土地利用采用管理单元，街坊、地块三级控制框架：

管理单元：为确保实现片区建设的总体功能目标而设置的控制功能分区，参考整个新区的功能分区和规划管理的延续性，参照原控规，本片区分属于 XQ-GL 和 XQ-HC 两个管理单元。管理单元对主体功能规模、建设总量、城市或地区公共服务配套设施、城市或地区功能构成、城市景观等方面提出具体的控制要求。

街坊：在管理单元层次下，以城市道路为基础的下一级控制区。街坊设置以提高规划控制的合理弹性，对街坊的功能、建设总量、公共设施、交通组织与景观塑造提出具体的控制要求。

地块：为控制性详细规划的基本单元，是城市规划建设，土地批租的依据。地块通过土地使用性质、土地使用强度指标与规划控制措施，对规划区内建设项目进行控制，形成合理的城市公共系统与环境，达到规划控制目标。

7.2. 地块划分与编号

7.2.1. 地块划分原则

控制性详细规划的作用主要在于将系统规划语言“转译”为管理语言，以便于从微观上对各规划地块提出具体的控制内容和要求，从而强化规划与管理的衔接，为修建性详细规划和建筑设计提供可靠依据。因此规划区内地块划分不应停留于简单的表面形式上，要根据开发建设管理的灵活性、可操作性等因素，对地

块进行合理划分。其边界的确定，遵循以下原则：

一、以土地利用规划为依据，满足城市红线、绿线、蓝线等专业规划的要求，杜绝用地不相容使用的前提下进行地块划分。

二、地块划分要便于规划管理和分片开发分期建设的需要，有利于修建性详细规划的编制和土地出让。

三、界限应具有明显的可识别性，如河流、城市道路等地物。

四、规划地块划分尽可能兼顾地块的土地使用权和产权边界。

五、地块划分有利于制定建设控制引导原则。

六、同一规划地块的控制要素要求相同。

七、根据建设项目的需要，可以对两块以上的相邻同性质地块进行整体开发。

7.2.2. 地块编号

本规划区地块划分共分为三层次，地块编码采用三级编码办法，即“单元代码+街坊代码+地块代码”组成。

一、“单元代码”由两个部分组成，以“肇庆新区”地区的“新区”拼音字母“XQ”为代码前缀，后面采用单元汉语拼音简写作为后缀，“GL”代表广利居住单元；“HC”代表横槎居住单元。

二、“街坊代码”由道路或者其它自然物划分为地块，采用阿拉伯数字编码，如“XQ-GL01”表示肇庆新区广利居住单元的第01街区。

三、“地块代码”指街坊代码内不同使用性质或权属的用地，用阿拉伯数字表达。地块编号原则上采用从上到下、从左到右的顺序。如“XQ-GL0101”表示肇庆新区广利居住单元01街区01地块。

四、每一街坊代码和地块代码所表示地块并不一定代表实际开发的用地红线范围。在具体开发建设中，可根据实际情况对地块进行细分或对细分地块合并。

第8章. “四线”控制规划

8.1. 城市黄线控制规划

8.1.1. 概念

城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线。

城市黄线应包括如下分类：

一、城市公共汽车首末站、出租汽车停车场、大型公共停车场；城市轨道交通线、站、场、车辆段、保养维修基地；城市水运码头；机场；城市交通综合换乘枢纽；城市交通广场等城市公共交通设施。

二、取水工程设施（取水点、取水构筑物及一级泵站）和水处理工程设施等城市供水设施。

三、排水设施；污水处理设施；垃圾转运站、垃圾码头、垃圾堆肥厂、垃圾焚烧厂、卫生填埋场（厂）；环境卫生车辆停车场和修造厂；环境质量监测站等城市环境卫生设施。

四、城市气源和燃气储配站等城市供燃气设施。

五、城市热源、区域性热力站、热力线走廊等城市供热设施。

六、城市发电厂、区域变电所（站）、市区变电所（站）、高压线走廊等城市供电设施。

七、邮政局、邮政通信枢纽、邮政支局；电信局、电信支局；卫星接收站、微波站；广播电台、电视台等城市通信设施。

八、消防指挥调度中心、消防站等城市消防设施。

九、防洪堤墙、排洪沟与截洪沟、防洪闸等城市防洪设施。

十、避震疏散场地、气象预警中心等城市抗震防灾设施。

8.1.2. 规划原则

一、处理好近期建设与长远发展，经济发展与资源条件的关系，改善城市公共服务条件，保障城市基础设施合理布局。

二、符合国家、各部门有关技术标准。

三、加强规划的可操作性，保证基础设施用地范围界定明确，管理方便。

8.1.3. 黄线规划

本次规划的黄线范围包括广佛肇城际轨道、垃圾转运站、污水处理厂、分布式能源站、公交站场、综合医院、客运站场、码头、消防站等城市基础设施和大型广场用地的边界线。

8.1.4. 黄线管制基本要求

一、城市黄线一经批准，不得擅自调整。

因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线。调整后的城市黄线，应当随调整后的城市规划一并报批。

调整后的城市黄线应当在报批前进行公示，法律、法规规定不得公开的除外。

二、在城市黄线内进行建设活动，应当贯彻安全、高效、经济的方针，处理好近、远期关系，根据城市发展的实际需要，分期有序实施。

三、在城市黄线范围内禁止进行下列活动：

- （一）违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；
- （二）违反国家有关技术标准和规范进行建设；
- （三）未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；
- （四）其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

四、在城市黄线内进行建设，应当符合经批准的城市规划。

在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施应当依法向城乡规划主管部门申请城市规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续；迁移、拆除城市黄线内城市基础设施的，应当依据有关法律、法规办理相关审批手续。

五、因建设或其他特殊情况需要临时占用城市黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。违反本办法规定，有下列行为之一的，依据《城乡规划法》等法律、法规予以处罚。

六、未经人民政府和规划主管部门批准在城市黄线范围内进行建设活动的。

七、擅自改变城市黄线内土地用途的。

八、未按规划许可的要求进行建设的。

8.2. 城市蓝线控制规划

8.2.1. 概念

城市蓝线是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

8.2.2. 规划原则

一、正确处理好城市建设与城市地表水体保护的关系；统筹考虑城市水系的整体性、协调性、安全性和功能性，改善城市生态和人居环境，保障城市水系安全。

二、体现法律、法规的权威性和严肃性，各有关部门和建设单位必须严格遵守，保证城市蓝线用地和安全问题。

三、加强规划的可操作性，使对水体的保护做到范围界定明确、管理方便。

8.2.3. 蓝线规划

河道蓝线的划定是一项系统性较强的工作，它不仅要考虑河道行洪、排涝等

功能，还应以人为本、追求生态安全和人与自然的和谐，坚持科学性、合理性、可行性相统一，使河道的经济效益、环境效益、社会效益达到较好的结合，从而加强城市水系的保护与管理，保障城市供水、防洪和通航安全，改善城市人居环境，促进城市健康、协调和可持续发展。

本次规划范围内的蓝线控制区包括长利河和广利涌的水体

8.2.4. 蓝线管制基本要求

一、城市蓝线一经批准，不得擅自调整。

因城市发展和城市布局结构变化等原因，确实需要调整城市蓝线的，应当依法调整城市规划，并相应调整城市蓝线。调整后的城市蓝线，应当随调整后的城市规划一并报批。

调整后的城市蓝线应当在报批前进行公示，法律、法规规定不得公开的除外。

二、在城市蓝线内禁止进行下列活动：

- （一）违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；
- （二）擅自填埋、占用城市蓝线内水域；
- （三）影响水系安全的爆破、采石、取土；
- （四）擅自建设各类排污设施；
- （五）其它对城市水系保护构成破坏的活动。

三、在城市蓝线内进行各项建设，必须符合经批准的城市规划。

在城市蓝线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施应当依法向城乡规划主管部门申请城市规划许可，并依照有关法律、法规办理相关手续。

需要临时占用城市蓝线内的用地或水域的，应当报经区人民政府、城乡规划主管部门同意，并依法办理相关审批手续；临时占用后，应当限期恢复。

违反本办法规定，在城市蓝线范围内进行各类建设活动的，按照《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规的规定处罚。

8.3. 城市绿线控制规划

8.3.1. 概念

城市绿线是指城市各类绿地范围的控制线。

8.3.2. 绿线规划

本规划中城市绿线主要为公共绿地和防护绿地，具体规划详见绿地景观系统规划图。

8.3.3. 绿线管制基本要求

一、批准的城市绿线应向社会公布，接受公众监督。

所有单位和个人都有保护城市绿线，服从城市绿线管理的义务；都有监督城市绿线管理，举报、投诉城市绿线管理违法行为的权利。

二、城市绿线范围内的现有绿地和规划绿地，由市规划、园林绿化行政主管部门负责监督管理并建立数据库，实施绿地数据的动态管理。

三、城市绿线范围内规划的公共绿地、防护绿地、居住区绿地、单位附属绿地、道路绿地、风景林地等，必须按照《城市用地分类与规划建设用地标准》、《公园设计规范》等标准进行建设。

四、城市绿线内用地，任何单位和个人不得改作他用。有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行任何工程建设。因城市建设或者其他特殊情况，确需临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。占用期满后，占用者应当恢复绿地并按照规定给绿地所有者以补偿。

五、近期不进行绿化建设的规划绿地范围内的建设活动，应当进行生态环境影响分析，并按照《城乡规划法》的规定，予以严格控制。

六、在城市绿线范围内，不符合绿地系统规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。

8.4. 城市紫线控制规划

8.4.1. 概念

城市紫线是指历史文化街区和省、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。

8.4.2. 紫线规划

根据《肇庆市文物保护单位名录》可知，本规划区范围内分布有六处历史文物，分别为龙二古井、长利码头、长利苏式宗祠、长利明赠检校苏工祠、彭泰来故居和彭氏祖祠。本次控规将划定区内六处历史文物的城市紫线管制范围，并结合城市紫线管理要求，进行严格管理。

8.4.3. 紫线管理的基本要求

一、划定保护历史文化街区和历史建筑的紫线应当遵循下列原则：

（一）历史文化街区的保护范围应当包括历史建筑物、构筑物和其风貌环境所组成的核心地段，以及为确保该地段的风貌、特色完整性而必须进行建设控制的地区。

（二）历史建筑的保护范围应当包括历史建筑本身和必要的风貌协调区。

（三）控制范围清晰，附有明确的地理坐标及相应的界址地形图。

（四）城市紫线范围内文物保护单位保护范围的划定，依据国家有关文物保护的法律、法规。

二、在城市紫线范围内禁止进行下列活动：

（一）违反保护规划的大面积拆除、开发；

- （二）对历史文化街区传统格局和风貌构成影响的大面积改建；
- （三）损坏或者拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施；
- （四）修建破坏历史文化街区传统风貌的建筑物、构筑物和其他设施；
- （五）占用或者破坏保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路和古树名木等；
- （六）其他对历史文化街区和历史建筑的保护构成破坏性影响的活动。

第9章. 道路交通规划

9.1. 规划原则

一、与肇庆新区城市总体规划的路网相衔接，从更大区域范围内进行路网协调。规划道路以快速、顺畅为原则。

二、依托鼎湖大道、新区中路、凤凰大道、长利大道以及沿江路等交通干道，合理确定道路等级和道路线网密度，提高可达性及利用率，加强交通联系功能。

三、保证城市主干路的畅顺，限制路段开口，增大路口通行能力，提高路段车流量、确保规划道路快速和顺畅。

四、构筑一个以公交优先、各种交通方式协调共存、便捷高效的综合交通。

五、道路交通规划要考虑规划区开发建设的时序，近远期相结合。

9.2. 规划构思

建立绿色交通体系，交通组织与用地布局协调发展。通过梳理现状道路结构以及区内用地权属情况，结合城际轨道高架桥墩与规划桥梁高架路段，确定区内主要城市道路线形，加强片区内南北交通联系。

9.2.1. 城市道路交通

一、结合区内道路现状及用地权属，合理优化道路线形。

二、除长利大道和砚阳路外，其余城市主要干道（快速路、主干路、次干路）的基本布局及红线宽度，大致按总体规划和部分道路施工方案的道路红线设计。

9.2.2. 公交系统及停车设施

规划提倡建设公交先导小区，以区域公交枢纽为中心点，提供多样公交及泊车转乘设施，鼓励市民减少使用汽车，而改乘公共交通工具。

设计保证在多个大型公建及重要的行政办区域内提供足够的停车设施。

9.2.3. 慢行系统

结合主要道路的步行道、滨水绿道以及西江大堤，联系区内各个组团，形成串联主要景观节点的慢行系统，提高本规划区的慢行系统通达能力，提升片区的幸福指数。

9.3. 道路系统规划

9.3.1. 道路布局

规划保留现有实施的城市道路以及周边已定位的城市路段和交叉口，并结合合理规划道路交通，增强规划区南北向交通联系，确保区内道路交通的顺畅和行车的安全。规划区整体上形成以鼎湖大道、凤凰大道、砚阳路、长利大道以及新区中路为骨架的路网体系，内部通过多条支路联系各个地块。

9.3.2. 道路等级与宽度

道路系统可分为“快速路、主干路、次干路及支路”四个层次。其中规划主干路（包括快速路）控制为“三横四纵”的道路骨架。

一、快速路：区内快速路为鼎湖大道，道路红线宽度整体控制为 88 米，局部区域根据交通组织以及道路施工设计需要适当拓宽。快速路规划道路断面形式为四块板，该等级道路两侧建筑物要求后退道路红线为 15 米。

二、主干路：包括凤凰大道、砚阳路、长利大道、新区中路、沿江路以及东侧规划干道。其中，新区中路道路红线宽度为 70 米，断面形式为四块板，该等级道路两侧建筑物要求后退道路红线为 15 米。长利大道和沿江路道路宽度为 40 米，断面形式为两块板，该等级道路两侧建筑物要求后退道路红线为 8 米。除鼎湖大道、长利大道和沿江路之外，其余主干路的道路红线宽度为 50 米，断面形式为两块板，该等级道路两侧建筑物要求后退道路红线为 15 米。

三、次干路：主要包括县道 413 以及三条南北向规划道路，道路宽度主要有 30 米和 38 米，其两侧建筑物要求后退道路红线 5 米以上。

四、支路：主要为规划区的内部道路，道路红线宽度有 12、16、18、20 和 24 米五种类型。该等级道路两侧建筑物要求后退道路红线为 3 米以上。

各道路断面形式及宽度参见“道路交通规划图”。

9.3.3. 道路横断面形式

原则上要满足交通、道路绿化、管线的敷设等要求，同时应与道路功能、沿线用地布局相协调。

机动车道规划根据交通量和通行能力及设计时速，车道宽度控制在 3.5 米，人行道宽度既应满足人通行的安全、畅通要求，又应满足在人行道上植树绿化、立杆、埋设地下管线以及布置其他设施的要求。道路绿化宽度与红线宽度的比例一般为 15~30%。

表 9-1 规划道路断面形式一览表

序号	道路名称	方向	起点	终点	规划宽度(米)	断面形式	单向机动车道数	道路等级
1	鼎湖大道	东西	凤凰大道	新区中路	88	6+7.5+4.5+16+20+16+4.5+7.5+6	4	快速路
2	新区中路	南北	鼎湖大道	B-09	70	8+8+2+15+4+15+2+8+8	4	主干路
3	沿江路	东西	凤凰大道	B-09	40	3.5+3.75+1+11+3+11+1+3.75+3.5	3	主干路
4	凤凰大道	东西	鼎湖大道	沿江路	50	6+4+2.5+11+3+11+.5+4+6	3	主干路
5	砚阳路	南北	鼎湖大道	沿江路	50	6+4+2.5+11+3+11+.5+4+6	3	主干路
6	长利大道	东西	鼎湖大道	沿江路	40	3.5+3.75+1+11+3+11+1+3.75+3.5	3	主干路
7	新广路	东西	凤凰大道	砚阳路	24	4.5+15.0+4.5	2	支路
8	和平路	南北	新广路	沿江路	16	3.5+9.0+3.5	1	支路
9	建国路	南北	利民路	振兴路	12	2.5+7+2.5	1	支路
10	景泰路	南北	鼎湖大道	沿江路	24	4.5+15+4.5	2	支路
11	城中路	南北	A-06	沿江路	16	3.5+9.0+3.5	1	支路
12	利民路	东西	和平路	长利大道	18	2.5+13+2.5	2	支路
13	振兴路	东西	和平路	长利大道	20	3+14+3	2	支路
14	X413	东西	凤凰大道	砚阳路	30	4.25+21.5+4.25	3	次干路

序号	道路名称	方向	起点	终点	规划宽度(米)	断面形式	单向机动车道数	道路等级
15	A-01	南北	新广路	A-04	20	3+14+3	2	支路
16	A-02	南北	鼎湖大道	沿江路	24	4.5+15+4.5	2	支路
17	A-03	东西	鼎湖大道	沿江路	30	4.25+21.5+4.25	3	次干路
18	A-04	东西	凤凰大道	A-03	24	4.5+15.0+4.5	2	支路
19	A-05	东西	A-03	X413	20	3+14+3	2	支路
20	A-06	东西	新广路	长利大道	20	4.5+15.0+4.5	2	支路
21	B-01	东西	鼎湖大道	新区中路	24	4.5+15+4.5	2	支路
21	B-02	南北	新区中路	沿江路	24	4.5+15+4.5	2	支路
22	B-03	东西	B-01	B-05	24	4.5+15+4.5	2	支路
23	B-04	南北	新区中路	沿江路	24	4.5+15+4.5	2	支路
24	B-05	南北	新区中路	沿江路	24	4.5+15+4.5	2	支路
25	B-06	南北	新区中路	沿江路	38	5.5+1+11+3+11+1+5.5	3	次干路
26	B-07	南北	新区中路	沿江路	24	4.5+15+4.5	2	支路
27	B-08	南北	新区中路	沿江路	38	5.5+1+11+3+11+1+5.5	3	次干路
28	B-09	南北	新区中路	沿江路	50	6+4+2.5+11+3+11+.5+4+6	3	主干路

9.3.4. 城市道路纵断面规划

综合考虑城市竖向规划、沿线地形、地质、水文、地下管线和排水要求，及保证行车安全、舒适等因素，本规划区城市道路的机动车道最大纵坡规定如下表：

表 9-2 规划道路机动车道最大纵坡

道路类型	设计车速（公里/小时）	最大坡度（%）
快速路	60~80	5~4
主干路	40~60	6~5
次干路	30~40	7~6
支路	20~30	8~7

9.3.5. 道路交叉口控制

一、道路交叉口控制方式

参考国家相关规范，确定本次规划的道路交叉口形式，规划一般路口采用信

号灯控制形式，保证道路通行能力；支路与主干路相交路口，采用右进右出形式，保证干道交通流的快速和畅通。道路交叉口转弯半径结合实际情况按下表控制：

表 9-3 道路交叉口控制形式一览表

道路等级	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	C	C	C	D 或 F
主干路	C	C	C	D 或 F
次干路			D	D 或 E
支路				E

注：B—不完全互通式立交；C—展宽式信号灯管理平面交叉；D—信号灯管理平面交叉；E—不设信号灯交叉口，但设有减速让行标志；F—右进右出交叉口。

二、道路转弯半径

根据《城市道路设计规范》要求，通过计算各等级道路设计速度在交叉口处折减需求，提出不同道路交叉口的转弯半径要求如下。

表 9-4 平面交叉口转弯半径技术标准（M）

道路等级	快速路	主干路	次干路	支路
快速路	35	30	20—25	15—20
主干路	30	25	15—20	12—15
次干路	—	—	15	10—12
支路	—	—	—	8—10

注：①以上数值依据《城市道路设计规范》得出；②道路宽度变化超过原建筑退缩线或线路走向有变化的参照上表确定转弯半径；③道路未调整的或扩展占用原建筑退缩位时，维持原转弯半径不变；④在用地许可条件下建议取表中上限值。除特殊情况外，所有道路最小转弯半径不小于 8 米。

9.4. 交通设施规划

9.4.1. 公交场站

公交场站需求测算：规划区内人口规模为 6 万人，按 1000 人需要一辆标准车计算，规划区需要有 60 辆公交车进行服务。设定每个枢纽站/首末站的车辆数为 60 辆，则该片区至少需 1 个枢纽站/首末站，站场的占地面积应在 1 公顷以上，满足为每辆公交车提供至少 190 平方米的占地面积。

规划结合规划区带状的城市形态，分别与广利片区与横槎片区各设置一处公

交首末站，以满足整个规划区的发展要求。其中，广利片区规划公交首末站位于广利渡口南侧，用地面积约 1.08 公顷；另一处规划的公交首末站位于横槎片区南部、规划轮渡码头（肇庆新港旧址）北侧，用地面积约 1.7 公顷。规划同时结合规划的两处轮渡码头，各设置一处大型社会停车场。

9.4.2. 停车设施

一、配建停车场

不同性质用地的配建停车场规模主要根据《肇庆城乡规划管理技术规定》有关要求控制。

表 9-5：配建停车标准一览表

建筑类型		计算单位	标准车位数 (小型汽车)	标准车位数 (摩托车、自行车)
住宅	套内面积小于 70 m ²	车位/户	0.5	2
	套内面积 70-90 m ²	车位/户	0.8~1	2
	套内面积 90-130 m ²	车位/户	1	2
	套内面积大于 130 m ²	车位/户	1~2	≥2
酒店	星级酒店	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5	≥0.5
	一般酒店	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.4	≥0.5
饮食酒楼		车位/100 m ² 营业面积	≥2	≥3
办公楼	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	≥2	≥4
	其它办公	车位/100 m ² 建筑面积	≥1.5	≥2
商店	大型商业	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5	≥7
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6	≥10
	农贸市场(菜市场)	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5	≥10
	专业市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6	≥7
医院	综合性医院	车位/100 m ² 建筑面积	≥1.0	≥4
	独立门诊	车位/100 m ² 建筑面积	≥1.0	≥4
学校	高等教育	车位/100 师生	≥2.0	≥80
	中学	车位/100 师生	≥2.0	≥80
	小学	车位/100 师生	≥2.0	≥20
	幼儿园	车位/100 师生	≥2.0	≥5
体育馆	≥3000 座	车位/100 座	≥3	≥30
	<3000 座	车位/100 座	≥2.5	≥20
体育场	≥20000 座	车位/100 座	≥3	≥25
	<20000 座	车位/100 座	≥2.5	≥20

建筑类型		计算单位	标准车位数 (小型汽车)	标准车位数 (摩托车、自行车)
影剧院 礼堂	市级	车位/100座	≥8	≥20
	一般	车位/100座	≥4	≥30
展览馆		车位/100 m ² 建筑面积	≥1.0	≥5
图书馆、文化馆、科技馆、文化宫等文化设施		车位/100 m ² 建筑面积	0.5~1.0	≥5
城市公园、休闲广场		车位/1000 m ² 游览面积	0.5~1.5	≥5
市区风景旅游区		车位/1000 m ² 游览面积	0.5~1.5	≥0.5
厂房仓库		车位/1000 m ² 建筑面积	0.2~0.6	≥2

二、公共停车场

公共停车场需求测算：根据规划区人口规模（6万），按人均0.6m²泊位计算，共需要3.6公顷、约1100个泊位的公共停车场规模。

从集约利用土地的角度考虑，鼓励通过配建停车场和结合绿地、公园、广场设置地下公共停车场来满足规划区停车需求。

规划结合轮渡码头集散用地和大型广场用地，共规划3处地面公共停车场，可满足公共停车需求。

9.4.3. 加油加气站

加油加气站需求测算：在规划区主要出入口的干道两侧布置加油或加气站，且满足服务半径0.9-1.2km的要求，在建设区应满足0.2个/km²的分布数量，本规划总用地面积为4.07km²，须配置一处加油加气站。

本次控规结合技术规范有关要求以及《肇庆市中心城区加油、加气站布点规划（2013-2020）》布局内容，于本规划区设置一处加油加气站和一处分布式能源站。其中加油加气站位于广利片区北侧、鼎湖大道与长利大道交叉口处，规划用地面积约0.27公顷；分布式能源站位于广利片区中部、污水处理厂北侧，占地面积约为0.37公顷。

9.5. 慢行系统

规划结合肇庆新区“低碳绿色”的发展理念，通过建设高品质的慢行网络，

以提升片区内的人均环境和城市品质。

9.5.1. 城市绿道

规划区具有良好的滨水生态本底，结合长利河、广利涌的滨水绿地和主要道路人行道，设置自行车休闲健身绿道。通过休闲建设绿道把规划区各个组团串联起来，积极融入整个肇庆新区绿道系统，突显城市景观和滨水景观，打造市民休闲健身之道，游客观光消费之道，发展绿色经济之道。自行车停放点综合考虑公交车站点与出租车停靠点位置，尽量保证无缝换乘。

9.5.2. 社区绿道

主要衔接公共交通系统站点、公共中心、商业体以及广场、滨水空间、公园绿地等开放空间，局部路段通过设置二层步行系统以及地下步行空间，形成二层、地面以及地下立体化、人性化、全天候、连续整体的步行体系。

第 10 章. 公共服务设施规划

10.1. 公共服务设施现状

规划区内现状公共服务设施包括行政管理、教育机构、医疗保健机构和商业金融等，种类相对较为齐全，部分设施服务整个肇庆新区（如鼎湖中医院），其余大部分为镇级公服设施。区内目前基本能够满足现状要求，但与其作为肇庆新区核心区的一部分的城市定位与服务人口不相称。部分设施用地规模偏小，如现状汽车站。

10.2. 规划原则

一、依照人口容量和服务半径确定设施规模和位置，保证设施均等化，同时满足规划区未来发展需求。

二、规划建设便利、安全、安静、绿地充足、配套完善的城市服务体系。

三、建立布局合理、功能齐全的公共设施网络，方便人们生活，满足人们对就近服务的需求。

10.3. 公共服务设施的配套体系

建构“片区—邻里—社区”的公共配套体系，使配套体系更合理，公共设施层次更丰富。

10.3.1. 片区层面

服务于某一城市组团的片区，并承担独立的综合职能；

10.3.2. 邻里共享管理单元层面

结合规划区现状住区建设实际需求，建议在居住区与居住小区之间细化设置一中间层次，以大约为 2~3 万/单元为基数设置邻里共享管理单元；规划参考国家、省相关居住小区规范基础上，以 500~800 米为公共服务半径，配置街坊社

区、居住组团无法满足的公共服务及设施，如小学、社区服务综合体（规划提供一定设施载体，根据邻里单元的实际需求，配备相应的综合服务功能的综合社区服务设施）等公共服务设施。

10.3.3. 街坊社区层面

相当于居住组团规模，针对现状居民社区以街坊（居委会、村委会）为单元，配建较完善的能满足社区居民物质与文化生活需要的公共服务设施。

规划区内片区层面、邻里共享单元层面的公共配套与服务设施一般独立计算用地，街坊社区层面则计入居住用地。

规划配套公共与公用设施详见表 10-1。

10.4. 规划布局

规划充分考虑组团的规模和服务半径等因素，配置组团级公共设施，并通过快速公交和接驳巴士与区域中心和邻里中心相联系。

10.4.1. 配套规模

规划范围内公共服务设施规划用地约为 86.28 公顷，占总用地 21.32%。

区内公共服务设施主要包括行政办公设施、文化设施、教育科研设施、体育设施、商业设施、娱乐康体设施以及住宅区的各种服务设施。

规划各类公共服务配套设施的分布情况详见“公共服务设施规划图”。

10.4.2. 规划布局

一、规划保留区内现状行政设施和教育科研设施，并对其进行扩建，以满足规划发展需求。

二、规划对接肇庆新区起步区控规修改方案，同时结合新区功能区划结构图以及长利河水系景观设计有关要求，沿鼎湖大道南侧和新区中路南侧布局公共服务设施，包括行政设施、教育科研设施、文体设施和商业设施等，与周边区域形成功能互补，增强规划的可操作性。

三、规划结合相关专项规划内容，于长利大道西侧设置一处加油站，满足片区的发展需求；同时根据技术规范要求，完善环卫设施的配套。

10.5. 居住公共配套与服务设施布局

规划根据《广东省居住小区技术规范》、《肇庆市城乡规划管理技术规定》确定居住小区、居住组团（含住宅街坊）的各类公共服务设施配建项目和规模标准。具体项目见“公共与公用设施规划图”。

规划以住宅性质、人口规模、人口结构及人口密度对公共服务设施内容的需求差异为主要依据，划分由街坊社区共同组成的邻里共享单元，按照2—3万人划分为一个邻里共享单元。

居住区及居住小区级设施以邻里共享单元为依据，并综合考虑各类公共服务设施配建项目的规模标准、服务半径要求进行配置。

10.5.1. 教育设施

一、中小学

结合原控规布局以及相关规范要求，本次控规设置1所独立高中（现状保留），一所独立初中（现状保留），一所完全中学（新增）以及两所小学（一所保留，位于广利片区；一所新增，位于横槎片区）。其中，独立高中用地位于XQ-GL1504，规模为48班，占地面积约为3.76公顷；独立中学用地位于XQ-BL2301地块，规模为32班，占地面积约为1.76公顷；现状保留的中心小学位于XQ-BL1505地块，规模为48班，占地面积约为1.36公顷。

规划教育科研用地的容积率为1.2以内，建筑密度不大于25%，绿地率不小于40%，教学楼建筑层数不大于4层。

二、幼儿园、托儿所

幼托按服务300~500米配置，规划幼托结合设置，以充分利用室外场地。标准幼儿园规模为9班或12班，每班容30座，每处用地2700~5400平方米，每0.7~1.2万居民设一处。本规划区共设9处。规划容积率控制在0.7以内，建筑密度不大于25%，绿地率不小于35%，层数不宜高于3层。

10.5.2. 文体设施

文化综合服务中心：位于 XQ-GL1702 地块，用地面积 0.53 公顷，宜配置文化康乐设施、图书阅览、科技普法、教育培训、书店等设施。

综合体育活动中心：规划区配置一处综合体育中心，位于 XQ-GL2102 地块，用地面积 0.38 公顷，该地块与相邻的 XQ-GL2104 地块（文体广场）共同形成体育中心，宜配置户外健身场地、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。

社区文化活动站：规划在 XQ-GL0701、XQ-GL2302 和 XQ-HC0101 和 XQ-HC0701 地块设置四处社区文化活动站，宜配置文化康乐、图书阅览、科普宣传、老年人活动、青少年活动及儿童活动等设施。

居民健身场所：结合新建小区中心绿地、城市公园绿地，规划区内按 0.5~1.5 万人设置 1 处居民健身设施。规划共设置 4 处，其中广利片区与横槎片区各设置 2 处，每处用地面积 1500 平方米以上。

10.5.3. 医疗卫生设施

综合医院：根据技术管理规范要求 2，5—10 万的人口规模须配置占地面积为 2200—2400 平方米的医疗用地；10—20 万人规模须配置占地面积为 5600—6000 平方米的医疗用地。本规划区设置 1 处医疗卫生用地，占地面积为 21951 平方米，满足整核心区的发展需求。

社区卫生服务站：按 0.5—1 万人设置 1 处，本规划区须设置 6 处。考虑到本规划区中部已建成一处综合医院，综合医院周边无需重复设置社区卫生服务站。结合规划区城市形态以及发展需求，本规划区共设置 5 处，建筑面积控制在 150 平方米，可结合居委会或其它建筑进行设置。

10.5.4. 市政公用设施

垃圾收集站：根据规范要求，垃圾收集站每 2500 人至 5000 人设置一处。本规划区规划人口约为 5000 人。规划结合城市发展需求，于本规划区共设置 12 处公共厕所，每处建筑面积为 110 平方米。

公共厕所：根据规范要求，垃圾收集站每 2500 人至 5000 人设置一处。本规划区设置 12 处公共厕所，规划公共厕所每处建筑面积控制在 60 平方米。

开闭所：规划结合城市发展需要，规划于整个片区内共设置 6 处开闭所。

邮政所：规划结合原控规有关要求以及规范技术规定，与规划区内设置一处邮政所，位于 XQ-GL0101 地块内。

10.5.5. 商业服务与金融设施

为居住小区及相应人口规模的若干居住组团或住宅街坊等配建的商业服务和金融邮电设施，规划按服务半径 300~500 米布局。规划在沿街商住楼底层设置综合商业及服务业设施，包括满足居民日常生活基本需要的各类零售商店、储蓄所、邮政所、公用电话、换气站、餐饮店、理发店、修配商店等；建议布置在小区、组团或街坊外围的城市道路两侧，空间上相互联系，项目规模相互补充。

肉菜市场：规划设置肉菜市场 3 处，分别位于 XQ-GL1001（新建）、XQ-GL2403（现状保留，独立占地）和 XQ-HC0201 地块（新建）。部分小型肉菜生鲜超市可与小区商业服务设施结合，设于住区沿街商住楼首层，方便居民使用，亦可与其他小区公共服务设施结合设置。部分高档住宅区市场配套也可由周边大型商业超市满足。

规划同时结合新区功能区划，进一步优化用地布局，于横槎片区东部设置多处商务用地及大型商业用地，作为电子信息产业园的配套办公用地，满足片区的城市发展需求。

10.5.6. 社区服务设施

社区居委会：按 0.6—0.75 万人设置 1 处，本规划区共设置 8 处，建筑面积控制在 300 平方米，含居委会办公用房及社区警务室。

老年人活动中心：按 0.6—0.75 万人设置 1 处。规划共设置一处养老院（现状保留）和新增 7 处老年人活动中心，其中老年人活动中心与社区居委会或其它行政设施联和设置，建筑面积控制在 200 平方米。

社区服务中心：一般与老年人服务中心等结合街道办事处设置，故本规划内不做安排。

物业管理用房：一般结合各居住组团、街坊社区、住宅楼盘等按人口规模相应配建，每处建筑面积 80 平方米，可设于住宅内或与其他公建合设。

10.6. 充电基础设施建设规划

根据《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见（国办发〔2015〕73号）》及《广东省电动汽车充电基础设施专项规划（2016-2020年）》的要求，充电基础设施是指为电动汽车提供电能补给的各类充换电设施，是新型的城市基础设施。

一、新建住宅小区停车位建设或预留安装充电设施接口的比例应达到100%。

二、新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，原则上应按照不低于总停车位的一定比例配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留），建设或预留安装充电设施接口的比例应达到20%。

三、老旧小区充电设施规划建设根据实际需求逐步推进，鼓励在已建住宅小区、商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场、道路停车位等场所，按照不低于总停车位数量10%的比例逐步改造或加装基础设施。

四、具备条件的公共机构内部停车场，按不低于20%的比例设置电动汽车专用停车位并配建充电桩。

10.7. 养老服务设施建设规划

根据《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》，所提出的人均用地不低于0.1平方米的标准，并依据规划要求，确定养老服务设施布局和建设标准，分区分级规划设置养老服务设施。

本规划区规划人口约为6万人，参考相关规范要求，规划共设置一处养老院（现状保留）和新增7处老年人活动中心，以服务整个规划区。

10.8. 体育健身设施建设规划

本规划根据《城市社区体育设施建设用地指标》的规定和《广东省全民健身

实施计划（2016—2020年）》指引的要求，城市社区体育设施可根据需要设置在室内或室外，室外用地面积与室内建筑面积控制指标应满足“人均室外用地面积 0.30m^2 ，人均室内建筑面积 0.10m^2 ”的要求。根据新区总规、原控规以及肇庆新区起步区控规修改内容可知，起步区中部将设置一处大型体育中心，服务整个肇庆新区。

本规划结合以上指标体系以及片区规划用地布局，本规划结合以上指标体系，广利片区规划一处占地面积 0.92 公顷的居住区综合体育中心（包括片区体育中心与文体广场），并在XQ-GL1002、XQ-GL2104、XQ-HL0101和XQ-HL1201地块配有居民健身设施，满足本规划区的发展需求。

表 10-1：公共与公用设施规划一览表

序号	类别	项目	数量	所在地块	用地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	备注	
1	社区服务设施	派出所	1	XQ-GL0903	2293	--	独立占地，现状保留。	
		社区居委会	8	XQ-GL0602、XQ-GL0701、 XQ-GL1501、XQ-GL1506、 XQ-GL2302、XQ-HC0302、 XQ-HC0401、XQ-HC0802	--	300	部分独立占地，部分于居住或其它建设用地内部设置。	
		老年人活动中心	7	XQ-GL0401、XQ-GL0901、 XQ-GL1502、XQ-GL2201、 XQ-HC0302、XQ-HC0401、 XQ-HC0803	--	200	非独立占地，与社区居委会或其它建设用地联和设置。	
2	教育设施	中学	高中	1	XQ-GL1504	37590	--	教学规模为 48 班。
			初中	1	XQ-GL2301	17639	--	教学规模为 32 班。
			完全中学	1	XQ-HC0501	71256	--	教学规模为 96 班。
		小学	2	XQ-GL1505	13608	--	现状保留，教学规模为 48 班。	
				XQ-HC0801	37601	--	新建，教学规模为 48 班。	
		幼儿园	1	XQ-GL0101、XQ-GL0601、 XQ-GL0803、XQ-GL1002、 XQ-GL1506、XQ-GL2201、 XQ-HC0202、XQ-HC0401、 XQ-HC0601	--	--	于居住用地内部设置，教学规模为 9-12 班。	

3	文化体育设施	综合文化 活动中心	1	XQ-GL1702	5772	--	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。
		文化活 动站	4	XQ-GL0701、XQ-GL2302、 XQ-HC0101、XQ-HC0701	1500-3000		非独立用地，结合或靠近同 级中心绿地安排。
		综合体 育活动 中心		XQ-GL2102、XQ-GL2104	--	--	独立占地，宜设置 60~100m 直跑道和 200m 环形跑道及简 单的运动设施
		居民健 身场 所	4	XQ-GL1002、XQ-GL2104、 XQ-HL0101、XQ-HL1201	1500	--	非独立用地，宜设置户外健 身场地(包括室外器械场地、 慢跑道等)、篮球场、网球 场、羽毛球场、儿童活动场 所等设施，条件许可还宜设 置游泳池、排球场等。
4	医疗卫 生设施	鼎湖中 医 院	1	XQ-GL15802	21951	--	独立占地，现状保留。
		社区卫 生服 务站	5	XQ-GL0401、XQ-GL1002、 XQ-GL2001、XQ-HC0401、 XQ-HC0803	--	150	可结合居委会或其它建筑进 行设置
5	商业服 务设施	肉菜市 场	3	XQ-GL0702、XQ-HC0201	--	2000	于商业用地内部设置。
				XQ-GL1803	5564	--	现状保留，独立占地。
6	市政公 用设施	公共厕 所	12	XQ-GL0202、XQ-GL1001、 XQ-GL1101、XQ-GL1506、 XQ-GL1704、XQ-GL2104、 XQ-GL2701、XQ-HC0101、 XQ-HC0201、XQ-HC0401、 XQ-HC0901、XQ-HC1201	--	60	公共厕所宜临宽度大于 15 米 的道路设置，设于公共建筑 首层，并应易于识别，至少 应设一个残疾人专用厕位。 公共厕所面积不应小于 60 平 方米，有条件时附设 20 平方 米环卫工具房 1 间。
		垃圾收 集站	12	XQ-GL0202、XQ-GL0601、 XQ-GL1101、XQ-GL1506、 XQ-GL1704、XQ-GL2302、 XQ-HC0101、XQ-HC0302、 XQ-HC0401、XQ-HC0601、 XQ-HC0901、XQ-HC1201	--	110	服务半径不宜超过 0.8km，宜 采用分类收集方式，且与周 围建筑物的间隔不小于 6m。
		垃圾转 运站 站	1	XQ-GL2702	2989	--	采用小型机动车收运方式 时，其服务半径宜为 2~4km。
		邮政所	2	XQ-GL0101、XQ-HC0804	--	300-500	业务包括电报、信函、包裹、 兑汇和报刊零售等。

	开闭所	6	XQ-GL0601、XQ-GL1002、 XQ-GL1102、XQ-GL2201、 XQ-HC0202、XQ-HC0901	--		具体布局应与供电部门进行 协商
	加油站	1	XQ-GL2202	--	--	
	分布式能源站	1	XQ-GL1303	3714	--	
	公交首末站	2	XQ-GL2103	6684	--	区域统筹安排，可独立用地， 并与居住区或小区开发同步 建设。
			XQ-HC1203	10087		

第 11 章. 绿地与景观系统规划

11.1. 绿地与景观系统现状

规划区现状绿道景观资源较为丰富，规划区南面为开阔的西江去，长利河和广利涌经本规划区流往西江。

11.2. 规划原则

- 一、结合现状水系和绿地，形成水网、路网有机结合的生态绿地系统；
- 二、尊重本底要素，营造生态绿地景观；
- 三、强调自然景观与人工景观的协调融合，创造人与自然对话的开放空间。

11.3. 绿地与景观系统规划

11.3.1. 景观系统规划

一、景观结构

规划形成“三心、一带、三轴、两区、多节点”的景观结构系统。

（一）“三心”是指三处景观核心，分别为依托广利涌以及广利渡口南侧的规划绿地广场形成的西部景观核心，依托长利河及周边景观资源形成的中部景观核心，以及依托横槎片区南北向公共绿带、广场和轮渡码头形成的东部景观核心。

（二）“一带”是指西江滨水景观带。规划依托西江景观资源，通过增加公共绿地，保护生态环境，增设休闲设施，营造亲水空间，形成沿水岸线分布的滨水休闲景观带。

（三）“三轴”包括一条景观主轴和两条景观次轴。其中，景观主轴为沿长利河分布、由北往南延伸至西江的长利河景观主轴；景观次轴分别为规划区北侧的砚阳湖沿广利涌至西江形成的西部景观次轴，以及由规划区北面的肇庆新区站前商贸组团中轴线经本横槎片区延伸至西江的东部景观次轴。

（四）“两区”分别是规划区东部的广利城市风貌区和规划区西部的横槎城

市风貌区。规划依托便利的交通优势和景观资源，结合项目发展需要，合理确定城市发展定位和相关用地指标，同时通过完善配套设施，增加休闲游憩空间，营造宜居宜业、充满独特魅力和发展活力的城市风貌区。

（五）“多节点”分别是指依托规划区内的主要公共设施和绿地广场形成的景观节点。

二、城市开敞空间

规划城市开敞空间为城市居民提供了户外活动场所，同时丰富城市景观层次。广场作用是给市民集散、休闲、娱乐、社交、购物、通行等活动提供场所应根据功能的不同、人们利用与活动的频率不同进行建设。

本规划区的主要开敞空间主要为集中绿地及广场，规划结合休闲步行系统，打造成优美的社区公共活动空间。

11.3.2. 绿地系统规划

一、滨水绿带

规划对西江沿岸、长利河和广利涌两侧用地进行修葺，并注重驳岸亲水空间的营造；堤岸标高按当地有关防洪标准确定，在实用的基础上增加其美观性，为区内的居住、商业服务等建筑提供优美的滨水环境。规划针对所处的不同性质地段的滨水环境通过草坪、树种、照明、广场、步道、建筑叠落等手段作不同形式的处理，形成亲切的人性化景观，成为怡人的休憩型滨水绿地。

二、居住区绿化

规划区内的商业金融用地可兼容部分二类居住用地。兼容的居住用地绿化设置标准参照居住区绿化相关规范的设置标准。居住小区绿地规划应根据组团或小区规划结构、布局方式，以宅旁绿地为基础，公共绿地为核心，道路绿化为网络，形成集中与分散相结合，点线面相结合的绿地系统。应充分保留和利用现有绿地和环境资源。详细规划时应严格按地块指标控制，遵照有关规定进行设计。

三、其他形式绿地

依据规划人口、功能分布设置街头绿地与社区集中绿地，重点兼顾平衡，形成城市绿地系统的网状结构。街头绿地改善了周边建筑的小环境，结合街道设施：

广告牌、购物亭、候车亭、电话亭、垃圾容器、邮箱、休息座椅、盆栽、雕塑、咖啡座、公共厕所等，为行人提供了宜人的步行空间。

规划绿地面积共 90.8 公顷，占建设用地面积的 22.44%。

11.4. 低影响开发探讨

低影响开发（LID）理念是一种新的雨洪管理理念，主要通过源头对雨水进行收集、渗透和存储等，保护原有水文功能，有效缓解洪峰和减少地表径流造成的面源污染。技术措施主要有植草沟、雨水花园和蓄水湿地等。

基于低影响开发理念的绿地系统规划，主要目标是在规划时将雨水管理融入绿地建设当中，重视居住小区等小尺度的绿地规划建设，并将绿地、水系和城市市政管网有效的关联成一个有机整体，更好地对水资源进行疏通流通，从源头上消除参照内部洪涝灾害的隐患和控制径流污染。

以居住小区为例，传统的城市居住小区强调土地集中利用，楼层低，地表多为硬化铺装，土地缺乏弹性空间，土地利用效率较低，也不利于居民的出行。本规划提倡紧凑型混合用地，节约利用土地，优化各用地的空间组合，处理好建筑与开放空间的关系。通过将规划区部分地块建筑拔高，集约出更多的空间来增加海绵细胞体，增加参照绿地，让城市居民享有更多的绿地空间和滨水景观。居住小区与外部需要相互连通，主要采用“海绵细胞模式”，每个海绵细胞由社区以及社区内沟渠排往长利河和广利涌，最终汇入西江。

第 12 章. 村庄改造与提升规划

12.1. 村庄现状概况及存在问题

12.1.1. 村庄建设现状

规划范围内有多条现状村庄，包括龙下村、槎布村、榄水村、罗元村、龙头村、长利村、文华村、平坦村和塘口村，除塘口村属永安镇管辖外，其余大部分村庄属广利街道办管辖。现状村庄用地的占地面积约为 40 公顷，村庄周边分布有部分厂房用地，产业类型包括主要为金属加工、建材和染整。

村庄内部较缺乏文化娱乐、体育活动等设施，仅能满足村民的基本生活需求。

村庄道路全部实现行政村乡道硬底化，村主干路一般宽 3-4 米；村内巷道一般 1-2 米，通达性较好，但道路质量一般，存在消防隐患。

村庄建筑以 1-3 层为主，新旧建筑混合建设。西江沿岸的水口村建筑质量较差，且存在空心村现象。

12.1.2. 存在问题

规划区范围内的现状村庄密集，村庄内部建筑容积率虽然不高，但是建筑密度大，建筑间距不足，无法满足消防通行等基本要求。同时，由于村庄建设尺度与城市的尺度不同，如何改善人居环境，如何协调村庄与城市整体的风貌是村庄改造一大难题。

由于村庄经济能力有限，无法负担各类公共服务设施，造成公共活动场所缺乏，缺少公共绿地和开敞空间。市政基础设施水平低，村内排污排涝设施不足。

12.2. 村庄改造规划

12.2.1. 规划目标

通过优化空间资源利用，改善人居环境、协调城市整体面貌，以缩小城乡差别，实现城乡一体化；同时统一管理，提高村民素质，促进社区健康发展；促进旧村向新社区转变，实现本规划区城乡和谐发展。

12.2.2. 村庄改造与整治

一、改造整治型

改造整治型的改造模式拆迁量较小，拆迁成本和回迁安置费用降低，能较好的保留村庄特色、传承历史和文脉，使得村庄与镇区最大程度的融合。本规划区内的龙下村、槎布村、榄水村和平坦村适用于这种改造模式。

改造整治分为两类，其一是改造提升型。在整体格局和功能不做重大调整的情况下，对村庄的局部区域、关键要素进行重点改造（例如龙下村和槎布村）。以“抽疏”的方式，逐步降低村庄内部的建筑密度，加强村庄内部市政和公共设施的配套，以较小的改造成本，改善村庄内部环境。其二是环境改造型。对现状规模较大、区位相对独立的拆迁难点较大、对城镇规划格局影响较小的村庄进行环境改造，主要是一些位于排洪绿化带区域的村庄（例如榄水村和平坦村）。远期随着土地价值提高，有整体拆迁改造的动力时再进行搬迁开发。

二、拆迁安置型

指对村庄全面的拆迁改造，包括建设格局、建设标准、用地功能、配套标准、环境景观等方面的重建。对于部分具有历史和文化价值的建筑或区域可以适当保留、整治。

这种方式可以全面解决村庄景观、环境、土地利用等方面的问题，实现旧村向新城的转变。改造后土地增值，提高了土地的开发价值。但是拆迁量大，要求早期较高的资金投入和政府优惠，大量的拆迁安置工作可能会引起社会问题，且整体拆迁会较大影响文脉的传承。

本规划区的罗元村、龙头村、长利村、文华村适用于这种改造模式。由于罗元村西侧部分区域位于规划主干道砚阳路上面，而龙头村、长利村和文华村则分布于长利河周边，现状村庄建设较为混杂，影响区域道路建设和城市景观的营造，严重制约了规划功能的发挥。因此，远期随着镇经济实力提高，应对这一区域进行整体拆迁安置，并结合城镇发展需要，合理规划用地布局，提高土地使用效率，提升城镇景观环境质量。

12.2.3. 社区配套建设

整体拆迁安置的村庄按照就近安置和与城市功能混合布局的原则，实现居住环境改善和村民身份的转变，统筹规划农村社区，与城市社区融合，其社区配套建设参照城市居住区（小区）的建设标准和要求，以实现农村城镇化为目标，新社区内各项用地及设施的指标均按城市建设的标准和要求，具体参照《城市居住区规划设计规范》。

12.3. 实施策略

12.3.1. 完善拆迁保障机制，妥善解决村民安置问题

一、合理货币补偿标准。依法征收农村集体土地，按照同地同价原则及时给予农村集体组织和农民合理补偿。

二、实物补偿方式。以宅基地置换城市房产，以土地承包经营权置换社会保障，保障农民的就业和生活。

12.3.2. 加强公共财政扶持，推进新社区的建设

一、协调村民个人利益、集体利益以及城市公共利益，形成多方共赢。

二、加强近期发展重点区域的建设，结合重点建设项目推动新社区建设。

三、改造整治型的村庄用地，宜降低建筑密度，提供更多的开放空间，改善绿化景观环境。

四、整体拆迁有难度的村庄应分期实施，近期可通过局部建设完善配套设施与提升居住环境品质，有序推动村庄的全面改造建设。

第 13 章. 环保环卫设施规划

13.1. 环保规划

13.1.1. 环境质量现状

一、水体环境状况

规划区内主要水体为长利河和广利涌水体，水质一般；规划区南侧为西江，水质较好。

二、大气环境质量状况

规划区南侧紧邻西江，中部有广利涌和长利河经过，区内环境优美，大气环境质量良好。

三、噪声环境状况

规划区北侧紧邻鼎湖大道（规划），鼎湖大道中央为广佛肇城际轨道（已于 2016 年建成并投入运营），交通噪声对本规划区北侧产生一定的影响和干扰，规划区内的噪声环境一般。

13.1.2. 环境规划目标

以改善城市生态环境、提高城市居民生活环境质量为目标；使规划区的空气环境、地表水、声环境质量按功能分区保持稳定，并达到国家规定的标准，部分指标优于国家标准。整体环境质量继续保持优良，生态环境实现良性循环，逐步建设成为资源节约型、环境友好型社会。

一、大气质量：均为国家二级标准。

二、水体质量：规划区内的地表水广利涌（砚阳湖水体）和长利河水质控制为 III 类；规划区南侧的西江水水质控制为 II 类；地下水执行《地下水质量标准》（GB/T14848-93）III 类水质标准。

三、噪声质量：应达到环保部门规定的功能分区标准，区内主干道控制为IV

类区标准控制；除主干道之外其余用地的声环境主要按Ⅱ类区标准控制区。

13.1.3. 环境综合防治

一、大气环境分区及环境质量标准

为了控制城区大气污染，保持各功能区大气环境质量目标，根据国家《环境空气质量标准（GB3095-2012）》，把规划区内环境空气质量功能分区划分为二类区。其中二类区环境空气质量标准按二级标准执行。

二类区：为居住区、商业交通居民混合区、文化区、工业区和农村地区。此类区域执行大气污染物浓度限值二级标准。

二、水环境功能分区及环境质量标准

本规划区地下水执行《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）Ⅲ类水质标准。

规划区内的地表水控制为Ⅱ类区和Ⅲ类区，地下水控制为Ⅲ类区。

地表水Ⅱ类区：水质标准不得低于国家《地面水环境质量标准》（GB3838—2002）的Ⅱ类标准。主要适用于集中式生活饮用水地表水源地一级保护区、珍稀水生生物栖息地、鱼虾类产卵场、仔稚幼鱼的索饵场。

地表水Ⅲ类区：主要适用于集中式生活饮用水地表水源地二级保护区、鱼虾类越冬场、洄游通道、水产养殖区等渔业水域及游泳区；

地下水Ⅲ类区：以人体健康基准值为依据。主要适用于集中式生活饮用水水源及工、农业用水。

三、声环境功能分区及环境质量标准

按照《声环境质量标准》（GB3096-2008）的要求，根据噪声控制要求以及城市功能分区，将噪声功能分区划分为5类：

0类区：适用于疗养区、高级别墅区、高级宾馆区等特别需要安静的区域。该区执行国家0类标准控制，噪声等效声级昼间50分贝，夜间40分贝。

Ⅰ类区：适用于以居住、文教机关为主的区域。该区按Ⅰ类标准控制，噪声

等效声级昼间 55 分贝，夜间 45 分贝。

II类区：适用于居住、商业、工业混杂区。该区按 2 类标准控制，噪声等效声级昼间 60 分贝，夜间 50 分贝。

III类区：适用于工业区。该区按 3 类标准控制，噪声等效声级昼间 65 分贝，夜间 55 分贝。

IV类区：适用于道路交通干线两侧区域，穿越城区的内河航道两侧区域。该区按 4 类标准控制，噪声等效声级昼间 70 分贝，夜间 55 分贝。

根据本规划区的用地布局，本次规划区范围内主干道控制为IV类区标准控制；除主干道之外其余用地的声环境主要按 II 类区标准控制。

13.1.4. 环境保护实施措施

一、推行公交车优先，鼓励发展电车、燃气车等绿色公共交通。

二、应加快调整燃料结构，发展城市管道液化石油气和管道天然气，提高城市燃气普及率。

三、通过引水、疏浚、控制面源污染等多种方式加强对规划区水质的保护；加强水景渠周边地区的地表绿化，进一步改善水景渠两侧的绿化、植被保育工作。

13.2. 环卫规划

13.2.1. 规划指导思想

一、生活垃圾处理坚持无害化、减量化、资源化的原则，进行综合处理。

二、生活垃圾的收运逐步朝着容器化、标准化、系列化方向发展，逐步提高环卫工作机械化水平。

三、以方便使用、防止污染、保护人民健康、美化环境为原则，合理布局各种环卫设施，充分利用现有条件，改造现有简陋设施。

13.2.2. 规划目标

- 一、道路清扫保洁实现全日制保洁，干道清扫机械化程度达到 100%。
- 二、生活垃圾分类袋装化，资源化、无害化处理率达到 100%。
- 三、粪便无害化处理率达到 100%。
- 四、水冲式公共厕所均达到二类标准以上。
- 五、生活垃圾中转、运输机械化、封闭化比例达到 100%。
- 六、整个水域要达到面清岸洁，重要河道机械化清扫率达到 100%。

13.2.3. 垃圾预测

按每人日产生 1 千克垃圾计算，规划建成区垃圾日产生量约为 60 吨/日。

13.2.4. 垃圾处理

垃圾处理以分类回收为原则，城市固体废弃物（指无污染不易变质的）可有组织地运往准备开发的低洼地作推填物用，使垃圾中“可利用资源”得到再生利用；同时处理厂以焚烧法处理垃圾中无用成份。

13.2.5. 垃圾收集方式及处理方式

一、采用垃圾箱收集袋装垃圾方式，垃圾箱的服务半径 150~200 米，每处占地 5~10 平方米。

二、多层、高层建筑应该设置封闭式垃圾箱，并留出清洁车辆运输通道。

特种垃圾不得与城市生活垃圾混合，应单独存放密封，并事先进行消毒处理，然后深埋。

三、单位、居民垃圾不得露天堆放，严禁在街道两侧倾倒垃圾。

13.2.6. 垃圾转运站与垃圾收集站

本规划结合原控规有关要求，于鼎湖大道与长利大道交叉口处设置一处垃圾转运站，用地面积为 2989 平方米。规划结合城市发展需要，于规划区内增设 12

处垃圾收集站，收集本规划区产生的垃圾。

13.2.7. 公共厕所

未改造的老居民区按 100—150 米，新建居民区按 300—500 米，一般街道 750—1000 米，流动人口高度密集的道路小于 300 米布置公共厕所，公共厕所全部采用水冲式，位置应设于隐蔽处，不得有碍景观，又易于寻找，距街道不宜大于 50 米。

结合原控规要求，本规划区内共设置公共厕所 12 座，每处建筑面积控制在 60 平方米。

13.2.8. 果皮箱

设置在道路两侧的人行道果皮箱之间的间距：商业街 25~50 米，主次干路 50~80 米，一般道路 80~100 米。

13.2.9. 街道清扫保洁

环境卫生洒水车水源由城市消防栓供水。规划区主要街道的清扫保洁由环卫处负责，小街、小巷由街道办事处负责，公共场所由其主管部门负责，机关单位由其自身负责。加强法制建设，增强镇容环卫监察队伍建设，依法管理。

13.2.10. 粪便处理

住宅应设化粪池，粪便经无害化处理后可排入城市污水管网送至污水处理厂进行处理。

化粪池应根据设计容量定期清查处理，未经化粪池处理的粪便不准直接进入城市下水道。贮粪池加强维修、管理和更新设备。

第 14 章. 城市设计指导原则

14.1. 生态景观设计指引

14.1.1. 指导思想

努力提升规划区的绿化率，多方位构筑生态绿地体系和优美的生态景观。

14.1.2. 基本原则

规划强调“自然、和谐”的设计原则。强调景观的点、线、面结合，通过滨水景观带对景观区起到的骨架作用，加强规划区内部之间的联系。

14.1.3. 绿化开敞空间

规划强调自然开敞空间的营造，构成“远近结合，点线相连”的景观特色。

一、广场绿地。以大面积草坪和高大的乔木为主，营造一个自然的生态环境，同时注意加强人行为的参与性。

二、街头绿地。街头绿地设计应符合人的尺度并与周围环境的气氛相协调。宜选择树冠较大乔木作为主要的绿化树种，同时辅以小尺度的绿篱、灌木和花卉。

应有适当的硬地、桌椅、亭廊台供人休息、娱乐以及体育锻炼。

三、单个地块绿地。在沿街正面建筑后退的空地，上下车停车区种植各种树木，尽量选择冠大的树种，同时保证充分的绿篱种植面积，以便于在两个生长季节获得理想的效果。

14.2. 公共空间规划设计指引

公共空间设计的成败，直接影响城市的品质和秩序。地块内部开敞空间作为公共空间重要组成部分，其有效控制有利于为行人提供连贯的、舒适的步行环境，有利于构筑社区及建筑组团内部景观的次级开敞空间系统，提供小憩、休息、交谈等社会活动的场所。

14.2.1. 公共空间设计原则

为了将交通、购物、居住、休闲等活动有机地融合在一起，并创造规划区具有一定地方特色的公共空间，特制定如下原则：

一、利用预留的绿化广场用地，创造大型的开放空间，强调地标性，提高城市的环境品质。

二、形成完善、安全、舒适的步行系统，联系区内外各街坊和功能区，并以此系统组织展示环境品质的空间序列。

三、运用绿化种植或建筑的使用功能，塑造规划区独有的街道空间景观。

14.2.2. 公共空间的设计指引

根据公共空间系统中不同的使用性质分类如下：

一、街道空间。依照土地功能设定风格，塑造富有个性的街道空间。

二、公共设施空间。结合广告或标识系统，打造有公共标志性和文化特色的活动空间。

14.3. 道路景观规划

街道既是车流通道又是开敞空间，街道和人行道使车流和人流分开，提升街道环境的活力，并确保行人安全和车流畅通。主要街道（鼎湖大道、新区中路）应设置宽敞的人行道，种植双排绿树，人行道上连续设置花坛、路灯、广告标志牌等设施。

14.4. 城市家具设计

14.4.1. 总体布局

一、与周围环境相呼应，创造舒适、美观、安全的街道空间。

二、合理布置，为人们提供安全、方便、舒适的街道空间。

三、色彩宜宁静、柔和，并与周围环境相协调。

四、街道标识应清晰、明确、规范、统一，同时体现人文关怀。

14.4.2. 标识、标牌系统和户外广告

一、定义

具有便捷的指向服务功能，在商业区域中可以指引方位，引导购物、节省时间。作为环境雕塑，标识、标牌系统可以结合场地、用户的要求，展现个性化和艺术性的内涵。户外广告是宣传企业文化、提高企业形象不可缺少的组成部分。

二、标识、标牌主要分为以下几类

（一）公共导示牌：在公共区域内起着指示导向功能和介绍功能，具有美化环境和展示城市意识形态的作用。

（二）立地式指识牌：用以指示建筑群的分布方向及各建筑物的出入口等。

（三）宣传栏：布置在街头或者社区，主要起展示和宣传作用。

（四）公共告示牌：主要以公益性标语为主，包括公共场馆的开放、关闭时间及其它重要信息。

（五）幢号、楼层号、门牌：分别立于楼房外墙，楼梯间和门上，主要起到指引进入建筑的人迅速找到具体方位的作用。

（六）其他标识牌等：包括公共安全标识牌、交通指示牌等功能标识牌。

（七）户外广告是最悠久的广告形式，以流动受众为传递目标。早期的户外广告招牌设于道路两侧，向行人、乘客和司机展示招牌内容。

三、标识、标牌的设置主要分为四个空间范畴

（一）整个规划区范围。包括导示牌、宣传栏和公共告示牌等，以宣传和广告的功能为主，可布置在各个人流入口和主要节点广场。

（二）部分街区范围。包括介绍局部街区的部分宣传栏、立地指示牌和公共告示牌等。主要介绍局部街区的特色，指示局部街区的各项设施方位。表述一部分街区的立地指示牌和公共告示牌可以布置在其表述空间的主要人流入口位置。

（三）节点范围(包括绿化空间及其它开敞空间)。主要包括一部分立地指示牌、公共告示牌以及一些功能标识牌等。结合具体的空间情形布置，原则是布置在节点出入人流的空间瓶颈处，以保证指示标牌最大程度的覆盖。

（四）建筑外部空间。布置在交通节点或者视线汇集处，主要介绍建筑的功能组成和交通组织，起到导向分流人群的左右。