

关于广东农垦金星农场有限公司（湛江农垦金星农场医院） 地块单元规划的专家评审意见

2024年9月25日，雷州市龙门镇人民政府邀请5位专家及相关职能部门在镇政府三楼会议室召开讨论广东农垦金星农场有限公司（湛江农垦金星农场医院）地块单元规划的专家评审会。与会专家听取了规划编制单位对规划成果的汇报，与会代表进行了咨询和质疑，专家组进行了广泛和认真的讨论和评议。

为了给金星农场及周边地区的老年病人提供一个设施完备、环境优美的医疗保健、康复护理环境，拟在湛江农垦金星农场医院新建一个医养结合型养老中心，该项目的建设有利于提高老年病人的晚年生活质量，推动垦区医养结合事业的发展，促进垦区社会的和谐稳定和农场健康发展。本地块在《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》中为医疗卫生用地，根据《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》并结合实际情况编制广东农垦金星农场有限公司（湛江农垦金星农场医院）地块单元规划，为项目建设提供审批依据。

一、项目概况

广东农垦金星农场有限公司（湛江农垦金星农场医院）地块位于雷州市龙门镇金星农场场部、X689南侧，地块交通便利，区位优势明显。地块宗地面积为14039.44平方米，本宗地所在国土证面积为46331平方米，土地用途为住宅用地，使用权类型为划拨，国有土地使用证号为：雷国用（2007）第0034893号08243506297号，现状权属为广东农垦金星农场有限公司（原名为湛江农垦金星农场）。

该地块自1951年起，一直由湛江农垦金星农场医院使

用，现状用途为医疗卫生用地，但国有土地使用证证载用途为住宅用地，经广东省湛江农垦集团有限公司研究同意，现拟将该地块土地用途更正为医疗卫生用地，本地块在《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》中全部为医疗卫生用地。

二、地块规划与开发强度控制

规划地块宗地面积为 14039.44 平方米，用地性质为医疗卫生用地（允许兼容社会福利用地面积比例不大于 40%）；

地块主要控制指标为：容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高 24 米；小车位按建筑面积每 100 平方米不少于 0.9 个（按 10%的比例建设或预留安装充电设施接口），电动自行车位按建筑面积每 100 平方米不少于 1.0 个进行配建；配建建筑面积不小于 20 平方米的医疗垃圾收集点和建筑面积不小于 20 平方米的供配电设施用房；按规划和规范要求预留通信设备用房（建筑面积不小于 15 平方米）与设施（含移动通信 5G 基站）、预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件；其他未约定条件参照《雷州市城市规划管理技术规定》执行。

三、道路交通规划

根据《雷州市国土空间总体规划（2021-2035）》及实际情况对路网进行优化完善，具体如下：

X689 道路红线宽度为 8 米；

地块出入道路道路红线宽度为 5 米和 8 米。

四、公共服务设施规划

规划区为建成区，公共服务设施基本齐全，地块及周边配建有供水设施、供配电设施用房、垃圾收集点和污水处理设施等。

五、市政设施规划

1、给水工程规划

规划采用分类用地性质用水量指标法预测，医疗卫生用地用水量指标按 70 立方米/公顷·日计算，预测综合用水量为 100.10 立方米/日，其中日变化系数取 1.30。地块周边已建有供水设施，本地块用水就近接入现有供水管网。

2、排水工程规划

地块污水量按给水量的 90%计，故产生的污水量约为 69.30 立方米/天。产生的污水经污水管收集后排入现有污水处理设施，处理达标后排放。地块雨水排放主要为沿地形排入周边水体。

3、电力通信工程规划


地块用电由镇区 10KV 电力线供电，综合用电指标按 300kW/ha 计算，预计地块建成后用电负荷为 429.00kW。

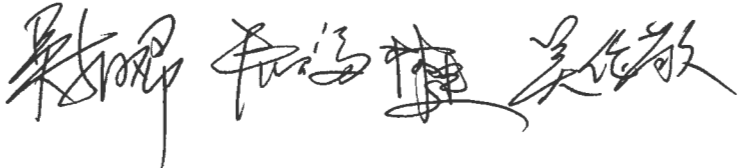
规划采用固定电话分类用地用户主线法预测，按 200 线/ha 配线，则规划末期固定电话总容量约为 286 门。有线电视信号采用光缆接入市有线电视网。

4、燃气工程规划

地块近期使用瓶装液化石油气，远期接镇区燃气管网。

经与会专家充分讨论后，一致形成以下意见：原则通过广东农垦金星农场有限公司(湛江农垦金星农场医院)地块单元规划。

专家组组长签名: 

专家组成员签名: 

2024年9月25日