

雷州市官山水库片区控制性详细规划批后公告

一、规划范围

官山水库片区东至雷湖快线，南邻高铁站片区，西至粤海铁路，北临官山水库，总用地面积约 1377.36 公顷。

二、规划定位

以电子信息、节能环保、生态木材加工业及其上下游产业等高新技术产业为主导，融合科技研发、商贸物流、生态休闲、居住生活等功能于一体的生态型、创新型产研集聚区。

三、功能构成

官山水库片区为雷州市北部先进的产学研集聚区，规划协同周边区域的发展，形成“四主四辅”的功能结构：

主导功能：生产制造、科技研发、教育配套、仓储物流

辅助功能：居住配套、商业服务、生态休闲、公共服务。

四、发展规模

规划总用地面积 1377.36 公顷，其中建设用地面积 1028.19 公顷；规划总建筑面积 789.88-1116.53 公顷。

规划居住人口规模 4.02 万人，就业人口 16.70 万人。

五、规划结构

结合官山水库片区的功能定位及发展特征，整体形成 “一心、一轴、四组团” 的空间结构。

“一心”

官山水库生态绿心：依托官山水库良好的生态基底与自然风光建设官山水库公园，打造集生态涵养、雨洪调蓄、生态休闲于一体的“生态绿心”。

“一轴”

生态休闲景观轴：沿沈塘仔水库、官山水库、自然河涌水系及其两侧绿地，形成集生态与休闲一体的生态休闲景观轴。

“四组团”

教育科研组团：以官山水库为核心，环湖引进企业总部、科技研发、教育配套功能，打造成为以研促产、具有鲜明特色的教育科研组团。

新兴产业组团：依托毗邻奋勇高新区的区位优势，打造以电子信息、节能环保、生态木材加工业及其上下游产业等高新技术产业主导的工业组团。

生态居住组团：处于城市功能与产业功能的过渡地带，结合西部高铁站的建设契机，打造服务配套完善、生态环境优美的居住配套组团。

休闲商住组团：延续现有城镇肌理，保留城市记忆，重点挖掘存量土地，增加绿化开敞空间和公共服务设施，打造休闲商住组团。

六、公共服务设施

规划独立高中 1 处,独立初中 1 处，完全中学 1 处，小学 3 处，综合医院 1 处，综合文化活动中心 2 处，宗教活动场所 1 处，居民运动场馆 3 处，市民服务中心 1 处，敬老院 2 处，派出所 1 处，社区服务中心 1 处，卫生服务中心 1 处，老年人活动中心 2 处，农贸市场、肉菜市场（生鲜超市）3 处，幼儿园 5 处，卫生站 3 处，文化活动站 3 处，群众健身设施 5 处，托老所 3 处，社区居委会 3 处。

七、市政公用设施

规划公路客运站 1 处，公交枢纽站 1 处，社会停车场/库 5 处，公交首末站 3 处，污水处理厂 1 处，邮政支局 1 处，220kV 变电站 1 处，110kV 变电站 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 1 处，垃圾收集站 4 处，公共厕所 4 处。

八、绿地与广场用地

公园绿地：129.44 公顷；防护绿地：18.91 公顷。

土地利用规划平衡表

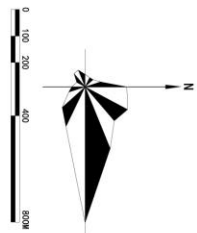
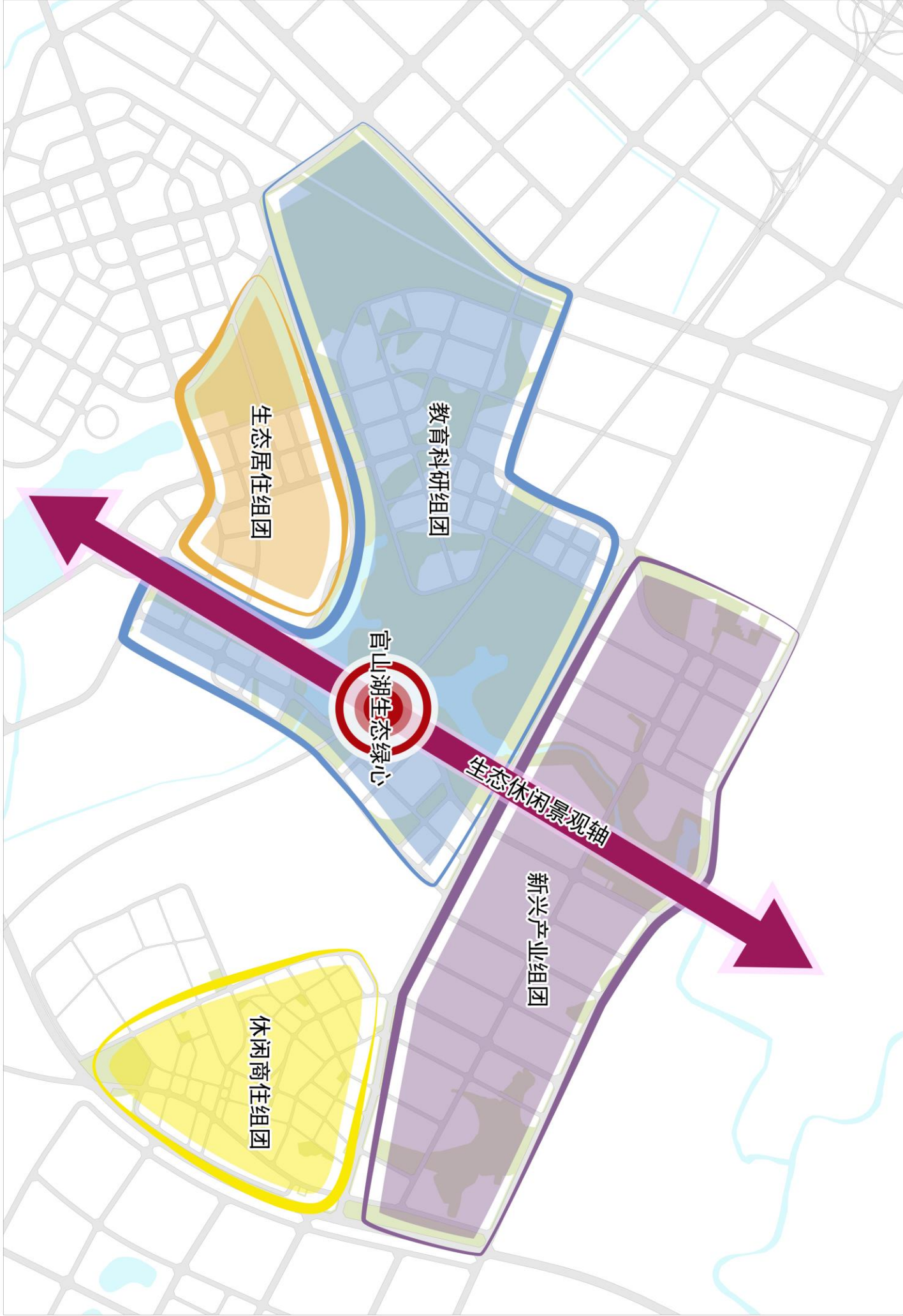
序号	用地性质		用地代号	用地面积（公顷）	占城市建设用地面积比例（%）	占总用地面积比例（%）
1	居住用地		R	74.93	8.28	5.44
	其中	二类居住用地	R2	74.93	8.34	5.44
2	公共管理与公共服务用地		A	167.18	18.61	12.14
	其中	行政办公用地	A1	1.60	0.18	0.12
		文化设施用地	A2	0.92	0.10	0.07
		高等院校用地	A31	52.43	5.84	3.81
		中小学用地	A33	17.79	1.98	1.29
		科研用地	A35	83.69	9.32	6.08
		体育用地	A4	3.96	0.44	0.29
		医疗卫生用地	A5	5.14	0.57	0.37
		社会福利用地	A6	1.10	0.12	0.08
		宗教设施用地	A9	0.53	0.06	0.04
3	商业服务业设施用地		B	11.86	1.32	0.86
	其中	商业用地	B1	10.92	1.22	0.79
		加油加气站用地	B41	0.94	0.10	0.07
4	工业用地		M	214.51	23.88	15.57
	其中	二类工业用地	M2	214.51	23.88	15.57
5	物流仓储用地		W	46.16	5.14	3.35
	其中	一类物流仓储用地	W1	46.16	5.14	3.35
6	道路与交通设施用地		S	217.96	24.27	15.82
	其中	城市道路用地	S1	215.54	24.00	15.65
		交通枢纽用地	S3	0.32	0.04	0.02
		公共交通场站用地	S41	0.62	0.07	0.05
		社会停车场用地	S42	1.48	0.16	0.11
7	公用设施用地		U	17.14	1.91	1.24
	其中	供电用地	U12	4.00	0.45	0.29
		通信设施用地	U15	0.11	0.01	0.01
		排水设施用地	U21	10.27	1.14	0.75
		环卫设施用地	U22	0.67	0.07	0.05
		消防设施用地	U31	1.37	0.15	0.10
		其他公用设施用地	U9	0.72	0.08	0.05
8	绿地与广场用地		G	148.36	16.52	10.77
	其中	公园绿地	G1	129.44	14.41	9.40
		防护绿地	G2	18.91	2.11	1.37
小计	城市建设用地		H11	898.10	100.00	65.20
9	村庄建设用地		H14	123.49	—	8.97
10	铁路用地		H21	6.60		0.48
合计	建设用地		H	1028.19		74.65
11	非建设用地		E	349.17		25.35
	其中	水域	E1	55.12		4.00
		农林用地	E2	294.05		21.35
总计			——	1377.36		100.00



基地影像图

雷州市官山水库片区控制性详细规划

规划结构图



图例

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

雷州市官山水库片区控制性详细规划

土地利用规划图

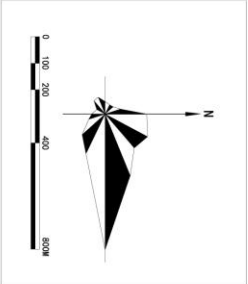
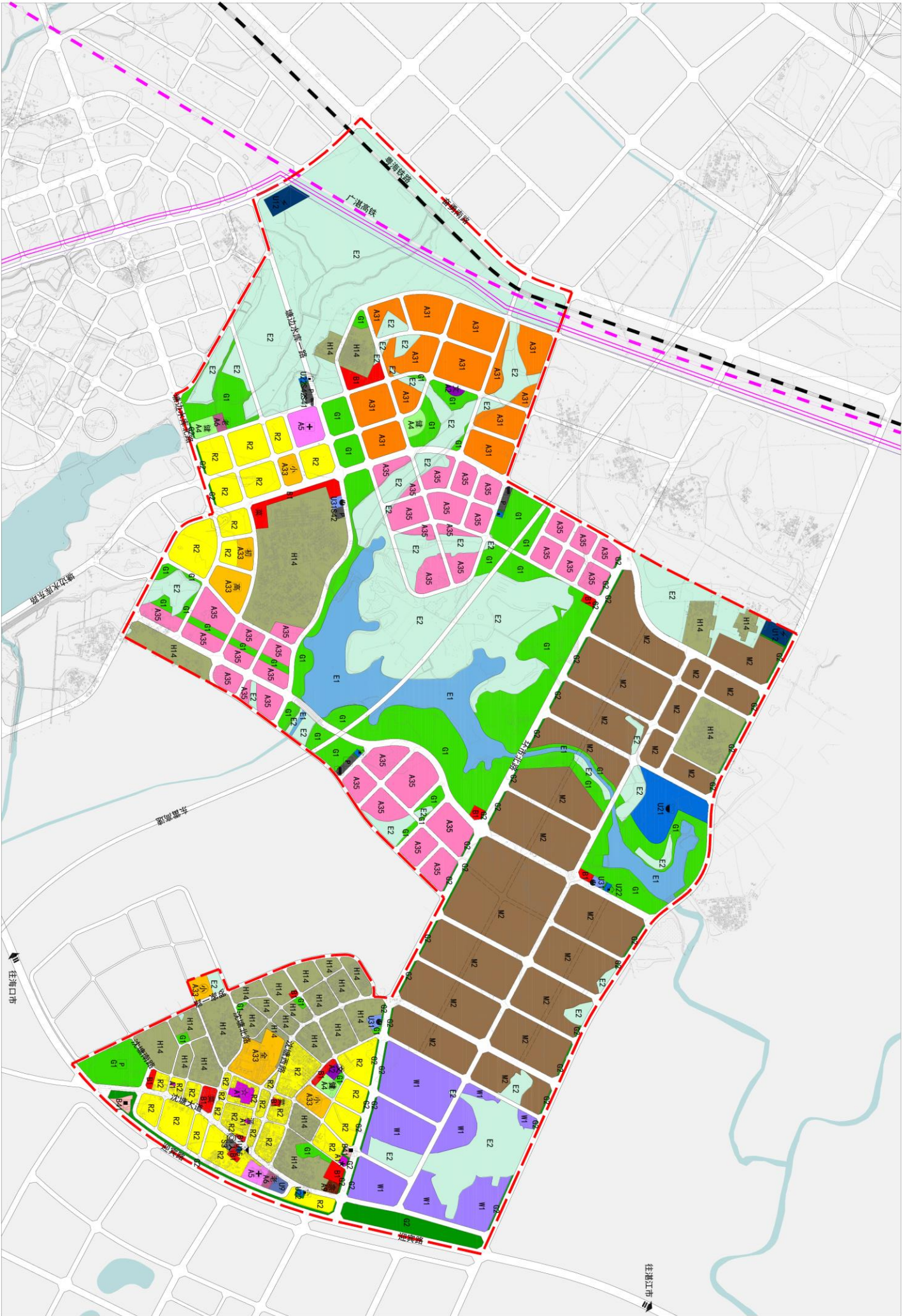


图 例	
	二类居住用地
	行政办公用地
	文化设施用地
	高等院校用地
	中小学用地
	科研用地
	体育用地
	医疗卫生用地
	社会福利用地
	宗教设施用地
	商业用地
	加油站气站用地
	工业用地
	一类物流仓储用地
	交通板厂用地
	公共交通运输用地
	社会停车场用地
	供电用地
	通信设施用地
	排水设施用地
	环卫设施用地
	消防设施用地
	其他公用设施用地
	公园绿地
	防护绿地
	村庄建设用地
	水渠
	农林用地
	220KV高压线路
	110KV高压线路
	规划范围
	铁路
	综合文化活动中心
	市民服务中心
	服务大厅
	独立高中
	初 立初中
	小学
	全民健身运动场馆
	综合医院
	卫生服务中心
	敬老院
	农贸市场
	宗教活动场所
	加油站气站
	公交站
	公交首末站
	社会停车场/库
	变电站
	邮政支局
	污水处理厂
	垃圾转运站
	消防站

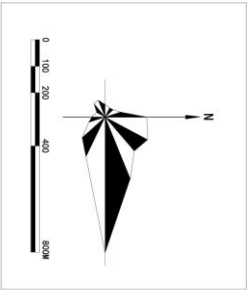
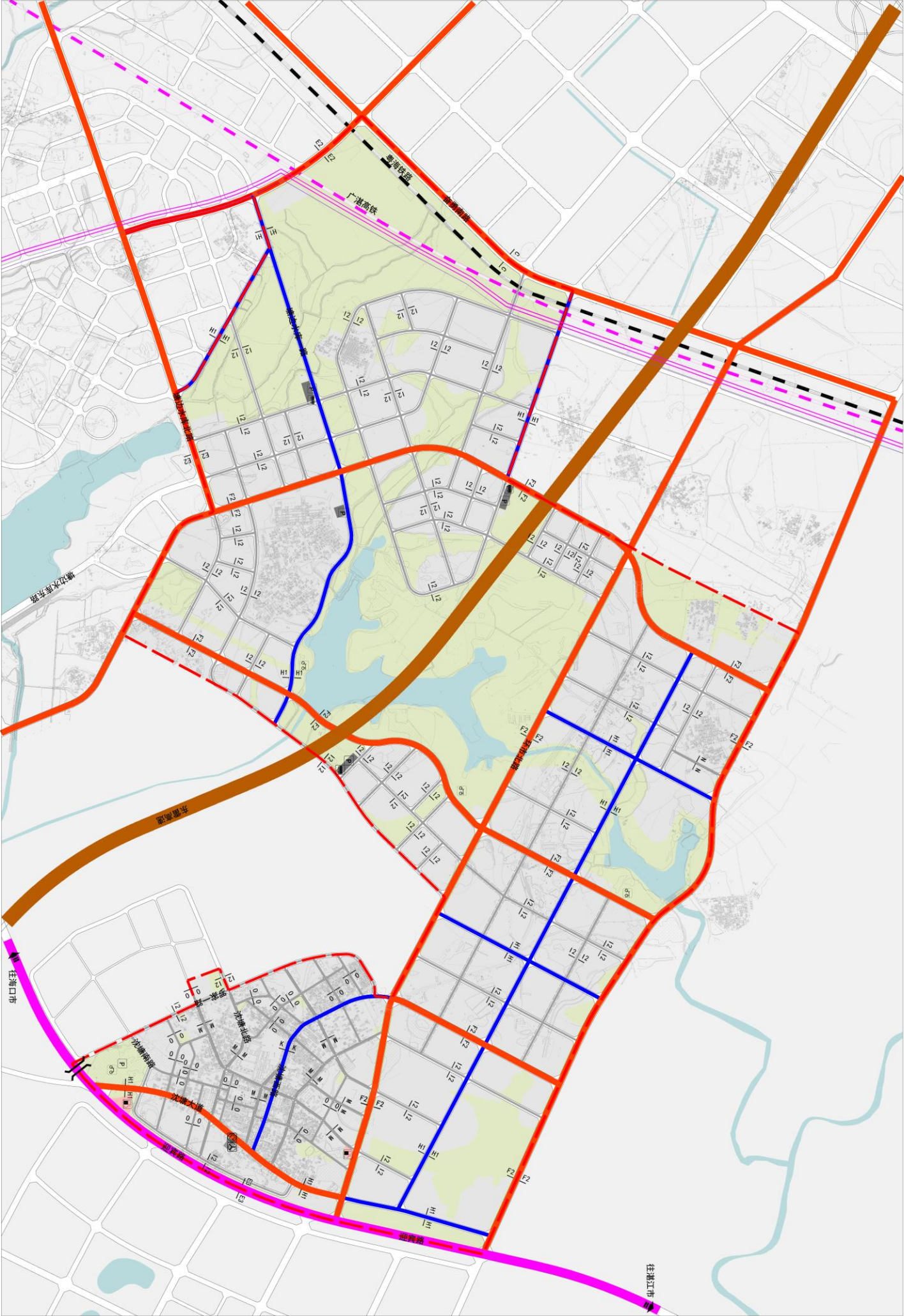
雷州市自然资源局

广州亚城规划设计研究院有限公司

日期	2020. 03
图纸编号	04

雷州市官山水库片区控制性详细规划

道路系统规划图

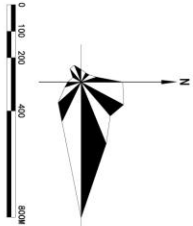
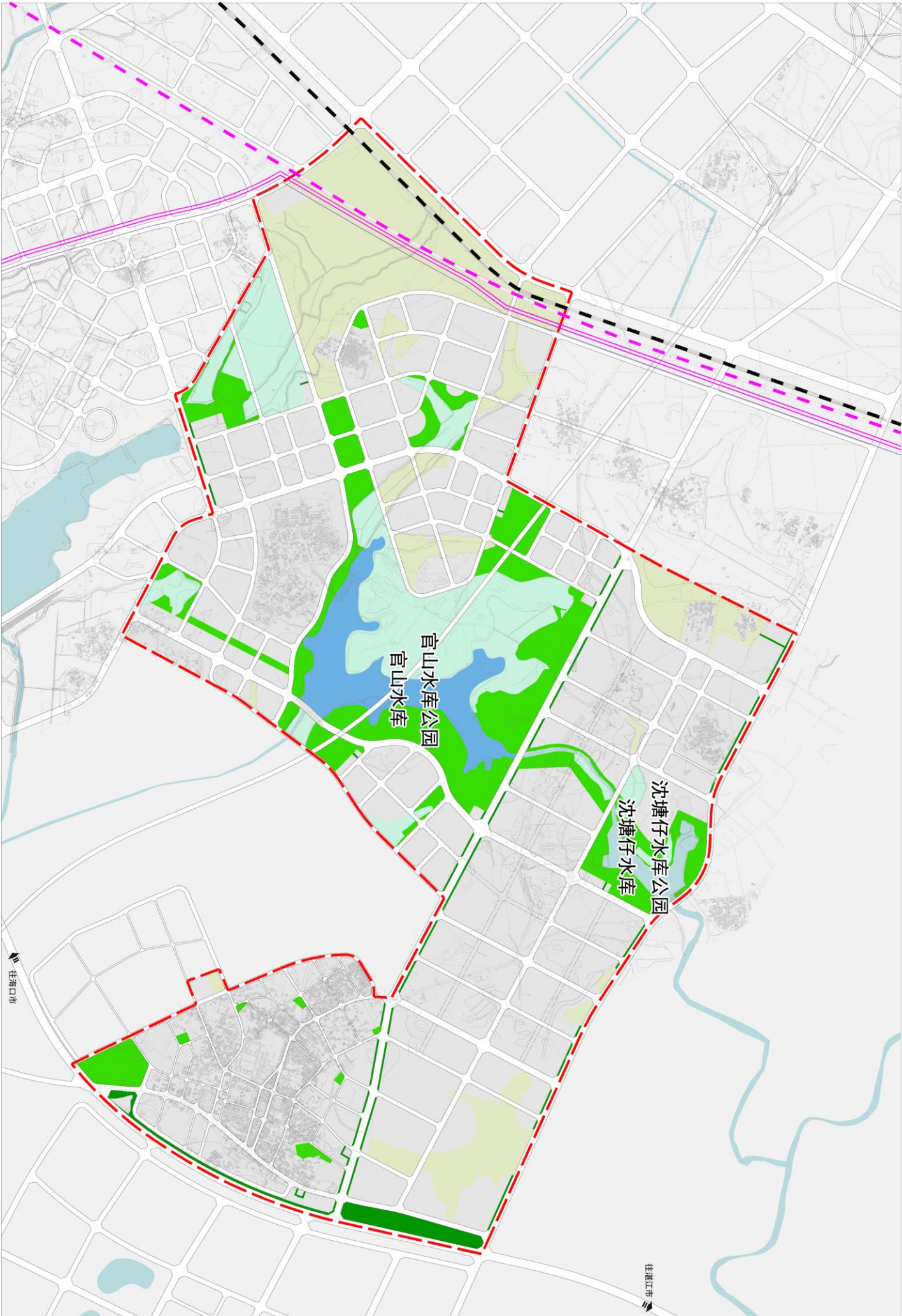


图例

- 加油加气站用地
- 公共交通场站用地
- 社会停车场用地
- 铁路用地
- 220kV高压线路
- 110kV高压线路
- 铁路
- 规划范围
- 高速公路
- 快速路
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 断面符号
- 加油加气充电站
- 公路客运站
- 公交枢纽站
- 公交首末站
- 社会停车场/库
- 公共自行车停车场
- 立体过街设施

雷州市官山水库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
- 防护绿地
- 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

雷州市官山水库片区控制性详细规划

公共服务设施规划图

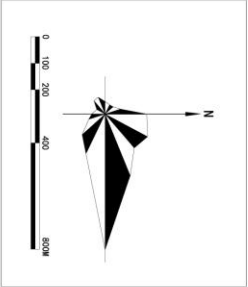
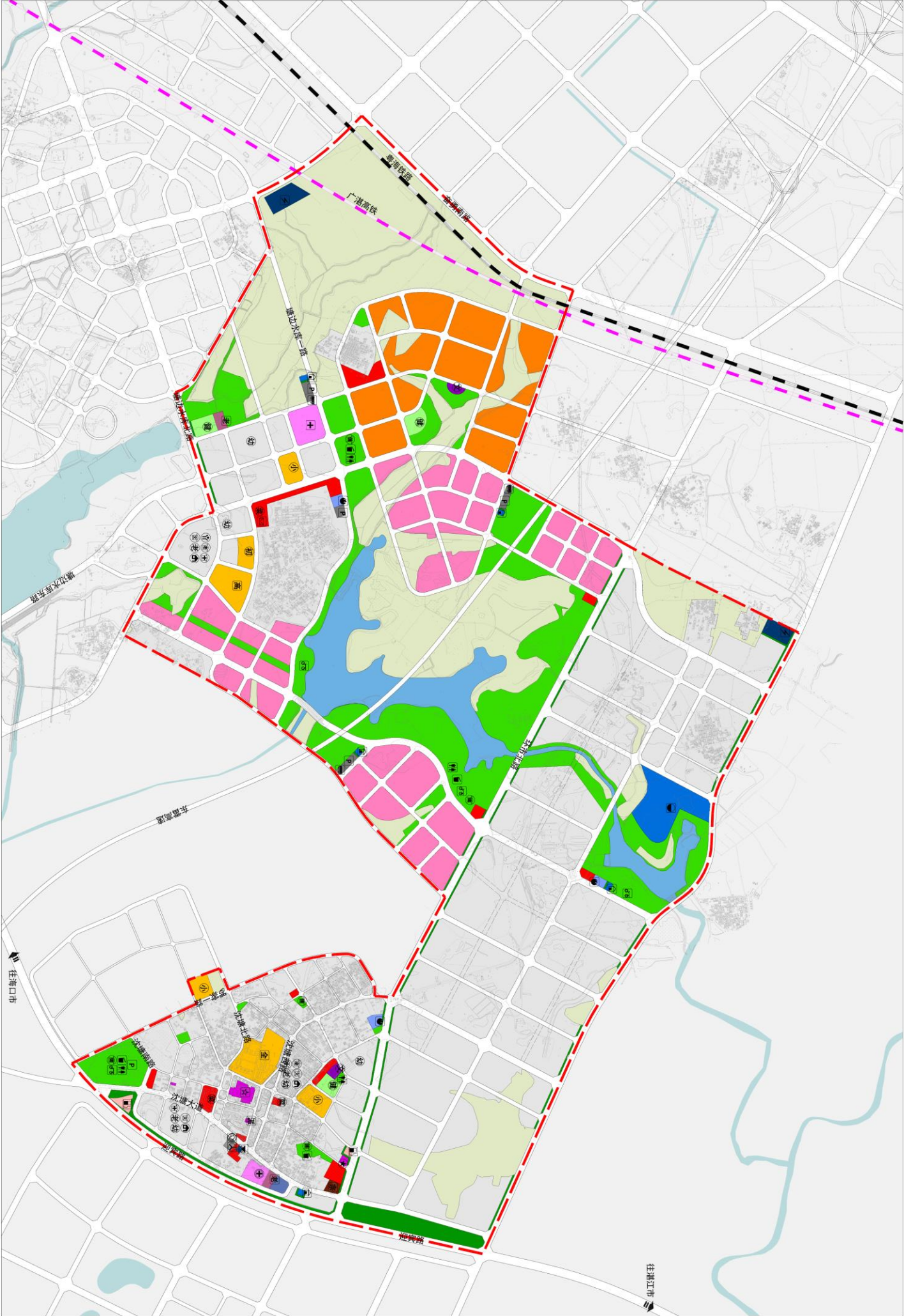


图 例	
	行政办公用地
	文化设施用地
	高等学校用地
	中学用地
	小学用地
	体育用地
	医疗卫生用地
	社会福利用地
	宗教用地
	商业用地
	加油站/气站用地
	公共交通用地
	社会停车场用地
	供电用地
	排水设施用地
	环卫设施用地
	消防用地
	其他公用设施用地
	公园绿地
	防护绿地
	水域
	规划范围
	市民服务中心
	派出所
	服务大厅
	社区服务中心
	社区居委会
	文化活动中心
	独立初中
	完全中学
	小学
	幼儿园
	居民运动场
	群众健身设施
	综合医院
	卫生服务中心
	卫生站
	敬老院
	老年人活动中心
	养老院
	宗教活动场所
	农贸市场
	加油站/气充电站
	公交线路站
	公交线路末站
	社会停车场/库
	公共自行车停车场
	变电站
	邮政支局
	邮政电信营业所
	污水处理厂
	垃圾转运站
	公共厕所
	消防站

雷州市官山水库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
			生产制造、科技研发、教育配套	1377.36hm ²	1028.19hm ²	789.88~1116.53hm ²	4.02万人
			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1处，独立初中1处，完全中学1处，小学3处，综合医院1处，综合文化活动中心2处，宗教活动场所1处，居民运动场馆3处，市民服务中心1处，敬老院2处，派出所1处，社区服务中心1处，卫生服务中心1处，老年人活动中心2处，农贸市场、肉菜市场（生鲜超市）3处，幼儿园5处，卫生站3处，文化活动站3处，群众健身设施5处，托老所3处，社区居委会3处。		公路客运站1处，公交枢纽站1处，社会停车场/库5处，公交首末站3处，污水处理厂1处，邮政支局1处，220kV变电站1处，110kV变电站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1处，垃圾收集站4处，公共厕所4处。		公园绿地：129.44hm ² 防护绿地：18.91hm 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 ²)		土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	用地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
GS-01	高等教育配套	316.42	173.44		A2	文化设施用地	G	4541.10	9082.20	2.0	30	35	24
人口规模（万人）	配套设施	绿地（m ² ）	文物保护		A31	高等院校用地	A3/G	524309.90	943757.82	1.8	26	35	24
0.95	综合医院1处，综合文化活动中心1处，敬老院1处，公交枢纽站1处，220kV变电站1处，社会停车场/库1处，公交首末站1处，居民运动场馆2处，垃圾转运站1处，小学2处，幼儿园1处，群众健身设施1处，垃圾收集站1处，公共厕所1处	公园绿地：199577.27 防护绿地：195026.16	——	各类用地控制要求	A33	中小学用地	A3/G	19027.03	34248.65	1.8	26	35	24
					A4	体育用地	S/G	28583.20	57166.40	2.0	30	35	24
					A5	医疗卫生用地	G	36837.61	73675.22	2.0	30	35	24
					A6	社会福利用地	G	6040.33	12080.66	2.0	30	35	24
					B1	商业用地	B2/S/G	20838.98	58349.14	2.8	45	30	24
					G1	公园绿地	G	199577.27	——	——	——	——	——
					G2	防护绿地	G	4497.53	——	——	——	——	——
					R2	二类居住用地	B1/B2/G	195026.16	546073.25	2.8	30	35	80
					S41	公共交通场站用地	S/G	2137.51	——	——	——	——	——
					S42	社会停车场用地	S/G	3550.01	——	——	——	——	——
					U12	供电用地	S/U/G	24221.53	——	——	——	——	——
					U22	环卫用地	S/U/G	1500.00	——	——	——	——	——