

赣闽粤原中央苏区对接融入粤港澳大湾区振兴发展先行区
(蕉岭片区)广福园区控制性详细规划
(修编)(草案)主要内容

一、规划范围

赣闽粤原中央苏区对接融入粤港澳大湾区振兴发展先行区(蕉岭片区)广福园区(下称“广福园区”)位于赣闽粤三省交界地区,在蕉岭县“一区两园”总体布局的北部广福核心区内。距离岩前镇约 5.6 公里,距离蕉岭县城约 16 公里,距离梅州市区、汕头、潮州、揭阳分别为 63 公里、173 公里、139 公里、145 公里,可依托长深高速、国道 G205 与岩前镇、蕉岭县、梅州进行便捷的交通联系。

本次广福园区控规(修编)范围总面积约 3.34 平方公里,包括广福镇区及乐干村、石峰村、豪岭村、大坝村等 4 个村部分区域。

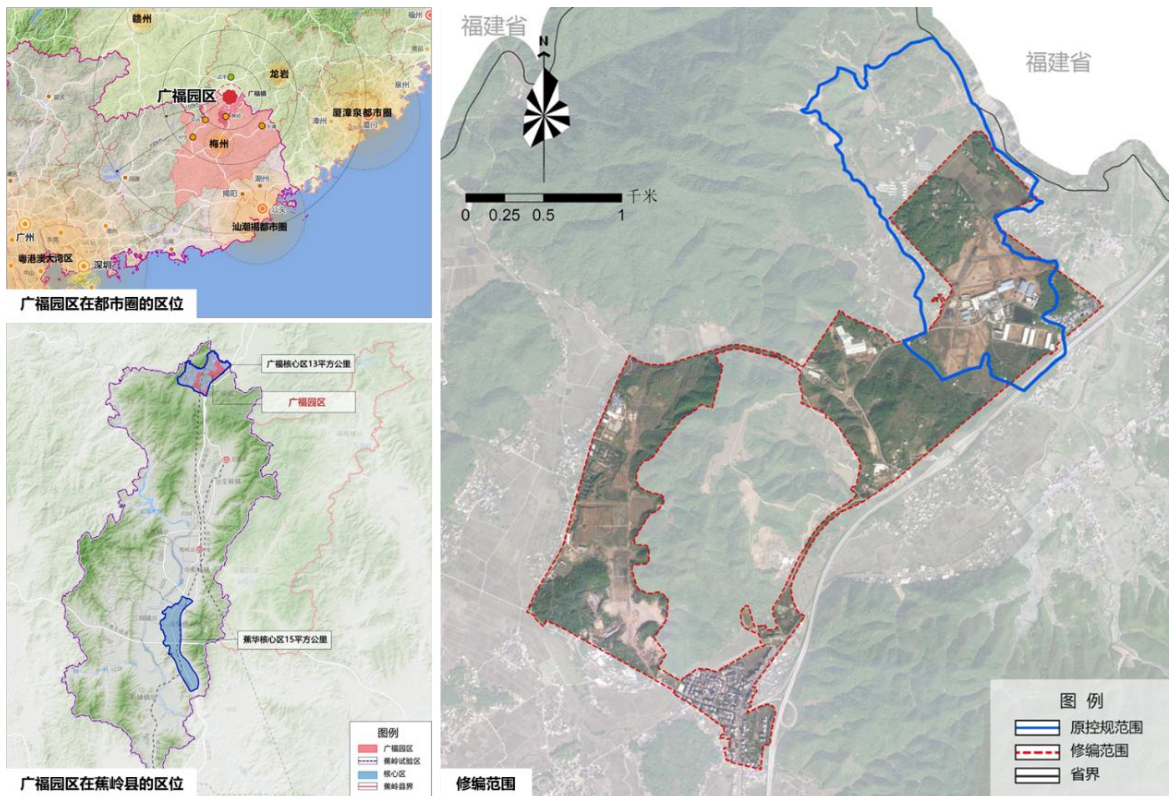


图 1 区位图

二、规划原则

（1）尊重现有用地权属原则。此次规划修编尊重现有用地权属的实际情况，通过用地权属的整合、协调，消化、盘活用地，提高土地配置效率和土地利用效益。

（2）整体性原则。合理确定功能与规模定位，延续和完善整体空间形态，完善片区功能，配套相应的设施，并根据建设发展的实际作必要的深化和调整，包括用地功能布局、道路交通联系等方面。

（3）以人为本的原则。规划坚持以人为本，科学制定开发建设控制指标，配置相应的设施，提高园区环境质量和空间品质，创造人性化空间。

（4）弹性与适应性原则。规划的可操作性充分体现在它的高适应性上，能够适应不同时期的发展与建设需要。规划科学灵活地进行街区和地块划分，针对不同地块的现状情况、功能性质和空间要求，确定适宜的开发强度指标，充分考虑开发建设项目的不可预见性和土地的兼容性，在地块性质、界线、规模和容量控制等方面，具有相应的兼容性和弹性。

三、功能定位

赣闽粤原中央苏区对接融入粤港澳大湾区的重要承载地、广东省绿色建材循环经济示范基地、蕉岭高品质产城融合发展样板区。

通过发展“绿色产业+生产服务+生活服务”三大功能，打造以建材加工为主的绿色建材、装配式建筑和电子信息产业，提升广福镇公共服务设施，推进广福园区高质量发展。

四、空间结构

广福园区整体形成“一心一核两区”空间发展格局。

“一心”：依托桃花源农业资源与山地景观资源，发展休闲旅游、民宿服务、游憩体验等功能，打造服务园区发展的**生态休闲绿心**；

“一核”：依托广福镇区高品质公共服务配套设施、宜居的环境，打造**广福综合服务核**，推动产城融合发展；

西部片区：依托蕉岭县丰富的矿石原料，发展碳酸钙加工、石材板材预加工等产业功能；

北部片区：主要发展绿色建材、新材料、电子元器件加工、装配式建筑等新型产业功能以及产业配套所需的生产研发功能。



图 2 功能结构图

五、人口规模与建设用地规模

人口规模：园区总人口为 20401 人，。规划按照园区内现状保留居住人口和增加就业人口两类人口计算，规划期末总人口约 1.81 万人，居住人口约 1.2 万人。

建设用地规模：规划建设用地总面积 332.45 公顷，其中城市建设用地面积 323.03 公顷，占规划范围面积的 96.76%。

六、土地利用规划

1. 居住用地（R）。规划居住用地共计 18.72 公顷，占规划城市建设用地的 5.80%。其中二类居住用地（R2）18.62 公顷，服务设施用地（R22）0.10 公顷。

2. 公共管理与公共服务设施用地（A）。规划公共管理与公共服务设施用地 4.22 公顷，占规划城市建设用地的 1.31%。其中行政办公用地（A1）1.55 公顷，中小学用地（A33）2.35 公顷，医疗卫生用地（A5）0.29 公顷，文物古迹用地（A7）0.03 公顷。

3. 商业服务业设施用地（B）。规划商业服务业设施用地 4.19 公顷，占规划城市建设用地的 1.30%。其中商业用地（B1）0.49 公顷，商业用地/商务用地（B1B2）0.92 公顷，商住用地（BR）2.77 公顷。

4. 工业用地（M）。规划工业用地 203.51 公顷，占规划城市建设用地的 63.00%。其中一类工业用地（M1）6.55 公顷，二类工业用地（M2）196.96 公顷。

5. 物流仓储用地（W）。规划物流仓储用地 22.75 公顷，占规划城市建设用地的 7.04%。其中一类物流仓储用地（W1）0.45 公顷，二类物流仓储用地（W2）22.30 公顷。

6. 道路与交通设施用地（S）。规划道路与交通设施用地 46.41 公顷，占规划城市建设用地的 14.37%。其中城市道路用地（S1）45.00

公顷，社会停车场用地（S42）1.41 公顷。

7. 公用设施用地（U）。规划公用设施用地 8.96 公顷，占规划城市建设用地的 2.77%。其中供水用地（U11）4.04 公顷，供电用地（U12）2.89 公顷，排水用地（U21）2.02 公顷。

8. 绿地与广场用地（G）。规划绿地与广场用地 14.27 公顷，占规划城市建设用地的 4.42%。其中公园绿地（G1）2.10 公顷，防护绿地（G2）11.84 公顷，广场用地（G3）0.33 公顷。

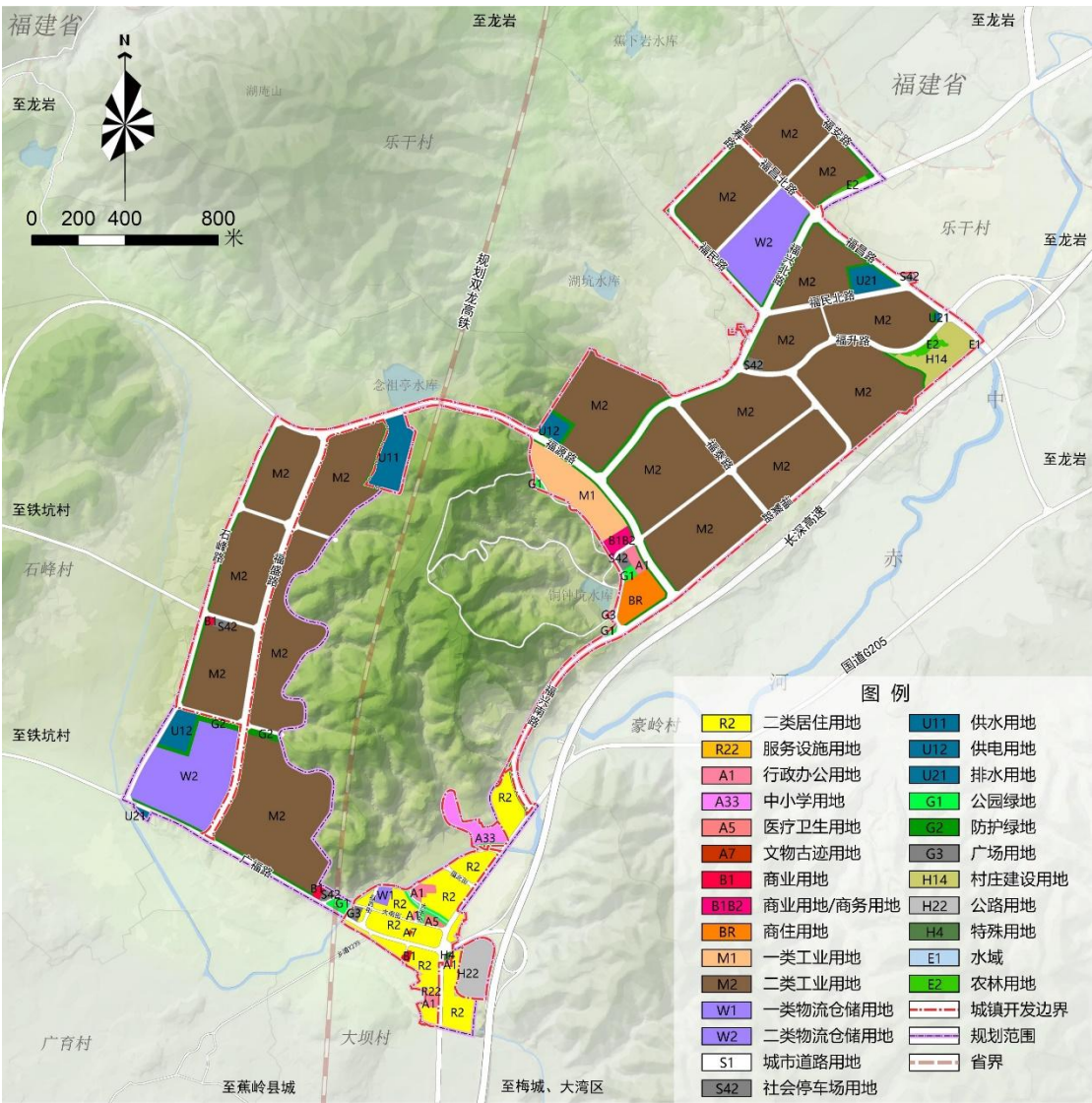


图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

1. 对外交通:衔接落实总规预留的北部高速口及连通 G205 通道,提高园区对外连通性。

现状高速出入口位于广福镇区东侧,进出高速需穿越镇区,但是现状镇区内部道路等级较低、路幅宽度较窄,较大限制了货运通行,难以满足未来园区大运量交通需求。

根据《赣闽粤原中央苏区对接融入粤港澳大湾区振兴发展先行区(蕉岭片区)广福核心区总体规划与城市设计》,在规划范围北侧规划新增高速出入口及连通国道 G205 的骨干路,为园区发展建设提供便捷直达高速的对外交通支撑。

2. 内部交通: 构建“两纵两横”骨架路网

(1) “两纵”——福兴路、福盛路

福兴路:改扩建道路,道路红线宽 27.5 米,园区南北向交通联系主干道,可依托国道 G205 快速接入长深高速。

福盛路:原乡道 Y102,提升为碳酸钙加工组团与石材板材预加工组团主干路。

(2) “两横”——福源路、福昌路

福昌路:规划道路,作为北部片区主干路,可快速接入长深高速以及国道 G205。

福源路:原乡道 Y314,提升为联系园区东、西片区以及综合服务核心的交通主干路。

3. 断面设计: 合理控制道路宽度,提高土地利用效率

在保证货运交通通行的基础上，对园区道路宽度进行合理控制，充分提高土地利用的效率。其中，园区主干路规划为双向六车道，道路红线宽度 27.5 米；园区次干路规划为双向四车道，道路红线宽度 20 米；园区支路规划为双向两车道，道路红线宽度 12.5 米、12 米。



图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划

根据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》和《梅州市城市规划管理技术规定》中公共服务设施配置规定，结合规划居住人

口规模（1.2 万人），规划区按照 5 分钟生活圈进行服务配套设施配置。

1. 行政办公设施

保留现状镇政府、派出所、司法处、市场监管所、西山村委会和大坝村委会 6 处。规划新建 1 处园区综合管理服务中心，占地 5807 平方米，建筑面积约 12000 平方米，具备管委会行政办公、园区管理服务、展览展示、招商引资、对外宣传等功能，为园区提供高品质管理服务空间。结合现状北侧居住区底层规划 1 处社区服务站，建筑面积约 700 平方米。

2. 文化设施

保留现状文化站 1 处。

3. 教育设施

（1）九年一贯制学校

现有 1 处九年义务制广福中学，目前正增建教学楼，可满足未来居住人口学位需求。

（2）幼儿园

保留现状幼儿园 1 处。规划区内现状有 1 处幼儿园，规划区范围外西侧现有 1 处幼儿园，本次规划暂不新增幼儿园。

（3）托儿所

规划新增 1 处 6 班托儿所，建筑面积 200 平方米/处，结合居住底层增设。

4. 体育设施

结合文化广场布置 1 处小型多功能运动场设施,占地 600 平方米。
结合滨水绿地和北侧商住区布置 2 处室外综合健身场地,占地 200 平方米并布置健身设施。结合绿地和居住区内绿地布置儿童、老年人活动场地 2 处,每处 200 平方米。

5. 医疗卫生设施

保留现状卫生院 1 处。

6. 社会福利设施

结合社区首层规划 1 处老年人日间照料中心,建筑面积约 400 平方米。

7. 商业服务设施

结合园区发展需求,补足基层商业服务配套。规划新建 1 处农贸市场,占地面积约 1678 平方米,现状农贸市场迁建至新农贸市场。