

湛江市海东新区起步区首开区 控制性详细规划及城市设计(草案)

公示说明

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》的规定，依法将《湛江市海东新区起步区首开区控制性详细规划及城市设计(草案)》成果方案进行公示，公开征求意见。

附注：

详情请转至湛江市自然资源局

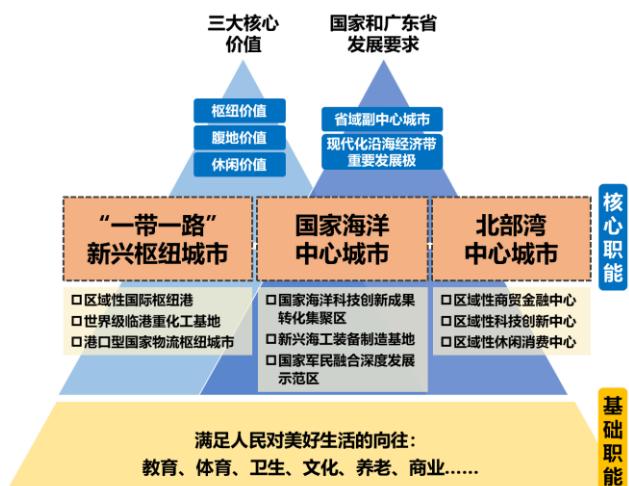
网址：<https://www.zhanjiang.gov.cn/nr/>

湛江市海东新区起步区首开区 控制性详细规划及城市设计(草案)

一、规划背景

海东新区作为湛江市新时期强芯提质的东进主战场，是湛江重点打造的综合开发片区之一，也是促进湛江建设省域副中心城市的重要抓手。

为联动衔接《湛江市国土空间总体规划（2020-2035年）》（在编），做实海东新区起步区概念规划战略定位，加强海东新区起步区的规划建设引导，现编制《湛江市海东新区起步区首开区控制性详细规划及城市设计》，形成该片区开发控制及用地管理的依据。



湛江国土空间规划愿景示意图



海东新区起步区概念规划战略定位示意图



规划区在湛江市域位置



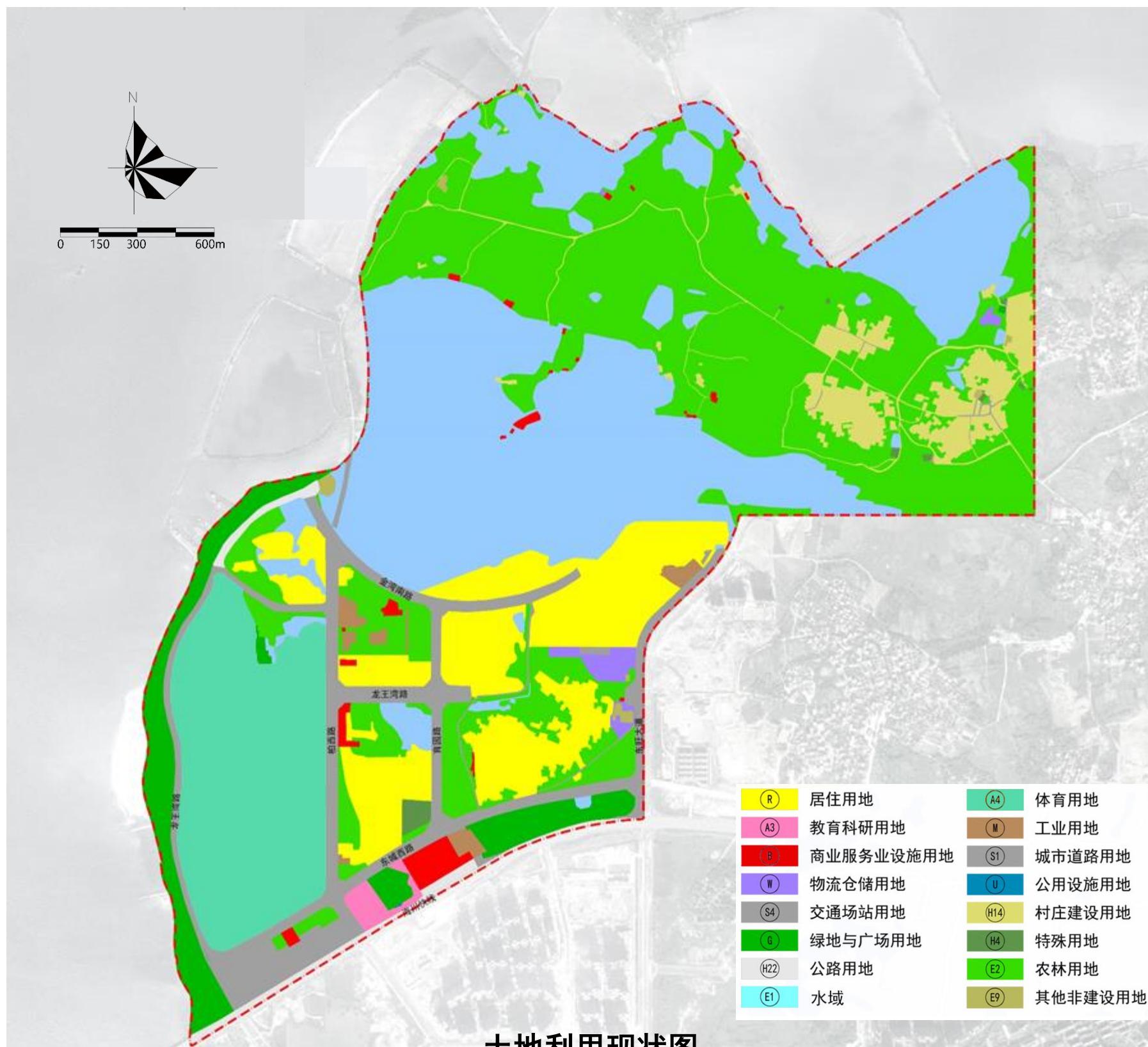
规划区在湛江市城市规划区位置

湛江市海东新区起步区首开区 控制性详细规划及城市设计(草案)

二、规划范围及现状

规划范围：规划区西起湛江湾沿岸，北至龙王湾，东至东盛大道，南至海川快线，规划用地总面积571.64公顷。

现状用地情况：现状建设用地面积总计208.75公顷，其中，城市建设用地面积182.05公顷，以二类居住用地、体育用地为主，分布于规划区南部，村庄建设用地面积21.57公顷。非建设用地面积总计362.89公顷，其中水域面积170.42公顷，农林用地191.39公顷。



土地利用现状图

湛江市海东新区起步区首开区 控制性详细规划及城市设计(草案)

三、规划内容

- 1. 定位与目标：**集创新产业服务、体育文旅休闲与健康生态宜居等功能于一体的“创新服务岛，海东活力湾”。
- 2. 用地规划调整：**落实上位规划的管控要求，在尊重现状权属和发展需求基础上，优化用地功能布局，统筹布局各类公共服务设施与市政设施，落实城市配套服务功能，完善道路交通体系，引导片区的综合开发。
- 3. 人口规模与建设用地规模：**规划总用地面积571.64公顷，其中城市建设用地面积510.6公顷，非建设用地61.04公顷。规划区总人口6.2万人，比现行控规减少居住人口0.6万人。
- 4. 完善公共服务设施：**根据《湛江市城市规划管理技术规定》以及规划区人口分布，合理确定公共服务设施的类型、规模与布局。
- 5. 优化道路交通：**衔接上位规划及相关专项规划，通过对现状道路交通的分析评价，规划调整部分道路，完善道路交通系统，合理配置交通设施。



湛江市海东新区起步区首开区控制性详细规划及城市设计

四、规划结构

结合交通廊道、景观廊道、海湾空间等要素，合理布局各类用地，形成多组团的发展布局，规划构建“一湾一心、一带多廊、三片区多节点”的生态组团式的空间结构。

一湾一心：依托现状三面环湾的滨水条件，围绕嵌入式内湾，植入滨水慢道、文化街区、游艇码头等多元功能，构建规划区活力共享复合湾；发挥规划区内大片增量开发用地与优势的景观环境价值，布局创新服务、商业商务、文化休闲以及配套服务等功能，形成区域性中央商务区。

一带多廊：依托现状水系资源与上位规划要求，打造一条以环湾为景观核心，往东延绵的缤纷水岸景观活力带；结合生态绿地和景观道路，构建多条视线廊道与生态景观廊道，形成片区内的蓝绿网络体系。

三片区多节点：创新产业服务核心区、滨水生态休闲居住区、城市型综合商住区。合理布局三大功能片区的商业、文化、体育设施及开敞空间，打造多个社区级服务节点。



湛江市海东新区起步区首开区 控制性详细规划及城市设计(草案)

五、交通规划

1. **道路系统**：规划形成“三横三纵”的网状骨干路网。其中“三横”指：海顺路、海旺路、海川快线；“三纵”指：柏西路、东旺大道、东盛大道。

2. **公共交通**：在规划范围内设置1个公交枢纽站，2个公交首末站，方便居民日常出行。规划对接《湛江市城市轨道交通专项规划》，地铁2号线经过规划范围，设置2处站点，加强片区与海湾西岸的交通联系。

3. **交通设施**：规划5处机动车公共停车场，其中3处独立占地，另结合中央商务区、大型公共建筑、公园绿地的地下空间规划若干地下停车库；规划2处加油加气站，分别位于海顺路南侧、海川快线北侧。



湛江市海东新区起步区首开区 控制性详细规划及城市设计(草案)

六、绿地系统规划

规划公园绿地面积122.90公顷，人均公园绿地及服务半径覆盖均满足《湛江市城市规划管理技术规定》。建构片区整体蓝绿结构，规划形成“两区一带，多廊多节点”的外延藤蔓式的绿地系统结构。

两区一带：“两区”指滨海文化娱乐景观核心区与滨海体育休闲景观核心区；“一带”指滨海景观带，串联优质岸线资源，形成滨海生态景观廊道。

多廊多节点：“多廊”指带状公园生态廊道和滨水景观带向外延展，串联片区内各功能组团；“多节点”指分布于各个功能组团的社区级公园，满足15分钟生活圈需求，为周边居民提供日常游憩休闲活动的开敞空间。



湛江市海东新区起步区首开区 控制性详细规划及城市设计(草案)

七、公共服务设施规划

规划主要对片区级、15分钟生活圈、10分钟生活圈、5分钟生活圈、居住街坊等五级公共服务设施进行设施定项、定量配置细化。

片区级：1个综合医院，保留现状奥林匹克体育中心作为居民体育运动场馆。

15分钟生活圈：2所初中、3处综合文化活动中心、2处社区服务中心、1处派出所、1处卫生服务中心、1处养老院；

10分钟生活圈：3所小学，2处中型多功能运动场地、2处肉菜市场；

5分钟生活圈：结合居住区设置5处幼儿园、4处社区卫生服务站、4处社区服务站、4处小型多功能运动场地、4处文化活动站、4处群众健身设施、4处老年人日间照料中心；

居住街坊：结合居住区设置6处儿童、老年人活动场地。

