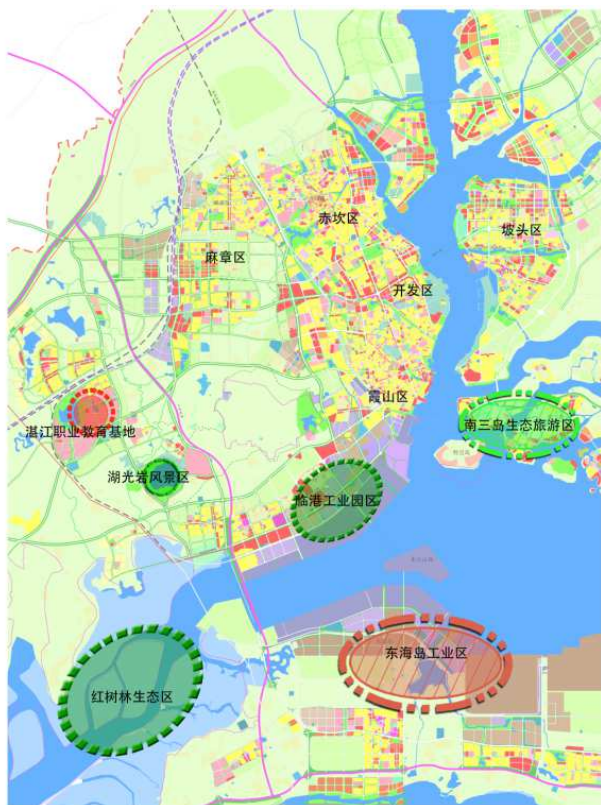


湛江教育基地二期控制性详细规划

一、规划背景

项目背景：湛江作为粤西城市群以及环北部湾地区的中心城市，近年来经济社会发展迅速，国家级重大项目的相继落户更为其经济腾飞奠定坚实的基础。然而，现有高等教育专业设置与社会需求不匹配，技术性人才出现严重数量匮乏和结构性失衡。在此背景下，构建湛江教育基地、整合湛江现有教育资源、新建与现有产业结构相关专业以适应经济社会发展显得尤其重要，以形成适应发展方式转变和经济结构调整要求、体现终身教育理念、高等教育协调发展的现代教育体系，满足湛江经济社会发展对高素质人才的需要。

规划区位：规划范围南邻东风水库及新坡水库南侧，北抵粤海铁路，东至县道X668，西接新坡水库西侧。总用地约 561.95 公顷，合 8429 亩。



区位图

湛江教育基地二期控制性详细规划

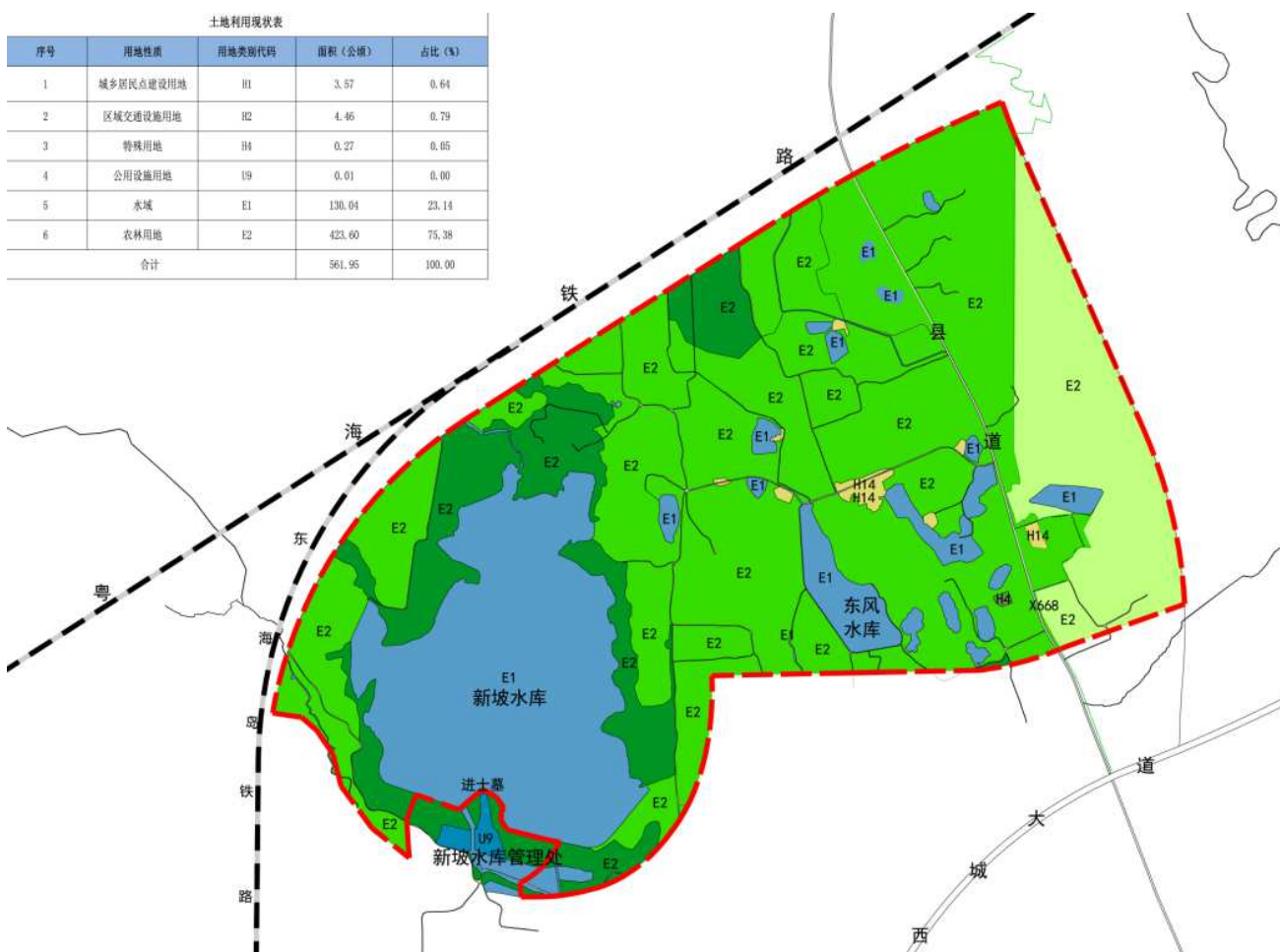
二、规划范围及现状

规划范围：本项目位于湛江市中心城区西侧，湖光农场内部，濒临霞山城区和麻章城区，距城市中心距离大约 13km，是湛江西扩的重点区域。

现状特征：本次规划总建设用地规模为 561.95 公顷。规划区内用地现状以农林用地为主，种植各种经济作物及林木，其中甘蔗田所占比重最大。区内有若干水塘、灌溉沟渠。

土地利用现状表

序号	用地性质	用地类别代码	面积(公顷)	占比(%)
1	城乡居民点建设用地	M1	3.57	0.64
2	区域交通设施用地	B2	4.46	0.79
3	特殊用地	H4	0.27	0.05
4	公用设施用地	U9	0.01	0.00
5	水域	E1	130.04	23.14
6	农林用地	E2	423.60	75.38
合计			561.95	100.00



土地利用现状图

湛江教育基地二期控制性详细规划

三、规划内容

规划定位：以教育事业引领文化繁荣，以配套产业为驱动，激发片区活力，联动生态居住、文化培训、继续教育、创新创业孵化等产业，形成一流的现代化创新创造文教新城，教产城共融协同发展的示范区。

用地规划布局：规划区资源优势突出，有着丰富的人文景观资源和山水自然资源，适合发展的主要功能包括文化艺术、教育培训、生态居住等。

人口和用地规模：教育基地二期用地面积为 561.95 公顷，建设用地面积为 403.07 公顷，近期人口构成主体为学生及教职工，其中入驻高校为党校及湛江岭南师范学院，规划高等院校用地面积为 91.94 公顷。综合考量，本次规划人口规模取 3.73 万人



土地利用规划图

湛江教育基地二期控制性详细规划

四、功能结构

规划区功能结构：从宏观层面把规划结构划定为“两心，一轴，多区”。“两心”是指新坡水库滨水景观中心和东风水库滨水景观次中心。“一轴”指的依托新坡水库、东风水库自然景观资源，加强原有水系的利用，围绕景观南路、景观大道之间的公园，在两侧构建集体育、商业、科研孵化、配套服务等公共服务设置为一体的核心服务带。“多区”指的是教育科研区、配套居住区、科研孵化区、配套服务区、运动娱乐区等围绕两核心和轴带形成的功能组团。



规划结构图

湛江教育基地二期控制性详细规划

五、交通系统规划

构建以轨道交通为骨干，大运力快速公交和常规公交为主体，支线公交为补充，功能层次分明、网络布局合理、换乘衔接方便的公共交通体系。公共交通在全交通方式中的分担率达到 30%；轨道和大运力快速公交站点 500m 半径覆盖率达到 70%；各类公交站点 500m 半径覆盖率达到 100%，300m 半径覆盖率达到 90%；客运廊道实现公交优先通行，大运力快速公交的运营速度达到 25 公里以上。



道路系统规划图

湛江教育基地二期控制性详细规划

六、“四线”控制规划

规划区涉及城市绿线、蓝线和黄线。分别按《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）、《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）和《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）执行。



四线规划控制图