

湛江市南调片区ZJ-ZX-04-13单元控制性详细规划局部调整（海川快线南侧）必要性及方案(草案)公示

根据《广东省城乡规划条例》的有关规定，现将以下行政案件进行批前公示，公开征询意见，欢迎广大市民参与。

湛江市自然资源局
2025年8月22日

一、规划基本情况

1、项目位置

本次规划调整用地位于坡头区南调片区，北至海盛路，东至东盛大道，南至海心路，用地面积为49771平方米。

2. 调整的必要性

（1）贴合市场的需求。将过剩的商业用地调整为居住用地，将减少商业地产空置率及缩减去库存周期，既充分响应国家相关土地供应政策，又能紧密地贴合市场的真实需求。

（2）优化功能布局需要。基于南调片区现状实际情况、未来发展需求及相关专项规划，将规划范围的文化用地、医疗卫生用地调整到奋勇大道东侧、海湾南路南侧，有利于优化片区功能布局，提高土地的综合利用效益，提高城市宜居水平。

3、调整内容

将NT-08-08、NT-08-09、NT-08-10调整为二类城镇住宅用地（070102）;调整后，容积率为3.1，建筑密度为22%，绿地率为35%，建筑限高为80米,机动车位按0.8/100㎡建筑面积配置，非机动车位按0.5车位/100㎡建筑面积配置。

二、公示时间

2025年8月22日至2025年9月20日（公示时间为30天）

三、公示方式

1、现场公示：项目现场

2、网络公示：湛江市政府门户网站：<https://www.zhanjiang.gov.cn/>；湛江市自然资源局网站：<https://www.zhanjiang.gov.cn/nr/>。

四、反馈方式

1、信函反馈：广东省湛江市赤坎区军民路29号湛江市自然资源局（邮编524043）；

2、网络反馈：请发邮件到我局批前公示意见反馈邮箱（gyj_yjxx@126.com）；

3、有效反馈期限：信件邮戳日或电子邮件提交时间不应超过反馈期限最后一天的24:00，逾期视为无效意见。

4、反馈需知：反馈意见必须注明真实姓名、联系电话、联系地址、邮政编码，如反馈信息不准确、不完整，导致无法核实有关情况的视为无效。

湛江市自然资源局
2025年8月22日

调整前土地利用规划图

调整后土地利用规划图

比 例 尺

图 例

0901 商业用地

070102 二类城镇住宅用地

080302 文化活动用地

轨道3号线及站点

地块编码
用地性质

综合文化活动中心

0806 医疗卫生用地

1401 公园绿地

道路

规划范围

卫生服务中心

调整前后地块控制指标一览表

类型	地块编号	土地使用性质代码	土地使用性质名称	土地使用兼容性	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高	配套车位	配套设施	备注
调整前	NT-08-08	0901	商业用地	0802	12302.0	商业用地容积率≤5.0、科研用地容积率≤2.5	40.0	35.0	100.0	—	垃圾收集房（建筑面积≥60㎡）、开闭所（建筑面积≥120㎡）	商业用地占总用地的60%，科研用地占总用地的40%
	NT-08-25	070102	二类城镇住宅用地	—	17687.15	2.5	25.0	35.0	60.0	1.0个/100㎡建筑面积	物业管理、群众健身设施、托老所	—
	NT-08-09	0803	文化用地	—	6617.72	1.5	30.0	35.0	24.0	1.0个/100㎡建筑面积	综合文化活动中心	综合文化活动中心
	NT-08-10	0806	医疗卫生用地	—	4030.0	1.5	30.0	40.0	24.0	1.0个/100㎡建筑面积	卫生服务中心	卫生服务中心
	NT-08-07	1401	公园绿地	—	8048.54	—	—	—	—	5-10个/公顷	—	—
调整后	ZX-04-13-1	070102	二类城镇住宅用地	—	40636.87	3.1	22.0	35.0	80.0	每100㎡建筑面积配套0.8个小汽车车位和0.5个自行车车位	—	—
	ZX-04-13-2	1402	公园绿地	—	8048.54	—	—	—	—	5-10个/公顷	—	—