

《湛江市百蓬百儒片区控制性详细规划》21、22号地块控规修编草案批前公示

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》和《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》的相关规定，现将《湛江市百蓬百儒片区控制性详细规划》21、22号地块控规修编进行草案公示，公开征询意见，欢迎广大市民参与。

一、规划基本情况

1、项目位置

本次地块位于湛江市霞山百蓬百儒片区，建设街道百蓬路以北、南柳河以东，总范围为103313平方米，约155亩，包括湛江市第二十一中学（新校区）用地和霞山区建设街道南柳村经济联合社留用地，属湛江市百蓬百儒控制性详细规划》的21、22号地块，用地属性主要为中小学用地和二类城镇住宅用地。

2、修编内容

(1) 用地调整：结合湛江市第二十一中学权属范围线、现行控规用地边线中小学用地的边界优化中小学用地边界，用地规模不变；根据国土空间总体规划要求，按照留用地管理政策，结合村集体诉求，将留用地规划用途由二类物流仓储用地调整为二类城镇住宅用地。

(2) 指标拟定：根据《湛江市国土空间规划管理技术规定》（湛部规2024-42）要求，公共管理与公共服务用地开发强度要求，湛江市第二十一中学位于非旧城区，修编后中小学用地的规划控制指标为：容积率≤3.0，建筑密度≤35%，绿地率≥35%，建筑限高≤80米；修编后二类城镇住宅用地的规划控制指标为：容积率≤3.1，建筑密度≤28%，绿地率≥30%，建筑高度≤80米。

二、公示时间

2025年11月20日至2025年12月19日（公示时间为30天）。

三、公示方式

1、现场公示：湛江市霞山区人民政府公示栏及项目现场；

2、网络公示：湛江市霞山区人民政府门户网站：

<http://www.zjxs.gov.cn/index.html>。

四、反馈方式

1、信函反馈：湛江市霞山区民享路31号霞山区自然资源局（邮编524002）；

2、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；

3、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。

霞山区自然资源局
2025年11月20日

修编前土地利用规划图

修编后土地利用规划图



图例

070102 二类城镇住宅用地
080403 中小学用地
1402 防护绿地

110102 二类物流仓储用地
规划道路
1402 防护绿地

规划范围
九年制学校
高中

N
比例尺

修编前后地块规划控制指标对比表

	地块编码	用地用海代码	用地用海名称	用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配套设施	备注
调整前	21-2	080403	中小学用地	64135	96203	≤1.5	≤26	≥35	40	九年制学校	小学12班, 中学42班
调整后	21-2	080403	中小学用地	64135	192405	≤3.0	≤35	≥35	80	高中	84班:确属条件受限的公共管理与服务设施项目，在满足消防安全、环保和行业规范的前提下，建筑高度控制指标经论证后可适当放宽
调整前	22-1	110102	二类物流仓储用地	12604	11344	0.9	28	30	9	--	--
调整后	22-1	070102	二类城镇住宅用地	12604	39072	≤3.1	≤28	≥30	80	--	--