

# 《湛江中心站枢纽地区规划暨控制性详细规划》ZJ-ZX-02-02、ZJ-ZX-02-04单元局部调整 (港城路线位) 必要性论证及规划草案公示

根据《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城乡规划条例》的规定，现对《湛江中心站枢纽地区规划暨控制性详细规划》ZJ-ZX-02-02、ZJ-ZX-02-04单元局部调整(港城路线位)项目进行公示，公开征询意见，欢迎广大市民参与。

## 一、规划基本情况

### (一) 调整背景

根据《湛江中心站枢纽地区规划暨控制性详细规划》，港城路为湛江北站片区重要通道，该路呈南北走向，南起森林大道，北至西城快线，总长度4890米，宽度45米，双向六车道，道路等级为次干道，承担枢纽交通接驳功能及片区内部交通。该道路在征地过程中发现现行控规港城路的规划红线压占了深田村庙宇围墙，最深处约10米，导致征地工作难度大，项目建设缓慢。为保障项目顺利推进，有必要开展本次规划调整工作。广湛高铁已于2025年12月22日开通运营，湛江北站作为广东省保障的重点工作，各项配套建设加快推进，根据市委、市政府部署要求，全面推进高铁片区市政配套工程及一体化工程的建设，明确时间节点，全力以赴保工期。因此本次控规调整工作十分紧迫。

### (二) 调整内容

本次规划修改为控规局部调整，线位调整范围为北至宜生西路，南至南柳河南侧的规划支路，调整长度约837米，路由面积8.87公顷，规划范围68.68公顷，为避让深田村庙宇围墙，保障征地工作顺利进行，确保调整后的道路符合施工条件，综合考虑控规调整、用地报批和道路设计等情况，拟将上述道路红线向西偏移约19米，调整后道路等级不变为次干道，红线宽度不变为45米，车行道数不变为双向六车道，路由面积9.14公顷，增加0.27公顷。调整前后用地对比，调整后居住用地(07)面积不变，宗教用地(15)面积增加0.10公顷，商业用地(09)面积增加0.26公顷，工业用地(10)减少0.46公顷，道路用地(12)增加0.27公顷，公园绿地(14)面积减少0.04公顷。

## 二、公告说明

(一) 公示期限：2026年2月27日至2026年3月27日(公示时间为30天)；

(二) 公示方式：湛江市霞山区人民政府公示栏及地块现场；

(三) 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)；

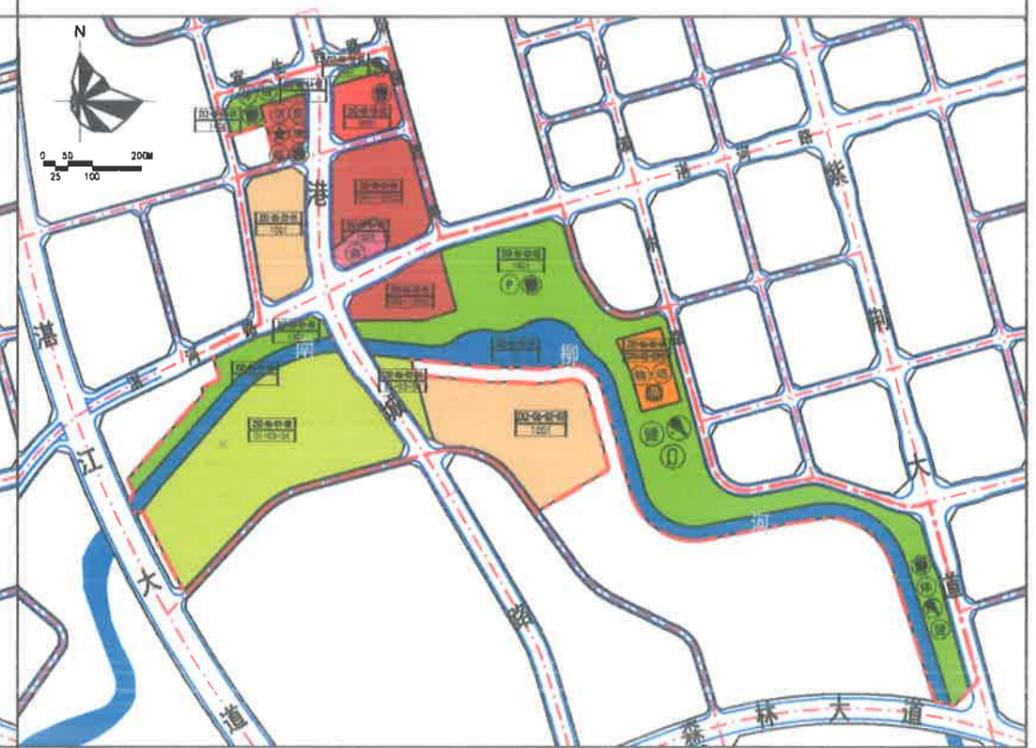
2、有效反馈期限：2026年2月27日至2026年3月27日，信件邮戳日或电子邮件提交时间不应超过反馈期限最后一天的24:00，逾期视为无效意见。



### 调整前土地利用规划图



### 调整后土地利用规划图



类型	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	机动车位(个)	非机动车位(个)	配套设施		备注	
										公共配套	市政设施		
	ZXZ-05-14-01	G1	公园绿地	7308	—	—	—	7	—	—	—	—	
	ZXZ-05-14-02	B1	商业用地	9271	2.10	45	35	43	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	—	
	ZXZ-05-15-01	G1	公园绿地	2504	—	—	—	3	—	—	—	—	
	ZXZ-05-15-02	B1	商业用地	14909	3.27	45	35	40	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	—	
	ZXZ-05-23-01	M0	新型产业用地	31799	1.27	40	20	100	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	—	
	ZXZ-05-24-01	B1+B2	居住用地+商业用地	31602	1.26	45	35	100	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	B1建筑密度比例40%，B2比例60%	
	ZXZ-05-24-02	A9	宗教用地	5383	—	—	—	—	—	—	—	现状寺庙保留	
	ZXZ-06-01-05	G1	公园绿地	21016	—	—	—	21	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	B1建筑密度比例40%，B2比例60%	
	ZXZ-06-01-06	E1	水域	17290	—	—	—	—	—	—	—	—	
	ZXZ-06-01-08	L2	农林用地	116792	—	—	—	—	—	—	—	—	
	ZXZ-06-02-01	B1+B2	居住用地+商业用地	18221	5.66	3.0	45	35	80	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	B1建筑密度比例40%，B2比例60%
	ZXZ-06-02-02	G1	公园绿地	143494	—	—	—	14	—	—	—	—	
	ZXZ-06-02-03	E1	水域	62193	—	—	—	—	—	—	—	—	
	ZXZ-06-02-04	R2+B1	商住用地	13297	2.65	2.0	25	35	40	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	B1建筑密度比例40%，B2比例60%
	ZXZ-06-02-05	E2	农林用地	5612	—	—	—	—	—	—	—	—	
	ZXZ-06-02-07	M0	新型产业用地	65368	1.63	40	20	54	0.5个/100㎡建筑面积	—	—	—	

类型	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	机动车位(个)	非机动车位(个)	配套设施		备注
										公共配套	市政设施	
	ZXZ-05-14-01	1401	公园绿地	7302	—	—	—	5-10个/公顷占地面积	5-10个/公顷占地面积	—	—	—
	ZXZ-05-14-02	0901	商业用地	9133	2.09	2.2	45	35	40	1.3个/100㎡建筑面积	1.0个/100㎡建筑面积	—
	ZXZ-05-15-01	1401	公园绿地	2508	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-05-15-02	0901	商业用地	15244	3.35	2.2	45	35	40	1.3个/100㎡建筑面积	1.0个/100㎡建筑面积	—
	ZXZ-05-23-01	1001	新型产业用地	27274	1.09	4.0	40	20	100	0.6个/100㎡建筑面积	0.5个/100㎡建筑面积	—
	ZXZ-05-24-01	0901+0902	商业用地+商业金融用地	33304	1.33	4.0	45	35	100	商业1.3个/100㎡建筑面积，商业2.2个/100㎡建筑面积	商业1.2个/100㎡建筑面积	—
	ZXZ-05-24-02	1503	宗教用地	6418	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-06-01-05	1401	公园绿地	19693	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-06-01-06	17	水域	16577	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-06-01-08	01+03+04	耕地+林地+草地	113567	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-06-02-01	0901+0902	商业用地+商业金融用地	19422	5.06	3.0	45	35	80	商业1.3个/100㎡建筑面积，商业2.2个/100㎡建筑面积	商业1.2个/100㎡建筑面积	—
	ZXZ-06-02-02	1401	公园绿地	144397	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-06-02-03	17	水域	62800	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-06-02-04	01+03+04	耕地+林地+草地	13297	2.65	2.0	25	35	40	商业1.3个/100㎡建筑面积，商业2.2个/100㎡建筑面积	商业1.2个/100㎡建筑面积	—
	ZXZ-06-02-05	01+03+04	耕地+林地+草地	7608	—	—	—	—	—	—	—	—
	ZXZ-06-02-07	1001	新型产业用地	65256	1.63	4.0	40	20	54	0.6个/100㎡建筑面积	0.5个/100㎡建筑面积	—