

汕头市澄海物流城控制性详细规划（调整） 修改论证报告 (征求意见稿)

汕头市澄海规划设计研究院



目 录

01

修改背景

02

原控规简介及实施情况

03

修改范围和依据

04

用地修改方案

05

用地修改可行性论证

06

结论





- 近年来，汕头市坚定不移走“**工业立市、产业强市**”之路，以新能源、新材料、新一代电子信息等战略性新兴产业为引领，纺织服装、玩具创意等特色传统产业为支撑，大健康产业协同共进的“**三新两特一大**”产业新格局呼之欲出，不断为特区发展增添新的活力。
- 为支持实体经济发展，汕头市全市规划建设七大重点产业片区。位于澄海区金鸿公路以东的**六合产业园**作为全市难得的空间平整、开发程度低、适宜布局大型项目的产业片区入选**市重点产业片区**。
- 六合产业园定位为“**粤东新能极·汕头活力湾**”，着力构建以新材料、新能源、新一代电子信息、智能产业为主导产业的现代新型产业园区。
- 澄海物流城所在区域将成为**六合产业园起步区**的一部分，原有的控制性详细规划已不能适应新形势下的片区发展。
- 2022年7月，汕头市自然资源局澄海分局委托我院编制《汕头市澄海物流城控制性详细规划（调整）修改论证报告》，以促进片区更好**融入六合产业园区**的建设，适应新形势下的发展需求，为《汕头六合产业园起步区控制性详细规划》的编制提供依据。

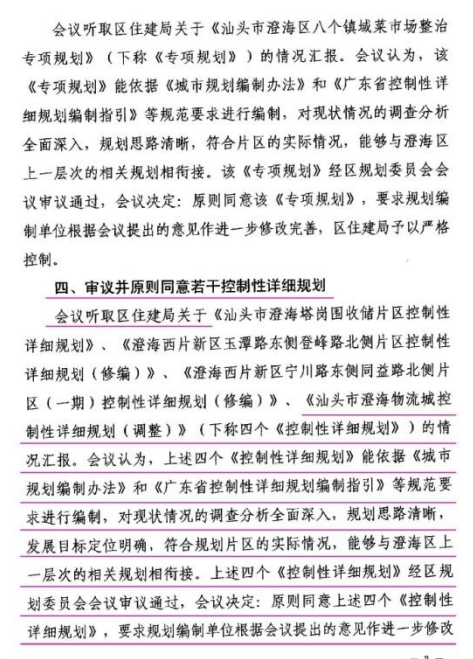
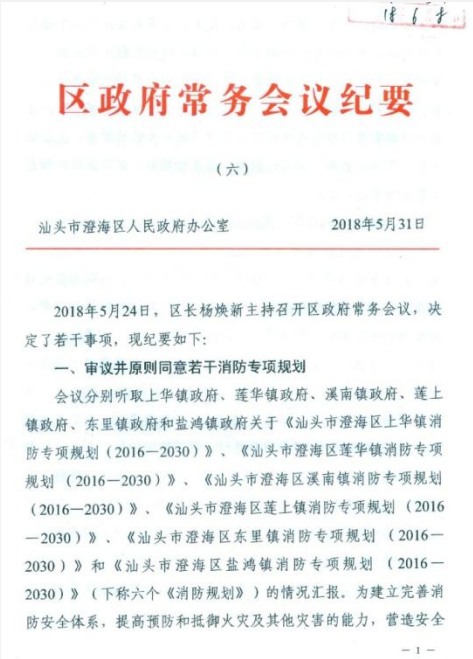
02 原控规简介及实施情况

● 原控规编制情况

2015年11月，汕头市澄海规划设计研究院承接《汕头市澄海区物流城控制性详细规划(调整)》（下称原控规）的编制任务。原控规于2018年5月通过政府审批。

● 区位

澄海物流城位于澄海区东部莲下镇与莲上镇交界处，金鸿公路纵贯片区。片区大部分位于省市重点产业平台六合产业园范围内，区位条件优越，发展势头良好。



02 原控规简介及实施情况

● 规划范围

汕头市澄海物流城北起永合路，南抵莲凤东路，西临通隆通（20米规划路），东至通驰路（32米规划路）。金鸿公路从物流城中部偏西一侧穿过，规划总面积157.37公顷。

● 功能定位

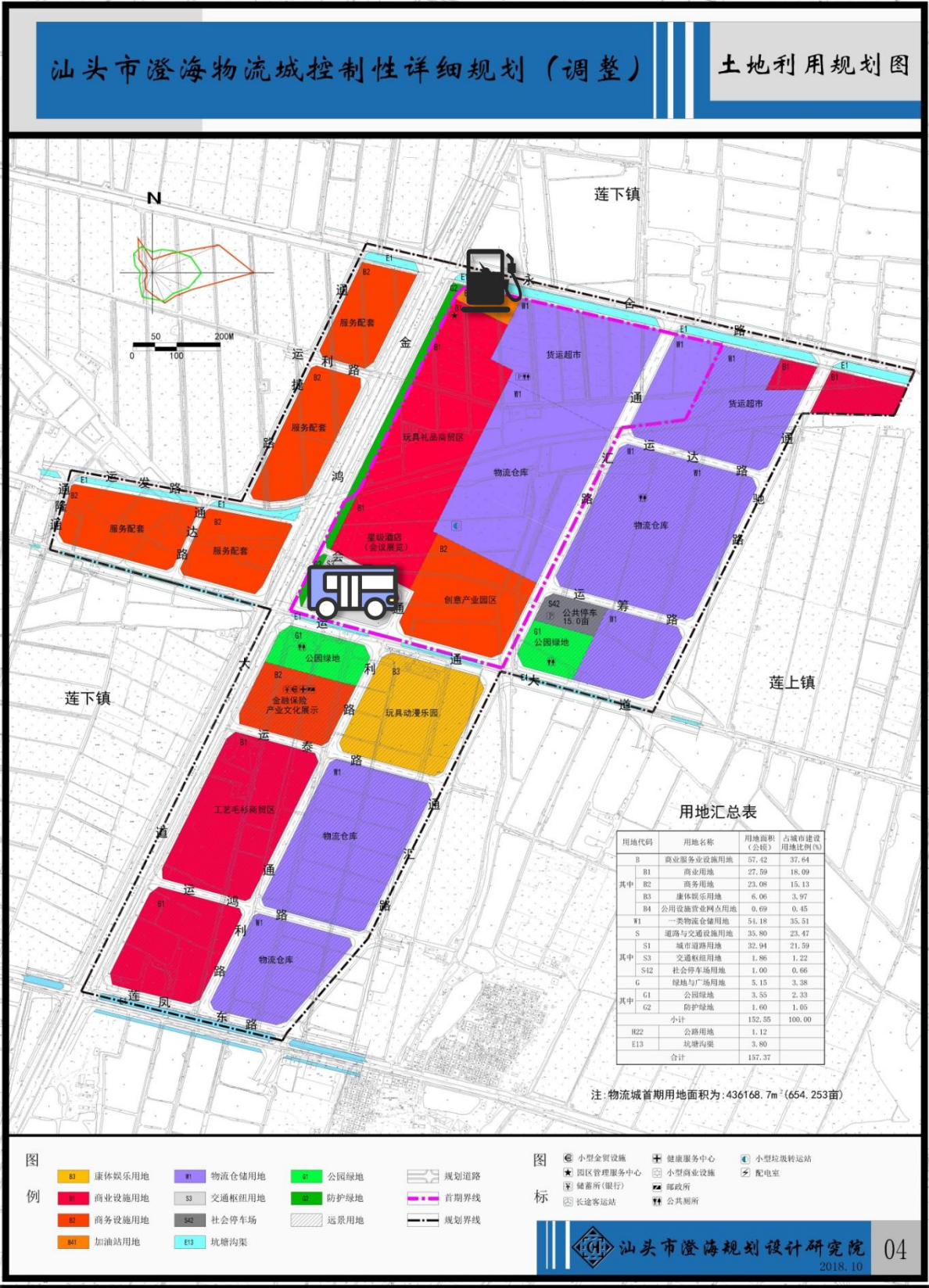
以服务澄海特色产业为主导，重点发挥综合性、多元化优势，实现功能互补、资源共享、配套齐全的综合服务型示范物流城。

● 人口规模

预计规划区就业人口3万人。

● 主要设施

展销中心、创意产业园、动漫乐园、物流仓库、货运超市、长途汽车站、加油站等。

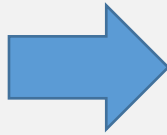
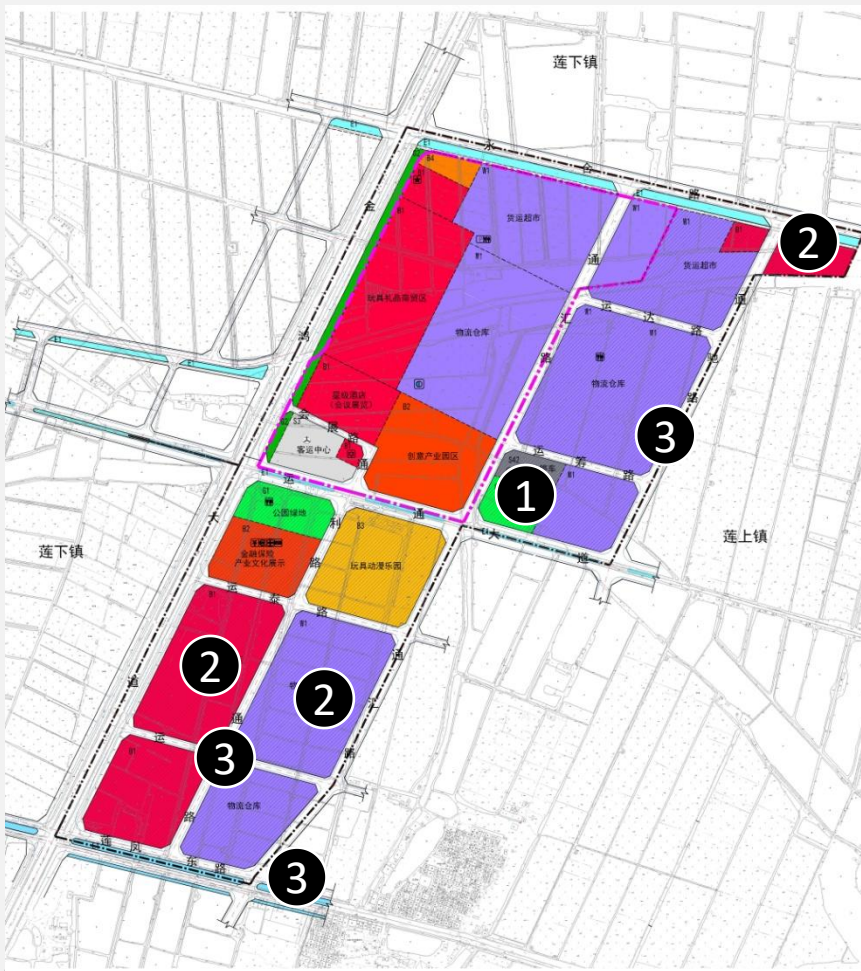


04 用地修改方案

● 修改内容

根据《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究（深化成果汇报）》的内容对原控规进行修改，确保规划片区融入六合产业园起步区的整体定位、整体发展。

1. 修改商业用地布局、沿运通大道（六合大道）集中布置。
2. 片区南侧、东侧部分用地调整为工业用地及新型产业用地。
3. 结合六合产业园起步区整体道路系统对片区部分道路进行调整优化。如修改通弛路、通汇路走向、取消通利路、运鸿路等。
4. 结合《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究（深化成果汇报）》中对原控规的其他修改内容对原控规进行优化调整。



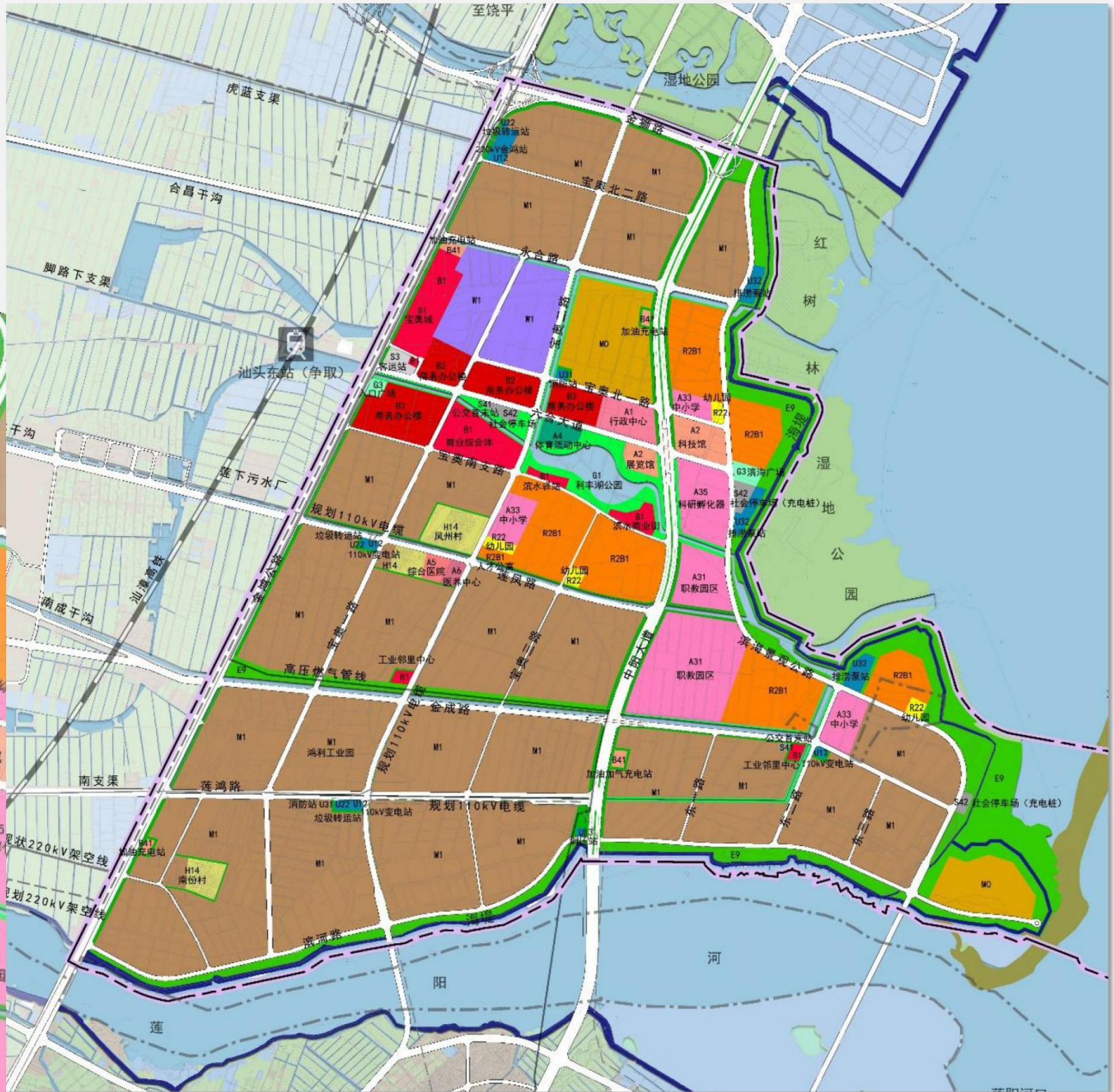
六合产业园起步区土地利用规划图

摘自《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究（深化成果汇报）》

04 用地修改方案

● 修改后用地布局

六合产业园起步区土地利用规划图
 摘自《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究
 （深化成果汇报）》



● 合规性论证

申请修改用地位于已批控规范围内，用地涉及用地性质、容积率、建筑密度、绿地率等相关技术指标的调整，属控规修改范畴。根据《汕头经济特区城乡规划条例》，城乡规划不得擅自修改；确需修改的，应当依照法定程序进行。修编、调整和完善控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证并将有关事项予以公示。

有必要通过控规修改论证程序，以符合《汕头经济特区城乡规划条例》的要求。

 汕头经济特区城乡规划条例 汕头市人大常委会办公室编印 2014年11月	体规划确定保留的村庄，其村庄规划由镇人民政府（街道办事处）组织编制。 村庄规划经村民会议或者村民代表大会讨论同意以及区人民政府审查同意，由市城乡规划主管部门审批，报市人民政府备案。 第二十五条 城乡规划不得擅自修改；确需修改的，应当依照法定程序进行，并按照法律、法规和本条例规定的权限、程序报批和备案。 修改城乡规划涉及上层次规划的强制性内容的，应当先修改上层次规划。 第二十六条 控制性详细规划的修改分为修编、调整和完善三个层次。 修编、调整和完善控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证并将有关事项予以公示，采取 17	论证会、听证会或者其他方式听取利害关系人、专家、公众的意见。修编控制性详细规划的，组织编制机关应当形成专题报告，经市人民政府同意后，方可编制修编方案。 修编或者调整城市的控制性详细规划的，修编方案或者调整方案应当经市规划委员会审议通过后方可报市人民政府审批；但仅涉及修改单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的，直接报市人民政府审批。完善城市的控制性详细规划的，由市城乡规划主管部门审批后报市人民政府备案。 对控制性详细规划中的非居住、商业服务业设施用地的容积率进行修改，或者将非居住、商业服务业设施用地调 18	整为其它非居住、商业服务业设施用地的，市人民政府可以根据特区城乡规划管理实际简化控制性详细规划的修改程序。 第二十七条 选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证核发后，因依法修改城乡规划给被许可人的合法权益造成损失的，应当依法给予补偿。 第二十八条 南澳县城乡规划的编制、修改、审批和备案程序按照国家、省和特区的有关规定执行。 南澳县城乡规划的编制和修改，应当依据和遵守市的城市总体规划和近期建设规划。 19
--	--	--	---

05 用地修改可行性论证

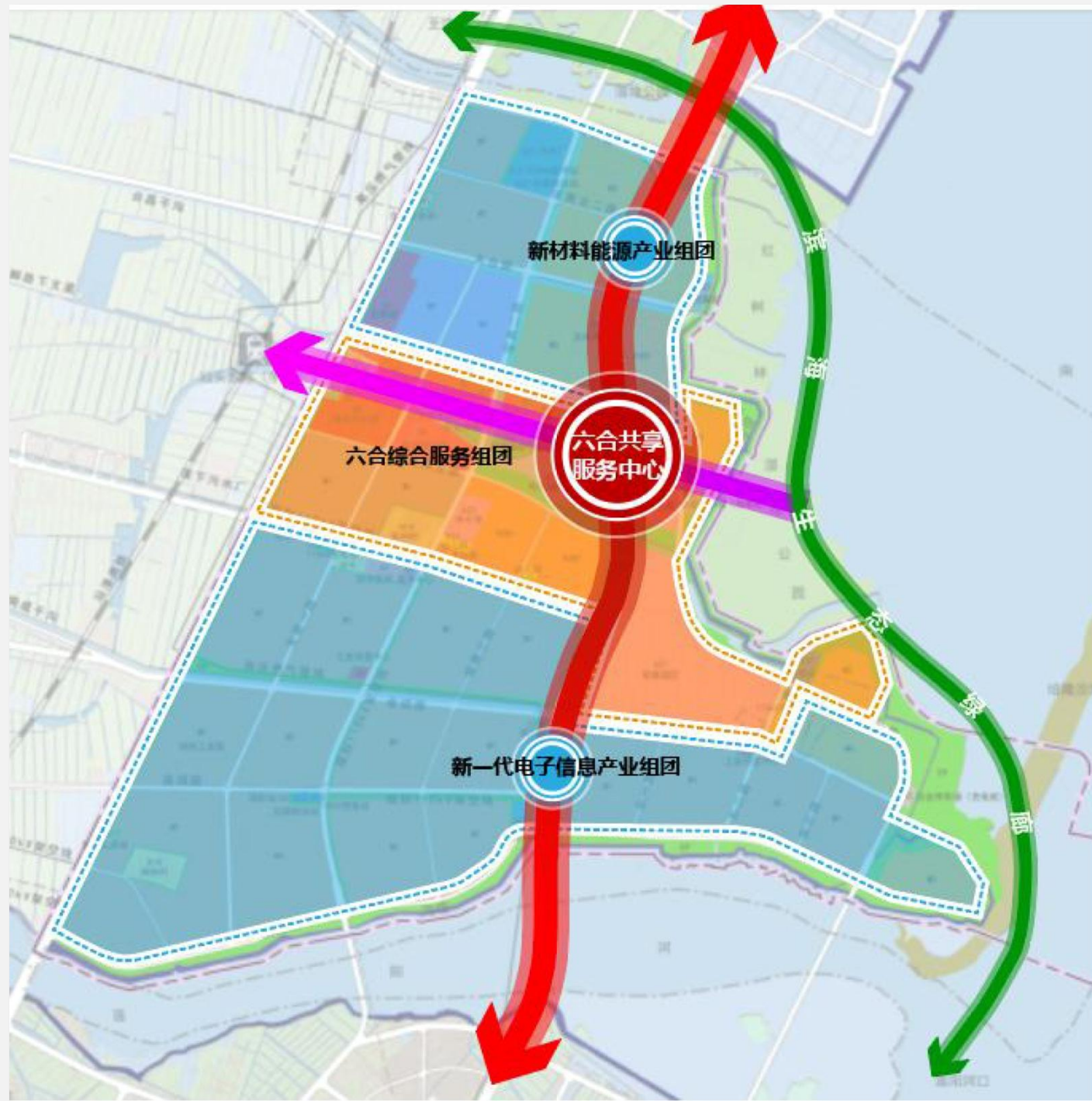
● 必要性论证

近年来，汕头坚定不移走“工业立市、产业强市”之路，全市规划建设七大重点产业片区。澄海区金鸿公路以东的六合产业园作为全市难得的空间平整、开发程度低、适宜布局大型项目的产业片区入选市重点产业片区。

六合产业园定位为“**粤东新能极·汕头活力湾**”，其战略定位为**具有区域影响力的科创中心、高质量发展的智造引擎、彰显潮侨文化的服务高地**。

六合产业园起步区未来将着力构建以**新材料、新能源、新一代电子信息**为主导，以智能产业为特色的现代产业体系，打造生态环境优美、服务配套完善的智慧型产业园区。

物流城所在区域将成为六合产业园起步区综合服务组团和新材料新能源产业组团的一部分，片区原有法定规划已不能适应新形势下的片区发展。有必要通过控规修改，以促进片区**更好融入六合产业园的建设，适新形势下片区用地的发展需求**。



六合产业园起步区结构图

摘自《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究（深化成果汇报）》

● 可行性论证

1、用地功能分析

分析：

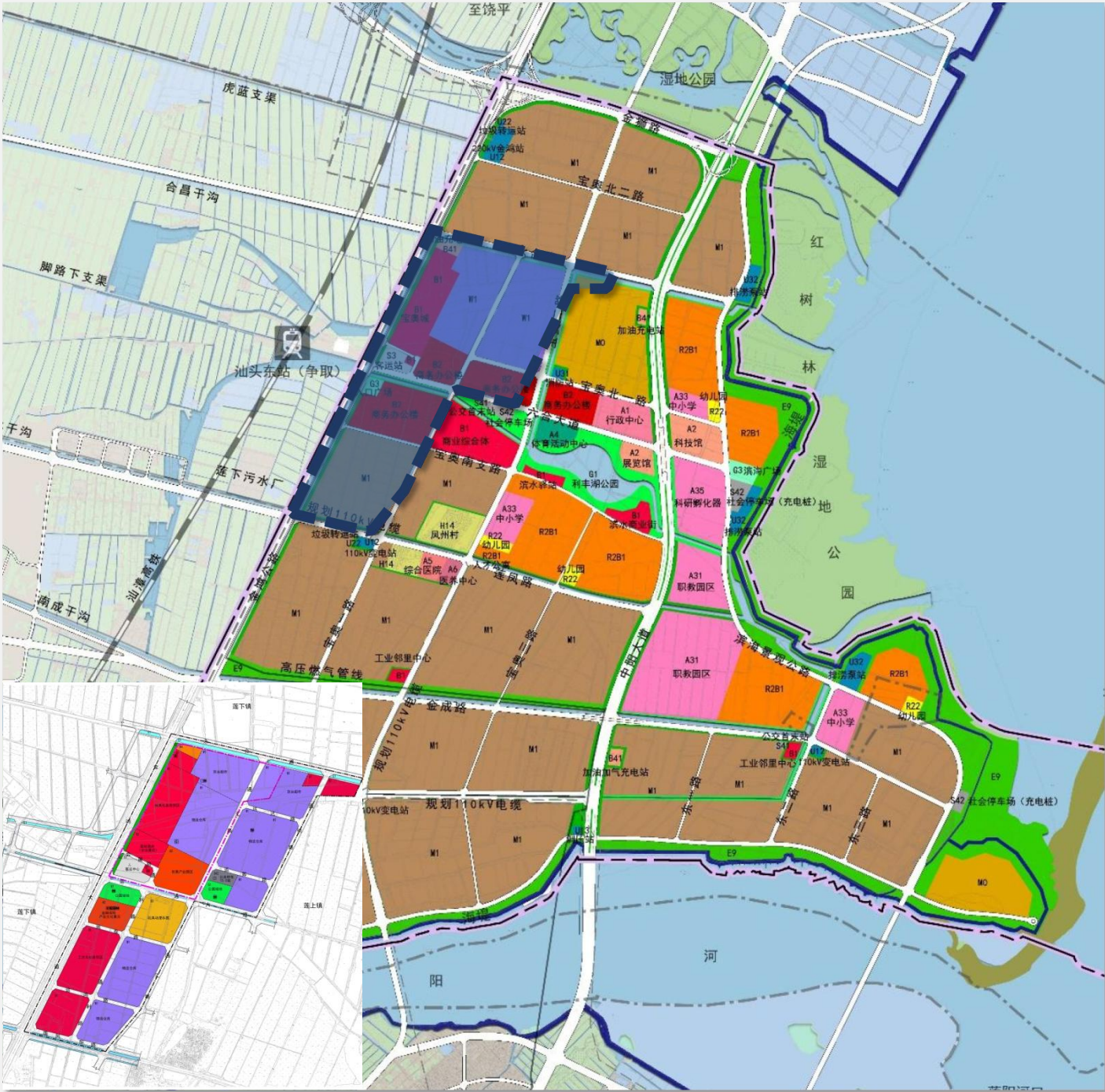
相比原控规，修改方案结合六合起步区的整体功能配置需求，在用地功能和路网配置上都进行了一定的调整。

在用地功能方面，修改方案将商业用地沿运通大道（六合大道）集中布置，在片区南侧和东侧增加部分工业用地和新型产业用地，并结合片区整体发展需要，进行了若干其他调整。

在道路交通方面，起步区控规从整体出发，对片区的若干道路进行了微调，主要的修改内容包括修改通弛路、通汇路走向、取消通利路、运鸿路等。

结论：

相比原控规，修改后的方案立足于六合产业园起步区大平台的综合考虑，修改方案符合六合产业园起步区的定位及发展方向，有利于片区融入六合起步区的建设。



六合产业园起步区土地利用规划图
摘自《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究（深化成果汇报）》

● 可行性论证

2.与周边用地、周边环境影响分析

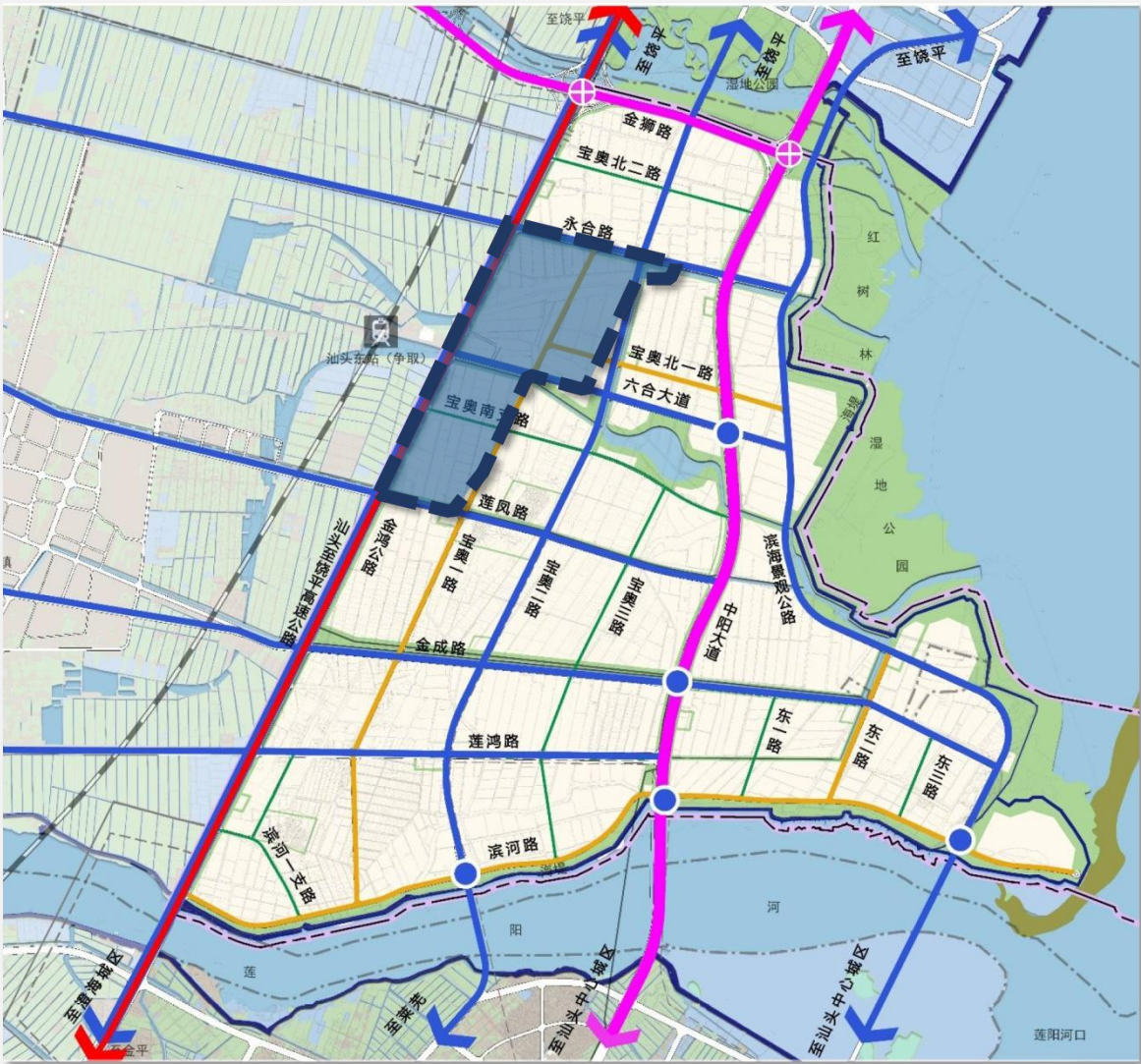
用地修改方案从六合产业园整体发展考虑，对片区部分功能进行了修改，修改方案不会对周边已出让用地造成通风、日照等影响；不会对周边城市道路造成压迫感；能创造更好的城市形象。

3.道路交通影响分析

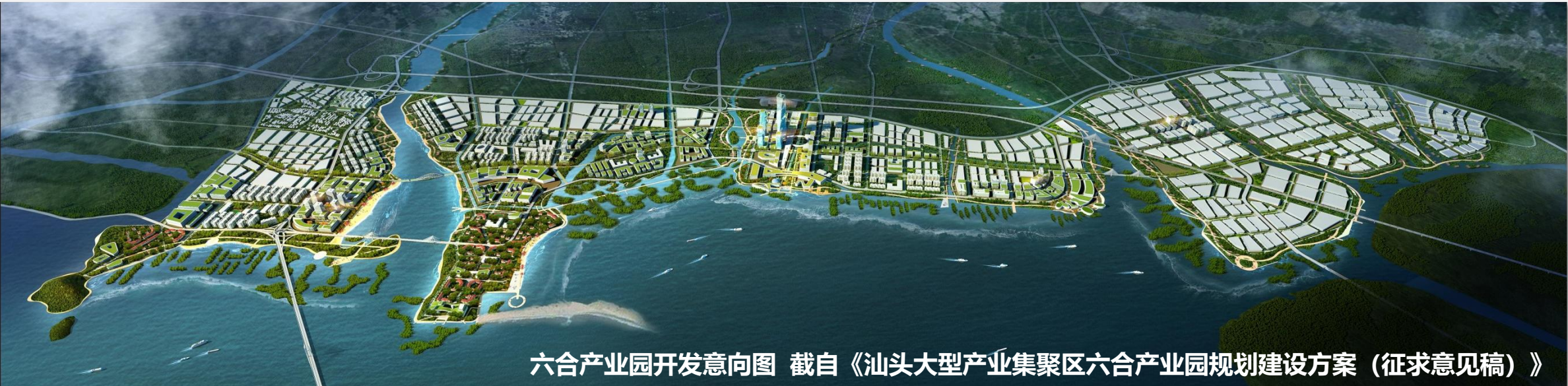
修改后的路网结构更符合片区的整体定位与整体交通联系要求，更具有可实施性。修改方案对原控规中片区的对外联系和区内各功能区的之间的交通联系不会造成负面影响。

4、公共服务设施影响

修改后的方案从六合产业园整体功能配置对公共服务设施进行配套，修改后公共服务设施的数量级服务能力可满足六合产业园起步区的整体需要，对原控规不会造成负面影响。



六合产业园起步区道路交通规划图
摘自《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究（深化成果汇报）》



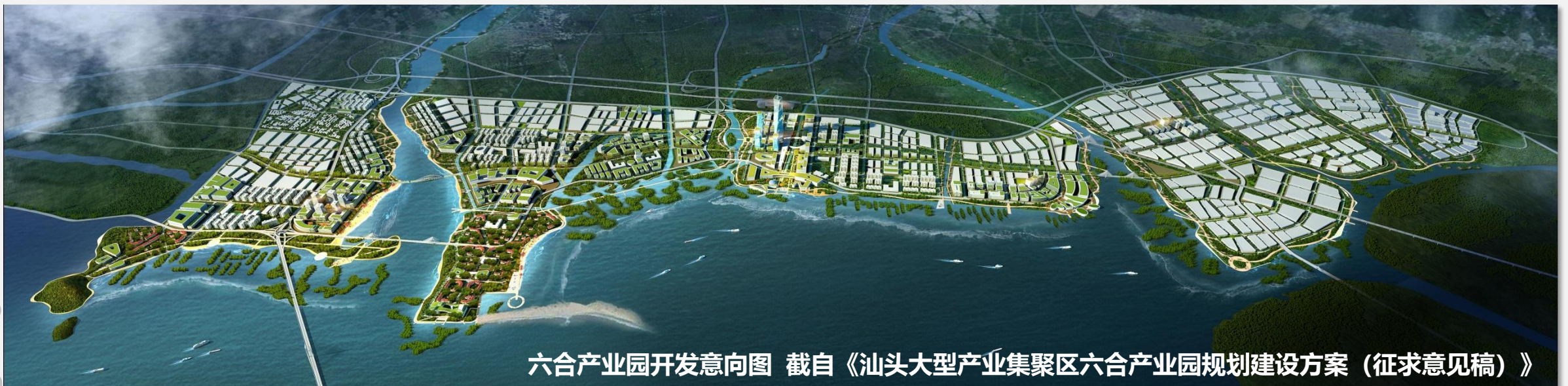
六合产业园开发意向图 摘自《汕头大型产业集聚区六合产业园规划建设方案（征求意见稿）》

本次规划修改主要为贯彻贯彻省、市工作思路，落实区政府工作部署，协助片区融入六合产业园整体定位，推进六合产业园的建设工作，推进汕头市、澄海区的产业升级，构建以新材料、新能源、新一代电子信息为主导、以智能产业为特色的现代产业体系。

修改方案衔接《汕头六合产业园起步区控规及专项规划研究（深化成果汇报）》，优化片区用地布局和交通布局，案符合片区定位。本次修改用地无权属纠纷、对邻近地块无产生负面影响，能推动园区更好发展，对六合产业园区的高质量发展有正面影响。

此次控规修改论证报告符合汕头市、澄海区目前执行的相关规定。

控规修改方案必要且可行



六合产业园开发意向图 摘自《汕头大型产业集聚区六合产业园规划建设方案（征求意见稿）》

