

揭阳大南海石化工业区

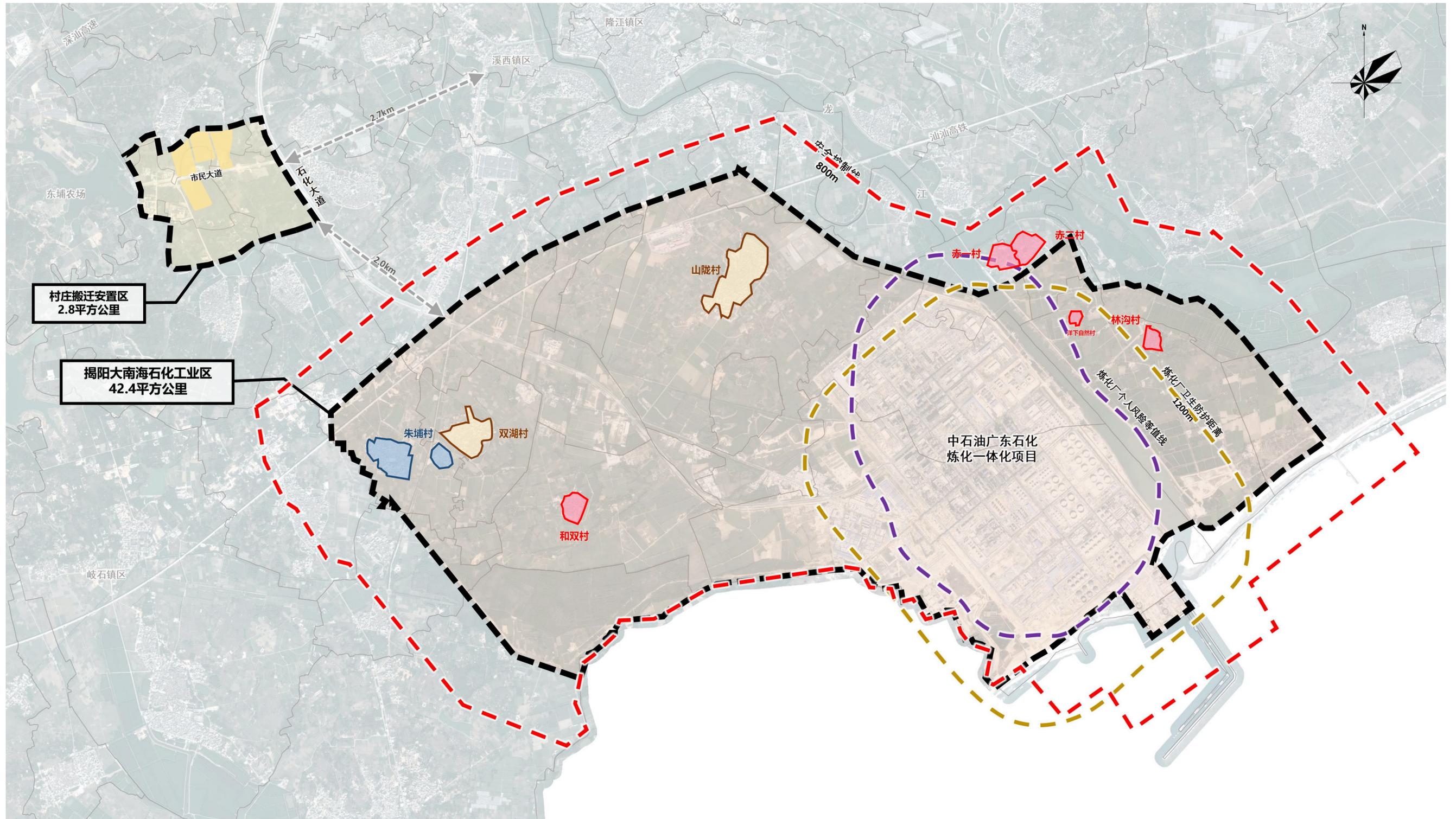
东埔生活区总体城市设计

公示稿

2024年6月

1. 规划背景

为满足揭阳大南海石化工业区发展需求，服务园区近期重大项目落位建设，拟在东埔生活区对工业区内现有村庄进行集中搬迁安置。拟通过整体规划和城市设计，处理好搬迁村庄和现有村庄的空间关系，衔接园区员工生活和配套服务需求，塑造东埔生活区特色景观风貌，明确建筑空间设计指引，落实分区分期推进措施，确保揭阳大南海石化工业区村庄搬迁安置工作顺利有序进行。园区内拟搬迁6个行政村，约3100户，18400人。其中：林沟村、赤一村、赤二村、和双村为一期；山陇村、双湖村为二期；朱埔村暂不搬迁。

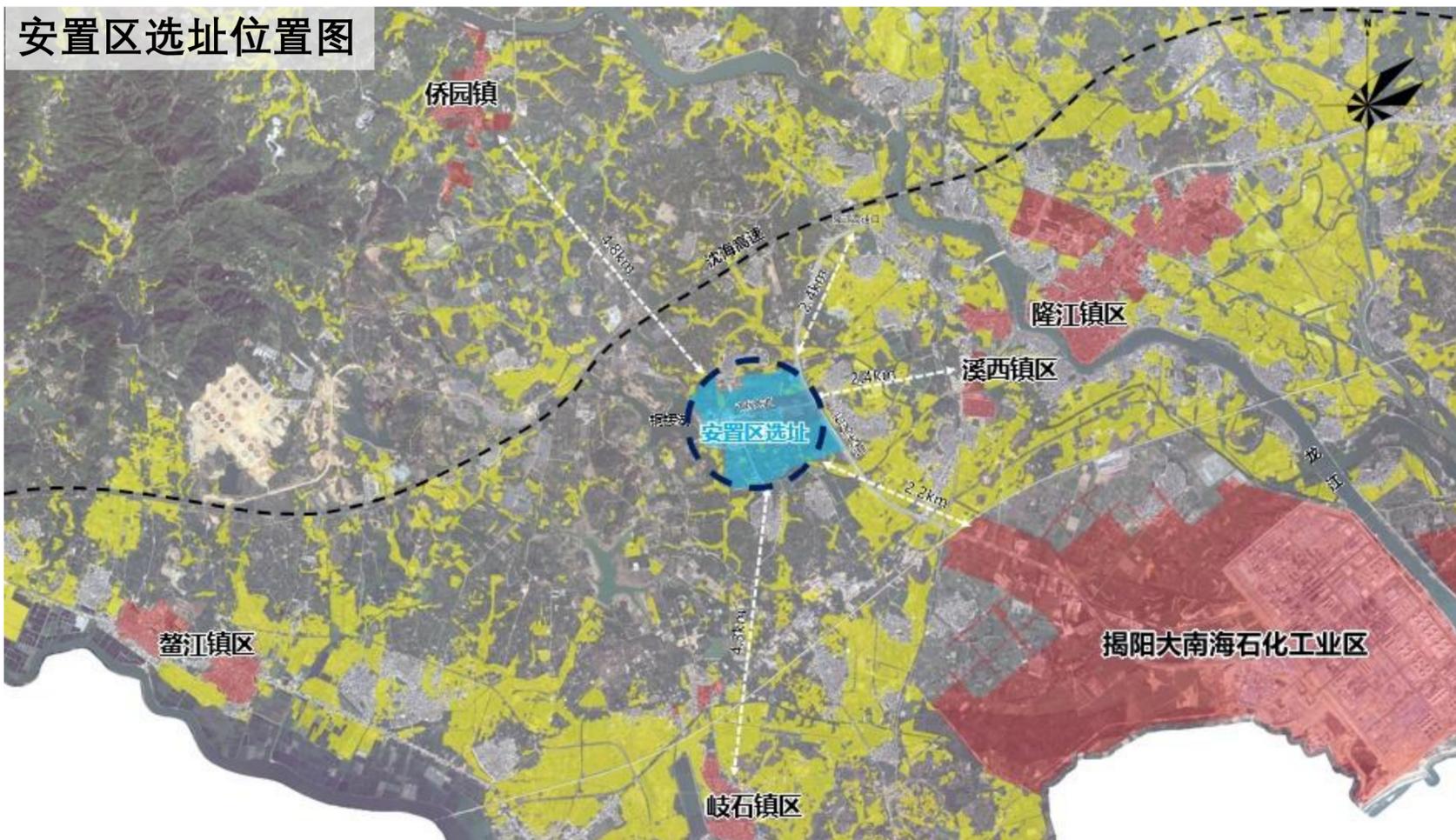


2. 现状情况

2.1 区位条件

园区周边区域，东埔农场市民大道两侧用地现状交通条件较为成熟，部分用地已纳入城镇开发边界内且为大南海管理，永久基本农田分布较少，成片可建设用地空间较为充足，适合作为园区村庄整体搬迁的安置区选址。结合永久基本农田、现状村庄和道路情况，确定安置区初步选址范围。

总体范围面积281公顷，可用建设用地243公顷，优先落实一期村庄搬迁需求。



2.2 现状权属

根据权属数据库，安置区选址范围内权属主要为集体用地，约占规划总面积70%，包括溪西镇盟山经联社、溪西镇永安经联社、东埔农场鸡岗经联社、东埔农场东上经联社、东埔农场东下经联社；国有用地为东湖管理区，约占规划总面积30%。

权利人名称		面积（公顷）
东湖管理区		80.82
溪西镇	盟山经济联合社	84.34
	永安经济联合社	12.82
东埔农场	鸡岗经济联合社	56.40
	东上经济联合社	25.27
	东下经济联合社	23.31
合计		280.96



3. 规划情况

3.1 发展定位

依托东埔生活区自然山水本底和良好的交通条件，处理好搬迁村庄与现有村庄和园区发展的空间关系，分期分区逐步推进，打造生态宜居、服务完善、设施齐全、产镇村相互融合的新型集中式安置示范区。

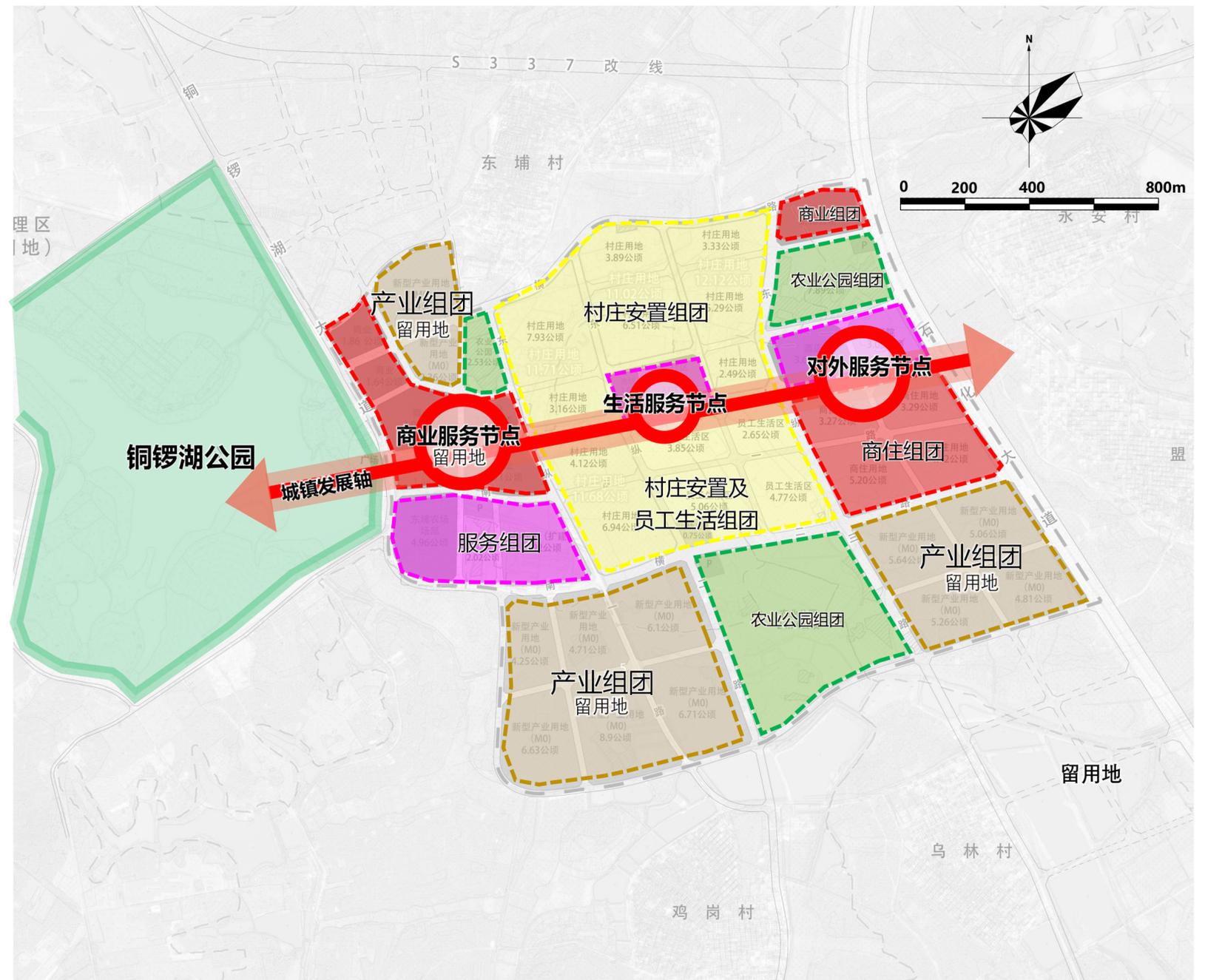
3.2 功能结构

强化中心轴线和集聚组团，打造“一轴三点多组团”的空间结构。

一轴：以市民大道为东西城镇发展轴，连接石化大道，引入铜锣湖景观，强化景观塑造和设施配套，推进城镇有序建设。

三点：为东侧靠近石化大道的对外服务节点、安置村庄用地中心的生活服务节点，以及靠近铜锣湖的商业服务节点，通过市民大道进行串联。

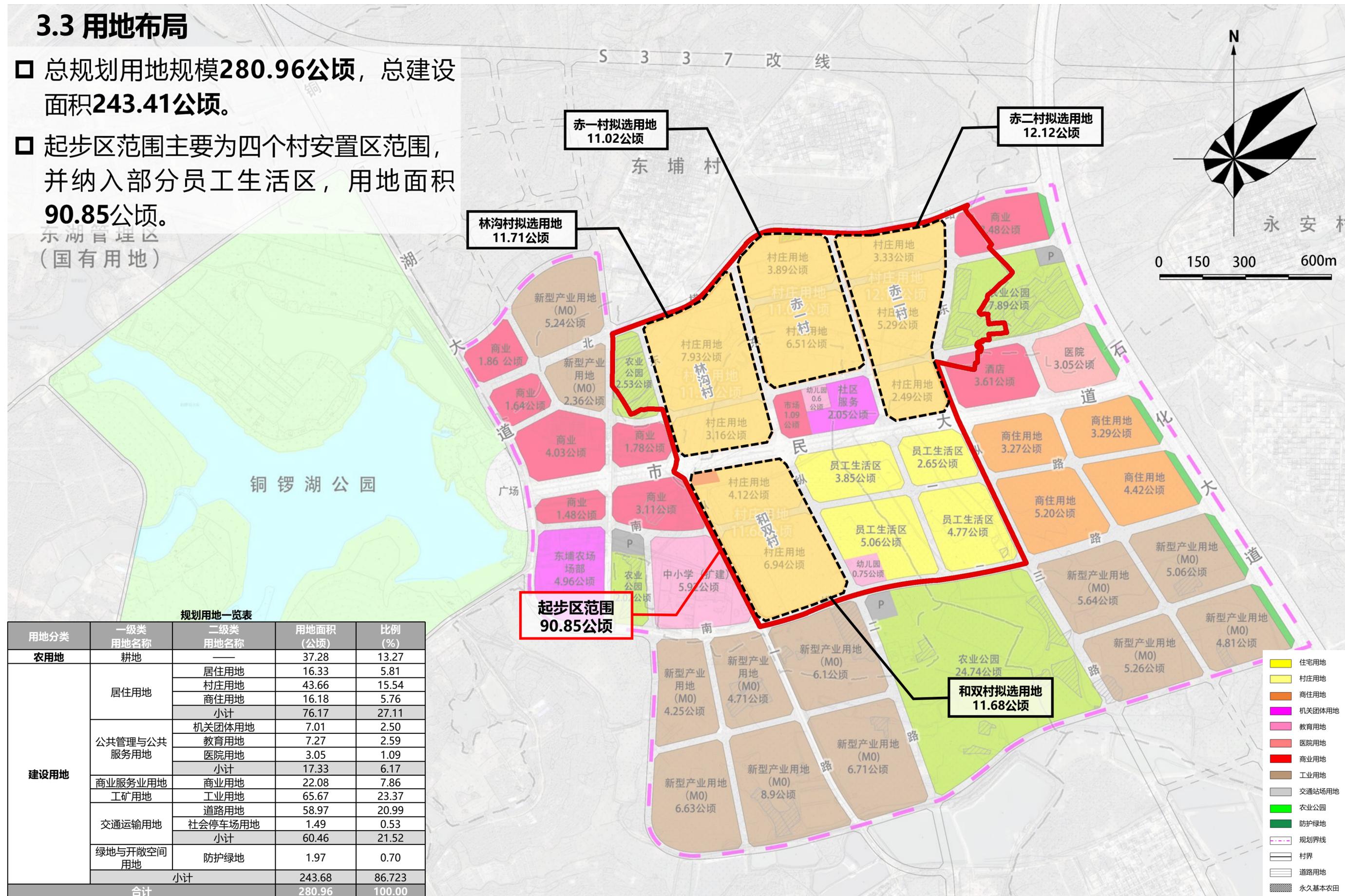
多组团：围绕市民大道，建设多个村庄安置组团、员工生活组团、商业组团、服务组团和产业组团，形成多元化、多样化、产镇融合的安置区格局，促进片区健康发展。



3. 规划情况

3.3 用地布局

- 总规划用地规模**280.96公顷**，总建筑面积**243.41公顷**。
- 起步区范围主要为四个村安置区范围，并纳入部分员工生活区，用地面积**90.85公顷**。



规划用地一览表

用地分类	一级类用地名称	二级类用地名称	用地面积 (公顷)	比例 (%)
农用地	耕地	—	37.28	13.27
	建设用地			
建设用地	居住用地	居住用地	16.33	5.81
		村庄用地	43.66	15.54
		商住用地	16.18	5.76
		小计	76.17	27.11
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	7.01	2.50
		教育用地	7.27	2.59
		医院用地	3.05	1.09
		小计	17.33	6.17
	商业服务业用地	商业用地	22.08	7.86
	工矿用地	工业用地	65.67	23.37
	交通运输用地	道路用地	58.97	20.99
		社会停车场用地	1.49	0.53
		小计	60.46	21.52
	绿地与开敞空间用地	防护绿地	1.97	0.70
小计			243.68	86.723
合计			280.96	100.00

4.1 总体城市设计

以打造“湖畔社区，创享家园”为目标愿景，依托铜锣湖景观资源，通过对市民大道轴线的塑造，细化对建筑高度、体量、空间关系的控制，营造现代简约、组团拥簇、多元融合的安置区景观风貌。



4. 城市设计

4.1 总体城市设计



4.2 村庄建设用地建设意向

统一规划、统一设计、统一建设楼房和商铺按户分配，统一配套、统一管理。

安置地块指标容积率不超过2.5，建筑高度不高于80米。

安置房屋面积按户均120平方米计，商铺按20平方米计。



技术经济指标表

指标	数值
容积率	2.5
建筑密度	40%
绿地率	25%
建筑高度	54米
每户面积	120平方米
商铺面积	20平方米每个
停车位	每户1个

4.2 村庄建设用地建设意向



村庄建设用地建设意向——透视图

4.2 村庄建设用地建设意向

立面造型简洁明快，颜色有明暗对比的变化，层次丰富，有韵律。

住宅层高3.2m，为村民提供更加舒适的居住体验。

商铺开间4m，进深6m，总面积24平方米，层高4.8m，为商户提供改造夹层的空间。

以十一楼为例

女儿墙高度1.45m

米白色涂料

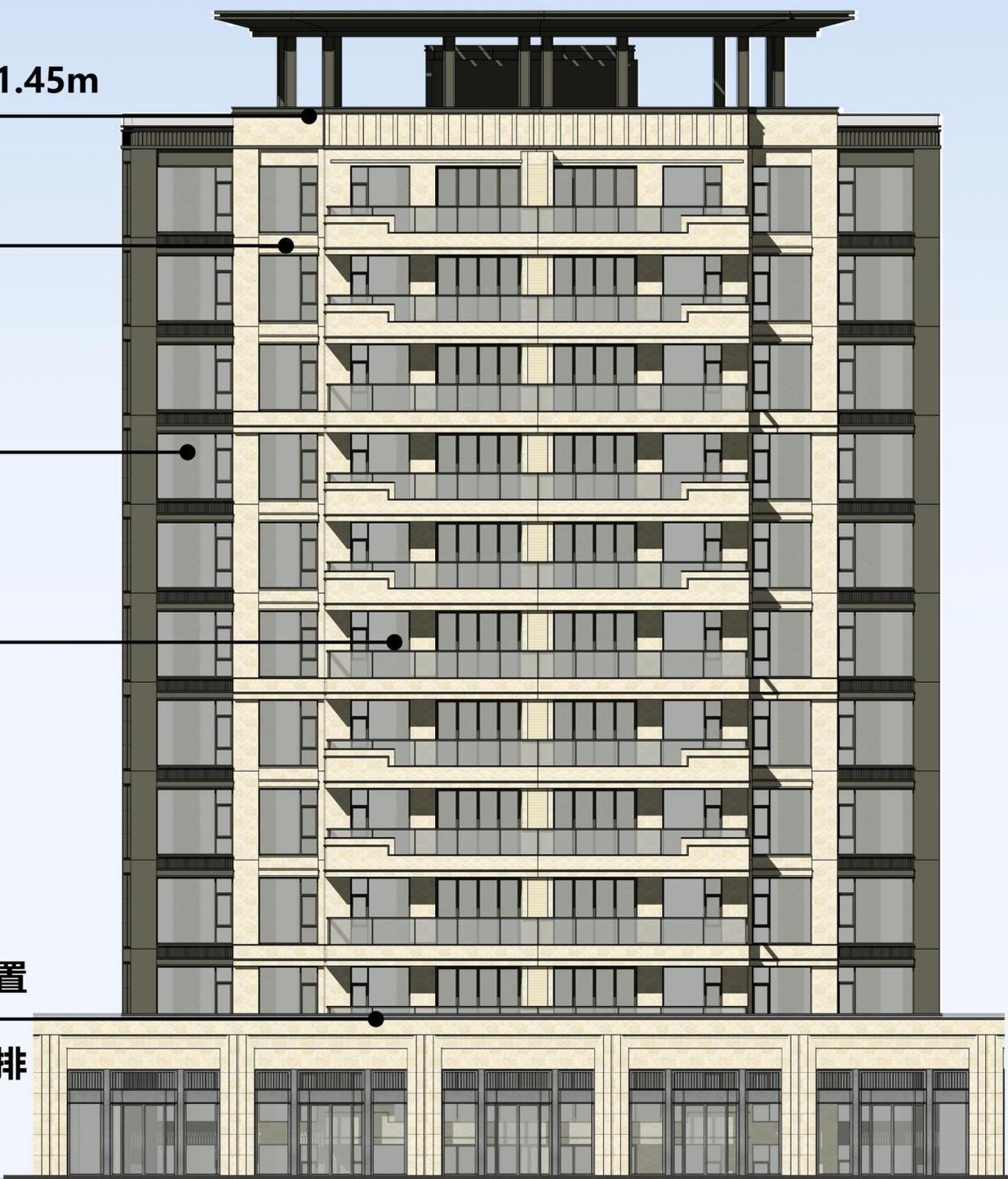
深灰色涂料

阳台栏杆

高度1.2m

铺面招牌位置

各户自行安排



3350 楼梯间
3200 1450 十一楼
3200 十楼
3200 九楼
3200 八楼
3200 七楼
3200 六楼
3200 五楼
3200 四楼
3200 三楼
3000 二楼
4800 首层
200

村庄建设用地建设意向——立面设计

4.3 留用地建设意向

商业用地：根据不同的商业需求打造多样化、多业态的商街形式，满足不同的运营需求。



4.3 留用地建设意向

工业用地：以标准厂房为主进行建设，满足产业发展的要求，同时兼具经济性、可持续发展，美观性。

标准厂房开间50m~70m，进深25m~30m，可根据不同地块进行调整。

