

# 《潮安县浮洋镇总体规划（2005—2020）》

## 局部调整完善方案

### 一、规划调整完善背景和原因

近年来，广东实施振兴东西北发展战略、汕潮揭加快同城化步伐、厦深铁路潮汕站区建成并投入使用、潮州市城市中心城区范围优化、潮汕环线高速公路等重点交通项目落地等一系列战略部署、重大建设工程项目及社会变革等对浮洋镇的经济社会发展及《规划》实施带来巨大的影响，内外部发展形势变化急需通过开展城镇总体规划局部调整完善，合理引导各类规划用地布局，不断满足浮洋镇经济社会发展和人民群众不断增长的物质和文化需求。

#### 1、建设高铁新城打造“潮安活力新门户”

厦深铁路是全国“四纵四横”高铁干线之一的杭（州）福（州）深（圳）高铁的重要组成部分，线路穿过浮洋镇南部，并于浮洋与沙溪交界设立潮汕站作为汕头、潮州和揭阳三市的中心站。2013年底，厦深铁路建成通车，潮汕站投入使用使得潮汕站区成为汕潮揭三市的交通枢纽。2014年潮安区成立厦深高铁潮汕站商贸物流中心，依托优越的地理区位，便捷的集疏运交通，强力的经济基础及城市依托，大量的货源，良好的用地条件，联合汕潮揭其他专业市场打造华南重要商贸物流中心。后来，潮安区成立高铁新城管委会，提出建设高铁新城作为潮安高质量发展“五大行动计划”中“重大平台建设”之一。

厦深高铁潮汕站是潮安乃至潮州对外的最重要窗口，日均客流量

达 4.5 万人次。近年来，潮安区从强化站区秩序管理，加快区域交通枢纽体系建设方面发力，努力将高铁潮汕站建设成为“潮安活力新门户”。2019 年启动的南站房的扩容升级工程正在加快进行。改造后，这里将从原有的 3000 平方米扩大至 3.2 万平方米。作为高铁新城核心区建设内容，工程还将全面升级站前广场、站前道路以及地下停车场等配套基础设施，总投资约 6.8 亿元。进一步加快推进华师教育城等项目的引入，推动商贸服务、教育文化、商住酒店等产业有序嵌入，为产城融合发展奠定基础。

厦深铁路潮汕站区便捷的交通、商贸物流中心强大的经济集聚效应促使浮洋镇的经济重心和格局与原《规划》发生了较大的变化，也对浮洋镇用地布局产生较大影响。

## **2、《潮州市城市总体规划（2015-2035）》中心城区范围优化**

2018 年 7 月广东省人民政府批复实施《潮州市城市总体规划（2015-2035）》，规划中心城区范围增加潮安-高铁组团，面积约 148 平方公里，包括庵埠镇、彩塘镇、沙溪镇、金石镇全域及浮洋镇、东凤镇、龙湖镇的一部分。浮洋镇厦翁线以南、省道潮汕公路以西的部分全部纳入市中心城区管辖。这样，浮洋镇大部分处于市中心城区两个组团之间，道路网及功能结构各方面均需与潮州市城市总体规划相衔接，需对原《规划》进行调整。

## **3、就地城镇化现象明显**

根据原《规划》，至 2020 年浮洋镇多数村庄人口迁移到镇区居

住生活，城镇化水平从 33.46%增长到 65%。而经过 2005 至 2018 年十三年的发展，浮洋镇出现了就地城镇化较为明显的城镇化方式，多数农村人口脱离农业生产就地从事第二三产业，而不是通过向镇区迁移的方式来实现城镇化。因此，原《规划》中对镇区以外村庄人口的预测和用地的布置不能满足村庄发展的要求。镇区外围的村庄出现了对居住条件改善、特色产业发展等方面用地的迫切需求，因此需要适当增加镇区外围村庄的建设用地以解决用地规模对社会经济发展的制约。

#### 4、底图原因造成的误差

由于原《规划》编制时间较早，编制底图来源于纸质地形图扫描后矢量化，并在之后的修改中用土地变更调查数据修正，因此底图存在一定的变形和偏移，规划道路与实际路基有一定偏差，导致道路沿线部分用地受道路影响无法报批。另外，还有部分项目用地实际建设位置相对规划选址有调整，需在本次规划调整完善中予以修正。

综上所述，为了使《规划》与相关规划衔接和协调，满足浮洋镇产业发展的需求和居民对居住环境改善的要求，修正规划道路和已建基础设施位置偏移，经过评估浮洋镇人民政府拟对《规划》进行局部调整。

### 三、规划调整程序

根据《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正)第四十七条：“修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；修改

涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案”。

2020年5月，浮洋镇人民政府对现行规划的实施情况进行总结，并向潮安区人民政府报告，要求开展《潮安县浮洋镇总体规划（2005-2020）》局部调整完善工作。2020年5月26日，潮州市潮安区人民政府复函《关于同意浮洋镇人民政府对〈潮安县浮洋镇总体规划（2005-2020）〉进行局部调整修编的复函》（安府办函[2020]256号）（见附件）。

随后，浮洋镇人民政府委托广东省科学院广州地理研究所编制规划局部调整方案。2020年8月26日，浮洋镇人民政府组织召开了《潮安县浮洋镇总体规划（2005-2020）局部调整完善方案》专家评审会，市、区相关专业五名专家及区相关部门参加会议。会议一致通过《潮安县浮洋镇总体规划（2005-2020）局部调整完善方案》，并提出了具体的修改意见。

#### 四、规划调整方案详情

基于厦翁线以南已纳入潮州市城市规划中心城区部分按照《潮州市城市总体规划（2015-2035）》用地布局及相关规定实施管理。本次规划调整完善方案仅对潮州市城市规划中心城区以外的用地进行调整，调整的用地分为镇区和镇区外围村庄两个部分，具体调整情况如下：

镇区用地调整共涉及10个地块，涉及面积60.41公顷。调整后，城镇建设用地总量与调整前相比略少，共减少了0.26公顷。其中，居住用地减少了19.12公顷；公共服务设施用地增加0.40公顷，其

中医疗保健用地增加 1.13 公顷、商业金融用地减少 0.73 公顷；工业用地增加了 19.38 公顷,调整后工业用地占镇区建设用地的 23.00%；防护绿地减少 0.92 公顷。调整后镇区用地详情见表 1。

表 1 镇区 10 个地块调整前后用地情况对比表

单位：公顷

编号	村名	面积	调整前	调整后
01	桥湖村	6.75	备用地	工业用地
02	桥湖村	13.28	居住用地, 防护绿地	备用地
03	新丰村和陇美村	4.37	居住用地	体育用地
04	徐陇村	4.37	体育用地	居住用地
05	新丰村	1.13	居住用地, 商业用地	医疗卫生用地
06	福洞村	6.36	居住用地	备用地
07	庵后村	4.43	备用地	工业用地
08	东边村	11.59	备用地	工业用地
33	陇美村	6.22	工业用地	备用地
36	桥湖村	1.91	备用地	工业用地
合计	-	60.41	-	-

镇区外围调整涉及道路调整, 变电站等公用基础设施调整, 学校、市场等公共服务设施调整以及部分村庄建设用地的调整, 共 28 个地块, 调整面积共计 62.37 公顷, 地块调整前后情况见表 2。

表 2

镇区外围调整地块详情表

单位：公顷

地块编号	面积	调整前地类	调整后地类
9	4.12	道路交通用地	村庄建设用地、农林用地、商业用地等
10	21.86	防护绿地、农林用地等	村庄建设用地、道路交通用地、工业用地、农林用地等
11	1.03	农林用地	村庄建设用地
12	5.81	公用工程设施用、农林用地	公用工程设施用、农林用地
13	0.89	农林用地	工业用地
14	0.51	农林用地	村庄建设用地
15	0.38	农林用地	村庄建设用地
16	0.39	农林用地	村庄建设用地
17	0.2	农林用地	村庄建设用地
18	1.00	农林用地	村庄建设用地
19	0.26	农林用地	村庄建设用地
20	0.6	教育用地	农林用地
21	2.35	商业用地、农林用地	商业用地、道路交通用地、农林用地
22	6.90	教育用地	教育用地、道路交通用地、农林用地等
23	1.49	农林用地	工业用地
24	0.87	农林用地	工业用地
25	4.60	公用工程设施用、农林用地	工业用地、公用工程设施用地、农林用地
26	2.29	公园绿地	仓储用地、防护绿地
27	1.20	村庄建设用地	农林用地
28	0.25	农林用地	村庄建设用地
29	0.09	农林用地	村庄建设用地
30	1.07	村庄建设用地	农林用地
31	1.04	村庄建设用地	农林用地
32	0.66	农林用地	村庄建设用地
34	1.01	农林用地	村庄建设用地
35	0.11	农林用地	公用工程设施用
37	0.63	农林用地	工业用地
38	0.76	农林用地	村庄建设用地
合计	62.37	-	-

根据表 3 镇区外围调整地块调整前后平衡表可知，调整后镇区外围建设用地共增加了 7.49 公顷。增量较多是村庄建设用地和工业用地，主要是镇区外围各村庄发展需求或已纳入“三旧”改造用地的地块。用地减少最多的是防护绿地，主要是由于乌洋变电站及出线线路走向调整所致。

表 3 镇区外围调整地块调整前后平衡表

单位：公顷

地类		面积		调整前后增减
		调整前	调整后	
建设用地	村庄建设用地	5.18	17.48	12.3
	教育用地	7.5	2.87	-4.63
	商业用地	1.75	2.68	0.93
	工业用地	0	11.11	11.11
	仓储用地	0	2.05	2.05
	公用工程设施用地	5.88	4.15	-1.73
	公园绿地	2.29	0	-2.29
	防护绿地	14	0.5	-13.5
	道路交通用地	4.61	7.86	3.25
	<b>小计</b>	<b>41.21</b>	<b>48.7</b>	<b>7.49</b>
农林用地		21.16	13.67	-7.49
<b>合计</b>		<b>62.37</b>	<b>62.37</b>	<b>0</b>

综上，本次调整全镇共调整 38 个地块，涉及面积 122.78 公顷，占全镇（除潮州市中心城区控制范围外）的 4.25%。并且主要是对规划建设用地的布局进行调整，增加量较小，仅有 7.23 公顷。