

潮州市潮安区凤凰镇东兴村北部片区
控制性详细规划
（法定文本）
公示稿

潮安区凤凰镇人民政府

2023年5月

目 录

第一章	总则.....	1
第二章	用地规模与布局.....	2
第三章	地块划分与控制.....	4
第四章	公共服务设施规划.....	6
第五章	道路系统规划.....	6
第六章	市政基础设施规划.....	7
第七章	综合防灾规划.....	11
第八章	环境保护规划.....	13

第一章 总则

第一条 规划目标

为推动凤凰镇城乡融合发展省级中心镇试点建设，满足城乡融合发展用地需求，指导用地科学合理开发建设，凤凰镇人民政府依据相关政策和潮安区人民政府要求，开展潮安区凤凰镇东兴村北部片区控制性详细规划编制工作。

第二条 规划依据

（一）法律、法规、规章及规范

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
 - 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
 - 《中华人民共和国环境保护法》（2015修订）；
 - 《城市规划编制办法》（2006）；
 - 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；
 - 《建设用地容积率管理办法》（2012）；
 - 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
 - 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；
 - 《城市绿地设计规范》（GB50420-2007-2016年版）；
 - 《城市绿地分类标准（CJJ/T85—2017）》；
 - 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
 - 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
 - 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》
 - 《广东省城乡规划条例》（2012）；
 - 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）；
 - 《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》（2023）
 - 《广东省农业农村厅关于严格控制非农业建设占用高标准农田的通知》（粤农农函[2020]40号）；
 - 《潮州市城乡规划管理技术规定》（2023）
 - 《潮州市控制性详细规划管理规定》；
- 国家、省、市其他有关的法律、法规、规划及规范性文件。

（二）上层次及相关规划

《潮州市国土空间总体规划（2021-2035）》（在编）；

《潮州市“三线一单”生态环境分区管控方案（2021-2025）》；

其他相关专项规划及政策文件。

第三条 规划原则

（一）落实上层次及相关规划要求；

（二）与区域发展相协调；

（三）因地制宜，集约高效。

第四条 规划范围

本次规划范围位于潮安区凤凰镇东兴村北部，北至凤凰溪，东至华南大道南路，南侧为大片林地和茶园，西侧邻近凤凰中学，总规划面积 9.77 公顷。

第五条 规划生效日期

本规划经潮安区人民政府批准后，具有法律效力，在规划区内进行建设的任何单位及个人都有遵守本规划的义务。

第二章 用地规模与布局

第六条 发展规模

规划区总用地面积 9.77 公顷，规划建设用地 6.96 公顷，其中，城镇开发边界内建设用地位为 5.29 公顷，城镇开发边界外建设用地位为 1.67 公顷。

第七条 用地布局

规划区规划建设用地 6.96 公顷，占总用地的 71.22%；非建设用地 2.81 公顷，占总用地的 28.78%。

（一）农业设施建设用地（06）

规划农业设施建设用地 0.01 公顷，占建设用地面积的 0.08%，其土地利用性质为乡村道路用地。

（二）居住用地（07）

规划居住用地 2.83 公顷，占建设用地面积的 40.55%，包括农村宅基地、农

村社区服务设施用地。

（三）公共管理与公共服务用地（08）

规划公共管理与公共服务用地 0.57 公顷，占建设用地面积的 8.18%。其土地利用性质为文化用地。

（四）商业服务业用地（09）

规划商业服务业用地 1.41 公顷，占建设用地面积的 20.25%。其土地利用性质为商业用地。

（五）工矿用地（10）

规划工矿用地 0.05 公顷，占建设用地面积的 0.74%。其土地利用性质为工业用地。

（六）交通运输用地（12）

规划交通运输用地 1.97 公顷，占建设用地面积的 28.25%。其土地利用性质为公路用地。

（七）绿地与开敞空间用地（14）

规划绿地与开敞空间用地 0.14 公顷，占建设用地面积的 1.95%。其土地利用性质为公园绿地和广场绿地。

（八）陆地水域

共计陆地水域 0.80 公顷，占总用地面积的 8.20%。

（九）园地

共计园地 1.76 公顷，占总用地面积的 18.06%。

（十）林地

共计林地 0.25 公顷，占总用地面积的 2.52%。

表：规划用地平衡表

用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
一级类	二级类			
06	0601	乡村道路用地	0.01	0.08
07	0703	农村宅基地	2.79	40.04
	0704	农村社区服务设施用地	0.04	0.51
08	0803	文化用地	0.57	8.18
09	0901	商业用地	1.41	20.25
10	1001	工业用地	0.05	0.74
12	1202	公路用地	1.97	28.25

用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
一级类	二级类			
14	1401	公园绿地	0.04	0.60
	1403	广场用地	0.09	1.35
		建设用地	6.96	100.00
17		陆地水域	0.80	—
02		园地	1.76	—
03		林地	0.25	—
		非建设用地	2.81	—
		总用地面积	9.77	—

第三章 地块划分与控制

第八条 地块划分

本次规划范围内分为 1 个规划管理单元，即 DX 单元。

地块编码采用二级编码方法，由“规划编制单元-地块代码”组成。本规划范围内分区规划编制单元为 DX，地块代码采用二位数的阿拉伯数字 01、02 表示。共划分为 32 个地块。各地块编号的顺序按照从西到东、从北至南编号。

第九条 地块界线管制

本规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在获得规划行政主管部门批准后，具体开发建设可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分，但应保持开发建设总量不变。对须预留公共开放空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府应保留细分的优先权。

第十条 用地性质管制

在规划实施管理过程中，土地使用性质、用地界线及用地规模必须符合本规划的文本规定。因建设发展需要，土地使用性质可有条件地进行调整，其中用地性质调整应符合以下规定：

- （一）调整不得改变规划结构、用地构成比例。
- （二）调整宜为与原用地性质的兼容性质。
- （三）调整解释文件应附在本文件内（包括审批文件、变更说明及相应图纸）。

第十一条 用地兼容性规定

为提高地块开发建设的适应性，规划用地兼容性分为三类，分别为兼容用地、有条件兼容用地和不兼容用地，具体按“表：规划用地兼容性控制表”规定。

用地类型可相容 用地类型	070102	0801	0802/ 0804	0901	0902	07/09	1207	1208	13	1401
070101	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△
070102	●	×	×	△	×	●	×	×	×	△
0801	×	●	×	×	×	×	×	×	×	△
0803	×	×	△	×	×	×	×	×	×	△
0802\0804	×	×	●	×	×	×	×	×	×	△
0805	×	×	△	×	×	×	×	×	×	△
0806	×	×	△	×	×	×	×	×	×	△
0807	×	×	△	×	×	×	×	×	×	△
0901	△	×	×	●	●	●	×	×	×	△
0902	△	×	×	●	●	●	×	×	×	△
0903	△	×	×	●	●	●	×	×	×	△
0904	△	×	×	△	△	●	×	×	×	×
1001	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△
11	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
1207	×	×	×	×	×	×	●	△	×	×
1206	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
1201-1205	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×
1208	×	×	×	×	×	×	△	●	×	×
13	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×
1401	●	△	×	●	●	●	×	×	×	●
1402	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
1403	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

注：●允许相容、△为当地规划管理部门根据具体条件和规划要求确定允许或不允许相容、×不允许相容，未列入“用地兼容性控制表”的具体地块特定的兼容性以规划地块控制指标

表确定的内容为准。

第十二条 土地混合使用的管制

- （一）非居住类用地原则上不得进行成套住宅和宿舍的建设。
- （二）交通站场用地和部分供应设施用地可结合商业用地混合设置。

第十三条 土地使用强度控制指标体系

本规划采用容积率、建筑密度、绿地率作为土地使用强度控制指标。

（一）容积率：即规划地块内各类建筑总面积与地块面积之比，本次规划工业用地采用下限-上限双向控制，本规划确定的容积率为地块净容积率。

（二）建筑密度：即规划地块内各类建筑基底占地面积与地块面积之比，控制其上限值，本规划确定的建筑密度为地块净建筑密度。

（三）绿地率：指地块内绿地面积与地块面积之比，本次规划工业用地采用下限-上限双向控制，其他用地控制其下限值。

第四章 公共服务设施规划

规划片区内现状有一处文化用地，为潮州凤凰单丛茶博物馆，规划保留该博物馆，占地面积为 0.57 公顷，提供茶文化主题馆、“旧物”主题馆、“宋茶”标本主题馆、单丛茶体验馆、单丛茶研学教育基地、潮文化“大家”工作室、茶文化文创中心、茶乐园等八大版块功能。

表：独立占地的公共服务设施一览表

类型	名称	用地面积（公顷）	建筑面积（公顷）
文化用地	潮州凤凰单丛茶博物馆	0.57	0.40

第五章 道路系统规划

第十四条 规划原则

- （1）整体性原则

规划片区周边道路网应符合道路路网规划，应立足于凤凰镇道路交通体系规

划的协调，促进道路网络的完善。

（2）协调性原则

协调用地改造与道路交通建设的时序部署，一方面利用改造推动凤凰镇道路系统的完善与更新，另一方面则通过道路建设推动道路两侧用地的开发建设。此外，规划片区周边路网通行能力应与用地性质及土地开发强度相协调，为确保交通安全，从多方面共同协调来确定最终的道路系统规划及建设。

第十五条 道路布局

在道路系统规划中，规划片区的道路系统充分衔接凤凰镇区域内现状道路，同时落实保障区域重大交通项目，形成内外联通的主次干道路网系统。主干道为国道 G355，道路红线控制为 32 米，次干道为华南大道南路，规划道路拓宽至 22 米。

第六章 市政基础设施规划

第一节 竖向工程规划

第十六条 规划目标

通过对规划区现状地形地貌、道路标高、排水系统的调研及分析，对规划区的城市竖向系统进行科学规划、合理建设，最终达到建设用地布局合理、工程造价经济、景观优美、自然生态等目标。

第十七条 规划原则

（一）可持续原则

注重生态环境的塑造，减少对自然生态体系的破坏和冲击，使规划区实现生态环境的可持续发展。

（二）弹性原则

充分重视开发时序，引导规划区分期建设，强化规划的可操作性，使开发的每个阶段紧凑、集中，又为以后开发留有余地，使规划具有弹性。

（三）经济性原则

规划在满足道路使用功能和防洪的前提下，尽可能地减小填方区域的土方工

程投资。

第十八条 道路竖向规划

竖向设计以顺应地形并考虑到与周边地块衔接为原则，通过设置合理的纵坡，减少土方量，并做到近期减少边坡防护工程量，远期能与地块开发竖向能较好的顺接进行设计。道路设计时按下表进行设计。

表 道路规划纵坡表

道路类别	最小纵坡（%）	最大纵坡（%）	最小坡长（m）
主干路	0.3	5	170
次干路		6	110
支路		8	60

回填区道路标高按照低于地块标高 0.2m ~ 0.3m，道路纵坡基本上按不小于 0.3%进行设计。

第二节 给水工程规划

第十九条 水源规划

规划区现状水源为潮安区凤凰自来水厂，远期仍接驳凤凰自来水厂。

第二十条 输配水管网规划

- （1）规划范围用水量为 373.55 吨/日。
- （2）管网规划以环形网络为主，枝状为辅，以保证供水安全性。
- （3）管道应尽可能敷设在现有或规划道路上，以利于施工维护。
- （4）在规划道路和新建设区域完善管网布设，并形成环状供水管网，管径为 DN200-DN600。

第二十一条 节水规划

- （1）加强规划区供水管网的维护管理、改进测漏技术、使用新型管材和接口，采取有效措施防止管网漏失。
- （2）选用质量好的节水型用水器具，节约居民生活用水和公共场所用水。
- （3）政府引导。促进节水型企业入驻，限制耗水污染型工业发展，鼓励水资源重复利用。

第三节 污水工程规划

第二十二条 排水体系规划

规划区的排水体制采用雨污分流制。

第二十三条 污水系统

规划区目前无污水处理设施，污水近期排放至规划污水集中处理设施，远期污水管网完善后排向污水处理厂处理。

第二十四条 污水管网规划

污水管渠以重力流为主，沿主要道路敷设。

预测本规划区污水量 252.87 吨/日。规划区污水管径为 d300-d600，污水干管的起点覆土不小于 1.5m。在管道交汇处、转弯处、跌水处、管径或坡度改变处以及直线管段上每隔一定距离处应当设检查井。

第四节 雨水工程规划

第二十五条 规划原则

- (1) 根据地形、水系的位置合理划分排水分区
- (2) 雨水管道将尽可能避免穿越堤防、其它障碍物，减少与其它管线交叉。
- (3) 雨水管道的布置既要考虑其水力条件、经济条件，也考虑其可实施性。
- (4) 从环境效益、规模效益等综合因素规划分区。

第二十六条 设计暴雨强度

雨量计算参考汕头市中心城区暴雨强度公式。

第二十七条 雨水管网设计

针对规划区的地势和竖向规划等情况，规划区内雨水排水线路以短为宜，雨水排放以就近排放为主。雨水管渠管径在 d600~2.0m×1.5m，管道起点埋深不小于 0.8m。

第五节 电力工程规划

第二十八条 负荷预测

预测规划区总的用电负荷需求约为 3399kW。

第二十九条 高压电网规划

规划区范围内无高压电网穿过。

第三十条 中压电网规划

依据负荷预测，地块规划设置 2 座 10kV 开关站，一般采用两路进线，4~8 路出线的形式。开闭所应按无人值班及逐步实现综合自动化的要求设计或留有发展余地，最大转供容量不宜超过 1.5 万 kVA。

沿道路两侧的人行道下布置 10kV 电缆排管，一般沿市政道路的东侧、南侧的人行道下敷设，电缆排管距地面不少于 0.7m。规划电力管孔数为 L6~L16，其中预留配电网光纤通信通道。

第六节 通信工程规划

第三十一条 通信用户预测

规划的电话及宽带容量为 929 户，有线电视用户 829 户。

第三十二条 通信设施规划

规划通信接入机房可附设于地块建筑物内，建议多家运营商共建共享，应同时满足多家运营商接入需要。接入机房约需建筑面积 200 m²。规划区邮政服务由凤凰邮政支局提供，区内不需新增邮政局所。

第三十三条 通信基站规划

规划区 5G 基站按照站间距 600~900m 设置，基站站高按照 30~40m 设置。

第三十四条 通信管道规划

通信管道原则上布置在市政道路西侧或北侧的人行道或绿化带下，管道容量应满足远期所有公共通信网络及信息专网需求。

第七节 燃气工程规划

第三十五条 气源规划

规划区气源以液化石油气为主，通过附近液化石油气供应站供气。

第三十六条 燃气设施保护范围

中、低压输配管道及附属设施，应为外缘周边 1.0m 范围内的区域；高压输配管道及附属设施，应为外缘周边 5.0m 范围内的区域。

第八节 环卫工程规划

第三十七条 生活垃圾产量预测

预测规划区远期生活垃圾总量为 1.3 吨/日。

第三十八条 垃圾收集点规划

规划区设置 0 个垃圾收集点。规划采用“车辆流动+收集站”生活垃圾收集方式，采用密闭垃圾收集车进行收集后运至规划区附近生活垃圾收集点。

第三十九条 公共厕所规划

规划共设置 1 座独立式公共厕所，建议在村庄建设用地区域。未来可结合商业建筑，增加附属式公共厕所。

第七章 综合防灾规划

第四十条 规划原则

按照“平战结合、平灾结合、预防为主、措施有效”的原则，既考虑工程性措施、非工程性对策，又充分考虑灾前防灾、灾时与灾后减灾措施。

第四十一条 防震减灾规划

（1）设防标准

《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）把潮安区划为地震基本烈度 8 度区，设计基本地震加速度值为 0.20g。规划期内，本镇一般建筑项目按抗震设防烈度等级 8 度设防，重点工程需按 9 度或地 32 震评估结论设防。

（2）防震抗震措施

根据建筑的具体防震抗震要求，公共建筑、楼房住宅、工业厂房要采取有效措施，尽量采用桩基础框架结构，以提高抗震能力；重要的建设工程要做好地震预防评价工作。结合新建或改建建筑留出空旷疏散用地。

第四十二条 防洪、排涝规划

（1）防洪与排涝标准

规划要求防患于未然，做好各种防范措施，尽量把自然灾害造成的损失减少到最低限度。规划片区建设按 30 年一遇洪水标准设防。

排涝工程建设是基础设施建设的重要组成部分，主要设施是排水管网，因此排水管网必须完善。治涝标准按省定的涝区 30 年一遇 24 小时暴雨所产生的径流量 1—3 天排干至设计水位，即集镇、工业基地、菜地和“三高”农业生产用地 1 天排干，鱼塘区 2 天排干，农田三天排干。

（2）规划措施

1) 工程措施

规划期提高防洪排涝能力的重点放在以下三个方面：

- ①加强水土保持工作，严格制止破坏水土的行为，杜绝乱挖乱开采；
- ②充实排涝设施，提高防洪抗险能力。

2) 非工程措施

- ① 禁止侵占河道的行为，严禁往河道倾倒垃圾；
- ② 落实水利建设资金，重视水利建设；
- ③加强宣传教育，提高全民防险意识。

第四十三条 消防规划

规划区内严格执行“预防为主、防消结合”的消防工作方针和“以人为本、科学实用、技术先进、经济合理”原则，应从火灾预防、灭火救援等方面满足建设发展的安全需要。

（1）消防供水

消防供水必须采用环状供水，形成主、干环网，在供水规划中，应保证总用水量的 5% 为消防用水。室外消防用水采用低压制消火栓形式，消防给水管径不小于 100 毫米，消火栓沿规划道路、尽量靠近道路交叉路口布置，布置在主要道路上的消火栓间距不超过 120 米。

（2）消防通道

规划区内的道路设计，必须考虑消防方面的要求，当建筑物沿街部分长度超过 150 米或者总长度超过 220 米时，应设穿过建筑物的消防车道；沿街建筑物

应设连接街道和内院的通道，其间距不大 33 于 80 米（可结合楼梯间设置）；建筑物开设的消防车道、净高与净宽均应大于或等于 4 米；消防道路宽度应大于 4 米，净空高度不应小于 4 米；尽端式消防道的回车场尺度应大于等于 18 米 × 18 米；高层建筑宜设环形消防车道或沿两长边设消防车道。

（3）消防安全布局

建筑防火间距应严格按《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）中的具体要求来执行；建筑物、建筑构筑物以一、二级耐火等级为主，控制三级建筑，禁止四级建筑，不准易燃简易搭盖；消防设施配备应与具体建设行为相同步，并同时验收；新建大楼必须按规定设置消防箱，完善室内场所、附属设施的自防、自救能力；高层建筑的周围，应设环形消防车道。当设环形车道有困难时，可沿高层建筑的长边设置消防车道，当建筑的沿街长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，应在适中位置设置穿过建筑的消防车道。

第八章 环境保护规划

第四十四条 规划原则

坚持社会经济发展和生态环境保护并重原则，坚持生态系统整体优化原则，坚持分区控制，分类指导原则，坚持统筹兼顾、实事求是、因地制宜原则，坚持环境容量、生态承载力有限原则。

第四十五条 大气保护规划

规划区范围内整体为环境空气功能区二类区，按照环境空气功能区二类区进行管理。

第四十六条 水体环境保护规划

规划区内的河流按照《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）的地表Ⅴ类功能区控制。

第四十七条 声环境控制规划

根据《声环境质量标准》（GB3096-2008），结合土地利用规划，规划区按照 3 类声环境功能区控制。

表 7-1：声环境功能区划

类别	适用区域	噪声标准值 (dB)
3类声环境功能区	指以工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪声对周围环境产生严重影响的区域。	65/55