

潮州市专门学校控制性详细规划
法定文件
公示稿

潮安区凤凰镇人民政府

2023年5月

目 录

第一章	总则	2
第二章	用地规模与布局	4
第三章	地块划分与控制	5
第四章	道路系统规划	7
第五章	市政基础设施规划	8
第六章	综合防灾规划	10
第七章	环保环卫规划	12

第一章 总则

第一条 规划目标

为加快推进构建既有别于普通学校教育又有别于司法监所的专门教育学校，现对潮州市专门学校进行控制性详细规划编制工作，指导其科学合理开发建设。

第二条 规划依据

- 《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年修订）；
- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020年）；
- 《城市规划编制办法》（2006年）；
- 《建设用地容积率管理办法》（2012年）；
- 《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；
- 《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019年）；
- 《城市绿地分类标准（CJJ/T85—2017）》；
- 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
- 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016年）；
- 《广东省城乡规划条例》（2012年）；
- 《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）》（2020年）；
- 《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》（2017年）

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年）》（在编）；

《潮州市“三线一单”生态环境分区管控方案（2021-2025）》；

《潮安县凤凰镇总体规划（2010-2020）》；

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凤新村，东侧为省道231，规划面积约为1.51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 15173.48 平方米，其中规划建设用地规模 1.51 公顷，城镇开发边界内建设用地规模 14536.64 平方米。

第七条 用地布局

规划区总建设用地面积 15173.48 平方米，其中建设用地面积为 15173.48 平方米，占总用地的 100%，为其他教育用地。

表 2-1 规划建设用地统计表

用地代码	用地名称	用地面积（平方米）	占建设用地比例（%）
080405	其他教育用地	15173.48	100%

第三章 地块划分与控制

第八条 地块划分

本次规划范围内包括 1 个规划管理单元，管理单元编码为 FX。

地块编码采用二级编码方法，由“规划管理单元代码-地块代码”组成。地块代码采用二位数的阿拉伯数字 01 表示，FX-01，表示 FX 管理单元 01 地块。本次规划范围内共 1 个地块。

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，具体按下表规定。

表 3-1 规划用地兼容性控制表

用地类型可相容用地类型	07 居住用地	0801 机关团体用地	0802/ 0804/ 0805 科研用地/ 教育用地/ 体育用地	09 商业服务业用地	1202 公路用地	1207 城镇道路用地	1208 交通场站用地	13 公用设施用地	14 公园绿地
080405 其他教育用地	×	×	△	×	△	△	×	×	●

注：●为兼容用地；△有条件兼容用地，即为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设置；×为不兼容用地。

第十二条 土地混合使用的管制

其他教育用地原则上不得进行成套住宅和宿舍的建设。

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，控制其上限值，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，控制其下限值。

在地块控制管理单元中，用地性质、建筑密度、容积率、建筑面积、绿地率、配套设施的数量属强制性指标内容，建筑限高、人口规模、配套设施位置属指导性指标内容。

第十四条 开发强度控制

根据《潮州市城乡规划管理技术规定》（2017）确定各类用地控制指标，具体如下表。

表 3-2 各类用地指标控制表

土地使用性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
其他教育用地	4.0	——	——

第四章 道路系统规划

第十五条 道路布局

本次规划范围内无道路系统规划。规划范围以东为省道 S231，往北接入凤凰镇。

第五章 市政基础设施规划

第十六条 给水工程规划

规划区近期由凤新村水站供给,远期由潮安区市政供水管网供给。

第十七条 污水工程规划

规划区内生活污水排水系统采用粪便污水和生活废水合流排放系统。规划区内设一体化生活污水处理设备,处理后的达标水排至污水蓄水池内,不外排。

第十八条 雨水工程规划

降雨量计算采用邻近城市汕头市的暴雨强度公示进行设计。

雨水排水通过引入规划管道排入附近坑塘。

规划区内雨水排水包括建筑屋面、站区场地、电缆沟及阀门井雨水排水等内容。其中雨水采用地面自然散排与雨水暗沟相结合的方式排至校外,道路纵向坡度为0.8%;建筑屋面雨水通过雨水斗收集经雨水立管引至地面;电缆沟的雨水通过重力流动排水暗管排至站区雨水检查井,定期使用移动排污泵将雨水排出。

第十九条 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。

第二十条 电力工程规划

规划范围内没有变电站址,规划区电源来自凤新村变电站,配电房应作为市政配套工程,与楼群建设同步进行。

规划区通过10kV电缆排管接入周边电力管网,电缆排管距地面不少于0.7m。规划电力管孔数为L4~L6,其中预留配电网光纤通信通道。

第二十一条 通信工程规划

规划区通过通信线路接入周边通信管网。应减少重复建设,提高通信传输线路利用率,推动规划区内通信传输线路共建共享工作。

第二十二条 燃气工程规划

规划区内能源需求以电力为主，电源来自凤新村变电站，规划区内无燃气工程规划。

第二十三条 管线综合规划

市政管线建设应与道路施工同步实施。市政管线平面布置必须具备独立的空间与必要的平行间距，避免重叠敷设，以保证管线施工时不影响其它管线及现状管线的安全。各种管线之间要有足够的垂直距离，确保地下管线走向的通畅。

第二十四条 环卫工程规划

规划区内应使用凤新村内的环卫公共服务设施，校内无环卫工程规划。

第六章 综合防灾规划

第二十五条 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。

第二十六条 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Ⅷ度区，设计基本地震加速度值为0.20g。规划期内，本规划区按抗震设防烈度Ⅷ度设防。

(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。

第二十七条 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10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，。

(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。

第二十八条 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

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，。

（2）消防通道

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。

（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。

第七章 环保环卫规划

第二十九条 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。

第三十条 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。根据《潮州市“三线一单”生态环境分区管控方案》，规划区位于凤凰镇大气环境受体敏感重点管控区，严格限制新建钢铁、燃煤燃油火电、石化、储油库等污染项目。

第三十一条 水体环境保护规划

规划区内无水体环境保护规划。

第三十二条 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，划分以下声环境功能区域：

表 8-1 声环境功能区划

类别	适用区域	噪声标准值 (dB)
1类声环境功能区	指以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能区，需要保持安静的区域。	55/45