

潮州市潮安区凤凰镇虎头村北部片区
控制性详细规划局部调整
(法定文件)
公示稿

潮安区凤凰镇人民政府

二零二四年八月

目 录

第一章 总则	1
第一条 规划目标	1
第二条 规划依据	1
第三条 规划原则	3
第四条 规划范围	4
第五条 规划生效日期	4
第六条 规划效力	4
第七条 规划实施	4
第八条 规划修改	4
第九条 规划强制性内容	5
第二章 规划传导衔接	5
第十条 耕地规划及耕地保有量衔接	5
第十一条 永久基本农田保护衔接	5
第十二条 陆域生态保护红线衔接	5
第十三条 城镇开发边界衔接	5
第十四条 自然保护地陆域衔接	6
第十五条 城市四线衔接	6
第三章 用地布局规划与管控	6
第十六条 功能定位	6
第十七条 土地使用规划	6
第十八条 地块划分及编码	8
第十九条 地块界线管制	8
第二十条 用地性质管制	8
第二十一条 土地使用性质管控	8
第二十二条 土地使用兼容性及建筑面积兼容比例	9
第二十三条 土地混合使用的管制	10
第二十四条 土地使用其他规定	11
第四章 开发强度与规模控制	11
第二十五条 服务人口规模	11
第二十六条 建设用地规模	11
第二十七条 经营性用地总建筑面积	11
第二十八条 指标分类	12
第二十九条 用地面积	12
第三十条 土地使用强度控制指标	12
第三十一条 建筑物退让	15
第五章 综合交通规划	18
第三十二条 区域交通	18
第三十三条 道路交通	18

第三十四条 公共交通	18
第三十五条 慢行交通	18
第三十六条 道路横断面形式	19
第三十七条 路网密度规划	19
第三十八条 机动车停车设施	19
第三十九条 加油（汽）站、充（换）电站	19
第四十条 道路红线控制与管制	21
第四十一条 弹性道路管制	22
第四十二条 配建停车场管制	22
第四十三条 交通出入口方位管制	23
第四十四条 禁止机动车开口规定	23
第四十五条 道路交叉口控制	23
第六章 公共服务设施规划	24
第四十六条 公共服务设施建设管制	24
第四十七条 公共服务设施修订	24
第七章 绿地与开敞空间规划	24
第四十八条 绿地与开敞空间控制	24
第四十九条 绿线控制	24
第五十条 蓝线管制	25
第八章 市政公用设施和防灾设施规划	25
第五十一条 市政公用设施设置原则与建设管制	25
第五十二条 给水工程规划	25
第五十三条 排水工程规划	26
第五十四条 雨水工程规划	26
第五十五条 供电工程规划	26
第五十六条 燃气工程规划	27
第五十七条 通信工程规划	27
第五十八条 环卫设施规划	28
第五十九条 管线综合规划	28
第六十条 防灾设施规划	31
第六十一条 环境保护规划	32
第六十二条 高压走廊控制	33
第六十三条 市政公共设施调整	33
第九章 竖向规划	33
第六十四条 道路纵坡控制	33
第六十五条 道路坡长控制	34
第六十六条 标高控制点和道路纵坡规划	34
第六十七条 道路坡长控制	35
第六十八条 标高控制点和道路纵坡规划	35
第十章 城市设计	36

第六十九条 空间形态结构控制	36
第十一章 土地整备	36
第七十条 土地整备重点区域	36
第七十一条 土地整备方案	36

第一章 总则

第一条 规划目标

支撑凤凰镇茶叶产业提质发展，推动茶叶现代化市场建设，指导用地科学合理布局，经请示潮安区人民政府，凤凰镇人民政府依据相关政策对凤凰镇虎头村北部片区控制性详细规划开展局部调整工作。

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）；

《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）；

《生态保护红线生态环境监督办法（试行）》（2022年）；

《关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（2022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）；

《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；

《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；

《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021;

《污水排入城市下水道水质标准》(GB/T 31962-2015);

《地表水环境质量标准》(GB3838-2002);

《室外给水设计标准》(GB50013-2018);

《消防给水及消火栓系统技术规范》(GB50974-2014);

《生活饮用水水源水质标准》(CJ3020-93);

《城市电力规划规范》(GB/T 50293-2014);

《城市电力网规划设计导则》(Q/GDW 156-2006);

《城市配电网规划设计规范》(GB 50613-2010);

《城市道路照明设计标准》(CJJ 45-2015);

《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019);

《中国南方电网城市配电网技术导则》(Q/CSG 10012-2005);

《110 千伏及以下配电网规划技术指导原则(试行)》(Q/CSG1201023-2019);

《广东省城乡规划条例》(2012 年);

《通信线路工程设计规范》(YD5102-2010);

《城市道路交叉口规划规范》GB50647-2011;

《城市有线广播电视网络设计规范》(GY5075-2005);

《通信管道与通道工程设计标准》(GB50373-2019);

《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013);

《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016);

《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006) 2020 年版;

《建筑防火通用规范》(GB55037-2022);

《石油天然气工程设计防火规范》(GB50183-2015);

《输气管道工程设计规范》(GB5021-2015);

《燃气用埋地聚乙烯管材》GB15558.1-2015;

《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》（2016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）;

《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》（粤教基〔2022〕33号）;

《潮州市控制性详细规划管理规定》（潮府规〔2021〕12号）;

《潮州市城乡规划管理技术规定》（2023年）;

《潮州市能源发展“十四五”规划》潮府〔2022〕27号;

《广东省河道管理条例》（2022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）;

《潮州市成品油分销体系“十四五”发展规划（2021-2025年）》;

《潮州市燃气专项规划（2022-2035年）》（在编）;

《潮州市综合立体交通网规划（2021—2035年）》;

《潮州市城市交通网络规划（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

本次控制性详细规划局部调整范围为潮州市潮安区凤凰镇虎头村北部用地，其位于潮州市西北部，潮安区北部，凤凰镇中部，总规划面积 8.81 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。

第六条 规划效力

本规划是规划范围内建设和开发的法定文件，自本规划批准生效之日起，规划范围内的一切开发建设和土地利用活动，必须遵照本规划执行；下一层次规划也应遵照本规划的原则和具体要求进行编制。对违反本规划的任何单位和个人，依据有关法律、法规予以处罚。

本文件是规划范围内建设和开发的法定文件，由文本和图则两部分组成，二者配套使用不可分割，具有同等法律效力。

本规划未包括的内容应按国家、广东省、潮州市相关法律、法规、技术规定和相关规划的规定执行。

第七条 规划实施

本规划经批准后，自公布之日起开始实施。本规划的解释权属归潮州市潮安区凤凰镇人民政府。

第八条 规划修改

规划修改应符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 修正）和《潮州市控制性详细规划管理规定》（潮府规〔2021〕12 号）规定，并做好与已批控制性详细规划数据库整合工作，并提交潮安区自然资源行政主管部门备案、更新。

本规划批准前已取得、且尚在有效期内的规划设计条件、修建性详细规划、《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》等规划批准文件的建设项目，原则上仍按原规划批准文件执行。但若与本次规划冲突较大时，可以基于公共利益的需要，由潮安区自然资源行政主管部门启动对原规划批准文件的调整程序，调整并优化建设项目方案。

第九条 规划强制性内容

文本中“下划线”部分条文为本规划强制性内容。

第二章 规划传导衔接

第十条 耕地规划及耕地保有量衔接

规划范围内未涉及在编《潮安区国土空间总体规划（2021-2035年）》耕地保有量范围及耕地储备区。

第十一条 永久基本农田保护衔接

规划范围内未涉及在编《潮安区国土空间总体规划（2021-2035年）》永久基本农田。

第十二条 陆域生态保护红线衔接

规划范围内未涉及在编《潮安区国土空间总体规划（2021-2035年）》陆域生态保护红线。

第十三条 城镇开发边界衔接

（一）城镇开发边界控制

规划范围内涉及在编《潮安区国土空间总体规划（2021-2035年）》城镇开发边界 4.10 公顷，涉及 1 个行政村虎头村。

（二）城镇开发边界管制

本次规划规定的城镇开发边界面积在未有国家、省、市新的相关管理规定、专项规划出台前，应严格落实保障规划范围内《潮安区国土空间总体规划（2021-2035年）》中划定的管控的指标量。若后续出台新的相关管理规定、上位规划相关要求、动态维护机制，从其规定对本规划进行修改。本规划修改应先满足相关上位规划取得调整城镇开发边界批复后，可对本次规划开展调整或修编。

第十四条 自然保护地陆域衔接

规划范围内未涉及在编《潮安区国土空间总体规划（2021-2035年）》自然保护地陆域面积。

第十五条 城市四线衔接

（一）蓝线控制及管制

规划范围内不涉及上位规划城市蓝线。

（二）绿线控制及管制

规划范围内不涉及上位规划城市绿线。

（三）黄线控制及管制

规划范围内不涉及上位规划城市黄线。

（四）紫线控制及管制

规划范围内不涉及上位规划城市紫线。

第三章 用地布局规划与管控

第十六条 功能定位

通过发挥交通、生态、产业等方面优势，达到既宜产也宜游、既能促进消费也能吸引投资的目标，将规划片区打造成为凤凰镇茶产业贸易示范区。

第十七条 土地使用规划

规划区总用地面积 8.81 公顷，规划非建设用地 4.26 公顷，占总用地的 48.42%，规划建设用地 4.55 公顷，占总用地的 51.58%。建设用地包括居住用地、商业服务业用地和交通运输用地。其中，城镇开发边界内建设用地为 4.10 公顷，城镇开发边界外建设用地为 0.45 公顷。非建设用地包括园地、农业设施建设用地。

（一）园地（02）

共计园地 4.24 公顷，占总用地面积的 48.15%。其土地利用性质为果园和茶园。

（二）农业设施建设用地（06）

共计农业设施建设用地 0.02 公顷，占总用地面积的 0.27%。其土地利用性质为乡村道路用地。

（三）居住用地（07）

规划居住用地 1.48 公顷，占建设用地的 32.52%。其土地利用性质为农村宅基地。

（四）商业服务业用地（09）

规划商业服务业用地 1.85 公顷，占建设用地的 40.66%。其土地利用性质为商业用地。

（五）交通运输用地（12）

规划交通运输用地 1.22 公顷，占建设用地的 26.82%。其土地利用性质为公路用地。

表：规划用地平衡表

一级类		二级类		用地面积 (公顷)	占建设用地 比例 (%)
02	园地	0201	果园	0.34	—
		0202	茶园	3.90	—
06	农业设施建设用地	0601	乡村道路用地	0.02	—
07	居住用地	0703	农村宅基地	1.48	32.52
09	商业服务业用地	0901	商业用地	1.85	40.66
12	交通运输用地	1202	公路用地	1.22	26.82
建设用地				4.55	100.00
非建设用地				4.26	—
总用地面积				8.81	—

第十八条 地块划分及编码

本次规划范围内分为 1 个规划管理单元，即 HT 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 HT，地块代码采用二位数的阿拉伯数字 01、02 表示，如 HT-01、表示 HT 编制单元 01 地块。

各规划单元内地块编号的顺序按从北至南、由西到东编号。

第十九条 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。

第二十条 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）。

第二十一条 土地使用性质管控

本规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》要求进行地块划分和用地性质分类，规划范围内共划分为 10 个地块，涉及 5 个一级类用地、6 个二级类用地和 0 个三级类用地。

（1）根据编制单元的功能定位，其主要用地性质包括：果园、茶园、乡村道路用地、农村宅基地、商业用地和公路用地。

(2) 规划所确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，在土地开发建设过程中，土地使用性质及用地规模必须符合法定文本和法定图则的规定。

(3) 现有土地的使用性质若与本规划不符，应按照本规划进行控制和引导，逐步加以改造，使该用地新增土地的使用性质与规划相符。现状合法的土地用途与本规划规定用途不符的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，原则上可继续保持其原有的使用功能；整体拆建率（拆除重建部分的建筑面积与改造项目改造前的总建筑面积之比）不超过 5%、经潮州市潮安区自然资源行政主管部门同意后，可按现状用地性质进行整治；整体拆建率大于 5%、不超过 30% 的时候，经潮州市潮安区人民政府同意后，在不改变用地性质和用地强度的前提下进行改造；整体拆建率超过 30%，必须与本规划规定的用途相符。

(4) 因发展需要对本规划确定的土地使用性质及用地规模做出调整时，必须按照法定程序报批。土地使用性质变更应有利于环境改善和提高公共设施服务水平，并不得影响周边地块土地和建筑的正常使用。

(5) 土地使用性质的变更，宜在同类别范围内调整；变更应同时符合用地与建筑相容性的规定；变更解释文件应附在本规划文件内（包括审批文件、变更说明及相应的图纸）。

(6) 建筑的改建、扩建和新建，其使用性质应与所在地块的土地使用性质相符。

第二十二条 土地使用兼容性及建筑面积兼容比例

1. 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：规划用地兼容性控制表

用地类型可 相容用地类 型	01 耕地	02 园地	03 林地	04 草地	06 农业 设施 用地	0701 城镇住 宅用地 /0702 城镇 社区服务设 施用地	0704 农村社 区服务 设施用 地	08 公共 管理与 公共服 务用地	09 商 业服 务业 用地	1001 工业 用地	11 仓 储用地	1202 公 路用地 /1207 城镇道 路用地	13 公 用设 施用 地	14 绿地与开 敞空间用地
---------------------	----------	----------	----------	----------	----------------------	---	--------------------------------	----------------------------	------------------------	------------------	-------------	--------------------------------------	-----------------------	------------------

						施用地	地					路用地		
0703 农村宅 基地)	△	△	△	△	△	△	●	●	×	×	×	△	△	●
0901 商业用 地	△	△	△	△	△	△	△	●	●	×	×	△	△	●

注：

1、● 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，由规划管理部门根据对周边环境影响和基础设施条件，具体核定兼容范围。

2. 详细规划土地用途为商住用地的，若总体规划土地用途为商业用地，则该用地是以商业主导的混合用地，住宅计容面积不得超过建设用地上总计容面积的 50%；若总体规划土地用途为居住用地，则该用地是以居住主导的混合用地，商业计容面积不得超过建设用地上总计容面积的 50%。

3. 详细规划土地用途为商住用地的，若已取得土地使用权，以土地出让合同约定或不动产权证证载的用途为准。

第二十三条 土地混合使用的管制

1. 城镇住宅用地包括住宅用地和服务设施用地，住宅用地为住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地；服务设施用地为各级生活圈居住区内的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残设施等用地。同一宗城镇住宅用地建设用地上，可建设的商业服务设施计容建筑面积不得超过建设用地上总计容建筑面积的 5%。

2. 因城市建设需要，建设项目土地权属范围内用地提供作为城市绿地（含水体）、公共服务设施和市政设施配套（社区配套除外，涉及市政道路的按相关规范执行）等公益性用地并按规划实施的，所提供的用地面积可纳入项目建筑用地面积用于规划控制指标计算。

3. 建设项目土地权属范围内用地负担宽度在 12 米以下（含 12 米）道路及公共通道用地面积的，所负担用地的面积可纳入项目建筑用地面积用于规划控制指标计算。若已取得合法土地使用手续，根据现行规划需负担规划新增道路的，所负担道路及公共通道用地的面积也可纳入项目建筑用地面积用于规划控制指标计算。

4. 因城市建设需要，建设项目土地权属范围内用地提供作为城市绿地（含水体）、公共服务设施和市政设施配套（社区配套除外，涉及市政道路的按第九条执行）等公益性用地并按规划实施的，所提供的用地面积可纳入项目建筑用地面积用于规划控制指标计算。

第二十四条 土地使用其他规定

规划范围内的非住宅用地的管理应符合广东省相关管理办法规定。历史上取得土地的项目（含闲置土地）的开发建设应符合广东省相关管理办法执行。

第四章 开发强度与规模控制

第二十五条 服务人口规模

规划范围内常住人口预控 135 人，就业人口预控 1666 人。

第二十六条 建设用地规模

规划范围总用地面积 8.81 公顷，其中规划建设用地规模 4.55 公顷，城镇开发边界外建设用地规模 0.45 公顷，城镇开发边界内建设用地规模 4.10 公顷，城镇开发边界内非建设用地规模 0 公顷。

第二十七条 经营性用地总建筑面积

规划区经营性用地总用地面积 1.85 公顷，总建筑面积 8.33 公顷。其中非工业类经营性用地面积 1.85 公顷，总建筑面积 8.33 公顷，均为商业用地。

第二十八条 指标分类

(1) 规划控制指标包括强制性指标和指导性指标。强制性指标应在规划管理过程中予以执行,指导性指标可作为规划管理、下层次设计和施工建设的参考。

(2) 规划强制性指标包括土地使用性质、土地使用兼容性、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、公共服务设施、市政公用设施和交通基础设施的种类及规模等。

(3) 规划指导性指标主要为地面以上建筑面积、建筑限高、交通主要出入口方位等。

第二十九条 用地面积

地块划分以土地使用功能及有利开发建设为原则,根据道路红线及用地性质进行划分。用地面积是计算容积率、绿地率及建筑密度的基础。

第三十条 土地使用强度控制指标

(一) 容积率

指地块内计容总建筑面积与建设用地净用地(建筑用地)面积的比值。商业地容积率控制上限值。地块容积率管控参照《潮州市城乡规划管理技术规定》执行。

表：建筑容积率控制一览表

用地分类代码	土地利用性质	容积率	
		下限	上限
0901	商业用地	——	建筑用地面积 $\geq 4000\text{ m}^2$, 则上限为 4.5; $2000\text{ m}^2 \leq$ 建筑用地面积 $< 4000\text{ m}^2$, 则上限为 4.0; 建筑用地面积 $< 2000\text{ m}^2$, 则上限为 3.5;
0703	农村宅基地	—	

(二) 建筑密度

指地块内所有建筑物基底总面积与建设用地净用地(建筑用地)面积的比率。

商业用地建筑密度控制上限值。

表：建筑密度控制一览表

用地分类 代码	土地利用性质	建筑密度 (%)	
		(低层 (单层) 不大于 / 多层不大于 / 高层不大于)	
		下限	上限
0901	商业用地 (非市场用地)	——	建筑用地面积 $\geq 4000 \text{ m}^2$, 则上限为 40/40/25; 建筑用地面积 $< 4000 \text{ m}^2$, 则上限为 42/42/25;
	商业用地 (农贸市场)	——	$\leq 45\%$
	商业用地 (大型批发市场)	——	$\leq 60\%$
0703	农村宅基地	—	

(三) 建筑限高

指从场地标高到建筑物顶高的总高度。起算点高程应结合建设用地周边现状地形标高以及连接城市道路出入口的室外地坪控制标高综合确定, 平屋顶计算至女儿墙顶点, 坡屋顶计算至檐口高度; 建筑物位于景观协调区或特殊控制地段的, 其建筑高度应控制至建筑物的最高点并满足净空的管控要求; 建设用地规划条件另有规定的除外。各类用地建筑限高均控制上限值, 管控参照《潮州市城乡规划建设管理技术规定》执行。

表：建筑限高控制一览表

用地分类代码	土地利用性质	建筑限高 (m)
0703	农村宅基地	建筑层数不超过 3 层, 3 层部分建筑高度 ≤ 11 米。(根据功能需要可以增设梯间和功能用房, 设梯间和功能用房的建筑高度 ≤ 15 米)
0901	商业用地	80
0703	农村宅基地	—

(四) 绿地率

地块内各类绿化用地总面积与建设用地净用地（建筑用地）面积的比率（%）。
商业用地绿地率控制下限值。

表：绿地率控制一览表

用地分类代码	土地利用性质	绿地率（%）
0901	商业用地（非市场用地）	建筑用地面积 $\geq 4000 \text{ m}^2$ ， 控制绿地率为 15； 建筑用地面积 $< 4000 \text{ m}^2$ ， 控制绿地率为 10；
	商业用地（农贸市场）	25
	商业用地（大型批发市场）	20
0703	农村宅基地	—

（五）土地使用强度管制

1. 规划实施过程中，遇到以下特殊情况时，土地开发项目及建设总量应保持不变：

- 1）对图则确定的地块进行合并开发的。
- 2）对图则确定的地块进行细分开发的。

2. 对提供公共性空间的项目，可对其所提供公益性空间面积实施开发强度的奖励和补偿，其奖励和补偿规定如下：

1）在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，建筑基地为社会公众提供开放空间的，可增加建筑面积等。

2）建筑基地经制定须配合留设公共天桥或地下通道，该使用的空间部分，可准予不计入建筑面积。

3）超高层建筑物设施公共使用的观景楼层或平台，该观景楼层及平台可准予不计入建筑面积。

3. 公益性用地的开发强度控制规定：非营利性的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地以及城镇社区服务设施用地、农村社区服务设施用地的土地开发强度指标经潮州市潮安区自然资

源行政主管部门批准同意后，可根据实际建设需要进行调整，但不得超过上一档强度分区的土地开发强度控制指标。

4. 在地块权属范围内有部分用地被划入城市道路、绿地、水域或河涌等公益性用地的，且上述用地是无偿提供的，在计算净用地时，可将其用地面积的 100% 纳入地块面积，但增加的建筑面积不得超过核定建筑面积（原地块面积乘以核定容积率）的 20%。

5. 已取得建设用地规划许可证或建设工程规划许可证，或已签订国有土地使用权出让合同的地块，如后来因规划道路红线调整造成地块面积缩小的，其已批准的建筑面积允许不变。

6. 建筑基地为公众提供开敞空间的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，可按建筑面积补偿规定要求增加建筑面积，建筑面积补偿应符合广东省、潮州市相关规定。

7. 确需对规划范围内土地使用强度进行调整，必须遵守相关法规条文的规定。

8. 地面以上总建筑面积若因计算口径原因，与已出让土地的实际情况不符的，以已出让土地的实际情况为准。

第三十一条 建筑物退让

建筑后退距离指地块内建筑外轮廓线后退红线距离，控制下限值。新建、改建、扩建建筑物与用地界线、城市道路、公路、河道、城市绿地、地面轨道交通相邻时，其建筑控制线退让距离，必须满足消防、抗震、防汛、防爆、交通安全以及水源保护、环境保护、电力保护等方面的要求，并符合《潮州市城乡规划管理技术规定》的相关规定。各建筑退让控制线同时控制时，必须满足最大退距要求。

（一）建筑退用地红线管制

1. 建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离,不得小于该建筑物的单方建筑退距。法定图则中的商业按次朝向 5 米/6.5 米表达建筑退让控制线距离,但实际建筑用地布局方案中应满足下表相关规定和符合《潮州市城乡规划管理技术规定》的相关规定。

表：建筑单方建筑退距控制表

建筑类型	计算建筑高度 H (米)	建筑立面朝向	建筑面宽	单方建筑退距 L (米)
除文、教、卫及养老院外的商业、办公等公共建筑	$H \leq 24$	主朝向	——	$\geq 0.9 \times 0.3H$, 且 ≥ 5
		次朝向	——	≥ 5
	$H > 24$	主朝向	——	$\geq 0.9 \times [0.3 \times 24 + 0.6 \times (H - 24) / 3]$
		次朝向	——	≥ 6.5

1. 同一宗建设用地红线范围内兼容独立占地的文、教、卫及养老院等相关用地功能的,按单方建筑间距要求各自退足用地功能界线。兼容其他不同用地功能的,经自然资源行政主管部门同意可合并规划条件,在符合相关建筑间距要求的前提下进行建设工程规划方案总平面布置。

2. 与住宅建筑(包括但不限于宿舍楼、公寓等)相邻时,除文、教、卫及养老院外的非住宅建筑间距应按照相同计算建筑高度的住宅建筑间距控制。

3. 建筑连续展开面宽(包括悬挑阳台或悬挑实体)一般不大于 80 米,特殊情况确需大于 80 米的,其单方建筑退距应按相同建筑类型、相同计算建筑高度单方建筑退距的 1.1 倍控制。

(二) 建筑物退让道路红线管制

1. 建筑物外墙面与建设用地红线之间的最小垂直距离,不得小于该建筑物的单方建筑退距。法定图则中教育用地按照“文、教、卫及养老院”建筑退距要求执行,四边均按 5 米退让控制线;农村宅基地按照“住宅单方建筑”建筑退距要求执行,按 4 米/6 米退让控制线,实际建筑用地布局方案应满足下表相关规定和符合《潮州市城乡规划管理技术规定》的相关规定。

表 4-2: 建筑单方建筑退距控制表

建筑类型	计算建筑高度 H (米)	建筑立面朝向	建筑面宽	单方建筑退距 L (米)
文、教、卫及养老院	$H \leq 24$	主朝向	——	$\geq 1.1 \times 0.3H$, 且 ≥ 5
		次朝向	——	≥ 5
	$H > 24$	主朝向	——	$\geq 1.1 \times [0.3 \times 24 + 0.6 \times (H - 24) / 3]$
		次朝向	——	≥ 6.5
住宅单方建筑 (建筑立面为正南北向或南偏东、西 ≤ 30 度时, 按南北向控制; 建筑立面为东西向或东、西偏南 ≤ 30 度时, 按东西向控制)	$H \leq 27$	主朝向	——	$\geq 0.3H$ 且 ≥ 4
		次朝向	< 13	≥ 4
			≥ 13	≥ 6

2. 同一宗建设用地红线范围内兼容独立占地的文、教、卫及养老院等相关用地功能的, 按单方建筑间距要求各自退足用地功能界线。兼容其他不同用地功能的, 经自然资源行政主管部门同意可合并规划条件, 在符合相关建筑间距要求的前提下进行建设工程规划方案总平面布置。

3. 与住宅建筑 (包括但不限于宿舍楼、公寓等) 相邻时, 除文、教、卫及养老院外的非住宅建筑间距应按照相同计算建筑高度的住宅建筑间距控制。

4. 建筑连续展开面宽 (包括悬挑阳台或悬挑实体) 一般不大于 80 米, 特殊情况确需大于 80 米的, 其单方建筑退距应按相同建筑类型、相同计算建筑高度单方建筑退距的 1.1 倍控制。

5. 住宅建筑底层为商店、架空层或其它非居住用房时, 其间距的计算不应扣除底层的高度; 同一满铺裙房之上的建筑, 计算间距时建筑高度从裙房屋面以上起算。

(三) 建筑物退让道路一侧城市绿带管制

建筑物退让相邻绿带界线, 应符合《建筑退让路侧绿带距离控制表》的规定, 并满足临街建筑退缩道路红线的要求。本规划法定图则商业用地按商业建筑管制

要求表达，其他用地按其他建筑管制要求表达，下一阶段进行建设工程规划方案总平面布置时应符合《建筑退让路侧绿带距离控制表》的规定。

表：建筑退让路侧绿带距离控制表

建筑类别		单方建筑退距 L (米)
商业建筑 (商业设施)		≥ 6
其他建筑		≥ 5
建筑围墙	通透式	1
	非通透式	2

注：临城市道路一侧的建筑退让空间为公共空间的延伸，人行道与建筑物之间不得设置围墙，因安全等原因确需设置围墙的，宜采用通透式围墙并满足道路红线的退缩要求。

(四) 建筑物退让道路交叉口管制

建筑物退让道路交叉口距离，应符合《建筑退让规划道路交叉口要求表》规定，并应满足道路交叉口停车视距的要求。

相交道路红线宽度 W	W ≥ 30 米	W < 30 米
W ≥ 30 米	按 W ≥ 30 米退让要求	按 W ≥ 30 米退让要求
W < 30 米	按 W ≥ 30 米退让要求	按 W < 30 米退让要求

道路交叉口停车视距自规划道路红线直线段与曲线段切点的连线起算。

第五章 综合交通规划

第三十二条 区域交通

规划范围预控国道 G355 道路红线宽度 32 米，范围内预留公路用地 1.22 公顷。

第三十三条 道路交通

规划范围内规划道路分为主干路一个等级。共设置 1 条，为国道 G355，红线宽度控制为 32 米，双向 6 车道。

第三十四条 公共交通

规划预留一处公交停靠站点选址，位于地块 HT-01 西北部。

第三十五条 慢行交通

规划范围国道 G355 未来扩宽应同步考虑城市道路慢行功能。规划预控单侧人行道 2 米，单侧非机动车道 2.5 米。道路交叉口处宜设置路段人行过街通道，人行道宽度不应小于 3 米。

第三十六条 道路横断面形式

根据规划范围的交通特点，道路横断面形式主要采用了三幅路型式，共有 1 种断面形式，主干路为 A 类断面。

表：道路红线和道路断面一览表

编号	道路名称	道路等级	断面形式	道路红线宽	车道数	断面形式
1	国道 G355	主干路	A	32	6	2 米+2.5 米+1 米+10.5 米+10.5 米+1 米+2.5 米+2 米

第三十七条 路网密度规划

规划道路总长度为 0.08km，道路网密度为 0.91km/km²。

第三十八条 机动车停车设施

规划范围内国道严禁在路内设置公共停车带，机动车公共停车设施主要依托南部镇区协同解决。范围内机动车停车主要以配建停车设施及结合周边零碎空间停车为主，鼓励范围内经营性用地建设对外共享的停车设施。同时以下区域禁止设置道路临时停车位：

- （一）城市快速路沿线；
- （二）大型公共建筑的疏散和防火通道；
- （三）纵坡大于 6% 的路段；
- （四）漫水、积水及排水不良的路段；
- （五）交叉口停车线 50 米范围内及桥梁、隧道起终点 50 米范围内。

第三十九条 加油（汽）站、充（换）电站

（一）加油（气）站

规划范围内不新增加油（气）站，机动车加油主要依托规划范围以南约 2.2 公里现状加油站设施解决。

（二）充电基础设施管制

1、配置非机动车充电桩应符合国家、省、市相关法律法规和技术管理规定。

2、规划范围内逐步形成商业以及具备停车条件的道路旁建设以快充为主、慢充为辅的公用充电设施。

3、核发相关建设工程规划许可证时，严格执行配建或预留充电基础设施的比例要求，建设主管部门将充电基础设施配建情况纳入整体工程验收范畴。关于充电基础设施除了满足本规划要求外，若国家对充电设施配置作出新的规定的，从其规定。本规划具体要求应符合以下内容：

3.1 新建的商业服务业建筑、道路停车位等场所，原则上应按照不低于总停车位的 10%配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）。配建的总停车位数量应符合本规划“停车泊位配建指标表”相关管理要求。

3.2 鼓励在商业服务业建筑、道路停车位等场所，按照不低于总停车位数量 10%的比例逐步改造或加装基础设施。

4. 公共充电站（桩）设置应符合以下规定

4.1 以合建为主，独立占地为辅。

4.2 不得设置在燃气用地、油（气）管道运输用地、危险品仓库等易燃、易爆、多尘，或者有腐蚀性气体等用地周边，并且应与周边景观和建筑物相协调。

4.3 可根据运营需要灵活布置，鼓励充电站采用多层建筑形式，但充电区、充电机房、监控室、行车道、营业场所应设置在一层。

（三）充电基础设施规划

规划地块 HT-01 需配建 50 个充电设施或预留充电设施安装条件。

第四十条 道路红线控制与管制

（一）道路红线控制

（1）建设用地内确定的城市主干路、城市次干路的道路走向、红线宽度应在规划建设管理中予以严格控制；非建设用地内城市主干路、城市次干路的道路走向、红线宽度实行远期预控，当有建设用地指标和建设用地规模，同时满足相关法律法规时，优先进行建设。

（2）建设用地内确定的道路用地范围，可能在详细设计时略有修改，但须报潮州市潮安区自然资源行政主管部门批准。

（二）道路红线内用地控制要求

1. 道路红线内用地为道路及道路绿化专用，任何与道路交通无关的建筑物和构筑物的改建、扩建及新建均不得占用道路用地。道路外建筑退让道路红线用地为市政管线和绿化专用，不得建设地面或地下的建筑物。

2. 红线内的市政管线设置应优先满足区域和片区需要，其次才可以考虑地块配套管线的设置；当两者发生冲突时，后者应无条件服从前者。

2. 为保障城市道路建设的标准化和规范化，规划新建道路两侧建筑物应沿道路进行统一后退。后退由规划红线两条边线分别向外，建（构）筑物后退范围内应设置绿化，不得建设永久性或临时性建（构）筑物。

后退距离应符合如下标准：

在公路两侧修建永久性工程设施，其建筑物边缘与公路边沟外缘的间距为：国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，乡道不少于 5 米。

主干路：道路宽度在 30-50 米的两侧的建筑物应退缩道路红线 10 米，道路宽度在 30 米以下的两侧的建筑物应退缩道路红线不少于 6 米。

次干路：两侧的建筑物应退缩道路红线控制不少于 5 米。

支路：两侧的建筑物应退缩道路红线控制不少于 3 米。

因部分已出让地块周边道路在本次规划进行了调整，已出让地块内的建筑后退距离的参照物应为出让地块的用地线，而不是调整后的道路红线。

法定图则的农村宅基地因城市道路及公路相关退让要求，其建筑退让后无法满足实际建设需要的，由凤凰镇人民政府提出请示并提交其技术分析论证报告，经潮安区人民政府审核同意的，可不作建筑退让要求。

（三）道路红线管制

应严格执行建设用地上确定的主、次干路红线。建设用地上支路网的道路红线可结合实际情况进行调整，但必须报潮州市潮安区自然资源行政主管部门审批。

道路红线内的用地为城市道路用地（包括上空），任何单位和个人不得侵占。在道路实施过程中，断面形式可适当调整，但红线宽度不得随意改变。

政府保留在主、次干路红线范围内增加港湾式公交车站和人行过街设施（包括空中和地下）以及埋设空中及地下市政工程管线的权利。

第四十一条 弹性道路管制

弹性道路和地块开发同步建设，保障红线宽度不减小的同时可根据地块开发需要调整道路位置，弹性道路建设需满足地块机动车出入口位置设置相关规定，弹性道路两侧建筑间距需满足消防间距要求。

第四十二条 配建停车场管制

新建建筑，必须按下表所列要求配置相应的自行车、机动车停放场（库），并与主体工程同时设计、同时施工、同时使用。扩建、改建建筑，其扩、改建部分按下表所列要求配建停车泊位，原建筑配建不足的，应在改、扩建的同时补建不足的停车位。若土地出让时容积率发生变化，机动车配建停车位应根据用地建筑面积变化相应调整。

建设项目停车设施配建标准表

建筑类型		计算单位	停车位配建标准	非机动车（含两轮摩托车）配建标准
旅馆	星级宾馆（酒店）	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.6	≥ 0.2
	一般旅馆	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.5	
商店	大型商业	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.8	≥ 0.6
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.8	
	农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.5	
	专业市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 0.6	

注：1. 特殊地段或大型公共建筑可根据交通影响评价确定配建停车数量；
2. 农贸市场、专业市场、大型商超根据相关行业规范设置货车装卸泊位，货车装卸泊位应在用地范围内予以设置；
3. 非机动车配建标准可根据专题研究确定。

第四十三条 交通出入口方位管制

交通出入口设置除符合本规划内容还应符合《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）有关规定。

1. 地块机动车出入口设置宜符合法定图则中的规定。
2. 主干路经道路主管部门批准可设置机动车出入口。
3. 次干路及以下等级道路是直接服务于各地块的道路。
4. 鼓励各地块的交通内向性组织，以控制沿路一层皮式发展。

第四十四条 禁止机动车开口规定

为保证道路的行车安全，保障道路的通行效率，规划范围内的机动车开口应符合，《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）有关规定。如果地块特殊，经上级道路主管部门同意，可适当放宽上述标准，同时严禁开设机动车左转方向出入口。

第四十五条 道路交叉口控制

规划道路交叉口设计应符合《城市道路交叉口规划规范 GB50647-2011》有关规定。

交叉口控制形式一览表

道路等级	高速路	城市快速路	主干道	次干道	支路
高速路	—	A	A 或	C	C
城市快速路		A	A 或	C	C
主干道			B 或 C 或 D	D 或 E	D 或 E
次干道				D 或 E	D 或 E
支路					F

注：A - 全互通式交叉；B - 部分互通式交叉；C - 分离式立交；D - 展宽式信号平交；E

- 信号平交；F - 无控平交

第六章 公共服务设施规划

第四十六条 公共服务设施建设管制

规划范围配套建设的公共服务设施，必须与规划范围同步规划、同步建设、同时投入使用；基于与相邻编制区相协调的考虑，政府保留在相邻地块之间敷设公共市政管线的权利。

第四十七条 公共服务设施修订

本区实际人口超过或少于规划预测时，在不违反相关规定的前提下须对本规划范围内的配套设施规划进行修订，原则上应与实际人口规模相适应。

第七章 绿地与开敞空间规划

第四十八条 绿地与开敞空间控制

规划范围内未规划绿地与开敞空间用地，如若设置应符合《国家园林城市标准》《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》《城市绿地规划标准 GB/T 51346-2019》及潮州市的相关技术标准的规定。

第四十九条 绿线控制

本次规划未涉及城市绿线。

第五十条 蓝线管制

本规划区未涉及蓝线控制。

第八章 市政公用设施和防灾设施规划

第五十一条 市政公用设施设置原则与建设管制

（一）市政公用设施设置原则

1. 市政公用设施规划采用分散布置形式，以独立用地设置为主，并应满足安全、防护、景观、环境等要求。

2. 规划安排的公共设施是依据上层次规划和本片区的居住人口规模综合确定的，是为本片区服务的必不可少的基本设施，不得随意减少数量或压缩规模。当实际人口规模超过规划人口规模时，应对规划安排的配套设施进行必要检讨，并根据相应程序调整增加设施配套。

3. 公厕、垃圾站、变电站、传染病院等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应符合《潮州市城市规划管理办法》等的规定。

（二）市政公用设施建设管制

1. 规划范围配套建设的市政公共设施，必须与规划范围同步规划、同步建设、同时投入使用。

2. 基于与相邻编制区相协调的考虑，政府保留在相邻地块之间敷设公共市政管线的权利。

第五十二条 给水工程规划

（一）供水量预测

规划区预测期用水量为 540.3m³/d。

（二）供水管网规划

规划给水管径 DN150。以确保供水的安全可靠性。给水管网的供水水压应满足最不利用户接管点处服务水头不小于 0.2Mpa。

（三）消防供水规划

规划区按同一时间发生火灾 1 起，消防供水强度为每次 15L/s。

（四）水质管制要求

生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》GB·5749 的规定，其他类别用水水质应符合国家现行相应水质标准的规定。

第五十三条 排水工程规划

（一）排水体制

本次规划新建区域采用雨污分流体制，雨水就近排放进附近水体，污水经收集处理达标后最终排放自然水体。

（二）污水量预测

规划区平均日污水量为 388.6m³/d。

（三）污水管网规划

规划区域内实施雨污分流，污水管管径为 d400。

（四）水质管制要求

污水排放水质应符合《污水排入城镇下水道水质标准》GB/T·31962-2015。

第五十四条 雨水工程规划

雨水管渠基本沿道路坡向进行敷设，雨水通过规划区雨水管道排入周边水系。规划雨水圆管尺寸为 d600，起点最低覆土控制为 1m。在雨水管渠沿线适当增设沉沙井，截流、沉积泥沙、垃圾等污染物，以减少对水环境影响。

第五十五条 供电工程规划

（一）负荷预测

预测规划区总的用电负荷需求约为 2540kW。

（二）高压电网规划

35kV 架空线高压走廊宽度为 20m。

（三）中压电网规划

地块规划设置 1 座 10kV 开关站。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。

独立配电房内两台配变设计的配电房面积约 100 m²，一台配变设计的配电房面积约 55 m²，可附设于建筑物首层内的配电房。

沿道路人行道下布置 10kV 电缆排管，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。

第五十六条 燃气工程规划

（一）燃气用量预测

规划区燃气用气量区液化石油气年用气量为 1.2t，最大日用气量为 3.8kg。

（二）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。

第五十七条 通信工程规划

（一）通信容量预测

本次规划的固定宽带用户为 392 户，有线电视用户为 392 户，移动通信用户为 2179 户。

（二）通信机房规划

根据通信用户预测，规划区不需要新增汇聚机房。

（三）移动基站规划

规划区 5G 基站按照站间距 600~900m 设置，基站站高按照 30~40m 设置新建基站的设置优先结合公共建筑顶层空间考虑。

机房设置优先考虑利用既有建筑物空间，其次采用一体化机柜建设。预留通信管孔，基站与市政通信管井连通。

（四）通信管线规划

区内所有新增通信线路均直接敷设在通信管道内，现状通信架空线路逐步改造到通信管道内敷设。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。

（五）邮政规划

规划区邮政服务由镇区邮政局所提供，规划区内不需新增邮政局所。

第五十八条 环卫设施规划

（一）生活垃圾预测

规划区内远期生活垃圾产生量为 $Q = 2179.2$ 千克/天。

（二）垃圾收集点规划

收集站宜设置在服务区域内市政设施较完善、方便环卫车辆安全作业的地方。应密闭且设置给排水设施，并应有除臭措施。垃圾收集站的布置应满足作业要求并与周边环境协调，外围宜设置绿化隔离带。现有敞开式收集站应逐步改造为密闭式收集站。

垃圾收集站服务半径采用人力方式收集垃圾时为 400~1000 米，当采用小型机动车进行垃圾收集时，垃圾收集服务半径不大于 2000 米。本次划垃圾收集点 1 处，可附设于地块建筑物内。

（三）公共厕所规划

根据《城市公共厕所设计标准》（CJJ 14-2016）等有关要求，规划共设置公厕 2 座。

第五十九条 管线综合规划

（一）管线平面规划

原则上对各种地下管线布置安排如下：

1、沿路管线

沿城市道路规划的地下管线应与道路中心线平行，其主干线应靠近分支管线多的一侧。地下管线不宜从道路一侧转到另一侧。

2、断面布置

(1) 东南侧布置：电力、给水、雨水管线，西北侧布置：通信、燃气、污水管线。

(2) 地下管线应根据道路的规划横断面布置在人行道或非机动车道下面。位置受限制时，可布置在机动车道或绿化带下面。地下管线从道路红线向道路中心线方向平行布置的次序宜为：通信、燃气（配气）、雨水、污水、给水（配水）、电力。

(3) 所有管线尽可能敷设在道路红线范围内，条件允许的情况下管线均不在车行道下敷设，减少对交通的影响。

(二) 管线竖向规划

根据各种管线的性质、易损程度、建筑物对各种管线的安全距离要求以及各种管线相互的安全距离要求，管线自地表面向下的排列顺序宜为：通信—电力—燃气—给水—雨水—污水。管线竖向位置发生矛盾时的处理原则：

- (1) 压力管线避让重力自流管线
- (2) 可弯曲管线避让不可弯曲管线
- (3) 分支管线避让主干管线
- (4) 小口径管线避让大口径管线

地下管线相互交叉时应满足各管线之间的最小净距要求(详见下表)：

工程管线交叉时的最小垂直净距（m）

序号	管线名称	1	2	3	4		5	
		给水 管线	污水雨 水管线	燃气 管线	通信管线		电力管线	
					直埋	保护管 及通道	直埋	保护管
1	给水管线	0.15						
2	污水雨水	0.40	0.15					

序号	管线名称		1	2	3	4		5	
			给水 管线	污水雨 水管线	燃气 管线	通信管线		电力管线	
						直埋	保护管 及通道	直埋	保护管
	管线								
3	燃气管线		0.15	0.15	0.15				
4	通信 管线	直埋	0.50	0.50	0.50	0.25	0.25		
		保护管、 通道	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25		
5	电力 管线	直埋	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.25
		保护管	0.25	0.25	0.15	0.25	0.25	0.25	0.25
6	管沟		0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50	0.25
7	涵洞（基底）		0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50	0.25
8	电车（轨底）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
9	铁路（轨底）		1.00	1.20	1.20	1.50	1.50	1.00	1.00

架空管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距(m)

名 称		建（构）筑物 (凸出部分)	通信 线	电力 线	燃气管 道	其他管 道
电力 线	3kV 以下边导线	1.0	1.0	2.5	1.5	1.5
	3kV ~ 10kV 边导线	1.5	2.0	2.5	2.0	2.0
	35kV 边导线	3.0	4.0	5.0	4.0	4.0
	110kV 边导线	4.0	4.0	5.0	4.0	4.0
	220kV 边导线	5.0	5.0	7.0	5.0	5.0
	500kV 边导线	8.5	8.0	13.0	7.5	6.5
通信线		2.0	—	—	—	—

（三）管线敷设方式

宜采用地下敷设的方式。地下管线的走向，宜沿道路或与主体建筑平行布置，并力求线型顺直、短捷和适当集中，尽量减少转弯，并应使管线之间及管线与道路之间尽量减少交叉。

（四）管线施工顺序控制要求

管线企业众多、协同困难，经常导致管线施工先后不一，造成“拉链路”问题。因此，应制定规则，对施工顺序进行控制。

1、“统一设计、统一报建、统一建设”三“统一”原则。即采用市政路统建方式，由市政道路建设单位根据管线规划及相关部门意见，统一投资实施道路及地下管线，建成验收后移交相应管理部门，或以租赁方式提供管线企业使用。三统一原则是目前各大城市主要采用的市政路建设方式，可有效解决管线施工先后的问题。

2、规划先行、灵活控制原则。市政道路建设严格按照交通规划及管线综合规划确定的断面形式和管道位置进行控制，埋深较大的雨水、污水管线必须与道路同步建设，按规划管径要求一步到位；而给水、燃气、通信、电力管线埋深较浅，且多在人行道、绿化带及辅车道下方，可按路段实际情况灵活控制，因用户需求、水质安全、资金不足等情况导致不能同时实施，或管径分步实施的情况，可按实际情况控制，但在道路建设时，必须针对交叉口过路、用户配给等需要横跨车行道的管线做好预留，通过预埋套管或过路管的方式，减少破路。

3、“埋一、换一”原则，针对管径分步实施的管线，或老旧管更新的管线，必须在敷设新管前，先挖出旧有管道，并严格按照新管与旧管同管位的原则埋设管道，不得占用其它管位。

第六十条 防灾设施规划

（一）消防工程规划

消防给水由市政给水管道供水，室外消火栓沿道路设置，靠近交叉路口，其保护半径不大于150米，两栓间距不大于120米。应逐步完善消防供水、消防通信和消防供电系统，使规划区消防提高到一个新的水平。

街区内道路要满足消防车通过的要求，边长超过160米的街区需设消防通道，消防通道最小宽度4米。新建建筑物之间留有足够的防火距离，高层建筑内部设置消防设施。

（二）抗震与地质灾害防治规划

根据《中国地震动参数区划图》GB18306-2015，规划范围内地震基本烈度为VII度，设计基本地震动加速度0.15g。规划范围内新建的一般建设工程烈度采用基本烈度进行抗震设防，对重要的建（构）筑物应当按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，采取有效措施，增强抗震设防能力。

（三）避难疏散规划

1、避难场所规划

规划结合茶园、果园等建设1处紧急应急避护场所，场所具有承担居民在灾害发生前后3天以内就近紧急疏散和临时安置的功能，人均有效面积不小于1平方米。避护场所应提供栖身场所、临时用水、临时供电与照明、临时通信与广播、医疗救护条件；设置临时厕所、生活必需品与药品储备库、消防设施。

2、疏散及救援通道规划

规划避难疏散通道系统依托城市道路系统，在城市高速路及城市主干道系统中选择，使疏散通道有效地与片区出入口相连，以保证救援疏散的需要。规划疏散及救援通道为国道G355，主要承担避难场所、消防站之间的相互联系、疏散、救援功能。避难疏散通道的有效宽度不应小于15米。

（四）防洪、排涝规划

规划要求防患于未然，做好各种防范措施。内涝标准能有效应对30年一遇暴雨，排涝方式采用自排为主、强排为辅的方式。

第六十一条 环境保护规划

（一）水环境保护

全阶段加强环境监测，依法对各种污染源进行污染物的排放管理，尤其要重视从总量上控制水体污染物的排放，认真做好保护工作，严格控制规划范围废水中污染物排放浓度。工业废水和生活污水需处理后才能排放入水体。禁止工业园

在开发初期工业污水和废水不经处理向外排放，特别是向周边现状村庄和河流灌渠排放。

（二）大气环境保护

规划根据不同用地性质确定规划范围的大气环境功能区。按照国家大气环境质量标准《环境空气质量标准》（GB3095—2012）并考虑规划范围的性质、特点和现有条件，将规划范围全部纳入二类大气保护控制区，要求达到国家二级空气质量标准（GB3095—2012）。

（三）声环境保护

根据《城市区域环境噪声标准 GB3096—2008》和《城市区域环境噪声适用区划分技术规范 GB/T15190—1994》划定声环境功能区。规划区域属于3类声环境功能区，需要防止工业噪声对周围环境产生严重影响的区域，噪声等级效应昼间65分贝，夜间55分贝。

第六十二条 高压走廊控制

规划区内无35kV及以上高压走廊经过。

第六十三条 市政公共设施调整

本次规划不涉及公共设施调整。

第九章 竖向规划

第六十四条 道路纵坡控制

（一）机动车道最大纵坡管制

道路纵坡度宜采用0.3%-6%，机动车车行道最大纵坡度推荐值与限制值见“机动车车行道最大纵坡度表”。

机动车车行道最大纵坡度表

机动车道最大纵坡表

设计速度 (km/h)		100	80	60	50	40	30	20
最大纵坡	一般值 (%)	3	4	5	5.5	6	7	8
	极限值 (%)	4	5	6	6	7	8	8

1. 新建道路应采用小于或等于最大纵坡的一般值；改建道路、受地形条件或其它特殊情况限制时，经技术经济论证后，可采用最大纵坡极限值。

2. 除快速路外的其他等级道路，受地形条件或其他特殊情况限制时，经技术经济论证后，最大纵坡极限值可增加 1.0%。

3. 道路最小纵坡不应小于 0.3%；当遇特殊困难纵坡小于 0.3%时，应设置锯齿形边沟或采取其它排水设施。

第六十五条 道路坡长控制

1. 纵坡的最小坡长应符合“最小坡长表”规定。

机动车道最小坡长表

设计速度 (km/h)	100	80	60	50	40	30	20
坡段最小长度 (%)	250	200	150	130	110	85	60

2. 当道路纵坡大于本规划“机动车车行道最大纵坡度表”所列一般值时，纵坡最大坡长应符合“最大坡长表”的规定。坡长除了符合本规划相关规定外，还应符合《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012 有关规定。

机动车道最大坡长表

设计速度 (km/h)	100	80	60			50			40		
纵坡 (%)	4	5	6	6.5	7	6	6.5	7	6.5	7	8
最大坡长 (m)	700	600	400	350	300	350	300	250	300	250	200

第六十六条 标高控制点和道路纵坡规划

(一) 标高控制点

1. 现状控制点主要为西侧已建国道 G355。

2. 规划控制点综合考虑地形、防洪排涝和工程管网的布线等要求，按照国家道路设计规范，道路纵坡坡度大于 0.3%，小于 5%。

（二）道路纵坡规划

根据现状 G355 国道特点，控制道路整体坡向由东北向西南。最高点位于规划区东北侧，控制标高 369.5m，最低点位于规划区东南侧，为现状道路控制点，控制标高 351m。规划区最大纵坡为 3.9%，最小纵坡为 0.8%。

阶段详细设计时，可根据实际情况增加变坡点，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。

第六十七条 道路坡长控制

1. 纵坡的最小坡长应符合“机动车道最小坡长表”规定。

机动车道最小坡长表

设计速度（km/h）	100	80	60	50	40	30	20
坡段最小长度（%）	250	200	150	130	110	85	60

2. 当道路纵坡大于本规划表 X “机动车道最大纵坡表”所列一般值时，纵坡最大坡长应符合“机动车道最大坡长表”的规定。坡长除了符合本规划相关规定外，还应符合《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012 有关规定。

机动车道最大坡长表

设计速度（km/h）	100	80	60			50			40		
纵坡（%）	4	5	6	6.5	7	6	6.5	7	6.5	7	8
最大坡长（m）	700	600	400	350	300	350	300	250	300	250	200

第六十八条 标高控制点和道路纵坡规划

（一）标高控制点

1. 现状控制点主要为西侧已建国道 G355。

2. 规划控制点综合考虑地形、防洪排涝和工程管网的布线等要求，按照国家道路设计规范，道路纵坡坡度大于 0.3%，小于 5%。

（二）道路纵坡规划

根据现状 G355 国道特点，控制道路整体坡向由东北向西南。最高点位于规划区东北侧，控制标高 369.5m，最低点位于规划区东南侧，为现状道路控制点，控制标高 351m。规划区最大纵坡为 3.9%，最小纵坡为 0.8%。

第十章 城市设计

第六十九条 空间形态结构控制

（一）高度控制

规划范围最高 80 米，与周边山体相呼应，视线通廊主要为沿国道 G355 至凤凰茶叶交易市场综合体，国道东侧农村宅基地建筑限高为 15 米。

（二）天际线控制

规划范围及周边标志性建筑是凤凰茶叶交易市场综合体，城市天际线整体形态为倒 U 形，控制凤凰茶叶交易市场综合体区域为最高点。

第十一章 土地整备

第七十条 土地整备重点区域

规划范围内划设 4.55 公顷土地整备重点区域。主要包括国道 G355 东侧地块、HT-01、HT-09 地块。

第七十一条 土地整备方案

保留现状集体用地（宅基地）1.48 公顷，保留集体经营性建设用地 1.85 公顷，规划国有征收土地 0.72 公顷。