第1条 规划范围

规划范围位于中心城区潮安-高铁组团西部，为潮安区桑浦山片区 A、B 管理单元和 D02 街坊，东至内桑浦山，南至 Y285 乡道，西至汕昆高速公路，北至沙溪镇高楼村埔边片，总用地面积为 491.57 公顷。

第2条 功能定位

规划区功能定位为桑浦山片区的旅游服务中心、文旅特色小镇和特色产业园区。其中：A 管理单元的主导属性为生态居住和文化旅游，B 管理单元和 D02 街坊的主导属性为生态居住和先进制造。

第3条 人口规模

规划居住人口 2.12 万人，就业人口 1.93 万人。

第4条 城市建设用地规模

规划城市建设用地 306.52 公顷。

第5条 规划结构

规划范围所在的潮州市潮安区桑浦山片区的总体空间结构为“一环四区、一轴四廊”，本次控规局部调整不对该结构进行修改。

一环：串联内外桑浦山主要景点和文化旅游设施的环形交通通道。

四区：根据现状资源条件、区位以及土地资源条件将桑浦山片区划分为文旅特色小镇、外桑浦生态片区、内桑浦山森林公园以及东山湖特色产业园区四大片区。

一轴：延续高铁新城概念规划中的产业创新发展轴，串联桑浦山片区文旅特色小镇、内桑浦山森林公园，东山湖特色产业园区。

四廊道：结合生态、文化、旅游等要素构建的四条景观生态廊道，向东串联潮安城区，向西联系揭阳。

第6条 土地使用规划

1、城乡用地结构

规划总用地面积 491.57 公顷，建设用地 331.00 公顷，占总规划用地面积的 67.34%。其中城市建设用地 306.52 公顷，占总规划用地面积 62.36%。非建设用地 160.57 公顷，占总规划用地面积的 32.66%。非建设用地主要为农林用地与水域。

序号	用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	所总用地比例 (%)		
1	H		建设用地	331.00	67.34	
	其中	H1	城乡居民点建设用地	314.54	63.99	
		其中	H11	城市建设用地	306.52	62.36
			H14	村庄建设用地	8.02	1.63
		H2	区域交通设施用地	8.37	1.70	
H9	其他建设用地	8.09	1.65			
2	E		非建设用地	160.57	32.66	
	其中	E1	水域	16.06	3.27	
		E2	农林用地	144.51	29.40	
3	总用地		491.57	100.00		

2、城市建设用地

城市建设用地 306.52 公顷，主要为公共管理与公共服务设施用地、工业用地、居住用地、道路与交通设施用地、商业服务业设施用地、绿地与广场用地、物流仓储用地以及公用设施用地。

居住用地：规划居住用地 54.89 公顷，其中二类居住用地面积为 52.25 公顷，商住混合用地 2.65 公顷。主要为旅游地产以及村民拆迁安置用地，集中分布在东山湖文旅特色小镇。

公共管理与公共服务设施用地：规划公共管理与公共服务设施用地面积为 81.62 公顷。主要包括行政办公用地、文化设施用地、教育科研用地、体育用地、医疗卫生用地、文物古迹用地。

商业服务业设施用地：规划商业服务业设施用地面积 43.16 公顷，其中，商业用地 29.92 公顷，分布在东山湖旅游服务中心，为商场、酒店以及餐饮用地。

工业用地：规划工业用地面积为 54.18 公顷。其中，一类工业用地 17.71 公顷，二类工业用地 36.47 公顷，集中分布于规划范围南侧东山湖特色产业园区内。

物流仓储用地：规划物流仓储用地用地面积为 1.97 公顷。主要为二类物流仓储用地，位于振兴大道和高沙路交叉口。

道路与交通设施用地：规划道路与交通设施用地面积 47.76 公顷。

公用设施用地：规划公用设施用地面积为 1.61 公顷。主要包括供水泵站、电信模块局、变电站等设施用地。

绿地与广场用地：规划绿地与广场用地面积为 20.13 公顷。其中：公园绿地 11.16 公顷，主要为综合公园、社区公园和带状公园；防护绿地 8.97 公顷。

城市建设用地平衡表

序号	用地代码		用地性质	用地面积 (公顷)	占城市建设用地比例 (%)	
1	R		居住用地	54.89	17.91	
	其中	R2	二类居住用地	52.25	17.05	
		BR	商住混合用地	2.65	0.86	
2	A		公共管理与公共服务用地	81.62	26.63	
	其中	A1	行政办公用地	1.97	0.64	
		A2	文化设施用地	1.01	0.33	
		A3	教育科研用地	76.15	24.84	
		A4	体育用地	0.41	0.13	
		A5	医疗卫生用地	0.75	0.25	
		A7	文物古迹用地	1.33	0.43	
3	B		商业服务业设施用地	43.16	14.08	
	其中	B1	商业用地	29.92	14.08	
4	M		工业用地	54.18	17.68	
	其中	M1	一类工业用地	17.71	5.78	
		M2	二类工业用地	36.47	11.90	
5	W		物流仓储用地	1.97	0.64	
	其中	W2	二类物流仓储用地	1.97	0.64	
6	S		道路与交通设施用地	47.76	15.58	
	其中	S1	城市道路用地	47.76	15.58	
7	U		公用设施用地	1.61	0.52	
	其中	U1		供应设施用地	1.56	0.51
		其中	U11	供水用地	0.56	0.18
			U12	供电用地	0.50	0.16
			U15	通信用地	0.29	0.10
U2		环境设施用地	0.05	0.02		

序号	用地代码		用地性质	用地面积 (公顷)	占城市建设用地比例 (%)
	其中	U22	环卫用地	0.05	0.02
8	G		绿地与广场用地	20.13	6.57
	其中	G1	公园绿地	11.16	3.64
		G2	防护绿地	8.97	2.93
9			城市建设用地	306.52	100.00