

### 第 1 条 用地规模

规划总用地面积 83.76 公顷，城市建设用地 83.76 公顷，占总规划用地面积的 100%。

### 第 2 条 管理单元与地块编码

本次规划范围内分为 1 个规划管理单元，即 CN 单元。

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。本规划范围内分区规划编制单元为 CN，地块代码采用二位数的阿拉伯数字 01、02、03……表示，如 CN-01 表示 CN 编制元 01 地块。

各规划单元内地块编号的顺序按从北至南、从西到东编号。

### 第 3 条 地块界线管制

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，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。对需预留公共开放空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府保留细分的优先权。

### 第 4 条 土地使用性质

本规划涉及城乡用地分类及代码采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的用地分类规定，分至中类。其中公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地按需分至小类。规划范围内各地块土地使用性质详见法定图则的规定。

### 第 5 条 土地使用兼容性

法定图则中所规定的土地使用性质原则上不能改变，如实际开发需要进行调整，必须符合管理文件所规定的土地使用性质兼容要求和建设用地适建范围，并由潮州市潮安区自然资源局按照相关程序进行审批。

本次规划主要参照《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》中的相关要求，在主导用地性质、兼容用地性质、兼容比例、兼容相关要求等方面对土地使用的兼容性提出控制要求。

各类建设用地适建范围表

可兼容用地类型	行政办公用地	商业服务业设施用地	文化设施及体育用地	居住用地	物流仓储用地	工业用地	广场用地	社会停车场用地	市政公用设施用地	防护绿地	公园绿地
行政办公用地	●	△	△	×	×	×	△	△	×	×	△
二类工业用地	△	×	△	×	△	●	△	△	△	×	×
商业用地	△	●	△	△	×	×	△	△	△	×	△
交通场站用地	△	△	△	△	△	△	△	●	△	△	×
供应设施用地	×	△	△	△	×	×	△	△	●	△	△

可兼容用地类型	行政办公用地	商业服务业设施用地	文化设施及体育用地	居住用地	物流仓储用地	工业用地	广场用地	社会停车场用地	市政公用设施用地	防护绿地	公园绿地
用地类型											
环境设施用地	×	△	△	△	×	×	△	△	●	△	△
防护绿地	×	×	×	×	×	×	△	△	×	●	×

**第6条 土地使用规划**

**(1) 城乡用地结构**

规划范围内各类用地构成及规模详见“城乡用地汇总表”。

城乡用地汇总表

用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	占总用地比例(%)
H	建设用地	83.76	100%
H11	城市建设用地	83.76	100%
总用地		83.76	100%

**(2) 城市建设用地**

规划范围内主要布局工业用地、商业服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地、行政办公用地。

规划公共管理与公共服务设施用地面积 0.19 公顷，占城市建设用地面积的 0.23%；其中，行政办公用地 0.19 公顷。

规划工业用地用地面积 64.71 公顷，占城市建设用地面积的 77.25%；其中，二类工业用地 64.71 公顷。

规划商业服务业设施用地面积 1.28 公顷，占城市建设用地面积的 1.53%。其中商业用地 1.28 公顷。

规划道路与交通设施用地面积 13.40 公顷，占城市建设用地面积的 16.0%。规划设置 1 处停车场，用地面积为 0.18 公顷。位于片区南部。

规划公用设施用地面积为 1.94 公顷，占城市建设用地面积的 2.32%。其中，规划供应设施用地 0.97 公顷；规划环境设施用地 0.97 公顷。

规划城市绿地与广场用地面积 2.24 公顷，占城市建设用地的 2.67%。其中防护绿地 2.24 公顷。

规划范围内城市建设用地规划控制见“城市建设用地平衡表”。

城市建设用地平衡表

	用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例	占总用地比例
	大类	中类			
城市建设用地	A	公共管理与公共服务设施用地	0.19	8.67%	8.67%
		A1	行政办公用地	0.19	0.23%

M	工业用地		64.71	77.25%	77.25%
	M2	二类工业用地	64.71	77.25%	77.25%
B	商业服务业设施用地		1.28	1.53%	1.53%
	B1	商业用地	1.28	1.53%	1.53%
S	道路与交通设施用地		13.40	16.00%	16.00%
	S1	城市道路用地	13.22	15.78%	15.78%
	S4	交通场站用地	0.18	0.22%	0.22%
U	公用设施用地		1.94	2.32%	2.32%
	U1	供应设施用地	0.97	1.16%	1.16%
	U2	环境设施用地	0.97	1.16%	1.16%
G	绿地与广场用地		2.24	2.67%	2.67%
	G2	防护绿地	2.24	2.67%	2.67%
城市建设用地合计			83.76	100.00%	100.00%
总用地面积			83.76	—	

### 第7条 土地使用强度控制

地块的土地使用强度以地面上总建筑面积为控制指标，各地块开发建设时的土地使用强度原则上不得超过图则规定的指标。在图则的执行过程中，遇到以下特殊情况时，土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发总量应保持不变。

(1) 对图则确定的地块进行了合并开发的；

(2) 对图则确定的地块进行了细分开发的。

### 第8条 容积率

容积率为规划地块总建筑面积与建筑用地面积的比值。本次规划除工业用地采用上限和下限双向控制外，其它用地均采用上限控制。

### 第9条 建筑密度

建筑密度为规划地块建筑物基底总面积占用地面积的比例。本次规划除工业用地采用上限和下限双向控制外，其它用地均采用上限控制。

### 第10条 建筑高度

为地块建筑物高度控制线。本规划控制建筑高度的上限值。

### 第11条 绿地率

绿地率是指一定地块内各类绿化用地总面积占净用地面积的比例。本次规划除工业用地采用上限和下限双向控制外，其它用地均采用下限控制。

### 第12条 道路系统

规划范围内道路系统规划分为三级，分别为主干路、次干路、支路，形成网络状的支路体系。

### 第13条 道路等级与红线控制

规划道路分为主干路、次干路、支路三个等级。

(1) 主干路：规划 1 条主干路，为现状省道 S233，联系南北方向交通，红线宽度控制为 30 米。

(2) 次干路：结合用地布局设置，主要承担各组团内部交通联系，同主干路一起构成片区的道路骨架，规划次干路红线宽度为 24 米。

(3) 支路：结合用地以及干道网格设置，作为各功能组团间进出的道路和内部相互联系通道，承担片区内各工厂间的联系及大型建筑出入交通。当两相邻地块根据实际情况需要合并时，支路可作相应调整。规划支路红线宽度为 14 米。

#### 第 14 条 公共设施的规定

规划安排的公共设施是依据本片区未来产业规模综合确定的，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。当实际使用规模超过规划使用规模时，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。

#### 第 15 条 公共设施的调整

在进行大规模的成片开发时，地块内公共设施位置在经潮州市潮安区自然资源局批准后，可根据修建性详细规划适当调整，但其项目、数量、用地及建筑面积均不得低于本规划中的规定。

#### 第 16 条 竖向工程规划

##### ① 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。

#### ② 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。

#### ③ 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。

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	0.02	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 0.1%进行设计。

## 第 17 条 给水工程规划

### ① 水源规划

规划区近期接驳登塘镇供水厂，园区内供水厂建设好，排向园区内供水厂进行处理。

### ② 输配水管网规划

#### (1) 管网布局原则

◆管网布置宜以最短线路输送至用水量大的区域。

◆管网规划以环形网络为主，枝状为辅，以保证供水安全性。

◆规划管网设计只考虑 DN200 以上的配水干管，而街区小管道可根据实际情况与环形干管连接成小环形或枝状网。

◆管道应尽可能敷设在现有或规划道路上，以利于施工维护。

◆输、配管道流速宜按经济流速计算，并留有一定的发展的余地，以降低水厂长期的运行的电耗。

#### (2) 管网布置

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。

### ③ 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 18 条 污水工程规划

### ① 排水体系规划

规划区排水系统采用雨污分流制。

### ② 污水系统

污水近期主要排向登塘镇污水厂进行处理，园区内污水厂建设好，排向园区内污水厂进行处理。

### ③ 污水管网规划

污水管渠以重力流为主，沿主要道路敷设。

规划区污水干管管径约为 d300~d400，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 19 条 雨水工程规划

### ① 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。

## ② 设计暴雨强度

雨量计算采用潮州市短历时暴雨强度公式。

## ③ 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  $d600 \sim B \times H = 2.0m \times 1.8m$ ，管道起点埋深不小于 1.2m。

## 第 20 条 电力工程规划

### ① 电网规划

规划区内采用 10kV 中压配电网、220/380V 低压配电网两级。近期可接登塘镇郑岗村变电站，园区内变电站建设好后接驳园区内变电站。

## 第 21 条 通信工程规划

### ① 通信线路共建共享规划

为减少重复建设，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，统一、规范通信传输线路共建共享规划、设计、验收和维护。

共建共享线路路由的选择应满足通信网络规划，并结合水文、气象、地理、地形、地质、地震、交通、城市规划、土地利用、名胜古迹、电磁环境、环境保护、投资效益等因素综合比较选定，线路建设应考虑保护当地文物、自然水系、湿地、基本农田、森林和其他保护区。

传输线路共建共享各方应在各自提出的共建共享需求的基础上进行分析、协商、形成并确认共建共享规划方案，以保证共建共享的传输线路能够最大程度的满足共建共享各方的需求。

传输线路的共建共享规划应充分考虑各方的网络、业务安全、发展容量和维护等级因素。

## 第 22 条 综合防灾规划

### ① 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。

### ② 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。

### ③ 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，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。

## ④ 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，其间距不大于 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，可沿高层建筑的两个长边设置消防车道，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 23 条 环境保护规划

#### ① 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。

#### ② 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。

#### ③ 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）的地表水 I 类功能区控制。

#### ④ 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，划分以下两类声环境功能区：

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