

潮州市潮安区登塘瓷泥产业园
控制性详细规划
(法定文本)
公示稿

潮州市潮安区登塘镇人民政府

2022 年--月--日

目录

第一章. 总则.....	3
第 1 条 规划目的.....	3
第 2 条 规划依据.....	3
第 3 条 规划范围.....	4
第 4 条 规划效力.....	4
第 5 条 规划实施.....	5
第 6 条 规划变更.....	5
第 7 条 规划强制性内容.....	5
第二章. 功能定位及发展规模.....	5
第 8 条 功能定位.....	5
第 9 条 用地规模.....	5
第三章. 地块划分及地块编码.....	6
第 10 条 管理单元与地块编码.....	6
第 11 条 地块界线管制.....	6
第四章. 用地性质控制.....	6
第 12 条 土地使用性质.....	6
第 13 条 土地使用兼容性.....	6
各类建设用地适建范围表.....	7
第 14 条 土地使用规划.....	7
第五章. 建设用地使用强度控制.....	9
第 15 条 土地使用强度控制.....	9
第 16 条 容积率.....	9
第 17 条 建筑密度.....	9
第 18 条 建筑高度.....	9
第 19 条 绿地率.....	9
第六章. 道路交通规划.....	10

第 20 条 道路系统.....	10
第 21 条 道路等级与红线控制.....	10
第 22 条 道路红线内用地控制要求.....	11
第 23 条 道路交叉口控制.....	11
第 24 条 停车场规划.....	11
第七章. 绿地系统规划.....	12
第 25 条 绿地系统规划.....	12
第八章. 公共服务设施及市政公用设施规划.....	12
第 26 条 公共服务设施.....	12
第 27 条 市政公用设施.....	12
第 28 条 公共设施的规定.....	13
第 29 条 公共设施的调整.....	13
第九章. 市政工程规划.....	13
第 30 条 给水工程规划.....	13
第 31 条 排水工程规划.....	14
第 32 条 电力工程规划.....	14
第 33 条 通信工程规划.....	15
第 34 条 燃气工程规划.....	16
第 35 条 环卫工程规划.....	16
第 36 条 管线综合规划.....	17
第 37 条 竖向工程规划.....	17
第 38 条 防灾设施规划.....	17
一、名词解释和技术规定.....	19
二、文本用词说明.....	19

第一章. 总则

第 1 条 规划目的

为规范潮州市潮安区登塘瓷泥产业园的土地开发控制和城市规划管理，提升土地利用效率，保障重大产业项目落地，促进园区合理有序地进行开发建设，开展《潮州市潮安区登塘瓷泥产业园控制性详细规划》工作，特制定本法定文件。

第 2 条 规划依据

法律法规、规范标准等规范性文件

《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）

《城市规划编制办法》（2006）

《城市绿线管理办法》（2011 年修正）

《城市紫线管理办法》（2011 年修正）

《城市黄线管理办法》（2011 年修正）

《城市蓝线管理办法》（2011 年修正）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）

《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）

《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）

《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）

《环境卫生设施设置标准》（CJJ 27-2012）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《环境空气质量标准》（GB3095-2012）

《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）

《广东省产业园区规划制定的指导意见》（试行）（2008）

《潮州市城乡规划管理技术规定》（试行）（2017）

《潮州市城市规划区工业用地规划管理技术规定（修改）》（2012）

《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021 年）

其他相关法律、法规、规范

上层次及相关规划

《潮州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》

《潮安区预留城乡建设用地规模使用审批表》（潮安区瓷泥产业园项目）备案请示（潮自然资 2021 201 号）

其他相关规划与政策

第 3 条 规划范围

规划范围位于潮州市西部，登塘镇北部，毗邻潮州中心城区，规划总用地面积为 83.93 公顷。

第 4 条 规划效力

本规划是规划范围内建设和开发的法定规划，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，由法定文本和法定图则两部分组成，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符合国家、广东省、潮州市和潮安区相关法律、法规、技术规定和相关规划的规定。

第5条 规划实施

本规划经批准后，自公布之日起开始实施。本规划的解释权属潮州市潮安区自然资源局。规划如需调整或修改，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》、《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》和《潮州市控制性详细规划管理规定》等法律法规的有关规定。

第6条 规划变更

本规划如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）和广东省、潮州市相关法律、法规的规定。

第7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. 功能定位及发展规模

第8条 功能定位

结合粤港澳大湾区、汕潮揭都市圈及潮汕发展趋势，基于登塘镇的产业发展特点，本次规划将瓷泥产业园定义为潮州现代化智能、环保的陶瓷上游产业集聚基地，未来有条件可作

为潮州市陶瓷智造产业平台，为潮州陶瓷产业健康发展，提供承载空间。

第9条 用地规模

规划总用地面积 83.93 公顷，城市建设用地 83.93 公顷，占总规划用地面积的 100%。

第三章. 地块划分及地块编码

第 10 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 11 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。

第四章. 用地性质控制

第 12 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。规划范围内各地块土地使用性质详见法定图则的规定。

第 13 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	一类 工业用地	商业用地	交通场站 用地	供应设施 用地	环境设施 用地	防护绿地
用地类型						
二类工业用地	●	×	△	△	△	×
防护绿地	×	×	×	×	×	●
社会停车场用地	△	△	×	×	×	△
公共管理与公共服务设施用地	×	△	×	×	×	×
公园绿地	×	△	△	×	×	△
商业用地	×	×	△	△	△	×
市政公共设施用地	×	×	△	●	●	×

注：●为允许兼容，×为不允许兼容，△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设置；未列入“建设用地适建范围表”的建设项目，由当地规划管理部门根据对周围环境影响和基础设施条件，具体核定兼容范围。

第14条 土地使用规划

（1）城市建设用地

规划范围内主要布局公共管理与公共服务设施用地、商业服务设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地。

规划公共管理与公共服务设施用地面积 0.27 公顷，占城市建设用地面积的 0.32%；其中，行政办公用地 0.27 公顷。

规划商业服务业设施用地面积 3.25 公顷，占城市建设用地面积的 3.87%。其中，商业设施用地 3.25 公顷。

规划工业用地用地面积 44.10 公顷，占城市建设用地面积的 52.54%；其中，二类工业用地 44.10 公顷。

规划道路与交通设施用地面积 11.42 公顷，占城市建设用地面积的 13.61%。其中，城市道路用地 11.42 公顷。

规划公用设施用地面积为 2.06 公顷，占城市建设用地面积的 2.45%。其中，规划供应设施用地 0.71 公顷；规划环境设施用地 0.95 公顷，规划安全设施用地 0.40 公顷。

规划城市绿地与广场用地面积 22.83 公顷，占城市建设用地的 27.20%。

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		0.27	0.32	0.32
		A1	行政办公用地	0.27	0.32	0.32
	B	商业服务业设施用地		3.25	3.87	3.87
		B1	商业用地	3.25	3.87	3.87
	M	工业用地		44.10	52.54	52.54
		M2	二类工业用地	44.10	52.54	52.54
	S	道路与交通设施用地		11.42	13.61	13.61
		S1	城市道路用地	11.42	13.61	13.61
	U	公用设施用地		2.06	2.45	2.45
		U1	供应设施用地	0.71	0.85	0.85
		U2	环境设施用地	0.95	1.13	1.13
		U3	安全设施用地	0.40	0.47	0.47
	G	绿地与广场用地		22.83	27.20	27.20
		G1	公园绿地	21.37	25.46	25.46
		G2	防护绿地	1.46	1.74	1.74
城市建设用地合计				83.93	100.00	100.00
总用地面积				83.93	—	

第五章. 建设用地使用强度控制

第 15 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 16 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。本次规划控制容积率上限值。

第 17 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。本次规划控制建筑密度上限值。

第 18 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 19 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。本次规划控制绿地率下限值。

第六章. 道路交通规划

第 20 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“一轴两环多射”的道路网体系。

第 21 条 道路等级与红线控制

规划道路分为次干路、支路三个等级。

（1）主干路：衔接现状省道 S233，联系南北方向交通，红线宽度控制为 36 米。

（2）次干路：共规划 2 条次干路，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，规划次干路红线控制宽度为 24 米。

（3）支路：结合用地以及干道网格局设置，共规划布局 6 条支路。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。

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	瓷泥北环路	次干路	B	24	4	3 米+9 米+9 米+3 米
2	瓷泥南环路	次干道	B	24	4	3 米+9 米+9 米+3 米
3	瓷泥北一路	支路	C	14	2	2.5 米+4.5 米+4.5 米+2.5 米
4	瓷泥北二路	支路	C	14	2	2.5 米+4.5 米+4.5 米+2.5 米
5	瓷泥北三路	支路	C	14	2	2.5 米+4.5 米+4.5 米+2.5 米
6	瓷泥北四路	支路	C	14	2	2.5 米+4.5 米+4.5 米+2.5 米
7	瓷泥南一路	支路	C	14	2	2.5 米+4.5 米+4.5 米+2.5 米
8	瓷泥南二路	支路	C	14	2	2.5 米+4.5 米+4.5 米+2.5 米

第 22 条 道路红线内用地控制要求

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。

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。

第 23 条 道路交叉口控制

城市主干路与城市次干路交叉采用平面右进右出交叉口控制，其余道路交叉口无控平面交叉口。

第 24 条 停车场规划

（1）配建停车场.

配建停车场的基本规模应根据建设工程的性质和规模确定，新建建筑必须按机动车停车位配建表配置不低于相应停车配建标准的机动车停放场（库），详见附表。

机动车停车位配建表

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
商店	大型商业	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6
	商铺	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6
	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
公园、休闲广场		车位/1000m ² 占地面积	0.5~1.5

第七章. 绿地系统规划

第 25 条 绿地系统规划

规划绿地与广场面积 22.83 公顷，其中公园绿地 21.37 公顷，防护绿地 1.46 公顷。

（1）公园绿地规划

规划公园绿地总面积 21.37 公顷，主要围绕水系、山体布局。

（2）防护绿地规划

规划防护绿地总面积为 1.46 公顷，主要为道路防护绿地、安全卫生隔离带防护绿地等。

第八章. 公共服务设施及市政公用设施规划

第 26 条 公共服务设施

规划公共管理与公共服务设施用地 0.27 公顷，包括 1 处独立占地的行政办公用地；规划商业服务业设施用地 3.25 公顷，主要为园区提供商业服务所需用地。

第 27 条 市政公用设施

（1）自来水厂

规划 1 座给水泵站，用地面积为 0.33 公顷。

（2）污水处理厂

规划 1 座污水处理厂，用地面积为 0.96 公顷。

（3）变电站

规划 1 处 110kV 变电站，用地面积共计 0.38 公顷。

（4）消防站

规划 1 处消防站，用地面积为 0.4 公顷。

规划市政公用设施一览表

设施类别		实施情况	用地编码	用地面积 (m ²)	设施规模	占地形式	数量	备注
供水设施	给水泵站	规划新增	CN-13	3305	1 万吨/天	独立	1	——
排水设施	污水处理厂	规划新增	CN-21	9551	1 万吨/天	独立	1	——
供电设施	工业区变电站	规划新增	CN-15	3765	110kV	独立	1	——
消防设施	消防站	规划新增	CN-39	4027	一级普通消防站	独立	1	——

第 28 条 公共设施的规定

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。

第 29 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。

第九章. 市政工程规划

第 30 条 给水工程规划

预测片区总需水量为 1 万吨/日。

近期依靠地下水供水，远期规划范围内供水管网以环状管网和枝状管网混合布置，管径为 DN200~DN400。

第 31 条 排水工程规划

（1）排水体制

规划采用雨污分流制。

（2）污水量预测

污水量按用水量的 80%计算，预测规划范围内总污水量为 0.8 万吨/日。

（3）污水设施规划

规划在片区南侧新建一座 1 万吨/日的污水处理厂，占地 0.97 公顷。

污水干管沿规划道路敷设，管径 d200-d600，最终接入规划片区南侧污水处理厂和市政污水管道。

（4）雨水工程规划

雨水就近排入河道、截洪渠或市政管道中。

雨水管管径 d600-d1800，坡度为 0.005-0.11，最大坡度与道路竖向一致。

最大限度保留现状水体水系，利用城市绿地、广场、道路等公共开放空间，提高雨水资源的调蓄利用率。

第 32 条 电力工程规划

（1）电力负荷预测

取 0.8 的同时系数，规划范围内用电负荷需求约为 1.5 万 kW。

（2）变电站规划

规划区内新建一座 110kV 变电站，变压器容量为 $2 \times 40\text{MVA}$ ，近期先建一台变压器。规划区近期电源由附近 10kV 线路引入，待规划变电站建成后，改由规划变电站引入。

（3）高压电网规划

区内现有的 35kV 世田甲线穿越较多建设地块，规划迁移至规划区东北部外侧；新建 110kV 架空线路 2 回，从 110kV 登塘站及 110kV 横溪站引至规划区内变电站。110kV 架空线高压走廊宽度为 25 米，35kV 架空线高压走廊宽度为 20 米。规划地块建设实施前，对现状高压线路的迁改需向潮州市供电局提出申请。

（4）中压电网规划

规划设置 3 处开关站（环网点），开关站宜与 10kV 变电所联体建设。单个 10kV 开关房转供容量控制 4000kVA~10000kVA 范围内。开关房的建筑面积不少于 100 平方米，开关房原则上不采用全地下式，避免设置于地势低洼点处，严禁设置于建筑物最底层。特别是高危、易引起次生灾害、特别重要地段的配电设施必须要建在地上。

10kV 配电房形成环形网络，开环运行，供电半径在 400 米内。

规划新建道路需预留中低压电缆管道位置，电力电缆布置于道路东侧或南侧人行道下。

第 33 条 通信工程规划

（1）通信容量预测

预测得出固话及网络容量为 0.5 万门，有线电视容量 0.2 万个终端，移动电话用户为 2.3 万个卡号。

（2）通信机房规划

规划设置 1 个通信综合接入机房，建筑面积为 300m^2 。附设于地块建筑物内，应同时满足多家运营商接入需要。

（3）通信管线规划

规划区内通信线路为光纤管道埋地敷设，沿道路的西侧或北侧的人行道下敷设。

（4）邮政规划

规划新增 1 座邮政支局，建筑面积为 300 m²，可附设于建筑物首层。

第 34 条 燃气工程规划

（1）气源规划

供气模式以管道天然气为主，规划区天然气气源从登塘高中压调压站引入。

（2）用气量预测

管道天然气气化率为 100%，经预测，规划区管道天然气年用气量为 363 万 Nm³。

（3）燃气管网规划

规划采用中压管网系统，主干管采用环状布置，干管管径为 De200，支管管径 De160~De110。规划范围天然气输配系统接入潮州中心城区中压燃气管网。

第 35 条 环卫工程规划

（1）垃圾收集站规划

预测规划区内生活垃圾最高日产量为 19.2 t/d。规划设置 3 个垃圾收集站。

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登塘镇生活垃圾转运站。

（2）公共厕所规划

规划共设置 3 座附属式公共厕所。建议在绿地和商业用地区域与垃圾收集站合建。

第 36 条 管线综合规划

(1) 各种管线的埋设顺序应符合下列规定：

1) 离建筑物的水平排序，由近及远宜为：电力管线或通信管线、燃气管、给水管、雨水管、污水管；

2) 各类管线的垂直排序，由浅至深宜为：通信管线、电力电缆、燃气管、给水管、雨水管、污水管。

(2) 电力电缆与通信管线宜远离，并按照电力电缆在道路东侧或南侧、电信管线在道路西侧或北侧的原则布置；

(3) 管线之间遇到矛盾时，应按下列原则处理：临时管线避让永久管线；小管线避让大管线；压力管线避让重力自流管线；可弯曲管线避让不可弯曲管线。

第 37 条 竖向工程规划

(1) 规划区内地形高差较大，依据现状地形条件和河流水系，将雨水就近排入水体河流，污水汇入规划污水厂。

(2) 现状控制点主要为东侧已建省道 S233。

(3) 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，尽量保证道路纵坡坡度大于 0.3%，小于 8%。

(4) 对于现状保留道路，其坡度不能满足规范要求的可以适当加大横坡，要处理好规划道路与现状道路管线的衔接问题。

第 38 条 防灾设施规划

(1) 消防工程规划

片区周边无大型独立占地消防站，为补足片区短板，预留一级普通消防站用地规模。

（2）抗震与地质灾害防治规划

依托登塘镇防震指挥中心的调度与安排，规划范围不单独建设防震指挥中心。规划有效应急避难用地面积按 0.8 平方米/人控制，主要利用公共绿地、广场、外围农田、山林地等开敞场地。

一、名词解释和技术规定

1. 道路红线：也称道路规划红线，指城市道路(含居住区级道路)用地规划控制线。
2. 用地红线：按规定的审批权限批准，由潮州市潮安区自然资源局核定的各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。
3. 建筑控制线：有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基底位置不得超出的界线。
4. 容积率：指一定地块内计算容积率的总建筑面积与净用地面积的比值。
5. 建筑密度：地块内各类建筑基底总面积与地块净用地面积之比值。
6. 建筑限高：地块内建筑物地面部分最大高度限制值。
7. 绿地率：地块内各类绿地总面积与地块净用地面积之比值。
8. 土地使用兼容性：指建设项目性质与规划图则中规定的地块或管理单元土地使用性质相兼容程度。

二、文本用词说明

- 1.表示很严格，非这样不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。
- 2.表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。
- 3.表示允许稍有选择，在条件许可时应首先这样做的：正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。
- 4.条文中制定应按其它有关标准规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”