

**潮州市潮安区龙湖区塘东村北部工业片区  
控制性详细规划  
（法定文本-公示稿）**

**潮安区龙湖区人民政府**

**2022年10月19日**

## 目 录

第一章	总则.....	1
第二章	用地规模与布局.....	3
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.....	12
第七章	环境保护规划.....	14

# 第一章 总则

## 第一条 规划目标

为了推动龙湖镇工业提质发展，指导其科学合理开发建设，龙湖镇人民政府依据相关政策和潮安区人民政府要求，对龙湖镇塘东村北部工业片区开展控制性详细规划编制工作。

## 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修订）；

《城市规划编制办法》（2006）；

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；

《建设用地容积率管理办法》（2012）；

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；

《城市绿地设计规范》（GB50420-2007-2016年版）；

《城市绿地分类标准（CJJ/T85—2017）》；

《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；

《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；

《广东省城乡规划条例》（2012）；

《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年修正）；

《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2007）；

《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）（2017）》

《潮州市控制性详细规划管理规定》；

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

《潮州市城市总体规划（2015-2035）》；

《潮州市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）

《潮州市土地利用总体规划（2006-2020年）》中期调整完善；  
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**

本次潮州市潮安区龙湖镇塘东村北部工业片区控制性详细规划范围为潮安区龙湖镇塘东村北部工业片区用地，总规划面积 11.67 公顷，总工业人口 1537 人，总居住人口 148 人。

### **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

用地规模：规划区总用地面积 11.67 公顷，其中城市建设用地 6.12 公顷，村庄建设用地 0.39 公顷，非建设用地 5.15 公顷。

### 第七条 用地布局

规划区城市建设用地 6.12 公顷，占总用地的 52.46%；村庄建设用地 0.39 公顷，占总用地的 3.36%；非建设用地 5.15 公顷，占总用地的 44.18%。

#### （一）商业服务业设施用地（B）

规划商业服务业设施用地 0.14 公顷，占城市建设用地面积的 2.35%。其土地利用性质为商业用地。

#### （二）工业用地（M）

规划工业用地 4.39 公顷，占城市建设用地面积的 71.73%。其土地利用性质为城市二类工业用地。

#### （三）道路与交通设施用地（S）

规划道路与交通设施用地 1.59 公顷，占总用地的 25.91%。其土地利用性质为城市道路用地。

#### （四）村庄建设用地（H14）

现状村庄建设用地 0.39 公顷，占总用地的 3.36%。

#### （五）水域（E1）

水域 0.59 公顷，占总用地的 5.08%。

#### （六）农林用地（E2）

农林用地 4.56 公顷，占总用地的 39.10%。

表 2-1：城乡用地规划汇总表

用地代码	用地名称		用地面积 (ha)	占城乡用地比例 (%)	
H	建设用地		6.51	55.82%	
其中	H1	城乡居民点建设用地	6.51	55.82%	
	其中	H11	城市建设用地	6.12	52.46%
		H14	村庄建设用地	0.39	3.36%
E	非建设用地		5.15	44.18%	
其中	E1	水域	0.59	5.08%	

	E2	农林用地	4.56	39.10%
合计	城乡用地		11.67	100.00%

表 2-2 城市建设用地规划平衡表

用地代码		用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
B		商业服务业设施用地	0.14	2.35%
其中	B1	商业用地	0.14	2.35%
M		工业用地	4.39	71.73%
其中	M2	二类工业用地	4.39	71.73%
S		道路与交通设施用地	1.59	25.91%
其中	S1	城市道路用地	1.59	25.91%
合计		城市建设用地	6.12	100.00%

### 第三章 地块划分与控制

#### 第八条 地块划分

本次规划范围内分为 1 个规划管理单元，即 TD 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 TD，地块代码采用二位数的阿拉伯数字 01、02 表示，如 TD-01、表示 TD 编制单元 01 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，规划用地二类工业用地的兼容性为：地块原规划用地性质上，混合一类工业用地用地规模比例可达 100%。

## 第十二条 土地混合使用的管制

非居住类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、建筑限高作为土地使用强度控制指标。

（一）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下限-上限双向控制外，其它用地容积率均采用上限控制。

（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。

（四）建筑限高：为地块建筑物高度控制线。本规划控制建筑高度的上限值。

## 第四章 道路系统规划

### 第十四条 规划原则

#### （1）整体性原则

规划片区周边道路网应符合道路路网规划，应立足于龙湖镇道路交通体系规划的协调，促进道路网络的完善。

#### （2）协调性原则

协调用地改造与道路交通建设的时序部署，一方面利用改造推动龙湖镇道路系统的完善与更新，另一方面则通过道路建设推动道路两侧用地的开发建设。此外，规划片区周边路网通行能力应与用地性质及土地开发强度相协调，为确保交通安全，尽量减少规划建设通往快速路的道路。从多方面共同协调来确定最终的道路系统规划及建设。

### 第十五条 道路布局

在道路系统规划中，规划片区的道路系统充分衔接龙湖镇区域内现状道路，同时落实保障区域重大交通项目。

## 第五章 市政基础设施规划

### 第一节 竖向工程规划

#### 第十六条 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。

#### 第十七条 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。

#### 第十八条 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。道路设计时按下表进行设计。

表 5-1 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	0.3	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 0.3%进行设计。

## 第二节 给水工程规划

### 第十九条 水源规划

规划区水源接驳龙湖镇供水厂。

### 第二十条 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。

### 第二十一条 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。

## 第三节 污水工程规划

### 第二十二条 排水体系规划

规划区的排水体制采用雨污分流制。

### 第二十三条 污水系统

污水近期主要排向龙湖镇污水厂进行处理，远期规划排向浮洋污水处理厂进

行处理。

#### 第二十四条 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  $d300 \sim d800$ ，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。

### 第四节 雨水工程规划

#### 第二十五条 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。

#### 第二十六条 设计暴雨强度

雨量计算参照汕头市中心城区暴雨强度公式。

#### 第二十七条 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。

### 第五节 电力工程规划

#### 第二十八条 中压电网规划

规划区内采用 10kV 中压配电网、220/380v 低压配电网两级。可接龙湖镇来安变电站。

规划区内有条件可增设 1 个 10kV 开关房，10kV 开关房的容量按  $0.3 \sim 1.2$  万 kVA 规模设计，根据地块负荷分布情况，选择较适中的位置而设定，宜设置于建筑物的首层或架空层，并且应考虑交通运输方便、保证供电半径、进出线便利等，同时应考虑路灯专变摆放的位置。考虑变压器的平均负荷率为  $0.6 \sim 0.8$ ，开关房

的建筑面积不小于 100 m<sup>2</sup>。

## 第六节 通信工程规划

### 第二十九条 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。

## 第六章 综合防灾规划

### 第三十条 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。

### 第三十一条 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 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。

### 第三十二条 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 30 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。

### 第三十三条 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

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。

## 第七章 环境保护规划

### 第三十四条 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。

### 第三十五条 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。

### 第三十六条 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Ⅱ类功能区控制。

### 第三十七条 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，划分以下两类声环境功能区域：

表 7-1：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