

**潮州市潮安区凤凰镇虎头村
北部片区控制性详细规划
(法定文本)
公示稿**

潮安区凤凰镇人民政府

2023年5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	2
第四条 规划范围	2
第五条 规划生效日期	2
第二章 用地规模与布局	3
第六条 发展规模	3
第七条 用地布局	3
第三章 地块划分与控制	5
第八条 地块划分	5
第九条 地块界线管制	5
第十条 用地性质管制	5
第十一条 用地兼容性规定	5
第十二条 土地混合使用的管制	6
第十三条 土地使用强度控制指标体系	6
第四章 道路系统规划	6
第十四条 规划原则	6
第十五条 道路布局	7
第五章 市政基础设施规划	8
第一节 竖向工程规划	8
第十六条 规划目标	8
第十七条 规划原则	8
第十八条 道路竖向规划	8
第二节 给水工程规划	9
第十九条 输配水管网规划	9
第二十条 节水规划	9
第三节 污水工程规划	10
第二十一条 排水体系规划	10
第二十二条 污水管网规划	10
第四节 雨水工程规划	10
第二十三条 规划原则	10
第二十四条 设计暴雨强度	10
第二十五条 雨水管网设计	10
第五节 电力工程规划	11
第二十六条 负荷预测	11
第二十七条 规划依据	11

第二十八条 规划依据	11
第二十九条 通信基站规划	11
第三十条 通信管道规划	12
第七节 燃气工程规划	12
第三十一条 规划原则	12
第三十二条 气源规划	12
第三十三条 燃气设施保护范围	12
第八节 环卫工程规划	12
第三十四条 生活垃圾产量预测	12
第三十五条 垃圾收集点规划	12
第三十六条 公共厕所规划	12
第六章 综合防灾规划	14
第三十七条 规划原则	14
第三十八条 防震减灾规划	14
第三十九条 防洪、排涝规划	14
第四十条 消防规划	15
第七章 环境保护规划	17
第四十一条 规划原则	17
第四十二条 大气保护规划	17
第四十三条 水体环境保护规划	17
第四十四条 声环境控制规划	17

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）；

《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）；

《广东省城乡规划条例》（2012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）；

《潮州市城乡管理技术规定》（2023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“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

本次潮州市潮安区凤凰镇虎头村北部片区控制性详细规划范围为潮安区凤凰镇虎头村北部用地，其位于潮州市西北部，凤凰镇北部，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。

第二章 用地规模与布局

第六条 发展规模

规划区总用地面积 8.81 公顷，其中规划建设用地规模 4.59 公顷，城镇开发边界内建设用地规模 4.01 公顷。

第七条 用地布局

规划区园地 4.20 公顷，占总用地面积的 47.64%；农业设施建设用地 0.02 公顷，占总用地面积的 0.27%；居住用地 0.80 公顷，占总用地面积的 9.11%；商业服务业用地 2.21 公顷，占总用地面积的 25.11%；工矿用地 0.04 公顷，占总用地面积的 0.47%；仓储用地 0.31 公顷，占总用地面积的 3.51%；交通运输用地 1.22 公顷，占总用地面积的 13.90%。

（一）园地（02）

园地 4.20 公顷，占总用地面积的 47.32%。

（二）农业设施建设用地（06）

农业设施建设用地 0.02 公顷，其中乡村道路用地（0601）0.02 公顷，占总用地面积的 0.27%。

（三）居住用地（07）

居住用地 0.80 公顷，其中农村宅基地（0703）0.80 公顷，占总用地面积的 9.11%。

（四）商业服务业用地（09）

商业服务业用地 2.21 公顷，其中商业用地（0901）2.21 公顷，占总用地面积的 25.11%。

(五) 工矿用地 (10)

工矿用地 0.04 公顷, 其中工业用地(1001)0.04 公顷, 占总用地面积的 0.47%。

(六) 仓储用地 (11)

仓储用地 0.31 公顷, 其中物流仓储用地 (1101) 0.31 公顷, 占总用地面积的 3.51%。

(七) 交通运输用地 (12)

交通运输用地 1.22 公顷, 其中公路用地 (1202) 1.22 公顷, 占总用地面积的 13.90%。

表 2-1: 规划用地平衡表

一级类别	二级类别	类别名称	面积(公顷)	比例(%)
02		园地	4.20	47.64
06		农业设施建设用地	0.02	0.27
	0601	乡村道路用地	0.02	0.27
07		居住用地	0.80	9.11
	0703	农村宅基地	0.80	9.11
09		商业服务业用地	2.21	25.11
	0901	商业用地	2.21	25.11
10		工矿用地	0.04	0.47
	1001	工业用地	0.04	0.47
11		仓储用地	0.31	3.51
	1101	物流仓储用地	0.31	3.51
12		交通运输用地	1.22	13.90
	1202	公路用地	1.22	13.90
总计			8.81	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 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

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，并由潮安区自然资源部门按照相关程序进行审批。

本次规划主要参考《潮州市城乡规划管理技术规定》中的相关要求，并结合区域地形情况和主导产业情况，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。

第十二条 土地混合使用的管制

工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

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：即规划地块内各类建筑总面积与地块面积之比，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，本规划确定的容积率为地块净容积率。

（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，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。

（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，应立足于凤凰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凤凰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，最终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与凤凰镇区域内现状道路衔接，拓宽现状国道 G355，道路红线宽度控制在 36 米。

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 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。

第二十条 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

第二十一条 排水体系规划

规划区的排水体制采用雨污合流制。

第二十二条 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 $d100 \sim d500$ ，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

第二十三条 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。

第二十四条 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。

第二十五条 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。雨水管道起点埋深不小于 0.8m。

第五节 电力工程规划

第二十六条 负荷预测

规划区总的用电负荷需求采用负荷密度法进行预测。

第二十七条 规划依据

- (1) 《城市电力规划规范》（GB/50293-2014）
- (2) 《配电网规划设计技术导则》（DLT 5729-2016）
- (3) 《电力工程电缆设计标准》（GB50217-2018）
- (3) 《中国南方电网城市配电网技术导则》
- (4) 《广东电网规划设计技术原则》
- (5) 《20kV 及以下变电所设计规范》（GB 50053-2013）
- (6) 《城市电力电缆线路设计技术规定》（DL/T 5221-2016）

第六节 通信工程规划

第二十八条 规划依据

- (1) 《通信管道与通道工程设计规范》GB 50373-2006
- (2) 《通信线路工程设计规范》GB 51158-2015
- (3) 《城市通信工程规划规范》GB/T50853-2013
- (4) 《邮政普遍服务标准》（YZ/T0129）
- (5) 《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB50846-2012）
- (6) 《城市有线广播电视网络设计规范》（GY5075-2005）

第二十九条 通信基站规划

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。

第三十条 通信管道规划

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。

第七节 燃气工程规划

第三十一条 规划原则

(1) 结合相关规划，确定燃气气源。

(2) 充分考虑与周边燃气设施、供气管网衔接，以保障规划区及周边地区的用气需求。

第三十二条 气源规划

规划区气源以天然气为主，液化石油气为辅。

第三十三条 燃气设施保护范围

中、低压输配管道及附属设施，应为外缘周边 1.0m 范围内的区域；高压输配管道及附属设施，应为外缘周边 5.0m 范围内的区域。

第八节 环卫工程规划

第三十四条 生活垃圾产量预测

预测规划区生活垃圾产量采用人均产生量法进行预测。

第三十五条 垃圾收集点规划

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规划区附近生活垃圾收集点。

第三十六条 公共厕所规划

建议在商业用地和村庄建设用地区域根据发展需要适量设置。

第六章 综合防灾规划

第三十七条 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。

第三十八条 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，根据工程建设项目实际技术方法和措施，在符合 2021 年第 61 号中华人民共和国住房和城乡建设部公告《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021 相关规定，可适当降低抗震设防烈度，但抗震设防烈度最低不可低于 6 度。

(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。

第三十九条 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。

第四十条 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设，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。

第七章 环境保护规划

第四十一条 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。

第四十二条 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。

第四十三条 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Ⅴ类功能区控制。

第四十四条 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，规划区按照

3类声环境功能区控制：

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