

**韩江榕江练江水系连通后续优化工程（潮安段）
GX3 盾构井及永久检修道路
规划设计条件**

主管部门：潮州市潮安区古巷镇人民政府

编制单位：广东省城乡规划设计研究院科技股份有限公司

目 录

文本

- 第一章 总则
- 第二章 用地现状
- 第三章 规划设计要求
- 第四章 市政公用设施规划
- 第五章 附则

附图

- 1. 图则

文 本

第一章 总则

第一条 编制目的

本《规划设计条件》所设定的规划条件，是对本用地进行项目策划、总平面图设计、建筑设计、规划验收等的依据。任何单位和个人不得随意改变本《规划设计条件》。本《规划设计条件》包括《文本》和《附图》两部分，必须同时使用。

第二条 编制依据

《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）；
《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资源部发〔2020〕51 号）；
《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2012）；
《广东省城乡规划条例》（2013）；
《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005）；
《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021）；
《潮州市城乡管理技术规定》（潮府规〔2023〕2 号）；
《潮安区国土空间总体规划》（2021-2035 年）；
《广东省韩江流域管理局关于韩江榕江练江水系连通后续优化工程占用已预审和已报批项目情况说明》；

《潮州市潮安区人民政府关于韩江榕江练江水系连通后续优化工程与广东省潮州至惠州高速公路交汇用地的情况说明》；

《关于韩江榕江练江水系连通后续优化工程与新建鹿湖隧洞引水工程交汇用地无用地纠纷的说明》；

《广东省人民政府关于韩江榕江练江水系连通后续优化工程（潮安段）建设用地的批复》（粤府土审（授）〔2023〕111号）；

《韩江榕江练江水系连通后续优化工程》用地预审与选址意见书

《韩江榕江练江水系连通后续优化工程可行性研究报告》；

《广东省发展改革委关于韩江榕江练江水系连通后续优化工程项目可行性研究报告的批复》（粤发改投审〔2022〕39号）；

《潮州市潮安区人民政府关于韩江榕江练江水系连通后续优化工程建设项目（潮安段）纳入国土空间规划的承诺函》；

《广东省水利厅关于韩江榕江练江水系连通后续优化工程初步设计报告的批复》（粤水建设〔2022〕29号）；

第三条 使用原则

本《规划设计条件》未明确的相关内容应符合现行国家、省、市有关的法律、法规和技术标准的规定。

第二章 用地现状

第四条 用地范围

本用地位于甬莞高速由北往南方向鹤陇山隧道入口以北560米处西部地块，用地编号为GX3-01，其具体位置详见《图则》。

第五条 本用地周边情况

东侧为现状甬莞高速，地块周边为现状桉树林、龙眼等植物。

第三章 规划设计要求

第六条 用地规划要求

本《规划设计条件》采用“计算指标用地面积”（即计算指标用地界线范围内的用地面积）计算容积率、建筑密度、绿地率等有关技术经济指标。本用地的计算指标用地面积和范围详见《图则》。

第七条 土地使用性质

规划土地使用性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》（自然资办发〔2020〕51号）进行分级分类。

规划用地由供水用地（1301）1类构成，面积2668平方米。

第八条 土地使用兼容性

本规划设计条件确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按照相关规定兼容部分其它用地。规划范围内进行土地开发时，确需变更规划土地使用性质的，应符合土地使用性质的兼容性规定，并经潮州市潮安区自然资源行政主管部门批准，但公用设施用地不得任意改变其用途。

第九条 开发强度及相关要求

本用地主要技术经济指标：

GX3-01地块计算指标用地面积为2668平方米，GX3-01地块：计容积建筑面积 $\leq$ 2668平方米，容积率 $\leq$ 1.0，建筑密度 $\leq$ 30%（详见《图则》）。

第十条 配套设施要求

市政基础设施设计要求：

本用地的排水设计应实施雨污分流，排水设计方案应当征求排水主管部门意见。给排水、电力、电信、燃气等管线须与城市市政管网衔接，管线工程设计须与总平面图设计同步进行、同步报审。

第十一条 道路交通要求

（一）出入口控制：本用地出入口位于地块西北与东南处，外接村道，位置及有关限制详见《图则》。

（二）宜优先采用人车分流的交通组织方式。

（三）机动车停车位配建标准按《潮州市城乡规划建设技术规定》（2023年）执行。

（四）自行车（含电动）停车配建标准按《潮州市城乡规划建设技术规定》（2023年）执行。

第十二条 建筑间距要求

应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。

第十三条 建筑退让空间要求

临道路一侧建筑红线与道路红线之间的用地须作为景观绿地型公共空间，由用地权属单位自建，但应服从城市规划建设的需要，建成后由政府统一管理，并纳入城市公共开放空间。

临城市道路一侧的建筑退让空间为公共空间的延伸，人行道与建筑物之间不得设置围墙，因安全等原因确需设置围墙的，宜采用通透式围墙并满足道路红线的退缩要求。

第十四条 建筑设计要求

（一）建筑立面设计：防盗网须设于窗内（须同时满足消防救援与逃生等要求）；附着于建筑外墙上的排烟管、空调主机及排水管等各种设备和管线不得外露；太阳能等节能热水系统宜与建筑有机结合，协调统一；楼宇标识等须与单体建筑方案同步设计、同步报审。

（二）鼓励使用轻质节能的外墙装饰材料，新建建筑不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

（三）建筑首层所有出入口的上方均须设置雨篷，并作标识装饰处理。

（四）本项目应按照国家、省、市有关绿色建筑和建筑节能方面的技术规范 and 标准执行绿色建筑建设要求。

第四章 市政公用设施规划

第十五条 给水工程规划

规划区内用水主要为生活和消防用水，由自来水厂自身提供。

第十六条 污水工程规划

规划区内污水主要为生活污水，近期用地内宜单独设置污水处理设施，污水经处理达标后排放；远期污水接入省道 233 市政污水管网，最终排入大岭山污水处理厂处理。

第十七条 雨水工程规划

规划区内雨水通过雨水管(沟)收集后，排入枫江支流。

第十八条 电力工程规划

规划区内用电主要为生产用电和少量的生活用电，近期现状架空线，远期电缆直埋方式接市政 10kV 电缆。目前电源由现状 110 千伏古巷站供电。

第十九条 通信工程规划

近期规划区内通过架空线引入,远期规划区内通信由沿市政道路敷设的通信管道引入。

第五章 附则

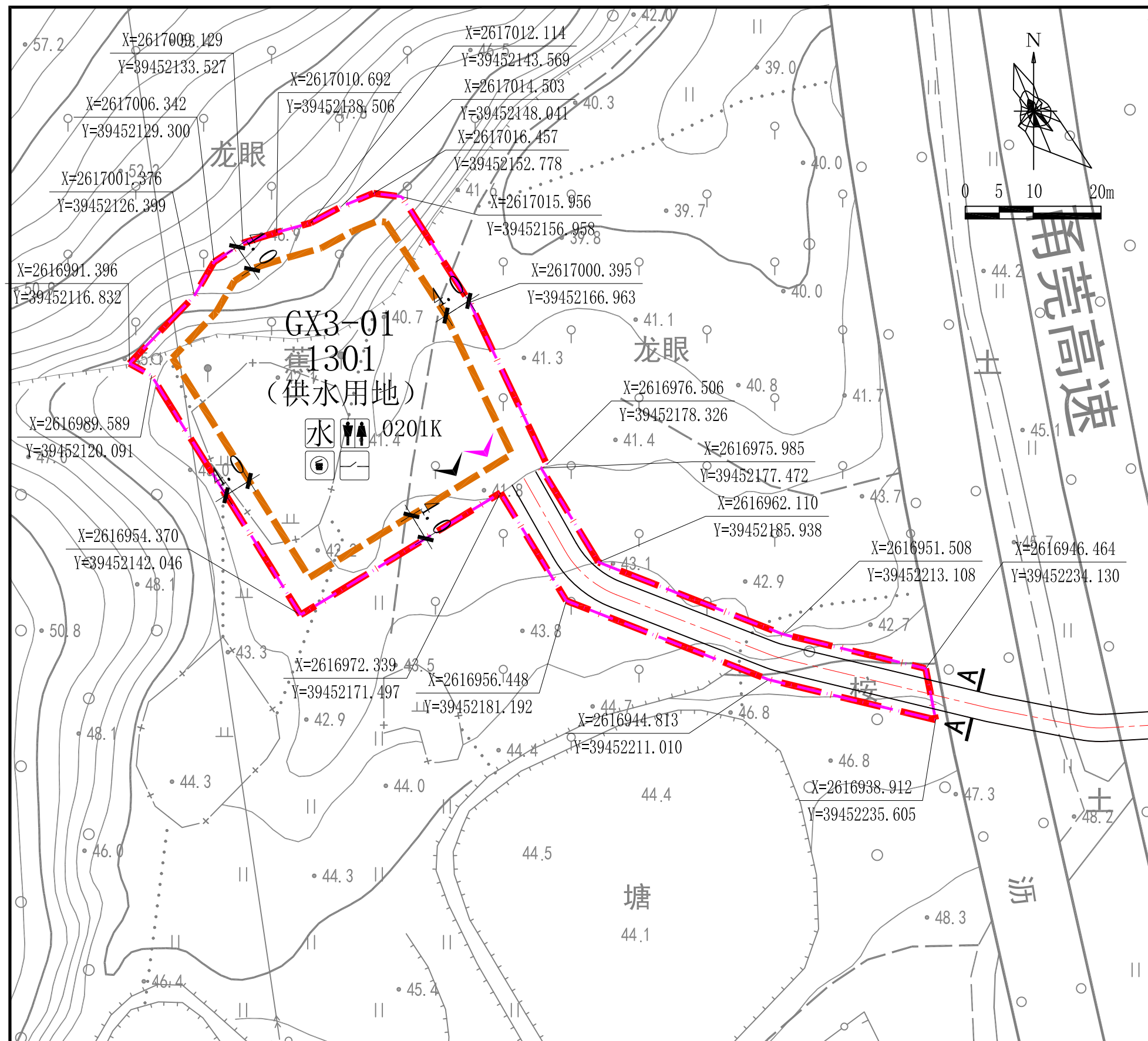
第二十条 取得GX3-01地块土地使用权者须按规划要求承担密路网（包括雨水管、污水管、电力电缆沟、通信管群及路灯和绿化等）的建设。

第二十一条 非建设用地范围内的用地，应遵循土地利用总体规划用途的原则，用于绿化美化环境，并作为公共开敞空间。

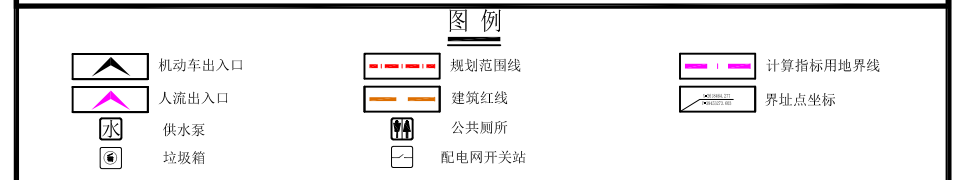
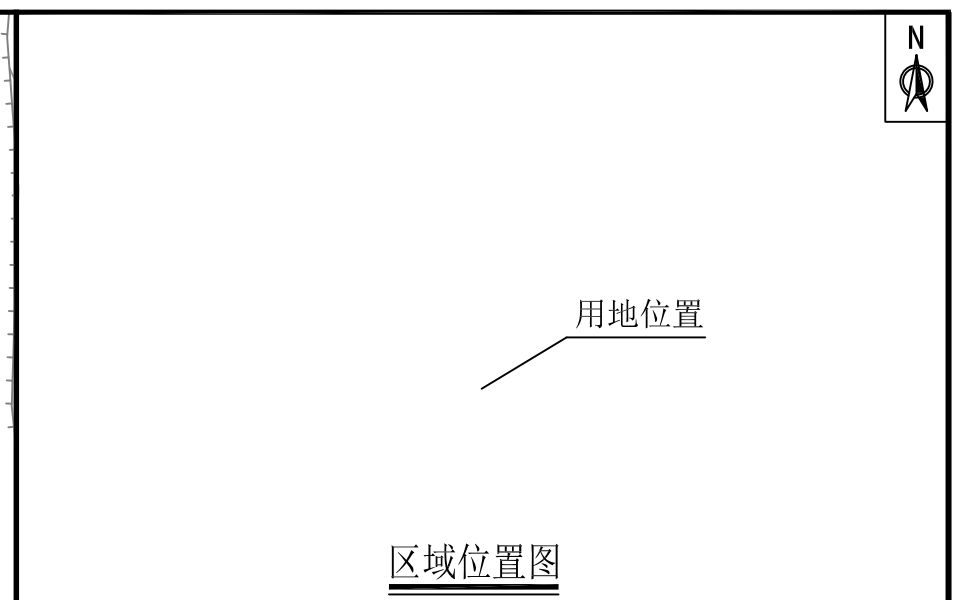
第二十二条 本《规划设计条件》附图中的给水、雨水、污水、电力、燃气、通信工程规划图，仅作为工程设计的参考依据，下步工程设计时可结合实际情况进行优化调整，以相关部门批复的工程设计方案为准。

第二十三条 本《规划设计条件》的解释权归潮州市潮安区自然资源局。

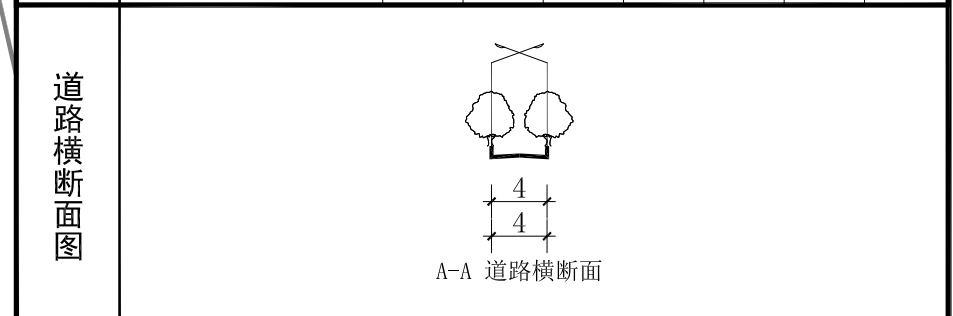
第二十四条 发卷日期超过一年尚未使用的《规划设计条件》，须经潮州市潮安区自然资源局核实后方可使用。



韩江榕江练江水系连通后续优化工程（潮安段）GX3盾构井及永久检修道路规划设计条件



规定性控制指标	地块编码		GX3-01						
	土地使用强度控制	用地代码	1301						
		容 积 率	≤1.0						
		建筑密度 (%)	≤30						
		建筑限高 (M)	≤30						
		绿 地 率 (%)	—						
	土地使用控制	用地面积 (M ²)	2668						
		建筑面积 (M ²)	2668						
		绿地面积 (M ²)	—						
	交通控制	出入口方位	SE						
		机动车位 (个)	依照说明						
	退后道路红线	东面退后 (M)	4						
		南面退后 (M)	4						
		西面退后 (M)	4						
北面退后 (M)		4							
配套设施		消火栓、垃圾箱							
兼容用地及比例		—							



说明:

- 1.图则尺寸均以米计，坐标系统为**2000**国家大地坐标系，中央子午线**39**度。
- 2.后期规划建设时须做好边坡支护及地震灾害评估、地质灾害评估，水土保持等安全性设计工作。
- 3.规划用地性质依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》(2020)执行。
- 3.机动车停车位配建标准参照《潮州市城乡规划管理技术规定》(潮府规〔2023〕2号)执行。

广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司