

潮州市潮安区 CZ-CA-01-03 单元控制性详细规划

法定文本

(公示稿)

潮州市潮安区凤凰镇人民政府

广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

2024年7月

目录	
第一章 总则	0
第 1 条 规划目的.....	0
第 2 条 规划范围.....	0
第 3 条 规划依据.....	0
第 4 条 规划原则.....	0
第 5 条 规划效力.....	1
第 6 条 规划解释.....	1
第二章 规划衔接传导与管控	1
第 7 条 三线管控.....	1
第 8 条 指标传导.....	1
第 9 条 城市四线管控.....	1
第三章 规划管控体系	2
第 10 条 管控体系.....	2
第 11 条 单元管控要求.....	2
第 12 条 街坊管控要求.....	2
第 13 条 地块管控要求.....	3
第 14 条 管控形式.....	3
第 15 条 街坊划分.....	3
第 16 条 编制代码.....	3
第 17 条 混合大地块.....	3
第 18 条 用地兼容性规定.....	3
第 19 条 土地混合使用规定.....	4
第四章 定位与规模	4
第一节 目标定位.....	4
第二节 发展规模.....	4
第五章 用地布局	5
第 25 条 规划空间结构.....	5
第 26 条 土地使用性质分类与分类代码.....	5
第 27 条 用地结构.....	5
第 28 条 用地布局.....	5
第六章 开发强度	7
第 29 条 开发强度控制指标体系.....	7
第 30 条 容积率控制.....	7
第 31 条 建筑密度控制.....	7
第 32 条 绿地率控制.....	7
第七章 综合交通规划	8
第 33 条 区域交通规划.....	8
第 34 条 道路系统规划.....	8
第 35 条 道路交叉口规划.....	8
第 36 条 公共交通规划.....	8
第 37 条 慢行交通规划.....	8
第 38 条 交通设施规划.....	9
第八章 公共服务设施规划	9
第 39 条 规划目标.....	9

第 40 条 设施配置要求及标准.....	9	第 60 条 地下空间规划.....	13
第 41 条 配置标准.....	9	第 61 条 竖向工程规划.....	14
第 42 条 行政办公设施.....	9	第十二章 城市设计	11
第 43 条 医疗卫生设施.....	9	第 62 条 城市设计目标.....	14
第 44 条 教育科研设施.....	10	第 63 条 空间形态控制引导.....	14
第 45 条 体育设施.....	10	第 64 条 公共空间系统引导.....	14
第 46 条 文化设施.....	10	第十三章 街坊传导控制	14
第 47 条 社会福利设施.....	10	第 65 条 01 街坊传导控制.....	14
第九章 绿地与开敞空间规划	11	第 66 条 02 街坊传导控制.....	14
第 48 条 绿地系统.....	11	第 67 条 03 街坊传导控制.....	15
第 49 条 开敞空间规划.....	11	第 68 条 04 街坊传导控制.....	15
第十章 市政防灾设施规划	11	第 69 条 05 街坊传导控制.....	16
第 50 条 给水工程.....	11	第十四章 土地整备	17
第 51 条 污水工程.....	11	第 70 条 土地整备方案.....	17
第 52 条 雨水工程.....	11	第十五章 规划实施管理	17
第 53 条 电力工程.....	11	第 71 条 规划传导.....	17
第 54 条 燃气工程.....	12	第 72 条 建设时序.....	17
第 55 条 通信工程.....	12	第 73 条 实施管理.....	17
第 56 条 环卫工程.....	12	附表	18
第 57 条 防洪排涝工程.....	12		
第 58 条 消防人防工程.....	13		
第 59 条 抗震工程.....	13		
第十一章 地下空间与竖向规划	13		

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为了进一步增强凤凰镇土地管理，规范我镇土地管理程序，支撑凤凰镇村改需求，衔接潮安区最新控制性详细规划编制管理手段，按照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等相关法律法规的规定，开展潮州市潮安区 CZ-CA-01-03 单元控制性详细规划编制工作。

第 2 条 规划范围

本次 CZ-CA-01-03 单元规划范围位于潮安区，范围涉及 1 个镇（凤凰镇），单元总用地面积 3.60 平方公里。

第 3 条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正版）；
3. 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发[2019]18 号）；
4. 《广东省城乡规划条例》（2013 年）；
5. 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2004 年）；
6. 《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》（2023 年）；
7. 广东省自然资源厅《关于进一步规范和加强城镇开发边界内详细规划管理工作的通知》；
8. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）；
9. 《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055-2019）；
10. 《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021 年）；
11. 《潮州市城乡规划管理技术规定》；
12. 《潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
13. 《潮安区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
14. 《潮州市综合立体交通网规划（2021—2035 年）》；
15. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
16. 《社区生活圈规划技术指南》（2021 年）；
17. 《广东省义务教育标准化学校标准》；
18. 《城市绿线管理办法》（中华人民共和国住建部令 112 号）；
19. 《城市黄线管理办法》（中华人民共和国住建部令 114 号）；

20. 《城市蓝线管理办法》（中华人民共和国住建部令 145 号）；
21. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
22. 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
23. 《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；
24. 《城市水系规划规范》GB50513-2009
25. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
26. 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
27. 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021；
28. 《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）；
29. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
30. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
31. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
32. 《城市雨水调蓄工程技术规范》（GB51174-2017）
33. 《城镇内涝防治技术规范》（GB51222-2017）
34. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
35. 《生活饮用水水源水质标准》（CJ3020-93）；
36. 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
37. 《城市配电网规划设计规范》（GB 50613-2010）；
38. 《中国南方电网城市配电网技术导则》（Q/CSG 10012-2005）；
39. 《110 千伏及以下配电网规划技术指导原则（试行）》（Q/CSG1201023-2019）；
40. 《通信线路工程设计规范》（YD5102-2010）；
41. 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；
42. 《城市有线广播电视网络设计规范》（GY5075-2005）；
43. 《通信管道与通道工程设计标准》（GB50373-2019）；
44. 《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；
45. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
46. 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）2020 年版；
47. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
48. 《输气管道工程设计规范》（GB5021-2015）；
49. 其他相关法律、法规和行业标准。

第 4 条 规划原则

1. 底线优先，强化衔接

严格落实市县级国土空间总体规划确定的永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等刚性管控要求，明确底线边界，强化与相关专项规划的衔接传导，衔接区域重大基础设施落地。

2. 分层编制，面向实施

本次规划是衔接《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》相关要求，作为潮安区详细规划编制试点，按照单元详细规划和地块开发细则两个层面分层编制。单元层面注重“整体统筹，刚弹结合”，重点落实各级国土空间总体规划传导要求，衔接相关专项规划，明确底线要素与用地布局、开发强度与规模控制，传导公共绿地、公共服务设施、市政设施和重要交通设施指标，为地块开发提供指引。地块开发细则侧重实施性，在落实单元管控要求的基础上，结合单元开发时序逐步编制，提高规划适用性，指导建设工程设计方案和建筑方案的制定。

第 5 条规划效力

本规划是潮州市潮安区 CZ-CA-01-03 单元（下简称规划区）开发和建设的法定文件，自本规划批准公布之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，下一层次规划也应遵循本规划的原则和具体要求进行编制。

第 6 条规划解释

法定文件和技术文件应同时使用，二者不可分割。法定文件是规定控规强制性内容的文件和实施规划管理的操作依据，技术文件是法定文件的编制基础，为控规实施管理提供技术支撑。

本规划经潮安区人民政府批准后，自公布之日起开始执行，规划解释权属于潮州市潮安区凤凰镇人民政府及潮州市潮安区自然资源局。如需调整必须符合《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》（2014 修正）和《潮州市控制性详细规划管理规定》（潮府规〔2021〕12 号）规定，并做好与已批控制性详细规划数据库整合工作，并提交潮安区自然资源部门备案。若国家、省、市、区出台相关新政策或技术管理规定，参照执行。

第二章 规划衔接传导与管控

第 7 条三线管控

1. 永久基本农田

衔接落实《潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中确定的永久基本农田 1.96 公顷，占总用地面积的 0.54%，主要位于福南村南部、虎头村西部和欧坑村北部。

规划范围内永久基本农田一经划定，不得擅自占用或者改变用途。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。规划区域内若涉及国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准，并依法依规占补平衡，可对本规划开展规划修编或调整。

2. 城镇开发边界

衔接落实《潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中确定的城镇开发边界 112.04 公顷，占总用地面积的 31.07%。

3. 生态保护红线

本次规划范围不涉及生态保护红线。

底线要素控制一览表

	指标面积
永久基本农田	1.96 公顷
城镇开发边界	112.04 公顷
生态保护红线	/

第 8 条指标传导

规划衔接《潮安区国土空间总体规划（2021-2035）》2023 年 12 月检查确认阶段国土空间规划“一张图”实施监督信息系统用地用海中城镇规模与村庄规模为 125.57 公顷，其中，城镇开发边界内城乡建设用地规模 107.76 公顷，城镇开发边界外城乡建设用地规模 17.81 公顷。规划范围内有条件建设区面积为 9.86 公顷，有条件建设区应在国土空间规划“一张图”实施监督信息系统落实建设用地规模后，才可作为建设用地使用，否则该区域按非建设用地管理。

城乡建设用地指标一览表

指标要求		指标面积
国土空间规划 城镇规模与村庄规模	城镇开发边界内	107.76 公顷
	城镇开发边界外	17.81 公顷
	合计	125.57 公顷
有条件建设区		9.86 公顷

第 9 条城市四线管控

1. 城市绿线

规划划定绿线范围 2.62 公顷。主要界定范围内凤凰溪两侧的公园绿地。

2. 城市紫线

规划范围内不涉及城市紫线。

3. 城市黄线

规划划定黄线范围 0.76 公顷，包括独立占地的 110kV 欧坑站和凤凰供电所。

4. 城市蓝线

规划划定城市蓝线范围 8.68 公顷。主要包括凤凰溪范围。

5. 管控依据

城市绿线依据《城市绿线管理办法》（中华人民共和国住建部令 112 号）相关要求进行管理；城市黄线依据《城市黄线管理办法》（中华人民共和国住建部令 114 号）；城市蓝线依据《城市蓝线管理办法》（中华人民共和国住建部令 145 号）相关要求进行管理。若后续国家、省、市出台相关新管理规定，参照执行。

第三章 规划管控体系

第 10 条 管控体系

规划参照《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》文件要求开展分层编制，为便于规划管理，本次规划提出建立“单元-街坊-地块”三级管控体系。

本次规划为潮安区详细规划改革编制试点，借鉴广东省其他城市先进管理经验，提出单元详细规划条文管控内容，作为本规划后续管理工作的依据。若规划批复后市、区出台相关管理规定则参照最新要求执行。

单元划定及编码按《潮州市潮安区城镇开发边界内详细规划评估及编制工作》（在编）成果中详细规划单元划分方案执行。

街坊是传导控规单元管控要求和规划思路、指引地块层级规划管控的基本单位，是为辅助规划管理而设立的管控层级。

地块是组成控规街坊的基本单位。

第 11 条 单元管控要求

1. 落实上位规划管控要求

落实国土空间总体规划划定的城镇开发边界、生态保护红线、永久基本农田、工业用地控制性等刚性底线管控要求；落实国土空间总体规划确定的城乡规模、重大道路交通基础设施及重大公共设施等管控要求；落实能源、水利、交通、公共服务及公共设施等专项规划确定的管控要求。

2. 确定功能定位和发展规模

单元应提出整体的功能定位和发展目标，明确单元范围内总建设用地规模、总居住人口规模、经营性用地总建筑面积上限等控制指标，作为街坊指标确定的依据。

3. 明确相关设施布局要求

明确单元范围内的主次干道的路网骨架，重要公共服务、交通及市政设施位置，公共绿地布局，重要市政管线规模走向等管控要求。法定图则中可区分刚性传导道路与弹性道路，刚性传导道路原则上地块层面不可调整，弹性道路原则上地块层面可结合实际区域开发建设情况作正向优化。

4. 提出特色空间规划指引

指明单元需要重点保护和利用的滨水空间、特色村落、历史资源等，并提出规划指引。

5. 街坊范围

单元详细规划一经批复，地块开发细则阶段街坊范围不可随意调动，但允许在不改变街坊刚性管控内容的前提下对街坊范围技术修正，若需调整应开展单元详细规划修编。

第 12 条 街坊管控要求

1. 用地功能指引

明确街坊的主导功能与负面清单，对街坊各用地提出主导性质指引和用地兼容功能指引。

对于近期开发意向不明确的街坊：单元详细规划层面为增强规划可操作性和土地使用弹性，经营性城镇建设用地和可不独立占地的公益性设施原则上可在街坊层面采用混合大地块与细化用地性质两种形式结合处理，反映具体主导用地功能，混合大地块比例不做要求。后续明确开发意向后应以街坊为单位整体开展地块开发细则编制，细化用地性质。混合大地块管控要求应符合本规划相关条文管控要求。

对于有明确开发意向的地块所在的街坊：若所涉街坊的单元详细规划同步编制，则应在单元详细规划层面将所涉街坊地块表达至地块深度。

2. 规模控制

明确街坊的内建设用地面积、居住人口规模、总经营性建筑规模（不含经营性公共设施）、居住、工业和仓储、商业等总建筑面积面积控制等指标。上述指标均为上限控制指标，是配套设施的设置依据，在地块开发细则中应严格遵守。

3. 道路交通指引

衔接单元管控要求，提出本各街坊的路网密度的管控要求。

4. 配套公共服务设施传导

衔接落实控规单元的规划确定的公共服务设施、市政设施及其他配套设施配置的管控要求，提出本街坊配套设施内容、数量、规模等管控要求。

第 13 条 地块管控要求

地块是组成街坊的基本单位，地块层级应确定规划条件，形成详尽的地块开发细则，作为建设项目规划建设的依据。地块开发细则具体编制内容为：在落实单元、街坊的的管控要求的基础上，细化街坊路网、公共服务设施与市政设施布局，并对地块进行细分，制定地块深度的规划方案，明确地块具体控制要求。

第 14 条 管控形式

在管控形式上采取定界控制、定位控制、指标控制和条文控制四种方式进行规划控制。

定界控制：指对控制要素的空间边界作出规定。

定位控制：指对控制要素的点位或线位进行明确。对于独立占地的要素，可在地块开发细则中确定块状要素的空间边界，也可对线性要素的线位进行适当优化。

指标控制：指对控制要素的规模等作出量化规定。

条文控制：指以条文的形式对控制要素提出定性的控制要求。

第 15 条 街坊划分

本规划共划分 6 个街坊。街坊划分遵循以下原则：

一是以城市刚性传导的道路、铁路、河流等刚性要素为边界；二是考虑规划主导功能、公共服务设施半径、现状权属及生活生产区等因素；三是结合片区更新及开发时序。

第 16 条 编制代码

控制性详细规划应将编制单元划分为若干个街坊，街坊可进一步划分为若干个地块。为方便表示，各层级编码可遵照：编制单元代码—街坊代码—地块代码三级表达。

编制单元代码落实《潮州市潮安区城镇开发边界内详细规划评估及编制工作》（在编）成果中详细规划单元划分方案编码要求，本单元为 CZ-CA-01-03，不可更改。

街坊编码为编制单元代码—街坊代码，街坊代码按“从上到下、从左到右”的顺序，自 01 起顺序编号。如 CZ-CA-01-03-01 代表潮州市潮安区凤凰镇 06 单元 01 街坊。

地块编码为编制单元代码—街坊代码—地块代码，地块代码按“从上到下、从左到右”的顺序，自 01 起顺序编号。如 CZ-CA-01-03-0101 代表潮州市潮安区凤凰镇 06 单元 01 街坊 01 地块。

为方便表达，在地块控制图则中的地块代码可用“街坊代码+地块代码”即“0101”简化表达。

第 17 条 混合大地块

参照《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》，为提高用地的管控弹性，在未明确开发意向的街坊中，可采用混合大地块的方式来表述规划意图。

1. 混合大地块的使用原则

(1) 混合大地块设置应体现保障公益、功能互利、环境相容、景观协调的原则。

(2) 独立占地的公益性设施用地原则上不鼓励采用混合大地块的形式表达。

(3) 独立占地的公益性设施确需用混合大地块形式表达的，在编制街坊地块开发细则时，应按规划人口测算，确保符合其规模和服务半径规范要求。

2. 混合大地块的使用类型

根据规划意图，混合大地块共有 3 种使用类型：居住功能主导用地、商业功能主导用地、工业或物流功能主导用地。居住功能主导用地以居住为主导功能；商业功能主导用地以商业服务业为主导功能；工业或仓储功能主导用地以工业或物流仓储为主导功能。

3. 混合大地块的使用要求

在满足单元和街坊管控要求的前提下，居住功能主导用地、商业功能主导用地、工业或仓储功能主导用地在地块开发细则编制阶段应进一步细分地块，确定用地性质、开发强度与规模。在细分混合大地块时，主导功能建筑面积应占各细分地块总建筑面积的 50% 以上，但存量旧改区域增加提升周边空间品质的必须性公益性设施，建筑面积可不纳入混合大地块所涉区域总建筑面积。

第 18 条 用地兼容性规定

土地使用兼容性仅针对单一性质的用地，是指计容建筑面积比例超过 85% 的单一性质用地对其他性质计容建筑的兼容性，兼容比例不超过 15%。单一性质用地的兼容性应符合“用地兼容性控制表”的规定。用地代码参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）文件内容执行。

用地兼容性控制表

序号	主导性质		可兼容用地性质	备注
1	一类城镇住宅用地	070101	080404、080701、1207、1208	
2	二类城镇住宅用地	070102	080404、080701、1207、1208、0901	
3	机关团体用地	0801	08、12	

序号	主导性质		可兼容用地性质	备注
4	商业用地 (不含旅馆用地)	0901	08、09、12	
5	商务金融用地	0902	08、09、12	
6	娱乐用地	0903	08、09、12	
7	旅馆用地	090104	09、12	
8	一类工业用地	100101	090101、110101、12	
9	二类工业用地	100102	090101、100101、110101、 110102、12	一类工业用地可 100%兼容
10	一类物流仓储用地	110101	090101、100101、12	
11	二类物流仓储用地	110102	090101、100101、100102、 110101、12	一类仓储用地可 100%兼容
12	城市轨道交通用地	1206	09、1207、1208	
13	公园绿地	1401	1208、0805、13	
14	防护绿地	1402	0805、13	
15	广场用地	1403	1208、0805、13	

第 19 条 土地混合使用规定

1. 土地混合使用要求

本规划提出当一个地块内某类使用功能的计容建筑面积占该地块总计容建筑面积的比例大于或等于 85% 时，该地块被视为单一性质的用地。若该地块任一性质用地的计容建筑面积占总计容建筑面积均不超过 85%，则视为混合用地。混合用地的用地代码之间采用“+”连接，排列顺序应按照建筑规模对应的用地性质从多到少排列。后续省、市、区出台相关政策则参照执行。

2. 土地混合使用鼓励类型

规划鼓励商业与商务、文化娱乐功能的混合使用，鼓励轨道交通用地与商业用地、二类居住用地混合使用，立体利用轨道上盖空间，建设商业、办公、旅馆、住宅与配套设施等综合功能体。

3. 土地混合使用管控

本次规划为潮安区分层控制性详细规划编制试点，为支撑本规划后续管理工作，提出相关管控条文，若后续省、市、区出台相关政策则参照执行。

(1) 土地供应阶段，混合用地需要调整计容建筑类型与占比时，在规划许可满足相关技术条件和政策条件时，并经过城市规划行政主管部门核准，可参照控规修正程序进行调整，不视为修改法定文件。

(2) 土地出让阶段，确需对混合用地调整计容建筑类型与占比时，在不突破街坊管控要求的前提下，可以街坊为单位开展局部调整；若突破街坊管控要求，则应依法对控规单元开展修编。

第四章 定位与规模

第一节 目标定位

第 20 条 发展目标

以“茶旅融合、生态宜居”为发展目标，打造生活便利、配套齐全、茶叶贸易繁荣的生态社区。

第 21 条 功能定位

依托现状国道、省道，以茶叶加工、乡村生态旅游等产业为主导，打造集居住、公共服务、休闲商业为一体的宜居镇区。

第二节 发展规模

第 22 条 人口规模

规划单元居住人口规模上限为 7705 人，就业人口上限为 4990 人。

第 23 条 用地规模

规划区总用地面积为 347.10 公顷，单元层面控制农村宅基地上限 75.23 公顷，即总用地面积的 20.86%，工业或仓储地上限 1.00 公顷，即总用地面积的 0.28%，商业用地不设上下限，可随开发需求相应浮动，规划区不新增城镇住宅用地。

在后续开发管理中，由于实际建设诉求引起的开发量和居住人口突破单元或街坊上限的部分，在控规修编、局部调整中由突破规划控制量地块的开发主体按照《潮州市城乡规划管理技术规定》及国家、省、市相关配建标准优先在对应街坊内补充相应公共服务设施、公共绿地和交通设施等配套要求。

第 24 条 建筑规模

单元规划经营性用地总建筑规模不超过 339.19 万 m²，住宅建筑规模不超过 225.69 万 m²。

第五章 用地布局

第 25 条 规划空间结构

规划形成“一核、一轴、两片”的空间结构。

“一核”为依托镇政府打造的综合服务核。

“一轴”为国道 355 打造的 1 条商业发展轴。

“三片”为依托居住、产业及生态要素打造的北部乡村宜居片、中部商业中心片以及南部综合服务片。

第 26 条 土地使用性质分类与分类代码

规划范围内土地使用性质分类依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）文件要求落实用地名称和代码。

1. 单元详细规划层面土地使用性质分类要求

（1）混合大地块原则上划分到二级类（工业、仓储用地可细化至三级类），用地代码之间使用“/”连接，主导用地性质代码放首位。

（2）现状建设保留、已有规划许可以及需明确管控边界的公共服务设施、市政公用设施和交通设施细分到三级类。现状建设保留、已有规划许可的经营性用地细分至二级类。

（3）对于近期有明确开发意向的地块，且单元同步编制的，所涉街坊地块表达深度参照地块开发细则层面土地使用性质分类要求执行。

2. 地块开发细则层面土地使用性质分类要求

本规划涉及城乡建设用地分类及代码分至二级类。其中公共管理与公共服务设施用地、城镇住宅用地、农村宅基地、商业用地、交通场站用地按需分至三级类，工业用地和物流仓储用地应分至三级类。

第 27 条 用地结构

规划总用地面积为 360.57 公顷。建设用地共 132.95 公顷，占总用地面积的 36.87%。其中，城

乡建设用地约 111.50 公顷，占总用地的 30.92%。其中城镇用地 109.93 公顷，占总用地的 30.49%；村庄用地 1.57 公顷，占总用地的 0.44%。非建设用地 227.63 公顷，占总用地的 63.13%。

规划总用地统计表

	用地分类		用地面积	占总用地面积比例
	建设用地	城乡建设用地	城镇用地	109.93
村庄用地			1.57	0.44%
区域基础设施用地		13.40	3.72%	
小计		132.95	36.87%	
非建设用地	耕地/园地/林地/草地		215.31	59.71%
	农业设施建设用地		3.64	1.01%
	陆地水域		8.68	2.41%
	小计		227.63	63.13%
总用地面积			360.57	100.00%

第 28 条 用地布局

1. 居住用地

规划居住用地共 32.32 公顷，占建设用地面积的 24.31%，其中二类城镇住宅用地 1.82 公顷，占 1.37%，一类农村宅基地 30.50 公顷，占 22.94%。

2. 公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 6.54 公顷，占建设用地面积的 4.92%。其中，机关团体用地 2.37 公顷，为现状保留设施用地；体育用地 0.13 公顷，主要布局在农村宅基地集中区域；社会福利用地 0.01 公顷（位于 06 街坊）；教育用地 2.69 公顷，为现状保留华侨中学（九年一贯制，位于 05 街坊）、凤凰中心小学（小学，位于 03 街坊）、福北学校（小学，位于 04 街坊）。

3. 商业服务业用地

规划商业服务业用地 25.11 公顷，占建设用地面积的 18.88%，其中零售商业用地 9.27 公顷，商业用地混合居住用地 0.58 公顷。

4. 工矿与仓储用地

规划工矿与仓储用地 1.00 公顷，占建设用地面积的 0.75%。均为二类工业用地，主要位于 05 街坊。

5. 交通运输用地

规划交通运输用地 21.37 公顷，占建设用地面积的 16.07%。为规划划定的刚性传导道路，主要为具有重要交通用途的主次干道，详细范围参见单元传导控制图则。

6. 公用设施用地

规划公用设施用地 1.26 公顷，占建设用地面积的 0.95%，为现状保留供电用地。

7. 绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地 4.92 公顷，占建设用地的 3.70%。均为公园绿地 2，本规划公园绿地预留一定的弹性，在单元传导控制图中表达为用地图斑，在地块开发细则编制阶段，如出现河涌线位变化等情况，在不减少公园绿地面积的情况下，可结合实际情况调整相应公园绿地的形态和位置。

8. 功能主导用地

规划居住功能主导用地 43.92 公顷，占建设用地面积的 33.03%，主要分布 01 街坊和 02 街坊；商业功能主导用地 11.76 公顷，占建设用地面积的 8.85%，主要分布在 03 街坊、06 街坊。

9. 非建设用地

非建设用地共 227.62 公顷。其中陆地水域面积 8.68 公顷，主要为凤凰溪；耕地/园地/林地/草地/湿地面积共 215.31 公顷；农业设施建设用地面积 3.64 公顷。

用地功能汇总表

一级类别	类别名称	面积(公顷)	占建设用地比例(%)
07	居住用地	32.32	24.31
08	公共管理与公共服务用地	6.54	4.92
09	商业服务业用地	25.11	18.88
10	工矿用地	1.00	0.75
12	交通运输用地	21.37	16.07
13	公用设施用地	1.26	0.95
14	绿地与开敞空间用地	4.92	3.70
/	居住功能主导用地	43.92	33.03
/	商业功能主导用地	11.76	8.85
建设用地		132.95	100.00
01/02/03/04/05	耕地/园地/林地/草地/湿地	215.31	/
06	农业设施建设用地	3.64	/
17	陆地水域	8.68	/
非建设用地		227.62	/
总计		360.57	/

规划用地汇总表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积(公顷)	占建设用地比例(%)
------	------	------	------	--------	------------

07			居住用地	32.32	24.31
	0701		城镇住宅用地	1.82	1.37
		070102	二类城镇住宅用地	1.82	1.37
	0703		农村宅基地	30.50	22.94
		070301	一类农村宅基地	30.50	22.94
08			公共管理与公共服务用地	6.54	4.92
	0801		机关团体用地	2.37	1.78
	0804		教育用地	2.69	2.02
		080403	中小学用地	2.69	2.02
	0805		体育用地	0.13	0.10
	0806		医疗卫生用地	1.34	1.01
		080602	基层医疗卫生设施用地	1.34	1.01
	0807		社会福利用地	0.01	0.01
		080701	老年人社会福利用地	0.01	0.01
09			商业服务业用地	25.11	18.88
	0901		商业用地	9.85	7.41
		090101	零售商业用地	9.27	6.97
		090101+070301	商业用地混合居住用地	0.58	0.44
10			工矿用地	1.00	0.75
	1001		工业用地	1.00	0.75
		100102	二类工业用地	1.00	0.75
12			交通运输用地	21.37	16.07
	1202		公路用地	13.40	10.08
	1207		城镇道路用地	7.29	5.49
	1208		交通场站用地	0.67	0.50
		120801	对外交通场站用地	0.58	0.43
		120803	社会停车场用地	0.09	0.07
13			公用设施用地	1.26	0.95
	1303		供电用地	0.76	0.57
	1313		其他公用设施用地	0.50	0.38
14			绿地与开敞空间用地	4.92	3.70
	1401		公园绿地	4.92	3.70
	/		居住功能主导用地	43.92	33.03
	/		商业功能主导用地	11.76	8.85
建设用地				132.95	100.00

01/02/03/ 04/05			耕地/园地/林地/草地/湿地	215.31	
06			农业设施建设用地	3.64	/
	0601		乡村道路用地	3.64	/
17			陆地水域	8.68	/
	1701		河流水面	8.68	/
非建设用地				227.62	/
总计				360.57	/

第六章 开发强度

第 29 条 开发强度控制指标体系

本规划采用容积率、建筑密度、绿地率作为土地使用强度控制指标。

1. 容积率

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

2. 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。

3. 绿地率

指地块内绿地面积与地块面积之比，控制其下限值。

第 30 条 容积率控制

4. 居住用地

居住用地容积率不高于 3.5。其中一类农村宅基地建筑层数不超过 3 层半，建筑高度（含夹层和车库）不应超过 15 米

5. 商业服务用地

商业服务业容积率不高于 4.8。

6. 工业、仓储用地

(1) 工业用地容积率不低于 1.0，不高于 4.5，还应符合《工业项目建设用地控制指标》等相关政策与标准要求；

(2) 仓储用地容积率不高于 2.5。

未尽事项参照《潮州市城乡规划管理技术规定》《潮州市城乡村民住宅建设管理办法(试行)》。

第 31 条 建筑密度控制

1. 居住用地

多层（4-6 层）、中高层（7-9 层）居住建筑密度不大于 30%，高层（10 层以上）居住建筑密度不大于 25%。其中一类农村宅基地建筑主朝向间距宜不小于 4 米，次朝向间距宜不小于 2 米。

2. 商业服务用地

(1) 商业、办公建筑密度不大于 40%；

(2) 批发市场建筑密度不大于 50%。

3. 工业、仓储用地

(1) 工业建筑密度不小于 30%，不大于 60%；

(2) 普通仓储建筑密度不大于 45%。

未尽事项参照《潮州市城乡规划管理技术规定》《潮州市城乡村民住宅建设管理办法(试行)》。

第 32 条 绿地率控制

1. 居住用地

(1) 居住用地绿地率不小于 30%。其中一类农村宅基地绿地率不设下限。

2. 商业服务用地

(1) 商业服务用地绿地率不小于 15%

(2) 批发市场绿地率不小于 15%。

3. 工业、仓储用地

(1) 工业用地绿地率不小于 10%；

(2) 仓储用地绿地率不小于 15%。

4. 公共服务设施用地

(3) 教育、医疗、文化类用地绿地率不小于 25%；

(4) 机关团体用地绿地率不小于 25%。

未尽事项参照《潮州市城乡规划管理技术规定》《潮州市城乡村民住宅建设管理办法(试行)》。

第七章 综合交通规划

第 33 条 区域交通规划

1. 道路

规划区内部及周边规划骨架路网由 3 条主干路及 2 条次干路组成，其中主干路包括国道 355、省道 S231 和华园大道南路，次干路包括规划次干路 1 和规划次干路 2。

第 34 条 道路系统规划

1. 路网结构

规划区内道路系统由主干路、次干路、支路和村道组成，整体形成“三横两纵”市政道路骨架路网系统。

(1) 主干路

规划区内主干路有国道 355、省道 S231 和华园大道南路，道路规划红线宽度 23-32m，双向 4-6 车道，实现片区对外联系功能。

(2) 次干路

规划区内次干路主要有规划次干路 1、规划次干路 2，道路规划红线宽度 20.5-21m，双向 4 车道，主要服务于区内交通集散。

(3) 支路

支路是规划区内部以服务功能为主的道路，规划红线宽度 14 米，双向 2 车道。其中，居住和商业用地周边支路建议设置独立非机动车道，保障慢行空间。

(4) 村道

村道是规划区内部以服务行人、非机动车及小型机动车出行功能为主的道路，规划红线宽度不大于 8 米，双向 2 车道。

2. 道路横断面控制

本规划道路标准横断面形式参考相关标准规范，并结合自身道路特点及交通组织需求，道路规划横断面详见“道路横断面规划一览表”。本规划重点对规划区内道路红线予以控制，其道路断面形式可根据规划区发展需要、道路现状建设情况等在下层次规划或具体实施中确定，并予以适当优化调整。

道路断面形式一览表

道路等级	红线宽 (m)	车道数	断面形式 (m)	备注
------	---------	-----	----------	----

道路等级	红线宽 (m)	车道数	断面形式 (m)	备注
主干路	32	双向 6 车道	1.5+2+12.5+12.5+2+1.5	国道 355
	28	双向 6 车道	1.5+1.5+11+11+1.5+1.5	省道 S231
	23	双向 4 车道	2.5+1.5+11+3+11+1.5+2.5	华园大道南路
次干路	21	双向 4 车道	3+7.5+7.5+3	规划次干路 1、规划次干路 2
支路	14	双向 2 车道	3.5+3.5+3.5+3.5	/
村道	7	双向 2 车道	3.5+3.5	/

第 35 条 道路交叉口规划

根据城市道路网的功能和等级划分，规划区内主要道路交叉口采用下表中所列形式：

道路交叉口控制形式一览表

道路等级	快速路	主干路	次干路	支路
主干路		B	B 或 C 或 D	B 或 D 或 F
次干路			C 或 D	C 或 D 或 E
支路				D 或 E

注：A-立体交叉；B-展宽式信号平交（与快速路辅道平交）；C-平面环交；D-信号平交；E-无控平交；F-右进右出（与快速路辅道平交）

第 36 条 公共交通运输规划

规划范围内配套 1 处汽车客运站，占地 5.76 公顷，位于 04 街坊。配套 1 处公交首末站，结合汽车客运站附属。

第 37 条 慢行交通规划

规划区内市政道路均设置有慢行道，形成完整慢行系统。同时，结合绿廊空间和沿线用地特点，重点规划管控三类慢行空间。其中住宅、商业、教育用地周边道路建议采用慢行优先设计原则，有条件时设置独立非机动车道，并在道路上通过设置交通标识、抬升式过街横道等各类交通设计，提供安全、舒适的慢行体验。同时，结合交通廊道桥下空间、河涌绿地等城市公共空间，鼓励设

置运动康乐设施、小型驿站，布置慢行道、骑行道、跑步道等，打造安全便捷、尺度适宜的绿廊慢行空间。工业、仓储地块周边货车交通量较大的道路宜采用机非分隔或非机动车道与人行道共板设置的形式，并在地块开口、交叉口、过街横道等区域设置交通安全设施，提高慢行交通安全性。

第 38 条 交通设施规划

1. 加油加气站

规划范围内不涉及配套加油加气站。

2. 公共停车场

规划范围配套 1 处公共停车场，面积 0.09 公顷，位于 05 街坊。

3. 建筑配建停车场

配建停车场的基本规模应根据建设工程性质和规模确定，新建建筑必须配置不低于相应停车配建标准的机动车停放场（库）。

主要建筑类型停车配建指标表

建筑物类型	分类（等级）	计算单位	机动车停车泊位指标	非机动车（含两轮摩托车）配建标准
住宅	每户建筑面积<90 m ² ；	泊/100 m ² 建筑面积	0.8~1.0	≥0.6
	每户建筑面积 90-144 m ² ；		1.0~1.2	
	每户建筑面积>144 m ²		1.2~1.5	
商业	大型商业	泊/100 m ² 建筑面积	≥0.8	≥0.6
	超市		≥0.8	
	专业市场		≥0.6	
学校	中学	泊/100 师生	≥0.8	10
	小学		≥0.6	6
	幼儿园		≥0.6	3
工业	传统工业、仓储	泊/100 m ² 建筑面积	≥0.2	根据职工数等实际需求配置

注：工业用地停车配建指标参考周边城市相关管理规定综合取值。

第八章 公共服务设施规划

第 39 条 规划目标

坚持以人民为中心，引入高质量教育、医疗卫生、文化体育等资源，建设优质共享均好的公共服务设施，提供高品质公共服务，打造功能完善、服务优质、智能共享、宜居宜业的高质量高水平现代化产业共享空间。

第 40 条 设施配置要求及标准

（1）独立用地的配套设施，除现状已建设施，本次规划确定的占地面积为最低标准。规划实施建设过程中，可根据实际服务规模进行调整，但不得低于规划确定的最低标准。

（2）配套服务设施中，社区卫生服务站、文化活动站、社区服务站等的设置，宜采用多功能复合集约的布局建设，形成社区综合服务中心，具体可结合实际情况，根据修建性详细规划布局建设。

（3）居住地块附设幼儿园应为独立建筑物，并设置独立出入口，规划实施阶段，结合具体设计方案，按教育主管部门要求明确是否分宗。

（4）规划范围内独立占地设施本轮规划采取下限管控，非独立用地设施依照《社区生活圈规划技术指南》提供建议规模，具体规模应在规划实施阶段结合具体设计方案进行明确。

第 41 条 配置标准

规划区内的公共服务设施设置标准根据《潮州市城乡规划管理技术规定》、《社区生活圈规划技术指南》等相关技术规范，并结合本地区的实际情况设置。

第 42 条 行政办公设施

规划机关团体用地 2.37 公顷，共 5 处现状设施，分别为凤凰镇人民政府（位于 05 街坊）、中共凤凰镇委党校（位于 05 街坊）及其他机关团体用地（位于 03 街坊、06 街坊）。

第 43 条 医疗卫生设施

规划基层医疗卫生设施用地 1.34 公顷，共 3 处现状设施，为现状凤凰中心卫生院（位于 04 街坊）、凤凰社区卫生所（位于 06 街坊）、欧坑村卫生站（位于 06 街坊），村域面积较大或集中居民点较分散情况下可多点设置。

第 44 条 教育科研设施

规划中小学用地 2.69 公顷，为 1 所现状初中 6 个班、小学 17 个班九年一贯制学校（华侨中学，位于 05 街坊）、1 所现状 15 班小学（凤凰镇中心小学，位于 03 街坊）、1 所现状闲置小学（福北学校，位于 04 街坊）。另外，保留现状综合设置的幼儿园 4 所，分别是新城朝阳幼儿园（位于 03 街坊）、凤凰镇中心幼儿园（位于 05 街坊）、凤凰镇中心幼儿园蓝天分园（位于 02 街坊）、凤凰镇中心幼儿园新城朝阳分园（位于 04 街坊）。

第 45 条 体育设施

规划体育用地 0.13 公顷，结合十分钟生活圈规划 1 处独立占地的中型多功能运动场地，位于 02 街坊。另外，规划结合五分钟生活圈，新增 5 处小型多功能运动场地，结合居住功能主导用地附设，不独立占地，位于 01 街坊（2 处）、02 街坊、04 街坊、05 街坊。

第 46 条 文化设施

规划范围内不涉及独立占地的文化设施，规划结合 5-10 分钟生活圈，保留现状 1 处文化活动中心，结合凤凰镇人民政府附设（位于 05 街坊）；3 处文化活动站，结合各村村委会附设，不独立占地，分别位于 03 街坊、04 街坊、06 街坊。

第 47 条 社会福利设施

规划社会福利用地 0.01 公顷，为凤凰敬老院，位于 06 街坊。另外，规划结合 5-10 分钟生活圈，保留 3 处老年活动室（位于 04 街坊、06 街坊、03 街坊），规划新增 2 处老年活动室，结合居住功能主导用地附设，位于 01 街坊、02 街坊。

公共服务设施规划一览表

名称	规模	数量（处）			备注	所在街坊
		总数	规划新增	现状保留		
九年一贯	初中 6 个班、小学 17 个班	1	0	1	保留现状华侨中学，独立占地	05 街坊
小学	15 班	2	0	2	保留现状凤凰镇中心小学和福北小学，独立占地。	03 街坊、04 街坊
幼儿园	6 班、8 班、10 班	4	0	4	保留现状朝阳幼儿园、凤凰镇中心幼儿园、凤凰镇中心幼儿园蓝天分园、凤凰镇中心幼儿园新城朝阳分园	01 街坊、03 街坊、05 街坊、06 街坊

名称	规模	数量（处）			备注	所在街坊
		总数	规划新增	现状保留		
					朝阳分园。	
凤凰镇人民政府	0.82 公顷	1	/	1	现状保留设施	05 街坊
中共凤凰镇委党校	0.26 公顷	1	/	1	现状保留设施	05 街坊
社区服务站	建筑面积 600-1000 m ² /处	3	/	3	结合用地附设	03 街坊、04 街坊、06 街坊
文化活动中心	建筑面积 6000-12000 m ² /处	1	/	1	结合用地附设	05 街坊
文化活动站	建筑面积 250-1200 m ² /处	3	0	3	结合用地附设	03 街坊、04 街坊、06 街坊
凤凰中心卫生院	1.10 公顷	1	0	1	保留现状凤凰中心卫生院，独立占地。	04 街坊
社区卫生服务站	建筑面积 120-270 m ² /处	3	0	3	结合用地附设	03 街坊、06 街坊
凤凰敬老院	140 m ²	1	0	1	保留现状凤凰敬老院，独立占地。	06 街坊
老年活动室	建筑面积 200 m ² /处	5	2	3	结合用地附设	01 街坊、02 街坊、03 街坊、04 街坊、06 街坊
中型多功能运动场地	用地面积 1310-2460 m ² /处	1	0	1	结合体育用地附设。	02 街坊
小型多功能运动场地	用地面积 770-1310 m ² /处	5	0	5	结合用地附设。	01 街坊、02 街坊、04 街坊、05 街坊

第九章 绿地与开敞空间规划

第 48 条 绿地系统

规划绿地和开敞空间用地面积 4.92 公顷，占建设用地面积的 3.70%，均为公园绿地。

1. 公园绿地

规划公园绿地用地面积为 4.92 公顷，占建设用地面积的 3.70%，包括滨水绿带、街头绿地、村内口袋公园等。保留部分现状凤凰溪，建设滨水休闲公园，突出景观特色。

第 49 条 开敞空间规划

规划形成“一带多片”的开敞空间体系

一带：精细化打造凤凰溪两岸景观，打造集商贸、休憩、步行、通行一体的城市走廊。

多片：规划范围内村落连片，山林风貌突出，自然生态景观丰富。规划结合现状地形地势、水系流向、风水塘，规划多处口袋公园，打造亲近自然、充满活力的公共空间。

第十章 市政防灾设施规划

第 50 条 给水工程

1. 供水量预测

预测规划区内供水量为 0.67 万 m³/d。

2. 规划水源

本规划区主要由凤凰自来水厂供应。现状规模为 0.45 万 m³/d，远期根据实际扩建至 1.2 万 m³/d。加强应急供水能力建设，规划凤潭水库作为备用水源，新建 1 条原水主干管从凤潭水库连接至凤凰水厂。

3. 给水管网规划

沿规划区内的主要道路敷设给水管道，并把其连接起来形成环状供水管网系统，管网敷设的

管径范围 DN100~DN300，管网最不利点的供水压力不低于 0.25MPa。

第 51 条 污水工程

1. 排水原则

规划区采用雨污分流制排水。

2. 污水量预测

相关指标选取：

(1) 污水排放系数：0.80；

(2) 总变化系数：K_z=1.2；

(3) 地下水渗入量：10%；

预测规划区内总污水量约为 0.49 万 m³/d。

3. 污水设施规划

规划区统一收集至规划区外西侧凤凰镇污水处理站处理，现状规模，规模为 0.5 万 m³/d。污水处理标准达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB 18918-2002）一级 A 后排放。

4. 污水管网规划

规划区污水管道按照重力流为原则，沿道路顺坡敷设，污水管径为 d200~d500，污水经收集至规划区外西侧凤凰镇污水处理站处理。

第 52 条 雨水工程

1. 雨水计算参数

由于规划区没有暴雨强度公式，采用与规划区距离较近、降雨特点相似的汕头市暴雨强度公式，即：

$$q = \frac{1602.902 \times (1 + 0.633 \lg P)}{(t + 7.149)^{0.592}}$$

降雨历时 t 取 10-20min，设计暴雨重现期 P 一般地区采用 3 年，重要地区采用 5 年；地下通道、

下沉式广场等重要地区，雨水管渠设计重现期 $P=10$ 年。

2. 雨水管网规划

规划区内雨水管尽量沿道路顺坡埋设，并就近排入水体，避免雨水在管道内远距离的运输，减小雨水管道管径，雨水干管尺寸为 $d500\sim d2000$ 。

第 53 条 电力工程

1. 负荷预测

预测规划区用电负荷约为 19990kW。

2. 高压电网规划

(1) 变电站规划

本片区电力主要由 110 千伏欧坑站，主变容量为 $3\times 40\text{MVA}$ ，两用一备。

(2) 高压线路规划

区内架空线路应严格控制廊道宽度，高压架空线路走廊控制宽度如下表所示。

高压架空线路走廊控制宽度

电压等级	高压走廊宽度 (m)	边导线净距离 (m)
110kV	25	5
35kV	15	3

3. 中压电网规划

(1) 规划新增 2 座 10kV 开关站（环网节点），一般采用户内式，可附设于地块建筑物首层，约需建筑面积 50-100 平方米；当采用户外箱式开关站独立建设时预留净用地 $3\text{m}\times 6\text{m}$ ，可建设在绿地或道路绿化带。10kV 公用开关站、配电站原则上不采用全地下式，避免设置于地势低洼处，严禁设置于建筑物最底层。

(2) 规划区内 10kV 线路采用架空线为主，必要时经过经济性论证后可采用电缆形式设置。采用电缆排管或电缆沟敷设，要求市政道路施工时，电缆沟或电缆排管应同步建于人行道或绿化带下。

第 54 条 燃气工程

1. 燃气用量预测

预测规划区全年使用天然气量为 116 万 Nm^3 /年。

2. 气源规划

规划区天然气气源由规划 LNG 气化站供应。

3. 燃气设施规划

落实上位规划，规划 1 座 LNG 气化站。

规划区内中压管网采取环状布置，规格为 $\text{De}110\text{-De}250$ 。沿规划道路布置主干环网，其它干管以此为基础相互成环，原则上燃气管网以道路西、北侧方向敷设。

第 55 条 通信工程

1. 通信容量预测

预测规划区固定电话用户为 0.6 万线，固定宽带网络用户为 1.0 万端，有线电视用户 0.85 万户，移动通信用户为 0.85 万卡号。

2. 通信机房规划

规划区内的通信线路接自凤凰镇通信端局核心机房。

3. 移动基站规划

新建基站优先结合地块建筑天面空间考虑。基站机房设置优先考虑利用既有建筑物空间，其次采用一体化机柜建设，预留通信管道与市政通信管网连通。

4. 通信管线规划

区内所有新增通信线路均直接敷设在通信管道内，现状通信架空线路逐步改造到通信管道内敷设。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 56 条 环卫工程

规划期末生活垃圾产量取 1.2 千克/人·日。根据规划人口预测，规划区服务人口规模为 7705

人，生活垃圾产生量为 9.3 吨/日。

规划内逐步实现生活垃圾袋装化收集，密闭化中转运输，无害化处理，达到卫生、无蝇、无臭的要求，并开展资源化综合利用。保留规划区现状垃圾转运站，生活垃圾经压缩转运至潮安区生活垃圾焚烧发电厂焚烧处理。

垃圾收集站服务半径采用人力方式收集垃圾时为 400~1000 米，当采用小型机动车进行垃圾收集时，垃圾收集服务半径不大于 2000 米。本次规划垃圾收集站 1 处，可附设于地块建筑物内。

公共厕所一般设置在广场和主要交通干道两侧、车站、公园、市场、游乐场、体育场地等公共场所和公共建筑附近及新建住宅区和老居民区，其服务半径不大于 500m。本次共规划 2 座公共厕所。均为附属式公厕，与建筑合建。

第 57 条 防洪排涝工程

1. 排涝标准

规划区排涝标准为 20 年一遇 24 小时暴雨 1~2 天排干。

第 58 条 消防人防工程

1. 消防工程

根据上层次规划，规划区外规划 1 座消防站，由该站提供消防站服务；市政供水满足同一时间发生火灾 2 次，一次火灾用水量 45 升/秒，灭火时间 2 小时的消防用水量、水压的用水要求，供水必须采用环状供水，保证总用水量的 5% 为消防用水；全部城市道路、小区道路和组团级公共道路应作为消防通道；规划区内建筑防火等级不应低于 2 级，严禁建设防火等级 3、4 级建筑。

2. 人防工程

规划区按规划总人口中 40% 留城计算，规划区按照《潮州市人防工程规划修编（2014-2030 年）》加强建设，防灾生命线系统的内容包括有对外交通系统、供水系统、供电系统、通信系统、医疗卫生系统、粮食供应系统以及消防系统

第 59 条 抗震工程

规划区新建、改建、扩建的一般建设工程抗震设防烈度按 VII 度进行抗震设防；重大建设工程

和可能发生严重次生灾害的建设工程应按照《防震减灾法》和《广东省防震减灾条例》规定进行地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告所确定的抗震设防要求进行抗震设防。

市政设施规划一览表

项目	规模/规划容量	数量			备注	所在街坊
		总数	规划新增	现状保留		
公共厕所	建筑面积 50 m ² /处	2	2	/	结合用地附设	/
垃圾收集站	建筑面积 ≥ 80 m ² /处	1	1	/	结合用地附设	/
垃圾转运站	不小于 10 吨/天	1	/	1	独立占地，约 300 平方米	/
供电设施	3×40MVA	1	/	1	独立占地，约 0.53 公顷	/
燃气设施	不小于 500 立方米	1	1	/	独立占地，约 0.26 公顷。	/

第十一章 地下空间与竖向规划

第 60 条 地下空间规划

1. 规划原则

开发与保护相结合、地上与地下相协调、合效益最大化。

2. 地下空间的功能分类与布局规划

结合功能分布的原则，地下空间功能分为单一功能、综合功能两种类型。

(1) 地下空间利用综合功能区主要分布在抵离、就业人口较为集中区域，建议地下停车与商业服务设施结合。

(2) 单一功能区主要分布在除以上地段以外地区。主要为居住用地、行政办公用地、商业用地、商务用地等，以单一地下停车为主。

第 61 条 竖向工程规划

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。

道路类型	最小纵坡 (%)	最大纵坡 (%)	最小坡长 (m)
主干道	0.3	5	170
次干道		6	110
支路		8	60

第十二章 城市设计

第 62 条 城市设计目标

打造凤凰镇中部商业中心片，促进城乡融合，塑造生产、生活、生态和谐共生的城市风貌，提升规划片区宜居宜业性。

第 63 条 空间形态控制引导

规划定义国道 355 两侧及凤凰溪两岸周边为重要形象片区，片区内建筑应以高标准知道该区域建筑景观设计、施工。

第 64 条 公共空间系统引导

构建宜人为本的公共空间体系，积极利用街道界面，在沿街建筑的地面层布局商业、公共服务设施等开放性功能。依托凤凰溪打造片区标志性开敞绿轴，轴线内布置有连续的慢行步道和遮荫设施。

第十三章 街坊传导控制

第 65 条 01 街坊传导控制

01 街坊为居住主导的村庄组团，街坊面积 71.74 公顷，建设用地面积 21.61 公顷，占街坊面积的 30.13%。

街坊内划定居住功能主导用地 17.85 公顷，商业功能主导用地面积 0.76 公顷。

规划街坊总建筑规模上限为 57.22 万 m²，毛容积率上限为 2.64。其中，居住规模上限为 53.56 万 m²，商业规模上限 3.66 m²。规划街坊路网密度下限为 6.0km/k m²。街坊具体管控要求参见下表：

01 街坊传导控制一览表

管控要素		管控内容			
主导功能		居住主导的村庄组团			
街坊面积 (公顷)		71.74			
建设用地面积 (公顷)		21.61			
功能主导用地面积		居住功能主导用地 17.85 公顷，商业功能主导用地面积 0.76 公顷			
毛容积率		≤0.80			
居住人口规模 (人)		1829			
总建筑规模 (万 m ²)		≤57.22			
规模控制	其中	居住规模 (万 m ²)	≤53.56		
		商业规模 (万 m ²)	≤3.66		
		工业及仓储规模 (万 m ²)	/		
道路密度	街坊路网密度控制 (km/k m ²)	≥6.0			
设施配套	公共服务设施	名称	数量	规模	备注
		老年活动室	1	结合用地附设	规划新增
	小型多功能运动场地	2	用地面积 1310-2460 m ²	规划新增	
	市政设施	/	/	/	/
交通设施	公共停车场	1	结合实际情况按需配套	/	
其他控制要求		/			

第 66 条 02 街坊传导控制

02 街坊为工业主导的产业街坊，街坊面积为 76.83 公顷，建设用地面积 35.95 公顷，占街坊面

积的 46.80%。

规划街坊总建筑面积上限为 105.08 万 m²，毛容积率上限为 1.37。其中，居住规模上限为 99.33 万 m²，商业规模上限 5.45 万 m²。街坊具体管控要求参见下表：

02 街坊传导控制一览表

管控要素		管控内容				
主导功能		商业与居住主导的核心板块				
街坊面积 (公顷)		76.83				
规模控制	建设用地面积 (公顷)	35.95				
	功能主导用地面积	居住功能主导用地 33.11 公顷，商业功能主导用地面积 1.13 公顷				
	毛容积率	≤1.37				
	居住人口规模 (人)	3391				
	总建筑面积 (万 m ²)	≤105.08				
	其中	居住规模 (万 m ²)	≤99.33			
		商业规模 (万 m ²)	≤5.45			
		工业及仓储规模 (万 m ²)	/			
道路密度	街坊路网密度控制 (km/k m ²)					
设施配套			名称	数量	规模	备注
	公共服务设施配套		幼儿园	1	凤凰镇中心幼儿园蓝天分园	现状
			老年活动室	1	结合用地附设	规划新增
			小型多功能运动场地	1	用地面积 1310-2460 m ²	规划新增
			中型多功能运动场地	1	用地面积 1310-2460 m ² /处	规划新增
	市政设施		/	/	/	/
	交通设施		公共停车场	1	结合实际情况按需配套	/
其他控制要求		/				

第 67 条 03 街坊传导控制

03 街坊为商业与居住主导的核心板块，街坊面积为 21.31 公顷，建设用地面积 20.00 公顷，占街坊面积的 93.87%。

街坊内划定居住功能主导用地 5.04 公顷，商业功能主导用地面积 8.27 公顷。

规划街坊总建筑面积上限为 55.50 万 m²，毛容积率上限为 2.60。其中，居住规模上限 15.11 万 m²，商业规模上限 39.68 万 m²。规划街坊路网密度下限为 4.95km/k m²。街坊具体管控要求参见下表：

03 街坊传导控制一览表

管控要素		管控内容				
主导功能		商业与居住主导的核心板块				
街坊面积 (公顷)		21.31				
规模控制	建设用地面积 (公顷)	20.00				
	功能主导用地面积	居住功能主导用地 5.04 公顷，商业功能主导用地面积 8.27 公顷				
	毛容积率	≤2.60				
	居住人口规模 (人)	516				
	总建筑面积 (万 m ²)	≤55.50				
	其中	居住规模 (万 m ²)	≤15.11			
		商业规模 (万 m ²)	≤39.68			
工业及仓储规模 (万 m ²)		/				
道路密度	街坊路网密度控制 (km/k m ²)					
设施配套			名称	数量	规模	备注
	公共服务设施配套		小学	1	保留现状凤凰镇中心小学	现状
			幼儿园	1	保留现状新城朝阳幼儿园	现状
			社区卫生服务站	1	建筑面积 120-270 m ² /处	现状
			老年活动室	1	结合用地附设	现状
	市政设施		/	/	/	/
	交通设施		公共停车场	1	结合实际情况按需配套	/
其他控制要求		/				

第 68 条 04 街坊传导控制

04 街坊为居住主导的村庄组团，街坊面积为 26.15 公顷，建设用地面积 17.18 公顷，占街坊面积的 65.56%。

街坊内划定居住功能主导用地 9.83 公顷，商业功能主导用地面积 1.32 公顷。

规划街坊总建筑面积上限为 42.11 万 m²，毛容积率上限为 1.61。其中，居住规模上限 29.47 万 m²，商业规模上限 6.32 万 m²。规划街坊路网密度下限为 4.13km/k m²。街坊具体管控要求参见下表：

04 街坊传导控制一览表

管控要素		管控内容	
主导功能		居住主导的村庄组团	
街坊面积 (公顷)		26.15	
规模	建设用地面积 (公顷)	17.18	

管控要素		管控内容			
控制	功能主导用地面积	居住功能主导用地 9.83 公顷，商业功能主导用地面积 1.32 公顷			
	毛容积率	≤1.61			
	居住人口规模（万人）	1006			
	总建筑面积（万m ² ）	≤42.11			
	其中	居住规模（万m ² ）	≤29.47		
商业规模（万m ² ）		≤6.32			
工业及仓储规模（万m ² ）		/			
道路密度	街坊路网密度控制（km/k m ² ）	≥4.13			
设施配套		名称	数量	规模	备注
	公共服务设施配套	幼儿园	1	凤凰镇中心幼儿园新城朝阳分园	现状
		社区卫生服务站	1	建筑面积 120-270 m ² /处	现状
		老年活动室	1	结合用地附设	现状
		小型多功能运动场地	1	用地面积 1310-2460 m ²	规划新增
	市政设施	/			
交通设施	公共停车场	1	结合实际情况按需配套	/	
其他控制要求		/			

第 69 条 05 街坊传导控制

05 街坊为居住主导的村庄组团，街坊面积为 51.90 公顷，建设用地面积 21.75 公顷，占街坊面积的 41.91%。

街坊内划定居住功能主导用地 5.51 公顷，商业功能主导用地 5.45 公顷，工业功能主导用地面积 1.00 公顷。

规划街坊总建筑面积上限为 57.27 万 m²，毛容积率上限为 1.10。其中，居住规模上限 17.45 万 m²，商业规模上限 24.28 万 m²，工业及仓储规模上限 4.50 万 m²。规划街坊路网密度下限为 5.01km/k m²。街坊具体管控要求参见下表：

05 街坊传导控制一览表

管控要素		管控内容	
主导功能		居住主导的村庄组团	
街坊面积（公顷）		51.90	
规模控制	建设用地面积（公顷）	21.90	
	功能主导用地面积	居住功能主导用地 5.51 公顷，商业功能主导用地面积 5.45 公顷，工业功能主导用地面积 1.00 公顷	

管控要素		管控内容			
	毛容积率	≤1.10			
	居住人口规模（万人）	564			
	总建筑面积（万m ² ）	≤57.27			
	其中	居住规模（万m ² ）	≤17.45		
		商业规模（万m ² ）	≤24.28		
工业及仓储规模（万m ² ）		≤4.50			
道路密度	街坊路网密度控制（km/k m ² ）	≥5.01			
设施配套		名称	数量	规模	备注
	公共服务设施配套	凤凰镇人民政府	1	现状保留设施	现状
		中共凤凰镇委党校	1	现状保留设施	现状
		小学	1	保留现状华侨中学	现状
		幼儿园	1	凤凰镇中心幼儿园	现状
		文化活动中心	1	建筑面积 6000-12000 m ² /处，结合用地附设	现状
		小型多功能运动场地	1	用地面积 1310-2460 m ²	规划新增
	市政设施	/			
交通设施	/				
其他控制要求		/			

第 70 条 06 街坊传导控制

06 街坊为居住主导的村庄组团，街坊面积为 112.64 公顷，建设用地面积 16.46 公顷，占街坊面积的 14.61%。

街坊内划定居住功能主导用地 3.90 公顷，商业功能主导用地 5.70 公顷。

规划街坊总建筑面积上限为 57.27 万 m²，毛容积率上限为 0.36 其中，居住规模上限 11.70 万 m²，商业规模上限 27.32 万 m²。规划街坊路网密度下限为 3.22/k m²。街坊具体管控要求参见下表：

05 街坊传导控制一览表

管控要素		管控内容	
主导功能		居住主导的村庄组团	
街坊面积（公顷）		112.64	
规模控制	建设用地面积（公顷）	16.45	
	功能主导用地面积	居住功能主导用地 3.90 公顷，商业功能主导用地面积 5.70 公顷	

管控要素		管控内容			
	毛容积率	≤0.36			
	居住人口规模 (万人)	399			
	总建筑规模 (万m ²)	≤40.39			
	其中	居住规模 (万m ²)	≤11.70		
		商业规模 (万m ²)	≤27.32		
工业及仓储规模 (万m ²)		/			
道路密度	街坊路网密度控制 (km/k m ²)	≥3.22			
设施配套		名称	数量	规模	备注
	公共服务设施配套	幼儿园	1	保留现状新城朝阳幼儿园	现状
		社区卫生服务站	2	建筑面积 120-270 m ² /处	现状
		老年活动室	1	结合用地附设	现状
	市政设施	/			
	交通设施	/			
其他控制要求		/			

编制、专项工程设计、建筑方案设计以及规划实施等过程中，必须严格落实控制性详细规划的管控要求，确保自上而下的规划传导和自下而上实施反馈。

(2) 本次规划范围内粤东城际、高压廊道等区域性设施若因上位规划发生线位或等级变化，后续实施阶段沿线地块建筑退线要求可依据相关规范进行修正处理。

第 73 条 建设时序

按照近远结合，稳步实施原则，分两期推进。一期产业落地，为近期引进企业和项目预留空间，做好基础设施建设，有效缩短项目落地周期；二期发展完善，推进居住板块、物流板块、公共服务设施的完善；三期持续提升，基于片区生产、生活、生态等属性，分类推进片区配套设施完善，持续提升三方服务水平。

第 74 条 实施管理

在规划实施过程中，应充分落实“分层编制”的技术思路，坚守单元层面底线控制要素，优先实施单元层面刚性传导要素，结合明确的开发意向需展开地块开发细则编制工作。

规划实施管理坚持“一书两证”（建设项目用地预审与选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证）制度，所有项目建设必须符合本规划要求。

第十四章 土地整备

第 71 条 土地整备方案

规划区内土地整备应随开发时序逐步展开。

优先连片征收 03 街坊集体用地，完成土地整备满足近期开发需求。结合项目需求逐步征收国道 355 道路两侧的集体用地。征收集体用地的过程中，涉及农用地的，应在征地后依法办理农转用手续。部分不在开发边界内的用地应在远期调整城镇开发边界后征收。

第十五章 规划实施管理

第 72 条 规划传导

(1) 本规划是指导潮州市潮安区凤凰镇 CZ-CA-01-03 单元开发建设的法定依据，在下位规划

附表

附表 1：底线要素控制一览表

	指标面积
永久基本农田	1.96 公顷
城镇开发边界	112.04 公顷
生态保护红线	/

附表 2：国土空间规划指标要求一览表

指标要求		指标面积
国土空间规划 城镇规模与村庄规模	城镇开发边界内	107.76 公顷
	城镇开发边界外	17.81 公顷
	合计	125.57 公顷

附表 3：用地兼容性控制表

序号	主导性质		可兼容用地性质	备注
1	一类城镇住宅用地	070101	080404、080701、1207、1208	
2	二类城镇住宅用地	070102	080404、080701、1207、1208、0901	
3	机关团体用地	0801	08、12	
4	商业用地 (不含旅馆用地)	0901	08、09、12	
5	商务金融用地	0902	08、09、12	
6	娱乐用地	0903	08、09、12	
7	旅馆用地	090104	09、12	
8	一类工业用地	100101	090101、110101、12	
9	二类工业用地	100102	090101、100101、110101、110102、12	一类工业用地可 100%兼容
10	一类物流仓储用地	110101	090101、100101、12	
11	二类物流仓储用地	110102	090101、100101、100102、110101、12	一类仓储用地可 100%兼容
12	城市轨道交通用地	1206	09、1207、1208	

序号	主导性质		可兼容用地性质	备注
13	公园绿地	1401	1208、0805、13	
14	防护绿地	1402	0805、13	
15	广场用地	1403	1208、0805、13	

附表 4：用地功能汇总表

	用地分类		用地面积	占总用地面积比例
建设用地	城乡建设用地	城镇用地	109.93	30.49%
		村庄用地	1.57	0.44%
	区域基础设施用地		13.40	3.72%
	小计		132.95	36.87%
非建设用地	耕地/园地/林地/草地		215.31	59.71%
	农业设施建设用地		3.64	1.01%
	陆地水域		8.68	2.41%
	小计		227.63	63.13%
总用地面积			360.57	100.00%

附表 5：规划用地汇总表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积(公顷)	占建设用地比例 (%)	
07			居住用地	32.32	24.31	
	0701		城镇住宅用地	1.82	1.37	
		070102	二类城镇住宅用地	1.82	1.37	
08	0703		农村宅基地	30.50	22.94	
		070301	一类农村宅基地	30.50	22.94	
			公共管理与公共服务用地	6.54	4.92	
	0801		机关团体用地	2.37	1.78	
		0804		教育用地	2.69	2.02
			080403	中小学用地	2.69	2.02
09	0805		体育用地	0.13	0.10	
		0806	医疗卫生用地	1.34	1.01	
	080602		基层医疗卫生设施用地	1.34	1.01	
		0807		社会福利用地	0.01	0.01
			080701	老年人社会福利用地	0.01	0.01
0901		商业服务业用地	25.11	18.88		
		商业用地	9.85	7.41		

		090101	零售商业用地	9.27	6.97
		090101+070301	商业用地混合居住用地	0.58	0.44
10			工矿用地	1.00	0.75
	1001		工业用地	1.00	0.75
		100102	二类工业用地	1.00	0.75
12			交通运输用地	21.37	16.07
	1202		公路用地	13.40	10.08
	1207		城镇道路用地	7.29	5.49
	1208		交通场站用地	0.67	0.50
		120801	对外交通场站用地	0.58	0.43
		120803	社会停车场用地	0.09	0.07
13			公用设施用地	1.26	0.95
	1303		供电用地	0.76	0.57
	1313		其他公用设施用地	0.50	0.38
14			绿地与开敞空间用地	4.92	3.70
	1401		公园绿地	4.92	3.70
	/		居住功能主导用地	43.92	33.03
	/		商业功能主导用地	11.76	8.85
建设用地				132.95	100.00
01/02/03/04/05			耕地/园地/林地/草地/湿地	215.31	
06			农业设施建设用地	3.64	/
	0601		乡村道路用地	3.64	/
17			陆地水域	8.68	/
	1701		河流水面	8.68	/
非建设用地				227.62	/
总计				360.57	/

附表 6：道路交叉口控制形式一览表

道路等级	快速路	主干路	次干路	支路
主干路		B	B 或 C 或 D	B 或 D 或 F
次干路			C 或 D	C 或 D 或 E
支路				D 或 E

注：A-立体交叉；B-展宽式信号平交（与快速路辅道平交）；C-平面环交；D-信号平交；E-无控平交；F-

右进右出（与快速路辅道平交）

附表 7：公共服务设施规划一览表

名称	规模	数量（处）			备注	所在街坊
		总数	规划新增	现状保留		
九年一贯	初中 6 个班、小学 17 个班	1	0	1	保留现状华侨中学，独立占地	05 街坊
小学	15 班	2	0	2	保留现状凤凰镇中心小学和福北小学，独立占地。	03 街坊、04 街坊
幼儿园	6 班、8 班、10 班	4	0	4	保留现状朝阳幼儿园、凤凰镇中心幼儿园、凤凰镇中心幼儿园蓝天分园、凤凰镇中心幼儿园新城朝阳分园。	01 街坊、03 街坊、05 街坊、06 街坊
凤凰镇人民政府	0.82 公顷	1	/	1	现状保留设施	05 街坊
中共凤凰镇委党校	0.26 公顷	1	/	1	现状保留设施	05 街坊
社区服务站	建筑面积 600-1000 m ² /处	3	/	3	结合用地附属	03 街坊、04 街坊、06 街坊
文化活动中心	建筑面积 6000-12000 m ² /处	1	/	1	结合用地附属	05 街坊
文化活动站	建筑面积 250-1200 m ² /处	3	0	3	结合用地附属	03 街坊、04 街坊、06 街坊
凤凰中心卫生院	1.10 公顷	1	0	1	保留现状凤凰中心卫生院，独立占地。	04 街坊
社区卫生服务站	建筑面积 120-270 m ² /处	3	0	3	结合用地附属	03 街坊、06 街坊
凤凰敬老院	140 m ²	1	0	1	保留现状凤凰敬老院，独立占地。	06 街坊
老年活	建筑面积 200	5	2	3	结合用地附属	01 街坊、02 街

名称	规模	数量 (处)			备注	所在街坊
		总数	规划新增	现状保留		
活动室	m ² /处					坊、03街坊、04街坊、06街坊
中型多功能运动场地	用地面积 1310-2460 m ² /处	1	0	1	结合体育用地附设。	02街坊
小型多功能运动场地	用地面积 770-1310 m ² / 处	5	0	5	结合用地附设。	01街坊、02街坊、04街坊、05街坊

附表 8：交通设施一览表

项目	规模	数量			备注	所在街坊
		总数	规划新增	现状保留		
汽车客运站	5.76 公顷	1	-	1	保留现状凤凰镇汽车客运站，独立占地。	04街坊
公交首末站	2500-3100 平方米 (单处用地面积)	1	0	1	保留现状公交首末站，结合用地附设。	04街坊
公共停车场	泊位 ≥ 300 个	4	4	-	规划新增，结合实际情况按需配套。	01街坊、02街坊、03街坊、04街坊