古巷镇鳗场片部分用地控制性详细规划局部调整

(公示稿)

法定文件

潮安区古巷镇人民政府

粤规院湾区(广州)规划设计有限公司

2024.08

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 控规单元范围、规模与目标.....	1
第三章 地块划分与控制.....	2
第四章 土地利用规划.....	2
第五章 道路交通规划与协调.....	2
第六章 竖向规划.....	3
第七章 公共设施规划、绿地布局与协调.....	3
第八章 市政工程规划与协调.....	3
第九章 规划强制性内容.....	4
第十章 附则.....	5
附录 A 术语.....	6
附表1 规划土地使用兼容性一览表.....	7
附表2 各类建设用地适建范围表.....	7

第一章 总则

第一条 规划目的

为支持省重点项目韩江榕江练江水系连通后续优化工程项目（潮安段）建设落地，拟对《古巷镇鳗场片部分用地控制性详细规划》开展局部调整工作，特制定本法定文件。

韩江榕江练江水系连通后续优化工程主要任务是利用已基本建成的鹿湖隧洞引水工程和榕江关埠引水工程，新建封闭输水管道，将韩江榕江练江水系连通工程原设计的生态补水功能调整为城乡供水为主，将韩江水资源调配至汕头市潮阳区、潮南区和揭阳普宁市以及潮州市潮安区等地区，优化区域水资源配置格局，提升区域水安全保障能力，兼顾改善水生态环境。GX1盾构井是重要的设施，它位于本次规划范围内，属于新增区域供水用地，特组织开展本次控规局部调整工作。

根据《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）、《中华人民共和国建设项目用地预审与选址意见书》（用字第440000202300001号）及选址红线等内容，本次规划新增供水用地红线基本稳定，已完成建设用地批复及用地预审及施工设计方案。经研究，本次规划调整内容如下：

将原A01-01地块拆分为A01-01、A01-06。

将原A01-06、A01-07地块拆分调整为A01-06-01、A01-07-01、A01-07-02。

其中：将原A01-06批发市场用地、原A01-07地块公园绿地调整为A01-06-01批发市场用地、A01-07-01公园绿地、A01-07-02供水用地。

西溪东路依据GX1盾构井施工设计方案及道路建设可行性进行局部走向修正。

高速引道依据GX1盾构井施工设计方案及现状道路情况，对原线位局部东偏移。涉及A04-01地块面积调整。

用地性质代码依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）进行同类用地代码转换，支撑后续相关工程建设。

第二条 规划依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）

（3）《城市规划编制办法》（2006）

（4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）

（5）《村庄规划用地分类指南》（2014）

（6）《广东省城乡规划条例》（2013）

（7）《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005）

（8）《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021）

（9）《潮州市城乡管理技术规定》（2023）

（10）《潮安县古巷镇总体规划（2014—2030）》

（11）《潮安区国土空间总体规划（2021-2035年）》

（12）《广东省自然资源厅关于明确市县级国土空间总体规划数据库启用条件及使用规则的通知》（粤自然资函2023 630号）

（13）《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）

第二章 控规单元范围、规模与目标

第三条 控规单元范围

规划范围位于东起新外环西路（S233）、南至西山溪、西至宁莞高速公路、北至宁莞高速公路引道，规划范围49.07公顷。

第四条 人口规模

本次规划就业人口约18000人。

第五条 功能定位

本单元是古巷镇家居装饰商业片区，分为商业商务组团和批发市场组团，主要发展商业功能。

第三章 地块划分与控制

第六条 地块划分

以规划界线为界，将控规单元划分为6个街区，分别为A01、A02、A03、A04、A05、A06街区。单元内用地规划后被划分为17个地块。

第四章 土地利用规划

第七条 商业服务业用地

单元内规划商业服务设施用地18.71公顷，其中：商业用地9.21公顷，批发市场用地3.14公顷，商业、商务金融用地6.36公顷。

第八条 工业用地

单元内规划二类工业用地3.76公顷。

第九条 交通运输用地

单元内规划交通运输用地11.43公顷，其中：公路用地1.37公顷，城镇道路用地10.06公顷。

第十条 绿地与开敞空间用地

单元内规划绿地与开敞空间用地1.82公顷，其中：公园绿地0.35公顷，防护绿地1.47公顷。

第十一条 公用设施用地

单元规划供水用地0.26公顷。

第十二条 非建设用地

单元规划非建设用地13.09公顷，其中：河流水面4.26公顷，林地8.83公顷。

第十三条 规划用地统计表

项目	类别名称	用地代码	名称	用地面积 (公顷)	占总用地比例		
建设用地	城镇建设 用地	09	商业服务业用地		18.71	38.13%	
			其中	0901	商业用地	9.21	18.77%
				090102	批发市场用地	3.14	6.40%
			0901/0902	商业、商务金融用地	6.36	12.96%	
		10	工业用地		3.76	7.66%	
			其中	1002	二类工业用地	3.76	7.66%
		12	交通运输用地		11.43	23.29%	
			其中	1202	公路用地	1.37	2.79%
				1207	城镇道路用地	10.06	20.50%
		13	公用设施用地		0.26	0.53%	
			其中	1301	供水用地	0.26	0.53%
		14	绿地与开敞空间用地		1.82	3.71%	
			其中	1401	公园绿地	0.35	0.71%
				1402	防护绿地	1.47	3.00%
合计				35.98	73.32%		
非建设用地		03	林地	8.83	17.99%		
		1701	河流水面	4.26	8.68%		
		合计		13.09	26.68%		
总计				49.07	100%		

第五章 道路交通规划与协调

第十四条

按照镇总体规划道路结构，结合“经纬路网”的道路模式，提高路网的通行能力。

第十五条

落实单元内西溪东路、鳊场东一路、鳊场东二路及鳊场中路等城市道路走线。西溪东路依据 GX1 盾构井施工设计方案及道路建设可行性进行局部走向修正。高速引道依据 GX1 盾构井施工设计方案及现状道路情况，对原线位局部东偏移。

第十六条

顺应镇区东西向和南北向交通流向，组织具有系统性的区域支路，保证道路系统的完整性。

第十七条

规划落实古巷镇总体规划确定的路网骨架。

第十八条

在单元内按现有道路拓宽其主、次干道及支路，增加二条支路。

第十九条 有关道路的其他规定

(1) 文本图则中各交叉口转弯段的道路红线和建筑控制线均以圆弧切点连线控制，适用于新的出让（划拨）用地，根据控制单元的实际，原用地出让（划拨）时道路红线以圆弧控制的（或道路红线已按圆弧实施的）建设项目新建或改建时按原规划（或实施）的红线控制，而转弯段建筑物（构筑物）的建筑控制线则以满足行车视距控制或以道路红线圆弧两切点连线控制。

(2) 控规图则中各地块的道路的建筑控制线以总体规划确定的退缩要求进行控制。

第六章 竖向规划

第二十条

本次规划区内地形以平地为主，尽量利用原有地形，适当改造地形的原则进行规划，规划成平坡式。

第七章 公共设施规划、绿地布局与协调

第二十一条

在规划区内，主要布置商业服务业用地，其中布置两个批发市场地块，其他为商业、商务金融用地地块，完善古巷镇公用服务设施。

第二十二条

在规划区内，沿宁莞高速公路引道两侧布置防护绿地，沿西山溪两侧布置防护绿地。

第八章 市政工程规划与协调

第二十三条 给水工程规划

(一) 规划水源

规划期内由古巷镇水厂负责供水。

(二) 用水量

本规划区在规划年限末的平均日生活用水量为 2300m³/d。

(三) 管网布置

规划沿宁莞高速公路引道、新外环西路布置 DN300 的给水管与规划区内的供水管连接，采用生活、生产和消防合用的供水系统。给水管沿规划区内的道路敷设给水管道，近期以枝状网为主，远期连接形成环状管网。

(四) 消防供水

区内按同一时间发生火灾次数为 1 次计，每次消防供水强度为 10 升/秒，消防总用水强度为 10 升/秒。

第二十四条 污水工程规划

(一) 规划原则

本规划区内的污水经污水管网收集后集中处理。

工业污水应自行处理达到国家排放标准后，才能排入市政污水管道。

(二) 排水体制

本规划区采用雨污完全分流制。

(三) 污水量

本规划区的污水量 1955m³/d。

(四) 污水管网规划

- 1、污水经干管收集，集中后经市政污水管网送入潮州市第二污水处理厂。
- 2、规划区污水管道按照重力流为原则，沿道路顺坡敷设。规划区内污水管径为 d300~d500。

第二十五条 雨水工程规划

(一) 规划原则

采用汕头市暴雨强度公式计算雨水量。
设计降雨重现期：一般地区采用 1~2 年，重要地区采用 3~5 年。
雨水系统的规划以区域内地面调和和雨水接纳水体划分雨水分区，规划雨水管渠结合地形沿规划路布置，就近排入水体。雨水干管管径为 d1000、d1200。

(二) 排涝标准

排涝系统按 10 年一遇 24 小时暴雨一天排干设计。

第二十六条 电力工程规划

(一) 本区的负荷最终规模约为 5.866 万 KW。

(二) 电源规划

本规划区电源由古巷镇 110KV 变电站供应。

(三) 电网规划

规划电网线路采用埋地敷设。规划区内支路近期采用架空线路，远期逐渐改为电缆埋地敷设。

第二十七条 电信工程规划

(一) 电话需用量预测

本区预测容量为 0.8 万户，移动通信需求 1.0 万户，有线电视终端需求 0.1 万个。

(二) 电信线路的规划

- 1、规划区的中继网以光纤为主，逐步实现光纤到户。
- 2、通信管道一般在道路的西、北侧人行道或绿化带下敷设。

(三) 邮政局所的规划

为满足本规划区内的用邮需要，应按 1.3 公里服务的半径对邮政所进行布点，在规划区内应设一个邮政代办所。

第二十八条 燃气工程规划

(一) 本规划片区的用气量约 292.6Nm³/年，高峰小时流量 1290Nm³/小时。

(二) 燃气源规划

根据《潮州市城镇燃气专项规划（调整）》，规划区天然气气源由位于规划区外东部的规划高中压调压站提供。管道供气条件未成熟时，采用瓶装液化气作为城市燃气气源。

(三) 燃气管网规划

规划沿宁莞高速公路引道敷设有 DN200 的输气管道，其他道路布置 DN160 的供气管道。

第九章 规划强制性内容

第二十九条 土地使用性质

根据潮州市控制性详细规划深度要求，其土地使用性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）分类，在规划区内共有 03、09、10、12、13、14、17 七类。

规划区内开发建设过程中对土地使用性质的控制应严格遵守文本中的相关规定和建设要求。

第三十条 建设规模控制指标

建设规模控制指标包括建筑密度与容积率，根据各个地块性质的不同，确定建筑密度和容积率。任何开发建设非经过合法程序调整，不得突破控制上限。各地块详细控制指标见《地块

控制指标表》(附表3)。但符合下列情况的,可以按以下规定控制:

凡含低层(三层及三层以下)的建设项目,所在地块的总建筑密度控制指标的上限可适当提高(增加值不得超过5%),但其中多层、高层部分仍按原指标控制,住宅区则以《城市居住区规划设计规范》中的指标作为上限控制。另外,对于低容积率区,建筑密度偏低,可适当提高,但总建筑密度控制不超过35%。

第三十一条 允许建设高度

规划对于允许建设高度的控制主要依据用地性质的特点和对景观的考虑,设定上限值。任何开发建设非经过合法程序调整,不得突破控制上限。具体地块高度控制指标见《地块控制指标表》(附表3)

第三十二条 绿地范围

对绿地的控制包括两个方面的内容,其一是明确规划的公园绿地等大型绿地的范围和界线,其二是对其它各类用地中绿地的控制。

规划区内的公园绿地地块,其用地严禁侵占或改为它用。

具体地块绿地率控制指标见《地块控制指标表》(附表3)

第三十三条 停车设施

建设项目配建停车位严格按照本文相关规定执行。各地块内的建筑应自行解决其引发的停车需求,地块停车位数量按照下表的标准进行配建:

建筑类型		计算单位	标准车位数(小型汽车)
住宅		车位/100m ² 计容建筑面积	≥0.8
商住		车位/100m ² 计容建筑面积	≥1.0
办公楼	行政办公	车位/100m ² 建筑面积	≥2
	其它办公	车位/100m ² 建筑面积	≥1.5
商店	大型商业	车位/100m ² 建筑面积	≥0.5
	超市	车位/100m ² 建筑面积	≥0.6
	肉菜市场	车位/100m ² 建筑面积	≥0.5
	专业市场	车位/100m ² 建筑面积	≥0.6

公园、休闲广场、医院	公园、休闲广场	车位/1000m ² 占地面积	0.5~1.5
	综合性医院	车位/100m ² 建筑面积	≥1.0
教育	大、中专院校	车位/百师生	≥3.0
	中学	车位/百师生	≥3.0
	小学	车位/百师生	≥0.6
	幼儿园	车位/百师生	≥0.6

第三十四条 配套设施

根据古巷镇总体规划,规划片区周边已配套有居住区级公共服务设施,包括教育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育场馆设施、商业服务设施、社区服务设施和市政公用设施七类设施。

第十章 附则

第三十五条

本规划成果包括:法定文件、规划说明书、规划图集及规划图则。其中规划图则与法定文件具有同等法律效力,规划说明是对法定文件的解释和规划思路的阐述。

第三十六条

本文本经潮州市潮安区人民政府批准后,自公布之日起开始实施。

第三十七条

本规划解释权属于潮安区古巷镇政府。

第三十八条

如因特殊原因需作适当调整,必须按法定程序进行申请和修订,并报审批部门审批。

附录 A 术语

1、建筑红线：城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线。又称建筑控制线，包括建筑后退道路红线和建筑后退地块红线。

2、日照标准：根据各地区的气候条件和居住卫生要求确定的，居住建筑正面向阳房间在规定的日照标准日获得的日照量，是编制居住区规划确定居住建筑间距的主要依据。

3、容积率：一定地块内，总建筑面积与用地面积的比值。计算公式为：

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{用地面积}}$$

4、建筑密度：一定地块内所有建筑物的基底总面积与用地面积的比例。计算公式为：

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{建筑基底总面积}}{\text{用地总面积}}$$

5、用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

6、道路红线：城市道路及居住区内道路用地的规划控制线。

7、绿地率：城市一定地区内各类绿化用地总面积占该地区总面积的比例。

8、建筑间距：两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

附录 B 用词说明

为便于在执行本细则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词如下：

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、条文中指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”。

附表 1 规划土地使用兼容性一览表

可相容用地类型	二类居住用地	机关团体用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	商业服务业用地	一类工业用地	二类工业用地	交通运输用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
二类居住用地	070102	●	△	△	△	△	△	×	×	×	△	△	△	×
机关团体用地	0801	△	●	△	△	×	△	×	×	×	△	△	×	△
文化用地	0803	△	△	●	△	△	×	×	×	×	△	△	×	△
教育用地	0804	△	△	×	●	×	×	△	×	×	×	△	×	×
体育用地	0805	△	×	△	×	●	×	×	×	△	△	△	×	△
医疗卫生用地	0806	△	△	×	×	×	●	×	×	×	△	△	△	×
商业服务业用地	09	△	△	△	△	×	×	●	×	×	△	△	×	△
一类工业用地	1001	△	△	×	×	×	×	△	●	×	×	△	△	×
二类工业用地	1002	×	×	×	×	×	×	△	△	●	×	△	△	×
交通运输用地	12	△	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×
公用设施用地	13	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	●	△	△
公园绿地	1401	×	×	△	×	△	×	△	×	×	×	△	●	×
防护绿地	1402	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	●	×
广场用地	1403	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	●

注：1、●可相容 ×不相容 △由城市规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定。
 2、此表只适用于规划条件出具前，规划条件出具后的用地功能调整按相关规定执行。
 3、所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的 30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 40%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计算建筑面积控制）。

附表 2 各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 建设项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			物流仓储用地		公用设施用地	绿地	
		一类	二类	三类	商贸办公	教科文卫	一类	二类	三类	普通	特殊		公园绿地	防护绿地
1	低层独立式住宅	√	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其它低层居住建筑	√	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	√	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
4	高层居住建筑	×	○	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
5	集体宿舍	×	√	√	×	√	√	○	×	○	×	○	×	×
6	居住小区教育设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	○	√	√	√	√	√	○	×	○	×	×	×	×
8	居住小区文化设施	○	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×
9	居住小区体育设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	○
10	居住小区医疗卫生设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
11	居住小区市政公用设施	√	√	√	√	√	√	√	○	√	○	√	×	○
12	居住小区行政管理设施	√	√	√	○	√	√	○	×	○	×	○	×	×
13	居住小区日用品修理、加工场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	×
14	小型农贸市场	×	√	○	×	×	√	○	×	○	×	×	×	○
15	小商品市场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	○
16	居住区级以上行政办公建筑	×	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×
17	居住区级以上商业服务设施	×	√	√	√	×	○	○	×	○	×	×	×	×
18	居住区级以上文化设施	×	○	○	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×
19	居住区级以上娱乐设施	×	×	×	√	×	○	×	×	○	×	×	×	×
20	居住区级以上体育设施	×	○	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	○
21	居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
22	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×
23	一般旅馆	×	○	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×
24	旅游宾馆	×	○	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
25	商住综合楼	×	√	√	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
26	高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×
27	职业、技工、成人和业余学校	×	○	○	○	√	√	○	×	○	×	×	×	×
28	科研设计机构	×	○	○	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×
29	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	○	×	×	○	√	○	×	√	×	○	×	×
30	普通储运仓库	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	○	×	×
31	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
32	农、副、水产品批发市场	×	×	×	○	×	√	○	×	√	×	×	×	×
33	社会停车场、库	×	○	○	√	○	√	√	○	√	×	√	×	○
34	加油站	×	○	○	○	○	√	√	×	√	×	√	×	○
35	汽车修理、保养场和训练场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
36	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
37	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
38	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	×	○
39	其它市政公用设施	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	√	×	○

注：1、√允许设置；×不允许设置；○由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定。
 2、此表只适用于规划条件出具前。

附表 3 地块控制指标表

地块编码	使用性质代码	土地使用性质	净用地面积 (m ²)	地面上总建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (米)	绿地率 (%)	公共服务设施	市政工程设施
A01-01	03	林地	62574.14	—	—	—	—	—		
A01-02	1202	公路用地	13698.89	16438.67	1.2	25	20	20		
A01-03	1402	防护绿地	1134.38	—	—	—	—	—		开关站
A01-04	0901	商业用地	11745.27	52853.72	4.5	40	60	25		配电所
A01-05	090102	批发市场用地	18337.10	55011.30	3.0	50	80	15	公共厕所	配电所
A01-06	03	林地	9253.54	—	—	—	—	—		配电所
A01-06-01	090102	批发市场用地	13007.41	39022.23	3.0	50	80	15		配电所
A01-07-01	1401	公园绿地	3535.34	—	—	—	—	—		配电所
A01-07-02	1301	供水用地	2640.74	2640.74	1.0	30	30	—		
A02-01	03	林地	16425.65	—	—	—	—	—		开关站
A03-01	1402	防护绿地	2375.95	—	—	—	—	—	公共厕所	配电所
A03-02	0901/0902	商业、商务金融用地	51850.35	233326.58	4.5	45	80	25		配电所
A04-01	0901/0902	商业、商务金融用地	11774.80	52986.60	4.5	45	80	25		开关站
A05-01	1402	防护绿地	5555.35	—	—	—	—	—	公共厕所	配电所
A05-02-01	0901	商业用地	80344.06	361548.27	4.5	40	60	25		
A05-02-02	1002	二类工业用地	37629.83	169334.24	1.5-4.5	30-60	—	10-20		开关站
A06-01	1402	防护绿地	5677.81	—	—	—	—	—		