

CZ-CA-08-09 单元详细规划

文本

（公示稿）

潮州市潮安区凤塘镇人民政府

广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

2024 年 12 月

目 录

第一章	总则	2
第 1 条	规划目的	2
第 2 条	规划范围	2
第 3 条	规划依据	2
第 4 条	规划原则	3
第 5 条	规划效力	3
第 6 条	规划解释	3
第二章	规划衔接传导与管控	3
第 7 条	三线管控	3
第 8 条	城市四线管控	3
第 9 条	指标传导	3
第三章	规划管控体系	4
第 10 条	管控体系	4
第 11 条	单元管控要求	4
第 12 条	街坊管控要求	4
第 13 条	地块管控要求	5
第 14 条	管控形式	5
第 15 条	街坊划分	5

第 16 条	编制代码	5
第 17 条	混合大地块	5
第 18 条	用地兼容性规定	5
第 19 条	土地混合使用规定	6

第四章	定位与规模	6
第一节	目标定位	6
第 20 条	发展目标	6
第 21 条	功能定位	6
第二节	发展规模	6
第 22 条	人口规模	6
第 23 条	用地规模	6
第 24 条	建筑规模	6
第五章	用地布局	7
第 25 条	规划空间结构	7
第 26 条	土地使用性质分类与分类代码	7
第 27 条	用地结构	7
第 28 条	用地布局	7
第六章	开发强度	8
第 29 条	容积率控制	8

第 30 条	建筑高度控制	8
第 31 条	建筑密度控制	8
第 32 条	绿地率控制	8
第七章 综合交通规划		9
第 33 条	区域交通规划	9
第 34 条	道路系统规划	9
第 35 条	道路交叉口规划	9
第 36 条	慢行交通规划	9
第 37 条	交通设施规划	9
第八章 公共服务设施规划		10
第 38 条	规划原则	10
第 39 条	设施配置要求及标准	10
第 40 条	教育设施用地	10
第九章 绿地与开敞空间规划		10
第 41 条	绿地系统	10
第 42 条	开敞空间规划	11
第十章 市政防灾设施规划		11
第 43 条	给水工程	11
第 44 条	污水工程	11

第 45 条	雨水工程	11
第 46 条	电力工程	12
第 47 条	燃气工程	12
第 48 条	通信工程	12
第 49 条	环卫工程	12
第 50 条	竖向工程规划	12
第 51 条	防洪排涝工程	13
第 52 条	消防人防工程	13
第 53 条	抗震工程	13
第十一章 街坊传导控制		13
第 54 条	街坊传导控制	13
第十二章 规划实施管理		14
第 55 条	规划传导	14
第 56 条	建设时序	14
第 57 条	实施管理	14

附表	16
-----------	-----------

第一章 总则

第1条 规划目的

为进一步加快潮安区凤塘镇详细规划编制的工作，进一步增加土地管理，解决三旧改造中的土地难题，实现拓大发展空间、改善空间品质、提升整体营商环境而制定的规划纲领与空间行动指南，是统筹详规单元用地布局、综合交通、公共服务设施、公用基础设施等各项开发建设活动的法定依据。

第2条 规划范围

该单元规划范围西南至镇界枫江，东至甬莞高速，总面积 2.72 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》（2014 修正版）；
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. 《广东省村镇工业集聚区升级改造攻坚战三年行动方案（2021—2023 年）》
13. 《潮州市村镇工业集聚区升级改造实施意见（试行）》
14. 《潮州市村镇工业集聚区工业用地高效利用管理指引（试行）》
15. 《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的实施意见（试行）》（潮府规〔2020〕18 号）
16. 《潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
17. 《潮安区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
18. 《潮州市综合立体交通网规划（2021—2035 年）》；

19. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
20. 《社区生活圈规划技术指南》；
21. 《城市绿线管理办法》（中华人民共和国住建部令 112 号）；
22. 《城市黄线管理办法》（中华人民共和国住建部令 114 号）；
23. 《城市蓝线管理办法》（中华人民共和国住建部令 145 号）；
24. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
25. 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
26. 《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；
27. 《城市水系规划规范》GB50513-2009
28. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
29. 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
30. 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021；
31. 《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）；
32. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
33. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
34. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
35. 《城市雨水调蓄工程技术规范》（GB51174-2017）
36. 《城镇内涝防治技术规范》（GB51222-2017）
37. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
38. 《生活饮用水水源水质标准》（CJ3020-93）；
39. 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
40. 《城市配电网规划设计规范》（GB 50613-2010）；
41. 《中国南方电网城市配电网技术导则》（Q/CSG 10012-2005）；
42. 《110 千伏及以下配电网规划技术指导原则（试行）》（Q/CSG1201023-2019）；
43. 《通信线路工程设计规范》（YD5102-2010）；
44. 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；
45. 《通信管道与通道工程设计标准》（GB50373-2019）；
46. 《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；
47. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
48. 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）2020 年版；
49. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
50. 《输气管道工程设计规范》（GB5021-2015）；
51. 其他相关法律、法规和行业标准。

第4条 规划原则

1. 可实施性
- 坚持尊重现状的原则，尽量保留和沿用现状道路，充分利用现状已有的公共服务和市政设施，科学合理安排用地与道路交通规划布局，保障规划能够真正落地实施。
2. 可操作性
- 按照分期推进的思路，规划方案既要满足远期发展的需要，同时也要分清近期、远期规划实施的步骤，明确启动区的规划设计条件，指导近期工作有序开展。
3. 高协同性
- 加强规划方案与国土空间总体规划以及道路交通、市政基础设施等专项规划的衔接。同时提升规划的前瞻性，加强与相关部门的统筹协调，共同画好一张蓝图。

第5条 规划效力

本规划是潮州市潮安区凤塘镇 CZ-CA-08-09 详细规划单元（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

本次规划范围内涉及永久基本农田 78.36 公顷。

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 113.05 公顷，占总用地面积的 41.50%。

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（公顷）
永久基本农田	78.36
城镇开发边界	113.05
生态保护红线	/

第8条 城市四线管控

1. 城市绿线

规划范围内划定城市绿线不少于 5.96 公顷。

2. 城市紫线

规划范围内不涉及城市紫线。

3. 城市黄线

规划范围内划定城市黄线 6.78 公顷。

4. 城市蓝线

规划范围内涉及城市蓝线 25.34 公顷。

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9条 指标传导

规划传导《潮安区国土空间总体规划（2021-2035）》的城乡建设用地规模指标 112.32 公顷，其中，城镇开发边界内城乡建设用地规模 110.27 公顷，城镇开发边界外城乡建设用地规模 2.05 公顷。

规划范围内有条件建设区面积为 0.30 公顷（暂无规模），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 城乡建设用地规模	城镇开发边界内	110.27 公顷
	城镇开发边界外	2.05 公顷
	合计	112.32 公顷
有条件建设区		0.30 公顷

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。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及负面清单，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、商业等总建筑规模面积控制等指标。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

街接单元管控要求，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 2 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、现状权属等因素；三是结合片区开发时序。

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-08-09**，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-08-09-01** 代表潮州市潮安区凤塘镇 09 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-08-09-0101** 代表潮州市潮安区凤塘镇 09 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标准要求。

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。

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	
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

严守永久基本农田底线，推进农业农村现代化，延续传统田园风光，打造生态宜居的现代化农业乡村。

第21条 功能定位

本规划区功能定位为：田园牧歌生活，生态宜居新村。

第二节 发展规模

第22条 人口规模

规划区居住人口规模上限为 18215 人，就业人口规模上限 3446 人。

第23条 用地规模

单元层面控制工业或仓储用地上限 16.66 公顷，即总用地面积的 6.12%，商业用地不设上下限，可随开发需求相应浮动。

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 17.26 万 m²。

第五章 用地布局

第25条 规划空间结构

规划构建“一轴、三组团”的空间结构。

（一）“一轴”：打造沿规划次干路延伸的交通发展轴。

（二）“三组团”：依托生产生活、生态要素构建三个产城融合的乡村组团，打造悠闲安逸、设施完备、环境舒适、生态宜居的乡村生活片区。

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 272.44 公顷。建设用地共 112.32 公顷，占总用地面积的 41.23%。非建设用地 160.12 公顷，占总用地的 58.77%。

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	112. 32	41. 24
	小计	112. 32	41. 24

非建设用地	耕地/园地/林地/草地/湿地	108. 00	39. 64
	农业设施建设用地	4. 34	1. 59
	水域	47. 48	17. 43
	小计	160. 12	58. 77
总用地面积		272. 44	100. 00

第28条 用地布局

1. 居住用地
- 规划居住用地 24.49 公顷，占建设用地面积的 8.99%。
2. 工业用地
- 规划工业用地 3.43 公顷，占建设用地面积的 1.26%。
3. 交通运输用地
- 规划交通运输用地 12.97 公顷，占建设用地面积的 4.76%。
4. 公共管理与公共服务用地
- 规划公共管理与公共服务用地 1.12 公顷，全部为教育用地，占建设用地面积的 0.41%。
5. 绿地与开敞空间用地
- 规划绿地与开敞空间用地 7.71 公顷，占城镇用地面积的 2.83%。其中公园 5.96 公顷，防护绿地 1.75 公顷。
6. 居住用地
- 规划居住用地 72.78 公顷，占建设用地面积的 26.71%。其中农村宅基地 72.36 公顷，二类农村宅基地 0.42 公顷。
7. 功能主导用地
- 居住功能主导用地 48.29 公顷，占建设用地面积的 17.73%，主要位于 01 街坊；工业或物流主导用地 13.23 公顷，占建设用地面积的 4.86%，主要分布在 01 街坊；商业功能主导用地 0.05 公顷，占建设用地面积的 0.02%，主要分布在 01 街坊。
8. 非建设用地
- 非建设面积共 160.12 公顷，占建设用地面积的 58.77%。其中陆地水域面积 47.78 公顷，耕地/园地/林地/草地/湿地用地面积共 108.00 公顷，农业设施建设用地面积 4.34 公顷，其他土地面积 0.30 公顷。

用地功能汇总表			
序号	用地分类名称	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
1	07 居住用地	24. 49	8. 99

	10 工矿用地		3. 43	1. 26
2	08 公共管理与公共服务用地		1. 12	0. 41
3	12 交通运输用地		12. 97	4. 76
4	14 绿地与开敞空间用地		7. 71	2. 83
5		居住功能主导用地	48. 29	17. 73
		工业或物流主导用地	13. 23	4. 86
		商业功能主导用地	0. 05	0. 02
建设用地			112. 32	41. 23
非建设用地			160. 12	58. 77
小计			272. 44	/

规划用地汇总表

序号	用地分类代码		用地分类名称	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
1	07		居住用地	72. 78	26. 71
	其中	0703	农村宅基地	72. 36	26. 56
		070302	二类农村宅基地	0. 42	0. 15
2	08		公共管理与公共服务用地	1. 12	0. 41
	其中	0804	教育用地	1. 12	0. 41
3	09		商业服务业用地	0. 05	0. 02
4	10		工矿用地	16. 63	6. 10
	其中	1001	工业用地	16. 63	6. 10
5	11		仓储用地	0. 03	0. 01
	其中	1101	物流仓储用地	0. 03	0. 01
6	12		交通运输用地	12. 97	4. 76
	其中	1201	铁路用地	0. 01	0. 00
		1207	城镇村道路用地	12. 96	4. 76
7	14		绿地与开敞空间用地	7. 71	2. 83
	其中	1401	公园绿地	5. 96	2. 19
		1402	防护绿地	1. 75	0. 64
建设用地				112. 32	41. 23
7	01/02/03/04/05		耕地/园地/林地/草地/湿地	108. 00	39. 64
8	06		农业设施建设用地	4. 34	1. 59
9	17		水域	47. 48	17. 43
10	23		其他土地	0. 30	0. 11
非建设用地				160. 12	58. 77
总计				272. 44	100. 00

第六章 开发强度

第29条 容积率控制

容积率是指规划地块内地面以上总建筑面积与地块面积之比，本次规划中工业用地容积率为区间控制指标，控制其上下限。除工业用地以外，其他类型用地建容积率为上限控制指标。

居住用地容积率一般不高于 4.0。商业服务业用地容积率一般不高于 4.0。工业用地容积率不低于 1.2，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。仓储用地容积率不高于 2.5。农村宅基地、公共服务设施用地及市政公用设施用地暂不设置容积率，依据相关规范要求执行。

第30条 建筑高度控制

建筑高度是指从起算点高程到建筑物顶高的总高度。起算点高程应结合建设用地周边现状地形标高以及连接城市道路出入口的室外地坪控制标高综合确定，平屋顶计算至女儿墙顶点，坡屋顶计算至檐口高度；建筑物位于景观协调区或特殊控制地段的，其建筑高度应控制至建筑物的最高点并满足净空的管控要求；建设用地规划条件另有规定的除外。各类用地建筑限高均控制上限值，指标设置符合《潮州市城乡规划管理技术规定》要求。

居住及商住用地一般不高于 100 米，商业办公用地一般不高于 120 米、沿街商业用地一般不高于 20 米，工业用地一般不高于 60 米，农村宅基地、公共服务设施用地及市政公用设施用地暂不设置建筑高度，依据相关规范要求执行。

第31条 建筑密度控制

建筑密度是指地块内所有建筑物基底总面积与建设用地净用地（建筑用地）面积的比率。各类用地建筑密度控制上限值，指标设置符合《潮州市城乡规划管理技术规定》要求。

居住多层（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%，商业、办公建筑密度一般不大于 40%，工业建筑密度一般不小于 30%，不大于 60%。农村宅基地暂不设置建筑密度，公共服务设施及市政公用设施用地的建筑密度依据相关规范要求执行。

第32条 绿地率控制

绿地率是指规划地块内各类绿地面积的总和与地块面积之比率，本次规划中工业用地绿地率为区间控制指标，控制其上下限。除工业用地以外，其他类型用地绿地率为下限控制指标。

居住用地绿地率一般不小于 30%，商业服务用地绿地率一般不小于 15%，工业用地绿地率一般不小于 10%-20%。农村宅基地、公共服务设施用地及市政公用设施用地暂不设置绿地率，依据相关规范要求执行。

第七章 综合交通规划

第33条 区域交通规划

1. 道路

规划区周边规划骨架路网由 1 条高速公路甬莞高速和 1 条次干路规划次干路组成，可快捷联系潮汕站、潮汕机场、中心城区、韩东新城和揭阳、汕头市区等。

第34条 道路系统规划

1. 路网结构

规划区内道路系统由高速公路、次干路、支路以及村道组成，整体形成“一横一纵”的路网体系的市政道路骨架路网系统。

（1）高速公路

规划区内快速路为上位规划所确定的已建成的甬莞高速，道路红线宽度 32m。

（2）次干路

次干路是在城市道路网中起集散交通的功能，与主干路结合组成干路网的区域性干路。规划范围内共 1 条次干路，为一条南北向规划次干路。道路标准红线宽度为 22 米，双向四车道。双向四车道，采用一块板形式。考虑到规划区货运车辆出行需求较大，车道宽度采用不小于 3.5 米设置，慢行系统均采用人非共板设置，保证慢行交通出行安全。

（3）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，道路红线宽度为 7 米，双向两车道。

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“道路断面形式一览表”。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
高速公路	32	双向 6 车道	5+30+5	
次干路	22	双向 4 车道	3.5+15+3.5	
村道	7	双向 2 车道	7	保留现状道路

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	次干路	支路
次干路	B	C 或 D	C 或 D 或 E
支路	D	C 或 D 或 E	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 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，结合沿线用地特点，重点规划两类慢行道。

其中主要慢行道以服务居民通勤出行为主，依托城市主次干路设置，主要联系重要交通枢纽、产业区、居住区、商业区等。道路慢行道宽度不宜小于 3 米，有条件的道路宜设置独立非机动车道，并采用机非隔离方式；

休闲性慢行道以休闲游憩功能为主，沿枫江设置滨江慢行道，串联生态公共空间，慢行道宽度应不小于 3 米。

此外，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37条 交通设施规划

1. 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
商业	大型商业	泊/100 m²建筑面积	≥0.8	≥0.6
	超市		≥0.8	
	专业市场		≥0.6	
学校	高等院校	泊/100 师生	≥3.0	10
	中学		≥0.8	10
	小学		≥0.6	6
	幼儿园		≥0.6	3
工业	传统工业、仓储	泊/100 m²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38条 规划原则

坚持以人民为中心，引入高质量教育、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、宜居宜业的高质量高水平现代化产村融合共享空间。根据《城市居住区规划设计标准》（2018），结合生活圈设施标准进行配置。

第39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，文化活动站、中型多功能运动场地、卫生站、老年人日间照料中心等 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》、《城市居住区规划设计标准》（2018）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40条 教育设施用地

规划保留现状林兜村小学、淇园学校，保留教育用地共 1.12 公顷。

公共服务设施规划一览表

设施类别	名称	规模	数量	备注	所在街坊
教育设施	林兜村小学	4811. 87 m²	1	现状保留	01 街坊
	淇园学校	6383. 69 m²	1	现状保留	01 街坊
	幼儿园	/	4	规划新建	01 街坊、02 街坊
机关团体设施	社区服务站	建筑面积 600–1000 m²/处 用地面积 500–800 m²/处	3	规划新建	01 街坊、02 街坊
	村委会	/	4	现状保留	01 街坊、02 街坊
文化设施	文化活动站	建筑面积 250–1200 m²/处	2	规划新建	01 街坊、02 街坊
社会福利设施	老年人日间照料中心	建筑面积 350–750 m²/处	1	规划新建	01 街坊、02 街坊
医疗卫生设施	社区卫生服务站	/	2	现状保留	01 街坊、02 街坊
体育设施	室外综合健身场地	用地面积 150–750 m²/处	3	规划新建	01 街坊、02 街坊
	小型多功能运动场地	用地面积 770–1310 m²/处	3	规划新建	01 街坊、02 街坊

第九章 绿地与开敞空间规划

第41条 绿地系统

规划绿地和开敞空间用地面积 7.71 公顷，占总用地比例为 2.83%，主要为公园绿地和防护绿地。

1. 公园绿地

规划公园绿地用地面积为 5.96 公顷，占总用地面积的 2.19%，包括村庄公园、滨水绿带、街头（道路）绿地等。保留部分现状排渠，结合现状水系建设滨水绿地， 突出景观特色。结合村庄现状开敞空间构建社区游园，打造休闲景观，设置小型点状、带状社区公园绿地。

2. 防护绿地

规划防护绿地用地面积为 1.75 公顷，占总用地面积的 0.64%，主要为电力高压廊道防护绿地。

第42条 开敞空间规划

规划依托现状枫江布设滨江游步道，打造线性景观绿廊，提升单元内自然生态功能。利用村内街边闲置地改造提升为社区游园 4 处，增设小型健身设施，满足村民日常休闲游憩需求。

第十章 市政防灾设施规划

第43条 给水工程

1. 供水量预测

预测规划区内供水量最高日为 0.84 万 m³/d。

2. 给水设施规划

本规划区近期由竹竿山水厂供给，供水规模为 33 万 m³/d；规划远期为提高供水安全保障，补充枫溪水厂及潮安区第三水厂联网供水。

3. 给水管网规划

沿规划区内的主要道路敷设给水管道，供水管网系统成环成网，管网敷设的管径范围 DN100～DN250，管网最不利点的供水压力不低于 0.25MPa。

4. 水质管制要求

生活饮用水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）的规定，其他类别用水水质应符合国家现行相应水质标准的规定。

第44条 污水工程

1. 排水体制

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）日变化系数：k=1.4；

（3）地下水渗入量：10%；

预测规划区内总污水量约为 0.52 万 m³/d。

3.污水设施规划

结合枫江流域断面达标攻坚工程，规划区内南部污水排入凤塘镇污水处理厂，规模 0.35 万 m³/d，规划区北部污水排入潮州市第二污水处理厂，规模为 17 万 m³ /d。

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，完善规划区内污水管道，规划污水管径为 d200～d400。

5. 污水排放标准

为确保污水处理厂的正常运行，规划区内各排入市政污水管道的污水应达到《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）的排放标准，其中工业污水应进行预处理，处理达标后，需向有关部门进行申报，同意后方可排入市政管网。

污水经污水厂处理后出水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准及广东省地方标准《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）一级标准的较严值。

第45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：

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

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=30 年。

2. 雨水管网规划

雨水系统应结合竖向及防洪排涝规划进行规划，以自排为主。规划区内雨水管尽量沿道路顺坡埋设，并排入附近河涌水系。避免雨水在管道内远距离的转输，减小雨水管道管径，雨水管尺寸为 d500~d1200。

雨水管一般敷设在道路东侧或南侧的慢车道、人行道或绿化带下方。

第46条 电力工程

1. 负荷预测

预测规划区用电负荷约为 21.14MW。

2. 高压电网规划

（1）变电站规划

规划区电力主要由区外东侧现状 110kV 书图站供应，单元内无新增 110kV 变电站设施。

（2）高压线路规划

规划区内有 110KV、500KV 高压架空线路，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）
500kV	75	9
110kV	25	5

3. 中压电网规划

（1）规划 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，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）规划区内现状 10kV 中压架空线路暂可保留，待中压电缆管沟建设完成后逐步改为电缆敷设；10kV 线路远期全部采用电缆，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东侧下，原则上布置在东侧或南侧的人行道或绿化带下。

第47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 245.99 万 Nm³/年。

2. 气源规划

由规划区外的中凯联达凤塘 LNG 气化站和规划 2#、3#高中压调压站联合提供，其中中凯联达 LNG 气化站储气规模为 1800m³，2#、3#高中压调压站规划供气规模均为 4 万 Nm³/h，采用管道供气的方式供应。

3. 燃气设施规划

规划区内无新增燃气设施，中压管网采取环状布置，规划保留现状中压燃气管道，沿规划道路布置主干环网，其它干管以此为基础相互成环，规划管道规格为 de110-de355。

2. 燃气管道保护

中压和低压输配管道及附属设施，最小控制范围为外缘周边 0.5m~5.0m 范围内的区域。

高后果区管道运营阶段应作重点管理，制定针对性预案，做好沿线宣传并采取安全保护措施。

第48条 通信工程

1. 通信容量预测

预测规划区内固话用户 0.84 万户，移动通信用户为 2.04 万卡号，宽带需求为 0.56 万户，有线电视终端需求为 0.51 万户。

2. 通信机房规划

规划区内无新增汇聚机房，由规划区外汇聚机房满足规划区内需求。

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49条 环卫工程

规划城市生活垃圾人均产量取 1.2 千克/人·日。根据规划人口预测，规划区服务人口规模为 1.86 万，生活垃圾产生量为 22.27 吨/日。

规划区内不单独设置转运站，转运至规划片区外垃圾转运站。

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 4 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 4 座公共厕所。均为附属式公厕，与建筑合建。

普通工业垃圾由废品回收部门负责上门清运，实现回收利用。有毒有害工业垃圾由环保部门根据有关规定收运处理处置。

第50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。对于纵坡小于 0.3%的路段，下阶段详细设计时，按规范要求设置锯齿形偏沟。

规划地面形式宜为平坡式，地块的标高应比周边道路的最低路段标高高出 0.2-0.3m 以上，且满足地面排水的要求。

第51条 防洪排涝工程

防洪排涝标准：规划区内防洪、排涝标准为有效应对 20 年一遇暴雨。

第52条 消防人防工程

1. 消防工程

规划区外东北侧有 1 座现状消防站，服务于规划区。规划区外消防站至规划区距离满足《城市消防规划规范》（GB 51080-2015）中规定的“5min 时间”的原则，故本次规划区不另外设置消防站。

消防供水依据消防给水及消火栓系统技术规范（GB 50974-2014），规划区作为一个独立的消防区，根据预测人口数量，同一时间发生火灾次数为 1 次，每次灭火用水量为 20L/S，总消防水量为 20L/S。

消防管网：建议消防供水纳入智慧消防体系，在供水管网中增设压力计、电磁阀等监控和远程控制设备，信息与消防指挥系统联通共享，一旦发生火灾可以通过远程控制和调节供水管网，确保消防用水。

消防通信：规划区内采用集中接警处理方式，接警中心位于行政办公地块内；消防指挥中心与潮州市消防指挥中心设置联系专线和无线通信网；

消防车通道：一类消防车通道主要满足规划区消防出警快速和远距离增援需要，由主干道组成。二类消防车通道主要担负规划区内消防站点责任区内部和临近责任区的消防出警任务，保障消防车的通畅性，规划二类消防车通道主要由次干道组成。三类消防车通道主要担负消防车接近火场，保证灭火和疏散火场人员、物资的通道，由支路及小区级、组团级道路组成，是消防车通道系统的“微循环”。

2. 人防工程

贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的人防建设方针，坚持人民防空工程建设与城市建设相结合，长远建设与应急建设相结合，国家与社会投资、集体与个体建设相结合的原则开展人防建设。规划区人防工程面积标准为 1~1.5 m²/人，严格按粤府办（2020）27 号规定修建防空地下室。

第53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严格按照国家规定要求；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 m²/处	4	4	/	结合用地附设	01 街坊、02 街坊
垃圾收集站	用地面积≥300~400 m²/处	4	4	/	结合用地附设	01 街坊、02 街坊

第十一章 街坊传导控制

第54条 街坊传导控制

01街坊

01街坊为居住片区，街坊面积 195.85 公顷。

规划总建筑规模上限为 59.59 万 m²。规划街坊路网密度下限为 0.84km/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）			195.85			
	经营性用地建筑规模（万m ² ）		≤59.59			
	其中	商业规模（万m ² ）	≤0.16			
		居住规模（万m ² ）	以现状建设情况为准			
		工业及仓储规模（万m ² ）	≤59.43			
道路密度	街坊路网密度控制 （km/k m ² ）		≥0.84			
设施配套			名称	数量	规模	备注
	公共服务设施		林兜村小学	1	4811.87 m ²	/
			淇园学校	1	6383.69 m ²	/
			社区服务站	2	建筑面积 600-1000 m ² /处 用地面积 500-800 m ² /处	/

管控要素		管控内容			
		文化活动站	2	建筑面积 250–1200 m²/处	/
		村委会	2	/	/
		小型多功能运动场地	3	用地面积 770–1310 m²/处	/
		室外综合健身场地	3	用地面积 150–750 m²/处	/
		幼儿园	2	/	/
		老年人日间照料中心	1	建筑面积 350–750 m²/处	/
		社区卫生服务站	2	/	/
	商业设施	商业网点	2	/	/
	市政设施	110kV 电力线	/	/	/
		500kV 电力线	/	/	/
		公共厕所	2	建筑面积 30–80 m²/处 用地面积 60–120 m²/处	/
		垃圾收集站	2	用地面积 120–200 m²/处	/
	交通设施	社会停车场	2	/	/
	其他控制要求		/		

02 街坊

02 街坊街坊面积 76.59 公顷。

规划街坊经营性用地的总建筑规模上限为 15.47 万 m²。规划街坊路网密度下限为 2.96km/k 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			居住主导的村庄组团			
街坊面积（公顷）			76. 59			
	经营性用地建筑规模（万 m ² ）		≤15. 47			
	其中	商业规模（万 m ² ）	/			
		居住规模（万 m ² ）	以现状建设情况为准			
		工业及仓储规模（万 m ² ）	≤15. 47			
道路密度	街坊路网密度控制 （km/k m ² ）		≥2. 96			
设施配套			名称	数量	规模	备注
	公共服务设施配套		社区服务站	1	建筑面积 600-1000 m ² /处 用地面积 500-800 m ² /处	/
			文化活动站	1	建筑面积 250-1200 m ² /处	/
			村委会	2	/	/

管控要素		管控内容				
		小型多功能运动场地	2	用地面积 770-1310 m²/处	/	
		室外综合健身场地	2	用地面积 150-750 m²/处	/	
		幼儿园	2	/	/	
		老年人日间照料中心	1	建筑面积 350-750 m²/处	/	
		社区卫生服务站	1	/	/	
	市政设施		公共厕所	2	建筑面积 30-80 m²/处 用地面积 60-120 m²/处	/
			垃圾收集站	2	用地面积 120-200 m²/处	/
	交通设施		社会停车场	2	/	/
	其他控制要求		/			

第十二章 规划实施管理

第55条 规划传导

（1）本规划是指导潮安区凤塘镇 CZ-CA-08-09 单元开发的法定依据，在下位规划编制、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）本次规划范围内快速路、市政管线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56条 建设时序

按照近远结合，稳步实施原则，分三期推进。近期快速启动，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；中期发展完善，围绕工业区内南北向次干道建设，推动相应街坊内的改造建设，推动片区公共服务设施的完善；远期控制预留，结合片区实际需求进行开发，吸引高端产业落户。

第57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。

附表

附表 1：底线要素控制一览表

	指标面积（公顷）
永久基本农田	78.36
城镇开发边界	113.05
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 城乡建设用地规模	城镇开发边界内	110.27 公顷
	城镇开发边界外	2.05 公顷
	合计	112.32 公顷
有条件建设区		0.92 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	
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

序号	用地分类名称		用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
1	07 居住用地		24.49	8.99
	10 工矿用地		3.43	1.26
2	08 公共管理与公共服务用地		1.12	0.41
3	12 交通运输用地		12.97	4.76
4	14 绿地与开敞空间用地		7.71	2.83
5		居住功能主导用地	48.29	17.73
		工业或物流主导用地	13.23	4.86
		商业功能主导用地	0.05	0.02
建设用地			112.32	41.23
非建设用地			160.12	58.77
小计			272.44	/

附表 5：规划用地汇总表

序号	用地分类代码		用地分类名称	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）
1	07		居住用地	72.78	26.71
	其中	0703	农村宅基地	72.36	26.56
		070302	二类农村宅基地	0.42	0.15
2	08		公共管理与公共服务用地	1.12	0.41
	其中	0804	教育用地	1.12	0.41
3	09		商业服务业用地	0.05	0.02
4	10		工矿用地	16.63	6.10
	其中	1001	工业用地	16.63	6.10
5	11		仓储用地	0.03	0.01
	其中	1101	物流仓储用地	0.03	0.01
6	12		交通运输用地	12.97	4.76
	其中	1201	铁路用地	0.01	0.00
		1207	城镇村道路用地	12.96	4.76
7	14		绿地与开敞空间用地	7.71	2.83
	其中	1401	公园绿地	5.96	2.19
		1402	防护绿地	1.75	0.64
建设用地				112.32	41.23
7	01/02/03/04/05		耕地/园地/林地/草地/湿地	108.00	39.64
8	06		农业设施建设用地	4.34	1.59
9	17		水域	47.48	17.43
10	23		其他土地	0.30	0.11
非建设用地				160.12	58.77
总计				272.44	100.00

附表 6：道路交叉口控制形式一览表

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

设施类别	名称	规模	数量	备注	所在街坊
教育设施	林兜村小学	4811.87 m²	1	现状保留	01 街坊
	淇园学校	6383.69 m²	1	现状保留	01 街坊
	幼儿园	/	4	规划新建	01 街坊、02 街坊
机关团体设施	社区服务站	建筑面积 600-1000 m²/处 用地面积 500-800 m²/处	3	规划新建	01 街坊、02 街坊
	村委会	/	4	现状保留	01 街坊、02 街坊
文化设施	文化活动站	建筑面积 250-1200 m²/处	2	规划新建	01 街坊、02 街坊
社会福利设施	老年人日间照料中心	建筑面积 350-750 m²/处	1	规划新建	01 街坊、02 街坊
医疗卫生设施	社区卫生服务站	/	2	现状保留	01 街坊、02 街坊
体育设施	室外综合健身场地	用地面积 150-750 m²/处	3	规划新建	01 街坊、02 街坊
	小型多功能运动场地	用地面积 770-1310 m²/处	3	规划新建	01 街坊、02 街坊

附表 8：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 m²/处	4	4	/	结合用地附设	01 街坊、02 街坊
垃圾收集站	用地面积≥300~400 m²/处	4	4	/	结合用地附设	01 街坊、02 街坊
垃圾收集站	用地面积 120-200 m²/处	8	8	/	结合用地附设	01 街坊、02 街坊
垃圾转运站	转运规模 50t/d	1	1	/	独立占地	02 街坊