

# 潮州市潮安区东凤镇 CZ-CA-15-02 单元详细规划

文本

（公示稿）

潮州市潮安区东凤镇人民政府

2025 年 1 月

目 录

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 第一章 总则.....           | 1 |
| 第 1 条 规划目的 .....      | 1 |
| 第 2 条 规划范围 .....      | 1 |
| 第 3 条 规划依据 .....      | 1 |
| 第 4 条 规划原则 .....      | 2 |
| 第 5 条 规划效力 .....      | 2 |
| 第 6 条 规划解释 .....      | 2 |
| 第二章 规划衔接传导与管控.....    | 2 |
| 第 7 条 三线管控 .....      | 2 |
| 第 8 条 指标传导 .....      | 2 |
| 第 9 条 城市四线管控 .....    | 3 |
| 第三章 规划管控体系 .....      | 3 |
| 第 10 条 管控体系 .....     | 3 |
| 第 11 条 单元管控要求 .....   | 3 |
| 第 12 条 街坊管控要求 .....   | 4 |
| 第 13 条 地块管控要求 .....   | 4 |
| 第 14 条 管控形式 .....     | 4 |
| 第 15 条 街坊划分 .....     | 4 |
| 第 16 条 编制代码 .....     | 4 |
| 第 17 条 混合大地块 .....    | 4 |
| 第 18 条 用地兼容性规定 .....  | 5 |
| 第 19 条 土地混合使用规定 ..... | 5 |
| 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 .....             | 6  |
| 第 25 条 规划空间结构 .....        | 6  |
| 第 26 条 土地使用性质分类与分类代码 ..... | 6  |
| 第 27 条 用地结构 .....          | 6  |
| 第 28 条 用地布局 .....          | 7  |
| 第六章 开发强度 .....             | 8  |
| 第 29 条 开发强度控制指标体系 .....    | 8  |
| 第 30 条 容积率控制 .....         | 9  |
| 第 31 条 建筑密度控制 .....        | 9  |
| 第 32 条 绿地率控制 .....         | 9  |
| 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 .....       | 10 |
| 第 36 条 公共交通规划 .....        | 10 |
| 第 37 条 慢行交通规划 .....        | 10 |
| 第 38 条 交通设施规划 .....        | 10 |
| 第八章 公共服务设施规划 .....         | 11 |
| 第 39 条 规划目标 .....          | 11 |
| 第 40 条 设施配置要求及标准 .....     | 11 |
| 第 41 条 配置标准 .....          | 11 |
| 第 42 条 医疗卫生设施 .....        | 11 |

|        |              |    |
|--------|--------------|----|
| 第 43 条 | 教育科研设施 ..... | 11 |
| 第 44 条 | 体育设施 .....   | 11 |
| 第 45 条 | 文化设施 .....   | 11 |
| 第 46 条 | 社会福利设施 ..... | 12 |
| 第 47 条 | 商业服务设施 ..... | 12 |

第九章 绿地与开敞空间规划.....12

|        |              |    |
|--------|--------------|----|
| 第 48 条 | 绿地系统 .....   | 12 |
| 第 49 条 | 开敞空间规划 ..... | 12 |

第十章 市政防灾设施规划.....13

|        |              |    |
|--------|--------------|----|
| 第 50 条 | 给水工程 .....   | 13 |
| 第 51 条 | 污水工程 .....   | 13 |
| 第 52 条 | 雨水工程 .....   | 13 |
| 第 53 条 | 电力工程 .....   | 13 |
| 第 54 条 | 燃气工程 .....   | 14 |
| 第 55 条 | 通信工程 .....   | 14 |
| 第 56 条 | 环卫工程 .....   | 14 |
| 第 57 条 | 防洪排涝工程 ..... | 15 |
| 第 58 条 | 消防人防工程 ..... | 15 |
| 第 59 条 | 抗震工程 .....   | 15 |

第十一章 地下空间与竖向规划.....16

|        |              |    |
|--------|--------------|----|
| 第 60 条 | 地下空间规划 ..... | 16 |
| 第 61 条 | 竖向工程规划 ..... | 16 |

第十二章 城市设计.....16

|        |                |    |
|--------|----------------|----|
| 第 62 条 | 城市设计目标 .....   | 16 |
| 第 63 条 | 空间形态控制引导 ..... | 16 |
| 第 64 条 | 公共空间系统引导 ..... | 16 |

第十三章 街坊传导控制 .....17

|        |                 |    |
|--------|-----------------|----|
| 第 65 条 | 01 街坊传导控制 ..... | 17 |
| 第 66 条 | 02 街坊传导控制 ..... | 17 |
| 第 67 条 | 03 街坊传导控制 ..... | 18 |
| 第 68 条 | 04 街坊传导控制 ..... | 18 |

第十四章 土地整备.....19

|        |              |    |
|--------|--------------|----|
| 第 69 条 | 土地整备方案 ..... | 19 |
|--------|--------------|----|

第十五章 规划实施管理 .....19

|        |                     |    |
|--------|---------------------|----|
| 第 70 条 | 规划传导 .....          | 19 |
| 第 71 条 | 建设时序 .....          | 19 |
| 第 72 条 | 实施管理 .....          | 19 |
| 第 73 条 | 一类农村宅基地“通则”管理 ..... | 20 |

附表 21

第一章 总则

第1条 规划目的

为了进一步增强东凤镇土地管理，支撑三旧自改中土地难题，同时进一步规范我镇土地管理程序，支撑村改需求，衔接潮安区最新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，开展潮州市潮安区东凤镇 CZ-CA-15-02 单元（潮州市潮安区东凤镇 02 单元）详细规划编制工作。

第2条 规划范围

本次 CZ-CA-15-02 单元规划范围位于潮州市潮安区东凤镇 02 单元，范围涉及 9 个村（庄西陇村、大巷村、东凤一村、东凤二村、天宁村、德修村、礼阳李村、礼阳龙美村、礼阳郑村），单元总用地面积 425.38 公顷。

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（试行）》（2024 年）；
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》（2023 年）；
12. 《潮州市城乡村民住宅建设管理办法(试行)》（2021 年）；
13. 《潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
14. 《潮安区国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
15. 《潮州市综合立体交通网规划（2021—2035 年）》；

16. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
17. 《社区生活圈规划技术指南》（2021 年）；
18. 《广东省义务教育标准化学校标准》（2013 年）；
19. 《城市绿线管理办法》（中华人民共和国住建部令 112 号）；
20. 《城市黄线管理办法》（中华人民共和国住建部令 114 号）；
21. 《城市蓝线管理办法》（中华人民共和国住建部令 145 号）；
22. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
23. 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
24. 《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；
25. 《城市水系规划规范》GB50513-2009
26. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
27. 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
28. 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021；
29. 《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）；
30. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
31. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
32. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
33. 《城市雨水调蓄工程技术规范》（GB51174-2017）
34. 《城镇内涝防治技术规范》（GB51222-2017）
35. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
36. 《生活饮用水水源水质标准》（CJ3020-93）；
37. 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
38. 《城市配电网规划设计规范》（GB 50613-2010）；
39. 《中国南方电网城市配电网技术导则》（Q/CSG 10012-2005）；
40. 《110 千伏及以下配电网规划技术指导原则（试行）》（Q/CSG1201023-2019）；
41. 《通信线路工程设计规范》（YD5102-2010）；
42. 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；
43. 《城市有线广播电视网络设计规范》（GY5075-2005）；
44. 《通信管道与通道工程设计标准》（GB50373-2019）；
45. 《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013）；
46. 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
47. 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）2020 年版；

48. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
49. 《输气管道工程设计规范》（GB5021-2015）；
50. 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东凤镇 CZ-CA-15-02 单元（潮州市潮安区东凤镇 02 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，均应遵循本规划的原则和具体要求进行管控，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。除满足本规划要求外，还应符合国家、省、市、县相关要求。

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，为详细规划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东凤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保护线 165.06 公顷，占总用地面积的 38.80%。

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 159.87 公顷，占总用地面积的 37.58%。

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 | 165.06 公顷 |
| 城镇开发边界 | 159.87 公顷 |
| 生态保护红线 | /         |

第8条 指标传导

衔接《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4 号）文件管理内容，落实《潮安区国土空间总体规划（2021-2035 年）》数据库省厅国土空间规划“一张图”实施监督信息系统管理版本。适应城镇开发边界动态管理及支撑城镇开发边界外开发建设管理，本次规划不新增村庄建设用地，将已批未建用地、全域现状建设用地（三区三线划定时的统计口径）以外区域全部归入有条件建设区域（规划新增城镇建设用地）。有条件建设区（规划新增城镇建设用地）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才可作为建设用地使用，否则该区域按非建设用地管理。

本次规划城乡建设用地 183.87 公顷，城镇建设用地 183.87 公顷，村庄建设用地 0 公顷。其中，现状建设用地 168.89 公顷，有条件建设区 14.98 公顷。

| 城乡建设用地指标一览表 |        |          | 指标面积      |
|-------------|--------|----------|-----------|
| 指标要求        |        |          |           |
| 城乡建设用地      | 城镇建设用地 | 现状城镇建设用地 | 168.89 公顷 |
|             |        | 有条件建设区   | 14.98 公顷  |
|             | 村庄建设用地 |          | 0 公顷      |
|             | 合计     |          | 183.87 公顷 |

第9条 城市四线管控

1. 城市绿线
- 规划划定绿线范围 1.35 公顷。主要界定范围内河道、排渠两侧的公园绿地，工业用地的防护绿地。
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 4.18 公顷，包括独立占地的现状公用设施。
4. 城市蓝线
- 规划划定城市蓝线范围 2.88 公顷。包括韩江西溪河道部分河段范围。
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。

本次规划为适应潮安区详细规划分层编制，参照高铁新城分层编制成果，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

衔接单元管控要求，提出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 4 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

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-15-02，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-15-02-01 代表潮州市潮安区东凤镇 02 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-15-02-02001 代表潮州市潮安区东凤镇 02 单元 02 街坊 001 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“02001”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，混合大地块主要有 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。确需新增额外混合大地块类型的应征得潮安区自然资源局同意。

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等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                        |    |
| 4  | 商业用地<br>(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  | 二类工业用地           | 100102 | 090101、110101、12             |    |

| 序号 | 主导性质     |        | 可兼容用地性质                        | 备注             |
|----|----------|--------|--------------------------------|----------------|
| 9  | 二类工业用地   | 100102 | 090101、100102、110101、110102、12 | 二类工业用地可 100%兼容 |
| 10 | 一类物流仓储用地 | 110101 | 090101、100102、12               |                |
| 11 | 二类物流仓储用地 | 110102 | 090101、100102、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“东凤镇宜居宜业生活社区”为发展目标，打造制造业为基础的城市宜居组团，成为潮安生产、生活、生态协调发展的宜人镇区。

第21条 功能定位

依托现状护堤路、星新路等，以及规划新增的潮汕快速东线等范围内主要道路规划建设，以传统制造业及城镇社区生活服务为主导，打造集产业、居住为一体的城镇宜居宜业组团。

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 6822 人，就业人口上限为 4900 人。

第23条 用地规模

规划区总用地面积为 425.38 公顷，单元层面控制农村宅基地上限 15.44 公顷，占总用地面积的 3.71%，工业或仓储用地上限 23.88 公顷，占总用地面积的 5.61%，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，在详细规划修编、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

单元详细规划经营性用地总建筑规模不超过 395.81 万 m²，住宅建筑规模不超过 204.51 万 m²。

第五章 用地布局

第25条 规划空间结构

规划形成“一心、两轴、多片”的空间结构。  
“一心”为以大巷村为中心的综合生活服务、集中产业核心区。  
“两轴”为依托星新路、东彩路的两条条交通发展轴。  
“多片”为依托生活、产业要素为主的庄西陇村、大巷村、天宁村、德修村、礼阳龙美村产城融合片以及单元东部的农业生产片。

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 425.38 公顷。依据城乡建设用地性质测算，建设用地共 183.87 公顷，占总用地面积的 43.22%，其中城乡建设用地 183.87 公顷，占总用地面积的 43.22%，无区域基础设施用地。非建设用地 241.51 公顷，占总用地的 56.78%。

规划总用地统计表

|       | 用地分类                       | 用地面积   | 占总用地面积比例<br>(%) | 备注                                                                                      |
|-------|----------------------------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 建设用地  | 城乡建设用地                     | 183.87 | 43.22           | 为便捷管理，依据《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）本次方案区域建设用地类型除新增高速公路用地外统一纳入城乡建设用地计算。 |
|       | 区域基础设施用地及其他建设用地            | 0      | 0               | 本次计算仅涵盖新增高速公路用地。                                                                        |
|       | 小计                         | 183.87 | 43.22           |                                                                                         |
| 非建设用地 | 耕地/园地/林地/草地/湿地<br>农业设施建设用地 | 200.56 | 47.15           |                                                                                         |
|       | 陆地水域                       | 40.95  | 9.63            |                                                                                         |
|       | 小计                         | 241.51 | 56.78           |                                                                                         |
| 总用地面积 |                            | 425.38 | 100.00          |                                                                                         |

第28条 用地布局

1. 居住用地

规划居住用地共 15.77 公顷，占建设用地面积的 8.58%，其中一类农村宅基地 15.44 公顷，农村社区服务设施用地 0.33 公顷。

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 3.87 公顷，占建设用地面积的 2.10%。其中，机关团体用地 0.59 公顷，为现状水利部门办公用地（位于 02 街坊）；教育用地 2.90 公顷，为现状庄西陇小学（位于 01 街坊）、大巷小学（位于 02 街坊）、天宁小学（位于 03 街坊）、德修小学（位于 04 街坊）；体育用地 0.19 公顷，为规划一处中型多功能运动场地（位于 02 街坊）；医疗卫生用地 0.18 公顷，为现状庄西陇村（位于 01 街坊）、大巷村（位于 02 街坊）、天宁村（位于 03 街坊）、德修村（位于 04 街坊）、礼阳龙美村（位于 04 街坊）卫生站。

3. 商业服务业用地

规划商业服务业用地 5.43 公顷，占建设用地面积的 2.95%，均为商业用地，其中公用设施营业网点用地 0.10 公顷，为现状 1 处加油站（位于 02 街坊）。

4. 工矿与仓储用地

规划工矿与仓储用地 23.88 公顷，占建设用地面积的 12.99%。均为二类工业用地，主要位于 02 街坊。

5. 交通运输用地

规划交通运输用地 34.07 公顷，占建设用地面积的 18.53%。其中铁路用地 5.58 公顷；公路用地 20.58 公顷，主要为具有重要交通用途的快速路、主次支路，分为刚性传导道路及弹性传导道路，详细范围参见单元传导控制图则；其余为其他交通设施用地 7.80 公顷。

6. 公用设施用地

规划公用设施用地 4.18 公顷，占建设用地面积的 2.27%，为现状保留公用设施。为供电用地、供燃气用地、水工设施用地以及其他公用设施用地。

7. 绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地 5.49 公顷，占建设用地的 2.99%。其中公园绿地 3.96 公顷，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；防护绿地 1.04 公顷，广场用地 0.49 公顷。

8. 功能主导用地

规划居住功能主导用地 42.64 公顷，占建设用地面积的 23.23%，分布在 01、03、04 街坊；工业或物流功能主导用地 46.68 公顷，占建设用地面积的 25.43%，分布在 01、03、04 街坊；商业功能主导用地 0.79 公顷，占建设用地面积的 0.42%，分布在 04 街坊。

9. 非建设用地

非建设用地共 241.51 公顷。其中耕地\园地\林地\草地\农业设施用地面积 200.56 公顷，陆地水域面积 40.95 公顷。

用地功能汇总表

| 一级类别           | 二级类别 | 三级类别 | 类别名称               | 面积(公顷) | 占总用地比例(%) |
|----------------|------|------|--------------------|--------|-----------|
| 01\02\03\04\06 |      |      | 耕地\园地\林地\草地\农业设施用地 | 200.56 | 47.15     |
| 07             |      |      | 居住用地               | 15.77  | 3.71      |
| 08             |      |      | 公共管理与公共服务用地        | 3.87   | 0.91      |
| 09             |      |      | 商业服务业用地            | 5.43   | 1.28      |
| 10             |      |      | 工矿用地               | 23.88  | 5.61      |
| 12             |      |      | 交通运输用地             | 34.07  | 8.01      |
| 13             |      |      | 公用设施用地             | 4.18   | 0.98      |
| 14             |      |      | 绿地与开敞空间用地          | 5.49   | 1.29      |
| 15             |      |      | 特殊用地               | 1.07   | 0.25      |
| 17             |      |      | 陆地水域               | 40.95  | 9.63      |
| 功能主导用地         |      |      | 居住功能主导用地           | 42.64  | 10.02     |
|                |      |      | 工业或物流功能主导用地        | 46.68  | 10.97     |
|                |      |      | 商业功能主导用地           | 0.79   | 0.18      |
| 建设用地           |      |      |                    | 183.87 | 43.22     |
| 非建设用地          |      |      |                    | 241.51 | 56.78     |
| 总用地            |      |      |                    | 425.38 | 100.00    |

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(%) | 占总用地比例(%) |
|------|------|--------|-------------|--------|------------|-----------|
| 07   |      |        | 居住用地        | 15.77  | 8.58       | 3.71      |
|      | 0703 |        | 农村宅基地       | 15.44  | 8.40       | 3.63      |
|      |      | 070301 | 一类农村宅基地     | 15.44  | 8.40       | 3.63      |
|      | 0704 |        | 农村社区服务设施用地  | 0.33   | 0.18       | 0.08      |
| 08   |      |        | 公共管理与公共服务用地 | 3.87   | 2.10       | 0.91      |
|      | 0801 |        | 机关团体用地      | 0.59   | 0.32       | 0.14      |
|      | 0804 |        | 教育用地        | 2.90   | 1.58       | 0.68      |
|      | 0805 |        | 体育用地        | 0.19   | 0.11       | 0.05      |
|      | 0806 |        | 医疗卫生用地      | 0.18   | 0.10       | 0.04      |
| 09   |      |        | 商业服务业用地     | 5.43   | 2.95       | 1.28      |
|      | 0901 |        | 商业用地        | 5.43   | 2.95       | 1.28      |
|      |      | 090105 | 公用设施营业网点用地  | 0.10   | 0.05       | 0.02      |
| 10   |      |        | 工矿用地        | 23.88  | 12.99      | 5.61      |

|                |      |        |                    |        |        |        |
|----------------|------|--------|--------------------|--------|--------|--------|
|                | 1001 |        | 工业用地               | 23.88  | 12.99  | 5.61   |
|                |      | 100102 | 二类工业用地             | 23.88  | 12.99  | 5.61   |
| 12             |      |        | 交通运输用地             | 34.07  | 18.53  | 8.01   |
|                | 1201 |        | 铁路用地               | 5.58   | 3.03   | 1.31   |
|                | 1202 |        | 公路用地               | 20.58  | 11.19  | 4.84   |
|                | 1209 |        | 其他交通设施用地           | 7.80   | 4.24   | 1.83   |
| 13             |      |        | 公用设施用地             | 4.18   | 2.27   | 0.98   |
|                | 1303 |        | 供电用地               | 0.83   | 0.45   | 0.19   |
|                | 1304 |        | 供燃气用地              | 0.43   | 0.24   | 0.1    |
|                | 1312 |        | 水工设施用地             | 2.65   | 1.44   | 0.62   |
|                | 1313 |        | 其他公用设施用地           | 0.26   | 0.14   | 0.06   |
| 14             |      |        | 绿地与开敞空间用地          | 5.49   | 2.99   | 1.29   |
|                | 1401 |        | 公园绿地               | 3.96   | 2.16   | 0.93   |
|                | 1402 |        | 防护绿地               | 1.04   | 0.57   | 0.24   |
|                | 1403 |        | 广场用地               | 0.49   | 0.26   | 0.11   |
| 15             |      |        | 特殊用地               | 1.07   | 0.58   | 0.25   |
|                | 1506 |        | 殡葬用地               | 0.20   | 0.11   | 0.05   |
| 功能主导用地         |      |        | 居住功能主导用地           | 42.64  | 23.23  | 10.02  |
|                |      |        | 工业或物流功能主导用地        | 46.68  | 25.43  | 10.97  |
|                |      |        | 商业功能主导用地           | 0.79   | 0.42   | 0.18   |
| 建设用地           |      |        |                    | 183.87 | 100.00 | 43.22  |
| 01\02\03\04\06 |      |        | 耕地\园地\林地\草地\农业设施用地 | 200.56 | /      | 47.15  |
| 17             |      |        | 陆地水域               | 40.95  |        | 9.63   |
|                | 1701 |        | 河流水面               | 2.88   |        | 0.68   |
|                | 1704 |        | 坑塘水面               | 22.03  |        | 5.18   |
|                | 1705 |        | 沟渠                 | 16.05  |        | 3.78   |
| 非建设用地          |      |        |                    | 241.51 | /      | 56.78  |
| 总用地            |      |        |                    | 425.38 | /      | 100.00 |

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

1.居住用地

城镇住宅用地宜不大于 2.8，二类农村宅基地容积率不高于 3.0。一类农村宅基地按建筑层数不超过 4 层，建筑高度（含夹层和车库）不应超过 15 米进行管控。

2.商业服务用地

商业服务业容积率不高于 4.8。

3.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

城镇住宅用地多层（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%。一类农村宅基地按建筑主朝向间距宜不小于 4 米，次朝向间距宜不小于 2 米进行管控。二类农村宅基地建筑密度不大于 35%。

2. 商业服务用地

- (1) 商业、办公建筑密度不大于 40%；

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 10%

3. 工业、仓储用地

- (1) 工业用地绿地率不小于 10%；

4. 公共服务设施用地

- (2) 教育、医疗、文化、体育类用地绿地率不小于 25%；
- (3) 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、1 条次干路、1 条支路及 17 条村道组成，包括护堤路、东彩路、潮汕快速东线、星新路等。规划区可快捷联系周边镇区、潮州中心城区。

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“两横一纵”的市政道路骨架路网系统。

(1) 主干路

规划区内主干路有护堤路、东彩路、潮汕快速东线，道路规划红线宽度 30-45 米，双向 6 车道，

实现片区对外联系功能。

（2）次干路

次干路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。规划红线宽度 22 米，双向 4 车道。

（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 18 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 7 米，人车混行，双向车道设置道路中心线控制。

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        |
|------|--------|---------|---------|-----------|
| 主干路  | 30     | 双向 6 车道 | C-C     | 护堤路       |
|      | 40     | 双向 6 车道 | A-A     | 潮汕快速东线    |
|      | 45     | 双向 6 车道 | E-E     | 东彩路       |
| 次干路  | 22     | 双向 4 车道 | B-B     | 星新路       |
| 支路   | 18     | 双向 2 车道 | F-F     | 规划支路      |
| 村道   | 7      | 双向 2 车道 | D-D     | 规划村道 1-17 |

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  |     | A 或 B | B 或 C 或 D | B 或 D 或 F |
| 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 公共交通便利

规划范围内不涉及配套公交首末站，停靠站可兼容其他性质用地设置。

第37条 慢行交通便利

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

规划保留 1 个现状加油加气站，位于 02 街坊，建议加油加气站结合实际条件增设充电桩等设施，服务新能源汽车充电需求。

2. 公共停车场

规划不少于 4 个社会公共停车场，01-04 街坊各 1 处。总共提供机动车泊位不低于 198 泊，鼓励采用立体停车楼或兼容用地设置增加停车泊位。其中 01 街坊不低于 87 泊，02 街坊不低于 57 泊，03 街坊不低于 42 泊，04 街坊不低于 12 泊。

停车楼（库）的建筑面积，宜按每个停车位 30 m²~40 m²计。

停车场内应按照相关标准要求配置充换电桩或预留充换电设施接口，以满足新能源汽车出行需求。

| 项目    | 规模        | 数量 |      |      | 备注   | 所在街坊                    |
|-------|-----------|----|------|------|------|-------------------------|
|       |           | 总数 | 规划新增 | 现状保留 |      |                         |
| 公共停车场 | 不少于 198 泊 | 4  | 4    | /    | 独立占地 | 01 街坊、02 街坊、03 街坊、04 街坊 |

| 项目    | 规模         | 数量 |      |      | 备注   | 所在街坊  |
|-------|------------|----|------|------|------|-------|
|       |            | 总数 | 规划新增 | 现状保留 |      |       |
| 加油加气站 | 占地面积 988m² | 1  | /    | 1    | 独立占地 | 02 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 m²；     | 泊/100 m²建筑面积 | 0.8~1.0   | ≥0.6             |
|       | 每户建筑面积 90-144 m²； |              | 1.0~1.2   |                  |
|       | 每户建筑面积>144 m²     |              | 1.2~1.5   |                  |
| 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    | 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 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39条 规划目标

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、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，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》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，并结合省相关政策要求和本地区的实际情况设置。

第42条 医疗卫生设施

规划医疗卫生用地 0.18 公顷，为现状德修村、礼阳龙美村卫生站（位于 04 街坊）。

第43条 教育科研设施

规划教育用地 2.90 公顷，为现状庄西陇小学（位于 01 街坊）、大巷小学（位于 02 街坊）、天宁小学（位于 03 街坊）、德修小学（位于 04 街坊）。

第44条 体育设施

规划体育用地 0.19 公顷，为规划新增 1 处中型多功能运动场地（位于 02 街坊），规划依据 5-10 分钟生活圈，规划新增 5 处室外综合健身场地，结合用地附设，位于 01、02、03、04 街坊。

第45条 文化设施

规划范围内无文化设施用地，规划结合 5-10 分钟生活圈新增 4 处文化活动站，结合公园绿地、农村社区服务设施用地附设，不独立占地，位于 01、02、03、04 街坊。



第46条 社会福利设施

规划依据 5-10 分钟生活圈，新增 4 所老年人日间照料中心（托老所），结合居住功能主导用地、商业用地以及农村社区服务设施用地附设，位于 01、02、03、04 街坊。

第47条 商业服务设施

规划商业用地 5.43 公顷，商业功能主导用地 0.79 公顷，依据 15 分钟生活圈规划新增 3 处生鲜超市，位于 02 街坊、03 街坊、04 街坊，结合用地附设。另外，规划依据 5-10 分钟生活圈新增 2 处社区商业网点，结合用地附设，不独立占地，位于 02 街坊 1 处、04 街坊 1 处。

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 |                                      |                |
| 小学        | /                    | 4     | 0    | 4    | 现状保留庄西陇小学、大巷小学、天宁小学、德修小学             | 01、02、03、04 街坊 |
| 幼儿园       | /                    | 5     | 2    | 3    | 现状保留新星、家家乐、合众幼儿园，规划结合用地附设            | 01、02、03、04 街坊 |
| 文化活动站     | 建筑面积 250-1200 m² /处  | 4     | 4    | 0    | 结合用地附设                               | 01、02、03、04 街坊 |
| 卫生站       | 建筑面积 100-200 m² /处   | 5     | 0    | 5    | 现状保留庄西陇村、大巷村、天宁村、德修村、礼阳龙美村卫生站，结合用地附设 | 01、02、03、04 街坊 |
| 老年人日间照料中心 | 建筑面积 300 m² /处       | 4     | 4    | 0    | 结合用地附设                               | 01、02、03、04 街坊 |
| 中型多功能运动场地 | 用地面积 1310-2460 m² /处 | 1     | 1    | 0    | 宜独立占地                                | 02 街坊          |
| 室外综合健身场地  | 用地面积 150-750 m² /处   | 5     | 5    | 0    | 结合用地附设                               | 01、02、03、04 街坊 |
| 生鲜超市      | 建筑面积不低于 750 m²       | 3     | 3    | 0    | 结合用地附设                               | 02、03、04 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 |        |          |
| 社区商业网点 | /  | 2     | 2    | 0    | 结合用地附设 | 02、04 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 5.49 公顷，占建设用地面积的 2.99%，包括公园绿地、防护绿地、广场用地。规划公园绿地面积为 3.96 公顷，防护绿地 1.04 公顷，广场用地面积为 0.49 公顷。

1. 公园绿地

规划公园绿地用地面积为 3.96 公顷，占建设用地面积的 2.16%，包括游园、休憩公园等。

2. 防护绿地

规划防护绿地面积为 1.04 公顷，占建设用地面积的 0.57%，包括工业用地与住宅之间的防护绿化带。

2. 广场用地

规划广场用地用地面积为 0.49 公顷，占建设用地面积的 0.26%，主要为活动广场用地。

第49条 开敞空间规划

规划形成“一轴两廊多点”的开敞空间体系

一轴：精细化打造韩江水系、护堤路两侧河流沿岸景观，打造集生态、休憩一体的城市绿轴。

两廊：高品质打造主次干道人行步道及非机动车道，打造集通行、休憩一体的城市绿廊。

多点：结合组团功能规划绿地、城市公园等若干节点，打造类型丰富、充满活力的点状公共空间。

第十章 市政防灾设施规划

第50条 给水工程

1. 供水量预测

预测规划片区内供水量为 0.33 万 m³/d。

2. 规划水源

本规划片区自来水现状由赐茶二厂供应，赐茶二厂的现状供水规模为 12 万 m³/d，远期由赐茶二厂和新浮洋水厂联合供水，规划新浮洋水厂的供水规模为 20 万 m³/d。

3. 给水管网规划

沿规划片区内的主要道路敷设给水管道，供水管网系统成环成网，规划管径范围 DN150～DN1000，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

规划片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%；

预测规划片区内总污水量约为 0.21 万 m³/d。

3. 污水设施规划

规划片区污水远期渐次接入规划庵埠北片污水处理厂、现状潮安区污水处理厂处理，规划庵

埠北片污水处理厂处理规模为 12 万 m³/d，现状潮安区污水处理厂处理规模为 8 万 m³/d，满足规划片区污水排放处理需求。

4. 污水管网规划

规划片区污水管道按照重力流为原则，沿道路顺坡敷设，规划保留现状污水管道，完善规划片区内市政道路污水管道，规划污水管径 d200～d500。

5. 污水排放标准

为确保污水处理厂的正常运行，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，规划片区内的工业污水需进行预处理，处理达标后，还需向有关部门进行申报，同意后方可排入市政管网。

经处理后出水执行《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52条 雨水工程

1. 雨水计算参数

由于规划片区没有暴雨强度公式，采用与规划片区距离较近、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

规划片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转输，减小雨水管道管径，雨水管尺寸为 d500~d1350。

第53条 电力工程

1. 负荷预测

预测规划片区用电负荷约为 4.5MW。

2. 高压电网规划



- (1) 变电站规划

规划片区电力主要由区内南侧现状 110kV 礼阳站供应，单元内无新增 110kV 变电站设施。
- (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         |
| 220kV | 40        | 6         |

3. 中压电网规划

(1) 规划 1 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 3m×6m，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) 规划片区内 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

预测规划片区全年使用天然气量为 141.83 万 Nm<sup>3</sup>/年。

2. 气源规划

根据上位规划，规划片区天然气气源由位于规划片区外西南侧现状潮安干线的潮安中压调压站和位于规划片区外北侧龙湖 LNG 气化站提供，本规划片区无天然气供气站。

本规划片区内有一座现状的液化石油气储配站，为集东燃气有限公司储配站。

3. 燃气设施规划

规划片区内中压管网采取环状布置，规格为 de110-de400。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

预测规划片区固定电话用户为 0.40 万线，固定宽带网络用户为 0.33 万端，有线电视用户 0.2 万户，移动通信用户为 0.88 万卡号。

2. 通信机房规划

本规划片区现状无汇聚机房，规划新增一座汇聚机房，形式为附设式，由多家运营商共建共享，同时满足多家运营商接入需要，需建筑面积约为 400-600 m²(按 4-5 家共建)，满足规划片区内需求。

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，规划片区服务人口规模为 7312 人，生活垃圾产生量为 8.77 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。本次规划片区无规划垃圾转运站，需运至规划片区外现状垃圾转运站，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。

14

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。

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57条 防洪排涝工程

1. 防洪标准

（1）防洪标准的选取  
根据《防洪标准》（GB50201-2014），选取规划防洪标准为能有效应对 20 年一遇暴雨。

（2）规划防洪标准  
规划片区内排洪标准为有效应对 20 年一遇暴雨。

2. 排涝标准

（1）排涝标准的选取  
根据《城镇内涝防治技术规范》（GB 51222-2017），排涝标准按能有效应对 20 年一遇暴雨，且需同时满足地面积水设计标准：（1）居民住宅和工商业建筑物的底层不进水；（2）道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。

根据上位规划，规划片区内涝设计重现期达到 30 年以上，重要地区内涝设计重现期达到 50 年以上。

（2）规划排涝标准

本规划片区内排涝标准为有效应对 30 年一遇暴雨。

第58条 消防人防工程

1. 消防工程

消防站至规划片区距离需满足《城市消防规划规范》（GB 51080-2015）中规定的“5min 时间”的原则，本片区无规划消防站，由片区外的消防站来满足消防需求。

消防供水依据消防给水及消火栓系统技术规范（GB 50974-2014），规划片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 15L/S，总消防水量为 15L/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：规划片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片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片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。规划片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59条 抗震工程

规划片区新建、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 |        |             |
| 110kV 礼阳站 | 占地面积 8274m²       | 1  | /    | 1    | 独立占地   | 04 街坊       |
| 液化石油气储配站  | 占地面积 4344m²       | 1  | /    | 1    | 独立占地   | 02 街坊       |
| 汇聚机房      | 建筑面积 400～600 m²/处 | 1  | 1    | /    | 结合用地附设 | 04 街坊       |
| 公共厕所      | 建筑面积 30～80 m²/座   | 4  | 4    | /    | 结合用地附设 | 02、03、04 街坊 |
| 垃圾收集站     | 建筑面积 120～200 m²/处 | 1  | 1    | /    | 结合用地附设 | 03 街坊       |

## 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

结合规划片区场地特征，本次规划道路竖向整体由东向西逐渐降低，依据现状地形条件和河流水系，将雨水就近排入水体或规划片区外，污水汇入污水处理厂。

规划地面形式宜为平坡式，地块的标高宜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。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。

| 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

高要求打造东凤镇生活、产业融合发展片区，促进城乡协调发展，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

规划定义护堤路、星新路两侧为重要形象片区，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。依托韩江河流域水系打造片区标志性开敞绿轴，轴线内布置有连续的慢行步道、骑行道和遮荫设施。依托护堤路、星新路、潮汕快速东线等主次干道打造特色城市绿廊。

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 59.22 公顷，建设用地面积 41.56 公顷，占街坊面积的 70.18%。

居住功能主导用地 22.17 公顷，工业或物流功能主导用地 7.15 公顷。

规划街坊总建筑规模上限为 114.85 万 m²，毛容积率上限为 1.94。其中，居住规模上限为 77.87 万 m²，商业规模上限 4.82 万 m²，工业及仓储规模上限 32.16 万 m²。规划街坊路网密度下限为 5.45km/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） |                   | 59. 22        |                                         |    |                                     |
| 规模控制     | 建设用地面积（公顷）        |               | 41. 56                                  |    |                                     |
|          | 功能主导用地面积          |               | 居住功能主导用地 22. 17 公顷，工业或物流功能主导用地 7. 15 公顷 |    |                                     |
|          | 毛容积率              |               | ≤1. 94                                  |    |                                     |
|          | 居住人口规模（人）         |               | 3236                                    |    |                                     |
|          | 总建筑规模（万 m²）       |               | ≤114. 85                                |    |                                     |
|          | 其中                | 居住规模（万 m²）    | ≤77. 87                                 |    |                                     |
|          |                   | 商业规模（万 m²）    | ≤4. 82                                  |    |                                     |
|          |                   | 工业及仓储规模（万 m²） | ≤32. 16                                 |    |                                     |
| 道路密度     | 街坊路网密度控制（km/k m²） |               | ≥5. 45                                  |    |                                     |
| 设施配套     |                   |               | 名称                                      | 数量 | 规模备注                                |
|          | 公共服务设施配套          |               | 小学                                      | 1  | /现状保留庄西陇小学                          |
|          |                   |               | 幼儿园                                     | 1  | /结合用地附设                             |
|          |                   |               | 文化活动站                                   | 1  | 建筑面积 250-1200 m²/处结合用地附设            |
|          |                   |               | 卫生站                                     | 1  | 建筑面积 100-200 m²/处现状保留庄西陇村卫生站，结合用地附设 |

| 管控要素   |      | 管控内容      |         |                   |              |
|--------|------|-----------|---------|-------------------|--------------|
|        |      | 老年人日间照料中心 | 1       | 建筑面积 300 m²/处     | 结合用地附设       |
|        |      | 室外综合健身场地  | 1       | 用地面积 150-750 m²/处 | 结合用地附设       |
|        | 市政设施 |           | /       | /                 | /            |
|        | 交通设施 |           | 社会公共停车场 | 1                 | 不低于 87 泊规划新增 |
| 其他控制要求 |      | /         |         |                   |              |

第66条 02街坊传导控制

02街坊为居住、产业协调发展的产城融合街坊，街坊面积为 133.83 公顷，建设用地面积 61.17 公顷，占街坊面积的 45.71%。

规划街坊总建筑规模上限为 203.92 万 m²，毛容积率上限为 1.52。其中，居住规模上限为 54.26 万 m²，商业规模上限 42.18 万 m²，工业及仓储规模上限 107.48 万 m²。规划街坊路网密度下限为 3.50km/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、产业协调发展的产城融合街坊 |          |    |                          |
| 街坊面积（公顷） |                   | 133. 83          |          |    |                          |
| 规模控制     | 建设用地面积（公顷）        |                  | 61. 17   |    |                          |
|          | 功能主导用地面积          |                  | /        |    |                          |
|          | 毛容积率              |                  | ≤1. 52   |    |                          |
|          | 居住人口规模（人）         |                  | 1976     |    |                          |
|          | 总建筑规模（万 m²）       |                  | ≤203. 92 |    |                          |
|          | 其中                | 居住规模（万 m²）       | ≤54. 26  |    |                          |
|          |                   | 商业规模（万 m²）       | ≤42. 18  |    |                          |
|          |                   | 工业及仓储规模（万 m²）    | ≤107. 48 |    |                          |
| 道路密度     | 街坊路网密度控制（km/k m²） |                  | ≥3. 50   |    |                          |
| 设施配套     | 公共服务设施配套          |                  | 名称       | 数量 | 规模备注                     |
|          |                   |                  | 小学       | 1  | /现状保留大巷小学                |
|          |                   |                  | 幼儿园      | 1  | /结合用地附设                  |
|          |                   |                  | 文化活动站    | 1  | 建筑面积 250-1200 m²/处结合用地附设 |

| 管控要素 |        | 管控内容      |   |                     |                   |
|------|--------|-----------|---|---------------------|-------------------|
|      |        | 卫生站       | 1 | 建筑面积 100-200 m²/处   | 现状保留大巷村卫生站，结合用地附属 |
|      |        | 老年人日间照料中心 | 1 | 建筑面积 300 m²/处       | 结合用地附属            |
|      |        | 中型多功能运动场地 | 1 | 用地面积 1310-2460 m²/处 | 宜独立占地             |
|      |        | 室外综合健身场地  | 1 | 用地面积 150-750 m²/处   | 结合用地附属            |
|      |        | 生鲜超市      | 1 | 建筑面积不低于 750 m²      | 结合用地附属            |
|      |        | 社区商业网点    | 1 | /                   | 结合用地附属            |
|      | 市政设施   | 垃圾收集站     | 1 | 建筑面积≥80 m²/处        | 结合用地附属            |
|      |        | 公共厕所      | 1 | 建筑面积 50m²/处         | 结合用地附属            |
|      | 交通设施   | 社会公共停车场   | 1 | 不低于 57 泊            | 规划新增              |
|      | 其他控制要求 |           | / |                     |                   |

第67条 03 街坊传导控制

03 街坊为居住主导的村庄组团，街坊面积为 124.50 公顷，建设用地面积 36.34 公顷，占街坊面积的 29.19%。

规划街坊总建筑规模上限 125.09 万 m²，毛容积率上限为 1.00。其中，居住规模上限 37.97 万 m²，商业规模上限 12.02 万 m²，工业及仓储规模上限 75.10 万 m²。规划街坊路网密度下限为 3.74km/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     |             | 居住主导的村庄组团  |                                          |
| 街坊面积（公顷） |             | 124. 50    |                                          |
| 规模控制     | 建设用地面积（公顷）  |            | 36. 34                                   |
|          | 功能主导用地面积    |            | 居住功能主导用地 10. 74 公顷，工业或物流功能主导用地 16. 69 公顷 |
|          | 毛容积率        |            | ≤1. 00                                   |
|          | 居住人口规模（人）   |            | 1471                                     |
|          | 总建筑规模（万 m²） |            | ≤125. 09                                 |
|          | 其中          | 居住规模（万 m²） | ≤37. 97                                  |
|          |             | 商业规模（万 m²） | ≤12. 02                                  |

| 管控要素 |                   |               | 管控内容      |    |                    |            |
|------|-------------------|---------------|-----------|----|--------------------|------------|
|      |                   | 工业及仓储规模（万 m²） | ≤75. 10   |    |                    |            |
| 道路密度 | 街坊路网密度控制（km/k m²） |               | ≥3. 74    |    |                    |            |
| 设施配套 | 公共服务设施配套          |               | 名称        | 数量 | 规模                 | 备注         |
|      |                   |               | 小学        | 1  | /                  | 现状保留天宁小学   |
|      |                   |               | 幼儿园       | 1  | /                  | 现状保留新星幼儿园  |
|      |                   |               | 文化活动站     | 1  | 建筑面积 250-1200 m²/处 | 结合用地附属     |
|      |                   |               | 卫生站       | 1  | 建筑面积 100-200 m²/处  | 现状保留天宁村卫生站 |
|      |                   |               | 老年人日间照料中心 | 1  | 建筑面积 300 m²/处      | 结合用地附属     |
|      |                   |               | 室外综合健身场地  | 1  | 用地面积 150-750 m²/处  | 结合用地附属     |
|      |                   |               | 生鲜超市      | 1  | 建筑面积不低于 750 m²     | 现状保留天宁菜市场  |
|      | 市政设施              |               | 公共厕所      | 2  | 建筑面积 50m²/处        | 结合用地附属     |
|      | 交通设施              |               | 社会公共停车场   | 1  | 不低于 42 泊           | 规划新增       |
|      | 其他控制要求            |               | /         |    |                    |            |

第68条 04 街坊传导控制

04 街坊为居住、产业协调发展的产城融合街坊，街坊面积为 107.83 公顷，建设用地面积 44.80 公顷，占街坊面积的 41.55%。

规划街坊总建筑规模上限 156.46 万 m²，毛容积率上限为 1.45。其中，居住规模上限 34.41 万 m²，商业规模上限 19.20 万 m²，工业及仓储规模上限 102.85 万 m²。规划街坊路网密度下限为 5.48km/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、产业协调发展的产城融合街坊 |                                                             |                    |                     |
| 街坊面积（公顷） |                   | 107. 83          |                                                             |                    |                     |
| 规模控制     | 建设用地面积（公顷）        |                  | 44. 80                                                      |                    |                     |
|          | 功能主导用地面积          |                  | 居住功能主导用地 9. 74 公顷，商业功能主导用地面积 0. 79 公顷，工业或物流功能主导用地 22. 86 公顷 |                    |                     |
|          | 毛容积率              |                  | ≤1. 45                                                      |                    |                     |
|          | 居住人口规模（人）         |                  | 139                                                         |                    |                     |
|          | 总建筑规模（万 m²）       |                  | ≤156. 46                                                    |                    |                     |
|          | 其中                | 居住规模（万 m²）       | ≤34. 41                                                     |                    |                     |
|          |                   | 商业规模（万 m²）       | ≤19. 20                                                     |                    |                     |
|          |                   | 工业及仓储规模（万 m²）    | ≤102. 85                                                    |                    |                     |
| 道路密度     | 街坊路网密度控制（km/k m²） |                  | ≥5. 48                                                      |                    |                     |
| 设施配套     | 公共服务设施配套          | 名称               | 数量                                                          | 规模                 | 备注                  |
|          |                   | 小学               | 1                                                           | /                  | 现状保留德修小学            |
|          |                   | 幼儿园              | 2                                                           | /                  | 现状保留家<br>乐、合众幼儿园    |
|          |                   | 文化活动站            | 1                                                           | 建筑面积 250~1200 m²/处 | 结合用地附设              |
|          |                   | 卫生站              | 2                                                           | 建筑面积 100~200 m²/处  | 现状保留德修村卫生站、礼阳龙美村卫生站 |
|          |                   | 老年人日间照料中心        | 1                                                           | 建筑面积 300 m²/处      | 结合用地附设              |
|          |                   | 室外综合健身场地         | 2                                                           | 用地面积 150~750 m²/处  | 结合用地附设              |
|          |                   | 生鲜超市             | 1                                                           | 建筑面积不低于 750 m²     | 结合用地附设              |
|          |                   | 社区商业网点           | 1                                                           | /                  | 结合用地附设              |
|          | 市政设施              | 110kV 礼阳站        | 1                                                           | 占地面积 8274m²        | 独立占地                |
|          |                   | 汇聚机房             | 1                                                           | 建筑面积 400~600 m²/处  | 结合用地附设              |

| 管控要素   |      | 管控内容    |   |                 |        |
|--------|------|---------|---|-----------------|--------|
|        |      | 公共厕所    | 2 | 建筑面积 30~80 m²/座 | 结合用地附设 |
|        | 交通设施 | 社会公共停车场 | / | 不低于 12 泊        | 规划新增   |
| 其他控制要求 |      | /       |   |                 |        |

第十四章 土地整备

第69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。

第十五章 规划实施管理

第70条 规划传导

本规划是指导潮州市潮安区东凤镇 CZ-CA-15-02 单元开发建设的法定依据，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。

第71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、产业板块、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72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73条 一类农村宅基地“通则”管理

属于地块开发细则中规划为一类农村宅基地的地块范围内且符合一户一宅政策要求的农户建造单宗独户或单宗联排农房，可以依据“通则式”规划管理规定核发规划许可。

- 1、用地面积控制。严格控制户均用地面积，户均用地原则上应控制在 150 平方米以内。
- 2、建筑间距、朝向、阳台建设控制。建筑主朝向间距宜不小于 4 米，次朝向间距宜不小于 2 米。住宅应在用地产权范围进行建设，巷道宽度大于 4 米的，如有村规民约，由村委会提供书面证明后，外挑阳台可适当超出用地产权范围，外挑不宜超出 1 米，阳台外侧距巷道中线不小于 2 米，净空高度不低于 4 米。（2）建筑间距应不妨害相邻权、地役权，应保证相邻房屋的正常采光和通行要求，并符合《农村防火规范》（GB 50039）、《建筑设计防火规范（2019 版）》（GB 50016-2014）等相关要求和建设标准。
- 3、建筑临路控制。（1）针对村道路用地，新建农村建筑宜后退村庄道路 1 米以上，临路方向后退距离如村内有约定的，按照约定退让距离执行。（2）针对公路用地，应按照《公路安全保护条例》执行。（3）针对市政道路，应按照《潮州市城乡规划建设技术规定》（2023 年）相关规定。（4）临路方向宜与同侧现状建筑外墙面边界齐平，保证沿路建筑的整齐美观。
- 4、住宅建设控制。住宅的基础不得超出用地产权范围且不得影响规划道路、巷道、四邻基础、地下管线及其他公共设施自本规划批复后，后续国家、省、市、区出台相关管理上位规划或政策，参照执行。

附表

附表 1：底线要素控制一览表

|        | 指标面积      |
|--------|-----------|
| 永久基本农田 | 165.06 公顷 |
| 城镇开发边界 | 159.87 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      |
|--------|--------|----------|-----------|
| 城乡建设用地 | 城镇建设用地 | 现状城镇建设用地 | 168.67 公顷 |
|        |        | 有条件建设区   | 14.97 公顷  |
|        | 村庄建设用地 |          | 0 公顷      |
|        | 合计     |          | 183.87 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<br>(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  | 二类工业用地           | 100102 | 090101、110101、12               |                |
| 9  | 二类工业用地           | 100102 | 090101、100102、110101、110102、12 | 二类工业用地可 100%兼容 |
| 10 | 一类物流仓储用地         | 110101 | 090101、100102、12               |                |
| 11 | 二类物流仓储用地         | 110102 | 090101、100102、100102、110101、12 | 一类仓储用地可 100%兼容 |

| 序号 | 主导性质     |      | 可兼容用地性质      | 备注 |
|----|----------|------|--------------|----|
| 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

| 一级类别           | 二级类别 | 三级类别 | 类别名称               | 面积(公顷) | 占总用地比例(%) |
|----------------|------|------|--------------------|--------|-----------|
| 01\02\03\04\06 |      |      | 耕地\园地\林地\草地\农业设施用地 | 200.56 | 47.15     |
| 07             |      |      | 居住用地               | 15.77  | 3.71      |
| 08             |      |      | 公共管理与公共服务用地        | 3.87   | 0.91      |
| 09             |      |      | 商业服务业用地            | 5.43   | 1.28      |
| 10             |      |      | 工矿用地               | 23.88  | 5.61      |
| 12             |      |      | 交通运输用地             | 34.07  | 8.01      |
| 13             |      |      | 公用设施用地             | 4.18   | 0.98      |
| 14             |      |      | 绿地与开敞空间用地          | 5.49   | 1.29      |
| 15             |      |      | 特殊用地               | 1.07   | 0.25      |
| 17             |      |      | 陆地水域               | 40.95  | 9.63      |
| 功能主导用地         |      |      | 居住功能主导用地           | 42.64  | 10.02     |
|                |      |      | 工业或物流功能主导用地        | 46.68  | 10.97     |
|                |      |      | 商业功能主导用地           | 0.79   | 0.18      |
| 建设用地           |      |      |                    | 183.87 | 43.22     |
| 非建设用地          |      |      |                    | 241.51 | 56.78     |
| 总用地            |      |      |                    | 425.38 | 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(%) | 占总用地比例(%) |
|------|------|--------|-------------|--------|------------|-----------|
| 07   |      |        | 居住用地        | 15.77  | 8.58       | 3.71      |
|      | 0703 |        | 农村宅基地       | 15.44  | 8.40       | 3.63      |
|      |      | 070301 | 一类农村宅基地     | 15.44  | 8.40       | 3.63      |
|      | 0704 |        | 农村社区服务设施用地  | 0.33   | 0.18       | 0.08      |
| 08   |      |        | 公共管理与公共服务用地 | 3.87   | 2.10       | 0.91      |
|      | 0801 |        | 机关团体用地      | 0.59   | 0.32       | 0.14      |



|                |      |        |                    |        |        |        |
|----------------|------|--------|--------------------|--------|--------|--------|
|                | 0804 |        | 教育用地               | 2.90   | 1.58   | 0.68   |
|                | 0805 |        | 体育用地               | 0.19   | 0.11   | 0.05   |
|                | 0806 |        | 医疗卫生用地             | 0.18   | 0.10   | 0.04   |
| 09             |      |        | 商业服务业用地            | 5.43   | 2.95   | 1.28   |
|                | 0901 |        | 商业用地               | 5.43   | 2.95   | 1.28   |
|                |      | 090105 | 公用设施营业网点用地         | 0.10   | 0.05   | 0.02   |
| 10             |      |        | 工矿用地               | 23.88  | 12.99  | 5.61   |
|                | 1001 |        | 工业用地               | 23.88  | 12.99  | 5.61   |
|                |      | 100102 | 二类工业用地             | 23.88  | 12.99  | 5.61   |
| 12             |      |        | 交通运输用地             | 34.07  | 18.53  | 8.01   |
|                | 1201 |        | 铁路用地               | 5.58   | 3.03   | 1.31   |
|                | 1202 |        | 公路用地               | 20.58  | 11.19  | 4.84   |
|                | 1209 |        | 其他交通设施用地           | 7.80   | 4.24   | 1.83   |
| 13             |      |        | 公用设施用地             | 4.18   | 2.27   | 0.98   |
|                | 1303 |        | 供电用地               | 0.83   | 0.45   | 0.19   |
|                | 1304 |        | 供燃气用地              | 0.43   | 0.24   | 0.1    |
|                | 1312 |        | 水工设施用地             | 2.65   | 1.44   | 0.62   |
|                | 1313 |        | 其他公用设施用地           | 0.26   | 0.14   | 0.06   |
| 14             |      |        | 绿地与开敞空间用地          | 5.49   | 2.99   | 1.29   |
|                | 1401 |        | 公园绿地               | 3.96   | 2.16   | 0.93   |
|                | 1402 |        | 防护绿地               | 1.04   | 0.57   | 0.24   |
|                | 1403 |        | 广场用地               | 0.49   | 0.26   | 0.11   |
| 15             |      |        | 特殊用地               | 1.07   | 0.58   | 0.25   |
|                | 1506 |        | 殡葬用地               | 0.20   | 0.11   | 0.05   |
| 功能主导用地         |      |        | 居住功能主导用地           | 42.64  | 23.23  | 10.02  |
|                |      |        | 工业或物流功能主导用地        | 46.68  | 25.43  | 10.97  |
|                |      |        | 商业功能主导用地           | 0.79   | 0.42   | 0.18   |
| 建设用地           |      |        |                    | 183.87 | 100.00 | 43.22  |
| 01\02\03\04\06 |      |        | 耕地\园地\林地\草地\农业设施用地 | 200.56 | /      | 47.15  |
| 17             |      |        | 陆地水域               | 40.95  |        | 9.63   |
|                | 1701 |        | 河流水面               | 2.88   |        | 0.68   |
|                | 1704 |        | 坑塘水面               | 22.03  |        | 5.18   |
|                | 1705 |        | 沟渠                 | 16.05  |        | 3.78   |
| 非建设用地          |      |        |                    | 241.51 | /      | 56.78  |
| 总用地            |      |        |                    | 425.38 | /      | 100.00 |

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  |     | A 或 B | B 或 C 或 D | B 或 D 或 F |
| 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 |                                      |                |
| 小学        | /                    | 4     | 0    | 4    | 现状保留庄西陇小学、大巷小学、天宁小学、德修小学             | 01、02、03、04 街坊 |
| 幼儿园       | /                    | 5     | 2    | 3    | 现状保留新星、家家乐、合众幼儿园，规划结合用地附设            | 01、02、03、04 街坊 |
| 文化活动站     | 建筑面积 250-1200 m² /处  | 4     | 4    | 0    | 结合用地附设                               | 01、02、03、04 街坊 |
| 卫生站       | 建筑面积 100-200 m² /处   | 5     | 0    | 5    | 现状保留庄西陇村、大巷村、天宁村、德修村、礼阳龙美村卫生站，结合用地附设 | 01、02、03、04 街坊 |
| 老年人日间照料中心 | 建筑面积 300 m² /处       | 4     | 4    | 0    | 结合用地附设                               | 01、02、03、04 街坊 |
| 中型多功能运动场地 | 用地面积 1310-2460 m² /处 | 1     | 1    | 0    | 宜独立占地                                | 02 街坊          |
| 室外综合健身场地  | 用地面积 150-750 m² /处   | 5     | 5    | 0    | 结合用地附设                               | 01、02、03、04 街坊 |
| 生鲜超市      | 建筑面积不低于 750 m²       | 3     | 3    | 0    | 结合用地附设                               | 02、03、04 街坊    |
| 社区商业网点    | /                    | 2     | 2    | 0    | 结合用地附设                               | 02、04 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 |      |                             |
| 公共停车场 | 不少于 198 泊  | 4  | 4    | /    | 独立占地 | 01 街坊、02 街坊、<br>03 街坊、04 街坊 |
| 加油加气站 | 占地面积 988m2 | 1  | /    | 1    | 独立占地 | 02 街坊                       |

附表 9：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 |        |             |
| 110kV 礼阳站 | 占地面积 8274m²       | 1  | /    | 1    | 独立占地   | 04 街坊       |
| 液化石油气储配站  | 占地面积 4344m²       | 1  | /    | 1    | 独立占地   | 02 街坊       |
| 汇聚机房      | 建筑面积 400～600 m²/处 | 1  | 1    | /    | 结合用地附设 | 04 街坊       |
| 公共厕所      | 建筑面积 30～80 m²/座   | 4  | 4    | /    | 结合用地附设 | 02、03、04 街坊 |
| 垃圾收集站     | 建筑面积 120～200 m²/处 | 1  | 1    | /    | 结合用地附设 | 03 街坊       |