

潮州市潮安区龙湖镇 CZ-CA-13-08 单元详细规划

文本

（公示稿）

潮州市潮安区龙湖镇人民政府

广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司

2025 年 01 月

目 录

+第一章 总则	1
第 1 条 规划目的	1
第 2 条 规划区	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	3
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

第一节	目标定位
第 20 条 发展目标	5
第 21 条 功能定位	5
 第二节	 发展规模
第 22 条 人口规模	5
第 23 条 用地规模	5
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	6

第六章 开发强度..... 7

第 29 条 开发强度控制指标体系	7
第 30 条 容积率控制	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..... 8

第 33 条 区域交通规划	8
第 34 条 道路系统规划	8
第 35 条 道路交叉口规划	9
第 36 条 公共交通规划	9

第 37 条 慢行交通规划	9
第 38 条 交通设施规划	9
第八章 公共服务设施规划	10
第 39 条 规划目标	10
第 40 条 设施配置要求及标准	10
第 41 条 配置标准	10
第 42 条 行政办公用地	10
第 43 条 医疗卫生设施	10
第 44 条 教育科研设施	10
第 45 条 体育设施	10
第 46 条 文化设施	10
第 47 条 社会福利设施	10
第 48 条 商业服务设施	10
第九章 绿地与开敞空间规划	11
第 49 条 绿地系统	11
第 50 条 开敞空间规划	11
第十章 城市设计	11
第 51 条 城市设计目标	11
第 52 条 空间形态控制引导	11
第 53 条 公共空间系统引导	12
第十一章 街坊传导控制	12
第 54 条 01 街坊传导控制	12
第 55 条 02 街坊传导控制	12

第 56 条 03 街坊传导控制	13
第十二章 土地整备	13
第 57 条 土地整备方案	13
第十三章 规划实施管理	13
第 58 条 规划传导	13
第 59 条 建设时序	13
第 60 条 实施管理	13
第 61 条 一类农村宅基地“通则”管理	14
附表	15

第一章 总则

第 1 条规划目的

为了进一步增强龙湖镇土地管理，同时规范我镇土地管理程序，支撑龙湖镇发展需求，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，开展潮州市潮安区龙湖镇 CZ-CA-13-08 单元详细规划编制工作。

第 2 条规划区

本次 CZ-CA-13-08 单元规划区位于潮安区龙湖镇，范围涉及福南村、福北村、虎头村、欧坑村、康美村、东兴村，单元总用地面积 360.57 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. 《潮安区龙湖镇国土空间总体规划（2021-2035 年）暨镇村国土空间集成规划》
16. 《潮州市综合立体交通网规划（2021—2035 年）》；
17. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；

18. 《社区生活圈规划技术指南》（2021 年）；
19. 《广东省义务教育标准化学校标准》（2013 年）；
20. 《城市绿线管理办法》（中华人民共和国住建部令 112 号）；
21. 《城市黄线管理办法》（中华人民共和国住建部令 114 号）；
22. 《城市蓝线管理办法》（中华人民共和国住建部令 145 号）；
23. 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
24. 《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
25. 《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；
26. 《城市水系规划规范》GB50513-2009
27. 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；
28. 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
29. 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB55002-2021；
30. 《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962-2015）；
31. 《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
32. 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
33. 《室外排水设计标准》（GB50014-2021）
34. 《城市雨水调蓄工程技术规范》（GB51174-2017）
35. 《城镇内涝防治技术规范》（GB51222-2017）
36. 《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）；
37. 《生活饮用水水源水质标准》（CJ3020-93）；
38. 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）；
39. 《城市配电网规划设计规范》（GB 50613-2010）；
40. 《中国南方电网城市配电网技术导则》（Q/CSG 10012-2005）；
41. 《110 千伏及以下配电网规划技术指导原则（试行）》（Q/CSG1201023-2019）；
42. 《通信线路工程设计规范》（YD5102-2010）；
43. 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）；
44. 《城市有线广播电视网络设计规范》（GY5075-2005）；
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. 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，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龙湖镇 CZ-CA-13-08 单元（潮州市潮安区龙湖镇 03 单元）（下简称规划区）开发和建设的法定文件，自本规划批准公布之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应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龙湖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》、《广东省城市详细规划管理条例》（2014 修正）和《潮州市详细规划管理规定》（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 19.97 公顷，占总用地面积的 8.55%，零散分布于规划区内。

规划区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 137.65 公顷，占总用地面积的 58.93%。

3. 生态保护红线

本次规划区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	19.97 公顷
城镇开发边界	137.65 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 140.45 公顷，城镇建设用地 140.45，村庄建设用地 0 公顷。其中，现状建设用地 128.85 公顷，有条件建设区 11.60 公顷。

城乡建设用地指标一览表

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	128.85 公顷
		有条件建设区	11.60 公顷
	村庄建设用地		0 公顷
	合计		140.45 公顷

第 9 条城市四线管控

1. 城市绿线

规划划定绿线范围 0.16 公顷。主要为规划区内村庄公园。

2. 城市紫线

本单元不涉及城市紫线。

3. 城市黄线

本单元不涉及城市黄线。

4. 城市蓝线

规划划定城市蓝线范围 2.03 公顷。主要包括村内大型水塘。

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，参照广东省其他城市先进管理经验，提出单元详细规划条文管控内容，作为本规划后续管理工作的依据。若规划批复后市、区出台相关管理规定

则参照最新要求执行。

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

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

地块是组成控规街坊的基本单位。

第 11 条 单元管控要求

1. 落实上位规划管控要求

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

2. 确定功能定位和发展规模

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

3. 明确相关设施布局要求

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

4. 提出特色空间规划指引

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

5. 街坊范围

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

第 12 条 街坊管控要求

1. 用地功能指引

明确街坊的主导功能与及负面清单，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确的街坊：单元详细规划层面为增强规划可操作性和土地使用弹性，经营性城镇建设用地和可不独立占地的公益性设施原则上可在街坊层面采用混合大地块与细化用

地性质两种形式结合处理，反映具体主导用地功能，混合大地块比例不做要求。后续明确开发意向后应以街坊为单位整体开展地块开发细则编制，细化用地性质。混合大地块管控要求应符合本规划相关条文管控要求。

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

2. 规模控制

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

3. 道路交通指引

衔接单元管控要求，提出本各街坊的路网密度的管控要求。

4. 配套公共服务设施传导

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

第 13 条 地块管控要求

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

第 14 条 管控形式

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

定界控制：指对控制要素的空间边界作出规定。

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

指标控制：指对控制要素的规模等作出量化规定。

条文控制：指以条文的形式对控制要素提出定性的控制要求。

第 15 条 街坊划分

本规划共划分 6 个街坊。街坊划分遵循以下原则：

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

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-13-08**，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-13-08-01** 代表潮州市潮安区龙湖镇 **08** 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 **001** 起顺序编号。如 **CZ-CA-13-08-01001** 代表潮州市潮安区龙湖镇 **03** 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“**01001**”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，混合大地块主有 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	二类城镇住宅用地	070102	080404、080701、1207、1208、0901	
2	机关团体用地	0801	08、12	
3	商业用地 (不含旅馆用地)	0901	08、09、12	
4	商务金融用地	0902	08、09、12	
5	公园绿地	1401	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详细规划编制，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“工业集聚，文化宜居”为发展目标，打造工业集聚、生活便利、配套齐全生态社区。

第 21 条 功能定位

依托现状省道 S233，以实体制造业为主导，打造集工业办公、居住、公共服务、休闲商业为一体的宜居镇区。

第二节 发展规模

第 22 条 人口规模

规划单元居住人口规模上限为 5349 人，就业人口上限为 490 人。

第 23 条 用地规模

规划区总用地面积为 233.57 公顷，单元层面控制居住用地上限 33.05 公顷，即总用地面积的 14.15%，工业用地上限 67.16 公顷，即总用地面积的 28.75%商业用地不设上下限，可随开发需求相应浮动，规划区不新增城镇住宅用地。

在后续开发管理中，由于实际建设诉求引起的开发量和居住人口突破单元或街坊上限的部分，在详细规划修编、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 421.08 万 m²，住宅建筑规模不超过 99.14 万 m²、工业建筑规模不超过 302.23 万 m²，商业建筑规模不超过 19.72 万 m²。

第五章 用地布局

第 25 条 规划空间结构

规划形成“一轴、三片”的空间结构。

“一轴”为省道 S233 打造的 1 条综合发展轴，集工业办公、商业服务于一体。

“三片”为依托省道东侧产业聚集区打造的产业发展片、东部为文化宜居片、南部为潜力发展片。

第 26 条 土地使用性质分类与分类代码

规划区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 233.57 公顷。依据城乡建设用地性质测算，建设用地共 140.45 公顷，占总

用地面积的 60.13%，其中城乡建设用地 126.37 公顷，区域基础设施用地 1.29 公顷。非建设用地 232.92 公顷，占总用地的 64.60%。

规划总用地统计表

	用地分类	用地面积	占总用地面积比例（%）	备注
建设用地	城乡建设用地	138.06	59.11	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	2.39	1.02	本次计算仅涵盖铁路用地
	小计	140.45	60.13	
非建设用地	耕地/园地/林地/草地/湿地	88.42	37.86	
	农业设施建设用地	0.94	0.40	
	陆地水域	3.75	1.61	
	小计	93.11	39.87	
总用地面积		233.57	100.00	

第 28 条 用地布局

1. 居住用地

规划居住用地共 29.73 公顷，占建设用地面积的 21.17%，均为一类农村宅基地。

2. 公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 6.41 公顷，占建设用地面积的 4.56%。其中，教育用地 5.71 公顷，为现状保留鹤一小学（小学，01 街坊）、鹤三甘霖学校（小学，02 街坊）、潮安启成学校（小学，03 街坊）；体育用地 0.70 公顷，主要布局在农村宅基地集中区域。

3. 商业服务业用地

规划商业服务业用地 0.37 公顷，占建设用地面积的 0.26 %，均为商业用地。

4. 交通运输用地

规划交通运输用地 29.57 公顷，占建设用地面积的 21.05%。主要为具有重要交通用途的主次支路，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。

5. 绿地与开敞空间用地

规划绿地与开敞空间用地 0.16 公顷，占建设用地的 0.11%。其中公园绿地 0.16 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。

6. 功能主导用地

规划居住功能主导用地 3.31 公顷，占建设用地面积的 2.36%，主要分布在 01 街坊；商业功能主导用地 3.74 公顷，占建设用地面积的 2.66%，主要分布在 02 街坊；工业功能主导用地 49.46 公顷，占建设用地面积的 35.21%，主要分布在 01 街坊。

7. 非建设用地

非建设用地共 93.11 公顷。其中陆地水域面积 3.75 公顷，包括各村内大型水塘；耕地/园地/林地/草地/湿地面积共 88.42 公顷；农业设施建设用地面积 0.94 公顷。

用地功能汇总表

一级类别	类别名称	面积(公顷)	占建设用地比例(%)
7	居住用地	29.73	21.17
8	公共管理与公共服务用地	6.41	4.56
9	商业服务业用地	0.37	0.26
10	工矿用地	17.70	12.60
12	交通运输用地	29.57	21.05
14	绿地与开敞空间用地	0.16	0.11
功能主导用地	居住功能主导用地	3.31	2.36
	商业功能主导用地	3.74	2.66
	工业功能主导用地	49.46	35.21
建设用地		140.45	100.00
非建设用地		93.11	/
总用地		233.57	/

规划用地汇总表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积(公顷)	占建设用地比例(%)
07			居住用地	29.73	21.17
	0703		农村宅基地	29.73	21.17
		70301	一类农村宅基地	29.73	21.17
08			公共管理与公共服务用地	6.41	4.56
	0804		教育用地	5.71	4.06
		80403	中小学用地	5.71	4.06

	0805		体育用地	0.70	0.50
09			商业服务业用地	0.37	0.26
	0901		商业用地	0.37	0.26
12			交通运输用地	29.57	21.05
	1201		铁路用地	2.39	1.70
	1207		城镇村道路用地	27.18	19.35
14			绿地与开敞空间用地	0.16	0.11
	1401		公园绿地	0.16	0.11
功能主导用地			居住功能主导用地	3.31	2.36
			商业功能主导用地	3.74	2.66
			工业功能主导用地	49.46	35.21
建设用地				140.45	100.00
01/02/03/04/05		耕地/园地/林地/草地/湿地		88.42	/
06		农业设施建设用地		0.94	/
17			陆地水域	3.75	/
非建设用地				93.11	/
总用地				233.57	/

第六章 开发强度

第 29 条 开发强度控制指标体系

本规划采用容积率、建筑密度、绿地率作为土地使用强度控制指标。

1. 容积率

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

2. 建筑密度

即规划地块内各类建筑基底占地面积与地块面积之比，控制其上限值，本规划确定的建筑密度为地块净建筑密度。

3. 绿地率

指地块内绿地面积与地块面积之比，控制其下限值。

第 30 条 容积率控制

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%；
- （2）批发市场建筑密度不大于 50%。

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%
- （2）批发市场绿地率不小于 10%。

3. 公共服务设施用地

- （1）教育、医疗、文化类用地绿地率不小于 25%；
- （2）机关团体用地绿地率不小于 25%。

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

第七章 综合交通规划

第 33 条 区域交通规划

1. 道路

规划区内部及周边规划骨架路网由 3 条主干路及 2 条次干路组成，其中主干路包括国道 G355、省道 S231 和华园大道，次干路包括规划次干路 1 和规划次干路 2。

第 34 条 道路系统规划

1. 路网结构

规划区内道路系统由主干路、次干路、支路和村道组成，整体形成“四横三纵”市政道路骨架路网系统。

（1）主干路

规划区内主干路有省道 S233、星新路和银鹳南路，道路规划红线宽度 28-46m，双向 4-6 车道，实现规划区对外联系功能。

（2）次干路

规划区内次干路主要有华埠路、镜鸿路、龙鹳南路，道路规划红线宽度 22-24m，双向 4 车道，主要服务于区内交通集散。

（3）支路

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

（4）村道

村道是规划区内部以服务行人、非机动车及小型机动车出行功能为主的道路，规划红线宽度不大于 7 米，双向 2 车道。

2. 道路横断面控制

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

当优化调整。

道路断面形式一览表

道路等级	红线宽（m）	车道数	断面形式（m）	备注
主干路	46	双向 6 车道	4+4.5+3+11.5+11.5+3+4.5+4	省道 S233
	32	双向 6 车道	2.5+2.5+11+11+2.5+2.5	星新路
	28	双向 4 车道	2.5+3+1+7.5+7.5+1+3+2.5	银鹤南路
次干路	22	双向 4 车道	1.5+2+7.5+7.5+2+1.5	华埠路、龙鹤南路
	24	双向 4 车道	2+2.5+7.5+7.5+2.5+2	镜鸿路
支路	14	双向 2 车道	3.5+3.5+3.5+3.5	支路 1、支路 2
村道	7	双向 2 车道	3.5+3.5	/

第 35 条 道路交叉口规划

根据城市道路网的功能和等级划分，规划区内主要道路交叉口采用下表中所列形式：

道路交叉口控制形式一览表

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

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

第 36 条 公共交通运输规划

规划区内不涉及配套公共交通设施。

第 37 条 慢行交通规划

规划区内市政道路均设置有慢行道，形成完整慢行系统。同时，结合省道 S233、星新路、银鹤南路，镜鸿路，华埠路等断面设置情况及单元内部慢性系统需求，将慢行系统分为区域连通型和内部连接型。区域连通型慢行系统主要是贯通单元的重点慢行连接道路，主要包括省道 S233、星新路、银鹤南路等主次干路的慢行道，结合建筑退缩拓展慢行空间，有条件时应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；内部连接型慢行系统主要是各规划区的慢行道路和河涌水道等城市公共空间，主要包括华埠路、镜鸿路、支路 1、村道的慢行道、河涌绿地，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，供居民和游客休闲游玩。

第 38 条 交通设施规划

1. 加油加气站

规划区内不涉及配套加油加气站。

2. 公共停车场

规划区内规划新增公共停车场 2 处，停车泊位不小于 300 个，位于 01 街坊、02 街坊。鼓励采用立体停车楼或兼容用地设置增加停车泊位。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。

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	

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
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，文化活动室、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）规划区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 行政办公用地

规划区内不涉及独立占地的行政办公用地。规划保留现状鹤巢二村村委会（02 街坊），不独立占地，结合用地附设。

第 43 条 医疗卫生设施

规划区内不涉及独立占地的医疗卫生设施。按按村/组层级规划保留基层医疗卫生设施鹤一卫生站（01 街坊），不独立占地，结合用地附设。其中鹤二村卫生站、鹤三村卫生站均位于地块外 500—1000 米范围内，可支撑范围内医疗设施需求。

第 44 条 教育科研设施

规划中小学用地 5.71 公顷，保留现状 3 所小学，分别为鹤一小学（位于 01 街坊）、鹤三甘霖学校（位于 02 街坊）、潮安启成学校（位于 03 街坊）。另外，保留现状综合设置的幼儿园 4 所，分别是保留现状鹤一幼儿园（位于 01 街坊）、乐乐幼儿园（位于 02 街坊）、新苗幼儿园（位于 02 街坊）、新艺幼儿园（位于 01 街坊）。

第 45 条 体育设施

规划体育用地 0.70 公顷，按乡集镇层级规划 1 处独立占地的中型多功能运动场地，配套篮球、乒乓球等其他健身器械，位于 01 街坊。另外，按村/组层级规划 2 处小型多功能运动场地，结合居住功能主导用地附设，不独立占地，位于 01 街坊、02 街坊。

第 46 条 文化设施

规划区内不涉及独立占地的文化设施，按村/组层级规划保留 1 处文化活动室鹤巢二村文化活 动室（02 街坊），结合各村村委会附设，不独立占地。

第 47 条 社会福利设施

规划区内不涉及独立占地的社会福利设施，保留 3 处老年活动室（位于 04 街坊、06 街坊、03 街坊），规划新增 2 处老年活动室，结合居住功能主导用地附设，位于 01 街坊、02 街坊。

第 48 条 商业服务设施

规划商业用地 0.37 公顷、商业功能主导用地 3.74 公顷，其中农贸市场位于地块外 500—1000

米范围内，可支撑范围内商业服务需求。

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	15 班、17 班	3	0	3	保留现状鹤一小学、鹤三甘霖学校、潮安启成学校，独立占地	01 街坊、02 街坊、03 街坊
幼儿园	6 班、8 班、10 班	4	0	4	保留现状鹤一幼儿园、乐乐幼儿园、新苗幼儿园、新艺幼儿园	01 街坊、02 街坊
村委会	建筑面积 600-1000 m²/处	1	0	1	保留现状鹤巢二村村委会,结合用地附设	02 街坊
文化活动室	建筑面积 250-1200 m²/处	1	0	1	保留鹤巢二村文化活动室	02 街坊
卫生站	建筑面积 120-270 m²/处	1	0	1	保留鹤一卫生站	01 街坊
老年活动室	建筑面积 200 m²/处	1	0	1	结合用地附设	02 街坊
中型多功能运动场地	用地面积 1310-2460 m²/处	1	1	0	结合体育用地附设	01 街坊
小型多功能运动场地	用地面积 770-1310 m²/处	2	2	0	结合用地附设	01 街坊、02 街坊
公共停车场	泊位≥300 个	2	2	/	规划新增，结合实际情况按需配套	01 街坊、02 街坊

第九章 绿地与开敞空间规划

第 49 条 绿地系统

规划绿地和开敞空间用地面积 0.16 公顷，占建设用地面积的 0.11%，均为公园绿地。

1. 公园绿地

规划公园绿地用地面积为 0.16 公顷，占建设用地面积的 0.11%，主要为鹤巢二村小公园。

第 50 条 开敞空间规划

规划形成“一轴一片多点”的开敞空间体系

一轴：精细化打造华埠路两侧河流景观，打造集生态、休憩一体的生态绿轴

一片：南部潜力发展片在短期内打造连片农田景观，展现生态，农家的自然风光。

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

第十章 城市设计

第 51 条 城市设计目标

打造龙湖镇产业发展片区，促进城乡融合，塑造生产、生活、生态和谐共生的城市风貌，提升规划规划区宜业宜居性。

第 52 条 空间形态控制引导

规划定义省道 S233 东侧为重要形象规划区，规划区内建筑应以高标准指导该区域建筑景观设计、施工。省道 S233 东侧居民住宅改扩建原则上宜不超过 15 米，公共服务设施建筑主要控制 45 米，工业建筑不宜超过 60 米，整体构建微错落高低有序的城镇建筑天际线。

农村村民建房风貌指引

（1）新建住宅建筑实行统一风貌管控，与村庄整体环境相协调，屋面采用坡屋顶或以坡屋顶为主、局部平顶相结合的形式，墙面统一色调，以白色、灰色为主。鼓励村民个人建房设计方案选用市住房城乡建设主管部门制定的《潮州市农房设计通用图集》中的建筑样式。

（2）新建住宅建筑位于不可移动文物与历史建筑周边，不允许随意改变原有建筑及周边历史环境要素，应与周边历史文化环境相协调。

第 53 条 公共空间系统引导

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

第十一章 街坊传导控制

第 54 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 87.61 公顷，建设用地面积 63.16 公顷，占街坊面积的 72.09%。

街坊内划定居住功能主导用地 3.31 公顷、工业功能主导用地 48.18 公顷。
规划街坊总建筑规模上限为 234.16 万 m²，毛容积率上限为 2.67。其中，居住规模上限为 9.94 万 m²，工业及仓储规模上限为 9.94 万 m²，规划街坊路网密度下限为 4.79km/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）			87. 61
规模控制	建设用地面积（公顷）		63. 16
	居住功能主导用地面积（公顷）		3. 31
	商业功能主导用地面积（公顷）		/
	工业功能主导用地面积（公顷）		48. 18
	毛容积率		≤2. 67
	居住人口规模（人）		888
	总建筑规模（万 m²）		≤234. 16
	其中	居住规模（万 m²）	≤9. 94
		商业规模（万 m²）	/
		工业及仓储规模（万 m²）	≤216. 81
道路密度	街坊路网密度控制（km/k m²）		≥4. 79

管控要素		管控内容				
设施 配套			名称	数量	规模	备注
	公共服务设施		小学	1	鹤一小学	现状
			幼儿园	2	鹤一幼儿园、 新艺幼儿园	现状
			卫生站	1	鹤一卫生站	现状
			中型多功能运动场 地	1	用地面积 1310-2460 m²/ 处	规划新增
			小型多功能运动场 地	1	用地面积 770- 1310 m²/处	规划新增
	交通设施		公共停车场	1	结合实际情况 按需配套	/
其他控制要求		/				

第 55 条 02 街坊传导控制

02 街坊为居住主导的村庄组团，街坊面积为 133.60 公顷，建设用地面积 68.01 公顷，占街坊面积的 50.91%。

规划街坊总建筑规模上限为 178.12 万 m²，毛容积率上限为 1.33。其中，居住规模上限为 89.19 万 m²，商业规模上限为 1.76 万 m²。工业及仓储规模上限为 79.66 万 m²，街坊具体管控要求参见下表：

02 街坊传导控制一览表

管控要素			管控内容			
主导功能			居住和工业主导的村庄组团			
街坊面积（公顷）			133. 60			
规模控制	建设用地面积（公顷）		68. 01			
	毛容积率		≤1. 33			
	居住人口规模（人）		4942			
	总建筑规模（万㎡）		≤178. 12			
	其中	居住规模（万㎡）	≤89. 19			
		商业规模（万㎡）	≤1. 76			
		工业及仓储规模（万㎡）	≤79. 66			
道路密度	街坊路网密度控制（km/k ㎡）		≥5. 76			
设施配套			名称	数量	规模	备注
	公共服务设施		小学	1	鹤三甘霖学校	现状

管控要素		管控内容			
		幼儿园	2	乐乐幼儿园、新苗幼儿园	现状
		村委会	1	鹤巢二村村委会	现状
		文化活动室	1	鹤巢二村文化活动室	现状
		老年活动室	1	结合用地附设	现状
	交通设施	公共停车场	1	结合实际情况按需配套	/
其他控制要求		/			

第 56 条 03 街坊传导控制

03 街坊为商业与居住主导的核心板块，街坊面积为 12.36 公顷，建设用地面积 9.28 公顷，占街坊面积的 75.11%。

街坊内划定商业功能主导用地 17.96 公顷，工业功能主导用地面积 5.76 公顷。

规划街坊总建筑面积上限为 24.79 万 m²，毛容积率上限为 2.01。其中，商业规模上限 17.96 万 m²，工业规模上限 5.76 万 m²。规划街坊路网密度下限为 4.85km/k m²。街坊具体管控要求参见下表：

03 街坊传导控制一览表

管控要素			管控内容			
主导功能			商业主导的村庄组团			
街坊面积（公顷）			12. 36			
规模控制	建设用地面积（公顷）		9. 28			
	居住功能主导用地面积（公顷）		/			
	商业功能主导用地面积（公顷）		3. 74			
	工业功能主导用地面积（公顷）		1. 28			
	毛容积率		≤2. 01			
	居住人口规模（人）		9			
	总建筑面积（万 m²）		≤24. 79			
	其中	居住规模（万 m²）	≤0. 00			
		商业规模（万 m²）	≤17. 96			
工业及仓储规模（万 m²）		≤5. 76				
道路密度	街坊路网密度控制（km/k m²）		≥4. 85			
设施			名称	数量	规模	备注

配套社区商业网点	公共服务设施配套	小学	1	潮安启成学校	现状
其他控制要求		/			

第十二章 土地整备

第 57 条 土地整备方案

规划区内土地整备应随开发时序逐步展开。

优先连片征收单元 01 街坊的集体用地，完成土地整备满足近期开发需求。结合项目需求逐步征收省道 S233 东侧的集体用地。征收集体用地的过程中，涉及农用地的，应在征地后依法办理农转用手续。部分不在开发边界内的用地应在远期调整城镇开发边界后征收。

第十三章 规划实施管理

第 58 条 规划传导

（1）本规划是指导潮州市潮安区龙湖镇 CZ-CA-13-08 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）本次规划区内高压廊道等区域性设施若因上位规划发生线位或等级变化，后续实施阶段沿线地块建筑退线要求可依据相关规范进行修正处理。

第 59 条 建设时序

按照近远结合，稳步实施原则，分两期推进。一期为产业提升，推动传统产业更新升级；二期发展完善，推进省道 S233 东侧产业及公服的完善。

第 60 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 61 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《潮州市城乡规划管理技术规定》（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	19.97 公顷
城镇开发边界	137.65 公顷
生态保护红线	/

附表 2：城乡建设用地指标一览表

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	128.85 公顷
		有条件建设区	11.60 公顷
	村庄建设用地		0 公顷
	合计		140.45 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	二类城镇住宅用地	070102	080404、080701、1207、1208、0901	
2	机关团体用地	0801	08、12	
3	商业用地 (不含旅馆用地)	0901	08、09、12	
4	商务金融用地	0902	08、09、12	
5	公园绿地	1401	1208、0805、13	

附表 4：规划总用地统计表

	用地分类	用地面积	占总用地面积比例 (%)	备注
建设用地	城乡建设用地	138.06	59.11	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	2.39	1.02	本次计算仅涵盖铁路用地
	小计	140.45	60.13	
非建设用地	耕地/园地/林地/草地/湿地	88.42	37.86	
	农业设施建设用地	0.94	0.40	
	陆地水域	3.75	1.61	
	小计	93.11	39.87	
总用地面积		233.57	100.00	

附表 5：用地功能汇总表

一级类别	类别名称	面积(公顷)	占建设用地比例(%)
7	居住用地	29.73	21.17
8	公共管理与公共服务用地	6.41	4.56
9	商业服务业用地	0.37	0.26
10	工矿用地	17.70	12.60
12	交通运输用地	29.57	21.05
14	绿地与开敞空间用地	0.16	0.11
功能主导用地	居住功能主导用地	3.31	2.36
	商业功能主导用地	3.74	2.66
	工业功能主导用地	49.46	35.21
建设用地		140.45	100.00
非建设用地		93.11	/
总用地		233.57	/

附表 6： 规划用地汇总表

一级类别	二级类别	三级类别	类别名称	面积(公顷)	占建设用地比例(%)
07			居住用地	29.73	21.17
	0703		农村宅基地	29.73	21.17
		70301	一类农村宅基地	29.73	21.17
08			公共管理与公共服务用地	6.41	4.56
	0804		教育用地	5.71	4.06
		80403	中小学用地	5.71	4.06
	0805		体育用地	0.70	0.50
09			商业服务业用地	0.37	0.26
	0901		商业用地	0.37	0.26
12			交通运输用地	29.57	21.05
	1201		铁路用地	2.39	1.70
	1207		城镇村道路用地	27.18	19.35
14			绿地与开敞空间用地	0.16	0.11
	1401		公园绿地	0.16	0.11
功能主导用地			居住功能主导用地	3.31	2.36
			商业功能主导用地	3.74	2.66
			工业功能主导用地	49.46	35.21
建设用地				140.45	100.00
01/02/03/04/05		耕地/园地/林地/草地/湿地		88.42	/
06		农业设施建设用地		0.94	/
17			陆地水域	3.75	/
非建设用地				93.11	/
总用地				233.57	/

附表 7： 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
次干路			C 或 D	C 或 D 或 E
支路				D 或 E

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

附表 8： 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	15 班、17 班	3	0	3	保留现状鹤一小学、鹤三甘霖学校、潮安启成学校，独立占地	01 街坊、02 街坊、03 街坊
幼儿园	6 班、8 班、10 班	4	0	4	保留现状鹤一幼儿园、乐乐幼儿园、新苗幼儿园、新艺幼儿园	01 街坊、02 街坊
村委会	建筑面积 600-1000 m²/处	1	0	1	保留现状鹤巢二村村委会,结合用地增设	02 街坊
文化活动室	建筑面积 250-1200 m²/处	1	0	1	保留鹤巢二村文化活动室	02 街坊
卫生站	建筑面积 120-270 m²/处	1	0	1	保留鹤一卫生站	01 街坊
老年活动室	建筑面积 200 m²/处	1	0	1	结合用地增设	02 街坊
中型多功能运动场地	用地面积 1310-2460 m²/处	1	1	0	结合体育用地增设	01 街坊
小型多功能运动场地	用地面积 770-1310 m²/处	2	2	0	结合用地增设	01 街坊、02 街坊
公共停车场	泊位≥300 个	2	2	/	规划新增，结合实际情况按需配套	01 街坊、02 街坊

附表 9： 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	泊位≥300 个	2	2	/	规划新增，结合实际情况按需配套	01 街坊、02 街坊