

枫溪片区用地控制性详细规划
X10 管理单元（05 街坊）局部调整
（草 案）

2025 年 3 月

目 录

第一章 总则.....	2
第二章 发展目标及功能定位.....	4
第三章 地块划分及地块编码.....	4
第四章 五线控制.....	4
第五章 建设用地性质控制.....	4
第六章 建设用地使用强度控制.....	7
第七章 综合交通规划.....	7
第八章 生态绿地与开敞空间规划.....	9
第九章 公共服务设施及（市政）公用设施规划.....	9
第十章 街坊划分及控制.....	10

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为规范枫溪区的土地开发控制和城市规划管理，提升片区土地利用、城市景观和生态环境的建设水平，保证枫溪区 X10 规划管理单元合理有序地进行开发建设，顺利实施《枫溪区 X10 规划管理单元控制性详细规划》，特制定本法定文本。

为进一步推动枫溪镇的社会发展，盘活存量土地，提高土地节约集约利用水平，改善区域环境，提升区域品位，推动项目尽快开工建设，发挥项目经济及社会效益，同时为了使枫溪区土地和空间资源更合理配置，有利于枫溪区的建设和旧城的改造更新，有效的按城市规划实施，力求经济效益、社会效益、环境效益的统一，做到合理用地、科学用地、节约用地，枫溪区拟将中心城区控规 X10 单元中 X10-05-07 地块部分用地性质调整为二类居住用地。我中心受枫溪区管理委员会委托，编制 X10-05 管理单元地块用地性质及规划指标调整论证报告。

规划规划调整内容如下：

1、X10-05-07 地块调整前为商住用地（RB），用地面积为 65380 m²（98.07 亩），将地块拆分为 X10-05-07A、X10-05-07B 及 X10-05-07C 三个地块，其中 X10-05-07A 北侧有小部分面积并入 X10-05-12 地块；

2、由于 X10-05-07 地块拆分为 A、B、C 三个小地块，依据《城市居住区规划设计规范》要求，改造地块内人口规模均达不到配置幼儿园要求，且结合现状实际情况，周边有两所幼儿园均满足规范要求 300 米服务半径，根据教育部等九部门《“十四五”学前教育发展提升行动计划》强调“优化布局结构”原则，鼓励相邻社区共享优质教育资源的集约化发展导向；《国土空间规划城市设计指南》规定教育设施可采取“网络化共享布局模式”；住建部《完整社区建设试点工作方案》要求“统筹使用存量空间资源”，建议“复合利用教育设施与养老、文化设施形成服务综合体”；发改委《新型城镇化实施方案》提出“推行功能混合和立体开发”，支持将节约用地用于补充社区公共服务短板等政策指引。

周边教育设施容量分析：

1) 现状幼儿园教育容量：

周边西侧相邻 X10-05-05 地块中现有的枫溪镇启元实验幼儿园占地面积是 2550 平方米，建筑面积 4800 平方米，园区最多可容纳 360 学位（12 班），在园幼儿人数 279 人，剩余学位量 81 个；

南侧相邻 X10-10-08A 地块中现有的维多利亚幼儿园占地面积 1215 平方米，建筑面积 1200 平方米，园区最多可容纳 300 学位（9 班），在园幼儿人数 135 人，剩余学位量 165 个。

整合两所幼儿园数据，周边相邻地块剩余学位量 246 个。

2) 规划地块需要教育容量：

依据《城市居住区规划设计规范》中规定，幼儿园学位数按 18-30 座/1000 人，则 3-6 岁儿童每户按约 0.09 人计算，其中 X10-05-07A 居住用地面积计算约 516 户，约需要 46 个学位；X10-05-07B 地块为商住用地，按 50%居住用地占比折算，约需要 45 个学位；同样方法折算 X10-05-07C 地块约需要 49 个学位。整合数据，调整三个地块共需 140 个学位量。

因此，周边幼儿园剩余学位量足够容纳调整三个地块所需幼儿园学位量，且周边现状两所幼儿园均满足规范要求 300 米服务半径，完全覆盖本项目及周边社区需求。

综上所述，为节约资源集约土地，调整三个地块均不再设置幼儿园，幼儿园学位需求量分摊到周边地块内，并将现状两所幼儿园分别落实到 X10-05-05 及 X10-10-08A 地块内。

3、X10-05-07A 用地性质调整为二类居住用地，面积约 18066m²（27.09 亩），容积率由原 ≤4.5 调整为 ≤3.8，建筑密度按原 ≤35%保持不变，绿地率按原 ≥25%保持不变，建筑高度由 100 米调整为 80 米；X10-05-07B 用地面积约为 22715m²（34.07 亩），用地性质、各项控制指标保持不变；X10-05-07C 用地面积约为 24295m²（36.44 亩），用地性质、各项控制指标保持不变；

4、原 X10-05-12 地块为公园绿地（G1），面积为 2416m²（3.62 亩），调整后面积约为 2720m²（4.08 亩）。

X10-05、X10-10 规划管理单元地块调整前后控制指标一览表

地块编码		使用性质代码	土地使用性质	用地面积	容积率	建筑密度	绿地率 (%)	限高 (m)	计容总面积 (㎡)	公共服务设施	备注
				(㎡)		(%)					
调整前	X10-05-05	R2	二类居住用地	60251	≤4.5	≤30	≥30	100	271130	幼儿园	
	X10-05-07	BR	商住用地	65380	≤4.5	≤35	≥25	100	294210	幼儿园	
	X10-05-12	G1	公园绿地	2416	--	--	--	--	--	--	
	X10-10-08A	B1	商业用地	15089	≤5.0	≤40	≥20	100	75446	--	
调整后	X10-05-05	R2	二类居住用地	60251	≤4.5	≤30	≥30	100	271130	幼儿园	落实启元实验幼儿园
	X10-05-07A	R2	二类居住用地	18066	≤3.8	≤35	≥25	80	68651	--	--
	X10-05-07B	BR	商住用地	22715	≤4.5	≤35	≥25	100	102218	--	--
	X10-05-07C	BR	商住用地	24295	≤4.5	≤35	≥25	100	109328	--	--
	X10-05-12	G1	公园绿地	2720	--	--	--	--	--	--	--
	X10-10-08A	B1	商业用地	15089	≤5.0	≤40	≥20	100	75446	幼儿园	落实维多利亚幼儿园
	1、调整总用地面积为 67796 ㎡，调整后原 X10-05-07 地块北侧 304 ㎡并入 X10-05-12 地块，总用地面积保持不变；2、本次调整三个地块均不再设置幼儿园，幼儿园学位需求量分摊到周边地块内，并将现状两所幼儿园分别落实到 X10-05-05 及 X10-10-08A 地块内。										

第 2 条 规划依据

《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）

《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）

《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353 号）

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）

《城市规划编制办法》（2006 年）

《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）（2011 年修正）

《城市紫线管理办法》（建设部令第 119 号）（2011 年修正）

《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）（2011 年修正）

《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）（2011 年修正）

《广东省城乡规划条例》（2013 年）

《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）

《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）

《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）

- 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）
- 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T 50337-2018）
- 《防洪标准》（GB 50201-2014）《潮州市城乡管理技术规定》（2023 年修订）
- 《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021）
- 《潮州市国土空间总体规划（2021 – 2035 年）》
- 《潮州市海绵城市专项规划（2017-2035）》

第 3 条 规划范围

枫溪区 X10 规划管理单元北以彩虹路为界，西至枫江水系、南至展宏路-站前一路、东至潮汕路，总用地面积为 436.48 公顷

第 4 条 规划效力

本规划是枫溪区 X10 规划管理单元建设和开发的法定性文件，自本规划批准公布之日起，规划区范围内一切建设和土地利用活动，均应遵照本规划执行，并符合国家、省、市有关法规和标准的规定。下一层次规划（修建性详细规划、城市设计等）也应遵照本规划的原则和具体要求进行编制。

第 5 条 规划实施

本规划经潮州市人民政府批准后，自公布之日起开始实施。本规划的解释权属潮州市城乡规划行政主管部门。规划如需调整或修改，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》和《广东省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定。

第二章 发展目标及功能定位

第 6 条 功能定位

居住工业区。

第 7 条 建设用地规模

规划范围建设用地规模 428.01 公顷。

第三章 地块划分及地块编码

第 8 条 地块划分

由道路或者其它自然物划分为地块，共划分 19 个街坊、173 个建设用地地块。

第 9 条 地块编码

规划范围地块编码采用三级编码办法，即“规划管理单元代码+街坊代码+地块代码”组成，如 X10-01-01 在表示 X10 规划管理单元 01 街坊 01 地块。

每一地块代码表示地块并不一定代表实际开发的用地红线范围。在具体开发建设中，可根据实际情况对地块进行细分或对细分地块合并。

第四章 五线控制

第 10 条 城市蓝线

城市蓝线控制的用地面积为 8.47 公顷。城市蓝线的管理按《城市蓝线管理办法》（2011 年修正本）执行。

第 11 条 城市绿线

城市绿线控制的用地面积为 22.03 公顷。城市绿线的管理按《城市绿线管理办法》（2011 年修正本）执行。

第 12 条 城市黄线

城市黄线控制的用地面积为 7.63 公顷。城市黄线的管理按《城市黄线管理办法》（2011 年修正本）执行。

第 13 条 城市紫线

城市紫线控制的用地面积为 0.16 公顷。城市紫线的管理按《城市紫线管理办法》（2011 年修正本）执行。

第 14 条 城市红线

城市红线控制的用地面积为 82.53 公顷。城市红线的管理按“第七章综合交通规划”执行。

第五章 建设用地性质控制

第 15 条 土地使用性质

按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）分至小类，其中居住用地、商业和服务业设施用地按中类划分。本规划区内各地块土地使用性质详见法定图则的规定。

第 16 条 土地使用兼容性

法定图则中所规定的土地使用性质原则上不能改变，如实际开发需要进行调整，必须符合法定文件所规定的土地使用性质兼容要求和建设用地适建范围，并由规划行政主管部门按照相关程序进行审批。

表 5-1 土地使用兼容性表

相容用地类型 可 用地类型		二类居住用地	中小学用地	行政办公用地	商业设施用地	文化设施及体育用地	医疗卫生用地	教育科研用地	物流仓储用地	城市道路用地	广场用地	社会停车场用地	市政公共设施用地	公园绿地	防护绿地	水域及农林用地
		R2	A33	A1	B1	A2,A4	A5	A3	W	S1	G3	S42	U	G1	G2	E
二类居住用地	R2	●	△	△	△	△	△	△	×	×	×	△	△	△	×	△
中小学用地	A33	△	●	△	△	△	△	△	×	×	×	△	△	△	×	△
行政办公用地	A1	△	△	●	△	△	△	×	×	×	△	△	×	△	×	△
商业设施用地	B1	△	△	△	●	△	×	×	×	×	△	△	△	△	×	△
文化设施及体育用地	A2,A4	△	△	△	△	●	×	×	×	×	△	△	△	△	×	△
医疗卫生用地	A5	△	△	△	×	×	●	×	×	×	×	△	△	△	△	△
教育科研用地	C6	△	△	×	×	×	×	●	×	×	×	△	×	△	×	×
物流仓储用地	W	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	△	△	×	×	×
城市道路用地	S1	×	×	×	×	×	×	×	×	●	△	△	×	×	×	×
广场用地	G3	×	×	△	△	△	×	×	×	△	●	△	×	△	×	×
社会停车场用地	S42	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	●	△	×	△	×
市政公共设施用地	U	△	△	×	△	△	△	×	△	×	×	△	●	△	△	×

相容用地类型 可 用地类型		二类 居住 用地	中小 学用 地	行政 办公 用地	商业 设施 用地	文化 设施 及体 育用 地	医疗 卫生 用地	教育 科研 用地	物流 仓储 用地	城市 道路 用地	广场 用地	社会 停车 场用 地	市政 公共 设施 用地	公园 绿地	防护 绿地	水域 及农 林用 地
		R2	A33	A1	B1	A2,A4	A5	A3	W	S1	G3	S42	U	G1	G2	E
公园绿地	G1	△	△	△	△	△	△	△	×	×	△	×	△	●	×	△
防护绿地	G2	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	△	△	×	●	△
水域及农林用地	E	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	×	△	△	●

注：●为允许设置；△为经批准后允许设置；×为不允许设置。

第 17 条 规划土地利用构成

规划范围内各类用地构成及规模详见“各类土地利用构成一览表”。

表 5-2 各类土地利用构成一览表

序号	用地性质	面积（公顷）	占总用地比例（%）
1	城市建设用地	428.01	98.06
2	非建设用地	8.47	1.94
	规划总用地	436.48	100

第 18 条 用地布局

本规划区主要布局居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、交通设施用地、绿地与广场用地及其他用地。

规划居住用地面积 217.85 公顷，占城镇建设用地的 50.89%，主要为二类居住用地和商住混合用地。

规划公共管理与公共服务设施用地面积 23.44 公顷，占城镇建设用地的 5.48%。

规划商业服务业设施用地面积 23.13 公顷，占城镇建设用地的 5.40%。

规划工业用地面积 42.57 公顷，占城镇建设用地的 9.95%。

规划物流仓储用地面积 8.83 公顷，占城镇建设用地的 2.06%。

规划交通设施用地面积为 83.01 公顷，占城镇建设用地的 19.40%。

规划公用设施用地 7.15 公顷，占城镇建设用地的 1.67%。

规划绿地与广场用地 22.03 公顷，占城镇建设用地的 5.15%，其中公园绿地 14.44 公顷。

规划区建设用地规划使用情况见“规划土地利用平衡表”。

表 5-3 规划土地利用平衡表

序号	用地代码		用地性质	用地面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）	
1	R		居住用地	217.85	50.89	
	其中	R2	二类居住用地	181.92	42.5	
		BR	商住用地	36.13	8.44	
2	A		公共管理与公共服务用地	23.44	5.48	
	其中	A3		教育科研用地	17.08	3.99
		其中	A32	中等专业学校用地	3.13	0.73
			A33	中小学用地	13.95	3.26
		A5		医疗卫生用地	6.20	1.45
		A7		文物古迹用地	0.16	0.04
3	B		商业服务业设施用地	23.13	5.40	
	其中	B1		商业设施用地	9.32	2.17
		B1B2		商业商务用地	11.72	2.74
		B4		公用设施网点用地	2.09	0.49
		其中	B41	加油加气站用地	2.09	0.49
4	M		工业用地	42.57	9.95	
	其中	M2	二类工业用地	42.57	9.95	
5	W		物流仓储用地	8.83	2.06	
	其中	W1	一类物流仓储用地	8.83	2.06	
6	S		交通设施用地	83.01	19.40	
	其中	S1		城市道路用地	82.53	19.28
		S4		交通场站用地	0.49	0.11
		其中	S42	社会停车场	0.49	0.11
7	U		公用设施用地	7.15	1.67	
	其中	U1		供应设施用地	0.69	0.16
		其中	U12	供电用地	0.69	0.16
		U2		环境设施用地	6.46	1.51
		其中	U21	排水用地	6.02	1.41
			U22	环卫设施用地	0.44	0.10
8	G		绿地与广场用地	22.03	5.15	
	其中	G1		公园绿地	14.44	3.37
		G2		防护绿地	7.59	1.77
9	城市建设用地			428.01	100.00	

第六章 建设用地使用强度控制

第 19 条 土地使用强度控制

地块的土地使用强度以地面上总建筑面积为控制指标，各地块开发建设时的土地使用强度原则上不得超过本图则规定的指标。

第 20 条 绿地率

法定图则规定的各单元绿地率均为下限控制指标，绿地率指标数值只能提高，不得降低。

第 21 条 公共绿地

本规划确定的公共绿地是指面向公众公共开放的绿化用地，在城镇开发建设时必须严格保障其不受侵占。

第七章 综合交通规划

第 22 条 区域交通衔接

通过瓷兴路、银槐西路、绿榕西路、潮汕路等城市主干路，强化规划区与周边城市功能组团交通联系。

第 23 条 道路交通规划

- 1、主干路
- 两横：瓷兴路、潮汕路。
- 三纵：兴工路、银槐西路、绿榕西路。
- 2、次干道
- 主要有展宏路、凤新西路、泰安路（南北向），以及彩虹路、长德路（东西向）。
- 3、支路

为各功能组团间进出的道路和内部相互联系通道。城市支路原则上可根据土地开发具体情况作线性调整，但与主、次干道交点坐标必须严格控制。

第 24 条 道路断面规划

根据道路通行需求及现状条件，确定主要道路红线宽度和横断面形式。

表 7-1 规划道路断面

道路名称	红线宽度	道路退缩红线	道路等级	道路横断面	备注
潮汕路	50	≥6m	主干道	4.5m-7.0m-2.0m-23m-2.0m-7.0m-4.5m	—
瓷兴路	22	≥6m	主干道	4m-14m-4m	—
兴工路	36	≥6m	主干道	4.0m-12.5m-3m-12.5m-4.0m	—
银槐西路	36	≥6m	主干道	4.0m-12.5m-3m-12.5m-4.0m	—
绿榕西路	36	≥6m	主干道	4.0m-12.5m-3m-12.5m-4.0m	—
展宏路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—
凤新西路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—
泰安路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—
彩虹路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—
长德路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—

第 25 条 道路红线内用地控制要求

道路红线内用地为道路及道路绿化专用，任何与道路交通无关的建筑物和构筑物的改建、扩建及新建均不得占用道路用地。道路外建筑退让道路红线用地为市政管线、交通设施和绿化专用，红线内不宜建设地面或地下的建筑物、构筑物（市政管线除外）。

红线内的市政管线设置应优先满足区域和片区需要，其次才可以考虑地块配套管线的设置；当两者发生冲突时，后者应无条件服从前者。

第 26 条 道路交叉口控制

1、交叉口设置型式

根据城市道路网的功能和等级划分，原则上交叉口形式按规范设置：立体交叉口的设置按相交道路的等级及道路交通量而定，在立体交叉设置时，应严格控制立交的数量及交叉口间距。

2、平面交叉口展宽控制

在重要平面交叉口处，需进行展宽设计，通过增加进出口车道数来增加交叉口通行能力。交叉口展宽控制标准如下：

表 7-3 平面交叉口展宽控制

道路等级	路口展宽	展宽长度		
快速路	5 米	总长 100 米	直线段 70 米	渐变段 30 米
主干道	3.5 米	长 70 米	直线段 50 米	渐变段 20 米
次干道	3.5 米	长 50 米	直线段 30 米	渐变段 20 米
注：当两个路口之间距离<=300 米时，只对进入路口方向段进行展宽控制。				

3、禁止机动车开口规定

城市主干道与城市主干道相交，距交叉口 60-80 米内限制设机动车出入口；

城市主干道与城市次干道相交，距交叉口 40-60 米内限制设机动车出入口；

城市次干道与城市次干道相交，距交叉口 35 米内限制设机动车出入口；

30 米以下道路距交叉口 30 米内限制设机动车出入口；

地块内红线宽度 12 以上道路，机动车开口须退交叉口 12 米。

第 27 条 慢行交通规划

打造由生活性慢行廊道、休闲型慢行廊道组成的慢行系统，联系规划区与周边自然环境。

结合慢行廊道设置自行车专用道，配置指示标志、驿站、自行车停放点等配套服务设施。结合公交站设置自行车租赁网点。

规划城市建成区内部主要人行交通走廊上的主干道慢行通道宽度每侧在 5 米以上，次干道人行道宽度每侧在 4.5 米以上，滨水慢行道宽度应大于 6 米，以满足大规模人流集散以及应急疏散的要求。另外，支路和居住区内道路人行道宽度每侧在 2 米以上。对规划中的过大、过长的地块，应预留 1 条以上的慢行通道，通道宽度不宜小于 10m。人行道与机动车道宜设隔离带，配置良好的道理照明系统等设施。同时，居住区规划设计应设置内部慢行系统，实行人车分流。

第 28 条 交通设施规划

1、公共停车场（库）

规划区公共停车场 1 处，用地面积 0.49 公顷。

2、配建停车场

片区内建筑总面积大于 500 平方米的建筑物，必须设置配建停车场（库）用来停放本单位自用车以及所吸引的外来车辆，其面积必须符合有关图纸所列表项的规定或按“机动车停车位配建表”要求设置。配建停车场面积原则上在本地块所属用地内解决，特殊情况也可多个地块合并建设停车场。

表 7-4 机动车停车位配建表

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
住宅	每户建筑面积 < 90 m²	车位/100 m² 住宅建筑面积	0.5~0.8
	每户建筑面积 90 – 144 m²	车位/100 m² 住宅建筑面积	0.8~1.0
	每户建筑面积 144 m²	车位/100 m² 住宅建筑面积	1~1.5
	经济适用房	车位/100 m² 住宅建筑面积	≥0.3
旅馆	星级宾馆	车位/100 m² 建筑面积	≥0.5
	一般旅馆	车位/100 m² 建筑面积	≥0.4
饭店		车位/100 m² 建筑面积	≥2
办公楼	行政办公	车位/100 m² 建筑面积	0.8~2.0
	其它办公	车位/100 m² 建筑面积	0.5~1.5
商店	大型商业	车位/100 m² 建筑面积	≥0.5
	超市	车位/100 m² 建筑面积	≥0.6
	农贸市场	车位/100 m² 建筑面积	≥0.5
	专业市场	车位/100 m² 建筑面积	≥0.6

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
体育馆	≥3000 座	车位/百座	≥3
	<3000 座	车位/百座	≥2.5
体育场	≥20000 座	车位/百座	≥3
	<20000 座	车位/百座	≥2.5
公园、休闲广场		车位/1000m² 占地面积	0.5~1.5
图书馆、文化馆、科技馆、文化宫等文化设施		车位/100m² 建筑面积	0.5~1.0
影剧院	市级	车位/百座	≥8
	一般	车位/百座	≥4
展览馆		车位/100 m² 建筑面积	≥0.7
医院	综合性医院	车位/100 m² 建筑面积	≥0.5
	独立门诊	车位/100 m² 建筑面积	≥1.0
教育	大专院校	车位/百师生	≥3.0
	中学	车位/百师生	≥0.6
	小学	车位/百师生	≥0.5
	幼儿园	车位/百师生	≥0.5

第八章 生态绿地与开敞空间规划

第 29 条 绿地规划

绿地系统由公园绿地和防护绿地构成。规划绿地总面积 22.03 公顷，其中公园绿地 14.44 公顷，规划范围内“距离公园绿地（面积大于 0.5 公顷）500 米”的建设用地比例达 100%。

（1）公园绿地规划

规划公园绿地用地面积为 14.44 公顷，占城市建设用地的 3.37%。

（2）防护绿地规划

规划防护绿地面积为 7.59 公顷，主要沿广梅汕铁路两侧布局。

第九章 公共服务设施及（市政）公用设施规划

第 30 条 公共中心体系

根据居住人口规模和分布，设置社区和邻里两级中心。

第 31 条 公共管理与公共服务设施布局

规划区内布局及社区级公共管理与公共服务设施，主要包含教育科研、医疗卫生和市政公用设施。各类设施具体如下：

（1）教育科研设施用地

规划教育科研用地 17.08 公顷，主要包括中等专业学校用地和中小学用地。中等专业学校用地为现状保留的广东省陶瓷职业技术学校；中小学用地为枫二小学、枫溪中学等。

（2）医疗卫生用地

规划医疗卫生用地 6.20 公顷，除现状保留的枫溪区人民医院用地外，规划新增 2 处医院用地。

（3）市政公用设施

1) 供电用地

规划供电用地 0.69 公顷，为规划新增的 110kV 湖厦站。

2) 排水用地

规划供电用地 6.02 公顷，为现状保留的潮州第一污水处理厂用地。

3) 环卫设施用地

规划环卫设施用地 0.44 公顷，为规划新增的 2 处垃圾转运站。

第 32 条 公共设施的规定

规划安排的公共设施是依据上层次规划和本片区的人口规模综合确定的，是为本片区服务的必不可少的基本设施，不得随意减少数量或压缩规模。当实际人口规模超过规划人口规模时，应对规划安排的配套设施进行必要检讨，并根据相应程序调整增加设施的配套规定。

第 33 条 公共设施的调整

在进行较大规模的成片开发时，地块内公共设施位置在经潮州市城乡规划主管部门批准后，可根据修建性详细规划适当调整，但其项目、数量、用地及建筑面积均不得低于本规划中的规定。

第十章 街坊划分及控制

第 34 条 街坊划分

以规划编制区内主要道路为空间边界，枫溪区 X10 管理单元划分为 19 个街坊。

第 35 条 街坊管制内容

街坊编码	主导属性	平均容积率	用地面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	绿地与广场控制	
					绿地率	绿地与广场面积 (㎡)
X10-01	生态	1.6	116878	186525	≥30%	≥27156
X10-02	居住、市政	2.1	192505	404377	≥30%	≥28625
X10-03	居住	3.2	167809	534953	≥30%	≥25590
X10-04	居住	3.1	206982	646496	≥30%	≥20998
X10-05	居住	4.0	207628	822542	≥30%	≥13580
X10-06	居住、工业	2.9	148198	422952	≤30%	≥7214
X10-07	居住	3.6	161776	582419	≥30%	≥0
X10-08	居住	3.9	170111	660592	≥30%	≥0
X10-09	居住	4.1	178011	736339	≥30%	≥0
X10-10	居住	3.8	99285	374262	≥30%	≥12103
X10-11	工业	2.7	567905	1515881	≥20%	≥33704
X10-12	居住	3.9	226339	878764	≥30%	≥1488

X10-13	居住	3.7	201554	754951	≥30%	≥4511
X10-14	居住	3.4	64816	220366	≥30%	≥0
X10-15	居住	2.7	255844	700886	≥30%	≥21288
X10-16	居住	3.2	195776	616709	≥30%	≥5821
X10-17	居住	3.6	156073	560287	≥30%	≥0
X10-18	商业	3.6	161094	572751	≥30%	≥0
X10-19	生态	0	45135	0	≥30%	≥12884