关于潮州市第三届城市规划委员会 第十三次会议审议意见的公告

潮州市第三届城市规划委员会于2021年5月14日召开了第十三次会议，会议审议通过了《D14单元田心村、福聚村潮州东大道以南局部片区控制性详细规划修编》成果等7个审议事项，审议意见经副主任委员签署同意。根据《潮州市城市规划委员会章程（修改）》有关条款的要求，现将审议意见予以公布：

 **一、关于确定湘桥区储备粮库项目建设用地规划条件主要规划控制指标事项的审议意见**

潮州市第三届城市规划委员会第十三次会议审议了确定湘桥区储备粮库项目建设用地规划条件主要规划指标的事项,参会委员进行投票表决通过了该事项。

为加强我市储备粮的管理和宏观调控力度，建立完善的粮食物流和储备体系，提高全市以及下属各区的粮食安全性和抗风险能力，根据市政府的工作部署，湘桥区政府拟在湘桥区官塘镇石湖村规划凤湾路南侧用地（现状市储备粮库东侧），选址建设湘桥区储备粮库，用地面积约44727.88平方米，折合约67.09亩。根据《潮州市城市总体规划（2015-2035）》拟选址用地规划土地使用性质为一类物流仓储用地及道路用地，其中一类物流仓储用地面积约43282.88平方米，道路用地面积约1445平方米。由于该用地尚未编制控制性详细规划，尚不能办理规划许可。

根据有关规定，湘桥区政府委托潮州市城市规划勘测设计院编制了《潮州市湘桥区储备粮库项目地块规划控制指标论证报告》（以下简称《论证报告》），论证报告从社会经济效益等方面进行论证，认为项目用地的规划土地使用性质确定为一类物流仓储用地，建设用地规划条件的主要规划控制指标确定为：容积率≤2.5，绿地率≥15%，建筑密度≤45%，建筑高度≤40m，有利于提高粮食收储和流通效率，确保区域粮食安全，整体上对周边道路交通、公共服务设施、环境、市政设施等影响较小，产生的影响是积极的。

鉴于该项目已列入潮州市2020重点建设项目，根据《潮州市控制性详细规划管理暂行规定》，我局依据《潮州市城市总体规划（2015-2035）》、《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》及《论证报告》等，拟出该用地的主要规划指标：

（1）规划土地使用性质：一类物流仓储用地；

（2）容积率≤2.5，绿地率≥15%，建筑密度≤45%，建筑高度≤40m。

会议认为：湘桥区储备粮库项目已列入潮州市2020重点建设项目，其土地使用性质及规划控制指标经充分论证，符合《潮州市控制性详细规划管理暂定规定》等有关规定。经审议予以通过，审议通过后报市政府批准实施，作为用地规划管理依据。

**二、关于《枫溪片区用地控制性详细规划X20管理单元(X20-04)局部调整》成果事项的审议意见**

潮州市第三届城市规划委员会第十三次会议审议了《枫溪片区用地控制性详细规划X20管理单元(X20-04)局部调整》成果的事项，参会委员进行投票表决通过了该事项。

根据《潮州市发展和改革局关于转发<广东省能源局关于确认佛山等7市19座加油站规划点的复函>的通知》（潮发改能〔2020〕43号），为落实调整后《潮州市成品油零售体系“十三五”发展规划（2016-2020年）》44#加油站点用地，枫溪区管理委员会申请对《枫溪片区用地控制性详细规划》X20管理单元(X20-04)进行局部调整，市政府于2020年12月16日批准同意启动该管理单元控制性详细规划局部调整工作。根据有关规定，枫溪区管理委员会委托广东省城乡规划设计研究院编制了《潮州市枫溪片区X20管理单元控制性详细规划局部调整论证报告》（下简称《论证报告》），经论证，认为综合社会经济效益、公共服务设施等方面的影响，本次规划调整充分衔接上层次规划与相关规划要求，修正局部道路红线，落实项目用地需求，有利于保障项目落地实施；对周边公建配套、景观风貌、交通承载、市政容量等影响较小，有助于优化加油站总体布局，项目可行，并完成控制性详细规划局部调整成果编制。

会议审议内容如下：

（一）道路修正。依据经审批的护堤路二期道路（云步至田头何路段）规划图，对原控规护堤路道路红线进行修正；修正后X20-04-10地块面积由126271.94 ㎡（折合189.41亩）调整为105970.41㎡（折合158.96亩）。

（二）地块拆分。将道路修正后原控规X20-04-10地块拆分为X20-04-10A、X20-04-10B两个地块；其中，X20-04-10A地块面积为103657.75㎡（折合155.49亩），X20-04-10B地块面积为2312.66㎡（折合3.47亩）。

（三）用地性质及规划指标调整。X20-04-10B地块由原控规的二类居住用地调整为加油加气站用地，容积率由≤4.0调整为≤1.2，建筑密度由≤30%调整为≤40%，绿地率由≥30%调整为≥10%，建筑限高由≤100米调整为≤12米；X20-04-10A地块的用地性质及规划指标保持不变。

会议认为：《枫溪片区用地控制性详细规划X20管理单元(X20-04)局部调整》成果规范，规划调整经充分论证，并根据相关法律法规完成公示征求公众意见、召开专家评审会等法定程序，符合《潮州市控制性详细规划管理暂行规定》的要求。经审议予以通过，审议通过后报市政府批准实施，作为城市规划管理的依据。

1. **关于确定拟供应殡葬设施用地主要规划控制指标事项的审议意见**

潮州市第三届城市规划委员会第十三次会议审议了确定拟供应殡葬设施用地主要规划控制指标的事项，参会委员进行投票表决通过了该事项。

为落实市委市政府年度土地供应计划的工作部署，服务我市殡葬民生需求，市自然资源局拟对位于湘桥区磷溪镇溪口四村岗山水库西北侧二块地块作为殡葬设施用地实施供应，其中地块LXXKS-01,面积6308.45平方米，折合9.463亩；地块LXXKS-02,面积35061.85平方米，折合52.593亩。根据《潮州市城市总体规划（2015-2035）》和《土地利用总体规划》，上述地块规划土地使用性质为殡葬设施用地，属于建设用地。为落实土地供应计划，根据城市总体规划和有关技术规范、标准提出《建设用地规划条件》（征求意见），并征求了市民政局意见，建设用地规划条件指标如下：

（一）规划土地使用性质：殡葬设施用地

（二）容积率≤0.8，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑限高≤12米。

会议认为：殡葬事业属于保障我市民生的重点事业，殡葬设施用地供应有利于迫切解决我市占耕占林修坟与民生殡葬需求的矛盾，拟供应殡葬设施用地主要规划控制指标符合城市规划和技术规范。经审议予以通过，审议通过后报市政府批准实施，作为用地规划管理依据。

1. **关于《中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区控制性详细规划GTA-B03、GTA-B05管理单元（局部调整）》事项的审议意见**

潮州市第三届城市规划委员会第十三次会议审议了《中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区控制性详细规划GTA-B03、GTA-B05管理单元（局部调整）》的事项,参会委员进行投票表决通过了该事项。

为进一步完善中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区道路基础设施配套，加快推进韩东新城建设，湘桥区人民政府于2021年1月12日申请对《中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区控制性详细规划》GTA-B03、GTA-B05管理单元进行局部调整，要求对原规划工业三路的线位进行微调优化，以避开永久基本农田。市政府于2021年2月24日批准同意启动该管理单元控制性详细规划局部调整工作。根据有关规定，湘桥区人民政府委托潮州市城市规划勘测设计院编制了《中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区控制性详细规划GTA-B03、GTA-B05管理单元局部调整论证报告》。经论证，认为综合社会、经济、交通、环境、基础设施等各方面的影响分析，规划调整后，产生的影响是偏积极的，并完成控制性详细规划局部调整成果编制。

会议审议内容如下：

（一）规划工业三路局部往北进行微调，并同步对涉及的污水管网及流向进行调整。

（二）原规划消防用地及防护绿地同步往北平移微调，规划用地面积保持不变。

（三）因规划工业三路局部微调，对两侧涉及地块的面积作相应调整，地块的用地性质及各项控制指标保持不变。

（四）GTA-B03-01地块为二类工业用地（M2）,调整前用地面积约157073㎡（235.61亩），其中约112497㎡（168.75亩）已出让；调整后用地面积约151476㎡（227.21亩），涉及将约1171㎡（1.76亩）的已出让工业用地调整为道路用地。道路调整已征得涉及地块用地权益人书面同意。

会议认为：《中山（潮州）产业转移园湘桥分园官塘片区控制性详细规划GTA-B03、GTA-B05管理单元（局部调整）》成果规范，规划调整经充分论证，并根据相关法律法规完成公示征求公众意见、召开专家评审会等法定程序，符合《潮州市控制性详细规划管理暂行规定》的要求。经审议予以通过，审议通过后报市政府批准实施，作为城市规划管理的依据。

**五、关于《枫溪片区用地控制性详细规划X17-04、X17-05管理单元（局部调整）》成果事项的审议意见**

潮州市第三届城市规划委员会第十三次会议审议了《枫溪片区用地控制性详细规划X17-04、X17-05管理单元（局部调整）》成果的事项,参会委员进行投票表决通过了该事项。

为节约集约利用土地，进一步推进工业地产项目建设，完善片区市政基础设施配套，枫溪区管委会于2020年12月24日申请对《枫溪片区用地控制性详细规划》X17-04、X17-05管理单元进行局部调整。市政府于2021年3月9日批准同意启动该管理单元控制性详细规划局部调整工作。根据有关规定，枫溪区管委会委托潮州市城市规划勘测设计院编制了《枫溪片区用地控制性详细规划X17-04、X17-05管理单元局部调整论证报告》经论证，认为综合社会、经济、交通、环境、基础设施等各方面的影响分析，规划调整后，产生的影响是偏积极的，并完成控制性详细规划局部调整成果编制。

会议审议内容如下：

一、将X17-04-05地块拆分为X17-04-05A、X17-04-05B二块地块。X17-04-05A地块用地性质仍为二类居住用地（R2），面积约26875m²（40.31亩），调整后各项控制指标保持不变，且建筑高度应符合揭阳潮汕机场净空一体化图覆盖范围内控制要求；X17-04-05B地块用地性质由二类居住用地（R2）调整为工业商业混合用地（M1B1），面积约5244m²（7.87亩），容积率由≤4.0调整为≤3.5，建筑密度由≤30%调整为≤50%，绿地率由≥30%调整为≥25%，建筑高度应符合揭阳潮汕机场净空一体化图覆盖范围内控制要求。

二、将X17-05-03地块拆分为X17-05-03A、X17-05-03B、X17-05-03C三块地块。X17-05-03A地块用地性质由二类居住用地（R2）调整为村庄建设用地（H14），面积约6293m²（9.44亩）；X17-05-03B地块用地性质由二类居住用地（R2）调整为一类工业用地（M1），面积约13729m²（20.59亩），容积率由≤4.0调整为1.5-4.5，建筑密度由≤30%调整为30%-60%，绿地率由≥30%调整为10%-20%，建筑高度应符合揭阳潮汕机场净空一体化图覆盖范围内控制要求；X17-05-03C地块用地性质为二类居住用地（R2）不变，面积约32566m²（48.85亩），调整后各项控制指标保持不变，且建筑高度应符合揭阳潮汕机场净空一体化图覆盖范围内控制要求。

三、将X17-05-04地块拆分为X17-05-04A、X17-05-04B二块地块。X17-05-04A地块用地性质为一类工业用地（M1）不变，面积约123653m²（185.48亩），各项控制指标保持不变，且建筑高度应符合揭阳潮汕机场净空一体化图覆盖范围内控制要求；X17-05-04B地块用地性质由一类工业用地（M1）调整为供电用地（U12），面积约3730m²（5.59亩），容积率由1.5-4.5调整为≤1.0，建筑密度由30%-60%调整为≤40%，绿地率由10%-20%调整为≥10%，建筑限高确定为≤30米。

会议认为：《枫溪片区用地控制性详细规划X17-04、X17-05管理单元（局部调整）》成果规范，规划调整经充分论证，并根据相关法律法规完成公示征求公众意见、召开专家评审会等法定程序，符合《潮州市控制性详细规划管理暂行规定》的要求。经审议予以通过，审议通过后报市政府批准实施，作为城市规划管理的依据。

1. **关于《D14单元田心村、福聚村潮州东大道以南局部片区控制性详细规划修编》成果事项的审议意见**

潮州市第三届城市规划委员会第十三次会议审议了《D14单元田心村、福聚村潮州东大道以南局部片区控制性详细规划修编》成果的事项,参会委员进行投票表决通过了该事项。

为落实市委市政府对韩江新城的新发展定位，充分衔接在编国土空间总体规划，优化片区规划路网和用地布局，保护永久基本农田，推动新城土地资源有序供应，加快城市东拓步伐，提升中心城区的土地利用、城市景观和生态环境的建设水平，促进该片区合理有序地进行开发建设，按时完成市政府2021年度土地出让计划（首期出让产城融合用地约200亩），我局组织开展编制《D14单元田心村、福聚村潮州东大道以南局部片区控制性详细规划修编》。主要修编内容如下：

《D14单元田心村、福聚村潮州东大道以南局部片区控制性详细规划修编》是在《韩江新城半岛广场及周边片区（D11、D14编制单元）控制性详细规划》的基础上，根据新的国土空间规划要求和更好满足企业多元化用地规模需求，做出的局部片区控制性详细规划修编。

规划修编范围：北至潮州东大道，南至创业二路，西至同心路，东至规划四路，总面积83.22公顷。

规划控制指标：根据《韩江新城半岛广场及周边片区（D11、D14编制单元）控制性详细规划》的开发强度控制、高度控制等相关要求拟定修编规划控制指标。

规划路网的调整：根据《潮州市国土空间规划（2020-2035）》中期调整中确定的规划道路网做为本次规划的路网基础，并根据场地实际情况做了微调。

规划配套设施：据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》和《潮州市新建住宅区配套教育设施规划建设管理办法》的要求。本次规划居住用地面积42.27公顷，折算住宅数量（套）12329套，介于五分钟生活圈居住区～十分钟生活圈居住区，配套设施优先保障五分钟生活圈居住区的配套设施配置完整，同时对住区所在周边地区十分钟生活圈居住区配套设施配置的情况进行校核，按需补充必要的十分钟生活圈居住区配套设施，如增加原小学（A02-04地块）面积。各项配套设施配置基本符合要求

会议认为：《D14单元田心村、福聚村潮州东大道以南局部片区控制性详细规划修编》成果规范、内容全面，充分衔接在编国土空间总体规划片区规划路网和用地布局，功能布局和指标合理，基本符合国家、省有关控制性详细规划编制的要求，并按照相关法律法规完成公示、征求相关部门及公众意见、召开专家评审会等法定程序，符合《广东省控制性详细规划管理条例》及《潮州市控制性详细规划管理暂行规定》的有关规定。经审议予以通过，审议通过后按程序报市政府批准实施，作为城市规划管理依据。

**七、关于潮州大道南段A3-3-2地块建设用地规划条件变更(配建公共厕所易地建设选址)事项的审议意见**

 潮州市第三届城市规划委员会第十三次会议审议了潮州大道南段A3-3-2地块建设用地规划条件变更(配建公共厕所易地建设选址)事项,参会委员进行投票表决通过了该事项。

潮州大道南段A3-3-2地块于2020年11月24日公开挂牌出让，由潮州市三江投资有限公司竞得。依据该出让用地《建设用地规划条件》(编号:【2018】第17号)，要求应按控规和规范要求配套公共厕所，建筑面积不小于50平方米，临路设置且有独立对外交通条件。根据《市政府工作会议纪要》（潮府办纪【2020】131号），市政府要求市自然资源局会同枫溪区管委会在片区的其他合适位置进行选址公共厕所易地建设地点，以解决潮州大道南段A3-3-2地块配建公共厕所易地建设问题，并按程序办理相关手续。枫溪区管委会提出选址于池湖村用地范围内，位于池湖片区临福新二街现状路一处地块作为易地建设公共厕所选址，用地面积约30平方米。

会议审议内容如下：

一、取消潮州大道南段A3-3-2地块《建设用地规划条件》（编号：【2018】第17号）配建公共厕所的要求。

二、将枫溪区管委会提出的位于池湖片区临福新二街现状路一处地块作为潮州大道南段A3-3-2地块《建设用地规划条件》（编号：【2018】第17号）配建公共厕所易地建设的选址，用地面积约30平方米。

会议认为，潮州大道南段A3-3-2地块建设用地规划条件变更(配建公共厕所易地建设选址)事项系落实市政府《市政府工作会议纪要》（潮府办纪【2020】131号）要求，鉴于枫溪区管委会提出的易地建设公共厕所选址与A3-3-2 地块位于同一片区，具有独立对外交通条件，位置较为适宜，可作为A3-3-2 地块配建公共厕所易地建设的选址。该事项经审议予以通过，按程序报市政府批准后作为潮州大道南段A3-3-2地块《建设用地规划条件》（编号：【2018】第17号）变更和配建公共厕所易地建设的依据。