

《潮州凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）控制性详细规划修编（修编）》局部调整
法定文本

目 录

第一章 总 则 1

第二章 功能定位及发展规模 2

第三章 地块划分与编码 2

第四章 五线控制..... 2

第五章 建设用地性质控制..... 2

第六章 建设用地使用强度控制 4

第七章 综合交通规划 4

第八章 绿地系统规划 6

第九章 设施规划..... 6

第十章 市政工程规划 8

附 录 11

附 表 12

第一章 总 则

第一条 规划目的

为规范潮州凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）的土地开发控制和城市规划管理，提升土地利用、城市景观和生态环境的建设水平，合理有序地进行开发建设，特制定《潮州凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）控制性详细规划局部调整》。

第二条 规划依据

- 1、法律法规、规章及规范性文件
- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
- 3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）
- 4) 《城市规划编制办法》（2006 年）
- 5) 《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）（2011 年修正）
- 6) 《城市紫线管理办法》（建设部令第 119 号）（2011 年修正）
- 7) 《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）（2011 年修正）
- 8) 《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）（2011 年修正）
- 9) 《广东省城乡规划条例》（2013 年）
- 10) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）
- 11) 《潮州市城乡规划管理技术规定》（2023 年）
- 12) 《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021 年）
- 13) 《潮州市城市规划范围工业用地规划管理技术规定（修改）》（2012 年）
- 14) 《潮州市历史文化名城保护条例》（2017 年）
- 其他相关法律法规、规章及规范性文件
- 2、技术标准
- 1) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）
- 2) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- 3) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）
- 4) 《城市道路交通设施设计规范》（GB 50688-2011）
- 5) 《城市绿地分类标准》（CJJ/T 85-2017）

- 6) 《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）
- 7) 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T 50337-2018）
- 8) 《防洪标准》（GB 50201-2014）
- 9) 《城市建设用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）
- 10) 《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）
- 11) 《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）
- 12) 《声环境质量标准》（GB 3096-2008）
- 其他相关技术标准
- 3、上层次及相关规划
- 1) 《潮州市城市总体规划（2015—2035 年）》
- 2) 《潮州市土地利用总体规划（2006—2020 年）》
- 其他上层次及相关规划

第三条 规划范围

规划范围位于潮州中心城区东部，处于湘桥区与饶平县交界处，北靠 G15 高速（沈海高速），南有 S502 省道（下称铁洪公路，又称铁洪线）横穿而过。本次控规局部调整涉及 JN01、JN02、JN03、JN04、JN07、JN08 等 6 个管理单元，规划范围总用地面积为 586.11 公顷。

第四条 规划效力

本规划是潮州凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）建设和开发的法定指导性文件，自本规划批准公布之日起，规划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）应遵照本规划的原则和具体要求进行编制。

本法定文件中标注下划线文字部分为强制性内容，规划实施过程中必须严格遵守。

第五条 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自然资源局。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》（2019 年修正）和《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）的有关规定。

第二章 功能定位及发展规模

第六条 功能定位

国家新型城镇化示范区、绿色发展示范区，广东省新兴产业基地、创新创业基地，潮州东进桥头堡、工业发展增长极。

第七条 人口规模

规划就业人口规模 8.6 万人，服务人口规模 5 万人。

第八条 用地规模

规划总用地面积 586.11 公顷，建设用地面积 567.80 公顷，占总规划用地面积的 96.88%；非建设用地面积 18.31 公顷，占总规划用地面积的 3.12%。

第三章 地块划分与编码

第九条 管理单元

规划范围共划分 8 个管理单元、分别为 JN01、JN02、JN03、JN04、JN05、JN06、JN07、JN08 管理单元。

第十条 地块编码

规划范围地块编码采用三级编码办法，即“规划编制单元代码+管理单元代码+地块代码”组成，如 JN01-01 在表示径南 01 规划管理单元 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

第十一条 城市蓝线

城市蓝线控制的用地面积为 14.19 公顷。城市蓝线的管理按《城市蓝线管理办法》（建设部令

第 145 号）执行。

第十二条 城市绿线

城市绿线控制的面积为 78.60 公顷。城市绿线的管理按《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）执行。

第十三条 城市黄线

城市黄线控制的面积为 16.96 公顷。城市黄线的管理按《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）执行。

第十四条 城市紫线

规划范围内无紫线控制要素。

第十五条 城市红线

城市红线控制的用地面积为 67.90 公顷。城市红线按照本法定文本“第七章 综合交通规划”要求进行控制。

第五章 建设用地性质控制

第十六条 土地使用性质

本规划涉及土地使用性质分类及代码采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）的用地分类规定，分至中类；其中公用设施用地宜分至小类。

第十七条 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，必须符合管理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，并由自然资源行政主管部门按照相关程序进行审批。

本次规划在主导用地性质、兼容用地性质、兼容比例、兼容相关要求等方面对土地使用的兼容性提出以下控制要求。

土地使用兼容性控制一览表

可相容用地类型 用地类型		二类居住用地	行政办公用地	商业设施用地	文化设施及体育用地	二类工业用地	物流仓储用地	城市道路用地	广场用地	市政公用设施用地	公园绿地	防护绿地
		R2	A1	B1	A2,A4	M2	W	S1	G3	U	G1	G2
二类居住用地	R2	●	△	△	△	×	×	×	×	△	△	×
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	△	△	△	●	×	×	×	△	△	△	×
二类工业用地	M2	×	×	×	×	●	△	△	△	△	△	△
物流仓储用地	W	×	×	×	×	△	●	×	×	△	×	×
城市道路用地	S1	×	×	×	×	△	×	●	△	×	×	×
广场用地	G3	×	△	△	△	△	×	△	●	×	△	×
市政公用设施用地	U	△	×	△	△	△	△	×	×	●	△	△
公园绿地	G1	△	△	△	△	△	×	×	△	△	●	×
防护绿地	G2	×	×	×	×	△	×	×	×	△	×	●

注：●为允许设置；△为经批准后允许设置；×为不允许设置。

第十八条 规划结构

规划形成“一心一轴两节点多组团”整体空间结构布局。

“一心”：依托曾美店水库周边良好的景观及用地条件，结合其位于中山大道入口良好的区位条件，打造曾美店综合服务中心。集商业商务、科技研发、生态休闲等主要功能为一体。

“一轴”：延续凤泉湖高新技术产业开发区主轴线，沿中山大道打造径南片区发展主轴。沿西南方向联系凤泉湖高新技术产业开发区生态核心以及铁铺镇生活服务中心。

“两节点”：在石棕岭水库周边打造组团服务节点，以商业以及生态休闲为主要功能。服务南部产业组团。在江夏绿地附近打造组团服务节点，以商业服务为主要功能，服务北部产业组团。

“多组团”：结合曾美店综合服务中心打造1个综合服务组团；以一期已批工业为基础规划2个传统工业组团；结合周边良好生态本底条件，在二期用地内规划4个生态科技工业组团。

第十九条 规划土地利用构成

规划范围内各类用地构成及规模详见“城乡用地汇总表”。

城乡用地汇总表

序号	用地代码		用地性质	用地面积(hm²)	占总用地比例(%)
1	建设用地			567.80	96.88
	其中	H11	城市建设用地	567.67	96.85
		H2	区域交通设施用地	0.13	0.02
2	非建设用地			18.31	3.12
	其中	E1	水域	14.19	2.42
		E2	农林用地	4.12	0.70
3	总用地			586.11	100.00

第二十条 用地布局

规划范围内城市建设用地包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、物流仓储用地、绿地与广场用地。

规划居住用地面积为8.70公顷，占城市建设用地面积的1.53%。

规划公共管理与公共服务设施用地面积为7.37公顷，占城市建设用地面积的1.30%。

规划商业服务业设施用地面积6.12公顷，占城市建设用地面积的1.08%。

规划工业用地359.03公顷，占建设用地总面积的63.25%，以二类工业用地为主。

规划物流仓储用地面积23.01公顷，占城市建设用地面积的4.05%。

规划道路与交通设施用地面积68.66公顷，占城市建设用地面积的12.10%。

规划公用设施用地面积为16.19公顷，占城市建设用地面积的2.85%。

规划绿地与广场用地面积为78.60公顷，占城市建设用地的13.85%。

规划范围内建设用地规划使用情况见“城市建设用地平衡表”。

城市建设用地平衡表

序号	用地代码		用地性质	用地面积(hm²)	占城市建设用地比例(%)
1	R		居住用地	8.70	1.53
	其中	R2	二类居住用地	8.70	1.53
2	A		公共管理与公共服务用地	7.37	1.30
	其中	A3	教育科研用地	3.85	0.68
		A4	体育用地	1.29	0.23
		A5	医疗卫生用地	2.23	0.39
3	B		商业服务业设施用地	6.12	1.08
	其中	B1B2	商业商务混合用地	5.62	0.99
		B4	公用设施营业网点用地	0.49	0.09
4	M		工业用地	359.03	63.25
	其中	M2	二类工业用地	342.34	60.31
		M3	三类工业用地	12.59	2.22

序号	用地代码		用地性质	用地面积（hm²）	占城市建设用地比例（%）
5	W		物流仓储用地	23.01	4.05
	其中	W1	一类物流仓储用地	8.73	17.13
		W2	二类物流仓储用地	14.28	2.51
6	S		道路与交通设施用地	68.66	12.10
	其中	S1	城市道路用地	67.90	11.96
		S2	城市轨道交通用地	0.13	0.02
		S4	交通场站用地	0.64	0.11
7	U		公用设施用地	16.19	2.85
	其中	U11	供水用地	1.06	0.19
		U12	供电用地	7.24	1.28
		U13	供燃气用地	4.04	0.71
		U21	排水用地	2.38	0.42
		U22	环卫用地	0.08	0.01
		U31	消防用地	1.40	0.25
8	G		绿地与广场用地	78.60	13.85
	其中	G1	公园绿地	50.98	8.98
		G2	防护绿地	27.63	4.87
9	城市建设用地			567.67	100.00

第六章 建设用地使用强度控制

第二十一条 土地使用强度控制

土地使用强度以单元的计容总建筑面积为控制指标。单元内开发建设的土地使用强度原则上不得超过本图则规定的指标。

本文件所确定的地块用地面积和容积率等控制指标，若因计算口径原因与已出让土地实际情况不符的，以实际公布的土地出让文件为准。

第二十二条 土地使用强度调整

在本规划执行过程中，遇到部分特殊情况时，土地开发强度应经规划主管部门重新确定：

- （1）本规划确定的地块进行合并开发；
- （2）对本规划确定的地块进行细分开发；
- （3）对土地使用性质改变，且符合兼容性规定的。

第七章 综合交通规划

第二十三条 道路系统

规划范围内形成“两横四纵”的主干路体系和网络状的支路体系。

第二十四条 道路等级与红线控制

规划道路分为主干路、次干路、支路三个等级。

（1）主干路：共设置 6 条，包括铁洪公路、凤泉路、中山大道、纵一路、火炬路、明园大道，红线宽度包括 40 米和 32 米；

（2）次干路：结合用地布局主要承担各组团内部交通联系，同主干路一起构成规划范围内的道路骨架，红线宽度均为 22 米；

（3）支路：结合用地以及干道网格局设置，作为各功能组团间进出的道路和内部相互联系通道，承担规划范围内的联系及大型建筑出入交通，当两相邻地块根据实际情况需要合并时，支路可作相应调整，红线宽度包括 20 米、16 米和 12 米。

道路红线和道路断面一览表

序号	道路名称	起止点	道路等级	红线宽度（m）	断面形式（m）
1	铁洪公路	—	主干路	40	4.0-15.0-2.0-15.0-4.0
2	凤泉路	深潮路至铁洪公路	主干路	40	4.0-15.0-2.0-15.0-4.0
3	中山大道	—	主干路	32	3.5-11.5-2.0-11.5-3.5
4	纵一路	规划范围至铁洪公路	主干路	32	3.5-11.5-2.0-11.5-3.5
5	火炬路	深潮路至铁洪公路	主干路	32	3.5-11.5-2.0-11.5-3.5 3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
6	明园大道	深潮路至铁洪公路	主干路	32	3.5-11.5-2.0-11.5-3.5
7	深潮路	火炬路至瓷新路	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
8	中潮路	新彩路至新发路	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
9	五彩路	深潮路至规划范围	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
10	新彩路	中山大道至铁洪公路	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
11	凤泉路	园北路至深潮路	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
12	明园大道	园北路至深潮路	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
13	瓷新路	园北路至中山大道	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
14	瓷彩路	中山大道至铁洪公路	次干路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
15	潮商路	规划范围至火炬路	支路	20	3.0-7.0-7.0-3.0
		火炬路至凤泉路	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0
16	园北路	凤泉路至规划范围	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0
17	深潮路	瓷新路至瓷绣路	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0
18	新旺路	火炬路至凤泉路	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0
19	新兴路	规划范围至新发路	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0

序号	道路名称	起止点	道路等级	红线宽度（m）	断面形式（m）
20	新发路	中山大道至铁洪公路	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0
21	瓷绣路	园北路至中山大道	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0
22	弹性路 1	中山大道至铁洪公路	支路	22	3.0-7.0-2.0-7.0-3.0
23	弹性路 2	弹性路 1 至瓷彩路	支路	16	3.0-5.0-5.0-3.0
24	弹性路 3	中山大道至瓷绣路	支路	12	2.5-3.5-3.5-2.5
25	弹性路 4	卫生服务中心至火炬路	—	7	3.5-3.5

第二十五条 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（市政管线除外），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。

第二十六条 道路交叉口控制

1. 交叉口形式

交叉口设置形式标准按《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）执行。交叉口展宽控制标准按照《城市道路平面交叉口规划范》（GB 50647-2011）执行。

道路交叉口的形式

相交道路	主干路	次干路	支路
主干路	A，B	B，C	—
次干路	—	C，D	C，D
支路	—	—	D，E

注：A-通式立交，B-展宽式信号灯管理平面交叉口，C-平面环形交叉口，D-信号灯管理平面交叉口，E-不设置信号灯的平面交叉口。

2. 禁止机动车开口规定

为保证道路的行车安全，保障道路的通行效率，规划确定的园区道路交叉口，沿道路红线转角切点位置向主干路方向延伸 50 米范围，向次干路方向延伸 40 米范围，其他道路延伸 30 米范围，严禁开设机动车左转方向出入口。具体见下表：

机动车出入口距道路交叉口最小距离控制表

道路等级	机动车出入口距道路交叉口最小距离（m）
主干路	50
次干路	40
支路	30

第二十七条 停车场规划

1. 配建停车场

配建停车场的基本规模应根据建设工程的性质和规模确定，新建建筑必须按机动车停车位配建表配置不低于相应停车配建标准的机动车停放场（库）。

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 < 90m²	车位/100m²住宅建筑面积	0.5～0.8
	每户建筑面积 90 – 144m²	车位/100m²住宅建筑面积	0.8～1.0
	每户建筑面积 144m²	车位/100m²住宅建筑面积	1～1.5
	保障性住房	车位/100m²住宅建筑面积	≥0.3
旅馆	星级宾馆	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	一般旅馆	车位/100m²建筑面积	≥0.4
饭店		车位/100m²建筑面积	≥2
办公楼	行政办公	车位/100m²建筑面积	0.8～2.0
	其它办公	车位/100m²建筑面积	0.5～1.5
商店	大型商业	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	超市	车位/100m²建筑面积	≥0.6
	农贸市场	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	专业市场	车位/100m²建筑面积	≥0.6
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/100m²建筑面积	≥0.7
医院	综合性医院	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	独立门诊	车位/100m²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

2. 社会停车场（库）

规划范围内规划建设地上社会停车场 1 处，结合公交首末站布置。新建公共停车场及新增的路内收费停车位应按不低于 30%的比例配置汽车充电桩，以满足新能源汽车出行需求。

第二十八条 道路工程规划

1. 道路中心线的平曲线半径
- 中心线的平曲线半径尽可能选用大于或等于不设超高最小半径，主干路为 ≥ 600 米；次干路为 ≥ 300 米；支路为 ≥ 100 米。
- 平面交叉口缘石半径
- 平面交叉口缘石半径应满足城市道路交叉口设计的有关规范，结合本区道路的具体情况，确定如下标准：

交叉口转弯半径技术标准			
道路等级	主干路(m)	次干路(m)	支路(m)
主干路	25	20	15
次干路	—	15	15
支路	—	—	15

注：①道路宽度变化超出原建筑退缩线或线路走向有变化的参照上表确定转弯半径。②道路未调整的或扩宽占用原建筑退缩位时，维持原转弯半径不变。

第八章 绿地系统规划

第二十九条 绿地系统规划

- 规划绿地与广场用地面积 78.60 公顷，其中公园绿地 50.98 公顷，防护绿地 27.63 公顷。
1. 公园绿地规划
- 规划公园绿地总面积 50.98 公顷。沿主要水库及现状大块绿地规划 3 个综合公园。主要沿东部现状河流两侧布置，形成社区公园或游园。
2. 防护绿地规划
- 规划防护绿地总面积为 27.63 公顷。包括道路防护绿地、高压走廊防护绿地、安全卫生隔离带等。

公园绿地控制一览表					
管理单元编码	地块编码	公园绿地名称	公园绿地类型	占地规模（公顷）	绿地布局
JN02	JN02-06	规划街头游园	绿地公园	0.28	定位
JN04	JN04-08 JN04-08A JN04-09 JN04-09A JN04-17 JN04-18	下河溪滨水公园	滨水公园	8.05	定位
JN05	JN05-08 JN05-09	曾美店综合公园	综合公园	6.76	定位

管理单元编码	地块编码	公园绿地名称	公园绿地类型	占地规模（公顷）	绿地布局
	JN05-12 JN05-21				
JN05	JN05-29 JN05-32	石棕岭综合公园	综合公园	6.96	定位
JN07	JN07-04	江夏绿地	绿地公园	18.46	定位
JN08	JN08-07 JN08-08	下河溪综合公园	综合公园	10.46	定位

防护绿地控制一览表		
防护绿地类型	防护绿地名称	沿线控制绿地宽度（m）
道路防护绿地	中山大道、凤泉路、火炬路、中潮路、深潮路、明园大道、瓷彩路、创新路、纵一路旁防护绿地	5
	铁洪公路旁防护绿地	10
	沈海高速旁防护绿地	30
水系防护绿地	曾美店水库排洪沟防护绿地	5
	下河溪防护绿地	10
高压走廊防护绿地	220kV 高压走廊防护绿地	20

第九章 设施规划

第三十条 公共管理与公共服务设施

- 规划范围内的居住区级公共管理与公共服务设施主要包含教育设施、体育设施、医疗卫生设施与商业服务设施。各类设施具体如下：
- （1）教育科研设施
- 规划教育科研用地 3.85 公顷。科研设施主要是为园区企业而配套的各种职业培训、技术培训学校以及企业孵化中心，位于片区综合服务中心及石棕岭水库节点，环境较好。
- （2）体育设施
- 规划体育用地 1.29 公顷。位于石棕岭水库，为企业职工及附近居民提供体育活动运动场所。
- （3）医疗卫生设施
- 规划医疗卫生用地 2.23 公顷。根据居住人口规模，规划新建 1 处卫生服务中心，以及独立占地的凤泉湖卫生院、1 处非独立占地的卫生服务站。
- （4）商业服务设施
- 规划商业服务业设施用地 6.12 公顷。

规划公共服务设施一览表

设施类别		用地编码	用地面积 (公顷)	设施 规模	设施位置	设施 等级	占地 形式	规划 措施	备注
教育 科 研 设 施	科技研发中 心	JN05-05	2.03	—	曾美店综合 服务中心	片区 级	独立	规划 新增	兼容文化 设施
	综合实验室	JN05-33B	1.15	—	石棕岭水库 服务节点	片区 级	独立	规划 新增	—
	高新技术开 发区研发中 心	JN05-28A	0.67	—	石棕岭水库 服务节点	片区 级	独立	规划 新增	—
体 育 设 施	体育活动中 心	JN05-35	1.29	—	石棕岭水库 服务节点	片区 级	独立	规划 新增	—
	多功能 运动场地	JN08-07	—	≥ 2000m²	江夏绿地服 务节点下河 溪绿地	居住 小区 级	非独 立	规划 新增	—
医 疗 卫 生 设 施	卫生服务中 心	JN05-06	1.40	—	曾美店综合 服务中心	片区 级	独立	规划 新增	—
	凤泉湖卫生 院	JN05-36	0.83	—	石棕岭水库 服务节点	片区 级	独立	规划 新增	—
	卫生服务站	JN07-14A	—	—	江夏绿地服 务节点	居住 小区 级	非独 立	规划 新增	—
商 业 服 务 业 设 施	商业商务中 心	JN05-04 JN05-11 JN05-14	3.06	—	曾美店综合 服务中心	片区 级	独立	规划 新增	农贸市场，建筑 面积 750- 1500m²
	商业服务节 点	JN05-30 JN05-33A	1.47	—	石棕岭水库 服务节点	居住 小区 级	独立	规划 新增	—
		JN04-16 JN07-13	1.10	—	江夏绿地服 务节点	居住 小区 级	独立	规划 新增	—

第三十一条 市政公用设施

1.给排水设施

规划 1 处供水加压站、1 处污水处理厂、1 处排水泵站，用地面积 3.44 公顷。

2.供电设施

规划 1 处 220kV 变电站，1 处 110kV 变电站，1 处储能电站，用地面积为 6.30 公顷，规划开

关站 21 处。

3.通信设施

规划 4 处接入机房，每处建筑面积 300~400 平方米；规划 69 处移动通信基站；规划 2 处邮政所，每处建筑面积 200~300 平方米。

4.供燃气设施

规划 1 处燃气站，用地面积为 4.04 公顷。

5.环卫设施

规划 1 处垃圾转运站，用地面积为 0.08 公顷。规划 4 处垃圾收集点，位于规划范围内商业服务业设施用地、公共绿地内，非独立占地，建筑面积每处 150 平方米。规划 7 处公共厕所，位于规划范围内商业服务业设施用地、体育用地、公共绿地内，非独立占地，建筑面积每处 80 平方米。

6.消防设施

规划 1 处消防站，用地面积为 1.40 公顷。

规划市政公用设施一览表

设施类别		用地编码	用地面 积（公 顷）	设施 规模	设施位置	设施 等级	占地 形式	规划 措施	备注
供水 设施	供水 加压站	JN05-26	1.06	—	石棕岭水库服务节 点	片区 级	独立	现状 保留	—
排水 设施	污水 处理厂	JN04-05	2.29	2.0 万 m³/d	沈海高速南侧，明 园大道东侧	片区 级	独立	现状 保留	—
	排水泵 站	JN08-06	0.09	—	江夏绿地服务节点 下河溪绿地	片区 级	独立	规划 新增	—
供电 设施	110kV 铁 铺变电 站	JN02-04	0.93	3× 40MVA	沈海高速南侧	片区 级	独立	现状 保留	—
	220kV 变电站	JN04-24	4.13	4× 180MVA	瓷绣路与中山大道 交叉口	片区 级	独立	规划 新增	—
	储能电 站	JN04-05A	1.24	—	沈海高速南侧，明 园大道东侧	片区 级	独立	规划 新增	—
通信 设施	邮政所	JN05-30 JN07-14A	—	200- 300m²	商业、居住用地内	片区 级	非独 立	规划 新增	—
供燃 气设 施	燃气站	JN05-24	4.04	—	石棕岭水库服务节 点，铁洪公路北侧	片区 级	独立	现状 保留	—
环卫 设施	垃圾转 运站	JN04-04	0.08	—	沈海高速南侧，明 园大道东侧	片区 级	独立	规划 新增	—
	垃圾收	JN05-04	—	150m²	商业服务业设施用	居住	非独	规划	—

设施类别		用地编码	用地面积（公顷）	设施规模	设施位置	设施等级	占地形式	规划措施	备注
	集点	JN05-21 JN05-29 JN07-04			地、公共绿地内	小区级	立	新增	
	公共厕所	JN02-22A JN05-04 JN05-21 JN05-29 JN06-15 JN07-04 JN08-07	—	80m²	商业服务业设施用地、体育用地、公共绿地内	居住小区级	非独立	规划新增	—
消防设施	消防站	JN04-31	1.40	—	明园大道与中山大道交叉口	片区级	独立	规划新增	—

第三十二条 道路交通设施

规划城市轨道站 1 处、公交首末站 1 处、社会停车场（库）1 处、加油加气站 1 处、加油加气充电合建站 1 处，用地面积共 1.26 公顷。

规划道路交通设施一览表

设施类别		用地编码	用地面积（公顷）	设施规模	设施位置	设施等级	占地形式	规划措施	备注
静态交通设施	城市轨道站	JN05-37	0.13	—	石棕岭水库服务节点	片区级	独立	规划新增	—
	公交首末站	JN08-02	0.64	—	明园大道东侧，下河溪绿地	片区级	独立	规划新增	与社会停车场（库）合建
	社会停车场（库）	JN08-02	0.64	—	明园大道东侧，下河溪绿地	居住小区级	独立	规划新增	与公交首末站合建
	加油加气站	JN02-07	0.24	—	火炬路与中山大道交叉口	片区级	独立	规划新增	—
	加油加气充电合建站	JN08-04C	0.25	—	铁洪公路与瓷彩路交叉口西侧	片区级	独立	规划新增	—

第三十三条 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居住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。

第三十四条 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自然资源主管部门批准后，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 市政工程规划

第三十五条 给水工程规划

1.规划水源

采用潮州市桥东水厂作为本规划规划范围的供水水源。

2.用水量

预测规划远期的总用水量为 5.0 万 m³/d。

3.管网布置

在规划范围内共设有 5 根给水干管与铁洪公路的供水管道连接，采用生活、生产和消防合用的供水系统，沿规划范围内的干道敷设给水管道，最终连接形成环状管网。

第三十六条 污水工程规划

1.规划原则

区内污水集中处理，污水处理率 100%。

工业污水应自行处理达到国家排放标准后，才能排入市政污水管道。

2.排水体制

本规划范围内采用雨污完全分流制。

3.污水量

本规划范围内的污水量 1.8 万 m³/d。

4.污水设施规划

（1）污水经干管收集后，经铁洪公路污水泵站提升后送入园区北部的污水处理厂。

（2）规划在铁洪公路与下河溪交叉附近位置，设置一座污水提升泵站，设计流量约为 642.5m³/h，占地约 880m²。

（3）规划范围内污水管道按照重力流为原则，沿道路顺坡敷设，并以最短的距离接到提升泵房。区内污水管径为 d400～d800。

第三十七条 雨水工程规划

设计降雨重现期：一般地区采用 1~2 年，重要地区采用 3~5 年。

雨水系统的规划以山脊线和雨水受纳水体划分雨水分区，规划雨水管渠结合地形沿规划路布置，就近排入水体。雨水干管（渠）尺寸为 d600~ BH=4.0m×5.0m。

第三十八条 通信工程规划

1.通信需用量预测

本区预测固定容量为 5.9 万门，有线电视容量为 1.4 万个终端，移动通信用户为 6 万户。

2.通信设施规划

（1）规划新增 4 座综合接入机房，每座预留建筑面积 300-400 m²。

（2）规划工业区的中继网以光纤为主，逐步实现光纤到户。

（3）通信管道一般布置在道路的西、北侧的人行道中。

3.邮政局所规划

为满足本规划范围内的用邮需要，规划新建 2 座邮政所。

第三十九条 电力工程规划

1.本区的负荷最终规模约为 17.6 万 kW。

2.电源规划

现状 110kV 变电站需扩建至 3×40MVA，规划新建 1 座 220kV 变电站，装变容量为 4×180MVA，用地面积 4.13 公顷。南部规划边界外侧新建 1 座 110kV 变电站，装变容量为 3×40MVA。

3.电网规划

部分迁移现状 220kV 线路。规划共新建 4 回 220kV 架空线及 7 回 110kV 架空线。规划 220kV、110kV 高压线路采用架空线路。

规划范围内 10kV 中压配电网的主干线应形成环形网络，开环运行，以便在计划检修或事故情况下转供部分负荷，缩小停电范围。

规划范围内 10kV 配电线路以电缆形式敷设。

规划范围内中低压配电线路在行政办公、大面积居中及商业等用地区域可采用电缆，在电力专用管沟内埋地敷设，该区域市政道路施工时，电缆沟或电缆排管应同步建于人行道或绿化带下。

规划一处公交车充电站，结合公交车首末站建设。规划一处公共充电站，结合停车场建设。

第四十条 燃气工程规划

1.规划范围内以天然气为主要气源，以液化石油气为辅助气源。

2.居民、公建及工业用户气化率达到 100%。总用气规模可计算约为 1864 万 Nm³/年。

3.择优选择市域城镇燃气高压管网铁铺分输站，或拟建华丰 LNG 储配站和华瀛 LNG 接收站项目配套外输管线铁铺分输站为规划范围内提供气源，规划保留市域城镇燃气高压管网铁铺分输站。

4.新建一条燃气高压管沿县道铁洪路道路北侧绿化带敷设至火炬路，在沿火炬路敷设至凤泉湖电厂。线路长度约 2.94 千米，管径 D323.9mm，设计压力 4.0MPa。燃气管道的安全距离需符合国家标准的要求。

5. 工业园区布置燃气中压管网，燃气管网以环状网为主，并与枝状管网相结合，枝状管网结合用户需求随园区市政道路铺设。规划采用中压 A 级管网压力级制。管道设计压力为 0.4MPa。

6.燃气设施的最小保护范围：中、低压输配管道及附属设施，应为外缘周边 1.0 米范围内的区域；高压输配管道及附属设施，应为外缘周边 5.0 米范围内的区域。在保护范围内，不得从事建设建筑物、构筑物或其他设施；进行爆破、取土等作业，倾倒、排放腐蚀性物质，放置易燃易爆危险物品，种植根系深达管道埋设部位可能损坏管道本体及防腐层的植物，及其他危及燃气设施安全的活动。在保护范围内从事敷设管道、打桩、顶进、挖掘、钻探等可能影响燃气设施安全活动时，应与燃气运行单位制定燃气设施保护方案并采取安全保护措施。

7.燃气设施的最小控制范围：中、低压输配管道及附属设施，应为外缘周边 0.5~5.0 米范围内的区域；高压输配管道及附属设施，应为外缘周边 5.0~50.0 米范围内的区域。在输配管道及附属设施的控制范围内从事建设建筑物、构筑物或其他设施；进行爆破、取土等作业，倾倒、排放腐蚀性物质，放置易燃易爆危险物品，种植根系深达管道埋设部位可能损坏管道本体及防腐层的植物等危及燃气设施安全的活动，或进行管道穿跨越作业时，应与燃气运行单位制定燃气设施保护方案并采取安全保护措施。在最小控制范围以外进行作业时，仍应保证输配管道及附属设施的安全。

8.建构筑物应退让管道净距不小于 8 米。

9.对高后果区应作为重点关注区域，在投产阶段应重点检查，制定针对性预案，做好沿线宣传并采取安全保护措施。

第四十一条 供热管道规划

- 1.规划区远期热负荷需求为 168.4 t/h。
- 2.规划供热热源为潮州深能热电厂，将建设 $2 \times 100\text{MW}$ 级燃气热电联产机组，可满足规划区远期热负荷需求。
- 3.供热管网路径采考虑远期预留管位采用单管制管网和枝状管网相结合的方式，保证用汽稳定性和连续性，管网敷设于道路西侧或北侧绿化带内，局部区域可根据现场实际情况调整。
- 4.近期从潮州深能凤泉热电厂接出一根 DN700 蒸汽管线沿凤泉路西侧向南敷设，至展翠生物科技后变径为 DN600 沿铁洪公路北侧向东敷设。

第四十二条 环卫工程规划

- 垃圾就近运至潮州市垃圾处理场无害化处置。
- 规划 1 座垃圾转运站，位于污水处理厂附近，内含垃圾转运、环卫人员休息办公、洒水车取水、环卫车辆停放等功能；规划 4 处垃圾收集点；规划 7 处公共厕所。

附 录

一、名词解释和技术规定

1. 道路红线：也称道路规划红线，指城市道路(含居住区级道路)用地规划控制线。

2. 用地红线：按规定的审批权限批准，由自然资源行政主管部门核定的各类建筑工程项目用地的使用权属范围的边界线。

3. 建筑控制线：有关法规或详细规划确定的建筑物、构筑物的基底位置不得超出的界线。

4. 容积率：指一定地块内计算容积率的总建筑面积与净用地面积的比值。

5. 建筑密度：地块内各类建筑基底总面积与地块净用地面积之比值。

6. 建筑限高：地块内建筑物地面部分最大高度限制值。

7. 绿地率：地块内各类绿地总面积与地块净用地面积之比值。

8. 土地使用兼容性：指建设项目性质与规划图则中规定的地块或管理单元土地使用性质相兼容程度。

二、文本用词说明

1. 表示很严格，非这样不可的：正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

2. 表示严格，在正常情况下均应这样做的：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3. 表示允许稍有选择，在条件许可时应首先这样做的：正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

4. 条文中制定应按其它有关标准规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”。

附表

附表 1 各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 建设项目	居住用地	公共设施用地		市政公 用设施 用地 U	绿地	
		二类	商贸 办公	教科 文卫		公园 绿地	防护 绿地
1	低层独立式住宅	×	×	○	×	×	×
2	其它低层居住建筑	×	×	○	×	×	×
3	多层居住建筑	✓	×	○	×	×	×
4	高层居住建筑	○	×	○	×	×	×
5	单身宿舍	✓	×	✓	○	×	×
6	居住小区教育设施	✓	×	✓	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	✓	✓	✓	×	×	×
8	居住小区文化设施	✓	✓	✓	×	×	×
9	居住小区体育设施	✓	×	✓	×	×	○
10	居住小区医疗卫生设施	✓	×	✓	×	×	×
11	居住小区市政公用设施	✓	✓	✓	✓	×	○
12	居住小区行政管理设施	✓	○	✓	○	×	×
13	居住小区日用品修理、加工场	✓	○	○	×	×	×
14	小型农贸市场	✓	×	×	×	×	○
15	小商品市场	✓	○	○	×	×	○
16	居住区级以上行政办公建筑	✓	✓	✓	×	×	×
17	居住区级以上商业服务设施	✓	✓	×	×	×	×
18	居住区级以上文化设施	○	○	✓	×	×	×
19	居住区级以上娱乐设施	×	✓	×	×	×	×
20	居住区级以上体育设施	○	×	✓	×	×	○
21	居住区级以上医疗卫生设施	○	×	✓	×	×	×
22	办公建筑、商办综合楼	○	✓	○	×	×	×
23	一般旅馆	○	✓	○	×	×	×
24	旅游宾馆	○	✓	○	×	×	×
25	商住综合楼	✓	✓	○	×	×	×
26	科研设计机构	○	○	✓	×	×	×
27	社会停车场、库	○	✓	○	✓	×	○
28	加油站	○	○	○	✓	×	○
29	客、货运公司站场	×	×	×	✓	×	×
30	施工维修设施及废品场	×	×	×	○	×	×
31	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	✓	×	○
32	其它市政公用设施	×	×	×	✓	×	○

附表 2 城乡用地汇总表

序号	用地代码		用地性质	用地面积(hm²)	占总用地比例（%）
1	建设用地			567.80	96.88
	其中	H11	城市建设用地	567.67	96.85
		H2	区域交通设施用地	0.13	0.02
2	非建设用地			18.31	3.12
	其中	E1	水域	14.19	2.42
		E2	农林用地	4.12	0.70
3	总用地			586.11	100.00

附表 3 城市建设用地统计表

序号	用地代码		用地性质	用地面积（hm ² ）	占城市建设用地比例（%）
1	R		居住用地	8.70	1.53
	其中	R2	二类居住用地	8.70	1.53
2	A		公共管理与公共服务用地	7.37	1.30
	其中	A3	教育科研用地	3.85	0.68
		A4	体育用地	1.29	0.23
		A5	医疗卫生用地	2.23	0.39
3	B		商业服务业设施用地	6.12	1.08
	其中	B1B2	商业商务混合用地	5.62	0.99
		B4	公用设施营业网点用地	0.49	0.09
4	M		工业用地	359.03	63.25
	其中	M2	二类工业用地	342.34	60.31
		M3	三类工业用地	12.59	2.22
5	W		物流仓储用地	23.01	4.05
	其中	W1	一类物流仓储用地	8.73	17.13
		W2	二类物流仓储用地	14.28	2.51
6	S		道路与交通设施用地	68.66	12.10
	其中	S1	城市道路用地	67.90	11.96
		S2	城市轨道交通用地	0.13	0.02
		S4	交通场站用地	0.64	0.11
7	U		公用设施用地	16.19	2.85
	其中	U11	供水用地	1.06	0.19
		U12	供电用地	7.24	1.28
		U13	供燃气用地	4.04	0.71
		U21	排水用地	2.38	0.42
		U22	环卫用地	0.08	0.01
		U31	消防用地	1.40	0.25
8	G		绿地与广场用地	78.60	13.85
	其中	G1	公园绿地	50.98	8.98
		G2	防护绿地	27.63	4.87
9	城市建设用地			567.67	100.00

附表 4 机动车标准车位配建指标表

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
住宅	每户建筑面积 < 90m²	车位/100m²住宅建筑面积	0.5~0.8
	每户建筑面积 90 – 144m²	车位/100m²住宅建筑面积	0.8~1.0
	每户建筑面积 144m²	车位/100m²住宅建筑面积	1~1.5
	保障性住房	车位/100m²住宅建筑面积	≥0.3
旅馆	星级宾馆	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	一般旅馆	车位/100m²建筑面积	≥0.4
饭店		车位/100m²建筑面积	≥2
办公楼	行政办公	车位/100m²建筑面积	0.8~2.0
	其它办公	车位/100m²建筑面积	0.5~1.5
商店	大型商业	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	超市	车位/100m²建筑面积	≥0.6
	农贸市场	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	专业市场	车位/100m²建筑面积	≥0.6
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/100m²建筑面积	≥0.7
医院	综合性医院	车位/100m²建筑面积	≥0.5
	独立门诊	车位/100m²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

附表 5 规划设施一览表

设施类别		用地编码	用地面积（公顷）	设施规模	设施位置	设施等级	占地形式	规划措施	备注
教育科研设施	科技研发中心	JN05-05	2.03	—	曾美店综合服务中心	片区级	独立	规划新增	兼容文化设施
	高新技术开发区研发中心	JN05-28A	0.67	—	石棕岭水库服务节点	片区级	独立	现状保留	—
	综合实验室	JN05-33B	1.15	—	石棕岭水库服务节点	片区级	独立	规划新增	—
体育设施	体育活动中心	JN05-35	1.29	—	石棕岭水库服务节点	片区级	独立	规划新增	—
	多功能运动场地	JN08-07	—	≥2000m²	江夏绿地服务节点下河溪绿地	居住小区级	非独立	规划新增	—
医疗卫生设施	卫生服务中心	JN05-06	1.40	—	曾美店综合服务中心	片区级	独立	规划新增	—
	凤泉湖卫生院	JN05-36	0.83	—	石棕岭水库服务节点	片区级	独立	规划新增	—
	卫生服务站	JN07-14A	—	—	江夏绿地服务节点	居住小区级	非独立	规划新增	—
商业服务业设施	商业商务中心	JN05-04 JN05-11 JN05-14	3.06	—	曾美店综合服务中心	片区级	独立	规划新增	农贸市场，建筑面积750-1500m²
	商业服务节点	JN05-30 JN05-33A	1.47	—	石棕岭水库服务节点	居住小区级	独立	规划新增	—
		JN04-16 JN07-13	1.10	—	江夏绿地服务节点	居住小区级	独立	规划新增	—
供水设施	供水加压站	JN05-26	1.06	—	石棕岭水库服务节点	片区级	独立	现状保留	—
排水设施	污水处理厂	JN04-05	2.29	2.0 万 m³/d	沈海高速南侧，明园大道东侧	片区级	独立	现状保留	—
	排水泵站	JN08-06	0.09	—	江夏绿地服务节点下河	片区级	独立	规划新增	—

设施类别		用地编码	用地面积（公顷）	设施规模	设施位置	设施等级	占地形式	规划措施	备注
					溪绿地				
供电设施	110kV铁铺变电站	JN02-04	0.93	3×40MVA	沈海高速南侧	片区级	独立	现状保留	—
	220kV变电站	JN04-24	4.13	4×180MVA	瓷绣路与中山大道交叉口	片区级	独立	规划新增	—
	储能电站	JN04-05A	1.24	—	沈海高速南侧，明园大道东侧	片区级	独立	规划新增	—
通信设施	邮政所	JN05-30 JN07-14A	—	—	商业用地内	片区级	非独立	规划新增	--
供燃气设施	燃气站	JN05-24	4.04	—	石棕岭水库服务节点，铁洪公路北侧	片区级	独立	现状保留	—
环卫设施	垃圾转运站	JN04-04	0.08	—	沈海高速南侧，明园大道东侧	片区级	独立	规划新增	—
	垃圾收集点	JN05-04 JN05-21 JN05-29 JN07-04	—	150m²	商业服务业设施用地、公共绿地内	居住小区级	非独立	规划新增	—
	公共厕所	JN02-22A JN05-04 JN05-21 JN05-29 JN06-15 JN07-04 JN08-07	—	80m²	商业服务业设施用地、体育用地、公共绿地内	居住小区级	非独立	规划新增	—
消防设施	消防站	JN04-31	1.40	—	明园大道与中山大道交叉口	片区级	独立	规划新增	—
静态交通设施	城市轨道交通站	JN05-37	0.13	—	石棕岭水库服务节点	片区级	独立	规划新增	—
	公交首末站	JN08-02	—	—	明园大道东侧，下河溪绿地	片区级	独立	规划新增	与社会停车场（库）合建
	社会停车场（库）	JN08-02	—	—	明园大道东侧，下河溪绿地	居住小区级	独立	规划新增	与公交首末站合建
	加油加	JN02-07	0.24	—	火炬路与中	片区	独立	规划	—

设施类别		用地编码	用地面积（公顷）	设施规模	设施位置	设施等级	占地形式	规划措施	备注
	气站				山大道交叉口	级		新增	
	加油加气充电合建站	JN08-04C	0.25	—	铁洪公路与瓷彩路交叉口西侧	片区级	独立	规划新增	—