

潮州市湘桥片区控制性详细规划修编（第一阶段）D02-01 管理单元局部调整

2023年9月

第一章 总则	1
第二章 发展目标及功能定位	2
第三章 地块划分及地块编码	3
第四章 底线管控	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	6
第七章 综合交通规划	6
第八章 绿地与开敞空间规划	9
第九章 公共服务设施与市政公用设施规划	9
附录 A：名词解释和技术规范	13
附录B：本规划文本用词说明	13

第一章 总则

第一条 规划目的

为规范潮州市湘桥片区国土空间规划管理和土地开发控制，落实上位规划功能定位要求，提升土地综合效益，促进城市综合服务提质升级，确保湘桥片区 D02 规划管理单元合理有序地进行开发建设，顺利实施《湘桥区D02 规划管理单元控制性详细规划》，特制定本法定文本。

根据市委、市政府“一中心三片区”的战略部署，湘桥区提出抓好重点建设项目的落实，推进加快产业园区建设，优化提升产业发展平台，促进全区经济社会稳步发展的目标任务，进一步完善城市功能配套，提升城市服务品质，改善宜居宜商的人居环境，推进“首善之区”建设。

为打造我市特色产业平台，满足特色产业孵化基地项目落地需求，完善片区周边设施配套，拟将对位于意东三路东侧已收储土地地块进行规划调整。拟将湘桥片区控规D02-01-20C地块与D02-01-21地块及D02-01-23部分地块合并为D02-01-21地块后由原一类工业用地或商业用地调整为文旅设施用地，拟将湘桥片区控规D02-01-23地块由原一类工业用地调整为商业商务混合用地；拟将湘桥片区控规D02-01-25A、D02-01-25B地块由一类工业用地调整为二类居住用地，拟将湘桥片区控规D02-01-26A、D02-01-26B地块合并后由原一类工业用地调整为文旅设施用地，拟将D02-01-26C地块与D02-01-29C地块合并，取消D02-01-26C地块，D02-01-26C地块由公园绿地调整为留白用地。

潮州市土地储备中心委托潮州市自然资源规划和调查监测中心编制了《潮州市湘桥片区控制性详细规划修编（第一阶段）D02-01管理单元局部调整论证报告》，认为：将地块D02-01-21用地性质由一类工业用地调整为文化设施用地，将地块D02-01-26A、D02-01-26B合并为地块D02-01-26，用地性质由一类工业用地调整为文化设施用地，将作为满足我市大型会展中心项目

建设用地需求，将拓展文旅设施建设空间，提升中心城区大型会展和商务接待能力，完善中心城区文旅设施规划布局；拟将调整地块D02-01-23部分用地性质由一类工业用地调整为商业商务混合用地，将有助于改善并提升酒店配套建设和商务接待的能力；拟将地块D02-01-25A、D02-01-25A用地性质由一类工业用地调整为二类居住用地，将有助于改善宜居宜商的人居环境，形成相应规模的商居环境；拟将地块D02-01-26C用地性质由公园绿地调整为发展备用地，公园绿地用地的调整将结合桂坑水两岸改造，适当增加桂坑水两岸周边绿地用地，其有助于进一步改善和保护桂坑水两岸生态环境。针对以上问题完成了控制性详细规划局部调整的成果编制，对D-02单元的具体调整内容如下：

（一）D02-01-20A地块调整前为商住混合用地（RB），面积约22833m²（34.2亩），容积率≤3.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑限高≤80米；调整后面积约19492m²（29.2亩），各项控制指标保持不变。

（二）D02-01-20C地块调整前用地性质为一类工业用地/商业用地（M1/B），面积约15666m²（23.5亩），容积率≤3.5，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑限高≤80米。D02-01-21地块调整前为一类工业用地（M1），面积约30272m²（45.4亩），容积率≤4.0，建筑密度≤50%，绿地率≤20%。调整后合并为D02-01-21地块，用地性质为文化设施用地（A2），面积约66537m²（99.8亩），容积率≤1.5，建筑密度≤65%，绿地率≥10%，建筑限高≤50米。

（三）D02-01-23地块调整前均为一类工业用地（M1），面积约47534m²（71.3亩），容积率≤4.0，建筑密度≤50%，绿地率≤20%；调整后部分合并为

D02-01-23地块，用地性质为商业商务混合用地（B1B2），面积约19074m²（28.6亩），容积率≤2.5，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑限高≤80米。

（四）D02-01-25A地块调整前为一类工业用地（M1），面积约47099m²（70.6亩），容积率≤4.0，建筑密度≤50%，10%≤绿地率≤20%。D02-01-25B地块调整前为一类工业用地（M1），面积约11753m²（17.6亩），1.5≤容积率≤4.5，30%≤建筑密度≤60%，10%≤绿地率≤20%。调整后D02-01-25A地块、D02-01-25B地块用地性质为二类居住用地（R2），面积分别约43035m²（64.6亩）与10780m²（16.2亩），调整指标均为容积率≤3.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑限高≤80米。

（五）D02-02-26A地块、D02-02-26B地块调整前用地性质为一类工业用地（M1），面积分别约30623m²（45.9亩）与9674m²（14.5亩）。指标均为容积率≤4.0，建筑密度≤50%，绿地率≤20%；调整后合并为D02-01-26地块，用地性质为文化设施用地（A2），面积约39178m²（58.8亩），容积率≤1.5，建筑密度≤65%，绿地率≥10%，建筑限高≤50米。

（六）D02-01-26C地块调整前为公园绿地（G1），D02-01-29C地块调整前为发展备用地（X），面积分别约23735m²（35.6亩）与76622m²（114.9亩）；调整后合并为D02-01-29C地块，用地性质为发展备用地（X），面积约99583m²（149.4亩）。

（七）D02-01-37地块、D02-01-39地块、D02-01-41地块调整前用地性质均为公园绿地（G1），面积分别约9065m²（14.5亩）、3802m²（5.7亩）、5104m²（7.7亩），调整后用地性质均不变，D02-01-37地块拆分为D02-01-37A、D02-01-37B地块，面积分别约3750m²（5.6亩）与9463m²（14.2亩）；D02-01-39地块、D02-01-41地块面积分别约6783m²（10.2亩）与6934m²（10.4亩）。

（八）D02-01-20A地块东侧增设22米支路，D02-01-23地块与D02-01-25A地块之间道路红线宽度由12米调整为22米，D02-01-26地块南侧道路走向有所修改。调整后道路面积增加约9173m²（13.8亩）。

第二条 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)

《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规范》（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）
- 《城市公共厕所设计标准》（CJJ 14-2016）
- 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T 50337-2018）
- 《防洪标准》（GB 50201-2014）（2014年）
- 《广东省义务教育标准化学校标准》（2013年）
- 《潮州市城乡规划管理技术规定》（2023）
- 《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021）
- 《潮州市城市总体规划（2015-2035年）》
- 《湘桥区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》
- 《潮州市国土空间总体规划（2020-2035年）》（在编）
- 《潮州市城市“三旧”改造专项规划（修编）（2015-2020）》
- 《潮州市城区河湖水系专项规划（2012-2020）》
- 《潮州市海绵城市专项规划（2017-2035）》
- 《潮州市城区环卫设施专项规划（2011-2020）》
- 《潮州市中心城区排水专项规划（2013-2020）》

《潮州市中心城区消防规划（2012-2020）》

《潮州市中心城区供水工程专项规划（2013-2020）》

第三条 规划范围

湘桥区 D02 规划管理单元北以金凤公路为界，西至意东一路、南至凤东路、东至意北三路，总用地面积为 833.26 公顷。

第四条 规划效力

本规划是湘桥区 D02 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。下一层次规划设计等，应遵照本规划的原则和具体要求进行编制。

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。

第六条 强制性条文

本规划下划线部分为强制性条文，必须严格执行。

第二章 发展目标及功能定位

第七条 功能定位

以轻工业、商贸物流、居住为主要功能的产城融合单元。

第八条 规划土地利用构成

规划总用地面积 833.26 公顷，其中建设用地 441.02 公顷，非建设用地 392.24 公顷，各类用地构成及规模详见“各类土地利用构成一览表”。

表 2-1 各类土地利用构成一览表

用地代码	用地性质	用地面积(公顷)	所总用地比例 (%)
H	建设用地	441.02	52.93
H1	城乡居民点建设用地	428.48	51.42
其中	H11	城市建设用地	414.69
	H14	村庄建设用地	13.79
其中	H2	区域交通设施用地	3.77
	H3	区域公用设施用地	1.09
	H5	采矿用地	3.36
	H9	其他建设用地	4.32
	E	非建设用地	392.24
其中	E1	水域	32.94
	E2	农林用地	359.31
总用地		833.26	100.00

第九条 建设用地规模

规划范围内城市建设用地 414.69 公顷，各类用地规模详见“规划土地利用统计表”。

表 2-2 规划土地利用统计表

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	164.94	39.77	
	其中	R2	二类居住用地	162.66	39.22	
		其中	R22	服务设施用地	0.37	0.09
		RB	商住混合用地	2.28	0.55	
2	A		公共管理与公共服务用地	34.30	8.27	
	其中	A1	行政办公用地	3.87	0.93	
		A2	文化设施用地	0.48	0.12	
		A3	教育科研用地	27.79	6.70	
		A4	体育用地	0.26	0.06	
		A9	文物古迹用地	1.89	0.46	
3	B		商业服务业设施用地	45.98	11.09	
	其中	B1	商业用地	29.17	7.04	
		B1B2	商业商务用地	12.47	3.01	
		B2	商务用地	3.27	0.79	
		B4	公用设施营业网点用地	1.07	0.26	
4	M		工业用地	25.64	6.18	
	其中	M1	一类工业用地	17.70	4.27	
		M1B	一类工业或商业用地	7.94	1.91	
5	W		物流仓储用地	3.45	0.83	
	其中	W1	一类物流仓储用地	3.45	0.83	
6	S		交通设施用地	60.31	14.54	
	其中	S1	城市道路用地	58.75	14.17	
		S4	交通场站用地	1.56	0.38	
		其中	S41	公共交通场站用地	0.77	0.19
			S42	社会停车场用地	0.79	0.19
7	U		公用设施用地	11.90	2.87	
	其中	U1	供应设施用地	4.17	1.01	
		其中	U12	供电用地	3.80	0.92
			U13	供燃气用地	0.37	0.09
		U2	环境设施用地	6.93	1.67	
		其中	U21	排水用地	4.85	1.17
			U22	环卫用地	0.42	0.10

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 (%)
	其中	U3	安全设施用地	0.81	0.19
		U31	消防用地	0.81	0.19
8	其中	G	绿地与广场用地	55.50	13.38
		G1	公园绿地	50.16	12.10
		G2	防护绿地	5.34	1.29
9	X		留白用地	12.67	3.06
10	城市建设用地			414.69	100.00

第十条 人口规模

规划服务人口 7.65 万人。

第三章 地块划分及地块编码

第十一条 地块划分

按照公共服务设施服务范围，落实上层次规划要求，以行政边界、规划道路、用地权属范围及地形地貌地物边界为界线，共划分 2 个街坊，在街坊以下按照以西向东、以北向南的顺序，再细分地块，共划分 163 个建设用地地块。

第十二条 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 D02-01-01 表示 D02 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合并。

第四章 底线管控

第十三条 城市蓝线

城市蓝线控制面积为 32.23 公顷。包括文祠水、桂坑水、文祠水归槽河等重要水系控制线。

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。

第十四条 城市绿线

城市绿线控制面积为 55.50 公顷，包括意工路西侧、意溪中学南侧、华侨城南侧等面状公园

绿地，文祠水归槽河、桂坑水两侧等带状公园绿地以及孝溪河东侧防护绿地，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。

第十五条 城市黄线

城市黄线控制面积为 13.46 公顷，包括意溪三路北侧、北山二路南侧的公交首末站、意工路

西侧的公共停车场等交通设施，意溪三路北侧、意溪三路南侧变电站、华侨城南侧垃圾转运站、

文祠水归槽河、桂坑水两侧污水泵站和排水泵站等市政设施的用地边界线，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。

第十六条 城市紫线

D02 管理单元内不涉及城市紫线。

第十七条 基本农田保护

严格保护规划范围内的基本农田保护区，按照《中华人民共和国土地管理法》、《广东省基

本农田保护区管理条例》，任何单位和个人不得擅自占用基本农田或改变其用途。

第五章 建设用地性质控制

第十八条 土地使用性质

按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）分至中类，部分需要重点关注

的地类如中小学、加油加气站用地、社会停车场用地、供水用地、供电用地、排水用地、消防用

地等分至小类，本规划范围内各地块土地使用性质详见法定图则的规定。

第十九条 土地混合使用

增设居住类混合用地、商业类混合用地、产业类混合用地和基础服务混合用地。混合用地的

规划人口按照居住计容建筑面积的上限推算，具体管理方式参见《潮州市城乡规划管理技术规定

（试行）》。

第二十条 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

用地类型 可相容用地类型	二类居住用地	三类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	商务用地	一类工业用地	二类工业用地	物流仓储用地	城市道路用地	轨道交通用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
	R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1	B2	M1	M2	W	S1	S2	S4	U	G1	G2	G3
二类居住用地	R2	●	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	△	×
三类居住用地	R3	△	●	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
行政办公用地	A1	×	×	●	△	△	×	△	×	×	×	×	×	×	△	△	×	△	×	△
文化设施用地	A2	△	×	△	●	△	×	×	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	×	△
教育科研用地	A3	△	×	△	×	●	×	×	△	△	×	×	×	×	△	△	×	△	×	×

用地类型 可相容用地类型	二类居住用地	三类居住用地	行政办公用地	文化设施用地	教育科研用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	商务用地	一类工业用地	二类工业用地	物流仓储用地	城市道路用地	轨道交通用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	
	R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1	B2	M1	M2	W	S1	S2	S4	U	G1	G2	G3	
研用地																					
体育用地	A4	△	×	×	△	×	●	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	×	△	
医疗卫生用地	A5	△	×	△	×	×	●	△	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	×
社会福利用地	A6	△	×	△	△	△	△	●	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	△	△	△
商业用地	B1	△	×	△	△	×	×	×	●	●	●	×	×	×	△	△	△	△	×	△	△
商务用地	B2	△	×	△	△	×	×	×	●	●	●	×	×	×	△	△	△	△	×	△	△
一类工业用地	M1	△	×	△	×	×	×	×	●	●	●	×	△	×	△	△	△	△	△	△	×
二类工业用地	M2	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	●	△	×	△	△	△	△	△	△	×
物流仓储用地	W	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	●	×	△	△	△	△	△	△	×
城市道路用地	S1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	△	×	△	△
轨道交通用地	S2	△	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	×	●	●	△	△	×	△	△
交通场站用地	S4	△	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	×	×	●	●	△	△	×	△	△
公用设施用地	U	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	△	△	△	△
公园绿地	G1	×	×	×	△	×	△	×	△	△	×	×	×	×	△	△	△	●	×	△	△
防护绿地	G2	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	●	×	×
广场用地	G3	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	△	×	●	●

注：●为允许设置；△为经批准后允许设置；×为不允许设置。

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

规划范围内用地及各地块的使用强度采用规定性的控制指标体系。控制指标体系主要有：用地面积、总建筑面积（由地面以上）、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、公共服务设施和市政公用设施的种类和规模等，以上指标原则上不予调整。

地块的开发强度必须符合法定图则的规定，即容积率、建筑密度、建筑限高不得超过该地块规定的指标要求；绿地率应符合该地块规定的指标要求；公共服务设施用地和市政公用设施用地的种类、规模必须符合配套设施的管制要求。

第二十二条 土地使用强度调整执行规定

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 道路等级

规划范围内的城市道路按照其在道路网中的地位、交通功能等，划分为快速路、主干路、次干路及支路，形成四个等级的道路网系统。

- 1、快速路：意东三路。

- 2、主干路：北桥路-北山路、北山二路、中津北路。

- 3、次干路：意工路、意东一路、意北路、意南路、意北一路、意北二路、意北三路、环山西路、中津路、东郊路。

- 4、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、次干路交点坐标必须严格控制。

第二十四条 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

道路等级	红线宽度 (m)	断面形式	备注
快速路	50	人行道 (7.5) + 机动车道 (15.0) + 中央绿化带 (5.0) + 机动车道 (15.0) + 人行道 (7.5)	意东三路
主干路	36	人行道 (4.0) + 非机动车 (5.0) + 绿化隔离带 (1.5) + 机动车道 (15.0) + 绿化隔离带 (1.5) + 非机动车 (5.0) + 人行道 (4.0)	北桥路-北山路
	36	人行道 (4.0) + 机动车道 (12.0) + 中央绿化带 (4.0) + 机动车道 (12.0) + 人行道 (4.0)	中津北路东段
	30	人行道 (4.0) + 机动车道 (22.0) + 人行道 (4.0)	北山二路、中津路西段
次干路	22	人行道 (4.0) + 机动车道 (14.0) + 人行道 (4.0)	意工路、意东一路、意北路、意南路、意北一路、意北二路、意北三路、环山西路、中津路、东郊路
支路	17	人行道 (4.0) + 机动车道 (9.0) + 人行道 (4.0)	- -

道路等级	红线宽度 (m)	断面形式	备注
	17	人行道 (3.0) + 机动车道 (11.0) + 人行道 (3.0)	--
	15	人行道 (4.0) + 机动车道 (7.0) + 人行道 (4.0)	--
	15	人行道 (3.0) + 机动车道 (9.0) + 人行道 (3.0)	--
	12	人行道 (2.0) + 机动车道 (8.0) + 人行道 (2.0)	--

第二十五条 道路交叉口规划

1、交叉口设置形式

本次规划中的道路交叉口分平面交叉口和立体交叉口两种形式控制。道路平面交叉口包括展宽式信号平交、平面环交、信号平交、无控平交四种；立体交叉包括互通式立交和分离式立交（上跨立交）两种。各主要交叉口应划设人行横道线并进行无障碍设计，方便行人通行。

表 7-2 交叉口形式设置标准

道路等级	城市快速路	主干路	次干路	支路
城市快速路	A	A	A 或 B	--
主干路	--	A 或 B	B 或 C	B 或 D
次干路	--	--	C 或 D	C 或 D
支路	--	--	--	D 或 E

注：A-立体交叉；B-展宽式信号平交； C-平面环交； D-信号平交； E-无控平交

2、平面交叉口控制标准

立体交叉口：均采用高等级道路上跨立交模式。

城市主干路之间的交叉口采用平面信号控制，城市主干路与城市次干路交叉采用平面右进右出交叉口控制，其余道路交叉口为无控平面交叉口。

平面交叉口展宽控制如下：

表 7-3 平面交叉口展宽控制

道路等级	路口展宽 (米)	展宽长度 (米)		
		长	直线段	渐变段
主干路	3.5	长 70	直线段 50	渐变段 20
次干路	3.5	长 50	直线段 30	渐变段 20

交叉口转弯半径控制如下：

表 7-4 平面交叉口转弯半径技术标准 (米)

道路等级	主干路	次干路	支路
主干路	35 米	25 米	15 米
次干路	25 米	25 米	15 米
支路	15 米	15 米	15 米

3、禁止机动车开口规定

快速路、主干路距交叉口80 米内限制设机动车出入口；

次干路距交叉口 50 米内限制设机动车出入口；

支路距交叉口 30 米内限制设机动车出入口。

4、建筑后退道路红线控制

为保障城市道路建设的标准化和规范化，规划新建道路两侧建筑物应沿道路进行统一后退。后退由规划红线两条边线分别向外，建（构）筑物后退范围内应设置绿化，不得建设永久性或临时性建（构）筑物。后退距离应符合如下标准：

高速路：两侧建筑后退道路红线距离不少于 30 米。

快速路：两侧建筑后退道路红线距离不少于 15 米。

主干路：两侧建筑后退道路红线距离不少于 5 米。

次干路：两侧建筑后退道路红线距离控制不少于 3 米。

支路：两侧建筑后退道路红线距离控制不少于 3 米。

第二十六条 交通设施规划

1、公共停车场（库）

规划范围公共停车场 1 处，用地面积 0.79 公顷。

2、规划建设 2 处公交首末站，面积 0.77 公顷，首末站内建有加油、加气设施时，其用地应按照现行国家标准《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156）的规定另行核算面积后加入场站用地总面积中。

3、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）。

表 7-5 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 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	0.5-0.8
	每户建筑面积 90 - 144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	0.8-1.0
	每户建筑面积 144 m ²	车位/100 m ² 住宅建筑面积	1.0-1.5
	(廉租房) 经济适用房	车位/100 m ² 住宅建筑面积	≥0.3
旅馆	星级宾馆	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	一般旅馆	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.4
餐饮商业		车位/100 m ² 建筑面积	≥2.0

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
办公	行政办公	车位/100 m ² 建筑面积	0.8-2.0
	其它办公	车位/100 m ² 建筑面积	0.5-1.5
	生产研发、科研设计	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6
餐饮娱乐	独立餐饮娱乐	车位/100 m ² 建筑面积	≥2.0
	附属配套餐饮娱乐	按独立餐饮、娱乐指标的 80%执行	
商业	大型商业	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	超市	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6
	配套商业设施（小型超市、便利店、专卖店）	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.25
	农贸市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	专业市场	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.6
体育馆	≥ 3000 座	车位/百座	≥ 3.0
	<3000 座	车位/百座	≥ 2.5
体育场	≥ 20000 座	车位/百座	≥ 3.0
	<20000 座	车位/百座	≥ 2.5
休闲广场		车位/1000 m ² 占地面积	0.5-1.5
游览场所	主题公园	车位/hm ² 占地面积	≥ 1.5
	一般性公园、风景区	车位/hm ² 占地面积	≥0.5
图书馆、文化馆、科技馆、文化宫等文化设施		车位/100 m ² 建筑面积	0.5-1.0
影剧院	市级	车位/百座	≥8.0
	一般	车位/百座	≥4.0
展览馆、会议中心		车位/100 m ² 建筑面积	≥0.7
医院	综合医院、专科医院	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.5
	社区卫生防疫设施	车位/100 m ² 建筑面积	≥0.2
	独立门诊	车位/100 m ² 建筑面积	≥ 1.0
教育	中小学、幼儿园	车位/百师生	≥0.6
	中专、大专、职校	车位/百师生	≥ 3.0
	综合性大学	车位/百师生	≥4.0
交通枢纽	汽车站	车位/年平均日每百位旅客	≥ 2.0
	火车站		≥ 2.0
轨道交通	轨道一般站	车位/百名远期高峰小时旅客	- -

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
车站	轨道换乘站		≥0.3
	轨道枢纽站		≥0.4

第八章 绿地与开敞空间规划

第二十七条 绿地布局

规划围绕文祠水归槽河和桂坑水两条重要的水系，形成南北、东西贯穿规划范围的生态廊道。规划结合自然水系、地形、主要的道路建设公园，其中面状公园共有 6 处，带状公园共有 32 处。

第二十八条 绿地指标

规划绿地与广场用地面积 55.50 公顷，占城市建设用地 13.38%。其中，公园绿地 50.16 公顷，防护绿地面积 5.34 公顷，分别占城市建设用地的 12.10%、1.29%。人均公园绿地面积 6.56 平方米。

第二十九条 生态绿地

规划范围北部的林地、公益林、森林公园、天然林、郊野公园等自然保留地，严格限制各类开发建设行为，禁止建设对环境有重大污染项目。对于具有单独属性的生态林地和森林公园，按照《广东省森林保护管理条例》、《广东省森林公园管理条例》等对应法规进行管理。

第三十条 水系规划

对文祠水、桂坑水、文祠水归槽河的堤防建设控制用地、护堤地内进行严格控制，按照《广东省河道管理条例》执行管理控制，并符合相关部门关于河湖水系的保护要求。利用江边良好的生态环境，塑造滨江景观带。保留及疏通现状文祠水、桂坑水等河涌沟渠，结合水系营造较好的休闲游憩环境，提高居民的生活质量。

第三十一条 绿道规划

沿金凤公路-意东三路、北桥路规划的两条绿道，串联片区内东方茶都、湿地公园等主要景区。绿道沿线需配置游客中心、医疗点、信息咨询亭、治安点、消防点、机动车停车场、自行车停车场、治安视频监控系统等相关设施。

第九章 公共服务设施与市政公用设施规划

第三十二条 公共中心体系

根据居住人口规模和分布，规划范围公共服务设施按照区域统筹级-十五分钟生活圈（社区级）-五分钟生活圈（组团级）进行配置，配置标准需符合《城市居住区规划设计规范》（GB 50180-2018）规定。

建设社区级公共服务中心 1 处，为意溪公共服务中心。

第三十三条 公共管理与公共服务规划

规划 6 处行政办公场地，分别为意溪镇政府、工商局湘桥分局、意溪镇人力资源和社会保障局、东郊村委会、河北村委会、派出所。

文化设施 1 处，为文化活动中心。

建设中学 3 处，其中扩建意溪中学、新建 2 所；建设小学 2 处，其中现状保留永安基础小学、新建 1 所。

规划 1 处体育设施，为群众性体育运动场地。

各类公共服务设施的项目数量、规模和分布要求详见下表要求。

表 9-1 公共服务设施一览表

序号	用地性质 (代码)	地块编码	用地面积 (公顷)	规划措施	备注
1	行政办公用地 (A1)	D02-01-07A	1.27	规划新建	--
2	行政办公用地 (A1)	D02-01-12	1.13	现状保留	意溪镇政府、工商局湘桥分局
3	行政办公用地 (A1)	D02-01-15	0.04	现状保留	意溪镇人力资源和社会保障局
4	行政办公用地 (A1)	D02-01-32	1.08	现状保留	东郊村委会
5	行政办公用地 (A1)	D02-01-51	0.2	现状保留	河北村委会
6	行政办公用地 (A1)	D02-02-22	0.16	规划新建	派出所
7	文化设施用地 (A2)	D02-01-31	0.48	规划新建	文化活动中心
8	中小学用地 (A33)	D02-01-24	1.86	规划新建	初中
9	中小学用地 (A33)	D02-01-29B	6.04	原址扩建	完全中学,湘桥意溪中学
10	中小学用地 (A33)	D02-02-46B	9.84	规划新建	完全中学
11	中小学用地 (A33)	D02-02-05A	0.6	现状保留	永安基础小学
12	中小学用地 (A33)	D02-02-46D	1.95	规划新建	小学
13	体育用地 (A4)	D02-02-50	0.26	规划新增	群众性体育运动场地

第三十四条 公共设施规划建设管控规定

规划安排的公共设施是不得取消、减少数量或压缩规模。当实际居住人口规模超过规划上限人口规模时，应对规划安排的配套设施适应性进行评估，征求设施主管部门修改意见，按照技术标准 and 法定程序相应调整配套设施。

第三十五条 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部门批准后，可根据详细规划适当调整，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。

第三十六条 竖向规划

竖向规划对城市用地控制高程进行综合考虑、统筹安排。以维持生态、利用并衔接已建设区域和尽量减少土方工程量为主导，使城市各项建设用地高程在平面与空间上合理布局，满足道路交通、建筑布局、防洪排涝、市政排水以及用地开布局等要求。

地面排水坡度不宜小于 0.2%，坡度小于 0.2% 时宜采用多坡向或特殊措施排水。地块的规划高程应比周边道路的最低路段高程高出 0.20 米以上。绿地和林地保持原有地形不变。

第三十七条 给水工程

1、水厂规划

规划范围用水由桥东水厂和竹竿山水厂联网供给，其中竹竿山水厂规模为 33 万 m³/d，桥东水厂现状规模为 8 万 m³/d，远期可扩建至 16 万 m³/d。

2、给水管网规划

规划范围给水管网在现状供水主管的基础上，规划道路和新建设区域完善管网布设，主要为环状供水管网，管径在 DN150 ~ DN1200。

第三十八条 污水工程

1、规划范围内污水排往现有的桥东污水处理厂进行处理。

2、规划范围污水主管沿意东三路敷设，排至规划石碑污水泵站后进行提升，新建污水管管径规模为 d400~d1400。

3、意东三路旁规划有石碑污水泵站，设计规模为 4 万 m³/d，规划占地面积为 0.20hm²，而根据本规划计算成果，该设计规模难以满足未来规划范围的污水收集排放需求，建议远期扩建至

8万m³/d；规划范围南部洗马桥旁有一在建洗马桥污水泵站，设计规模为6万m³/d，建议远期扩建至11万m³/d，以满足规划范围内污水收集排放需求。

第三十九条 雨水工程

- 1、采用严格的雨污分流制，管径在d800~5.0m x 3.0m。
- 2、韩江的防洪工程设计标准为100年一遇；文祠水、桂坑水和环山渠的防洪工程设计标准为50年一遇；规划排水防涝标准为：能有效应对不低于30年一遇暴雨。
- 3、根据规划范围排涝需要，在文祠水归槽河下游设河内湖电排站，设计规模为51.0m³/s，规划占地面积为1.5ha；对桂坑水左岸的西都电排站进行扩建，扩建后设计规模为42.0m³/s，规划占地面积为1.2ha；在中津村内建设中津雨水泵站，设计规模为17m³/s，规划占地面积为0.5ha；同时在规划范围南部神农瓷泥厂附近建设下津雨水泵站，规划扩建后设计规模为12m³/s。

第四十条 电力工程

1、变电站规划

保留现状 110kV 意溪站，规划新建 220kV 鹿山站和 110kV 东津站。规划范围内变电站建设情况如下表所示。

表 9-2 规划和扩容变电站建设情况表

变电站名称	现状主变容量(MVA)	规划主变容量(MVA)
现状 110kV 意溪站	1×50	3×50
规划 110kV 东津站	-	3×40
规划 220kV 鹿山站	-	3×180

2、高压线路规划

严格控制高压线路廊道，110kV 电缆通道控制宽度：双回 1.80m，四回 2.32m；部分现状 110kV 架空线路对建设用地造成较大的切割影响，规划将对局部线路结合用地开发建设的需要进行迁改。高压架空线路走廊控制宽度如下表所示。

表 9-3 高压架空线路走廊控制宽度

电压等级	走廊宽度 (m)	(无风情况下) 边导线与建筑物之间的水平距离 (m)
500kV	75	5.0
220kV	40	2.5
110kV	25	2.0

3、中压电网规划

规划范围内 10kV 线路远期全部采用电缆，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。10kV 开关站一般采用户内式，可附设于地块建筑物首层；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。

第四十一条 通信工程

- 1、规划新增 1 座汇聚机房，配建在地块建筑物内，预留建筑面积 400-600 平方米。
- 2、规划新增 1 座邮政所，预留建筑面积 200-300 平方米。
- 3、规划范围内通信线路为光纤管道埋地敷设，沿道路的西侧或北侧的人行道下敷设。

第四十二条 燃气工程

采用天然气作为规划范围的主要燃气气源，优先利用西气东输三线的气源，饶平自建的 LNG 储备库作为次要气源，中海油惠来 LNG 接收站作为后期备用气源。

第四十三条 环卫工程

1、规划范围新增2座垃圾转运站和一处环卫车辆停车场，总用地规模为2.08公顷；新增14处垃圾收集站，用地面积不小于120m²。

2、规划14座公共厕所。

3、规划范围生活垃圾近期由市锡岗生活垃圾填埋场，卫生填埋处理。远期运至潮州市潮安区垃圾焚烧发电厂进行处理。

附录 A：名词解释和技术规范

(1) 地块：指被道路和不同用地性质界线所划分出的城市用地。

(2) 建筑容积率：一定用地范围内，总建筑面积与总用地面积的比值。

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{总用地面积}}$$

本式中：总建筑面积为地面上总建筑面积；总用地面积为地块净用地面积。

(3) 建筑密度：一定用地范围内，建筑基底总面积与总用地面积的比率。

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{地块建筑基底面积}}{\text{总用地面积}}$$

本式中：总用地面积为地块净用地面积。

(4) 用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

(5) 道路红线：由城市规划确定的城市道路用地横断面宽度的边界线。

(6) 建筑后退线：一般称建筑控制线，是建筑物基底位置的控制线。

(7) 绿地率：规划范围内各类绿地（包括公共绿地、宅旁绿地、专用绿地面积和道路绿地）的总和占规划范围用地面积的比率（%）。

(8) 兼容性：指建设项目性质与图则规定的地块或街坊土地使用性质相合或相矛盾的程度。

(9) 禁止机动车开口路段：为安全行车及公共城市空间构成的需要，不允许机动车出入的范围。其中包括机动车出入口位置必须退让道路交叉口的距离、必须退让公共步行通道的距离、城市公共空间中不允许机动车开口的位置，以及其他影响行车安全的位置。

(10) 机动车出入口方位建议：指街坊内或地块内机动车道与外围道路相交的出入口方位和位

置。此规定建议某个地块宜在此方位设置机动车出入口。

(11) 建筑退道路红线：指建筑沿道路部分的建筑外边界后退道路红线的距离。

附录B：本规划文本用词说明

为便于在执行本细则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

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.条文中指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”。