

潮州凤泉湖高新技术产业开发区
(径南片区 – JN03 单元局部修编) 控制性详细规划
法定文件

目 录

第一章 总 则.....2

第二章 发展目标及功能定位.....3

第三章 地块划分与控制.....4

第四章 四线控制.....5

第五章 建设用地使用强度控制.....5

第六章 综合交通规划.....5

第七章 公共服务设施及（市政）公用设施规划.....7

第八章 绿地系统规划.....7

第九章 市政工程规划.....7

附表 1：地块指标控制一览表.....10

第一章 总 则

第 1 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 JN03 单元局部修编）控制性详细规划》。

第 2 条 规划依据

（一）相关法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》（2019）

《中华人民共和国土地管理法》（2019）

《中华人民共和国环境保护法》（2014）

《城市规划编制办法》（2006）

《广东省城乡规划条例》（2013）

《城市绿线管理办法》（2002）

《城市紫线管理办法》（2004）

《城市黄线管理办法》（2006）

《城市蓝线管理办法》（2006）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）

《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）

《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）

《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）

《环境卫生设施设置标准》（CJJ 27-2012）

《城市公共厕所设计标准》（CJJ 14-2016）

《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）

《防洪标准》（GB 50201-2014）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

《环境空气质量标准(GB3095-2012)》

《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）

《声环境质量标准》（GB3096-2008）

《广东省城市控制性详细规划管理条例》（广东省人大公告第 34 号）（2004）

《广东省城市控制性详细规划编制指引》（正式试行）（2005）

《潮州市城市规划区工业用地规划管理技术规定》（2012）

（二）上层次及相关规划

《潮州市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》

《广东省潮州市土地利用总体规划（2010-2020 年）调整完善方案》

《潮州市城市总体规划（2015-2035）》

《潮州市产业园区发展“十三五”规划》

《潮州市工业转型升级“十三五”规划》

《潮州市现代服务业发展“十三五”规划》

《潮州市综合交通运输体系发展中长期规划（2013-2030）》

《潮州市人民防空工程规划》

《潮州市海绵城市专项规划（2017-2035 年）》

《潮州市工业园区与产业集聚区集中供热规划（2015-2025）》

《潮州凤泉湖高新技术产业开发区“十三五”发展规划》

《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

其他相关规划

第 3 条 规划原则

承上启下的原则，规范性原则，可操作性原则，科学性原则，时效性原则。

第 4 条 规划范围

规划范围：北至园北路，南至中山大道，西至凤泉路，东至明园路，总面积 50.58 公顷。

第 5 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）JN03 单元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）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 6 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》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 7 条 发展目标

把潮州凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）JN03 单元建设成为国内数字经济的标杆基地、现代电子商务示范园区和区域性综合物流枢纽中心。

第 8 条 功能定位

本片区主要功能定位为广东省新兴产业基地、创新创业基地。

第 9 条 人口规模

规划就业人口规模 3500 人。

第 10 条 建设用地规模

规划范围规划建设用地 50.58 公顷。

第 11 条 用地布局

本规划区主要布局工业用地、物流仓储用地及防护绿地用地。

二类工业用地 27.73 公顷，占城市建设用地的 54.83%。

二类物流仓储用地 28.23 公顷，占城市建设用地的 28.23%。

防护绿地 2.09 公顷，占城市建设用地的 4.13%。

规划道路与交通设施用地 6.48 公顷，占城市建设用地的 12.81%。

规划区城市建设用地规划使用情况见“规划土地利用统计表”。

表 5-2 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	M		工业用地	27. 73	54. 83
	其中	M2	二类工业用地	27. 73	54. 83
2	W		物流仓储用地	14. 28	28. 23
	其中	W	二类物流仓储用地	14. 28	28. 23
3	G		绿地与广场用地	2. 09	4. 13
	其中	G2	防护绿地	2. 09	4. 13
4	S		道路与交通设施用地	6. 48	12. 81
	其中	S1	城市道路用地	6. 48	12. 81
5	城市建设用地			50. 58	100. 00

第三章 地 块 划 分 与 控 制

第 12 条 地块划分

由道路或者其它自然物划分为地块，JN03 管理单元规划范围共划分 9 个建设用地地块。

第 13 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 JN03-01 在表示径南 03 规划管理单元 01 地块。

第 14 条 地块界线管制

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 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）分至中类。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 用地性质管制

在规划实施管理过程中，土地使用性质、用地界线及用地规模必须符合本规划的文本规定。因建设发展需要，土地使用性质可有条件地进行调整，其中用地性质调整应符合以下规定：

- （一）调整不得改变规划结构、用地构成比例。
- （二）调整不得减少公园绿地的规模。
- （三）调整不得取消非盈利性公建配套及市政设施。
- （四）调整宜为与原用地性质的兼容性质。
- （五）调整解释文件应附在本文件内（包括审批文件、变更说明及相应图纸）

第 17 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，并由规划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。

第四章 四线控制

第 18 条 城市绿线

城市绿线控制的面积为 2.09 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 19 条 城市黄线

规划范围内无黄线控制要素。

第 20 条 城市红线

城市红线控制的用地面积为 6.48 公顷。城市红线的管理按 《潮州凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区－JN03 单元局部修编）控制性详细规划》 执行。

第 21 条 城市蓝线

规划范围内无蓝线控制要素。

第五章 建设用地使用强度控制

第 22 条 土地混合使用的管制

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 23 条 土地使用强度控制指标体系

规划区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。

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；绿地率不得低于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。

第六章 综合交通规划

第 24 条 规划目标

落实城市总体规划发展战略的要求，为规划区提供一个顺畅便捷、绿色高效、设施完善的一体化综合交通系统，支持并促进规划区的开发建设。

第 25 条 对外交通衔接

通过中山大道、明园大道、凤泉路等城市主干路与次干路，强化规划区与周边园区组团的交通联系。

第 26 条 道路交通规划

城市道路系统划分为城市主干路、城市次干路等二个等级。

1、主干路

中山大道、明园大道道路红线宽度 32 米。

2、次干道

凤泉路道路红线宽度为 22 米。

第 27 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 28 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》（GB50647-2011）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（米）
主干路	50
次干路	40
支路	30

第 29 条 交通设施规划

建设项目配建停车位严格按照本文相关规定执行。各地块内的建筑应自行解决其引发的停车需求，地块停车位数量按照下表的标准进行配建。

表 6-2 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
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

注：工业、物流仓储用地的机动车停车位配建要求按有关要求执行

第七章 公共服务设施及（市政）公用设施规划

第 30 条 公共管理与公共服务设施

凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区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；

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的公共服务设施。

第 31 条 给排水设施

凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内规划 1 处供水加压站、1 处污水处理厂、1 处排水泵站。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的给排水设施。

第 32 条 供电设施

凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内规划 1 处 220kV 变电站，2 处 110kV 变电站。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的供电设施。

第 33 条 通信设施

凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内规划 4 处接入机房、69 处移动通信基站、规划 2 处邮政所。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的通信设施。

第 34 条 供燃气设施

凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内规划 2 处燃气站，规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的供燃气设施。

第 35 条 环卫设施

凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内 规划 1 处垃圾转运站、规划 4 处垃圾收集点、规划 7 处公共厕所。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的供电设施。

第八章 绿地系统规划

第 36 条 绿地规划

依据《城市绿地规划标准》（GBT 51346-2019）规定，潮州作为国家园林城市应达到现行有关标准。

本次规划片区主要为防护绿地，规划防护绿地总面积为 2.09 公顷。主要为道路防护绿地。

第九章 市政工程项目规划

第 37 条 给水工程

1.规划水源

采用潮州市桥东水厂作为本规划区的供水水源。

2.用水量

预测规划区远期的总用水量为 0.38 万 m³/d。

3.管网布置

凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内共设有 5 根给水干管与铁洪线的供水管道连接，采用生活、生产和消防合用的供水系统，沿规划区内的干道敷设给水管道，最终连接形成环状管网。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的给水管网。

第 38 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

本规划区采用雨污完全分流制。

3.污水量

本规划区的污水量 0.13 万 m³/d。

4.污水设施规划

污水经干管收集后，经铁洪线污水泵站提升后送入园区北部的污水处理厂。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的污水管网。

第 39 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接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。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的雨水管网。

第 40 条 通信工程规划

1.通信需用量预测

本区预测固话容量为 0.35 万门。移动通信用户为 0.42 万户。

2.通信设施规划

（1）规划工业区的中继网以光纤为主，逐步实现光纤到户。

（2）通信管道一般布置在道路的西、北侧的人行道中。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的通信机房、光纤、管道。

3.邮政局所规划

为满足用邮需要，凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内规划新建 2 座邮政所。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的邮政所。

第 41 条 电力工程规划

1.本区的负荷最终规模约为 3 万 kW。

2.电网规划

规划 220kV、110kV 高压线路采用架空线路。

规划区内 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。规划区内 10kV 配电线路以电缆形式敷设。

规划区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。

规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的电力线路。

第 42 条 燃气工程规划

1.规划区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%。

3.规划区依托凤泉湖高新技术产业开发区（径南片区）园区内的燃气站提供气源。

第 43 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。

附表 1：地块指标控制一览表

地块编码	土地使用 性 质代码	土地使用性质	用地面积 (㎡)	容积	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	市政公用设施
JN03-01	G2	防护绿地	1689	-	-	-	-	-	-
JN03-02	G2	防护绿地	8909	-	-	-	-	-	-
JN03-03	G2	防护绿地	10287	-	-	-	-	-	-
JN03-05	W2	二类物流仓储用地	72485	≥1.5 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	≤50	≥10 ≤20	-	-
JN03-06	W2	二类物流仓储用地	70272	≥1.5 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	≤50	≥10 ≤20	-	-
JN03-09	M2	二类工业用地	68030	≥1.5 且 ≤4.5	≥14 且 ≤60	-	≥10 ≤20	-	-
JN03-11	M2	二类工业用地	81338	≥1.5 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	-	≥10 ≤20	-	-
JN03-14	M2	二类工业用地	56218	≥1.5 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	-	≥10 ≤20	-	-
JN03-16	M2	二类工业用地	71732	≥1.5 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	-	≥10 ≤20	-	-