

枫溪片区用地控制性详细规划

X11 管理单元（局部调整）

2024 年 6 月

潮州市人民政府

潮府函〔2024〕140号

潮州市人民政府关于《潮州市枫溪片区用地控制性详细规划 X11-12 管理单元局部调整》成果的批复

市自然资源局：

潮自然资〔2024〕133号文悉。经十六届市政府第67次常务会议研究，原则同意你局上报的《潮州市枫溪片区用地控制性详细规划 X11-12 管理单元局部调整》成果，由你局按规定组织实施。



公开方式：依申请公开

抄送：市司法局。

目 录

第一章 总则	2
第二章 发展目标及功能定位	3
第三章 地块划分及地块编码	3
第四章 五线控制	3
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

为规范潮州市中心城区的土地开发控制和城市规划管理，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，保证中心城区 X11 规划管理单元合理有序地进行开发建设，顺利实施《枫溪片区 X11 规划管理单元控制性详细规划》，特制定本法定文本。

为进一步提高市城区的供电能力和可靠性，满足市城区南部的迫切用电需求。根据潮府办纪〔2022〕124 号，拟在该单元通过回收、划拨国有土地的方式向潮州供电局供地用于变电站建设。该项目用地位于 X11-12 街坊 X11-12-12 地块，地块规划用地性质均为二类居住用地（R2），地块规划用地控制指标不能适应新项目建设要求，为加快项目落地建设，需对中心城区 X11-12 街坊进行局部控规调整。

原潮州市枫溪区管理委员会委托潮州市自然资源规划和调查监测中心编制了《潮州市枫溪片区用地控制性详细规划 X11 管理单元局部调整论证报告》，认为《枫溪片区 X11 规划管理单元控制性详细规划》X11-12-12 地块规划调整有利于进一步提高市城区的供电能力和可靠性，满足市城区南部的迫切用电需求，有利于地块利用和满足区域发展经济的用地需要，提高社会、经济效益，有助于进一步完善片区功能布局，且对周边道路交通、公建配套、环境卫生、景观风貌、市政容量等影响较小，并完成控制性详细规划局部调整成果编制，具体调整内容如下：

- 1、原 X11-12-12 地块拆分为 X11-12-12A 地块、X11-12-12B 地块、X11-12-12C 地块；
- 2、X11-12-12A 地块用地面积约 14340 m²（21.51 亩），用地性质为二类居住用地（R2）不变，容积率≤4.5 不变，建筑密度≤30%不变，绿地率≥30%不变，建筑高度≤100 米不变；
- 3、X11-12-12B 地块用地面积约 1951 m²（2.93 亩），用地性质由原二类居住用地（R2）调整为供电用地（U12），容积率由≤4.5 调整为≤3.0，建筑密度由≤30%调整为≤60%，绿地率由≥30%调整为≥13%，建筑限高由 100 米调整为 30 米。

4、X11-12-12C 地块用地面积约 2376 m²（3.56 亩），用地性质为二类居住用地（R2）不变，容积率≤4.5 不变，建筑密度≤30%不变，绿地率≥30%不变，建筑高度≤100 米不变。

以上调控符合用地兼容性要求，且满足街坊主导属性要求。

第 2 条 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）

《城市规划编制办法》（2006）

《中华人民共和国环境保护法》（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/T 85-2017）

《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）

《广东省城乡规划条例》（2013）

《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）

《城市环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）（2012）

《防洪标准》（GB 50201—2014）

《潮州市国土空间总体规划（2021-2035）》

《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）

第 3 条 规划范围

X11 规划范围内的规划管理单元北至潮州大道，西至潮汕路、南至银槐南路、东至南堤路，总用地面积为 383.76 公顷。

第 4 条 规划效力

本规划是潮州市中心城区 X11 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

综合功能区。

第 7 条 建设用地规模

规划范围建设用地规模 383.76 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，规划范围共划分 16 个街坊、188 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 X11-01-01 在表示 X11 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 2.63 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 17.41 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 8.95 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

规划区内无紫线。

第 14 条 城市红线

城市红线控制的用地面积为 75.46 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

可相容用地类型 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	市政公用设施用地	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	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	●	△	×	△	×
市政公用设施用地	U	△	△	×	△	△	△	×	△	×	×	△	●	△	△	×
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	381.13	99.31%
2	非建设用地	2.63	0.69%
	规划总用地	383.76	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 235.50 公顷，占城市建设用地的 61.79%，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 16.01 顷，占城市建设用地的 4.20%。

规划商业服务业设施用地面积 24.00 公顷，占城市建设用地的 6.30%

规划交通设施用地面积为 79.34 公顷，占城市建设用地的 20.82%。

规划公用设施用地 5.26 公顷，占城市建设用地的 1.38%。

规划绿地与广场用地 19.41 公顷，占城市建设用地的 5.09%，其中公园绿地 7.85 公顷。

规划区城市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	235.50	61.79
	其中	R2		二类居住用地	219.73	57.65
		RB		商住混合用地	15.77	4.14
2	A			公共管理与公共服务用地	16.01	4.20
	其中	A1		行政办公用地	2.67	0.70
		A2		文化设施用地	2.25	0.59
		A3		教育科研用地	8.29	2.18
		其中	A33	中小学用地	8.29	2.18
		A4		体育用地	1.14	0.30
		A5		医疗卫生用地	0.95	0.25
		A7		文物古迹用地	0.71	0.19
3	B			商业服务业设施用地	24.00	6.30
	其中	B1		商业设施用地	16.39	4.30
		B2		商务设施用地	5.24	1.38
		B3		娱乐康体设施用地	1.06	0.28
		B4		公用设施网点用地	1.30	0.34
		其中	B41	加油加气站用地	0.97	0.25
			B49	其他公用设施营业网 点用地	0.33	0.09
6	S			交通设施用地	79.34	20.82
	其中	S1		城市道路用地	75.46	19.80
		S3		交通枢纽用地	3.88	1.02
7	U			公用设施用地	5.26	1.38
	其中	U1		供应设施用地	5.17	1.36
		其中	U12	供电用地	4.13	1.08
			U15	通信用地	1.04	0.27
		U2		环境设施用地	0.10	0.03
			U22	环卫设施用地	0.10	0.03
8	G			绿地与广场用地	19.41	5.09
	其中	G1		公园绿地	7.85	2.06
		G2		防护绿地	9.56	2.51
		G3		广场用地	2.00	0.53
9	城市建设用地				381.13	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

通过潮州大道、新风路、南堤路等城市主干路，强化规划区与周边城市功能组团的交通联系。

第 23 条 道路交通规划

1、主干路

三横：潮州大道、绿榕南路、银槐南路。

三纵：潮汕路、城新西路、南堤路。

2、次干道

主要有安福路、南较西路（南北向），以及彩虹东路、春福路、风新南路（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
潮州大道	50	≥6m	主干道	7.5m-15m-5m-15m-7.5m	—
绿榕南路	36	≥6m	主干道	4.0m-12.5m-3m-12.5m-4.0m	—
银槐南路	36	≥6m	主干道	4.0m-12.5m-3m-12.5m-4.0m	—
潮汕路	50	≥6m	主干道	4.5m-7.0m-2.0m-23m-2.0m-7.0m-4.5m	—
城新西路	36	≥6m	主干道	4.0m-12.5m-3m-12.5m-4.0m	—
南堤路	32	≥6m	主干道	3m-26m-3m	—
安福路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—
南较西路	30	≥3m	次干道	3.0m-6.0m-1.5m-9m-1.5m-6.0m-3.0m	—
彩虹东路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—
泰安路	22	≥3m	次干道	4m-14m-4m	—
风新南路	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，配置良好的道埋照明系统等设施。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）

规划区范围内无公共停车场。

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、防护绿地和广场用地构成。规划绿地总面积 19.41 公顷，其中公园绿地 7.85 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 7.85 公顷，占城市建设用地的 2.06%。

（2）防护绿地规划

规划防护绿地面积为 9.56 公顷，主要沿变电站周边布局。

（3）广场用地规划

规划广场用地面积 2.00 公顷，结合潮州客运中心枢纽站进行布局。

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

规划区是潮州市级公共中心——老城区综合服务中心的主要承载地。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

规划区内布局市区级以及社区级公共管理与公共服务设施，主要包含教育科研、行政管理、商业设施及其他设施和市政公用设施。各类设施具体如下：

（1）行政办公用地

规划行政办公用地 2.67 公顷，主要为潮州市国土、规划、建设等部门办公用地及路东办事处及相关机构办公用地。

（2）文化设施用地

规划文化设施用地 2.25 公顷，为规划新增是市区级文化设施以及社区文化活动中心用地。

（3）教育科研设施用地

规划中小学用地 8.29 公顷，为现状保留的瓷都实验小学、瓷都实验中学以及规划改建的蔡陇小学用地。

（4）体育用地

规划体育用地 1.14 公顷，为规划新增的市区级体育场馆用地。

（5）医疗卫生用地

规划医疗卫生用地 0.95 公顷，为现状保留及预留的潮州中心医院（分院）用地。

（6）市政公用设施

1) 环卫用地

规划环卫用地 0.10 公顷，为规划新增的垃圾转运站，位于安福路、彩虹东路交叉口东南侧。

2) 供电用地

规划供电用地 4.13 公顷，为现状保留的 220kV 潮州站；新建 110 千伏南较西变电站。

3) 通信用地

规划通信用地 1.04 公顷。

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，本管理单元划分为 16 个街坊。

第 35 条 街坊管制内容

街坊编码	街坊主导属性	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（㎡）
X11-01	居住	4.7	117773	549444	≥30%	≥0
X11-02	商业	4.5	29548	133787	≥25%	≥2457
X11-03	居住	4.2	199154	832298	≥30%	≥651
X11-04	居住	3.6	373469	1354240	≥30%	≥3227
X11-05	居住	4.7	221803	1041940	≥30%	≥0
X11-06	居住	5.8	284497	1652869	≥30%	≥11557
X11-07	居住	4.2	365959	1545667	≥30%	≥1931
X11-08	公服	3.2	187787	601388	≥30%	≥70614
X11-09	居住	4.6	198652	906808	≥30%	≥3311
X11-10	居住	3.7	161369	595479	≥30%	≥10858
X11-11	生态	1.7	158233	271169	≥30%	≥72157
X11-12	居住	3.4	150465	504349	≥30%	≥25339
X11-13	居住	4.9	121997	596791	≥30%	≥0
X11-14	居住	4.2	234345	976476	≥30%	≥0
X11-15	居住	4.5	134465	605091	≥30%	≥0
X11-16	商业	4.7	147714	691813	≥30%	≥6634