

湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区） X02 规划管理单元（X02-02 街坊）、X07 规划管理 单元（X07-02 街坊）局部调整

2025 年 02 月

目 录

目 录 1

第一章 总则 1

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 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 8

第九章 公共服务设施与市政公用设施规划 8

附录 A：名词解释和技术规范 11

附录 B：本规划文本用词说明 11

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 X02 管理单元合理有序地进行开发建设，顺利实施《湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）》，特制定本法定文本。

随着人口老龄化和土地资源的日益紧张，传统土葬方式占用大量土地，村集体对墓地也缺少统一规划，为有效节约集约利用土地，促进推广文明、环保的殡葬方式，进一步提升殡葬管理和服务水平，拟将《湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）》X02-02 街坊中的 X02-02-45 地块 1300 m²（1.95 亩）用地及 X07-02 街坊中的 X07-02-05 地块局部 1326 m²（2 亩）用地调整为殡葬用地（1506）。调整后将 X07-02 街坊中的 X07-02-09 地块北侧 1326 m²（2 亩）用地调整为公园绿地（1401），以保证规划调整后公园绿地（1401）面积不减少。潮州市湘桥区人民政府凤新街道办事处申请对《湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）》X02 规划管理单元（X02-02 街坊）、X07 规划管理单元（X07-02 街坊）部分内容进行局部调整，本次规划调整内容如下：

1、将 X02-02-45 地块由农林用地（耕地、园地、林地、草地）（01/02/03/04）调整为殡葬用地（1506），调整后用地面积为 1300 m²（1.95 亩）不变，容积率调整为≤4.0，建筑密度调整为≤50%，绿地率调整为≥30%，建筑限高调整为不限；

2、拟调整地块 X07-02-05 用地性质为公园绿地（1401），拟将地块拆分为 X07-02-05A 和 X07-02-05B 两块地块，用地面积由 25049 m²（37.6 亩）拆分为 23723 m²（35.6 亩）和 1326 m²（2 亩），其中，X07-02-05A 用地性质不变，其他各项规划指标不变；X07-02-05B 用地性质调整为殡葬用地（1506），容积率调整为≤4.0，建筑密度调整为≤50%，绿地率调整为≥30%，建筑限高调整为不限；

3、拟调整地块 X07-02-09 用地性质为一类工业用地（100101），拟将地块拆分为 X07-02-09A 和 X07-02-09B 两块地块，用地面积由 57212 m²（85.8 亩）拆分为 55886 m²（83.8 亩）和 1326 m²（2 亩），其中，X07-02-09A 用地性质不变，其他各项规划指标不变；X07-02-09B 用地

性质调整为公园绿地（1401），容积率调整为不限，建筑密度调整为不限，绿地率调整为不限，建筑限高调整为不限。4、拟将 X05-01-03 地块东北侧面积约 14336 m²（21.5 亩）用地性质调整为农林用地（E2），并与 X05-01-05 地块合并，各项规划控制指标调整为不限。

X02-02、X07-02 街坊拟调整地块调整前后规划指标对比一览表

调整对比	地块编码	土地使用性质	建筑用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施
调整前	X02-02-45	农林用地（耕地、园地、林地、草地）（01/02/03/04）	1300 （1.95 亩）	-	-	-	-	-
	X07-02-05	公园绿地（1401）	25049 （37.6 亩）	-	-	-	-	-
	X07-02-09	一类工业用地（100101）	57212 （85.8 亩）	≥1.0 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	≥10 且 ≤20	60	-
调整后	X02-02-45	殡葬用地（1506）	1300 （1.95 亩）	≤4.0	≤50	≥30	-	-
	X07-02-05A	公园绿地（1401）	23723 （35.58 亩）	-	-	-	-	-
	X07-02-05B	殡葬用地（1506）	1326 （2 亩）	≤4.0	≤50	≥30	-	-
	X07-02-09A	一类工业用地（100101）	55886 （83.8 亩）	≥1.0 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	≥10 且 ≤20	60	-
	X07-02-09B	公园绿地（1401）	1326 （2 亩）	-	-	-	-	-
注：表中字体加粗部分为规划调整内容								

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 年修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）
- (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）

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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）
- (3) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- (4) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）
- (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）

其他相关技术标准

3、上层次及相关规划

- (1) 《潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (2) 《潮州市海绵城市专项规划（2017-2035）》
- (3) 《潮州市消防“十四五”规划（2021-2025 年）》
- (4) 《潮州市中心城区给水工程专项规划修编（2017-2035）》

其他相关规划

第三条 规划范围

湘桥片区X02管理单元北靠将军山，西至振潮北路延长线、南至外环北路、东至韩江，总用地面积为397.11公顷。

第四条 规划效力

本规划是湘桥片区X02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国土空间规划行政主管部门。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

第六条 功能定位

X02管理单元位于将军山生态旅游片区，以居住和综合服务为主导功能。

第七条 规划土地利用构成

规划总用地面积397.11公顷，其中建设用地201.79公顷，非建设用地195.32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

用地用海代码			用地性质	用地面积（公顷）	占总用地比例（%）
总建设用地				201.79	50.81
其 中	城镇建设用地			192.97	48.59
	15		特殊用地	8.82	2.22
		1505	监教场所用地	7.64	1.92
		1506	殡葬用地	1.18	0.30
非建设用地				195.32	49.19
其 中	17		陆地水域	16.40	4.13
	01-02-03-04		农林用地 （耕地、园地、林地、草地）	178.92	45.06
总用地面积				397.11	100.00

第八条 建设用地规模

规划范围内城镇建设用地192.56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

用地用海分类代码			用地用海分类名称	用地面积（hm ² ）	占城镇建设用地比例（%）
07			居住用地	71.57	37.09
其中	0701		城镇住宅用地	71.57	37.09
	其中	070102	二类城镇住宅用地	55.03	28.52
		0701/0901	商住用地	16.54	8.57
08			公共管理与公共服务用地	14.72	7.63
其中	0801		机关团体用地	2.89	1.50
	0804		教育用地	5.62	2.91

用地用海分类代码			用地用海分类名称	用地面积（hm²）	占城镇建设用地比例（%）
	其中	080403	中小学用地	5.08	2.63
		080404	幼儿园用地	0.54	0.28
	0807		社会福利用地	6.21	3.22
09			商业服务业设施用地	48.90	25.34
其中	0901		商业用地	8.29	4.30
	0903		娱乐康体用地	4.06	2.10
	0901/0902		商业商务用地	36.55	18.94
10			工矿用地	24.64	12.77
其中	1001		工业用地	24.64	12.77
		100101	一类工业用地	14.13	7.32
		100102	二类工业用地	10.51	5.45
12			交通运输用地	27.59	14.30
其中	1207		城镇道路用地	27.45	14.23
	1208		交通场站用地	0.14	0.07
13			公用设施用地	0.60	0.31
其中	1309		环卫用地	0.12	0.06
	1312		水工设施用地	0.48	0.25
14			绿地与开敞空间用地	4.95	2.57
其中	1401		公园绿地	4.72	2.45
	1402		防护绿地	0.23	0.12
城镇建设用地				192.97	100.00

第九条 人口规模

规划服务人口2.39万人。

第三章 地块划分及地块编码

第十条 地块划分

以规划道路、自然界限、用地权属范围等为界线划分街坊，按照以西向东、以北向南的顺序，在街坊中再细分地块，X02管理单元共划分3个街坊、66个建设用地地块。

第十一条 地块编码

规划范围地块编码采用三级编码办法，即“管理单元代码+街坊代码+地块代码”组成，如X02-01-01表示X02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

第十二条 基本农田保护

规划范围内不涉及永久基本农田。严格保护规划范围内的永久基本农田保护区，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永久基本农田或改变其用途。

第十三条 生态保护红线

规划范围内不涉及生态保护红线。严格按照国家对于生态保护红线的管控要求进行管理。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

第十四条 城市蓝线

城市蓝线控制面积为16.40公顷。包括韩江等重要水系控制线，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。

第十五条 城市绿线

城市绿线控制面积为4.95公顷，包括富丽公园和韩江滨江公园，防护绿地等，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。

第十六条 城市黄线

城市黄线控制面积为0.74公顷，包括北站二路与外环北路交叉口北侧的公交首末站和社会停车场等，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。

第十七条 城市紫线

本管理单元内无城市紫线控制。对于尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、历史建筑、历史文化街区按照相关规定严格保护。

第五章 建设用地性质控制

第十八条 土地使用性质

本规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）进行地块划分和用地性质分类，同一用地性质地块可合并或者细分进行开发建设。考虑国土空间规划过渡期管理要求，同时按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-2011）管理土地使用性质和代码。

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》（2023年）。

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		可兼容用地类型																			
		居住用地	农村宅基地/农村社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	商务金融用地	一类工业用地	二类工业用地	物流仓储用地	城镇道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
		07	0703/0704	0801	0802	0803	0804	0805	0806	0807	0901	0902	100101	100102	11	1207	1208	13	1401	1402	1403
居住用地	07	●	●	●	△	●	●	△	△	△	●	●	×	×	×	×	△	△	●	●	●
农村宅基地/农村社区服务设施用地	0703/0704	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
机关团体用地	0801	×	×	●	×	△	△	×	△	×	×	×	△	×	×	△	×	△	×	△	
科研用地	0802	△	×	△	●	△	△	×	×	×	△	△	△	△	×	×	△	△	△	△	
文化用地	0803	△	×	△	×	●	△	△	×	×	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	
教育用地	0804	△	×	△	△	×	●	×	×	×	△	△	×	×	×	×	△	×	△	×	
体育用地	0805	△	×	×	×	△	×	●	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△	
医疗卫生用地	0806	△	×	△	×	×	×	×	●	△	△	△	×	×	×	×	△	△	△	×	
社会福利用地	0807	△	×	△	×	△	△	△	△	●	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	
商业用地	0901	△	×	△	△	△	△	△	△	△	●	●	△	△	×	×	△	△	△	×	
商务金融用地	0902	△	×	△	△	△	△	△	△	△	●	●	△	△	×	×	△	△	△	×	
一类	1001	△	×	△	△	×	×	×	×	×	△	△	●	×	△	×	△	△	△	×	

用地类型		可兼容用地类型																			
		居住用地	农村宅基地/农村社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	商务金融用地	一类工业用地	二类工业用地	物流仓储用地	城镇道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
		07	0703/0704	0801	0802	0803	0804	0805	0806	0807	0901	0902	100101	100102	11	1207	1208	13	1401	1402	1403
工业用地	01																				
二类工业用地	100102	×	×	×	△	×	×	×	×	×	△	△	△	●	△	×	△	△	△	×	
物流仓储用地	11	×	×	×	△	×	×	×	×	×	△	△	△	△	●	×	△	△	△	×	
城镇道路用地	1207	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	△	×	△	
交通场站用地	1208	△	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	●	△	△	×	
公用设施用地	13	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	△	△	●	△	△	△	
公园绿地	1401	×	×	×	×	△	△	△	×	×	△	△	△	△	×	×	△	△	●	×	
防护绿地	1402	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	×	△	△	×	●	×	
广场用地	1403	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	●	

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

规划范围内街坊及各地块的土地使用强度采用规定性的控制指标体系。控制指标有：用地面积、总建筑面积（计容建筑面积）、容积率、公共服务设施和市政公用设施的种类和规模等。

地块的土地使用强度必须符合法定图则的规定，即容积率不得超过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，遇到特殊情况时，土地使用强度应按照法定程序重新报批确定：

- (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。快速路包括外环北路；主干路包括银槐北路北延长线等。支路为各功能组团间进出的道路和内部相互联系通道，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

道路红线宽度和横断面形式应在现状条件的基础上，满足通行需求。

表 7-1 规划道路断面

道路等级	红线宽度	断面形式	备注
快速路	50m	人行道（2.5m）+ 非机动车道（8.0m）+ 绿化隔离带（1.5m）+ 机动车道（11.5m）+ 绿化隔离带（3.0m）+ 机动车（11.5m）+ 绿化隔离带（1.5m）+ 非机动车道（8.0m）+ 人行道（2.5m）	外环北路
主干路	30m	非机动车（3.5m）+ 绿化隔离带（4.0m）+ 机动车道（15.0m）+ 绿化隔离带（4.0m）+ 非机动车（3.5m）	银槐北路北延长线
次干路	22m	人行道（4.0m）+ 机动车道（14.0m）+ 人行道（4.0m）	—
支路	17m	人行道（4.0m）+ 机动车道（9.0m）+ 人行道（4.0m）	—
	12m	人行道（2.5m）+ 机动车道（7.0m）+ 人行道（2.5m）	—

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。

城市主干路与主干路、主干路与次干路、次干路与次干路相交，采用信号控制交叉口；主干路与支路相交，支路采用平面右进右出的交通组织方式，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	展宽长度		
主干路	3.5m	长 70m	直线段 50m	渐变段 20m
次干路	3.5m	长 50m	直线段 30m	渐变段 20m

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

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

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6米。

主干路：50米或以上主干路两侧建筑后退道路红线距离不少于6米，40-50米（含40米）主干路两侧建筑后退道路红线距离不少于5米，30-40米（含30米）主干路两侧建筑后退道路红线距离不少于4米，30米以下主干路两侧建筑后退距离不少于3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。

因部分已出让地块周边道路在本次规划进行了调整，应按照出让地块用地红线退让，用地红线在道路红线内的部分按照道路红线退让。

第二十六条 交通设施规划

1、公交首末站

规划公交首末站1处，没处公交首末站用地面积2000-6000平方米。

2、社会停车场（库）

规划社会停车场1处，与公交首末站合建，用地面积不低于1500平方米。

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/100m 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
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

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
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 m² 建筑面积	≥0.7
医院	综合医院、专科医院	车位/100 m² 建筑面积	≥0.5
	社区卫生防疫设施	车位/100 m² 建筑面积	≥0.2
	独立门诊	车位/100 m² 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
轨道交通车站	轨道一般站	车位/百名远期高峰小时旅客	—
	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

规划结合老西溪等水系，考虑绿化的点、线、面相结合，构建自然型绿化与人工城市型绿地相结合的绿地系统。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3处，带状公园共有1处。

第二十八条 绿地指标

规划绿地与广场用地面积4.95公顷，占城市建设用地2.57%。其中，公园绿地4.72公顷，防护绿地面积0.23公顷，分别占城市建设用地的2.45%、0.12%。

第二十九条 生态绿地

对于韩江河堤外围的滩涂、沙地等，按照《广东省河道管理条例》进行管理。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

对韩江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。

第三十一条 绿道规划

沿外环北路规划的绿道，串联片区内富丽公园、韩江滨水公园等主要景区。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、15分钟生活圈（镇街级）、5-10分钟生活圈（村/居委级）进行配置，配置标准需符合《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）规定。

第三十三条 公共管理与公共服务规划

规划范围内的公共服务设施分为行政管理与服务设施、文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施、福利设施等6个类型，详见“表9-1 公共服务设施规划一览表”。

表 9-1 公共服务设施一览表

序号	设施类别	设施名称	地块编码	用地面积（公顷）	用地形式	规划措施	备注
1	行政管理与服务设施	党群服务中心	X02-03-12	—	非独立	现状保留	建筑面积≥600 m ²
		居委会	X02-03-12	—	非独立	现状保留	宏天居委会
		社区服务站	X02-03-12	非独立	规划新增	建筑面积≥200m²	非独立
		便民服务设施	X02-03-03 X02-03-04	—	非独立	规划新增	参照便民服务设施配建要求一览表

序号	设施类别	设施名称	地块编码	用地面积 (公顷)	用地形式	规划措施	备注
			X02-03-15 X02-03-28				
2	文化设施	文化站	X02-03-03	—	非独立	规划新增	建筑面积≥200m²
33	教育设施	九年一贯制学校	X02-03-24	5.08	独立	现状保留	阳光中英文（国际）学校，48 班初中，48 班小学
		幼儿园	X02-02-28A	0.20	独立	规划新增	6 班
			X02-03-02	0.32		现状保留	12 班
4	体育设施	综合健身/运动场地	X02-02-28 X02-03-03	—	非独立	规划新增	—
5	医疗卫生设施	社区卫生服务站	X02-02-29 X02-03-12	—	非独立	规划新增	建筑面积≥150m²
6	福利设施	养老院/老年养护院	X02-02-18	2.48	独立	规划新增	—
			X02-03-14	—	非独立	现状保留	—
			X02-03-18	—	非独立	现状保留	—
		老年人日间照料中心	X02-03-03	—	非独立	规划新增	建筑面积≥300 m ₂

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，按照技术标准和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国土空间规划行政主管部门批准后，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

规划对城市用地控制高程进行综合考虑、统筹安排，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、市政排水等的要求。

地块竖向规划以维持生态、满足防洪要求、利用并衔接已建设区域和尽量减少土方工程量为主导，满足用地开发建设的要求为依据进行规划控制。

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、规划区内污水主要排至现状潮州市第一污水处理厂进行处理，第一污水处理厂位于老西溪与三利溪交汇处，占地面积约100亩，设计规模18万吨/日。

2、规划范围内污水经管网收集后排入北站西路污水主管，排入现状开发区泵站，经泵站提升后，部分排至现状潮州市第一污水处理厂进行处理，部分排至市开发区一体化污水处理设施。

第三十九条 雨水工程

1、采用严格的雨污分流制。

2、韩江的防洪工程设计标准为100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。

第四十条 电力工程

1、高压线路规划

规划范围北部预留110kV架空线路走道，廊道控制宽度25米。

2、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800-1000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、规划新增1座有线电视机房，预留建筑面积约300-500平方米。
- 4、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

- 1、规划单元范围采用天然气作为规划范围燃气气源，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。
- 2、规划单元范围内天然气引自周边规划的高中压调压站，区内不新建高中压调压站。
- 3、中、低压燃气输配管道及附属设施的最小保护范围为外缘周边1.0m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。

第四十三条 环卫工程

- 1、规划单元范围新增7处垃圾收集点，建筑面积不小于120平方米/处。
- 2、规划2处公共厕所。
- 3、规划单元范围生活垃圾运至潮州市市区环保发电厂进行处理。

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：总建筑面积为地面以上总建筑面积；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，由国土空间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”。

目 录

目 录	1
第一章 总则	1
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 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	5
第七章 综合交通规划	6
第八章 绿地与开敞空间规划	8
第九章 公共服务设施与市政公用设施规划	8
附录 A：名词解释和技术规范	12
附录 B：本规划文本用词说明	12

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 X07 管理单元合理有序地进行开发建设，顺利实施《湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）》，特制定本法定文本。

随着人口老龄化和土地资源的日益紧张，传统土葬方式占用大量土地，村集体对墓地也缺少统一规划，为有效节约集约利用土地，促进推广文明、环保的殡葬方式，进一步提升殡葬管理和服务水平，拟将《湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）》X02-02 街坊中的 X02-02-45 地块 1300 m²（1.95 亩）用地及 X07-02 街坊中的 X07-02-05 地块局部 1326 m²（2 亩）用地调整为殡葬用地（1506）。调整后将 X07-02 街坊中的 X07-02-09 地块北侧 1326 m²（2 亩）用地调整为公园绿地（1401），以保证规划调整后公园绿地（1401）面积不减少。潮州市湘桥区人民政府凤新街道办事处申请对《湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）》X02 规划管理单元（X02-02 街坊）、X07 规划管理单元（X07-02 街坊）部分内容进行局部调整，本次规划调整内容如下：

1、将 X02-02-45 地块由农林用地（耕地、园地、林地、草地）（01/02/03/04）调整为殡葬用地（1506），调整后用地面积为 1300 m²（1.95 亩）不变，容积率调整为≤4.0，建筑密度调整为≤50%，绿地率调整为≥30%，建筑限高调整为不限；

2、拟调整地块 X07-02-05 用地性质为公园绿地（1401），拟将地块拆分为 X07-02-05A 和 X07-02-05B 两块地块，用地面积由 25049 m²（37.6 亩）拆分为 23723 m²（35.6 亩）和 1326 m²（2 亩），其中，X07-02-05A 用地性质不变，其他各项规划指标不变；X07-02-05B 用地性质调整为殡葬用地（1506），容积率调整为≤4.0，建筑密度调整为≤50%，绿地率调整为≥30%，建筑限高调整为不限；

3、拟调整地块 X07-02-09 用地性质为一类工业用地（100101），拟将地块拆分为 X07-02-09A 和 X07-02-09B 两块地块，用地面积由 57212 m²（85.8 亩）拆分为 55886 m²（83.8 亩）和 1326 m²（2 亩），其中，X07-02-09A 用地性质不变，其他各项规划指标不变；X07-02-09B 用地

性质调整为公园绿地（1401），容积率调整为不限，建筑密度调整为不限，绿地率调整为不限，建筑限高调整为不限。4、拟将 X05-01-03 地块东北侧面积约 14336 m²（21.5 亩）用地性质调整为农林用地（E2），并与 X05-01-05 地块合并，各项规划控制指标调整为不限。

X02-02、X07-02 街坊拟调整地块调整前后规划指标对比一览表

调整对比	地块编码	土地使用性质	建筑用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施
调整前	X02-02-45	农林用地（耕地、园地、林地、草地）（01/02/03/04）	1300 (1.95 亩)	-	-	-	-	-
	X07-02-05	公园绿地（1401）	25049 (37.6 亩)	-	-	-	-	-
	X07-02-09	一类工业用地（100101）	57212 (85.8 亩)	≥1.0 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	≥10 且 ≤20	60	-
调整后	X02-02-45	殡葬用地（1506）	1300 (1.95 亩)	≤4.0	≤50	≥30	-	-
	X07-02-05A	公园绿地（1401）	23723 (35.58 亩)	-	-	-	-	-
	X07-02-05B	殡葬用地（1506）	1326 (2 亩)	≤4.0	≤50	≥30	-	-
	X07-02-09A	一类工业用地（100101）	55886 (83.8 亩)	≥1.0 且 ≤4.5	≥30 且 ≤60	≥10 且 ≤20	60	-
	X07-02-09B	公园绿地（1401）	1326 (2 亩)	-	-	-	-	-
注：表中字体加粗部分为规划调整内容								

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 年修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）
- (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) 《潮州市城乡规划建设技术规定》（2023 年）
- (12) 《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021 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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）
- (3) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）
- (4) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）
- (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）

其他相关技术标准

3、上层次及相关规划

- (1) 《潮州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (2) 《潮州市海绵城市专项规划（2017-2035）》
- (3) 《潮州市消防“十四五”规划（2021-2025 年）》
- (4) 《潮州市中心城区给水工程专项规划修编（2017-2035）》

其他相关规划

第三条 规划范围

湘桥片区X07管理单元北至槐北路，西至北站二路及潮州大道、南至潮枫路、东至新洋路，总用地面积为240.07公顷。

第四条 规划效力

本规划是湘桥片区X07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国土空间规划行政主管部门。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

第六条 功能定位

X07管理单元位于老城综合服务片区，以居住和公共服务为主导功能。

第七条 规划土地利用构成

规划总用地面积240.07公顷，其中建设用地239.75公顷，非建设用地0.32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

用地用海代码		用地性质		用地面积（公顷）	占总用地比例（%）
总建设用地				239.75	99.87
其中	城镇建设用地			232.28	96.76
	15		特殊用地	7.47	3.11
	其中	1501	军事设施用地	6.91	2.88
		1503	宗教用地	0.31	0.13
		1504	文物古迹用地	0.12	0.05
		1506	殡葬用地	0.13	0.05
非建设用地				0.32	0.13
其中	17		陆地水域	0.32	0.13
总用地				240.07	100.00

第八条 建设用地规模

规划范围内城镇建设用地232.41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

用地用海分类代码		用地用海分类名称		用地面积（hm²）	占城镇建设用地比例（%）
07		居住用地		145.94	62.83
其中	0701		城镇住宅用地	145.94	62.83
	其中	070101	一类城镇住宅用地	0.54	0.23
		070102	二类城镇住宅用地	127.85	55.04
		0701/0901	商住用地	17.09	7.36
	0702		城镇社区服务设施用地	0.46	0.20
08		公共管理与公共服务用地		17.68	7.61
其中	0801		机关团体用地	4.91	2.11
	0803		文化用地	0.21	0.09

用地用海分类代码			用地用海分类名称	用地面积（hm²）	占城镇建设用地比例（%）
	0804		教育用地	5.62	2.42
	其中	080403	中小学用地	4.27	1.84
		080404	幼儿园用地	1.35	0.58
	0806		医疗卫生用地	6.94	2.99
09			商业服务业设施用地	10.20	4.39
其中	0901		商业用地	5.71	2.46
	其中	090105	公用设施营业网点用地	0.12	0.05
	0901/0902		商业商务用地	4.37	1.88
10			工矿用地	5.83	2.51
其中	1001		工业用地	5.83	2.51
	其中	100101	一类工业用地	5.83	2.51
12			交通运输用地	41.51	17.87
其中	1207		城镇道路用地	41.32	17.79
	1208		交通场站用地	0.19	0.08
	其中	120802	公共交通场站用地	0.19	0.08
13			公用设施用地	3.77	1.62
其中	1303		供电用地	0.55	0.24
	1306		通信用地	3.22	1.39
14			绿地与开敞空间用地	7.35	3.16
其中	1401		公园绿地	7.18	3.09
	1402		防护绿地	0.17	0.07
城镇建设用地				232.28	100.00

第九条 人口规模

规划服务人口3.82万人。

第三章 地块划分及地块编码

第十条 地块划分

以规划道路、自然界限、用地权属范围等为界线划分街坊，按照以西向东、以北向南的顺序，在街坊中再细分地块，x07管理单元共划分6个街坊、126个建设用地地块。

第十一条 地块编码

规划范围地块编码采用三级编码办法，即“管理单元代码+街坊代码+地块代码”组成，如X07-01-01表示X07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

第十二条 永久基本农田保护

规划范围内不涉及永久基本农田。严格保护规划范围内的永久基本农田保护区，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永久基本农田或改变其用途。

第十三条 生态保护红线

规划范围内不涉及生态保护红线。严格按照国家对于生态保护红线的管控要求进行管理。生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动，其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重大战略项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

第十四条 城市蓝线

城市蓝线控制面积为0.32公顷。为公园水体控制线，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。

第十五条 城市绿线

城市绿线控制面积为7.35公顷，包括社区公园，防护绿地等，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。

第十六条 城市黄线

城市黄线控制面积为3.96公顷，包括公交首末站等交通设施和通信机房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。

第十七条 城市紫线

城市紫线控制点有1处，包括陈桥大夫第，控制的用地面积为0.12公顷，城市紫线的管理按《城市紫线管理办法》（建设部令第119号）执行。对于尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、历史建筑、历史文化街区按照相关规定严格保护。

第五章 建设用地性质控制

第十八条 土地使用性质

本规划按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）进行地块划分和用地性质分类，同一用地性质地块可合并或者细分进行开发建设。考虑国土空间规划过渡期管理要求，同时按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-2011）管理土地使用性质和代码。

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》（2023年）。

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		可兼容用地类型		农村宅基地/农村社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	商务金融用地	一类工业用地	二类工业用地	物流仓储用地	城镇道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
				居住用地																		
		07	0703/0704	0801	0802	0803	0804	0805	0806	0807	0901	0902	100101	100102	11	1207	1208	13	1401	1402	1403	
居住用地	07	●	●	●	△	●	●	△	△	△	●	●	×	×	×	×	△	△	●	●	●	
农村宅基地/农村社区服务设施用地	0703/0704	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
机关团体用地	0801	×	×	●	×	△	△	×	△	×	×	×	△	×	×	×	△	×	△	×	△	
科研用地	0802	△	×	△	●	△	△	×	×	×	△	△	△	△	×	×	△	△	△	△	△	
文化用地	0803	△	×	△	×	●	△	△	×	×	△	△	×	×	×	×	△	△	△	×	△	
教育用地	0804	△	×	△	△	×	●	×	×	×	△	△	×	×	×	×	△	×	△	×	×	
体育用地	0805	△	×	×	×	△	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△	
医疗卫生用地	0806	△	×	△	×	×	×	×	●	△	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	×	
社会福利用地	0807	△	×	△	×	△	△	△	△	●	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	△	
商业用地	0901	△	×	△	△	△	△	△	△	△	●	●	△	△	×	×	△	△	△	×	△	
商务金融用地	0902	△	×	△	△	△	△	△	△	△	●	●	△	△	×	×	△	△	△	×	△	
一类	1001	△	×	△	△	×	×	×	×	×	△	△	●	×	△	×	△	△	△	△	×	

用地类型		可兼容 用地类型		农村 宅基地/ 农村社区 服务设施 用地	机关 团体用地	科研 用地	文化 用地	教育 用地	体育 用地	医疗 卫生用地	社会 福利用地	商业 用地	商务 金融用地	一类 工业用地	二类 工业用地	物流 仓储用地	城镇 道路用地	交通 场站用地	公用 设施用地	公园 绿地	防护 绿地	广场 用地
				居住 用地																		
		07	070 3/0 704	0801	08 02	080 3	080 4	080 5	080 6	080 7	090 1	090 2	100 101	100 102	11	120 7	120 8	13	140 1	140 2	140 3	
工业 用地	01																					
二类 工业 用地	1001 02	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	△	△	△	●	△	×	△	△	△	△	×
物流 仓储 用地	11	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	●	×	△	△	△	△	×
城镇 道路 用地	1207	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	△	×	△
交通 场站 用地	1208	△	×	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	●	△	△	×	△
公用 设施 用地	13	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△	△	●	△	△	△
公园 绿地	1401	×	×	×	×	△	△	△	×	×	△	△	△	△	△	×	×	△	△	●	×	△
防护 绿地	1402	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	×	△	△	×	●	×
广场 用地	1403	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	●

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

规划范围内街坊及各地块的土地使用强度采用规定性的控制指标体系。控制指标有：用地面积、总建筑面积（计容建筑面积）、容积率、公共服务设施和市政公用设施的种类和规模等。

地块的土地使用强度必须符合法定图则的规定，即容积率不得超过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，遇到特殊情况时，土地使用强度应按照法定程序重新报批确定：

- (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，划分为主干路、次干路及支路，形成三个等级的道路网系统。主干路包括银槐北路、北站二路、绿榕西路、新洋路、潮枫路、潮州大道；次干路包括凤新东路等。支路为各功能组团间进出的道路和内部相互联系通道，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

道路红线宽度和横断面形式应在现状条件的基础上，满足通行需求。

表 7-1 规划道路断面

道路等级	红线宽度	断面形式	备注
主干路	50m	人行道（7.5m）+ 机动车道（15.0m）+ 绿化隔离带（5.0m）+ 人行道（7.5m）	潮州大道

道路等级	红线宽度	断面形式	备注
	40m	人行道（4.0m）+ 非机动车道（5.5m）+ 绿化隔离带（1.5m）+ 机动车道（18.0m）+ 绿化隔离带（1.5m）+ 非机动车道（5.5m）+ 人行道（4.0m）	新洋路
	40m	人行道（4.0m）+ 非机动车道（5.0m）+ 绿化隔离带（2.0m）+ 机动车道（7.0m）+ 绿化隔离带（4.0m）+ 机动车（7.0m）+ 绿化隔离带（2.0m）+ 非机动车道（5.0m）+ 人行道（4.0m）	潮枫路
	36m	人行道（4.0m）+ 非机动车道（5.0m）+ 绿化隔离带（1.5m）+ 机动车道（15.0m）+ 绿化隔离带（1.5m）+ 非机动车道（5.0m）+ 人行道（4.0m）	绿榕西路、新洋路段（新洋路段至银槐北路段）
	32m	人行道（6.0m）+ 机动车道（20.0m）+ 人行道（6.0m）	银槐北路
	30m	非机动车（3.5m）+ 绿化隔离带（4.0m）+ 机动车道（15.0m）+ 绿化隔离带（4.0m）+ 非机动车（3.5m）	北站二路
次干路	22m	人行道（4.0m）+ 机动车道（14.0m）+ 人行道（4.0m）	—
支路	17m	人行道（4.0m）+ 机动车道（9.0m）+ 人行道（4.0m）	—
	12m	人行道（2.5m）+ 机动车道（7.0m）+ 人行道（2.5m）	—

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。

城市主干路与主干路、主干路与次干路、次干路与次干路相交，采用信号控制交叉口；主干路与支路相交，支路采用平面右进右出的交通组织方式，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	展宽长度		
主干路	3.5m	长 70m	直线段 50m	渐变段 20m
次干路	3.5m	长 50m	直线段 30m	渐变段 20m

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

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

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6米。

主干路：50米或以上主干路两侧建筑后退道路红线距离不少于6米，40-50米（含40米）主干路两侧建筑后退道路红线距离不少于5米，30-40米（含30米）主干路两侧建筑后退道路红线距离不少于4米，30米以下主干路两侧建筑后退距离不少于3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。

因部分已出让地块周边道路在本次规划进行了调整，应按照出让地块用地红线退让，用地红线在道路红线内的部分按照道路红线退让。

第二十六条 交通设施规划

1、公交首末站

规划公交首末站1处，每个首末站用地面积为2000—6000平方米。

2、公共停车场（库）

规划公共停车场7处，每处停车场用地面积不低于1500平方米。

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/100m 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
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

建筑类型		计算单位	停车位配建标准
休闲广场		车位/1000 m² 占地面积	0.5-1.5
游览场所	主题公园	车位/hm² 占地面积	≥1.5
	一般性公园、风景区	车位/hm² 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 m² 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 m² 建筑面积	≥0.7
医院	综合医院、专科医院	车位/100 m² 建筑面积	≥0.5
	社区卫生防疫设施	车位/100 m² 建筑面积	≥0.2
	独立门诊	车位/100 m² 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
轨道交通车站	轨道一般站	车位/百名远期高峰小时旅客	—
	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

规划考虑绿化的点、线、面相结合，构建自然型绿化与人工城市型绿地相结合的绿地系统，充分利用城市边角地和插花地等建设公园。

第二十八条 绿地指标

规划绿地与开敞空间用地面积7.35公顷，占城镇建设用地3.33%。其中，公园绿地7.18公顷，防护绿地面积0.17公顷，分别占城镇建设用地的3.26%、0.07%。人均公园绿地面积1.81平方米。

第二十九条 生态绿地

对于韩江河堤外围的滩涂、沙地等，按照《广东省河道管理条例》进行管理。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

对韩江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。

第三十一条 绿道规划

沿潮州大道规划的绿道，串联片区内富丽公园、羊鼻岗公园等主要景区。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（镇街级）、五分钟生活圈（村/居委级）进行配置，配置标准需符合《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）规定。

第三十三条 公共管理与公共服务规划

规划范围内的公共服务设施分为行政管理与服务设施、文化设施、教育设施、体育设施、医疗卫生设施、福利设施等6个类型，详见“表9-1 公共服务设施规划一览表”。

表 9-1 公共服务设施一览表

序号	设施类别	设施名称	地块编码	用地面积（公顷）	用地形式	规划措施	备注
1	行政	街道办事处	X07-03-09	0.70	独立	现状保留	凤新街道办事处

序号	设施类别	设施名称	地块编码	用地面积 (公顷)	用地形式	规划措施	备注
	管理与服务设施	社区服务中心	X07-03-09	—	非独立	规划新增	—
		派出所	X07-03-09	0.70	独立	现状保留	凤新派出所
		居委会/村委会	X07-02-02 X07-02-25 X07-05-20	—	非独立	规划新增	—
		社区服务站	X07-02-02 X07-02-25 X07-05-20	—	非独立	规划新增	建筑面积≥200m²
	便民服务设施		X07-01-01	—	非独立	规划新增	参照便民服务设施配建要求一览表
			X07-01-02				
			X07-01-06				
			X07-01-08				
			X07-01-09				
			X07-01-10				
			X07-01-15				
			X07-01-16				
			X07-02-13				
			X07-02-15				
			X07-02-24				
			X07-02-30A				
			X07-04-02				
			X07-04-04				
			X07-04-07				
			X07-04-10				
			X07-04-11				
			X07-04-18				
			X07-05-01				
			X07-05-03				
			X07-05-08				
			X07-05-09A				
			X07-05-10A				
			X07-05-13				
			X07-06-03				
2	文化设施	文化站	X07-01-02 X07-01-09 X07-02-15 X07-05-13 X07-06-06	—	非独立	规划新增	建筑面积≥200m²
33	教育设施	九年一贯制学校	X07-02-21	0.31	独立	现状保留	凤城中英文学校，3班初中，3班小学

序号	设施类别	设施名称	地块编码	用地面积 (公顷)	用地形式	规划措施	备注
		初中	X07-02-22	0.94	独立	现状保留	城南实验中学，16班
		小学	X07-01-07	0.66	独立	规划改建	凤山小学，12班
			X07-01-17	1.76		现状保留	城南中英文学校，30班
			X07-05-18	0.60		现状保留	凤新中心小学，12班
		幼儿园	X07-01-10A	0.20	独立	规划改建	6班
			X07-01-15A	0.20		规划新增	6班
			X07-02-23	0.15		现状保留	6班
			X07-05-01A	0.20		规划改建	6班
			X07-05-03A	0.20		规划新增	6班
			X07-05-17A	0.20		规划改建	6班
4	体育设施	综合健身/运动场地	X07-01-02 X07-02-02 X07-02-15 X07-04-05 X07-06-06	—	非独立	规划新增	—
5	医疗卫生设施	综合医院	X07-02-18	5.96	独立	现状保留	一八八医院
		专科医院	X07-04-14	0.28	独立	现状保留	湘桥区妇幼保健院
		社区卫生服务站	X07-01-02	—	非独立	规划新增	建筑面积≥150m²
6	福利设施	老年人日间照料中心	X07-01-01 X07-01-09 X07-02-15 X07-04-11 X07-05-03 X07-06-06	—	非独立	规划新增	建筑面积≥300 m ₂

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，按照技术标准和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国土空间规划行政主管部门批准后，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

规划对城市用地控制高程进行综合考虑、统筹安排，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、市政排水等的要求。

地块竖向规划以维持生态、满足防洪要求、利用并衔接已建设区域和尽量减少土方工程量为主导，满足用地开发建设的要求为依据进行规划控制。

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。

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。

第四十条 电力工程

1、高压电网规划

规划新增110kV绿榕北站，规划主变安装容量3×63MVA。规划110kV电缆通道控制宽度：双回1.80m，四回2.32m。

2、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座综合接入机房，配建在地块建筑物内，预留建筑面积200-300平方米。

2、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

1、规划单元范围采用天然气作为规划范围燃气气源，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。

2、规划单元范围内天然气引自周边规划的高中压调压站，区内不新建高中压调压站。

3、中、低压燃气输配管道及附属设施的最小保护范围为外缘周边1.0m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。

第四十三条 环卫工程

- 1、规划范围新增21处垃圾收集点，建筑面积不小于120平方米。
- 2、规划6处公共厕所。
- 3、规划范围生活垃圾运至潮州市市区环保发电厂进行处理。

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：总建筑面积为地面以上总建筑面积；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，由国土空间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”。

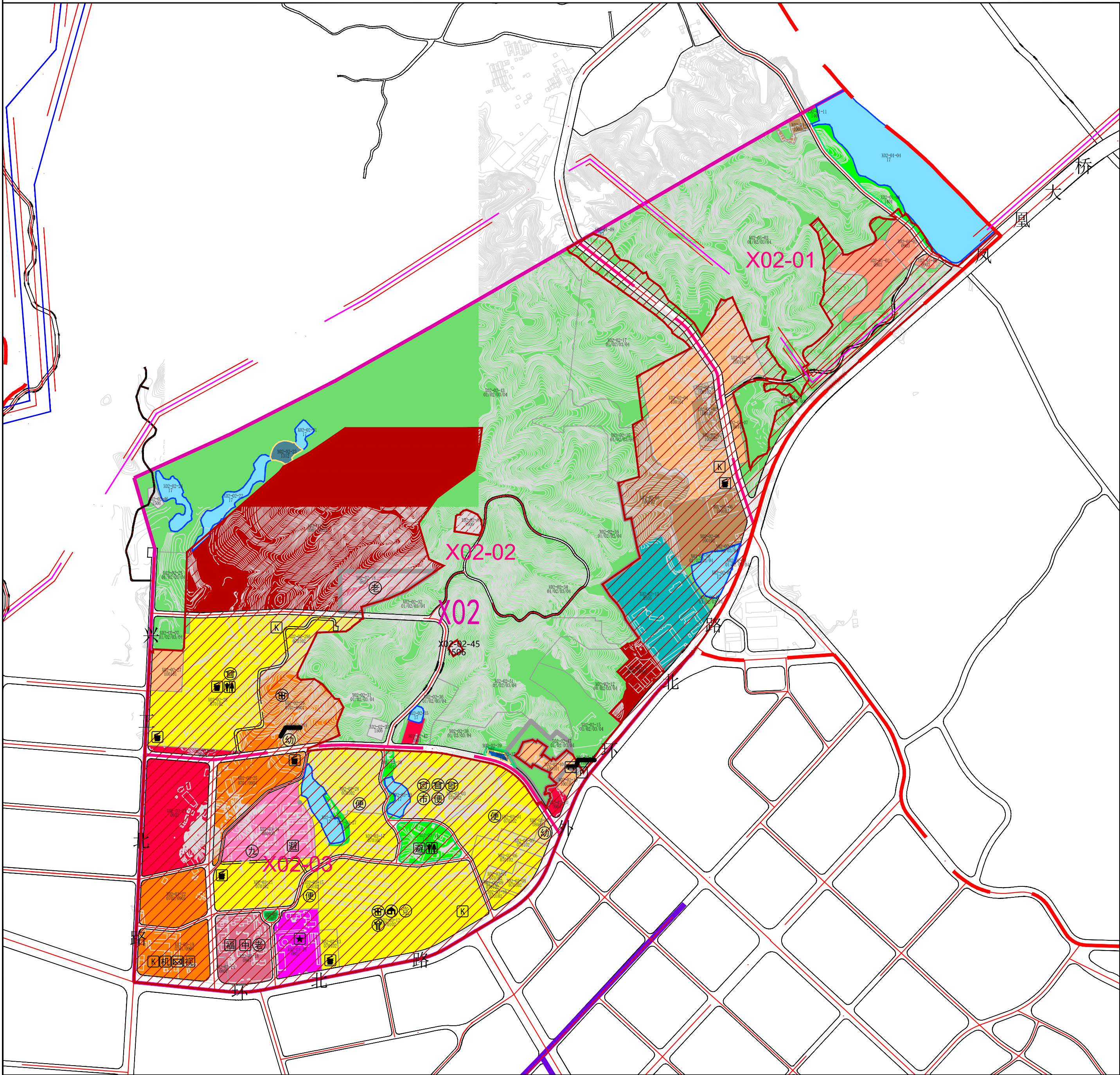
- 3、表示允许稍有选择，在条件许可时应首先这样做的：

正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

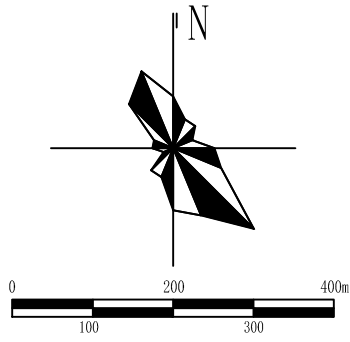
- 4、条文中指定应按其它有关标准规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”。

湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）

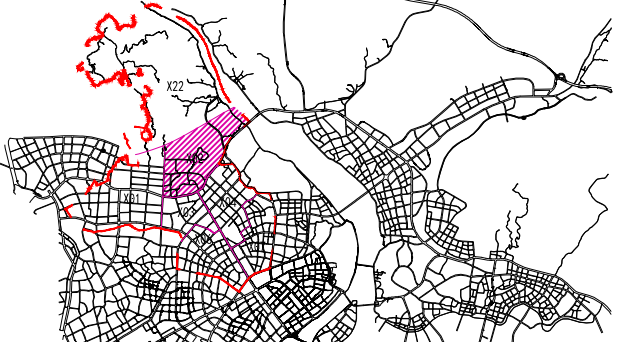
法定图则 X02



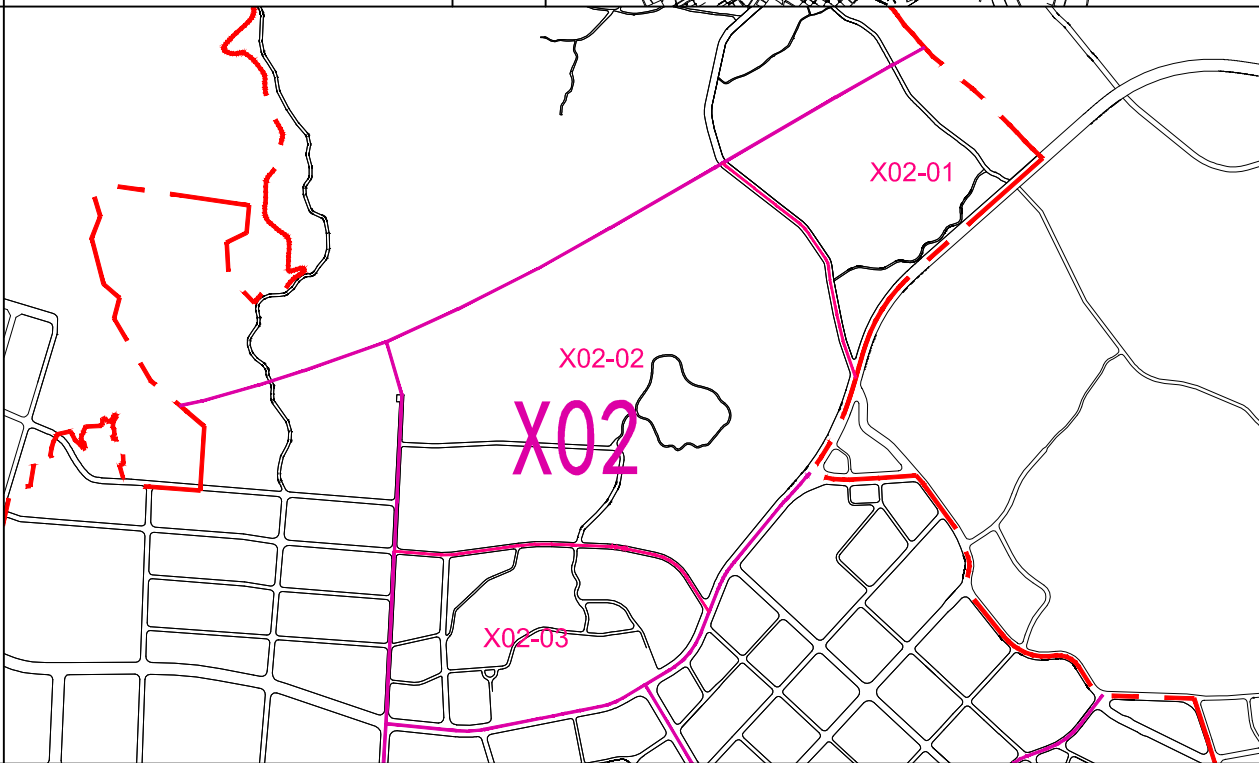
风玫瑰比例尺



区位示意图



街坊划分图



图例

例

070102 二类城镇住宅用地	城市绿线	九年一贯制学校
07010901 商住混合用地	城市蓝线	幼儿园
0801 机关团体用地	城市黄线	综合健身/运动场地
080403 中小用地	现状110kV高压埋地线路	中医院
0807 社会福利用地	现状110kV高压架空线路	社区卫生服务站
0901 商业用地	现状220kV高压架空线路	社会福利院
0903 娱乐康体用地	规划110kV高压架空线路	老年人日间照料中心
100101 一类工业用地	高压走廊	肉菜市场
100102 二类工业用地	微波走廊	10kV开关站/开闭所
1208 交通场站用地	城镇开发边界	邮政所
1304 供燃气用地	管理单元界线	通信机房
1309 环卫用地	街坊界线	有线电视机房
1401 公园绿地	地块界线	有线电视机房
1402 防护绿地	X02 管理单元编号	垃圾收集站(点)
0703 农村宅基地	X02-01 街坊编号	公共厕所
1501 军事设施用地	地块编号	公家首末站
1506 殡葬用地	用地性质	社会停车场(库)
16 留白用地	规划范围	
17 陆地水域	居委会	
01/02/03/04 农林用地	社区服务站	
城市道路	便民设施	
	文化站	

规划控制条文

- 1、管理单元功能定位：位于将军山生态旅游片区，以居住和综合服务为主导功能。
- 2、管理单元用地及建设规模：用地面积397.11公顷，城镇建设用地面积192.97公顷，计容总建筑面积614.96万平方米。
- 3、管理单元人口容量：居住总人口容量2.39万。
- 4、黄线控制：管理单元内控制城市黄线总面积0.74公顷。
- 5、蓝线控制：管理单元内控制城市蓝线面积16.40公顷。
- 6、绿线控制：管理单元内控制城市绿线面积4.95公顷，其中公园绿地4.72公顷、防护绿地0.23公顷。
- 7、紫线控制：本管理单元内无城市紫线控制内容。
- 8、道路红线用地控制：管理单元内控制道路红线控制用地面积27公顷。
- 9、道路红线宽度和道路等级控制：外环北路快速路规划道路红线50米，银槐北路延长线主干路规划道路红线30米，次干路规划道路红线22米，支路规划道路红线12-17米。
- 10、配套设施：管理单元内配套设施共40处，包括居委会1处，党群服务中心1处，社区服务站1处，便民设施3处，文化站1处，幼儿园2处，综合健身/运动场地2处，社区卫生服务站2处，社会福利院1处，养老院/老年养护院2处，老年人日间照料中心1处，肉菜市场1处，公交首末站1处，社会停车场1处，10kV开关站4处，通信机房1处，邮政所1处，有线电视机房1处，垃圾收集站(点)5处，公共厕所2处，应急避难场所2处。
- 11、未说明规模要求的设施，按《潮州市城乡规划建设技术规定》(2021)要求控制。

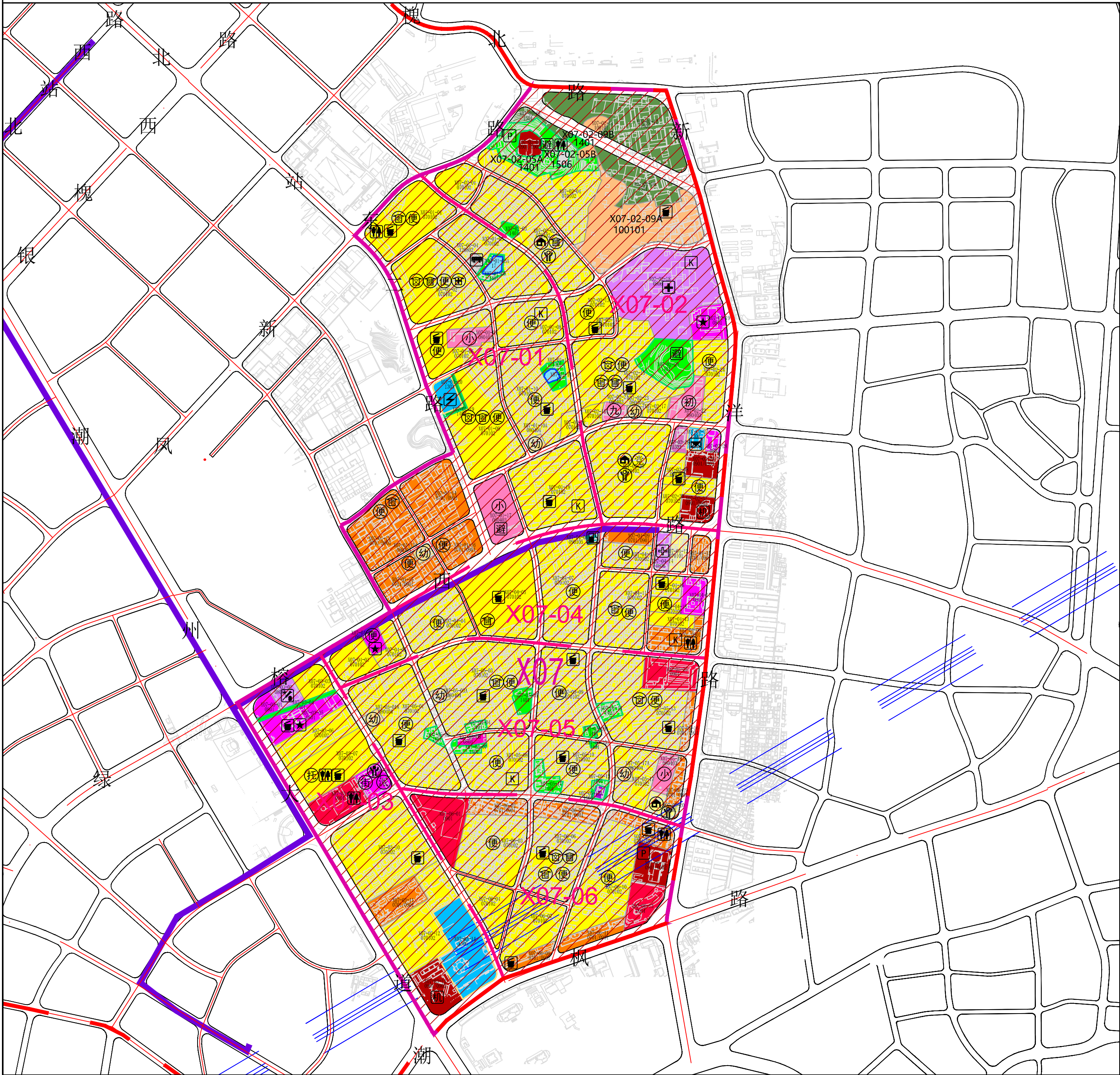
潮州市自然资源局 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
潮州市自然资源规划和调查监测中心

街坊和地块控制指标一览表

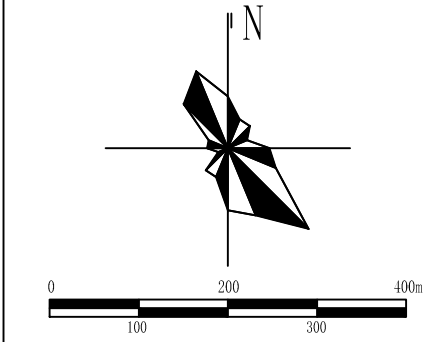
街坊编号	主导功能	街坊面积 (hm²)	现状街坊 居住人口 (人)	规划街坊 居住人口 (人)	平均容积率	计容建筑面积 (万㎡)	绿地面积 (㎡)	地块编码	用地分类代码		用地用海名称	用地面积（㎡）	容积率上限	城市控制线		配套设施控制内容	备注
									新标准	原标准				控制线类型	控制面积 (㎡)		
X02-01	生态	77.02	110	110	0.4	27	19497	X02-01-01	0903	B3	娱乐康体用地	10272	2.2	—	—	—	—
								X02-01-02	0903	B3	娱乐康体用地	27756	2.2	—	—	—	—
								X02-01-03	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	436663	—	—	—	—	—
								X02-01-04	17	E1	陆地水域	102919	—	城市蓝线	102919	—	—
								X02-01-05	100101	M1	一类工业用地	31335	4.5	—	—	—	—
								X02-01-06	0903	B3	娱乐康体用地	2561	2.2	—	—	—	—
								X02-01-07	100101	M1	一类工业用地	6027	4.5	—	—	—	—
								X02-01-08	1401	G1	公园绿地	17943	—	城市绿线	17943	—	—
								X02-01-09	13	U	公用设施用地	419	—	城市黄线	419	—	应符合相关行业标准规范要求
								X02-01-10	100102	M2	二类工业用地	3706	4.5	—	—	—	—
								X02-01-11	1401	G1	公园绿地	1554	—	城市绿线	1554	—	—
								X02-01-12	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	65275	—	—	—	—	—
X02-02	生态 休闲	234.21	1609	10066	1.3	307	4257	X02-02-01	100102	M2	二类工业用地	2938	4.5	—	—	—	—
								X02-02-02	100102	M2	二类工业用地	5626	4.5	—	—	—	—
								X02-02-03	100102	M2	二类工业用地	7097	4.5	—	—	—	—
								X02-02-04	100101	M1	一类工业用地	76462	4.5	—	—	10kV开关站、垃圾收集点	—
								X02-02-05	100102	M2	二类工业用地	45809	4.5	—	—	—	—
								X02-02-06	100102	M2	二类工业用地	9664	4.5	—	—	—	—
								X02-02-07	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	11238	—	—	—	—	—
								X02-02-08	100102	M2	二类工业用地	30285	4.5	—	—	—	—
								X02-02-09	17	E1	陆地水域	15101	—	城市蓝线	15101	—	—
								X02-02-10	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	34467	—	—	—	—	—
								X02-02-11	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	2855	—	—	—	—	—
								X02-02-12	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	35404	—	—	—	—	—
								X02-02-13	1505	H42	监教场所用地	76403	—	—	—	—	—
								X02-02-14	0901/0902	B1B2	商业商务用地	20364	4.0	—	—	—	—
								X02-02-15	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	35743	—	—	—	—	—
								X02-02-16	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	220716	—	—	—	—	—
								X02-02-17	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	119436	—	—	—	—	—
								X02-02-18	0807	A6	社会福利用地	24764	3.0	—	—	养老院/老年养护院	—
								X02-02-19	100101	M1	一类工业用地	3344	4.5	—	—	—	—
								X02-02-20	0901	B1	商业用地	4395	2.2	—	—	—	—
								X02-02-21	17	E1	陆地水域	3332	—	城市蓝线	3332	—	—
								X02-02-22	17	E1	陆地水域	12475	—	城市蓝线	12475	—	—
								X02-02-23	1312	H3	水工设施用地	4807	—	城市黄线	4807	—	应符合相关行业标准规范要求
								X02-02-24	17	E1	陆地水域	9250	—	城市蓝线	9250	—	—
								X02-02-25	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	18644	—	—	—	—	—
								X02-02-26	0901/0902	B1B2	商业商务用地	345125	4.0	—	—	—	—
								X02-02-27	100101	M1	一类工业用地	13002	4.5	—	—	—	—
								X02-02-28	070102	R2	二类城镇住宅用地	110315	2.8	—	—	综合健身 / 运动场地、垃圾收集点、公共厕所	潮州市城乡规划局〔2014〕年第4号及〔2014〕年第5号
								X02-02-28A	080404	R22	幼儿园用地	2122	2.8	—	—	幼儿园	潮州市城乡规划局〔2014〕年第4号及〔2014〕年第5号
								X02-02-29	0701/0901	RB	商住用地	54183	3.5	—	—	社区卫生服务站	潮州市城乡规划局〔2014〕年第4号及〔2014〕年第5号
								X02-02-29A	070102	R2	二类城镇住宅用地	42279	2.8	—	—	10kV开关站	潮州市城乡规划局〔2014〕年第4号及〔2014〕年第5号
								X02-02-30	0901	B1	商业用地	5491	2.2	—	—	—	—
								X02-02-31	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	115813	—	—	—	—	—
								X02-02-32	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	17270	—	—	—	—	—
								X02-02-33	1506	H3	殡葬用地	3000	—	—	—	—	应符合相关行业标准规范要求
								X02-02-34	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	90002	—	—	—	—	—
								X02-02-35	17	E1	陆地水域	1845	—	城市蓝线	1845	—	—
								X02-02-36	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	14536	—	—	—	—	—
								X02-02-37	1309	U22	环卫用地	1224	—	城市黄线	1224	—	应符合相关行业标准规范要求
								X02-02-38	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	26391	—	—	—	—	—
								X02-02-39	1402	G2	防护绿地	1287	—	城市绿线	1287	—	—
								X02-02-40	100101	M1	一类工业用地	11113	4.5	—	—	—	—
								X02-02-41	1208	S4	交通场站用地	1445	—	城市黄线	1445	公交首末站、社会停车场（库）	应符合相关行业标准规范要求
								X02-02-42	0901	B1	商业用地	3861	2.2	—	—	—	—
								X02-02-43	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	380314	—	—	—	—	—
								X02-02-44	1506	H3	殡葬用地	5387	—	—	—	—	应符合相关行业标准规范要求
								X02-02-45	1506	H3	殡葬用地	1300	—	—	—	—	应符合相关行业标准规范要求
								X02-02-46	1506	H3	殡葬用地	2160	—	—	—	—	应符合相关行业标准规范要求
								X02-02-47	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	17918	—	—	—	—	—
								X02-02-48	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	23	—	—	—	—	—
								X02-02-49	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	403	—	—	—	—	—
								X02-02-50	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	717	—	—	—	—	—
								X02-02-51	01/02/03/04	E2	农林用地（耕地、园地、林地、草地）	143495	—	—	—	—	—
X02-03	居住	85.89	9117	13711	3.3	281	28783	X02-03-01	1402	G2	防护绿地	1074	—	—	—	—	
								X02-03-02	080404	R22	幼儿园用地	3251	1.5	—	—	—	—
								X02-03-03	070102	R2	二类城镇住宅用地	54389	3.5	—	—	便民服务设施、综合健身 / 运动场地、文化站（含青少年活动站、老年活动站）、肉菜市场、老年人日间照料中心	—
								X02-03-04	070102	R2	二类城镇住宅用地	41904	3.5	—	—	—	—
								X02-03-05	070102	R2	二类城镇住宅用地	6371	4.0	—	—	—	—
								X02-03-06	070102	R2	二类城镇住宅用地	16057	3.5	—	—	—	—
								X02-03-07	070102	R2	二类城镇住宅用地	2428	3.0	—	—	—	—
								X02-03-08	070102	R2	二类城镇住宅用地	7458	4.0	—	—	—	—
								X02-03-09	070102	R2	二类城镇住宅用地	999	3.0	—	—	—	—
								X02-03-10	070102	R2	二类城镇住宅用地	4380	4.3	—	—	—	—
								X02-03-11	1401	G1	公园绿地	20562	—	城市绿线	20562	公共厕所、应急避难场所	—
								X02-03-12	070102	R2	二类城镇住宅用地	137293	5.6	—	—	10kV开关站、居委会 / 村委会、党群服务中心、社区卫生服务站 / 村卫生站、社区服务站	—
X02-03-13	070102	R2	二类城镇住宅用地	6954	4.5	—	—	垃圾收集点	—								
X02-03-14	0807	A6	社会福利用地	2320	3.0	—	—	—	—								
X02-03-15	070102	R2	二类城镇住宅用地	6316	4.5	—	—	便民服务设施	—								
X02-03-16	0801	A1	机关团体用地	28887	4.5	—	—	党政机关	—								
X02-03-17	070102	R2	二类城镇住宅用地	29705	3.5	—	—	—	—								
X02-03-18	0807	A6	社会福利用地	34983	3.0	—	—	中医院、社会福利院、养老院 / 老年养护院	—								
X02-03-19	0701/0901	RB	商住用地	36064	4.5	—	—	10kV开关站、通信机房、邮政所、有线电视机房	—								
X02-03-20	1401	G1	公园绿地	3476	—	城市绿线	3476	—	—								
X02-03-21	070102	R2	二类城镇住宅用地	43145	4.0	—	—	垃圾收集点	—								
X02-03-22	0701/0901	RB	商住用地	33645	4.5	—	—	—	—								
X02-03-23	0901	B1	商业用地	69109	4.0	—	—	—	—								
X02-03-24	080403	A33	中小学用地	50769	2.2	—	—	九年一贯制学校、应急避难场所	—								
X02-03-25	0701/0901	RB	商住用地	41503	3.5	—	—	垃圾收集点	—								
X02-03-26	17	E1	陆地水域	13079	—	城市蓝线	13079	—	—								
X02-03-27	1401	G1	公园绿地	3672	—	城市绿线	3672	—	—								
X02-03-28	070102	R2	二类城镇住宅用地	40306	3.5	—	—	便民服务设施	—								
X02-03-29	17	E1	陆地水域	6049	—	城市蓝线	6049	—	—								

湘桥片区控制性详细规划修编（第二阶段西岸片区）

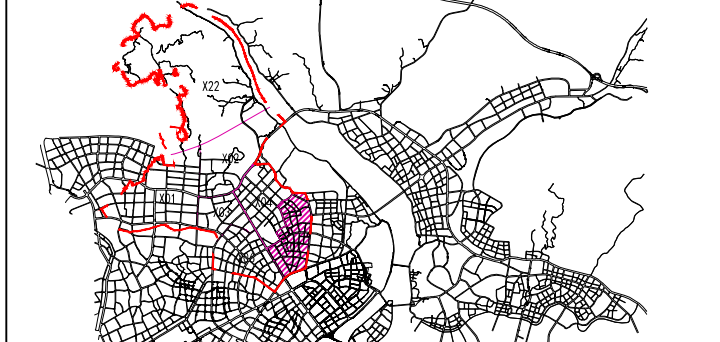
法定图则 X07



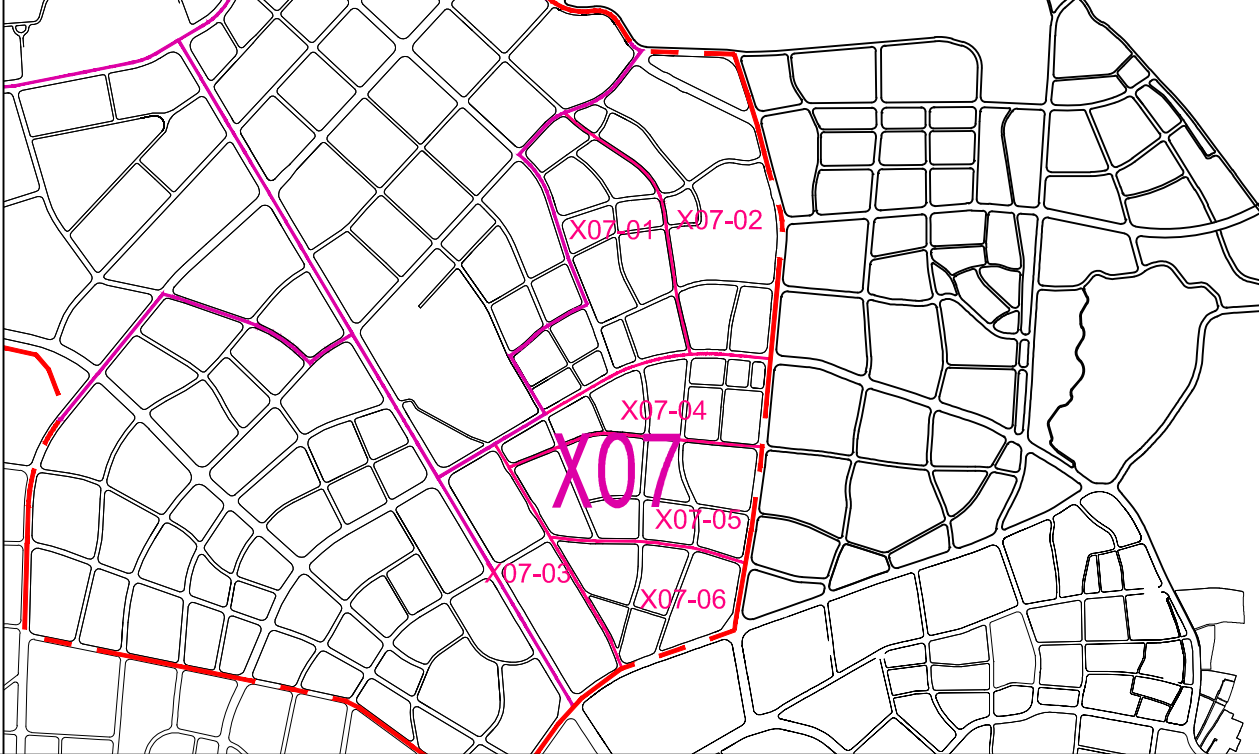
风玫瑰比例尺



区位示意图



街坊划分图



图例

070101	一类城镇住宅用地	城市绿线	九年一贯制学校
070102	二类城镇住宅用地	城市蓝线	初级中学
0702	城镇社区服务设施用地	城市黄线	小学
07010901	商住混合用地	历史文物核心保护范围	幼儿园
0801	机关团体用地	现状110kV高压埋地线路	托儿所
0803	文化用地	高压走廊	综合健身/运动场地
080403	中小学用地	微波走廊	综合医院
0906	医疗卫生用地	城镇开发边界	专科医院
1504	文物古迹用地	管理单元界线	疾病预防控制中心
1503	宗教用地	街坊界线	老年人日间照料中心
0901	商业用地	地块界线	10kV开关站
09010901	商业商务混合用地	X07 管理单元编号	燃气供气站
090109	公用设施营业网点用地	X07-01 街坊编号	邮政支局
100101	一类工业用地	X07-01-01 地块编号	通信机房
1208	交通场站用地	用地性质	垃圾收集点
13	公用设施用地	规划范围	公共厕所
1401	公园绿地	街道办事处	应急避难场所
0703	农村宅基地	派出所	公交首末站
15	特殊用地	社区服务中心	社会停车场(库)
17	陆地水域	社区服务站	加油加气站
城市道路		便民服务设施	
		文化站(含青少年活动室、老年活动室)	

规划控制条文

- 1、管理单元功能定位：位于老城综合服务片区，以居住和公共服务为主导功能。
- 2、管理单元用地及建设规模：用地面积240.07公顷，城市建设用地面积232.41公顷，计容总建筑面积635.73公顷。
- 3、管理单元人口容量：居住总人口容量3.82万。
- 4、黄线控制：管理单元内控制城市黄线总面积3.96公顷。
- 5、蓝线控制：管理单元内控制城市蓝线面积0.32公顷。
- 6、绿线控制：管理单元内控制城市绿线面积7.35公顷，其中公园绿地7.18公顷，防护绿地0.17公顷。
- 7、紫线控制：管理单元内控制历史文物核心保护范围面积0.12公顷，无历史文物建设控制地带。
- 8、道路红线用地控制：管理单元内控制道路红线控制用地面积41.32公顷。
- 9、道路红线宽度和道路等级控制：潮州大道、新洋路、潮枫路、绿榕西路、银槐北路、北站二路主干路规划道路红线30-50米，支路规划道路红线12-17米。
- 10、配套设施：管理单元内配套设施共104处，包括街道办事处1处，派出所1处，社区服务中心1处，社区服务站3处，便民服务设施27处，文化站5处，初级中学1处，小学3处，幼儿园6处，托儿所1处，综合健身/运动场地5处，综合医院1处，专科医院1处，社区卫生服务站1处，老年人日间照料中心6处，10kV开关站5处，邮政支局1处，通信机房2处，垃圾收集点21处，公共厕所6处，应急避难场所3处，公交首末站1处，社会停车场(库)2处。
- 11、未说明规模要求的设施，按《潮州市城乡管理技术规定》(2021)要求控制。

潮州市自然资源局 广东省城乡规划设计研究院有限责任公司
潮州市自然资源规划和调查监测中心

街坊编号	主导功能	街坊面积 (hm²)	现状街坊居住 人口 (人)	规划街坊居住 人口 (人)	平均容积率	计容建筑面积 (万m²)	绿地面积 (m²)	地块编码	用地分类代码		用地用海名称	用地面积 (m²)	容积率上限	城市控制线		配套设施控制内容	备注
									新标准	原标准				控制线类型	控制面积 (m²)		
X07-01	居住	50.30	8370	9621	2.8	139	6994	X07-01-01	070102	R2	二类城镇住宅用地	31462	3.5	—	—	垃圾收集点、公共厕所、便民服 务设施、老年日间照料中心	—
								X07-01-02	070102	R2	二类城镇住宅用地	40684	3.5	—	—	便民服务设施、文化站 (含青少年活 动站、老年活动站)、综合健身 / 运 动场地、社区卫生服务站 / 村卫生站	—
								X07-01-03	070102	R2	二类城镇住宅用地	32429	3.5	—	—	—	—
								X07-01-04	120802	S4	公共交通场站用地	1877	—	城市黄线	1877	公首末站	应符合相关行业标准规范要求
								X07-01-05	1401	G1	公园绿地	2217	—	城市绿线	2217	—	—
								X07-01-05A	17	E1	陆地水域	1962	—	城市蓝线	1962	—	—
								X07-01-06	070102	R2	二类城镇住宅用地	21293	3.5	—	—	垃圾收集点、便民服务设施	—
								X07-01-07	080403	A33	中小学用地	6622	2.2	—	—	小学	—
								X07-01-08	070102	R2	二类城镇住宅用地	22575	3.5	—	—	10kV开关站、便民服务设施	—
								X07-01-09	070102	R2	二类城镇住宅用地	45578	3.5	—	—	便民服务设施、文化站 (含青少年活 动站、老年活动站)、老年人日间照 料中心	—
								X07-01-10	070102	R2	二类城镇住宅用地	42255	4.0	—	—	垃圾收集点、便民服务设施	—
								X07-01-10A	080404	R22	幼儿园用地	1996	1.5	—	—	幼儿园	—
								X07-01-11	1401	G1	公园绿地	3126	—	城市绿线	3126	—	—
								X07-01-11A	17	E1	陆地水域	1212	—	城市蓝线	1212	—	—
								X07-01-12	070102	R2	二类城镇住宅用地	3148	4.8	—	—	—	—
								X07-01-13	0701/0901	RB	商住用地	28935	4.0	—	—	便民服务设施、老年人日间照料中心	—
								X07-01-14	0701/0901	RB	商住用地	26742	4.0	—	—	—	—
								X07-01-15	0701/0901	RB	商住用地	16243	4.0	—	—	便民服务设施	—
								X07-01-15A	080404	R22	幼儿园用地	2057	1.5	—	—	幼儿园	—
								X07-01-16	0701/0901	RB	商住用地	12674	4.0	—	—	便民服务设施	—
								X07-01-17	080403	A33	中小学用地	17571	2.2	—	—	小学、应急避难场所	—
								X07-01-18	070102	R2	二类城镇住宅用地	43795	3.0	—	—	10kV开关站、垃圾收集点	—
								X07-01-19	1402	G2	防护绿地	1651	—	城市绿线	1651	—	—
								X07-01-20	1303	U12	供电用地	5510	—	城市黄线	5510	变电站	应符合相关行业标准规范要求
								X07-02-01	070102	R2	二类城镇住宅用地	10395	3.5	—	—	—	—
								X07-02-02	070102	R2	二类城镇住宅用地	41239	3.5	—	—	综合健身 / 运动场地、居委会/村委会 、社区服务站	—
								X07-02-03	1401	G1	公园绿地	1620	—	城市绿线	1620	—	—
								X07-02-04	070102	R2	二类城镇住宅用地	34158	3.5	—	—	—	—
								X07-02-05A	1401	G1	公园绿地	23723	—	城市绿线	23723	社会停车场 (库)、公共厕所、应急 避难场所	—
								X07-02-05B	1506	H3	殡葬用地	1326	—	—	—	—	应符合相关行业标准规范要求
								X07-02-06	0901/0902	B1B2	商业商务用地	4486	3.5	—	—	—	—
								X07-02-07	1501	H41	军事设施用地	4534	—	—	—	—	—
								X07-02-08	070102	R2	二类城镇住宅用地	1891	3.6	—	—	垃圾收集点	〔2017〕年补第7号,已被潮州市 城乡规划局〔2016〕年补第11号 修规覆盖,但找不到改文文件
								X07-02-09A	100101	M1	一类工业用地	55886	4.5	—	—	—	—
								X07-02-09B	1401	G1	公园绿地	1326	—	城市绿线	1326	社会停车场 (库)、公共厕所、应急 避难场所	—
								X07-02-10	1501	H41	军事设施用地	18760	—	—	—	—	—
								X07-02-11	100101	M1	一类工业用地	2426	4.5	—	—	—	—
								X07-02-12	1501	H41	军事设施用地	45824	—	—	—	—	—
								X07-02-13	070102	R2	二类城镇住宅用地	14218	3.5	—	—	垃圾收集点、便民服务设施	—
								X07-02-14	070102	R2	二类城镇住宅用地	1920	3.5	—	—	—	—
X07-02-15	070102	R2	二类城镇住宅用地	47430	3.5	—	—	垃圾收集点、便民服务设施、文化站 (含青少年活动站、老年活动站)、 老年人日间照料中心、综合健身 / 运 动场地	—								
X07-02-16	070102	R2															