潮州市中心城区控制性详细规划

**(D07-02管理单元)局部调整**

2022年8月

目 录

[第一章. 总则 1](#_Toc12418)

[第二章. 发展目标及功能定位 5](#_Toc1139)

[第三章. 地块划分及地块编码 5](#_Toc10845)

[第四章. 五线控制 6](#_Toc21277)

[第五章. 建设用地性质控制 6](#_Toc19034)

[第六章. 建设用地使用强度控制 10](#_Toc3419)

[第七章. 道路交通规划 10](#_Toc4769)

[第八章. 生态绿地与开敞空间规划 16](#_Toc32417)

[第九章. 公共服务设施及（市政）公用设施规划 17](#_Toc21273)

[第十章. 历史文化保护规划 21](#_Toc10357)

[第十一章. 规划管理单元 21](#_Toc7047)

1. 总则
2. 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D07、D08单元合理有序地进行开发建设，顺利实施《潮州市中心城区控制性详细规划》（D07D08单元），特制定本法定文本。

为加强我市高水平医院建设，把潮州市中心医院建成高水平人民满意的现代化医院，实施中心医院易地新建（二期）工程，是补齐医疗卫生短板，提升整体医疗水平，更好满足人民群众优质医疗资源需求的重大民生工程、民心工程，也是营造我市良好发展环境，推动潮州高质量发展的一项重要举措。本次对D07-02管理单元中部分地块规划土地使用性质调整。潮州市湘桥区人民政府申请对《潮州市中心城区控制性详细规划》D07管理单元部分规划内容进行局部调整。本次规划调整内容如下：

1地块编码及用地性质调整

1、将D07-02-03地块中面积7222m2（10.83亩）调整为医疗卫生用地（A5）并入地块D07-02-09，调整后D07-02-03地块总面积约为7693m2（11.54亩）。

2、D07-02-03地块中面积7222m2（10.83亩）、地块D07-02-03南侧用地面积约为9916m2（14.87亩）、东山路与意东三路连接方案优化后，道路面积8556m2（12.83亩）、东山路与意东三路交叉路口三角形地块中面积约为4424m2（6.64亩），4块地块面积全部并入D07-02-09地块，总用地面积约为109298m2（163.95亩），用地性质为医疗卫生用地（A5）。

3、东山路与意东三路交叉路口三角形地块中面积约634m2（0.95亩），用地性质由农林用地（E2）调整为道路用地（S1）。

4、将东山路与意东三路交叉路口三角形地块中面积约为551m2（0.83亩），道路用地面积789m2（1.18亩）合并，总用地面积为1340m2（2.01亩），新增地块编码为D07-02-27，用地性质由农林用地（E2）、道路用地（S1）调整为防护绿地（G2）。

## 2控制指标调整

1. D07-02-03调整后各项规划控制指标保持不变。
2. D07-02-09地块容积率≤3.0、绿地率≥25%保持不变，建筑密度由≤30%调整为≤45%，建筑高度由80米调整为＜100米。

**D07-02规划管理单元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**  **(㎡)** | **容积率** | **建筑密度(%)** | **绿地率(%)** | **建筑限高(m)** | **公共服务设施** |
| 调整前 | D07-02-03 | 商业用地  （B1） | 14915  （22.37亩） | 3.5 | 40 | 20 | 30 | - |
| D07-02-09 | 医疗卫生用地  （A5） | 79180  （118.77亩） | 3.0 | 30 | 25 | 80 | **-** |
| **调整后** | **D07-02-03** | **商业用地**  **（B1）** | **7693**  **（11.54亩）** | **≤3.5** | **≤40** | **≥20** | **≤30** | - |
| **D07-02-09** | **医疗卫生用地**  **（A5）** | **109298**  **（163.95亩）** | **≤3.0** | **≤45** | **≥25** | **＜100** | **新增医院** |
| **D07-02-27**  **（新增地块）** | **防护绿地（G2）** | **1340**  **（2.01亩）** | - | - | - | - | - |

1. 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》（2020）

《中华人民共和国环境保护法》（2014）

《城市规划编制办法》（2006）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城市绿线管理办法》（2002）

《城市紫线管理办法》（2002）

《城市黄线管理办法》（2002）

《城市蓝线管理办法》（2002）

《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）

《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）

《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）

《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》（2005）

《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》（2017）

《潮州市控制性详细规划管理规定》（2021）

（二）上层次及相关规划

《潮州市城市总体规划（2015-2035）》

《潮州市湘桥区土地利用总体规划（2010-2020）调整完善》

《潮州新区发展总体规划（2013—2030 年）》

《潮州市中心城区道路交通综合研究（规划）》

《潮州市城区河湖水系专项规划》

《潮州市中心城区消防规划》

《潮州市中心城区三旧改造控制性详细规划》

1. 规划范围

D07、D08单元位于韩江以东，西邻韩江、凤东路，西至砚峰路，北起意东三路，南至北溪，面积911.65公顷。

1. 规划效力

本法定文件由法定文本和法定图则组成，法定文本和法定图则具有同等法律效力；两者须同时使用，不可分割。

本规划编制单元范围内的一切开发建设和土地利用活动，均应符合法定文本和法定图则的规定，并应符合国家、广东省、潮州市的有关政策、法律和规范的相关规定；下一层次规划（修建性详细规划、城市设计等）也应遵循本规划的规定和具体要求进行编制。

1. 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。

1. 规划强制性内容

文本中“下划线”部门条文为本规划强制性内容，城乡规划行政主管部门提供规划设计条件和审查建设项目，不得违背强制性内容。

1. 发展目标及功能定位
2. 发展目标

以笔架山为生态核心，集城市休闲、生态居住、文化教育、旅游度假及为其服务的特色商业功能于一体的田园城市新区。

1. 功能定位

汕潮揭的生活性时尚新城；韩江东岸“潮人历史展馆”的重要节点。

1. 人口规模

规划D07、D08单元人口规模为9万人。

1. 建设用地规模

规划D07D08单元城市建设用地规模为692.41公顷。

1. 地块划分及地块编码
2. 地块划分

本规划范围内共划分19个规划管理单元：D07-01、D07-02、D07-03、D07-04、D08-01、D08-02、 D08-03、 D08-04……D08-15。

各规划编制单元内地块编号的顺序按从西至东、从北至南进行编号，共划分236个地块（其中D07单元100个地块，D08单元136个地块）。

1. 地块编码

地块编码采取三级编码方法，由“规划编制单元—管理单元—地块”组成。本单元编码为D07、D08。

管理单元编码采用两位数的阿拉伯数字01、02、03……表示；地块编码采用两位数的阿拉伯数字01、02、03……表示，如D07-01-01表示D07单元的01管理单元的01地块。

1. 五线控制
2. 城市蓝线

城市蓝线控制的用地面积为115.84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，防堤（渠道）控制线内用地在建设前应征求水务部门意见，确保防洪防涝安全。

1. 城市绿线

城市绿线控制的用地面积为121.24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。

1. 城市黄线

城市黄线控制的用地面积为10.6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。

1. 城市红线

城市红线控制的用地面积为83.5公顷。城市红线的管理按《潮州市中心城区控制性详细规划编制指引》执行。

1. 城市紫线

城市紫线控制用地面积为1.56公顷。城市紫线管理按《紫线管理办法》（建设部令第119号）执行

1. 建设用地性质控制
2. 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，其中公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地居按小类划分。本规划编制单元内各管理单元土地使用主导属性详见法定图则，各地块土地使用性质详见管理图则的规定。

1. 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。

**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** | **交通场站用地** | **市政公共设施用地** | **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 | S4 | 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 | A3 | △ | △ | × | × | × | × | ● | × | × | × | △ | × | △ | × | × |
| 物流仓储用地 | W | × | × | × | × | × | × | × | ● | × | × | △ | △ | × | × | × |
| 城市道路用地 | S1 | × | × | × | × | × | × | × | × | ● | △ | △ | × | × | × | × |
| 广场用地 | G3 | × | × | △ | △ | △ | × | × | × | △ | ● | △ | × | △ | × | × |
| 交通场站用地 | S4 | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | ● | △ | × | △ | × |
| 市政公共设施用地 | 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。

1. 规划土地利用构成

1.城乡用地结构

本次规划城乡用地面积为911.65公顷。其中，建设用地面积为692.41公顷，占总用地面积的75.95%，主要为城市建设用地。非建设用地面积为219.24公顷，占总用地面积的24.05%，主要为水域和农林用地。

规划编制单元内各类用地构成及规模详见“表5-2：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 | 用地代码 | | 用地性质 | 用地面积 | 占总用地比例（%） |
| 1 | H | | 建设用地 | 692.41 | 75.95 |
| 其中 | H1 | 城乡居民点建设用地 | 692.41 | 75.95 |
| 2 | E | | 非建设用地 | 219.24 | 24.05 |
| 其中 | E1 | 水域 | 115.84 | 12.71 |
| E2 | 农林用地 | 103.4 | 11.34 |
|  | 总用地 | | | 911.65 | 100.00 |

2.城市建设用地

规划编制单元城市建设用地692.41公顷，占总用地的75.95%。

本规划管理单元主要布局居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地及绿地及广场用地、公用设施用地。

规划居住用地面积286.61公顷，占城市建设用地的41.39%，人均居住用地31.85平方米，主要包括下津、东兴、社光、卧石、黄金塘五大居住片区。

规划公共管理与公共服务用地面积112.62公顷，占城市建设用地的16.26%，人均公共管理与公共服务用地12.51平方米，主要集中在规划范围内东山路两侧地区的韩山师范学院、潮州烹饪技术学院、潮州市委党校、潮州市行政学院和意东三路的中心医院新址等。

规划商业服务业设施用地面积77.84公顷，占城市建设用地11.24%，人均商业服务业设施用地8.65平方米。商业服务设施用地包括商业用地51.82公顷，商业商务用地23.05公顷，娱乐康体用地1.72公顷，公用设施营业网点用地1.25公顷。

规划道路与交通设施用地84.26公顷，占城市建设用地的12.17%，人均道路与交通设施用地9.36公顷。其中，城市道路用地83.50公顷，交通场站用地0.76公顷。

规划绿地及广场用地121.24公顷，占城市建设用地的17.51%，人均绿地与广场用地13.47平方米。其中公园绿地119.22公顷，防护绿地1.83公顷，广场用地0.19公顷。

规划公用设施用地9.84公顷，占城市建设用地的1.42%，人均公用设施用地1.09平方米。规划编制单元的公用设施用地主要包括供电用地1.51公顷，燃气用地0.73公顷，排水设施用地5.46公顷，环卫用地1.14公顷。

规划编制单元建设用地规划详细使用情况见“表5-3：规划土地利用汇总表”。

**表5-3：规划土地利用汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 用地代码 | | | 用地名称 | 用地面积（公顷） | 占城市建设用地比例（%） | 人均（㎡/人） |
| 大类 | 中类 | 小类 |
| 1 | **R** | | | **居住用地** | **286.61** | **41.39** | **31.85** |
| 其中 | R1 | | 一类居住用地 | 1.01 | 0.15 | 0.11 |
| R2 | | 二类居住用地 | 146.17 | 21.11 | 16.24 |
| BR | | 商住混合用地 | 139.43 | 20.14 | 15.49 |
| 2 | **A** | | | **公共管理与公共服务用地** | **112.62** | **16.26** | **12.51** |
| 其中 | A1 | | 行政办公用地 | 14.07 | 2.03 | 1.56 |
| A2 | | 文化设施用地 | 2.93 | 0.42 | 0.33 |
| A3 | | 教育科研用地 | 71.55 | 10.33 | 7.95 |
| 其中 | A31 | 高等院校用地 | 56.21 | 8.12 | 6.25 |
| A33 | 中小学用地 | 15.34 | 2.22 | 1.70 |
| A5 | | 医疗卫生用地 | 12.35 | 1.78 | 1.37 |
| A7 | | 文物古迹用地 | 1.56 | 0.23 | 0.17 |
| A9 | | 宗教设施用地 | 10.16 | 1.47 | 1.13 |
| 3 | **B** | | | **商业服务业设施用地** | **77.84** | **11.24** | **8.65** |
| B | 其中 | B1 | 商业用地 | 51.82 | 7.48 | 5.76 |
| B1B2 | 商业商务用地 | 23.05 | 3.33 | 2.56 |
| B3 | 康体娱乐用地 | 1.72 | 0.25 | 0.19 |
| B4 | 公用设施营业网点用地 | 1.25 | 0.18 | 0.14 |
| 4 | **S** | | | **道路与交通设施用地** | **84.26** | **12.17** | **9.36** |
| 其中 | S1 | | 城市道路用地 | 83.50 | 12.06 | 9.28 |
| S4 | | 交通场站用地 | 0.76 | 0.11 | 0.08 |
| 5 | **G** | | | **绿地与广场用地** | **121.24** | **17.51** | **13.47** |
| 其中 | G1 | | 公园绿地 | 119.22 | 17.22 | 13.25 |
| G2 | | 防护绿地 | 1.83 | 0.26 | 0.20 |
| G3 | | 广场用地 | 0.19 | 0.03 | 0.02 |
| 6 | **U** | | | **公用设施用地** | **9.84** | **1.42** | **1.09** |
| U | U1 | | 供应设施用地 | 2.24 | 0.32 | 0.25 |
| 其中 | U12 | 供电用地 | 1.51 | 0.22 | 0.17 |
| U13 | 燃气用地 | 0.73 | 0.11 | 0.08 |
| U2 | | 环境设施用地 | 6.60 | 0.95 | 0.73 |
| 其中 | U21 | 排水设施用地 | 5.46 | 0.79 | 0.61 |
| U22 | 环卫用地 | 1.14 | 0.16 | 0.13 |
| U3 | | 安全设施用地 | 1.00 | 0.14 | 0.11 |
| 其中 | U31 | 消防设施用地 | 0.42 | 0.06 | 0.05 |
| U9 | | 其他公用设施用地 | 0.58 | 0.08 | 0.06 |
| 小计 | **城市建设用地** | | | | **692.41** | **100.00** | **76.93** |

1. 建设用地使用强度控制
2. 土地使用强度控制

各管理单元的土地使用强度以地面上总建筑面积为控制指标，各管理单元开发建设时的各地块土地使用强度之和原则上不得超过本法定文件规定的指标。

1. 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。

1. 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。

1. 道路交通规划
2. 道路系统

规划形成“两纵一横”城市主干道道路网系统。

“两纵”：东山路、砚峰路。

“一横”：汕汾高速公路引线。

1. 道路等级与红线控制

规划编制单元城市道路分为城市主干道、城市次干道、城市支路3个等级。

第一级：城市主干道

规划的城市主干道共3条，包括东山路、砚峰路、汕汾高速公路引线。规划红线宽度为50米、40米、36米、32米，长度为8.00公里。

第二级：城市次干道

规划的城市次干道共11条，包括金马大道、规划一路、凤东路、东兴北路、东兴南路、北溪路、东湖西路、卧石路、仙田路、金塘路、六亩路，规划红线宽度为24米、22米，长度为26.17公里。

第三级：城市支路

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。规划红线宽度为20米、17米、15米、12米、9米，长度为11.60公里。

**规划道路红线宽度一览表**

| **道路名称** | **红线宽度（米）** | **道路退缩红线（米）** | **道路等级** | **道路横断面** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 东山路 | 32-40 | ≥5 | 城市主干道 | 4.0m-5.5m-1.5m-18m-1.5m-5.5m-4.0 |  |
| 砚峰路 | 32 | ≥5 | 城市主干道 | 6.0m-20.0m-6.0m |  |
| 汕汾高速公路引线 | 50 | ≥5 | 城市主干道 | 7.5m-15.0m-5.0m-15.0m-7.5m |  |
| 规划一路 | 24 | ≥3 | 城市次干道 | 5.0m-14.0m-5.0m |  |
| 金马大道 | 22-30 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 凤东路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 东兴北路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 东兴南路 | 22 | ≥5 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 北溪路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 东湖西路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 卧石路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 仙田路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 金塘路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |
| 六亩路 | 22 | ≥3 | 城市次干道 | 4.0m-14.0m-4.0m |  |

注：本规划中各级道路的位置及两侧建筑控制线以《道路详细控制图》（另编）为实施管理依据。

1. 路网密度

规划编制单元内道路总长度为45.77公里，道路网密度5.02km/k㎡，基本符合国家规范。

表7-2：规划路网密度一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 道路等级 | 长度（km） | 密度（km/km2） | 国家规范（km/km2） |
| 主干道 | 8.00 | 0.88 | 0.8～1.2 |
| 次干道 | 26.17 | 2.87 | 1.2～1.4 |
| 支路 | 11.60 | 1.27 | 3.0～4.0 |
| 合计 | 45.77 | 5.02 | 5.4～7.1 |

1. 道路红线内用地及建筑退让道路红线用地控制要求

道路红线内用地为道路、道路绿化及市政管线敷设专用，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是城市道路和临路建筑之间的过渡部分，建筑退让用地内不宜建设地面或地下的建筑物、构筑物（市政设施、交通设施和城市公共建筑景观需要的除外）。建筑退让道路红线用地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。

1. 道路交叉口控制

**1.交叉口形式**

规划编制单元内主要道路交叉口采用下表中所列形式：

**表7-3：叉口控制形式**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **道路等级** | 城市**主干路** | 城市**次干路** | 城市**支路** |
| 城市主干路 | B1 | B1 | 推荐C1，可选B1 |
| 城市次干路 | B1 | B1 | B2，可选B1、C2 |
| 城市支路 | 推荐C1，可选B1 | C2，可选B1、C1 | C2、C3，可选B2 |

注：A1—互通式立交，A2-分离式立交；B1-交通信号控制，进出口道展宽交叉口，B2-交通信号控制，进出口道不展宽交叉口；C1-支路只准右转通行的交叉口，C2-减速让行或停车让行标志管制交叉口，C3-全无管制交叉口。

**2.交叉口拓宽**

各主要交叉口应划设人行横道并进行无障碍设计，方便行人通行。交叉口展宽的控制标准如下：

**表7-4：平交路口展宽控制**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **道路等级** | **路口展宽** | **展宽长度** | | |
| 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 |

**3.道路转弯半径**

城市道路转弯半径应符合下表的规定：

**表7-5：交叉口道路红线转弯半径规定**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **道路等级** | 城市主干道 | 城市次干道 | 城市支路 |
| 城市主干道 | 25-30m | 20-25m | 15m |
| 城市次干道 | - | 15-20m | 12-15m |
| 城市支路 | - | - | 8-10m |
| 注：若用地条件许可应取上限，所有道路最小转弯半径原则上不小于8m。 | | | |

1. 公共交通规划

公交停靠站：公交停靠站平均站距500m左右。在城市主干道和城市次干道上的公交停靠站，应采用港湾式布置，当设公交专用道时，不需设置港湾式停靠站。其他道路上的公交停靠站，原则上采用路边停靠站形式。

1. 停车系统规划

**1.公共停车场（库）**

规划设置3处公共停车场，总用地面积为7584平方米，提供公共停车泊位共253个。

**停车设施一览表**

| **序号** | **名称** | **用地面积（m2）** | **泊位(个)** | **所在地块编码** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 东兴路停车场一 | 2499 | 83 | D07-01-11 |
| 2 | 东兴路停车场二 | 1742 | 55 | D07-01-13 |
| 3 | 社光路停车场 | 3463 | 115 | D07-03-16 |

**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。

**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㎡ | 车位/100㎡住宅建筑面积 | 0.5～0.8 |
| 每户建筑面积90－144㎡ | 车位/100㎡住宅建筑面积 | 0.8～1.0 |
| 每户建筑面积144㎡ | 车位/100㎡住宅建筑面积 | 1～1.5 |
| 经济适用房 | 车位/100㎡住宅建筑面积 | ≥0.3 |
| 旅馆 | 星级宾馆 | 车位/100㎡建筑面积 | ≥0.5 |
| 一般旅馆 | 车位/100㎡建筑面积 | ≥0.4 |
| 饭店 | | 车位/100㎡建筑面积 | ≥2 |
| 办公楼 | 行政办公 | 车位/100㎡建筑面积 | 0.8～2.0 |
| 其它办公 | 车位/100㎡建筑面积 | 0.5～1.5 |
| 商店 | 大型商业 | 车位/100㎡建筑面积 | ≥0.5 |
| 超市 | 车位/100㎡建筑面积 | ≥0.6 |
| 商铺 | 车位/100㎡建筑面积 | ≥0.6 |
| 农贸市场 | 车位/100㎡建筑面积 | ≥0.5 |
| 专业市场 | 车位/100㎡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㎡建筑面积 | ≥0.7 |
| 医院 | 综合性医院 | 车位/100㎡建筑面积 | ≥0.5 |
| 独立门诊 | 车位/100㎡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 | ≥1.0 |
| 小学 | 车位/百师生 | ≥0.8 |
| 幼儿园 | 车位/百师生 | ≥0.6 |

1. 生态绿地与开敞空间规划
2. 绿地及广场

规划绿地及广场用地总面积121.24公顷，占城市建设用地比例为17.51%，人均绿地与广场用地13.47平方米。

1.公园绿地

规划公园绿地面积119.22公顷，占城市建设用地比例为17.22%，人均公园绿地13.25平方米；包括综合公园、社区公园和街旁绿地。

（1）综合公园：按照1000米的服务半径布置综合公园，规划布置2个综合公园——慧茹公园，用地面积35.74公顷，笔架山名胜公园，用地面积29.50公顷，。

（2）社区公园：按照500米的服务半径布置社区公园，规划布置4个社区公园，用地面积27.39公顷。分别为古窑公园、仙田大山运动主题公园、桥东公园、六路公园。

（3）街旁绿地：规划沿水系布置10-15米宽的街旁绿地。

2.防护绿地

规划在公用设施用地周围设置10米宽的防护绿地，规划防护绿地面积1.83公顷。

3.其他绿地

规划其他绿地104.95公顷，依托良好的自然山水环境，建设郊野公园，作为中心城区生态屏障和亲近大自然的场所。

1. 绿道规划

规划深化落实省立绿道和8号绿道，落实市立绿道，如北溪绿道、金塘路绿带等。并与规划区绿地系统、慢行系统相互联系贯通，形成连续通畅的慢行空间游憩系统。

1. 公共服务设施及（市政）公用设施规划
2. 公共服务设施规划

公共服务设施规划分为市、区级公共服务设施和居住区（社区）公共服务设施两个层级配置。

**1.市、区级公共服务设施**

教育设施：规划3所大专以上高等院校，分别为韩山师范学院，市高级技工学校，潮州市委党校；2所高中，绵德中学、金山中学。

医疗卫生设施：规划设置市级综合医院2处，占地面积109298平方米、14187平方米。

市政公用设施：规划设施变电站3处，污水处理厂1处，气化站1处；按照法律规定结合民用建筑修建防空地下室，地下空间的开发利用应兼顾人防统筹发展。

**表9-1：规划市区级公共服务设施一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 设施类别 | 设施名称 | 规划数量 | 用地面积（平方米） | 地块编码 | 备注 |
| 教育设施 | 大专以上高等院校 | 3 | 333455 | D07-01-09  D07-01-29 | 韩山师范学院 |
| 165637 | D07-03-20  D07-03-23  D08-08-02  D08-08-05 | 市高级技工学校 |
| 62787 | D08-08-07 | 潮州市委党校 |
| 高中 | 2 | 56976 | D07-02-11 | 绵德中学 |
| 39486 | D08-08-01  D08-08-04 | 金山中学 |
| 医疗卫生设施 | 综合医院 | 2 | 109298 | D07-02-09 | 300床 |
| 14178 | D08-09-09 | 300-600床 |
| 市政公用设施 | 变电站 | 3 | 3531 | D07-01-02 |  |
| 3240 | D07-03-02 |  |
| 1499 | D07-13-09 |  |
| 污水处理厂 | 1 | 54627 | D07-16-03 |  |
| 气化站 | 1 | 7250 | D07-02-24 |  |

**2.居住区（社区）公共服务设施**

（1）教育设施：规划共布置71.55公顷教育设施用地。中学2所，新增2所36班；小学5所， 18班2所， 24班1所,36班2所；幼儿园6所都为18班。

（2）行政管理设施：规划街道级行政管理设施包括2所街道办事处、2处社区服务中心、2处综合管理用房和1处派出所、2处家庭综合服务中心、6处社区居委会。

（3）文化、体育设施：规划2处文化活动中心，6处文化站，6处老年人服务点，结合绿地布置6处居民健身设施。

（4）商业服务业设施：规划肉菜市场3处。

（4）邮政及市政公用设施：规划加油加气站6处、垃圾转运站6处 ，公共厕所11处，垃圾收集点11处。

表9-2：规划居住区（社区）级公共服务设施一览表

| 设施类别 | 设施名称 | 设施  级别 | 需配置  数量（处） | 地块编码 | 用地面积  （平方米） | 建筑面积（平方米） | 设置规模 | 规划  措施 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 教育设施 | 中学 | 区域统筹 | 2 | D08-10-04 | 22740 | — | 18班 | 新建（黄金塘中学） |
| D08-07-01 | 143377 | — | 36班 | 新建（恒大城中学） |
| 小学 | 街道级 | 6 | D07-01-17 | 13817 | 30397 | 36班 | 改建（桥东小学） |
| D07-02-13 | 3439 | — | 18班 | 改建东湖小学 |
| D07-03-24 | 10764 | — | 36班 | 改建（社光小学） |
| D08-01-09 | 27943 | — | 36班 | 新建（恒大城小学） |
| D08-05-25 | 8096 |  | 24班 | 改建（黄金塘小学） |
| D08-12-04 | 6668 | — | 18班 | 改建（卧石侨英小学） |
| 幼儿园 | 居委级 | 7 | D07-01-18 | — | 4320 | 18班 | 新建 |
| D07-02-02 | — | 4320 | 18班 | 新建 |
| D07-03-30 | — | 4320 | 18班 | 改建 |
| D08-01-20 | — | 4320 | 18班 | 新建 |
| D08-05-16 | — | 4320 | 18班 | 新建 |
| D08-05-23 | — | 4320 | 18班 | 新建 |
| D08-11-02 | — | 4320 | 18班 | 新建 |
| 社区文化体育设施 | 文化活动中心 | 街道级 | 2 | D07-03-02  D08-05-10 | — | 2000-25000 | — | 新建 |
| 文化站 | 居委级 | 6 | D07-01-18  D07-02-02  D07-03-15  D08-01-20  D08-05-11  D08-12-10 | — | 200 | — | 新建 |
| 老年人服务点 | 居委级 | 6 | D07-01-18  D07-02-02  D07-03-15  D08-01-20  D08-05-11  D08-12-10 | — | 100-120 | — | 新建 |
| 青少年活动中心 | 街道级 | 2 | D07-03-02 |  | 2000-25000 | — | 新建 |
| D08-05-10 |  | 2000-25000 | — | 新建 |
| 居民健身场所 | 居委级 | 6 | D07-01-18  D07-02-02  D07-03-15  D08-01-20  D08-05-11  D08-12-10 | — | — | — | 新建 |
| 社区服务与行政管理设施 | 派出所 | 街道级 | 1 | D08-08-04 | 不占独立用地 | 1000 | — | 新建 |
| 综合管理用房（市政及管理用房） | 街道级 | 2 | D07-03-15  D08-01-20 | 不占独立用地 | 600 | — | 新建 |
| 社区服务中心 | 街道级 | 2 | D07-03-15  D08-01-05 | 不占独立用地 | 1000 | — | 新建 |
| 家庭综合服务中心（含老年人服务中心） | 街道级 | 2 | D07-03-15  D08-01-20 | 不占独立用地 | 3000 | — | 新建 |
| 社区居委会 | 居委级 | 6 | D07-01-18  D07-02-02  D07-03-15  D08-01-05  D08-05-11  D08-12-10 | 不占独立用地 | 100 | — | 新建 |
| 邮政及市政公用设施 | 加油加气站 | 街道级 | 6 | D07-01-06 | 935 | — | — | 保留 |
| D07-02-01 | 1700 | — | — | 新建 |
| D07-02-19 | 2897 | — | — | 新建 |
| D07-04-07 | 2424 | — | — | 新建 |
| D08-01-02 | 1700 | — | — | 新建 |
| D08-08-03 | 2750 | — | — | 新建 |
| 垃圾转运站 | 街道级 | 6 | D07-01-20  D07-02-05  D07-02-17  D08-02-01  D08-05-03  D08-14-02 | — | 100-150 | — | 新建 |
| 社会停车场库 | 街道级 | 6 | D07-01-11 | 2499 | — | — | 新建 |
| D07-01-13 | 1622 | — | — | 新建 |
| D07-05-16 | 3463 | — | — | 新建 |
| 商业  服务设施 | 肉菜市场 | 街道级 | 3 | D07-02-08  D07-03-11  D08-08-02 | 与其他用地兼容 | 1000 | — | 新建 |

1. 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。

1. 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。

1. 历史文化保护规划
2. 历史文化保护体系

建立完整的历史文化保护体系，分级、分层次规划，对物质文化文化遗产（包括文物保护单位、推荐历史建筑保护线索、推荐传统风貌建筑线索、历史环境要素等）和非物质文化遗产（地方文化、民俗民风）进行全面、系统地保护。

1. 推荐传统风貌建筑线索

推荐规划区1.56公顷文物古迹用地作为传统风貌建筑线索。建议尽量原址保留，与文化设施相结合，适当注入商业休闲功能。

1. 历史环境要素

需对历史建筑周边历史悠久的古树名木、风水塘整体加以保护。

保留古树名木，加强对树木的管理，设立标志、划定保护范围、确定养护责任者；定期检查树木的生长、养护情况，并对树木的养护进行技术指导。

1. 规划管理单元
2. 规划管理单元划分

以规划编制区内主要道路为空间边界，全区划分为19个规划管理单元。

1. 规划管理单元管制内容

| **管理单元编码** | **管理单元主导属性** | **用地面积（m2）** | **地面以上总建筑面积（m2）** | **绿地与广场控制** | | **平均容积率** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **绿地率（%）** | **绿地与广场面积（m2）** |
| D07-01 | 商住混合用地、高等院校用地 | 1676573 | 2087786 | ≥20 | 393026 | 1.2 |
| D07-02 | 商业设施用地、二类居住用地 | 718963 | 1626001 | ≥20 | 418717 | 2.3 |
| D07-03 | 二类居住用地、高等院校用地 | 716005 | 1597611 | ≥20 | 182624 | 2.2 |
| D07-04 | 二类居住用地 | 331614 | 411540 | ≥30 | 12881 | 1.2 |
| D08-01 | 商住混合用地 | 2388592 | 9581689 | ≥20 | —— | 4.0 |
| D08-02 | 商业设施用地 | 26740 | 56754 | ≥20 | 10283 | 2.2 |
| D08-03 | 商业商务用地 | 182680 | 439905 | ≥10 | 19809 | 2.5 |
| D08-04 | 行政办公用地 | 159745 | 392897 | ≥25 | 52093 | 2.5 |
| D08-05 | 二类居住用地 | 288378 | 617441 | ≥30 | 54088 | 2.2 |
| D08-06 | 二类居住用地、商住混合用地 | 458723 | 1328545 | ≥30 | 9430 | 3.0 |
| D08-07 | 高等院校用地 | 399793 | 928244 | ≥25 | —— | 2.2 |
| D08-08 | 二类居住用地 | 109402 | 232826 | ≥25 | 16285 | 2.2 |
| D08-09 | 商业设施用地 | 63805 | 191415 | ≥30 | —— | 3.0 |
| D08-10 | 二类居住用地 | 85153 | 199965 | ≥25 | 12248 | 2.5 |
| D08-11 | 二类居住用地 | 145203 | 435609 | ≥30 | —— | 3.0 |
| D08-12 | 二类居住用地 | 137513 | 329521 | ≥25 | 11438 | 2.5 |
| D08-13 | 二类居住用地 | 9094 | 27283 | ≥30 | —— | 3.0 |
| D08-14 | 二类居住用地 | 172275 | 144482 | ≥30 | 81392 | 0.8 |
| D08-15 | 排水设施用地 | 140608 | 27814 | ≥35 | 67873 | 0.2 |