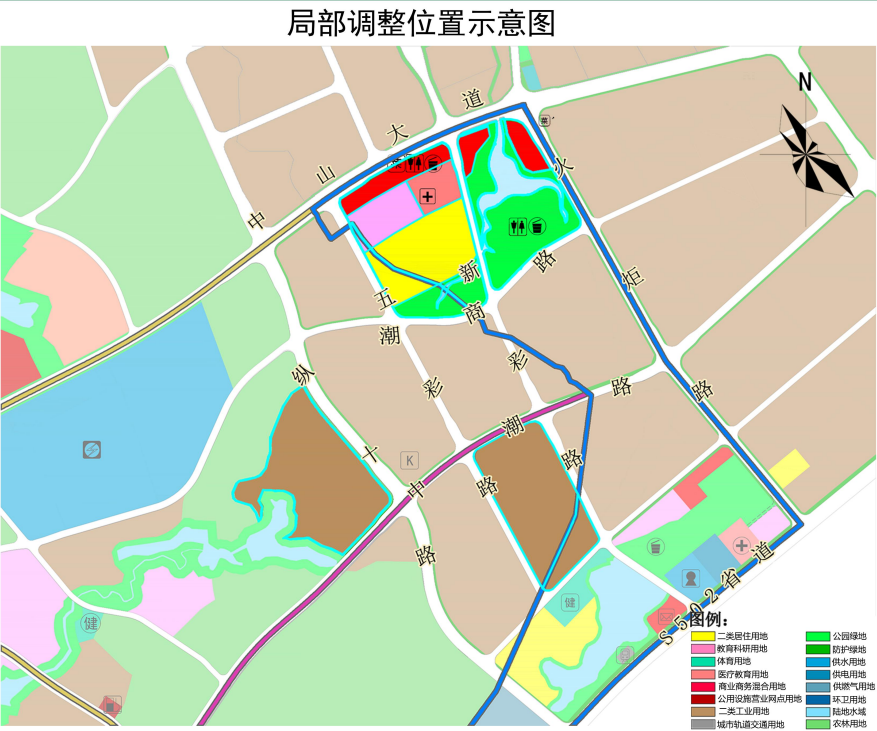


潮州凤泉湖高新技术产业开发区控制性详细规划修编（第一阶段）

JN05、JN06、JN08、D18-06、D18-09管理单元局部调整内容



局部调整内容

(一) 地块调整

1、中山大道南侧用地调整前为商业商务混合用地（B1B2）、教育科研用地（A3）、医疗卫生用地（A5）、二类居住用地（R2）、公园绿地（G1）、陆地水域（E1），调整后合并为地块一及地块二，地块一用地面积分别约100293㎡（150.44亩），地块二用地面积约24811㎡（37.22亩），调整后用地性质为二类工业用地（M2），容积率为1.5-4.5，建筑密度为30%-60%，绿地率为10%-20%，建筑限高不做规定；

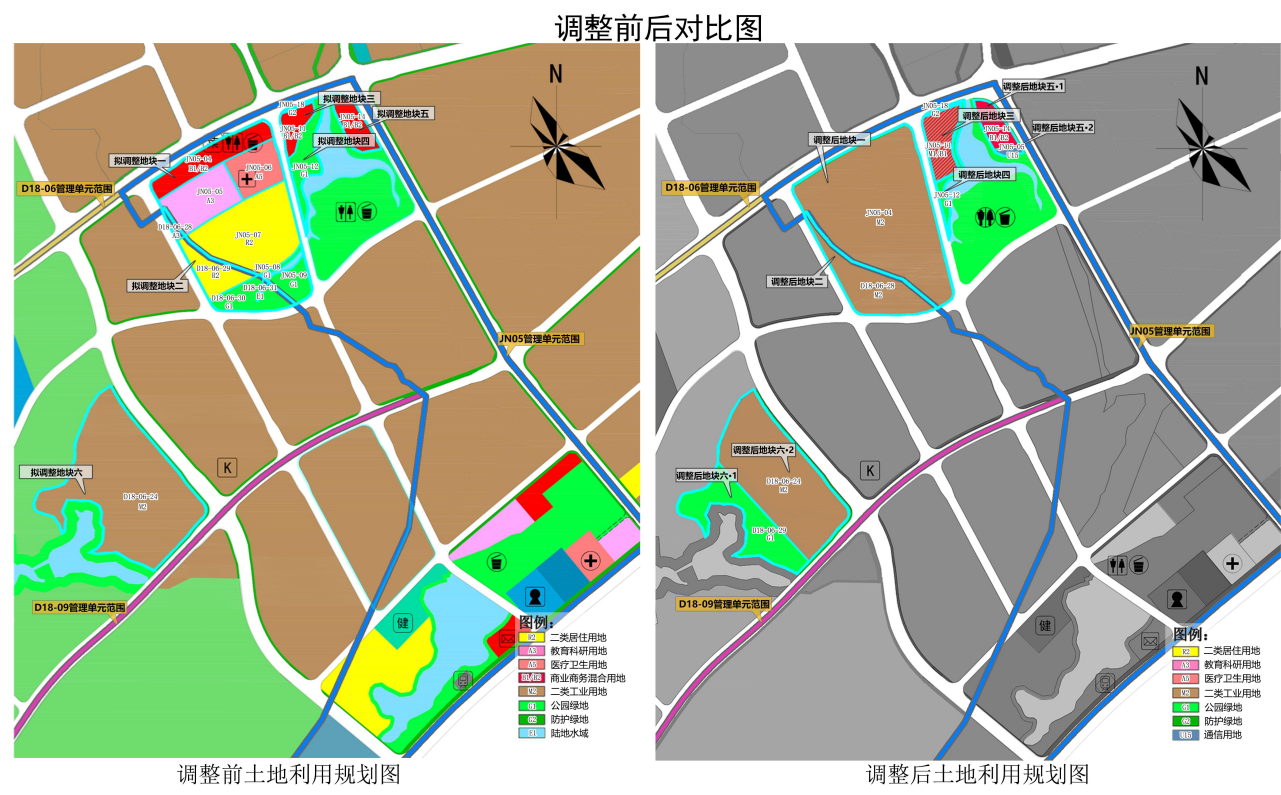
2、拟将地块三商业商务混合用地（B1B2）调整为商业用地或一类工业用地（M1/B1），调整后用地面积约12518㎡（18.77亩），作为商业用地使用时，容积率为≤3.5，建筑密度为≤50%，绿地率为≥25%，建筑限高为≤60米，作为一类工业使用时，容积率为1.5-4.5，建筑密度为30%-60%，绿地率为10%-20%；调整后地块四用地面积约4878㎡（7.32亩），用地性质保持公园绿地（G1）不变；

3、拟调整地块五用地性质为商业商务混合用地（B1B2），拟将地块五拆分为调整后地块五-1、五-2，调整后地块五-1用地面积约7544㎡（11.32亩），用地性质为商业商务混合用地（B1B2），容积率为≤3.5，建筑密度为≤50%，建筑限高为≤60米，绿地率为≥25%；调整后地块五-2用地面积约1119㎡（1.68亩），用地性质为通信用地（U15），容积率为≤1.0，建筑密度为≤50%；

4、拟调整地块六用地性质为二类工业用地（M2），拟将地块七拆分为调整后地块六-1、六-2，调整后地块六-1用地面积约26856㎡（40.28亩），用地性质调整为公园绿地（G1）；调整后地块六-2用地面积约65793㎡（98.69亩），用地性质保持二类工业用地（M2）不变；

调整前后规划指标对比一览表

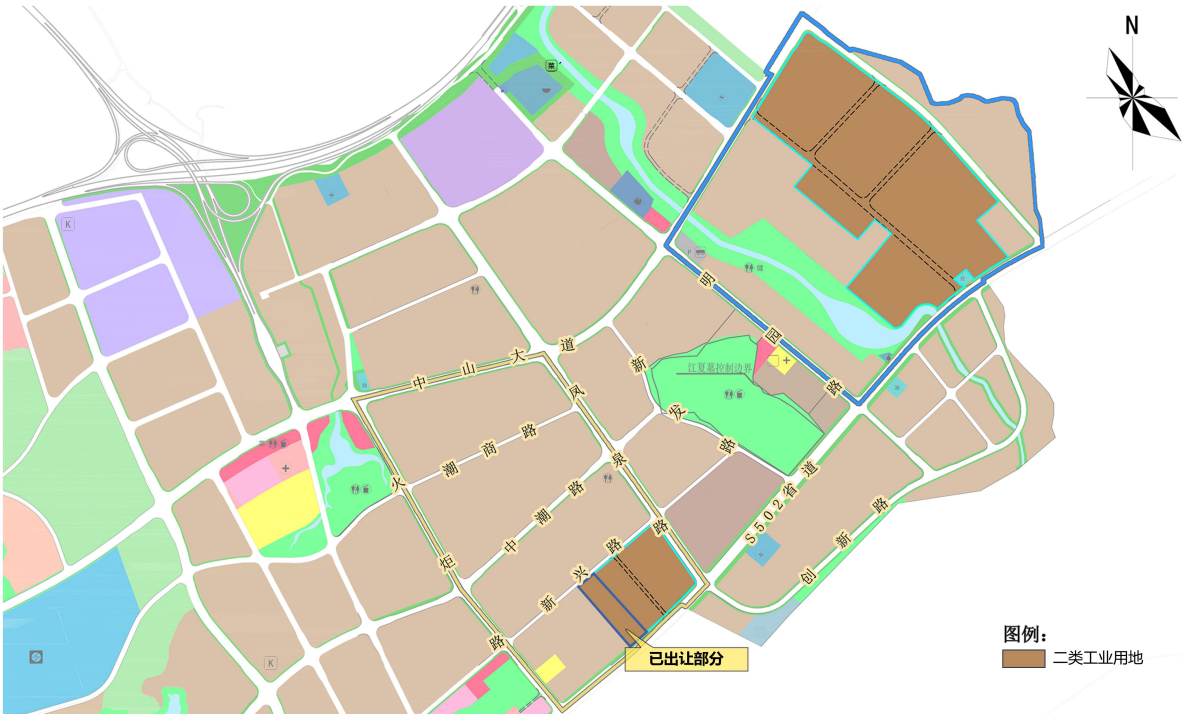
调整情况	地块编码	土地使用性质	用地面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
调整前	JN05-04	商业商务混合用地 (B1/B2)	16053 (24.08亩)	≤3.5	≤50	≥25	≤60	农贸市场（建筑面积750-1000㎡）、垃圾收集点(用地面积120-200㎡)、公共厕所(建筑面积30-80㎡)
	JN05-05	教育科研用地 (A3)	20306 (30.46亩)	≤3	≤40	≥25	≤60	
	JN05-06	医疗卫生用地 (A5)	14002 (21.00亩)	≤2	≤40	≥25	≤40	规划卫生服务中心
	JN05-07	二类居住用地 (R2)	40109 (60.16亩)	≤3	≤30	≥30	≤60	
	JN05-08	公园绿地 (G1)	1324 (1.99亩)	—	—	—	—	-
	JN05-09	公园绿地 (G1)	7282 (10.92亩)	—	—	—	—	-
	JN05-10	未编号地块	—	—	—	—	—	-
	JN05-11	商业商务混合用地 (B1/B2)	5836 (8.75亩)	≤3.5	≤50	≥25	≤60	-
	JN05-12	公园绿地 (G1)	11631 (17.45亩)	—	—	—	—	-
	JN05-14	商业商务混合用地 (B1/B2)	8663 (12.99亩)	≤3.5	≤50	≥25	≤60	-
调整后	JN05-18	防护绿地 (G2)	401 (0.60亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-24	二类工业用地 (M2)	92649 (138.97亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	—	-
	D18-06-28	教育科研用地 (A3)	1262 (1.89亩)	≤3	≤40	≥25	≤60	-
	D18-06-29	二类居住用地 (R2)	11625 (17.44亩)	≤3	≤30	≥30	≤60	-
	D18-06-30	公园绿地 (G1)	11497 (17.25亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-31	陆地水域 (E1)	427 (0.64亩)	—	—	—	—	-
	JN05-04	二类工业用地 (M2)	100293 (150.44亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	—	-
	JN05-05	通信用地 (U15)	1119 (1.68亩)	≤1.0	≤50	—	—	-
	JN05-11	商业用地或一类工业用地 (M1/B1)	12518 (18.77亩)	B1 ≤3.5 M1 1.5-4.5	B1 ≤50 M1 30-60	B1 ≥25 M1 10-20	B1 ≤60 M1 —	-
	JN05-12	公园绿地 (G1)	4878 (7.32亩)	—	—	—	—	-
调整后	JN05-14	商业商务混合用地 (B1/B2)	7544 (11.32亩)	≤3.5	≤50	≥25	≤60	-
	JN05-18	防护绿地 (G2)	472 (0.71亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-24	二类工业用地 (M2)	65793 (98.69亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	—	-
	D18-06-28	二类工业用地 (M2)	24811 (37.22亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	—	-
	D18-06-29	公园绿地 (G1)	26856 (40.28亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-30	公园绿地 (G1)	26856 (40.28亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-31	公园绿地 (G1)	26856 (40.28亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-32	公园绿地 (G1)	26856 (40.28亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-33	公园绿地 (G1)	26856 (40.28亩)	—	—	—	—	-
	D18-06-34	公园绿地 (G1)	26856 (40.28亩)	—	—	—	—	-



潮州凤泉湖高新技术产业开区控制性详细规划修编（第一阶段）

JN05、JN06、JN08、D18-06、D18-09管理单元局部调整内容

局部调整位置示意图



调整地块规划指标一览表

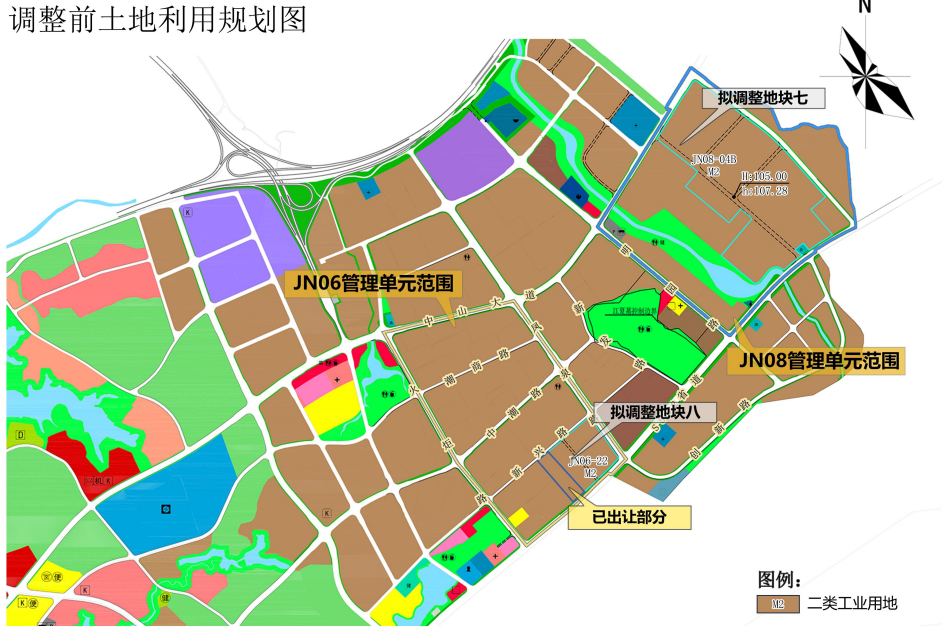
调整情况	地块编码	土地使用性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	备注
调整前	JN06-22	二类工业用地 (M2)	103137 (154.70亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	——	-
	JN08-04B	二类工业用地 (M2)	492482 (738.72亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	——	-
调整后	JN06-22	二类工业用地 (M2)	103137 (154.70亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	——	-
	JN08-04B	二类工业用地 (M2)	492482 (738.72亩)	1.5-4.5	30-60	10-20	——	-

局部调整内容

(二) 道路调整

- 1、拟将拟调整地块七南北向弹性支路红线宽度由22m调整为20m，去除道路中间绿化带；
- 2、拟在拟调整地块七中部新增1条弹性道路，垂直于与道路相接的地块西南侧边缘设置，道路长度约632m，红线宽度16m；
- 3、拟调整地块七弹性道路的一处标高由105.00m调整为99.15m。
- 4、拟将拟调整地块八中弹性支路偏移至地块已出让部分东侧边界，调整后弹性支路长度约303m，红线宽度由12m调整为16m；
- 5、拟在拟调整地块八中新增1条东西向弹性道路，东接凤泉路，西延伸至地块已出让部分东侧边界，与调整后南北向弹性道路相接，道路长度约268m，红线宽度16m。

调整前后对比图



调整后土地利用规划图

