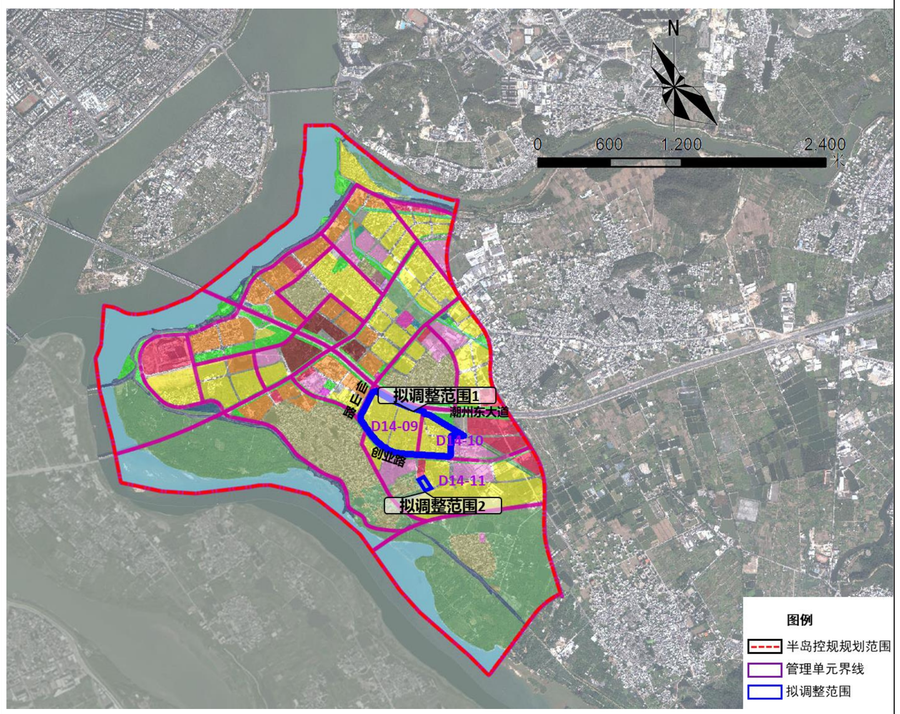
《潮州市半岛广场及周边片区（D11、D14编制单元）控制性详细规划修编（D14-09、D14-10、 D14-11、规划管理单元）》局部调整

调整位置示意图



局部调整内容：

本次控规局部调整依据《潮州市城乡规划管理技术规定》（2023年）和《住宅项目规范》（GB55038-2025），同时衔接《潮州市体育运动学校迁建项目可行性研究报告》概念性设计方案，对地块重新划分。

一、道路调整

结合项目红线范围，调整南北向道路线位，并取消一条东西向支路，道路宽度由12m调整到20m。

二、用地性质及规划控制指标调整

（一）调整后D14-09-02地块用地性质为商业用地（0901），用地面积约11224m²（16.84亩），容积率≤4.5，建筑密度≤40%，绿地率≥20%，建筑限高100米；

（二）调整后D14-09-03地块用地面积约27187m²（40.78亩），D14-10-02地块用地面积约31969m²（47.95亩），D14-10-05地块用地面积约26714m²（40.07亩），用地性质为城镇住宅用地（0701），容积率≤3.1，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑限高80米；

（三）调整后D14-09-05地块用地性质为教育/体育用地（0804/0805），用地面积约137558m²（206.34亩），容积率≤2.5，建筑密度≤55%，绿地率≥25%，建筑限高50米；

（四）结合项目红线范围进行道路调整后，原D14-09-01地块、D14-09-04地块、D14-10-06地块共减少面积约2983m²（4.47亩）公园绿地，减少的公园绿地在相邻规划管理单元D14-11-12A地块补足，用地面积约2983m²（4.47亩）。

调整前后控制指标一览表

	地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率		计容建筑面积（㎡）		绿地率（%）		建筑密度（%）		建筑限高（m）	公共服务设施	市政公用设施	交通基础设施	备注
					下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限					
调整前	D14-09-01	1401	公园绿地	6783	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	D14-09-02	0901	商业用地	21434	—	4.5	—	96453	20	—	—	40	100	—	—	配建停车场	—
	D14-09-03	0701	城镇住宅用地	59477	—	3.5	—	208170	30	—	—	30	80	社区服务站、社区商业网点、社区级菜市场、小型多功能运动场地	公共厕所	—	—
	D14-09-04	1401	公园绿地	3910	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	D14-09-05	0701	城镇住宅用地	37099	—	3.5	—	129848	30	—	—	30	80	幼儿园、室外综合健身场地、小学	—	—	—
	D14-09-06	0701	城镇住宅用地	43699	—	3.5	—	152948	30	—	—	30	80	社区卫生服务站、老年人日间照料中心（托老所）、文化活动站	再生资源回收点、生活垃圾收集站	—	—
	D14-10-02	0701	城镇住宅用地	34389	—	3.5	—	120362	30	—	—	30	80	—	—	配建停车场	—
	D14-10-05	0701	城镇住宅用地	39895	—	3.5	—	139632	30	—	—	30	80	社区服务站、文化活动站、幼儿园、小型多功能运动场地	再生资源回收点、生活垃圾收集站	—	—
	D14-10-06	1401	公园绿地	2488	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	D14-11-12	01/02/03/04/05	农林用地（耕地、园地、林地、草地、湿地）	6815	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
调整后	D14-09-01	1401	公园绿地	4614	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	位于窑美大排沟河道管理范围内，河道管理范围内的用地建设活动应符合《广东省河道管理条例》有关规定
	D14-09-02	0901	商业用地	11224	—	4.5	—	50507	20	—	—	40	100	—	—	配建停车场	位于窑美大排沟河道管理范围内，河道管理范围内的用地建设活动应符合《广东省河道管理条例》有关规定
	D14-09-03	0701	城镇住宅用地	27187	—	3.1	—	84280	30	—	—	30	80	社区服务站、社区商业网点、社区级菜市场、小型多功能运动场地	公共厕所	—	—
	D14-09-04	1401	公园绿地	5584	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	位于窑美大排沟河道管理范围内，河道管理范围内的用地建设活动应符合《广东省河道管理条例》有关规定
	D14-09-05	0804/0805	教育/体育用地	137558	—	2.5	—	343895	25	—	—	55	60	体育馆、体育学校	—	—	位于窑美大排沟河道管理范围内，河道管理范围内的用地建设活动应符合《广东省河道管理条例》有关规定
	D14-10-02	0701	城镇住宅用地	31969	—	3.1	—	99104	30	—	—	30	80	—	—	配建停车场	位于窑美大排沟河道管理范围内，河道管理范围内的用地建设活动应符合《广东省河道管理条例》有关规定
	D14-10-05	0701	城镇住宅用地	26714	—	3.1	—	82812	30	—	—	30	80	社区服务站、文化活动站、幼儿园、小型多功能运动场地	再生资源回收点、生活垃圾收集站	—	—
	D14-11-12	01/02/03/04/05	农林用地（耕地、园地、林地、草地、湿地）	3832	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	D14-11-12A	1401	公园绿地	2983	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

调整前后土地利用规划图对比

调整前

调整后