

《汕头市潮阳区党校及周边片区  
控制性详细规划》02-01 地块  
调整建筑限高论证报告

汕头市潮阳区规划设计研究院

2025 年 7 月

## 目录

一、项目基本情况	1
二、规划依据	3
三、调整必要性分析	4
四、调整可行性分析	5
五、调整合法性分析	8
六、调整的主要内容	8
七、调整论证结论	9
附图 1：调整范围示意图	10
附件 1：项目相关文件资料	11
附件 2：公示图片	14
附件 3：专家评审意见	15

## 一、项目基本情况

### 1、项目背景

2014年1月，受原汕头市潮阳区城乡规划局委托，汕头市潮阳区规划设计研究院承担了《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》的编制任务，该控规于2014年5月30日获汕头市潮阳区人民政府批准实施（汕潮阳府办复函〔2014〕245号）。2023年8月，汕头市潮阳区规划设计研究院对《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》03-02地块调整规划用地性质进行论证。

汕头市潮阳第一中学作为百年名校、广东省国家级示范性普通高中、汕头市重点高中，多年来培养了大批优秀人才，学校的教育教学质量广泛受到社会各界人士的认可和肯定，其高质量发展是推动区域教育进步的关键力量。但学校现有的教学设施与办学空间与现代化办学标准还有不小的差距，难以满足日益增长的教育高质量发展需求，为全面贯彻全省教育大会的精神，深入实施教育强区战略，助推潮阳高质量发展，区委区政府决定实施汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目相关工作，并在今年7月动工建设。因此，需对《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》02-01地块的建筑限高进行调整，以满足项目的建设需要。2025年7月，汕头市自然资源局潮阳分局委托汕头市潮阳区规划设计研究院对《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》02-01地块调整建筑限高进行论证。

### 2、项目区位

汕头市潮阳区党校及周边片区位于潮阳中心城区的东部，涉及的村居主要有平东社区、桃园社区。片区地域上相对独立，区位条件比较优越，交通便捷，内外联系十分方便。

汕头市潮阳区党校及周边片区规划编制范围为：东至东山用地界

线，南至规划 28 米道路、规划 12 米道路，西至环市东路、规划 16 米道路，北至中山东路、规划 20 米道路、东山用地界线，规划总用地面积 42.55 公顷。

### 3、项目情况

汕头市潮阳第一中学是广东省国家级示范性普通高中，学校占地面积 68873.3 平方米，建筑面积 49000 多平方米。现有 47 个教学班，学生 2600 多人，教室 55 间，实验室 12 间，宿舍楼 3 栋(各 6 层)，食堂 2 个（仅能同时容纳 1400 人就餐）。长期以来,汕头市潮阳第一中学积极发挥示范引领作用，学校的教育教学质量倍受关注和肯定。随着教育事业的发展，汕头市潮阳第一中学现有校园设施与办学空间已难以满足日益增长的教育高质量发展的需求与现代化办学标准。为进一步提升学校的办学质量，优化育人环境，落实教育强区战略，经过前期深入调研与科学规划，拟实施汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目。

项目总投资约 2.8 亿元，项目建设地点为汕头市潮阳第一中学现有用地、2015 年新征地 11534 平方米以及学校至区委党校北围墙之间用地约 9533 平方米，总用地面积约 89940.3 平方米。项目建设内容为：新建教学楼、师生宿舍、食堂楼，实验综合楼、综合学术报告厅等教育教学所需综合性用房；对原有 300 米跑道改造为 400 米标准跑道，满足学生的运动需求、建设风雨运动场所，同时开发运动场地下空间建设地下停车场（原有操场负一层）；对原校园整体环境优化升级，在原科学馆（已报废）地方建设东山书院、校史馆、建设绘画书法图书馆，改造升级思源楼实验室、改造升级原食堂楼、打通现教学区消防通道、完善三圣湖环保污水处理，完善体育馆灯光音响等配套设施；对原教学区场所功能提质升级，建设智能化、数字化校

园。

#### 4、调整论证范围

本次控规调整论证范围涉及《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》的 02-01 地块，具体范围详见附图 1，本次论证调整范围用地面积为 8.44 公顷。

## 二、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- 2、《城市规划编制办法》（2006）
- 3、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）
- 4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）
- 5、《广东省城乡规划条例》（2013）
- 6、《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005）
- 7、《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2005）
- 8、《汕头经济特区城乡规划条例》（2014）
- 9、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（汕头市人民政府令第 182 号）
- 10、《汕头经济特区城市建设用地使用性质和容积率规划管理办法》（汕头市人民政府令第 191 号）
- 11、《汕头市潮阳区国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- 12、《汕头市控制性详细规划全覆盖编制指引（试行版）》
- 13、《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》
- 14、城乡规划有关技术标准，技术规范

### 三、调整必要性分析

#### 1、全面贯彻全省教育大会的精神，深入实施教育强区战略的要求

汕头市潮阳第一中学作为百年名校、广东省国家级示范性普通高中、汕头市重点高中，多年来培养了大批优秀人才，积极发挥示范引领作用，学校的教育教学质量广泛受到社会各界人士的认可和肯定，其高质量发展是推动区域教育进步的关键力量。随着教育事业的发展，学校现有的教学设施与办学空间与现代化办学标准还有不小的差距，难以满足日益增长的教育高质量发展需求。为进一步提升学校的办学质量，优化育人环境，落实教育强区战略，经过前期深入调研与科学规划，潮阳一中拟实施汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目。

2025年3月6日下午，区委书记尤朝东同志在区党政机关办公大楼8楼会议厅主持召开会议。会议听取潮阳第一中学关于汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目的情况汇报，研究部署相关工作。根据区委工作会议纪要（2025-13），各相关单位要认真贯彻落实全省教育大会的精神，深入实施教育强区战略，加快推进潮阳第一中学改造扩建相关工作，并在今年7月开工建设。

在此背景下，为满足汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目的建设需求，提升学校的办学质量，落实教育强区战略，需要将区党校及周边片区02-01地块的建筑限高进行调整。本次控规调整是符合区委、区政府实施教育强区战略的工作要求，有利于加快推进潮阳第一中学改造扩建相关工作，进一步推进潮阳区党校及周边片区的整体建设，助推潮阳高质量发展，具有现实必要性。

#### 2、校园改造扩建提升项目实施的需要

汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目建设内容为：新建教

学楼、师生宿舍、食堂楼，实验综合楼、综合学术报告厅等教育教学所需综合性用房；对原有 300 米跑道改造为 400 米标准跑道，满足学生的运动需求、建设风雨运动场所，同时开发运动场地下空间建设地下停车场（原有操场负一层）；对原校园整体环境优化升级，在原科学馆（已报废）地方建设东山书院、校史馆、建设绘画书法图书馆，改造升级思源楼实验室、改造升级原食堂楼、打通现教学区消防通道、完善三圣湖环保污水处理，完善体育馆灯光音响等配套议施设备；对原教学区场所功能提质升级，建设智能化、数字化校园。

汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目建设将进一步提升学校的办学质量，优化育人环境，从而满足日益增长的教育高质量发展的需求与现代化办学标准。项目用地涉及《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》的 02-01 地块。经校核，02-01 地块的建筑限高为 $\leq 24$  米，与项目要求的建筑高度不符。因此，需要对片区 02-01 地块的建筑限高进行相应调整，预留足够的建筑高度空间以满足校园改造扩建提升项目的建设需要，保障项目建设的顺利进行，更好地为潮阳区教育高质量发展服务。

综上所述，为加快推进潮阳第一中学改造扩建相关工作，提高规划的现实性和可操作性，需要对规划进一步修改完善，本次控规调整是必要的。

## **四、调整可行性分析**

### **1、对片区空间布局影响分析**

根据汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目的实际需求，通过上调相关地块的建筑限高，提高教育用地的开发利用效率，从而促进教育用地的集约化利用和高质量集聚集约发展。

本次控规调整仅对片区的 02-01 地块的建筑限高进行调整，由  $\leq 24$  米调整为  $\leq 50$  米，以满足汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目的建设需求；并与 02-01 地块周边用地形成一个整体来进行规划建设，从而进一步打造设施齐全、环境优美的优质教育培训区，助推潮阳区高质量发展。

因此，《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》调整前后的片区功能定位没有改变，本次控规调整不违反控规强制性内容，不影响片区的空间布局，整体上有利于进一步加快潮阳一中校园改造扩建提升项目建设，是可行的。

## 2、与相关规划及相关规定的符合性分析

### （1）与相关规划的符合性分析

《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》实施以来，较好地指导了潮阳区党校及周边片区的建设，在规划控制和实际建设中起到了重要的作用。为进一步加快潮阳区党校及周边片区的建设，对本次论证调整范围相关地块的建筑限高进行调整，有利于推动片区的整体建设，助推潮阳区高质量发展。

本次规划调整范围在《汕头市潮阳区国土空间总体规划（2021-2035 年）》用地用海分类为教育用地，论证调整符合国土空间规划管制要求。因此，本次论证调整范围相关地块的建筑限高调整基本符合上位规划的要求，且不涉及上位规划强制性内容。

### （2）与相关规定的符合性分析

本次控规调整仅对片区的 02-01 地块的建筑限高进行调整，由  $\leq 24$  米调整为  $\leq 50$  米。通过控规调整，使之符合当前规划建设、管理的相关规定与要求，有利于项目的管理与审批，是可行的。

## 3、对周边环境影响分析

### **(1) 周边地块影响分析**

本次论证调整范围位于潮阳区党校及周边片区的北部，地势较为平坦，地域独立，地块规整。本次论证范围内相关地块的建筑限高由 $\leq 24$ 米调整为 $\leq 50$ 米，符合片区的功能定位要求，能够增强片区教育发展的整体性，不会对周边环境产生不利影响。

其次，本次论证调整范围相关地块的用地权属情况较简单，主要为国有建设用地，调整控规地块建筑限高对潮阳区党校及周边片区已出让或者划拨土地的项目无影响。

### **(2) 道路交通设施影响分析**

本次论证调整范围地块的建筑限高调整后，出入口未发生改变，也未减少规划的道路网密度，未缩减规划道路宽度，不会对周边道路交通系统产生不良影响。

### **(3) 公共服务设施影响分析**

本次论证调整范围地块的建筑限高由 $\leq 24$ 米调整为 $\leq 50$ 米，不会占用现行控规中的公共服务设施用地，不会对周边的公共服务设施产生影响。

### **(4) 市政基础设施影响分析**

《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》中给水、污水、雨水、电力、电信、燃气设施充足，能够满足片区的使用要求。本次论证调整范围地块的建筑限高调整后，地块容积率没有改变，相应的给水量、污水量、用电量、用热负荷等指标没有变化；不会对用地所在片区的市政基础设施产生影响。

综上所述，将《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》02-01地块的建筑限高进行调整，有利于合理高效利用土地资源，提高教育用地的开发利用效率，更有利助推潮阳区高质量发展，是可行

的。

## 五、调整合法性分析

《汕头经济特区城乡规划条例》第二十六条明确：“控制性详细规划的修改分为修编、调整和完善三个层次。（一）修编、调整和完善控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证并将有关事项予以公示，采取论证会、听证会或者其他方式听取利害关系人、专家、公众的意见。修编控制性详细规划的，组织编制机关应当形成专题报告，经市人民政府同意后，方可编制修编方案。（二）修编或者调整城市的控制性详细规划的，修编方案或者调整方案应当经市规划委员会审议通过后方可报市人民政府审批；但仅涉及修改单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的，直接报市人民政府审批。完善城市的控制性详细规划的，由市城乡规划主管部门审批后报市人民政府备案。（三）对控制性详细规划中的非居住、商业服务业设施用地的容积率进行修改，或者将非居住、商业服务业设施用地调整为其它非居住、商业服务业设施用地的，市人民政府可以根据特区城乡规划管理实际简化控制性详细规划的修改程序。”本次调整将原已批控规《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》02-01 地块的建筑限高进行调整，符合此项规定，具备调整的法定条件；可按照此项规定程序进行，是合法的。

## 六、调整的主要内容

根据本次控规调整报告提出的修改原因，按照相关规范及核算指标，建议本次控规调整可以对控规做出以下调整：将《汕头市潮阳区党校及周边片区控制性详细规划》02-01 地块的建筑限高由 $\leq 24$  米调

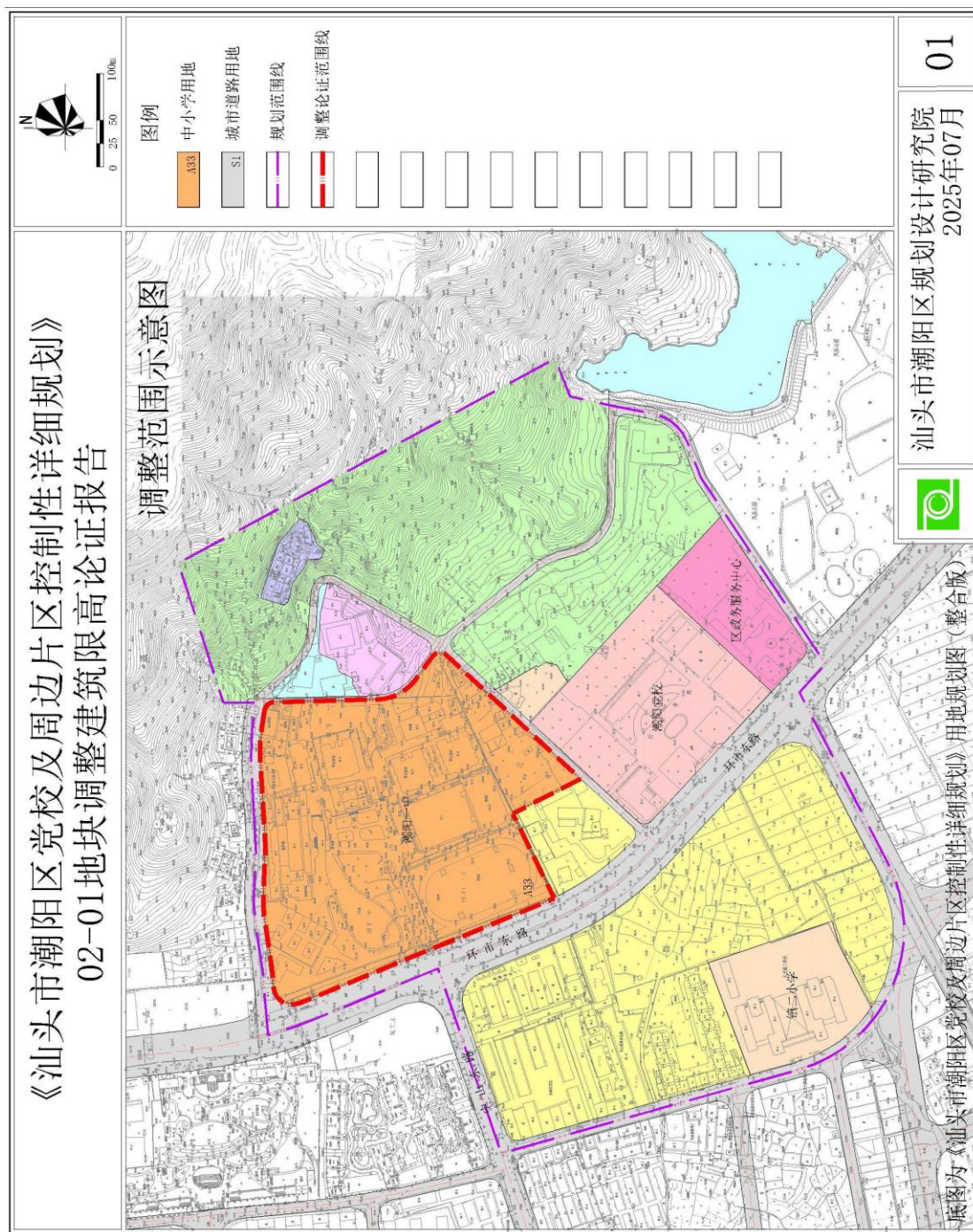
整为≤50米。

## 七、调整论证结论

本次控规调整是基于汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目建设而提出的，以“符合各层次规范、地方规划条例，不改变原控规对片区的功能定位，规划布局科学合理，有利于推进地块实施建设”为原则。通过调整地块的建筑限高，有利于加快推进潮阳第一中学改造扩建相关工作，有利于促进用地的集约化利用和片区的整体建设，助推建设高质量发展的现代化新潮阳。

因此，本次控规调整是正向优化，是必要的，是可行的，也是合法的。

附图 1：调整范围示意图



附件 1：项目相关文件资料

# 汕头市潮阳区教育局文件

潮阳教〔2025〕8号

签发人：蓝少恒

## 关于要求同意启动汕头市潮阳第一中学 校园改造扩建提升项目建设 前期工作的请示

潮阳区人民政府：

汕头市潮阳第一中学是广东省国家级示范性普通高中，学校占地面积68873.3平方米，建筑面积49000多平方米。现有47个教学班，学生2600多人，教室55间，实验室12间，宿舍楼3栋（各6层），食堂2个（仅能同时容纳1400人就餐）。长期以来，汕头市潮阳第一中学积极发挥示范引领作用，学校的教育教学质量倍受关注和肯定。

随着教育事业的发展，汕头市潮阳第一中学现有校园设施与

- 1 -

办学空间已难以满足日益增长的教育高质量发展的需求与现代化办学标准。为进一步提升学校的办学质量，优化育人环境，落实教育强区战略，经过前期深入调研与科学规划，潮阳一中拟实施汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目。

### 一、项目基本情况

项目总投资约2.8亿元，项目建设地点为汕头市潮阳第一中学现有用地、2015年新征地11534平方米以及学校至区委党校北围墙之间用地约9533平方米，总用地面积约89940.3平方米。项目建设内容为：新建教学楼、师生宿舍、食堂楼、实验综合楼、综合学术报告厅等教育教学所需综合性用房；对原有300米跑道改造为400米标准跑道，满足学生的运动需求、建设风雨运动场所，同时开发运动场地下空间建设地下停车场（原有操场负一层）；对原校园整体环境优化升级，在原科学馆（已报废）地方建设东山书院、校史馆、建设绘画书法图书馆，改造升级思源楼实验室、改造升级原食堂楼、打通现教学区消防通道、完善三圣湖环保污水处理，完善体育馆灯光音响等配套设施设备；对原教学区场所功能提质升级，建设智能化、数字化校园。

### 二、项目资金来源

汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目所需资金包括征地款约2.8亿元，资金来源为统筹各级财政资金及社会捐赠。

为加快汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目实施，经区教育局党组会议研究同意，现恳请区人民政府同意启动汕头市潮阳第一中学校园改造扩建提升项目建设前期工作，并由

汕头市潮阳第一中学作为项目建设责任主体。

专此请示，祈请批复。



(联系人：吴亚文，联系电话：13556483311)

---

汕头市潮阳区教育局秘书股

2025年3月7日印发

附件 2：公示图片

附件 3：专家评审意见