

和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划 (局部修编-324 国道北侧)

法定文件·技术文件

☑ 汕头市潮阳区规划设计研究院
2021 年 5 月

文件处理笺

3871

收文时间	2021年6月1日	办文编号	汕潮阳府办复函[2021]128号
文件标题	区政府办 关于批准《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划（局部修编—324国道北侧）》的复函		
拟办意见:	呈局班子成员阅，拟送空间规划股阅。 <p style="text-align: right;">张沐霖</p>		
分管领导意见:			
领导批示:			
阅办签名			

欧镇武
6.2 ✓

汕头市潮阳区人民政府办公室

汕潮阳府办复函〔2021〕128号

区政府办公室关于批准《和平镇高丰居委太和坑片区 控制性详细规划（局部修编-324国道 北侧）》的复函

和平镇人民政府：

你镇关于要求批准《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划（局部修编-324国道北侧）》的请示收悉。经区人民政府研究，原则同意经2021年4月30日区第二届规划委员会第十九次会议通过的《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划（局部修编-324国道北侧）》，但不符合和平镇土地利用总体规划部分的土地暂不能使用（具体位置以测绘红线图套入相关图件为准）。请依法依规按程序办理有关手续。

此复

汕头市潮阳区人民政府办公室

2021年5月31日

抄送：区发展改革局、自然资源分局、生态环境分局。

项目名称：和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划

(局部修编-324 国道北侧)

编制单位：汕头市潮阳区规划设计研究院

资质等级：乙级

证书编号：[粤]城规编（142004）号

项目组成员：

院 长：郑志雄

分管副院长：姚永华 高级规划师、注册规划师

项目负责人：姚丹健 一室主任、高级规划师、注册

规划师

项目成员： 郑汉军 助理工程师

郑棉灿 技术员

和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划 (局部修编-324 国道北侧)

法定文件

- ◆ 文本
- ◆ 图则

☑ 汕头市潮阳区规划设计研究院
2021 年 5 月

目 录

第一章、总则	1
第二章、现状概况与问题分析	3
第三章、功能定位和发展规模	4
第四章、土地使用控制	5
第五章、道路系统及交通控制	8
第六章、公共服务设施控制	10
第七章、市政公用设施控制	10
第八章、综合防灾控制	12
第九章、空间管制要求	14
第十章、其他控制要求	14
第十一章、城市设计指导原则	14
第十二章、规划实施的措施与建议	15
第十三章、附则	15
第十四章、公示征求意见采纳情况	15

第一章 总则

第一条 编制背景

1、《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》指出，未来国土空间规划将构建五级三类规划体系，绘制“一张图”。控制性详细规划属于“三类”中的详细规划，是上承总体规划、专项规划，向下直接指导项目设计实施的重要层级。

2、汕头市委市政府作出推进全市控规全覆盖的工作部署，切实把全市控规编制工作列入各级政府和自然资源部门的首要工作。市自然资源局印发《汕头市控制性详细规划全覆盖工作方案》（汕自然资发[2019]25号），要求各区县在今年底全面完成全市域范围内控规全覆盖上报成果的编制。在此基础上，按照有关程序组织审查、审议和审批工作，同时加强规划信息化建设，最终实现全市“山水林田湖草”国土空间全域全要素 2245 平方公里全覆盖，实现“一张图”管理。

3、汕头市潮阳区规划设计研究院于 2007 年 12 月编制《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划》，2015 年 5 月对《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划》进行动态修编，2015 年 11 月 28 日潮阳区政府批准实施《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(修编)》。该控规实施以来，能较好地指导了该片区的规划建设，至今片区的南侧大部分已建成。

4、随着和平镇的经济的发展，城镇建设情况已发生很多变化，为适应汕湛高速公路（和平段）与 324 国道连接线线形调整的需求和与潮阳区金浦街道梅花工业园区规划相互衔接的需要，并落实《汕头市成品油零售体系

“十三五”发展规划(2016-2020年)》中潮阳区“十三五”加油站布点规划相关内容的要求，对涉及原控规324国道北侧相关地块进行规划修编，以符合现阶段规划管理的要求。

5、2019年11月23日，潮阳区人民政府批准了和平镇人民政府提交的《关于要求批准〈和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(修编)〉进行局部修编的请示》。

6、为保证《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)》的顺利实施，落实规划图则规定的控制要求，提出规划管理及相关的控制标准，特制定本控制性详细规划文本。

第二条 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、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- 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规划编制指引》(2005)
- 8、《汕头市经济特区城乡规划条例》(2014)
- 9、《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》(2018)
- 10、《汕头市潮阳区城乡总体规划(2017--2035)》(报批稿)
- 11、《汕头市成品油零售体系“十三五”发展规划(2016-2020年)》
- 12、《汕头市控制性详细规划全覆盖编制指引(试行版)》
- 13、城乡规划有关技术标准，技术规范。

第三条 规划原则

- 1、生态优先原则。规划要坚持“绿水青山就是金山银山”，坚持生态优先、绿色发展，构建城市生态网络，提高城市与生态的相融性。
- 2、特色彰显原则。规划要充分挖掘地方环境内涵，彰显地域文化特色，注重特色地区的保护和整体景观的塑造。
- 3、统筹兼顾原则。规划要处理好局部与整体、近期与长远、经济建设与社会发展、城市建设与环境保护、刚性控制与弹性引导等关系。
- 4、可操作性原则。规划要适应社会发展需要，体现公众意愿，尊重现状土地权属，合理、综合利用土地资源、配置公共资源，加强规划可操作性。

第四条 规划范围

本次控规局部修编范围位于原控规 324 国道北侧，规划总用地面积 4.59 公顷。

第五条 规划生效

本规划自规划批后公告的实施之日起实施。凡在本法定规划区范围内进行的各项土地利用规划和建设活动，均应遵照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，执行本规划。下一层次修建性详细规划和建筑、工程设计也应遵循本规划的原则和具体要求进行设计。

第二章 现状概况与问题分析

第六条 区域位置

和平镇高丰居委太和坑片区位于潮阳区和平镇高丰居委 324 国道路段，涉及现状用地属高丰居委，东北毗邻金浦街道，西与和平镇白石居委交界，中间有 324 国道穿过。该片区交通便捷，内外联系十分方便。

第七条 自然环境概况

该片区用地大部分比较平坦。属南亚热带季风气候，海陆风盛行，夏长冬短，海洋性气候特征十分明显，常年气候温和湿润，夏无酷暑、冬无严寒且少霜冻，光照充足，雨量充沛，有良好的自然环境。历年平均气温为 21.3℃。雨水充沛，年平均降雨量达 1600 毫米，常年雨季集中在 4 至 9 月份。常年主导风向为东北风。灾害性天气主要有夏秋间的强台风、大暴雨，冬春季的干旱低温或湿冷春雾。

第八条 现状建设概况

本次控规局部修编范围内的已建建筑物临 324 国道布置，现状建筑以低层为主。非建设用地主要为西北侧的水渠。

第九条 现状道路交通状况

本次局部修编范围内现状交通主要依托修编范围南侧的 324 国道对外联系。

第三章 功能定位和发展规模

第十条 发展目标

本次局部修编范围作为 CY-066 编制单元的一部分，规划发展目标应与整个编制单元一致，规划在总体规划的指导下，力求通过片区土地的整合、更新、布局，实现“拓展建设空间、完善城市功能、改善人居环境、提升城市形象”的目标。

第十一条 功能定位

原控规规划功能定位为：建成一个布局合理、交通便捷、环境优美、配套完善的综合片区。

本次局部修编范围定位：承担的城市功能为公用设施营业网点功能和金浦街道梅花工业园区配套用地功能。

第十二条 发展规模

本次局部修编范围总用地面积 4.59 公顷，其中城镇建设用地 4.37 公顷，非建设用地为 0.22 公顷。

规划住宅用地/商业用地 2.33 公顷，根据有关法规、规章、技术规范及市政府相关文件，经测算居住人口为 895 人。

本次局部修编范围总人口合计为 895 人。

第四章 土地使用控制

第十三条 用地构成

本次局部修编范围用地构成：规划城镇建设用地 4.37 公顷，占法定规划区用地 95.2%，非建设用地 0.22 公顷，占法定规划区用地 4.8%。

城镇建设用地构成：规划城镇建设用地中，加油加气站用地 0.43 公顷，占 9.84%；住宅用地/商业用地 2.33 公顷，占 53.32%；公园绿地 0.65 公顷，占 14.87%；道路与交通设施用地 0.96 公顷，占 21.97%。

第十四条 功能布局

结合片区总体定位，落实公用设施营业网点用地和金浦街道梅花工业园区配套用地。

第十五条 控制单元及地块划分

1、划分层级及依据

依据行政区界、自然界线、规划道路、用地性质、土地权属、出让要求等，对规划区内用地进行划分，逐级细化，形成四级编码，进行规划控制与引导。第一级为行政区编码，分为 7 个区，以区县名称大写汉语拼音首字母作为代码，即 JP（金平）、LH（龙湖）、HJ（濠江）、CH（澄海）、CY（朝阳）、CN（潮南）、NA（南澳）。第二级为编制单元编码，由三位数字

代码组成，001-999 分别表示第 1 编制单元至第 999 编制单元。第三级为控制单元编码，由两位数字代码组成，01-99 分别表示第 1 控制单元至第 99 控制单元。

2、本规划控制单元划分

CY-066 编制单元划分为 CY-06601、CY-06602、CY-06603、CY-06604 等 4 个控制单元。本次局部修编范围在 CY-06603 控制单元内。

第十六条 土地使用性质控制

规划地块土地使用性质按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）分类，法定规划区内各地块的功能定位、主要用途应按照规划确定的土地使用性质实施，不得随意更改。

1、土地使用的强制性

本规划确定的各地块的主要用途、建筑密度、建筑限高、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定为必须严格执行的强制性内容。

2、土地使用的兼容性

为加强规划的适应性，本规划对部分地块提出土地使用性质的兼容范围，详见《规划地块控制指标一览表》。各类建设用地土地使用的兼容性须参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》的相关规定执行。

3、现状用地的管制

现有土地的使用性质若与本规划规定不符，应按照本规划进行控制、引导和改造。现状合法的土地用途与本规划规定用途不符的，原则上可继续保持其原有使用功能，该土地要求进行改造与重建时，必须与本规划规定的用途相符。

建筑物修缮改造不得超出原有建筑平面轮廓线和高度线。危房的翻建不得超过原产权建筑面积、原基底面积、原高度、原层数，应与周边环境相协调。建筑扩建、加层，其建筑间距和退让、容积率、建筑密度、停车

面积等技术指标应参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》的要求执行。

第十七条 建筑物控制

1、建筑容量控制

法定规划区范围内所有建（构）筑物新建、扩建和改建后的建筑容量控制指标，须按图则中相关控制指标的规定执行，且应满足交通、安全、消防、人防、环卫、航空限高等方面的要求。

2、建筑高度控制

法定规划区范围内所有建（构）筑物新建、扩建和改建后的建筑限高不得超过图则中规定的建筑限高的控制指标，且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求。改造地块进行修建性详细规划时，应在控制性详细规划相关要求的基础上结合限高具体要求进行建筑布局。

3、建筑退让控制

新建、改建、扩建建筑物与用地界线、城市道路、公路、河道、城市绿地、地面轨道交通相邻时，其建筑控制线退让距离，必须满足消防、抗震、防汛、防爆、交通安全以及水源保护、环境保护、电力保护等方面的要求，并参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》的要求执行。

各建筑类别退让控制线必须参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关建筑类别的各项退让要求执行。各建筑退让控制线同时控制时，必须满足最大退距要求。

4、建筑间距控制

法定规划区范围内所有建（构）筑物新建、扩建和改建时建筑间距必须同时满足消防、卫生、环保、工程管线埋设的要求，具体建筑退距应满

足有关规范和参照《汕头经济特区城乡管理技术规定》的相关要求。

各建筑类别的建筑退距应参照《汕头经济特区城乡管理技术规定》相关建筑类别的各项退距要求执行。

第十八条 绿地率控制

建设用地绿地率应参照《汕头经济特区城乡管理技术规定》等的要求执行。法定规划区内各建设地块绿地率按图则执行。

各建设地块在满足图则所规定的绿地率指标的同时，还应尽可能增加绿化面积，鼓励发展垂直绿化、屋顶绿化、桥梁绿化和绿荫停车场等多种绿化形式。屋顶绿化、绿荫停车场的绿地面积计算参照《汕头经济特区城乡管理技术规定》的相关要求执行。

第十九条 非建设用地管控

陆地水域管制要求：允许基础设施建设、农业产业融合、旅游等活动进入。

正向优化引导：通过生态工程技术措施修复大江大河江滩、主要出入江河流的水体环境，恢复自然河流生态环境；开展湖泊、人工河渠、库塘湿地修复，恢复湿地植被，提高水源涵养能力；建设包括沿海防护林工程以及水系源头、干支流两侧和大中型水库周围的生态公益林建设工程。在切实有效保护的前提下，可适当利用水域生物多样性景观和水域人文，有序开展生态旅游，带动社区协同发展，促进地方经济社会发展。

第二十条 其他规定

城乡规划主管部门可根据实际开发建设需要，对规划地块进行细分，细分后地块的各类建筑混合比例、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车配建比例与细分前规划地块相同，并应参照《汕头经济特区城乡管理技术规定》执行。

第五章 道路系统及交通控制

第二十一条 城市道路系统

本次局部修编沿用原控规的道路交通系统规划内容，不做调整。

规划区道路共分三级，即主干路、次干路和支路。主干路为 324 国道，宽度 60M；次干路宽度为 40M（横断面布置为 4M+15M+2M+15M+4M）；支路分别为 20~26M（汕湛高速连接线，横断面布置为 3~6M+14M+3~6M）、20M（横断面布置为 3M+14M+3M）、18M（横断面布置为 2M+14M+2M）、16M（横断面布置为 3.5M+9M+3.5M）、12M（横断面布置为 2.5M+7M+2.5M）、10M（横断面布置为 1.5M+7M+1.5M）、8M（横断面布置为 8M）。

各级道路的道路等级和红线宽度应符合规划道路控制一览表的要求，其用地范围应符合图则的控制要求。

第二十二条 道路交叉口控制要求

规划主干路与主干路、主干路与次干路交叉口采用灯控平交控制。规划次干路与次干路、次干路与支路、支路与支路交叉口采用灯控平交或无控平交控制。

第二十三条 停车设施控制

1、建设用地停车配建要求

建设项目必须配建与其规模相应的停车场（库），各类建设用地配建停车场（库）必须参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》和相关专业规范的要求。配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，不得被占用或停用。

规划地块停车配建比例（停车面积 / 地面上计容建筑面积）按图则执行，不同使用功能建筑按照各自建筑面积分别计算配建停车面积。居住

小区停车配建应按《汕头经济特区城乡管理技术规定》的要求，控制部分停车位作为小区公共停车位。

2、停车位新能源设施配置要求

规划地块中停车充电设施配建标准按照《关于印发〈汕头市关于加快新能源汽车推广应用的工作方案〉的通知》（汕府办[2016]56号）执行。

第二十四条 机动车出入口控制要求

城市主干路上开设机动车出入口应严格控制，建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合下列规定：建设项目尽可能远离交叉口；相邻地块建筑应尽可能共建机动车出入口通道；在城市道路交叉口附近开设机动车道口时，不得设置在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内。

第六章 公共服务设施控制

第二十五条 公共服务配套设施规划

各地块须依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配的原则，其中住宅地块须配套养老服务、物业管理、文化和其它公共服务设施及市政公用设施用房；加油加气站地块须配套管理办公用房、公共厕所、绿地等相关设施。

第七章 市政公用设施控制

第二十六条 竖向工程规划

规划协调道路的竖向设计与雨水、污水等排放要求，合理确定场地及道路的标高。地块的场地标高比周边道路的最低路段的地面高程高出 0.2 米以上；用于雨水调蓄的下凹式绿地和滞水区的场地标高则可适当降低；

地块紧邻接纳水体时，地面标高可与道路最低控制点标高相同。

考虑片区未来在建设模式和排水分区等方面存在不确定因素，规划的道路控制点标高和地块最低控制标高，可根据相关道路的修建性详细规划进行适当调整。

第二十七条 给水工程规划

考虑到本次局部修编范围与原控规规划区给水工程设施密切相关，因此本次给水工程规划将原控规规划区作为一个整体进行规划。预计原控规规划区规划总用水量约为 0.4 万吨/日。

规划供水管网采用环状管网，沿规划区道路布置给水管。

第二十八条 污水工程规划

考虑到本次局部修编范围与原控规规划区污水工程设施密切相关，因此本次污水工程规划将原控规规划区作为一个整体进行规划。本规划区采用雨污分流排水体制。污水通过管道收集，排往污水处理厂集中处理。

本规划区的污水量预计约为 0.32 万吨/日。严格按照分流制进行污水收集，以保护环境。污水管道的计算按照各用地性质单位面积的污水量进行计算，在穿过排水沟时采用倒虹吸。

第二十九条 雨水工程规划

考虑到本次局部修编范围与原控规规划区雨水工程设施密切相关，因此本次雨水工程规划将原控规规划区作为一个整体进行规划。雨水量按照汕头市暴雨强度公式及计算图表计算，设计重现期按不低于 2 年一遇考虑。雨水的排放是以就近排放为原则，结合地形，沿规划区道路布置雨水管道。

第三十条 电力工程规划

根据镇总体规划，规划区用电由和平 110KV 变电站供应。

电缆网络采用 PVC 管预埋的形式，原则上沿道路的东、南侧埋设，用电单位设 10KV/220（380）V 的变配电站房。

第三十一条 通信工程规划

规划区移动通讯基础设施（微基站）应按照移动通信部门明确的数量、布局设置方式等要求进行落实，设施设置满足 5G 通信技术要求，同时符合《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》及相关规范。

通信线路采用 PVC 管埋地的形式，原则上沿道路西、北侧铺设。

第三十二条 燃气工程规划

燃气管网线路采用管道埋地的形式，沿道路西、北侧铺设。

第三十三条 工程管线综合规划

规划各类管线采用地下敷设的方式，各专业管线的埋深要满足各种管线的最小覆土深度要求，管线与建筑物、道路及管线与管线之间的水平和垂直距离应满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）要求。当规划工程管线竖向位置发生矛盾时，按下列规定处理：压力管线让重力自流管线；可弯曲管线让不易弯曲管线；分支管线让主干管线；小管径管线让大管径管线。

第八章 综合防灾控制

第三十四条 排涝规划

排涝标准：设计重现期按不低于20年一遇。

第三十五条 抗震防灾规划

防震标准：规划抗震设防烈度为Ⅷ度，设计基本地震加速度值为0.20g。

规划将主干路等作为城市避震主要疏散通道；利用公园、绿地、广场、

学校操场、体育场和其它空地为避震疏散场地，疏散场地服务半径不大于500米，紧急避震疏散场地人均有效避难面积应符合相关规定。

第三十六条 消防规划

结合城市给水系统建设消火栓，市政消火栓的间距不应超过120米，道路宽度超过60米时，宜在道路两侧设置消火栓，并宜靠近十字路口，消防给水管道的最小管径不得小于DN150，规划城市道路上的给水管道管径不小于DN200。

第三十七条 人防工程规划

人防标准按国家确定的二类人防重点城市标准进行规划。

结合战时疏散和平时抗震防灾和消防的要求，合理修建地下商场、停车场、活动场所，以及各种物资仓库，进行地下空间开发，建设地下人防工程；城市规划区内建设民用建筑的，应当按照《汕头市人民防空管理办法》规定配套修建防空地下室。

第三十八条 地质灾害防治规划

项目应避免大挖大建及对原有地形地貌的破坏，应避开崩塌、滑坡、沉降等灾害地质地段，对一些可能引起次生灾害的设施应加强防护和隔离措施，并在建设过程中应加强地质详勘工作，如遇可能产生地质灾害隐患的地段，应采取相应的防护措施。

第九章 空间管制要求

第三十九条 “四线”类型

本规划划定的“四线”类型有：城市蓝线和城市绿线。属于“四线”控制的地块，其建设应符合相关规定。

规划划定城市蓝线1处，总用地面积0.22公顷。

规划划定城市绿线1处，总用地面积0.65公顷。

蓝01、绿01为控制性详细规划中城市蓝线和城市绿线，用地规模不得减少，位置不得改变。

第十章 其他控制要求

第四十条 地下空间控制要求

规划各建设地块除相关规定之外，在满足交通、消防等各类规范要求的前提下，可根据需要在地下空间开发建设所需公益性设施，如停车、配电、人防及相应级别的市政等设施。地下空间不得安排住宅、敬老院、托幼园所、学校等不利于通风采光、消防、卫生、安全的建设项目。

第十一章 城市设计指导原则

第四十一条 片区环境特征综述

本次局部修编范围北侧为山体，这些都是创造自然景观与人文景观和谐统一的生活环境所应充分利用的重要景观要素。

第四十二条 城市设计目标

保持现有有利自然因素的基础上，合理安排各功能区，完善和优化人工环境，建立和谐发展的宜居社区的可持续发展环境。

第四十三条 城市设计指导原则和控制要求

规划依托片区具有的山体生态环境要素，提高片区的人文品质。

在建设实施时，应控制地块建设对主干道等城市景观界面的环境影响。

第十二章 规划实施的措施与建议

第四十四条 规划管理措施

1、加强规划管理

贯彻执行《城乡规划法》，进一步强化规划的监督管理。规划确定之后，任何人都无权随意更改，要按依法依程序修编。规划部门要加强规划实施情况的检查监督。在本规划区范围内任何单位和个人进行建设，都必须遵循本规划。

2、完善政策配套

应编制和完善土地使用的各项政策规定，运用经济手段调控和引导土地应加强规划法制建设，完善法律体系，以法治进行城市规划、建设和管理，提高规划的法律地位，严格查处违法占地和违法建设行为，保证本规划的实施。

第四十五条 规划分期实施建议

结合片区土地手续条件及发展需求情况，合理确定地块的实施时序。

第十三章 附则

第四十六条 解释权归属

本规划文本解释权归属汕头市潮阳区和平镇人民政府。

第十四章 公示征求意见采纳情况

第四十七条 规划征询意见采纳情况

《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)》(方案)于2019年11月在汕头市自然资源局潮阳分局网站进行公示。公示结束后，未收到相关反馈意见。

表 1 城乡用地汇总表

用地性质代码			用地性质名称	用地面积 (k m ²)	占比 (%)
大类	中类	小类			
H			建设用地	4.37	95.20
	H1	城乡居民点建设用地		4.37	—
		H11	城镇建设用地	4.37	—
		H14	村庄建设用地	—	—
	H2	区域交通设施用地		—	—
		H21	铁路用地	—	—
		H22	公路用地	—	—
		H23	港口用地	—	—
		H24	机场用地	—	—
	H25	管道运输用地	—	—	
	H3	区域公用设施用地		—	—
	H4	特殊用地		—	—
		H41	军事用地	—	—
		H42	安保用地	—	—
	H5	采矿用地		—	—
H9	其他建设用地		—	—	
N			非建设用地	0.22	4.80
	N1	耕地		—	—
	N2	园地		—	—
	N3	林地		—	—
	N4	草地		—	—
	N5	湿地		—	—
	N6	陆地水域		0.22	—
	N7	海洋		—	—
	N8	其他非建设用地		—	—
合计			4.59	100	

表 2 城镇建设用地平衡表

序号	用地代码	用地类别	面积（公顷）	占城镇建设用地比例
1	R21/B1	住宅用地/商业用地	2.33	53.32%
2	B41	加油加气站用地	0.43	9.84%
3	G1	公园绿地	0.65	14.87%
4	S1	城市道路用地	0.96	21.97%
合计			4.37	100.00%

表 3 村庄建设用地汇总表(本项目无此项)

表4 控制单元及地块控制指标一览表

地块编码	用地性质	用地性质代码	兼容用地性质	兼容用地性质代码	容积率	净(实)用地面积(m ²)	地面以上计容建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)			公共服务设施(m ²)	市政公用设施	停车配建比例(%)	备注
										A≤15000	15000<A≤50000	A>50000				
										A为住宅用地面积(平方米)						
X01-01	公园绿地	G1	-	-	-	6456.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
X01-02	住宅用地/商业用地	R21/B1	-	-	>1.0, ≤2.1	15238.81	>15238.81 ≤32001.50	≤35	≤30	≥24	≥28	-	-	-	≥30	商业计容建筑面积不大于计容总建筑面积的20%
X01-03	加油加气站用地	B41	-	-	≤1.0	4306.15	≤4306.15	≤40	≤24	≥10			-	公共厕所	-	
X01-04	住宅用地/商业用地	R21/B1	-	-	>1.0, ≤2.1	8066.87	>8066.87, ≤16940.43	≤35	≤30	≥24	-	-	-	-	≥30	商业计容建筑面积不大于计容总建筑面积的20%

说明:

- (1) 本规划图则中各建设地块土地使用强度相关指标均采用建设用地净(实)用地进行控制。
- (2) 各建设地块地面以上计容建筑面积参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关规定执行;不计容积率的公共开放空间,不得封闭,不得改变使用性质。
- (3) 各用地单位需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施。
- (4) 各建设地块地下空间使用须符合文本的相关要求并按市政府有关规定执行。
- (5) 各建设地块停车配建比例为停车面积与地面以上计容建筑面积的比率。
- (6) 各规划地块建(构)筑物海拔限高必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施(含微波通讯)通道、军事设施等净空要求,以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求。
- (7) 各建筑类别退让控制线参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关建筑类别的各项退让要求执行。

- (8) 机动车出入口设置须满足文本、图则相关规定，并符合有关法规、规章、规范的要求。
- (9) 规划地块中停车充电设施配建标准按照汕头市人民政府《关于印发〈汕头市关于加快新能源汽车推广应用的工作方案〉的通知》（汕府办[2016]56号）执行。
- (10) 本规划中，各住宅地块须依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配的原则，配套养老服务、物业管理、文化和其它公共服务设施及市政公用设施用房。
- (11) 城乡规划主管部门可根据实际开发建设需要，对规划地块进行细分，细分后地块的各类建筑的混合比例、建筑密度、建(构)筑物海拔限高、绿地率、停车配建比例与细分前规划地块相同。
- (12) 本规划未列入的其他技术规定，按有关法规、规章、规范执行。
- (13) 本规划采用 85 国家高程基准，2000 国家大地坐标系。

表5 规划道路控制一览表

序号	道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	规划断面分配(m)				备注
				机动车道	分隔带	非机动车道	人行道	
1	主干道	324国道A-A	60	-	-	-	-	
2	支路	汕湛高速连接线B-B	20~26	14	-	-	(3~6)X2	
3	支路	支路H-H	10	7	-	-	1.5X2	

表6 规划交通设施一览表(本项目无此项)

表7 规划公共服务设施一览表(本项目无此项)

表8 规划绿地与广场一览表(本项目无此项)

表9 规划公用设施一览表

序号	设施类别	设施名称	数量 (处)	用地规模 (m ²)	所在地块 编码	用地状态	备注
1	环卫设施	公厕	1	-	X01-03	新增	合建

表10 城市“四线”控制要求一览表

	代码	用地类别 名称	净(实)用地面积 (m ²)	类型	控制要求	备注
城市 蓝线	蓝01	坑塘沟渠	2201.21	控规 控制	用地规模及位置均不得改变	-
城市 绿线	绿01	公园绿地	6456.18	控规 控制	用地规模及位置均不得改变	-

和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

图则

用地管控

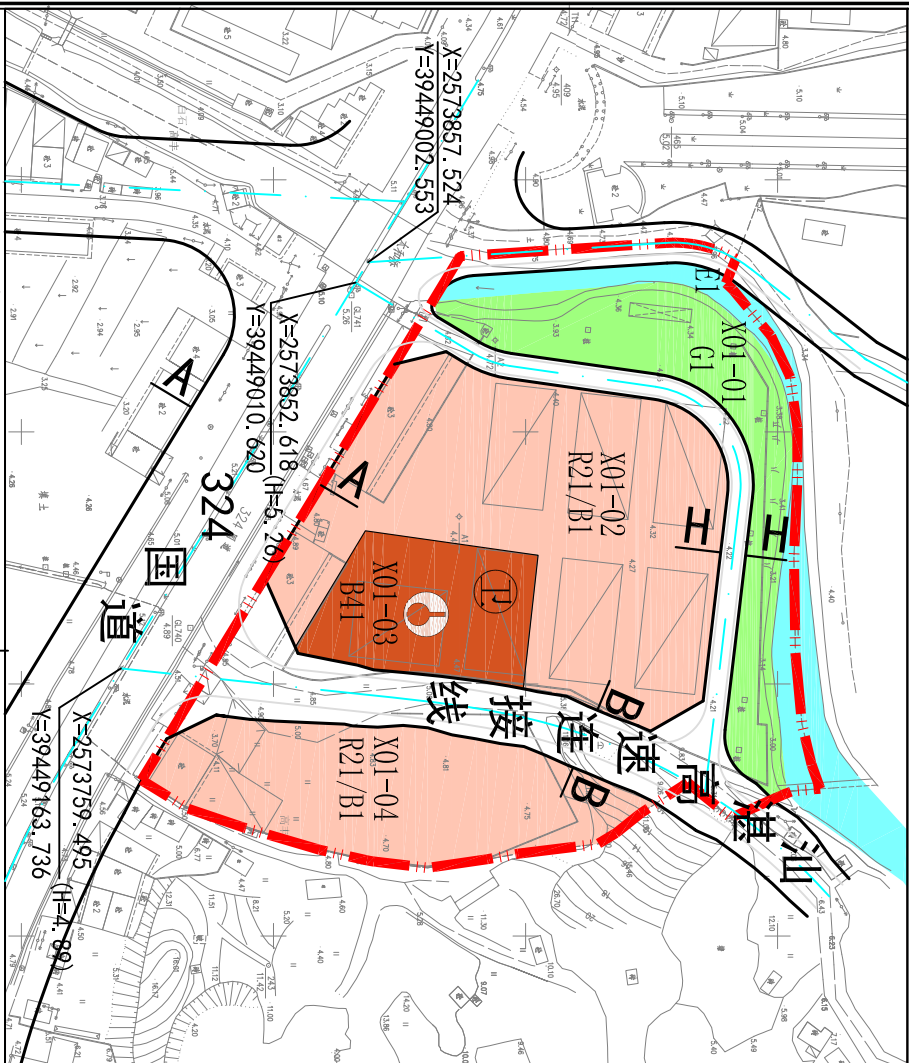
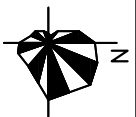
表1 分用地类型管控要求一览表

管控类型	用地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	人口规模(人)	备注
城镇建设用地	43683.53	53248.08	-	-
村庄建设用地	-	-	-	-
非建设用地	2201.51	-	-	-
总计	45885.04	53248.08	-	-

表2 非建设用地管控要求一览表

管控项目	用地面积(m ²)	管控内容
耕地	-	-
园地	-	-
林地	-	-
草地	-	-
湿地	-	-
陆地水域	2201.51	见备注
海洋	-	-
其他非建设用地	-	-

指北针和比例尺



说明

- 本规划图则各建设地块土地使用强度相关指标均采用建设用地净(实)用地进行控制。
- 各建设地块地面以上计容建筑面积参照《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》相关规定执行;不计容面积的公共开放空间,不得封闭,不得改变使用性质。
- 各用地单位需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施。
- 各建设地块地下空间使用应符合文本的相关要求并按市政府有关规定执行。
- 各建设地块停车配比按照《汕头市城市停车设施规划管理技术规定》执行。
- 各规划地块建筑(构筑物)高度按照图则要求控制,且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施(含微波通讯)通道、军事设施净空要求,以及建筑高度、建筑间距、消防等方面的要求。
- 各建设地块建筑(构筑物)高度应符合《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》相关要求;消防间距应符合《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》的要求。
- 各建设地块建筑(构筑物)高度应符合《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》的要求。
- 规划出入口设置须满足文本、图则相关规定,并符合有关法规、规章、规范的要求。
- 规划地块中停车位充电设施配建标准按照汕头市人民政府《关于印发汕头市加快新能源汽车推广应用的工作方案的通知》(汕府办[2016]56号)执行。
- 本规划中,各住宅地块须按照国家和、省、市有关法规、政策要求,按照应配尽配的原则,配套养老服务、物业管理、文化和其它公共服务设施及市政公用设施用房。
- 城乡规划主管部门可根据实际开发建设需要,对规划地块进行细分,细分后地块的各类建筑的混合比例、建筑密度、建筑(构筑物)高度、绿地率、停车位配比与细分前规划地块相同。
- 本规划未列入的其他技术标准,按有关法规、规章、规范执行。
- 本规划采用85国家高程基准,2000国家大地坐标系。

图例

- | | | | |
|--|-----------|--|--------|
| | 住宅用地/商业用地 | | 横断面符号 |
| | 加油站用地 | | 地块编号 |
| | 公园绿地 | | 控制点标高 |
| | 水域 | | 控制线范围线 |
| | 加油站 | | |
| | 公共厕所 | | |

道路控制

序号	道路等级	道路名称	红线宽度(m)	规划断面分配(m)			备注
				机动车道	非机动车道	人行道	
1	主干道	324国道A-A	60	-	-	-	
2	支路	汕甚高速连接线B-B	20-26	14	-	-	(3-6)X2
3	支路	支路H-H	10	7	-	-	1.5X2

城镇建设用地规划控制指标一览表

地块编号	用地性质	兼容用地	兼容用地性质代码	容积率	净(实)用地面积(m ²)	地面上计容建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	公共绿地(m ²)	公共厕所	市政公共服务设施	市政公共服务设施比例(%)	备注
X01-01	公园绿地	-	-	-	6456.18	-	-	-	-	-	-	-	-	
X01-02	住宅用地	-	-	≤2.1	15238.81	>15238.81	≤95	≤30	≥24	-	-	-	-	建筑限高不超过15米
X01-03	加油站	B41	-	≤1.0	4306.15	≤4306.15	≤40	≤24	≥10	-	-	-	-	
X01-04	住宅用地/商业用地	R21/B1	-	≤2.1	8066.87	>8066.87	≤35	≤30	≥24	-	-	-	-	建筑限高不超过15米

和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划 (局部修编-324 国道北侧)

技术文件

- ◆ 规划说明书
- ◆ 图集

☐ 汕头市潮阳区规划设计研究院

2021 年 5 月

目 录

第一章、概况	1
第二章、规划设计说明.....	3
第三章、市政工程规划.....	6
第四章、综合防灾控制.....	9
第五章、规划设计要求.....	11

第一章、概况

一、背景

汕头市潮阳区规划设计研究院于 2007 年 12 月编制《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划》，2015 年 5 月对《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划》进行动态修编，2015 年 11 月 28 日潮阳区政府批准实施《和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(修编)》。该控规实施以来，能较好地指导了该片区的规划建设，至今片区的南侧大部分已建成。

随着和平镇的经济的发展，城镇建设情况已发生很多变化，为适应汕湛高速公路（和平段）与 324 国道连接线线形调整的需求和与潮阳区金浦街道梅花工业园区规划相互衔接的需要，并落实《汕头市成品油零售体系“十三五”发展规划(2016-2020 年)》中潮阳区“十三五”加油站布点规划相关要求的要求，对涉及原控规 324 国道北侧相关规划地块进行调整，以符合现阶段规划管理的要求。

二、现状概况

1、位置与范围

和平镇高丰居委太和坑片区位于潮阳区和平镇高丰居委 324 国道路段，涉及现状用地属高丰居委，东北毗邻金浦街道，西与和平镇白石居委交界，中间有 324 国道穿过。片区规划总用地面积 43.34 公顷。

本次控规局部修编范围位于原控规 324 国道北侧，规划总用地面积 4.59 公顷。

2、现状地形

本次控规局部修编范围地处平原地带，地形地势比较平坦。

3、现状建设概况

本次控规局部修编范围内的已建建筑物临 324 国道布置，现状建筑以低层为主。

第二章、规划设计说明

一、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、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 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、《汕头市经济特区城乡规划条例》（2014）
- 9、《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》（2018）
- 10、《汕头市潮阳区城乡总体规划（2017--2035）》（报批稿）
- 11、《汕头市成品油零售体系“十三五”发展规划(2016-2020 年)》
- 12、《汕头市控制性详细规划全覆盖编制指引（试行版）》
- 13、城乡规划有关技术标准，技术规范。

二、规划性质与规划规模

1、规划性质

本次局部修编范围内的用地性质主要为住宅用地/商业用地、加油加气站用地和公园绿地。

2、规划规模

本次局部修编范围总用地面积为 4.59 公顷（计至道路）。

三、规划原则

1、生态优先原则。规划要坚持“绿水青山就是金山银山”，坚持生态优先、绿色发展，构建城市生态网络，提高城市与生态的相融性。

2、特色彰显原则。规划要充分挖掘地方环境内涵，彰显地域文化特色，注重特色地区的保护和整体景观的塑造。

3、统筹兼顾原则。规划要处理好局部与整体、近期与长远、经济建设与社会发展、城市建设与环境保护、刚性控制与弹性引导等关系。

4、可操作性原则。规划要适应社会发展需要，体现公众意愿，尊重现状土地权属，合理、综合利用土地资源、配置公共资源，加强规划可操作性。

四、用地规划

本次局部修编在原控规的基础上，根据汕湛高速连接线用地红线，对汕湛高速连接线的线形进行调整，并将原控规 324 国道北侧的一类工业用地调整为住宅用地/商业用地和加油加气站用地。

1、住宅用地/商业用地

本次局部修编范围内住宅用地/商业用地可以适当发展较高层次的住宅区和商业综合体，住宅开发应以多层为主。住宅用地/商业用地中的商业计容建筑面积不超过计容总建筑面积的 20%。住宅用地/商业用地面积为 2.33 公顷。

2、加油加气站用地

加油加气站用地主要布置零售加油、加气、充电站等设施，用地面积为 0.43 公顷。

3、公园绿地

沿水体布置公园绿地，面积为 0.65 公顷。

五、交通规划

本次局部修编在原控规的道路交通系统基础上，根据汕湛高速连接线

用地红线，对汕湛高速连接线的线形进行调整。

1、规划区道路共分三级，即主干路、次干路和支路。主干路为 324 国道，宽度 60M；次干路宽度为 40M（横断面布置为 4M+15M+2M+15M+4M）；支路分别为 20~26M（汕湛高速连接线，横断面布置为 3~6M+14M+3~6M）、20M（横断面布置为 3M+14M+3M）、18M（横断面布置为 2M+14M+2M）、16M（横断面布置为 3.5M+9M+3.5M）、12M（横断面布置为 2.5M+7M+2.5M）、10M（横断面布置为 1.5M+7M+1.5M）、8M（横断面布置为 8M）。

2、各地块应按规范要求配设停车场（库），以满足各地块停车的要求。

详见《城镇建设用地平衡表》。

城镇建设用地平衡表

序号	用地代码	用地类别	面积（公顷）	占城镇建设用地比例
1	R21/B1	住宅用地/商业用地	2.33	53.32%
2	B41	加油加气站用地	0.43	9.84%
3	G1	公园绿地	0.65	14.87%
4	S1	城市道路用地	0.96	21.97%
合计			4.37	100.00%

第三章、市政工程规划

考虑到本次局部修编范围与原控规规划区市政设施密切相关，因此本次市政工程规划将本次局部修编范围和原控规规划区合并作为一个整体进行规划。

一、给水工程规划

1、现状

规划区内尚未形成给水管网网络。

2、用水量预测

用水指标参照国家标准《城市给水工程规划规范》的单位用地用水量指标，居住用地采用 120 吨/公顷·日，公共管理与公共服务设施用地和商业服务业设施用地采用 80 吨/公顷·日，工业用地采用 150 吨/公顷·日，道路用地采用 25 吨/公顷·日，公用设施用地采用 35 吨/公顷·日，绿地采用 20 吨/公顷·日，根据规划区各种用地面积进行计算，预计规划区规划总用水量约为 3600 吨/日。

3、管网规划

规划供水管网采用环状管网，沿规划区道路布置给水管。

二、排水工程规划

1、现状

规划区内尚未形成排水管网网络。

2、排水体制

按照镇总体规划，本规划区采用雨污分流排水体制。污水通过管道收集，排往镇污水处理厂集中处理。雨水就近排入附近现状水渠。

3、污水系统规划

(1)、污水量预测

选用污水排除率（取 0.80）来计算，即污水量按照总用水量的 80%计，本规划区的污水量预计约为 2880 吨/日。

(2)、污水系统规划

严格按照分流制进行污水收集，以保护环境。污水管道的计算按照各用地性质单位面积的污水量进行计算，在穿过排水沟时采用倒虹吸。详见《排水工程规划图》。

4、雨水系统规划

(1)、雨水设计标准

规划采用汕头市暴雨强度公式。

(2)、雨水排放

雨水的排放是以就近排放为原则，结合地形，沿规划区道路布置雨水管道。

三、电力、电信工程规划

1、电力工程规划

(1)、现状

规划区尚未形成电力管网网络。

(2)、用电负荷预测

参照国家标准《城市电力规划规范》的规划单位建设用地负荷指标，居住用地用电指标采用 300 千瓦/公顷，公共管理与公共服务设施用地和商业服务业设施用地用电指标采用 800 千瓦/公顷，其它用地用电指标采用

500 千瓦/公顷，根据规划用地面积进行计算，则最高供电负荷约为 1.5 万千瓦。

(3)、电源规划

根据镇总体规划，规划区用电由和平 110KV 变电站供应。

(4)、电网规划

电缆网络采用 PVC 管预埋的形式，沿道路的东、南侧埋设，用电单位设 10KV/220V(380V)的变配电站房。

2、电信工程规划

(1)、现状

规划区内尚未形成电信管网网络。

(2)、网络规划

通信线路采用 PVC 管埋地的形式，沿道路西、北侧铺设。

四、燃气工程规划

(1)、现状

规划区内尚未形成燃气管网网络。

(2)、网络规划

燃气管网线路采用管道埋地的形式，沿道路西、北侧铺设。

第四章、综合防灾控制

一、排涝规划

排涝标准：设计重现期按不低于20年一遇。

二、抗震防灾规划

防震标准：规划抗震设防烈度为Ⅷ度，设计基本地震加速度值为0.20g。

规划将主干路等作为城市避震主要疏散通道；利用公园、绿地、广场、学校操场、体育场和其它空地为避震疏散场地，疏散场地服务半径不大于500米，紧急避震疏散场地人均有效避难面积应符合相关规定。

三、消防规划

结合城市给水系统建设消火栓，市政消火栓的间距不应超过120米，道路宽度超过60米时，宜在道路两侧设置消火栓，并宜靠近十字路口，消防给水管道的最小管径不得小于DN150，规划城市道路上的给水管道管径不小于DN200。

四、人防工程规划

人防标准按国家确定的二类人防重点城市标准进行规划。

结合战时疏散和平时抗震防灾和消防的要求，合理修建地下商场、停车场、活动场所，以及各种物资仓库，进行地下空间开发，建设地下人防工程；城市规划区内建设民用建筑的，应当按照《汕头市人民防空管理办法》规定配套修建防空地下室。

五、地质灾害防治规划

项目应避免大挖大建及对原有地形地貌的破坏，应避开崩塌、滑坡、沉降等灾害地质地段，对一些可能引起次生灾害的设施应加强防护和隔离措施，并在建设过程中应加强地质详勘工作，如遇可能产生地质灾害隐患

的地段，应采取相应的防护措施。

第五章、规划设计要求

一、建筑退让红线规定

建筑物退道路红线参照《汕头经济特区城乡管理技术规定》执行。

二、建筑限高

住宅用地/商业用地建筑高度不超过 30 米，加油加气站建筑高度不超过 24 米。

建筑间距参照《汕头经济特区城乡管理技术规定》执行。

三、容积率、建筑密度、绿地率

住宅用地/商业用地容积率控制在控制在 1.0 以上、2.1（含 2.1）以下，建筑密度不大于 35%，绿地率 G ： $A \leq 15000$ 平方米， $G \geq 24\%$ ； 15000 平方米 $< A \leq 50000$ 平方米， $G \geq 28\%$ （ A 为住宅用地面积）。

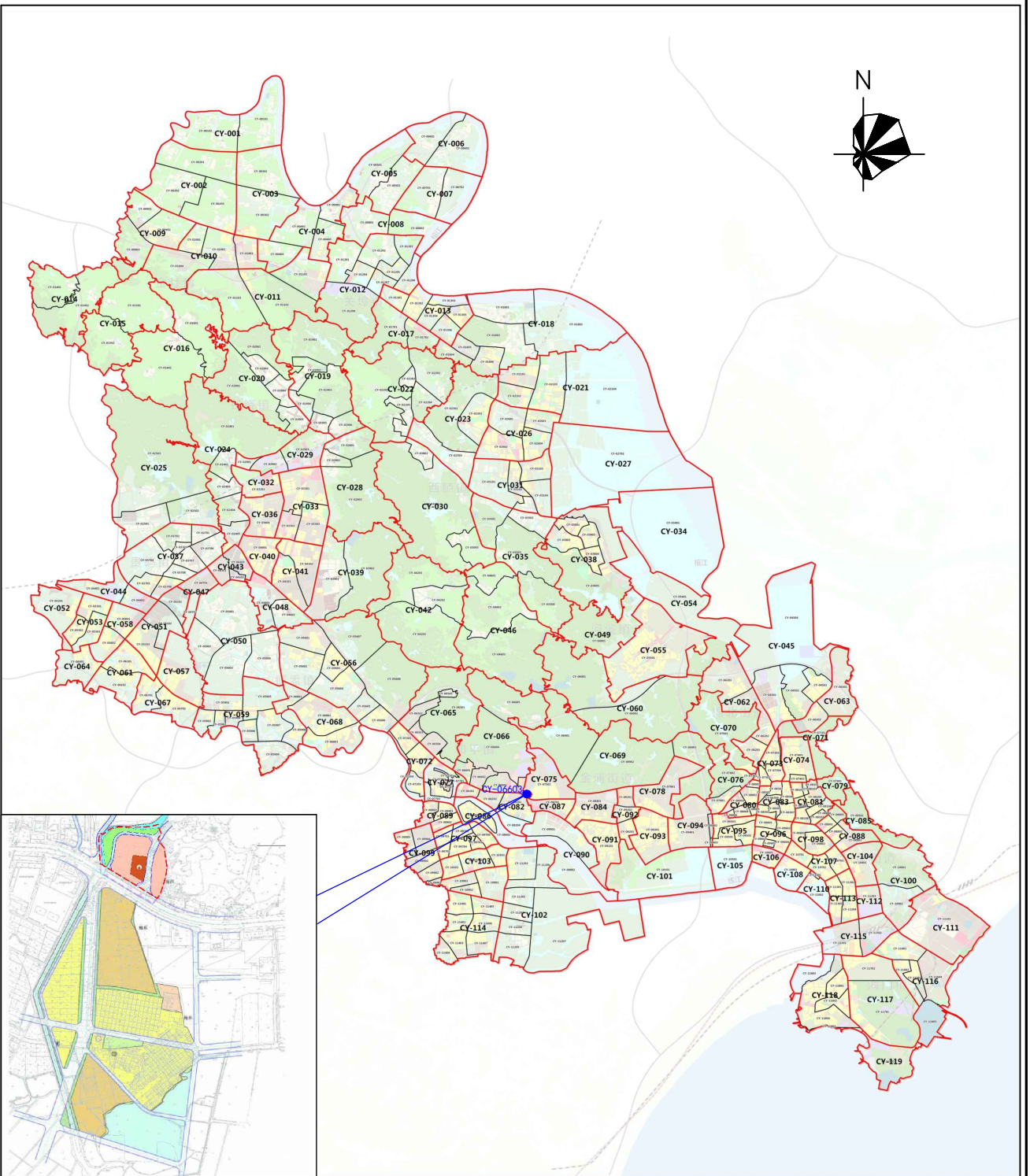
加油加气站用地容积率控制在 1.0（含 1.0）以下，建筑密度不超过 40%，绿地率不低于 10%。

图纸目录：

1. 位置图
2. 土地利用现状图
3. 现状用地权属图
4. 土地利用规划图
5. 道路系统规划图
6. 竖向规划图
7. 公共服务设施规划图
8. 城市“四线”控制图
9. 给水设施规划图
10. 污水设施规划图
11. 雨水设施规划图
12. 电力设施规划图
13. 通信设施规划图
14. 燃气设施规划图
15. 防灾设施规划图

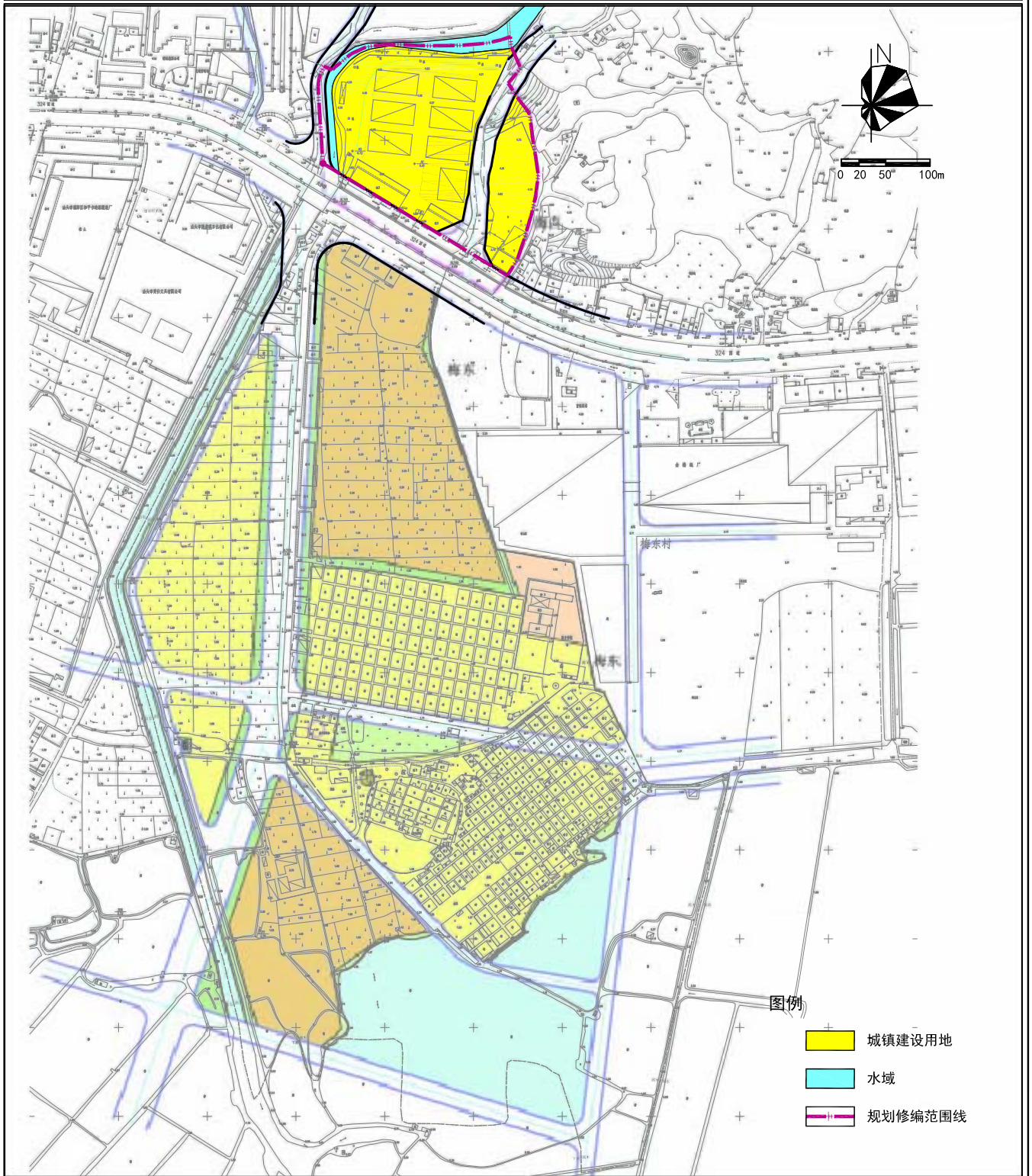
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

位置图



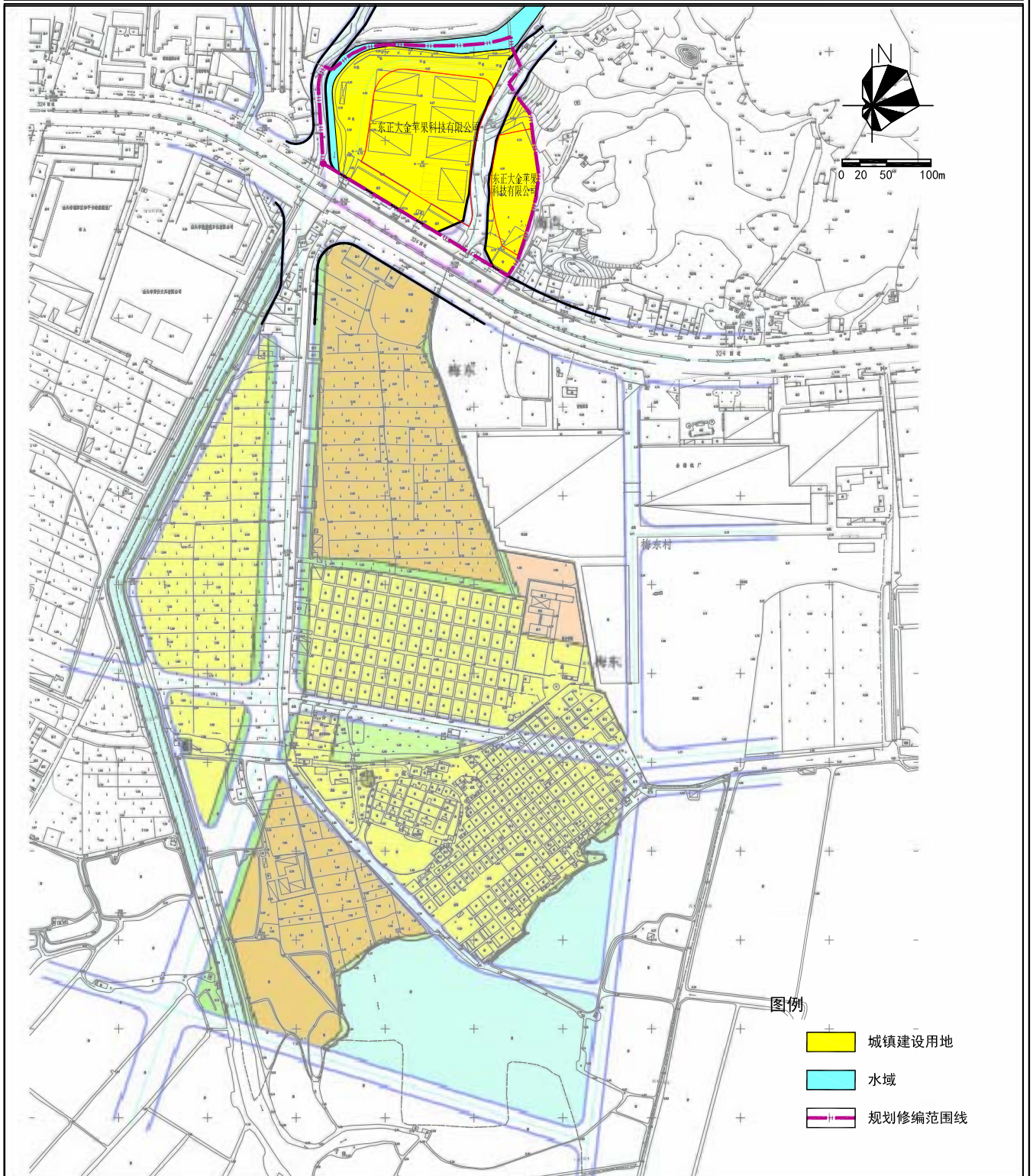
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

土地利用现状图



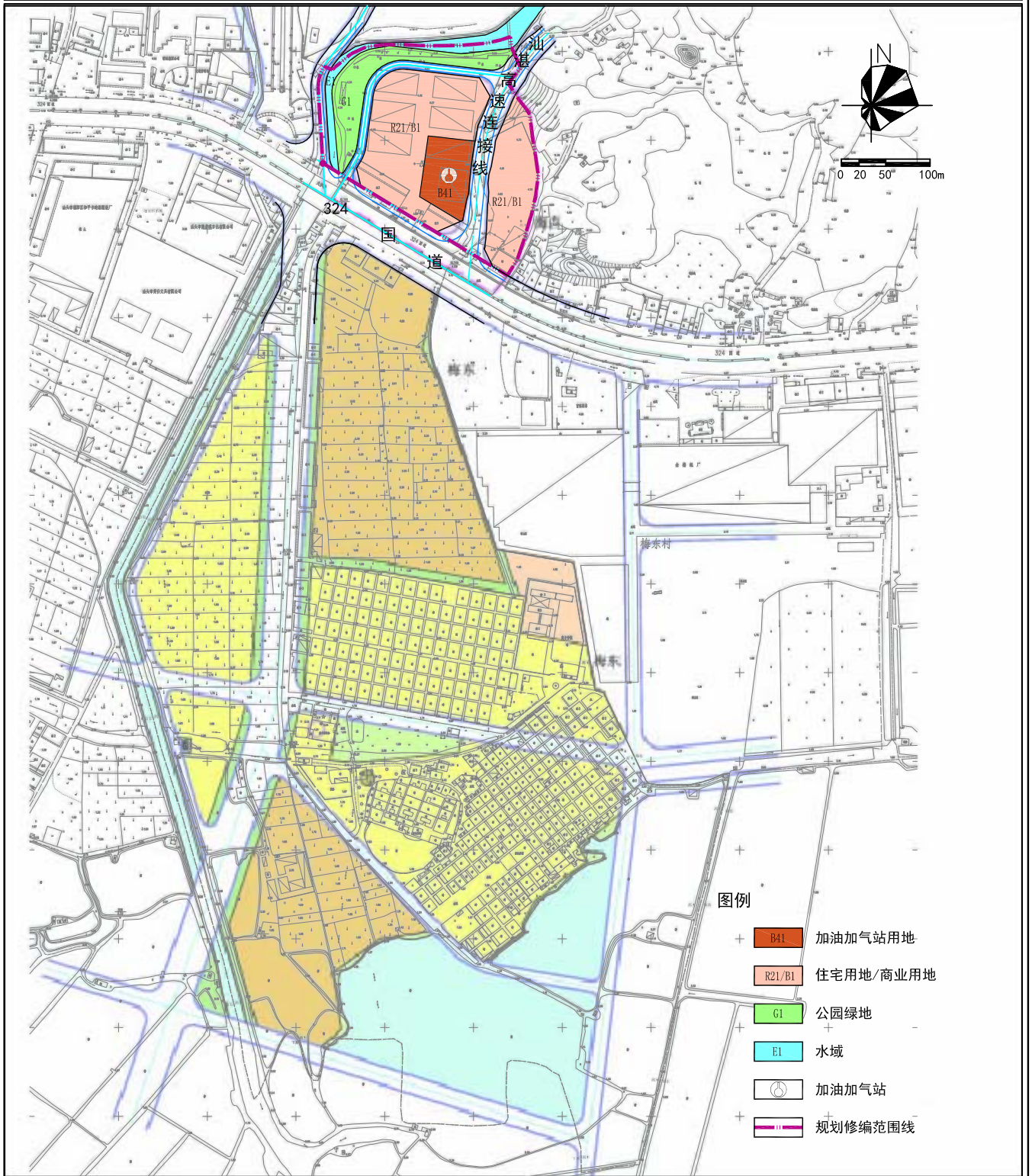
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

现状用地权属图



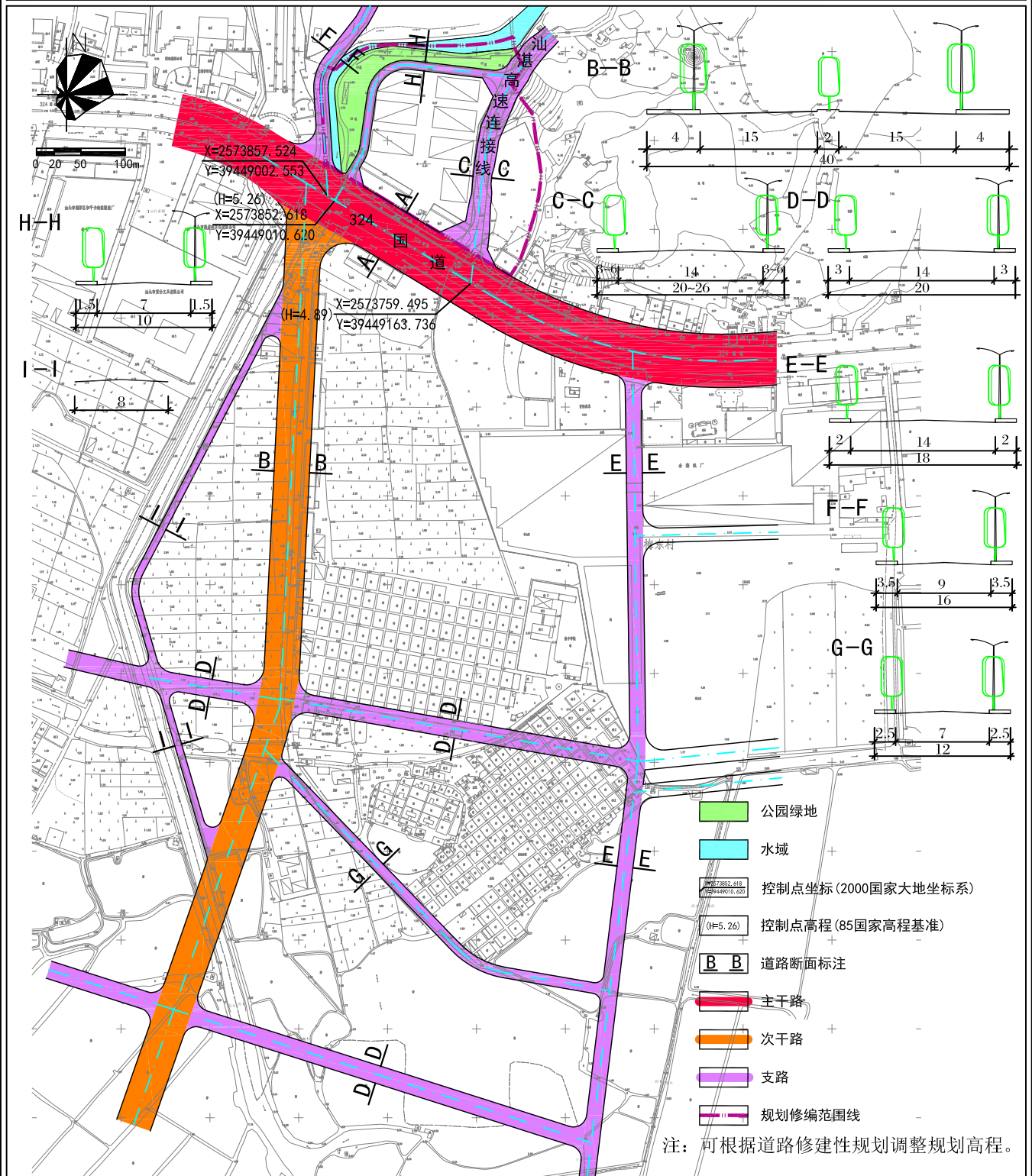
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

土地利用规划图



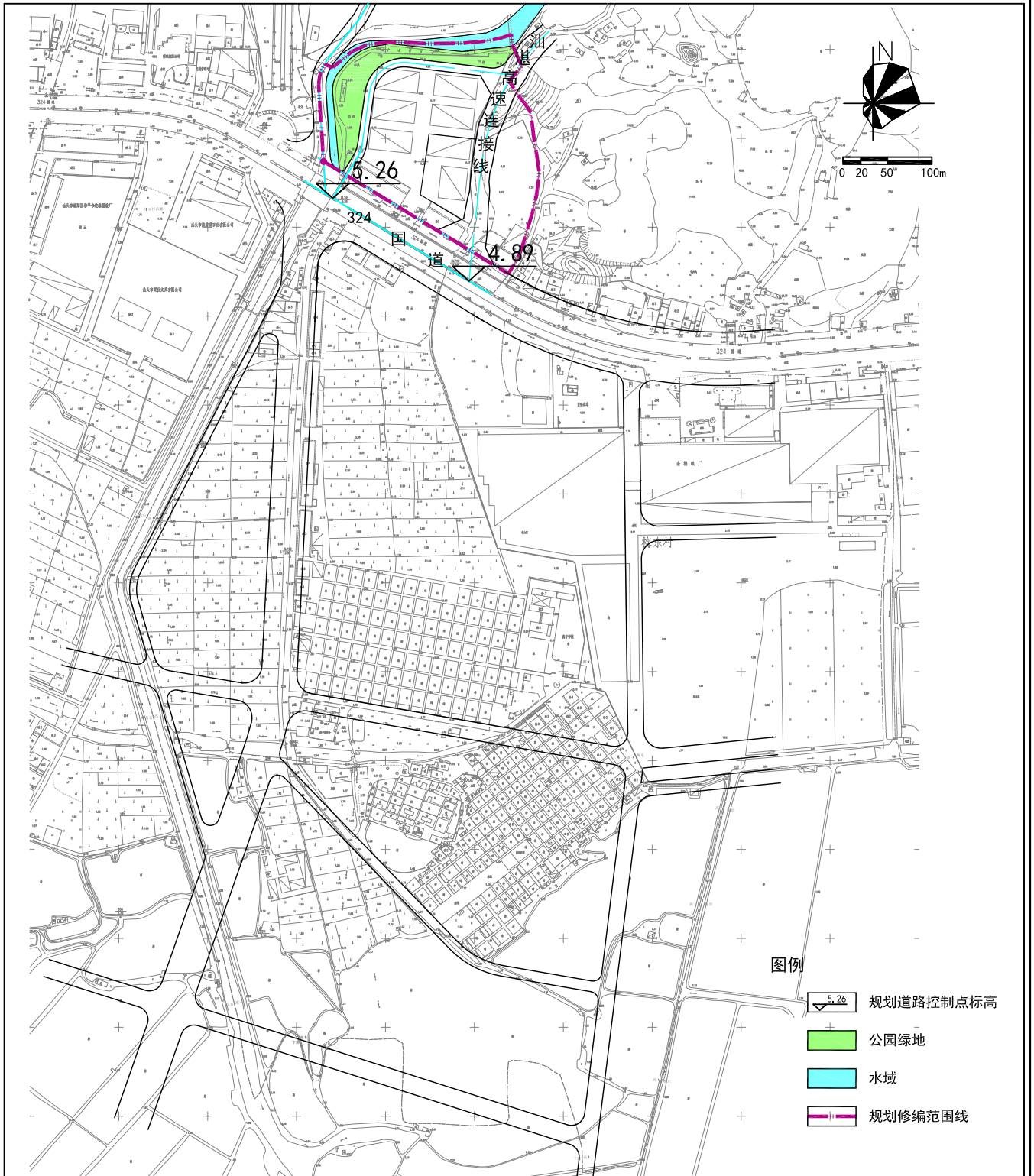
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

道路系统规划图



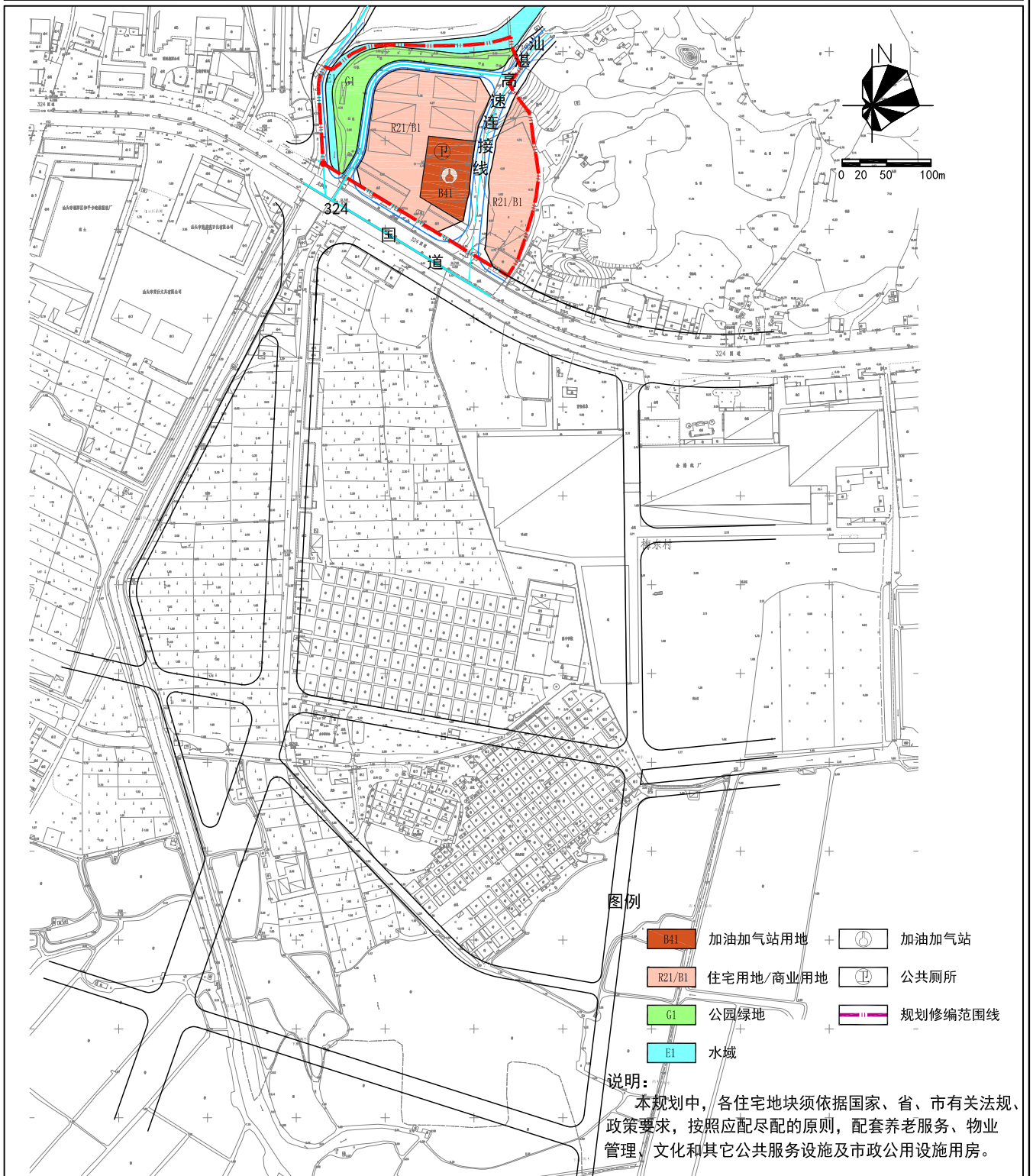
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

竖向规划图



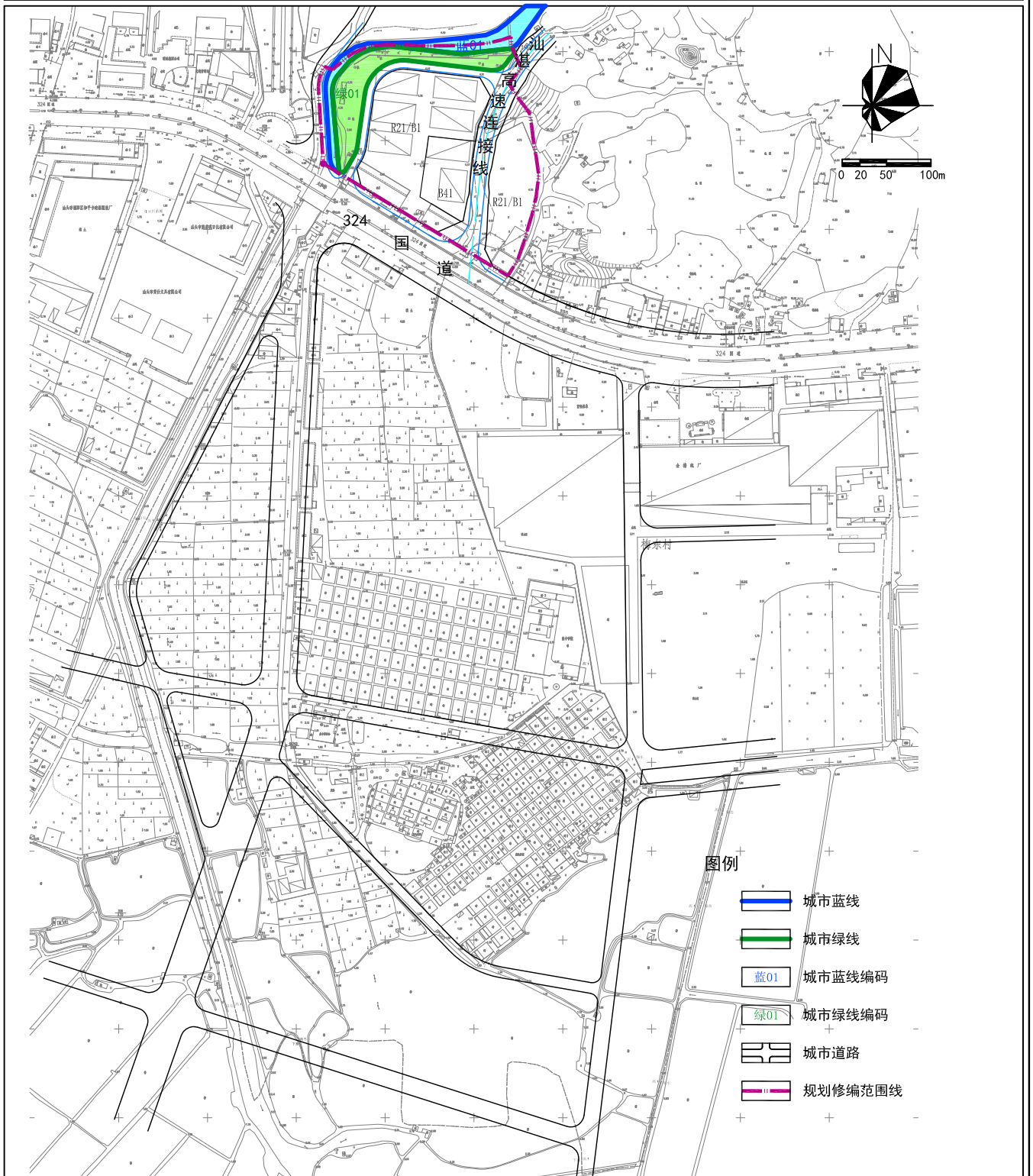
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

公共服务设施规划图



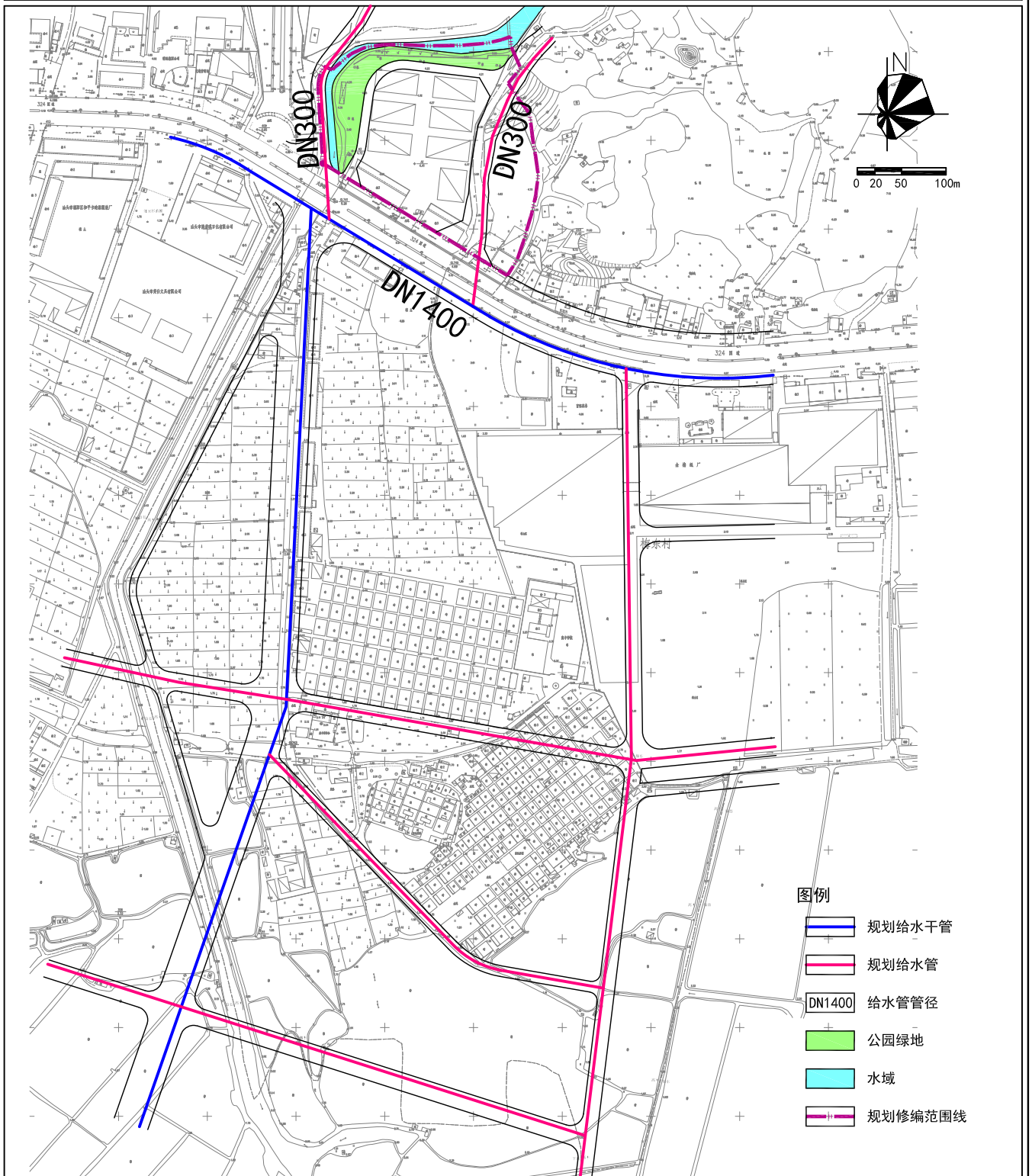
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

城市“四线”控制图



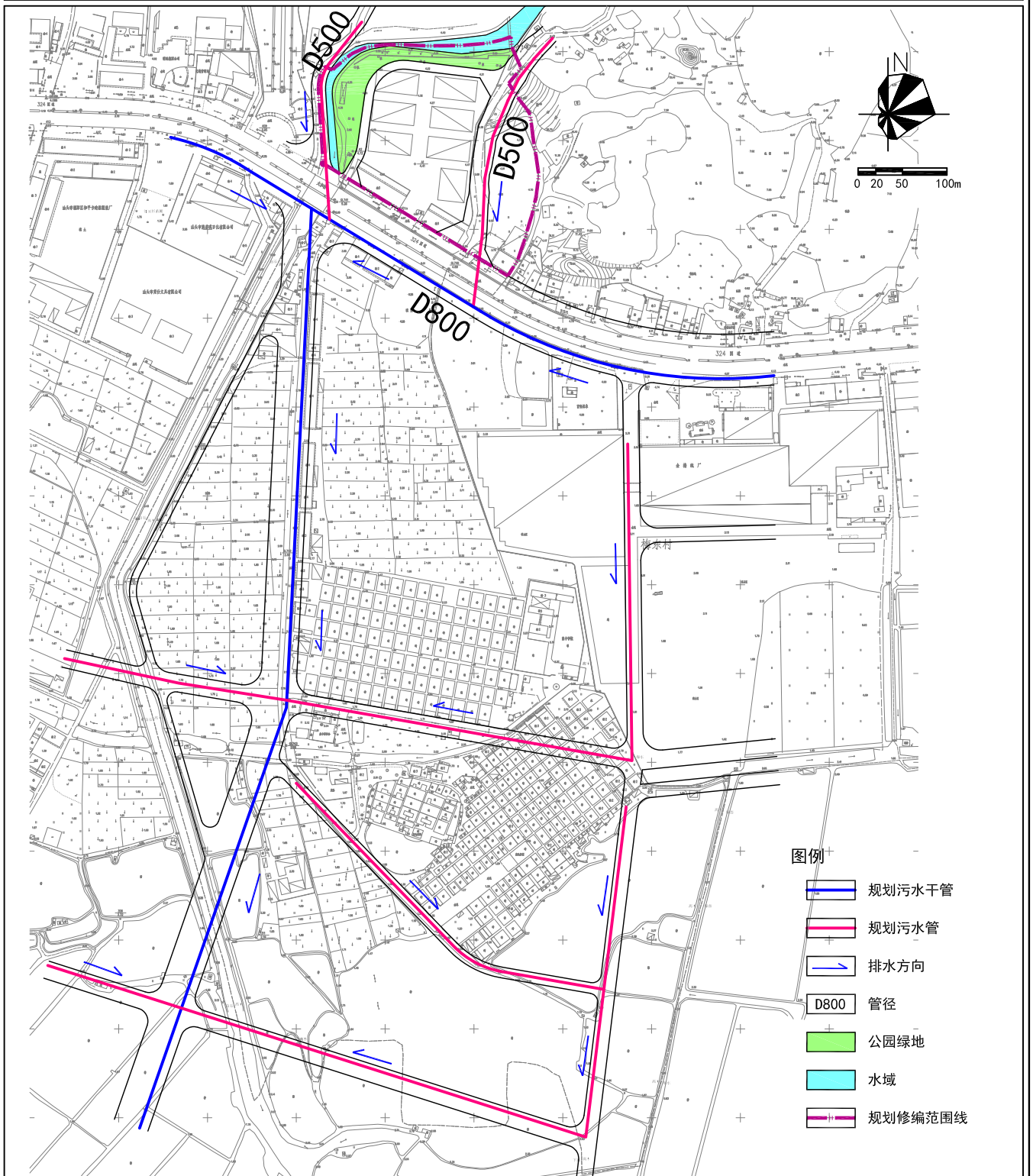
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

给水设施规划图



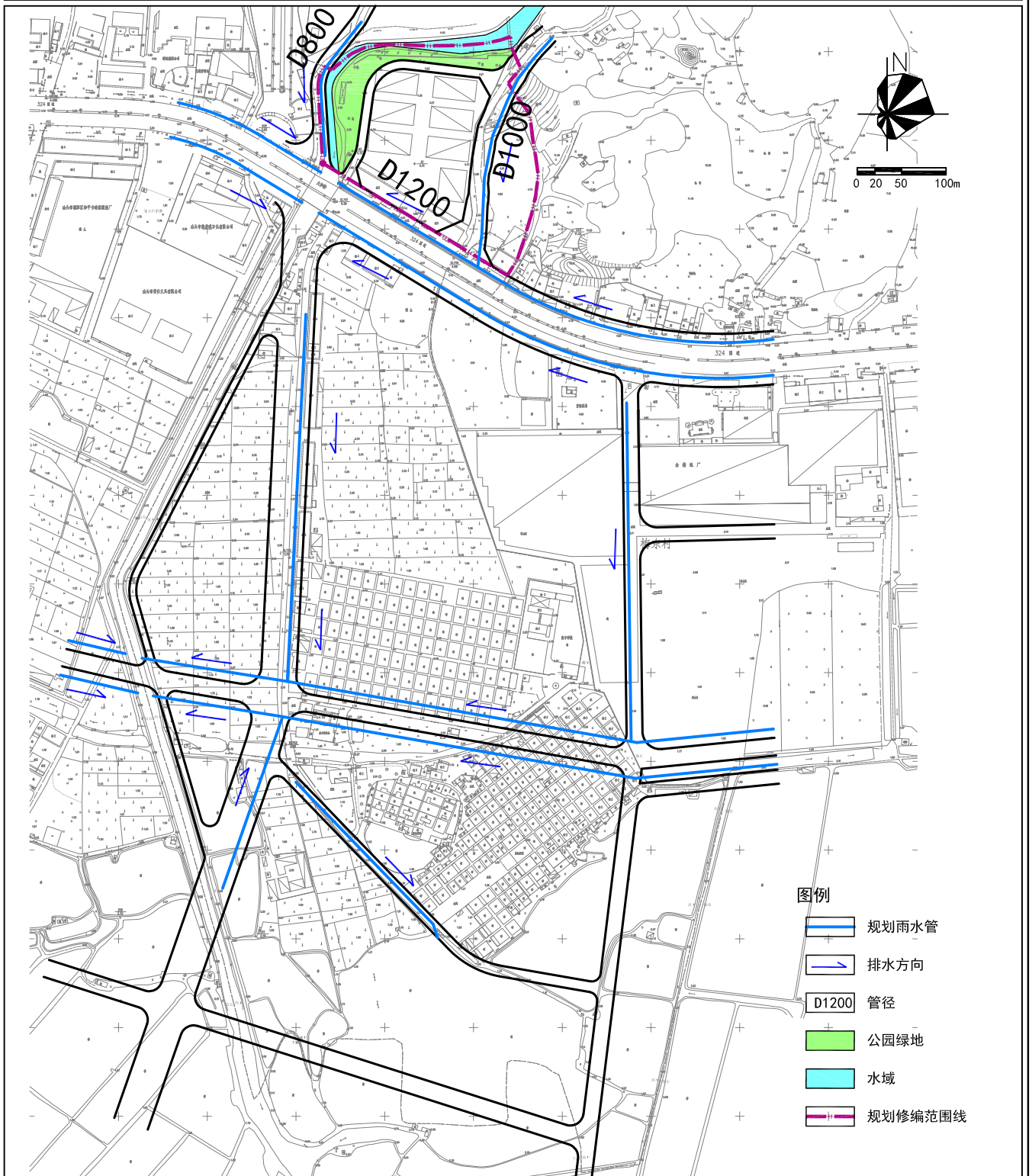
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

污水设施规划图



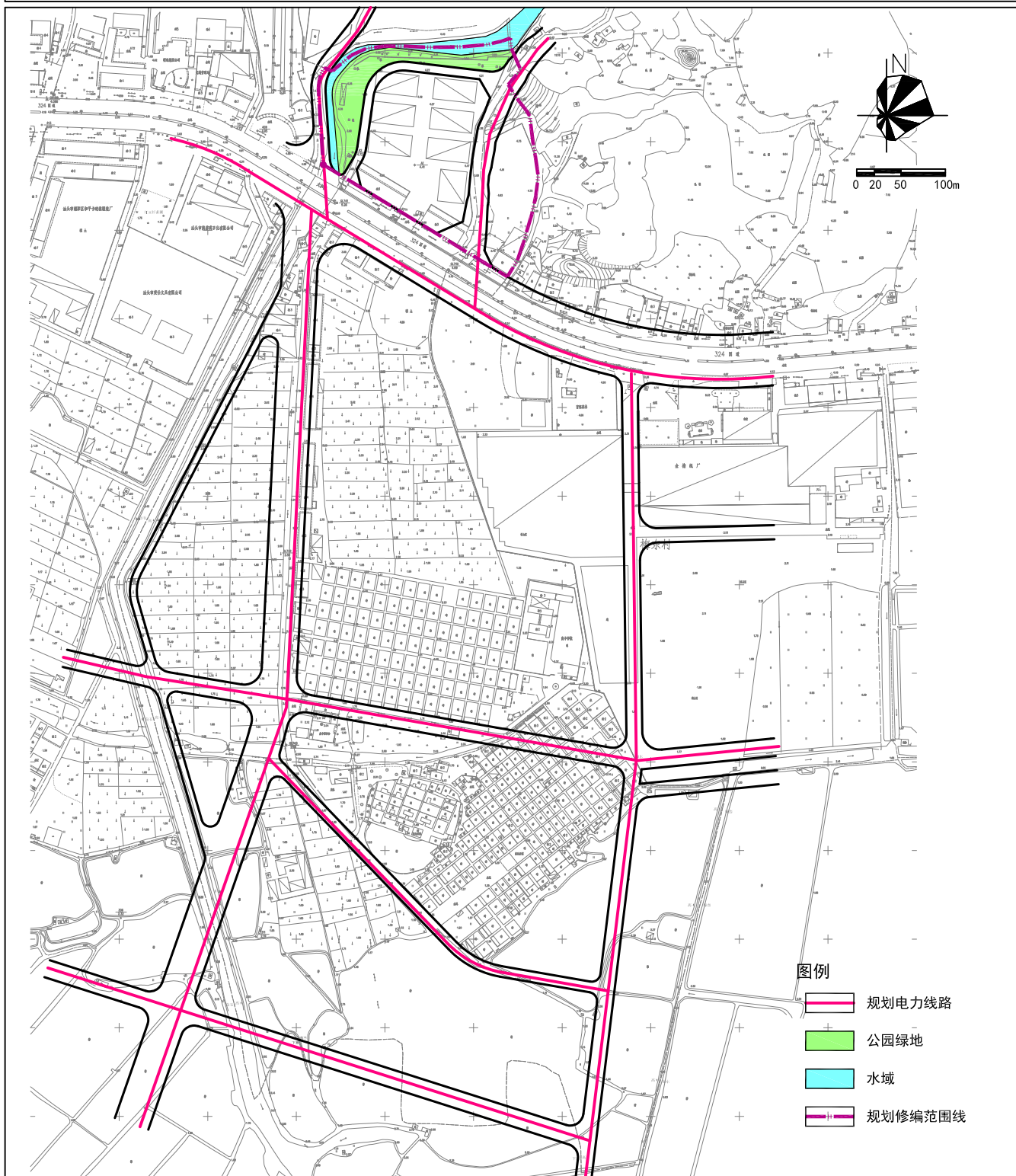
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

雨水设施规划图



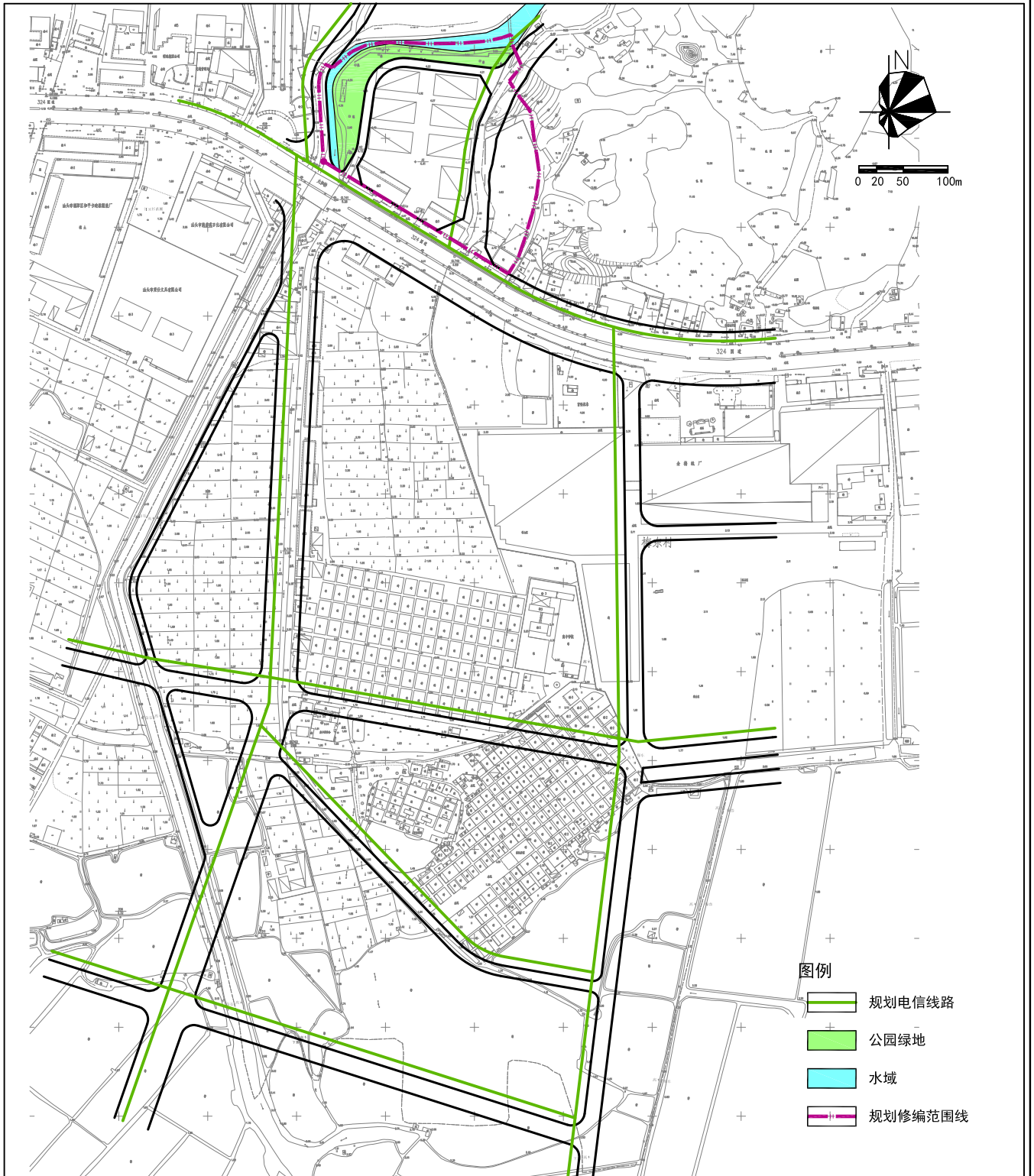
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

电力设施规划图



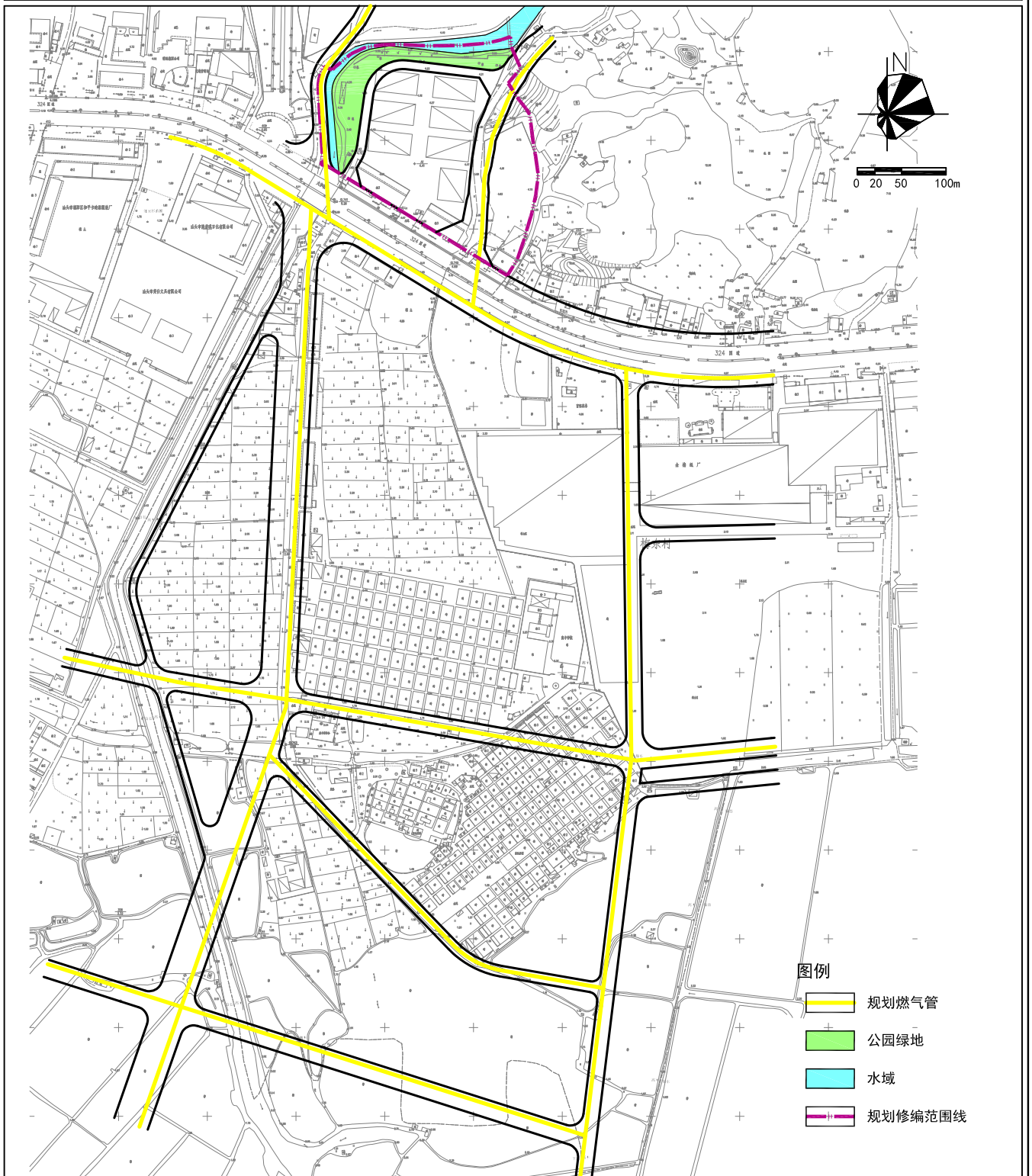
和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

通信设施规划图



和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

燃气设施规划图



和平镇高丰居委太和坑片区控制性详细规划(局部修编-324国道北侧)

防灾设施规划图

