

《汕头市潮阳区棉北街道
五联东南片区控制性详细规划》
局部修编论证报告
(李德学校周边地块)

汕头市潮阳区规划设计研究院
2023年04月

目录

一、项目基本情况	1
二、规划依据	3
三、局部修编必要性分析	4
四、局部修编可行性分析	6
五、局部修编合法性分析	8
六、局部修编的主要内容	9
七、局部修编论证结论	10
附图 1：区位分析图	11
附图 2：用地现状图	12
附图 3：原控规土地利用规划图	13
附图 4：土地利用规划调整意向图	14
附件 1：《备忘录（2023）1 号》	15

一、项目基本情况

1、项目背景

2010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《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》的编制任务，该控规于2010年5月14日获汕头市潮阳区人民政府批准实施（汕潮阳府办复函〔2010〕120号）。2023年3月，汕头市潮阳区棉北街道办事处委托汕头市潮阳区规划设计研究院对《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》01地块、03地块局部调整规划用地性质进行论证。

为贯彻落实上级关于推进教育高质量发展要求，加快推动潮阳区教育事业高质量发展相关工作，根据李德学校扩建的用地需求，需要对《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》01地块、03地块的局部规划用地性质进行调整。其次，潮阳区围绕打造区域文化高地的目标任务，规划建设区文化馆和图书馆，选址于东山公园东侧（东山兵营及周边区域），涉及到的广州军区政治部汕头联络站东山兵营用地需要分别置换至棉北街道五联东南片区、棉北街道五联东片区，其中五联东南片区01地块的规划用地性质需要进行相应调整。此外，为提升片区建设用地效能，提高建设用地集约利用水平，完善片区的服务设施配套，都需要对《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》李德学校周边地块进行局部修编。因此，2023年4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《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》局部修编（李德学校周边地块）进行论证。

2、项目区位

汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区位于潮阳中心城区的北部，

涉及的村居主要有五二社区、五三社区 2 个村居。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。

汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区规划编制范围为：西至 234 国道，东临石音坑水库，北至五联东片区，南至林厝山、水吼水库，规划总用地面积 88.722 公顷。

3、局部修编论证范围

本次控规局部修编论证范围是《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》北部的李德学校周边地块，东至 30 米规划道路，西至 14 米规划道路，北至 324 国道，南至 14 米规划道路，规划用地面积为 4.59 公顷。本次论证范围内的用地执行修编后的控规，论证范围外的用地执行《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》。

4、现状概述

本次论证范围内地势较为平坦，地域独立，地块规整。周边用地以居住用地、工业用地为主。

（1）现状建设情况

本次论证范围内已建成小学一所（李德学校）、零散厂房及民房，其余用地目前尚未开发建设。

（2）道路建设情况

本次论证范围北临 324 国道，南侧已建成新旗杆路（砼路面，道路宽度 7 米）连接 324 国道，对外交通方便。

（3）用地权属

本次论证范围相关地块的用地权属情况较简单，除已办理用地手续面积 5.69 亩外，其余用地为村集体用地，目前正在履行转为国有建设用地、农转用等相关手续。

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、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 5、《城市居住区规划设计标准》（2018）
- 6、《社区生活圈规划技术指南》（2021）
- 7、《广东省城乡规划条例》（2013）
- 8、《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005）
- 9、《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2005）
- 10、《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》（2022）
- 11、《汕头经济特区城乡规划条例》（2014）
- 12、《汕头经济特区城镇中小学校幼儿园规划建设和保护条例》（2018）
- 13、《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）
- 14、《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）
- 15、《汕头市潮阳区城乡总体规划（2017--2035）》（报批稿）
- 16、《汕头市潮阳区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（评审稿）
- 17、《汕头市控制性详细规划全覆盖编制指引（试行版）》
- 18、《汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则（暂行修

订版)》

19、《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》

20、《潮阳区棉北街道五联东片区控制性详细规划(修编)》

21、 城乡规划有关技术标准,技术规范

三、局部修编必要性分析

1、贯彻落实区委、区政府关于加快推动潮阳区教育事业高质量发展的工作要求

为全面贯彻落实汕头市打造区域教育高地的工作部署,潮阳区委、区政府提出了加快推动潮阳区教育事业高质量发展的工作要求,通过完善义务教育阶段学校布局,加大中小学师资交流力度,全面完成农村薄弱学校升级改造,均衡配置义务教育资源,推进义务教育优质均衡发展,全力建设潮阳教育高地。

潮阳区委《备忘录》(〔2023〕1号)中对棉北街道五二居委李德学校扩建用地及完善用地手续等工作提出了工作要求,本次论证范围对涉及李德学校扩建的相关地块规划用地性质调整是落实区委、区政府工作要求的需要。

2、贯彻落实省、市党代会关于推动区域文化高地建设的工作要求

潮阳区围绕打造区域文化高地的目标任务,潮阳区委、区政府决定建设区文化馆和图书馆,选址于东山公园东侧(东山兵营及周边区域),涉及到的广州军区政治部汕头联络站东山兵营用地需要分别置换至棉北街道五联东南片区、棉北街道五联东片区,其中广州军区政治部汕头联络站(五二)置换土地位置位于五联东南片区01地块,置换用地的规划用地性质需要进行相应调整。本次论证范围对涉及置

换用地的相关地块规划用地性质调整是落实区委、区政府工作要求的需要。

3、相关法规、规范实施的要求

(1) 新版用地分类标准的实施

住建部与国家质量监督总局于 2010 年 12 月 24 日联合发布《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB20137-2011），并于 2012 年 1 月 1 日开始施行，原来使用的旧用地分类标准自此作废。《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》于 2010 年 5 月经区政府批准实施，采用的是旧版用地分类标准，与现行使用的新标准存在冲突。因此，需要重新对用地规划进行用地分类调整，以适应现行控制性详细规划的编制规范，也有利于规划管理上的统一。

(2) 新版城乡规划管理技术规定等的实施

《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》在批准实施后，国家、汕头市各层面的部分相关法规、规范已做出了调整。因此，《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》中部分内容不符合当前执行的相关规定，需要根据《城市居住区规划设计标准》（2018）、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（2018）、《社区生活圈规划技术指南》（2021）、《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》（2022）、《汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则（暂行修订版）》等规定对片区各项服务设施进行配套完善，对各地块的规划控制指标进行相应调整。

4、优化片区空间布局的需要

(1) 棉北街道五二居委李德学校扩建将有效改善五二居委的教育设施现状，增强义务教育资源，促进地方义务教育优质均衡发展。李德学校扩建项目选址于《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制

性详细规划》的 01 地块、03 地块。经校核，项目选址范围的规划用地性质为居住用地，与项目要求的规划用地性质不符。因此，为优化片区空间布局，需要对片区 01 地块、03 地块的规划用地性质进行局部调整，使得片区空间的规划布局更加科学合理，能够更好的为人民群众服务。

(2) 《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》李德学校周边地块的原规划用地性质分别为中小学用地和二类居住用地，片区内缺乏服务设施配套。因此，为合理高效利用土地资源，提升片区建设用地效能，提高建设用地集约利用水平，需要提高片区内住宅用地的建筑容量，优化片区空间布局，增加商业配套和服务设施配套，进一步打造设施齐全、环境优美居住区，助推棉北街道振兴发展。

(3) 《潮阳区棉北街道五联东片区控制性详细规划》于 2019 年进行规划修编，其中与《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》相邻规划道路的宽度由 24 米调整为 30 米。因此，本次控规局部修编需要对片区北侧的规划路网做相应调整。

综上所述，将《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》进行局部修编，以提高规划的现实性和可操作性，是贯彻落实区委、区政府工作要求的需要，有利于推进潮阳区棉北街道城市建设，本次控规局部修编是必要的。

四、局部修编可行性分析

1、对片区空间布局影响分析

《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》李德学校周边地块调整后的规划用地性质分别为中小学用地、住宅用地/商

业用地、住宅用地，并按相关规定对片区的各项服务设施进行配套完善。因此，本次控规局部修编不违反控规强制性内容，不影响片区的空间布局，是对片区公共空间布局的优化，本次控规局部修编是可行的。

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

《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》实施以来，较好地指导了棉北街道五联东南片区的建设，在规划控制和实际建设中起到了重要的作用。为进一步加快棉北街道五联东南片区的建设，对本次论证范围内用地布局进行优化，各项服务设施进行配套完善，对各地块的规划控制指标进行相应调整，有利于推动潮阳区棉北街道建设，助推潮阳区棉北街道高质量发展。本次控规局部修编不违反《汕头市潮阳区国土空间总体规划（2021-2035年）》（评审稿）、《汕头市潮阳区城乡总体规划（2017--2035）》（报批稿）、《汕头市潮阳区棉北街道土地利用总体规划（2010-2020）》等上层次规划的要求。

（2）与相关规定的符合性分析

《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》在批准实施后，本次根据相关规划及相关规定对控规进行局部修编，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）本次论证范围位于棉北街道五联东南片区的北部，地势较为平坦，地域独立，地块规整。本次论证范围内地块的规划用地性质分别调整为中小学用地、住宅用地/商业用地、住宅用地符合棉北街

道五联东南片区的功能定位要求，本次控规局部修编不会对周边环境产生不利影响。

(2) 由于本次控规局部修编范围内现状用地权属情况清晰，基本为集体用地，目前正在履行转为国有建设用地、农转用等相关手续，尚未出让或者划拨，调整控规地块规划用地性质对棉北街道五联东南片区已出让土地的项目无影响。

综上所述，将《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》进行局部修编，有利于片区的用地布局优化和服务设施的配套完善，有利于潮阳区教育事业的高质量发展，有利于助推建设高质量发展的现代化新朝阳，是可行的。

五、局部修编合法性分析

《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。”本次将原已批《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规》进行局部修编，符合此项规定，具备修改的法定条件，可按照此项规定程序进行，是合法的。

六、局部修编的主要内容

根据本次控规局部修编论证报告提出的修改原因，按照相关规范及核算指标，建议本次控规局部修编可以对控规做出以下调整：

(1) 将《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》01 地块、03 地块中部分用地的规划用地性质由居住用地调整为中小学用地，并与 02 地块进行合并，合并后的地块规划用地性质为中小学用地，用地类别代码由 R22 调整为 A33。中小学用地的规划技术指标为：容积率 ≤ 2.5 、建筑密度 $\leq 35\%$ 、绿地率 $\geq 35\%$ 、建筑限高 ≤ 30 米、停车配建比例（停车面积/地面以上计容建筑面积） $\geq 10\%$ ；海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于 75%，可透水地面面积比例不小于 45%。

(2) 将《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》01 地块的规划用地性质由居住用地调整为住宅用地/商业用地。住宅用地/商业用地的规划技术指标为：容积率 ≤ 4.5 （其中住宅 ≤ 4.0 、商业 ≤ 0.5 ）、建筑密度 $\leq 30\%$ （塔楼 $\leq 26\%$ ）、绿地率 $\geq 30\%$ 、建筑限高 ≤ 80 米、停车配建比例（停车面积/地面以上计容建筑面积） $\geq 30\%$ ；海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于 75%，可透水地面面积比例不小于 45%。

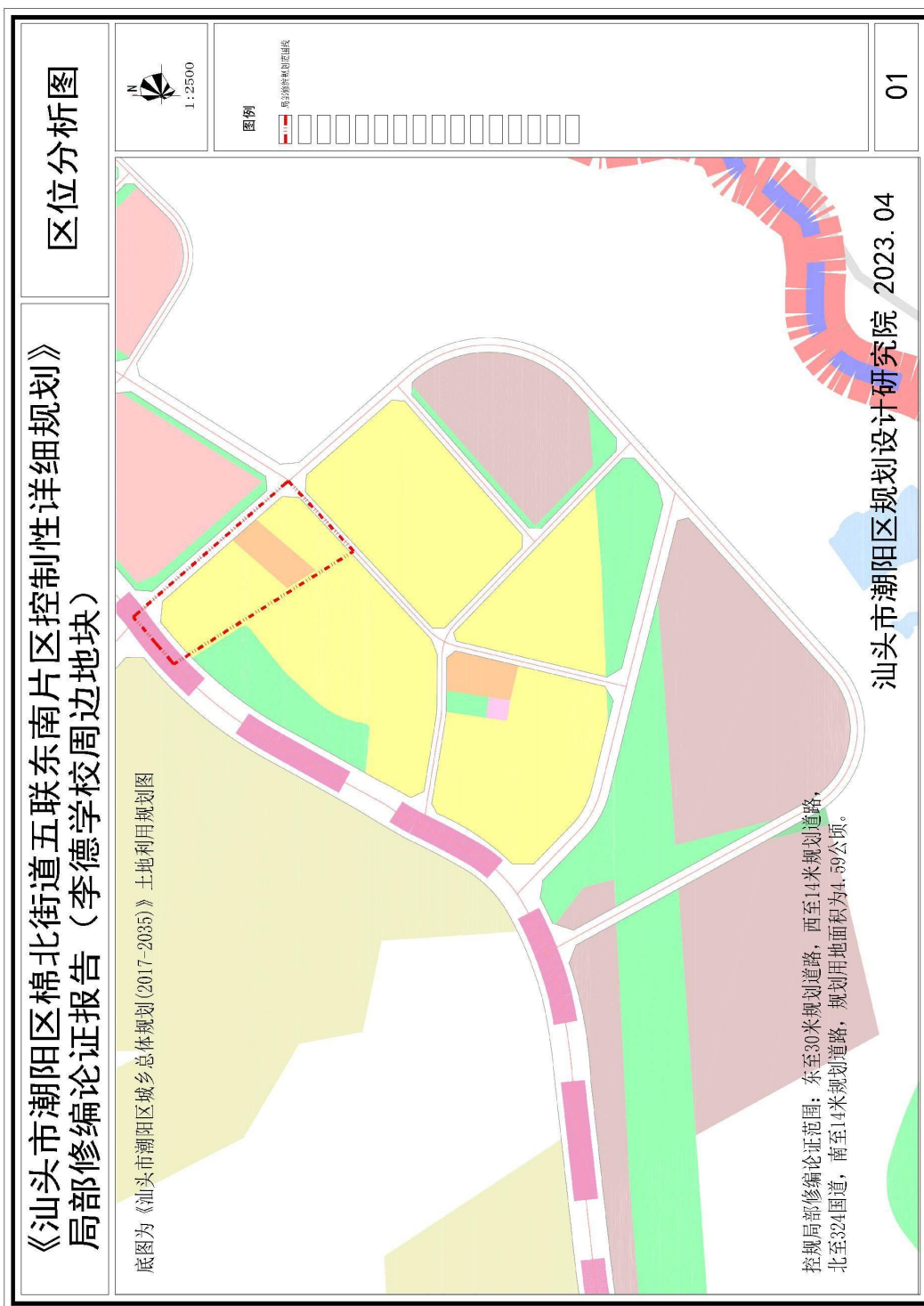
(3) 与《潮阳区棉北街道五联东片区控制性详细规划》相邻规划道路的宽度由 24 米调整为 30 米。

(4) 完善片区的服务设施配套，增加一处生活垃圾收集点、一处泵房、一处移动通信基础设施（宏基站）等。

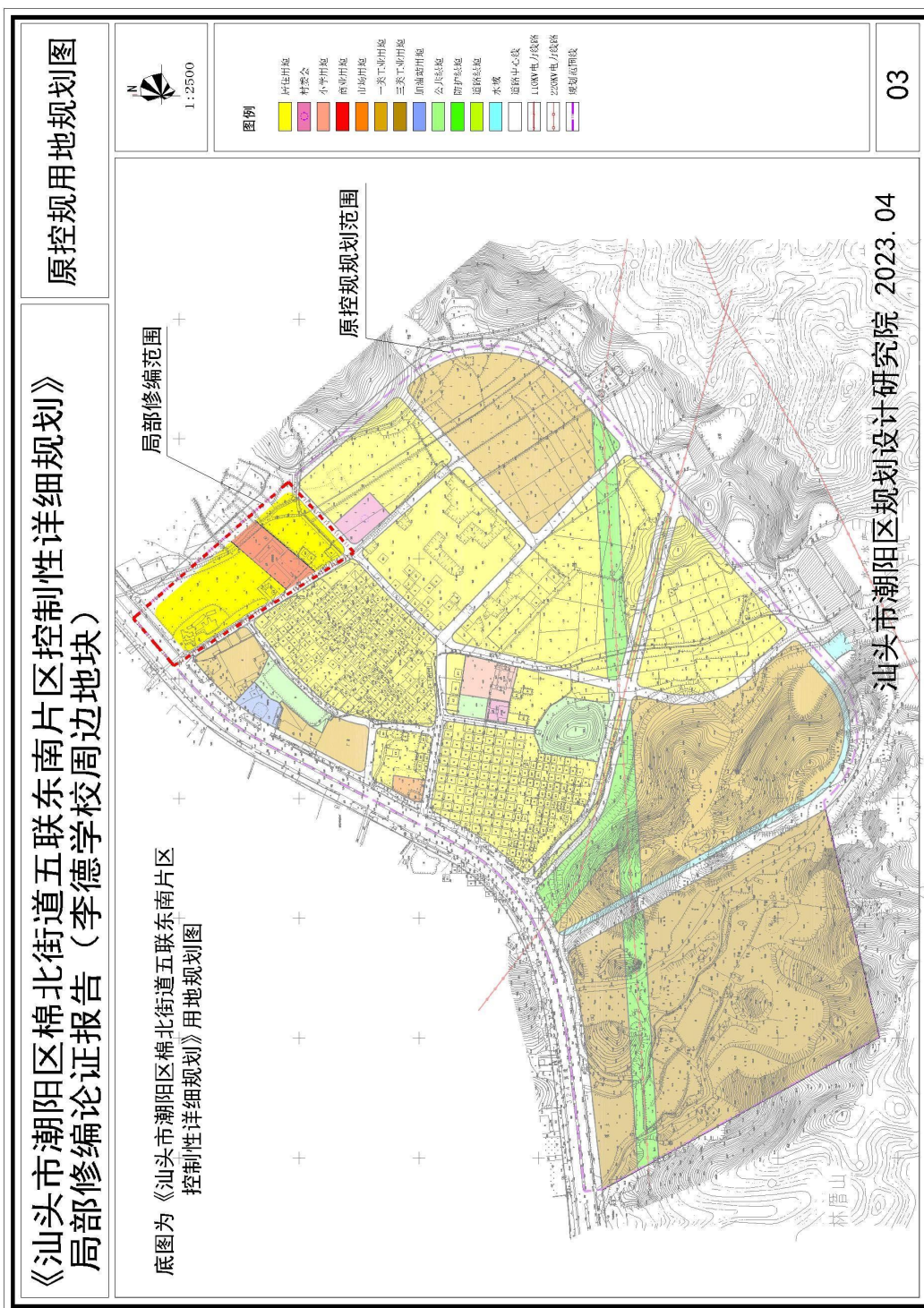
七、局部修编论证结论

本次控规局部修编是基于棉北街道五二居委李德学校扩建项目和完善片区服务设施而提出的，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。通过优化片区的用地布局和服务设施的配套完善，有利于片区的开发以及项目建设，促进用地的集约化利用和产业高质量集聚集约发展，有利于加快汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区规划建设，助推建设高质量发展的现代化新潮阳。因此，本次控规局部修编是正向优化，是必要的，是可行的，也是合法的。

附图 1：区位分析图



附图 3：原控规用地规划图



附件 1：《备忘录（2023）1 号》

备 忘 录

[2023] 1 号

中共汕头市潮阳区委办公室

2023 年 2 月 27 日

为贯彻落实上级关于推进教育高质量发展要求，加快推动我区教育事业高质量发展相关工作，2023 年 2 月 24 日下午，区委副书记李友宣同志在区党政办公大楼 7 楼会议厅主持召开棉北街道五二居委李德学校用地手续协调会议。会议听取李德学校有关情况汇报，就该学校拟扩建用地及完善用地手续等工作进行研究并提出意见。区自然资源分局、区教育局、棉北街道、五二居委主要负责同志参加会议。

会议指出，李德学校历史上由棉北街道五二居委乡贤出资建设，目前围墙内用地面积 8.203 亩，其中已办理用地手续面积 5.69 亩、未办理用地手续面积 2.513 亩；根据教学发展需要，该学校拟扩建用地面积 3.8 亩作为学生宿舍用地，扩建后总用地面积共 12.003 亩。会议要求，各相关单位要切实负起责任，协同配合，加快办理李德学校用地相关手续。备忘如下：

— 1 —

一、学校用地范围以棉城镇建筑装饰材料公司与五二居委原汽水厂交界作为分界线（除原汽水厂已改建土地之外，剩余部分作为学生宿舍用地），学生宿舍用地与现有建筑物间距为10米，由五二居委会确认落实。

二、学校总用地面积12.003亩，其中除已办理用地手续面积5.69亩外，剩余面积6.313亩由五二居委会于3月5日前召开村民代表大会审核前尽快落实用地报批相关手续。

三、学校范围内的用地（包括学生宿舍用地等），其用地功能不是教育用地的，由区自然资源分局尽快按程序办理变更。

四、学校新建教学楼由区教育局申请上级专项资金建设，不足部分及建设学生宿舍楼、操场、体育设施等所需资金由五二居委会动员乡贤捐资筹集；五二居委会要负责新建教学楼和学生宿舍楼的规划设计、编制预算、立项等工作，并报棉北街道和区相关部门审批。

五、棉北街道要成立工作专班，落实专人协助五二居委会办理李德学校用地、项目立项及建设等手续。

六、李德学校新建教学楼和学生宿舍楼等事项由棉北街道向区政府请示报告。

参会人员：李友宣、陈鹏、陈泽、郑创平、林创光、
吴允强、李延林。

分送：区有关领导，棉北街道，区教育局、区自然资源分局。

中共汕头市潮阳区委办公室

2023年2月27日印发
