

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)
(CY-06302 控制单元)

公示

汕头市城市规划设计研究院有限公司

汕头市潮阳区规划设计研究院

2023年5月

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）

（CY-06302 控制单元）--文本目录

第一章	总则	1
第二章	现状概况与问题分析	4
第三章	功能定位和发展规模	6
第四章	土地使用控制	6
第五章	道路系统及交通控制	10
第六章	公共服务设施控制	11
第七章	市政公用设施控制	12
第八章	综合防灾控制	15
第九章	空间管制要求	16
第十章	其他控制要求	16
第十一章	城市设计指导原则	18
第十二章	规划实施的措施与建议	18
第十三章	附则	19

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2019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、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。

4、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，为提升片区建设用地效能，提高建设用地集约利用水平，增加片区商业设施，完善片区的服务设施配套，也需要对《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。为此，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。

5、2023 年 5 月 16 日，汕头市潮阳区人民政府办公室批准了汕头市自然资源局潮阳分局提交的关于要求同意《汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划》进行局部修编的请示。

6、为保证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）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、《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）》（报批稿）
- 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

汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区位于 CY-063 控制单元，本次局部修编范围在 CY-06302 控制单元内。

本次控规局部修编范围为东至五联南环路，西至 14 米规划道路，北至 324 国道，南至 14 米规划道路。

本次控规局部修编的规划总用地面积为 4.59 公顷。

第五条 规划生效

本规划是汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区北部的李德学校周边地块法定规划区范围内城市建设和开发的法定性文件，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

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。李德学校周边地块位于棉北街道五联东南片区的北部。

第七条 自然环境概况

汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区地处平原地带，高度相差不大，地势较平坦。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

本次局部修编范围内现状用地为建设用地，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。李德学校东北侧现状有一条沟渠，周边用地以居住用地、工业用地为主。

本次局部修编范围相关地块的用地权属情况清晰，除已办理用地手续面积 5.69 亩外，其余用地大部分为村集体用地，目前部分用地正在办理农转用以及转为国有建设用地等相关手续。

第九条 现状道路交通状况

本次局部修编范围内的现状道路主要为 324 国道、新旗杆路（砼路面，道路宽度 7 米）等。本次局部修编范围内现状交通主要依托 324 国道作为片区对外联系通道。

第三章 功能定位和发展规模

第十条 发展目标

本次局部修编范围内作为 CY-063 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。推进城区城市环境提升，完善配套服务设施，推进城市风貌和片区景观风貌提升。

第十一条 功能定位

通过实施成片建设和集约用地的措施，合理设置地块的建设开发强度，建设绿色、宜居型居住区；通过确定科学的建设时序，建设完善的公共配套服务区；优化片区生态环境，提高土地使用效率。

规划功能定位为：通过城市化的推进，建设配套齐全、环境优美的综合片区，优化片区布局。

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，其中建设用地 4.59 公顷（包含城镇建设用地 4.27 公顷，区域交通设施用地 0.32 公顷）。

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：规划建设用地 4.59 公顷，占总用地 100%，其中：城镇建设用地 4.27 公顷，区域交通设施用地 0.32 公顷。

城镇建设用地构成：规划城镇建设用地中，住宅用地面积 0.87 公顷，

占 20.37%；住宅用地/商业用地面积为 1.62 公顷，占 37.94%；中小学用地面积 0.95 公顷，占 22.25%；道路与交通设施用地面积 0.83 公顷，占 19.44%。

第十四条 功能布局

结合片区定位，通过片区城市化的推进，完善居住功能，落实公共服务设施配套建设，推进城市风貌和景观风貌提升。

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-063 编制单元划分为 CY-06301、CY-06302 等 2 个控制单元。本次局部修编范围在 CY-06302 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

法定规划区范围内新建、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《汕头经济特区城乡管理技术规定》的要求执行。

法定规划区范围内各建筑类别退让控制线参照《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》的相关要求执行。

法定规划区范围内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

法定规划区范围内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。

法定规划区范围内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 其他规定

自然资源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》的相关要求执行。

第五章 道路系统及交通控制

第二十条 城市道路系统

规划形成快速路、次干路、片区内部道路的道路等级体系。其中：快速的道路红线宽度为 60 米（324 国道），次干路的道路红线宽度为 30 米，片区内部道路的道路红线宽度为 14 米。

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。

第二十一条 道路交叉口控制要求

规划快速路与次干路交叉口近期采用灯控平交控制，远期采用次干路右进右出或快速路连续直行的分离式立交。

规划快速路与片区内部道路交叉口采用片区内部道路右进右出形式控制。

规划次干路与片区内部道路交叉口采用灯控平交控制。

规划片区内部道路与片区内部道路交叉口采用无控平交控制。

第二十二条 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《汕头经济特区城乡管理技术规定》和相关专

业规范的要求执行。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《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》的要求执行，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电动汽车充电基础设施建设有关法规、政策要求执行。

第二十三条 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

第二十四条 公共管理与公共服务设施用地规划

1、中小学用地

X01-02 地块规划为中小学用地，用地面积为 0.95 公顷。规划 6 班小学 1 处。

2、其他要求

项目应依据有关法规、规章、技术规范，按照应配尽配的原则进行配套建设，地块须配套公共厕所、道路、绿地等相关设施。

第二十五条 居住配套设施规划

1、居住配套依据与原则

本规划依据有关法规、规章、技术规范及市政府相关文件，对规划区居住配套公共服务设施用地需求进行测算。涉及“三旧”改造公共服务设施配套的应按市政府、潮阳区政府相关政策文件的要求执行。

2、居住配套设施

规划设置居住配套设施 6 处，位于 X01-01 地块、X01-03 地块，分别配套建设配电房、垃圾收集间和泵房各一处。

3、其他要求

项目其他服务设施应依据有关法规、规章、技术规范，按照应配尽配的原则进行配套建设，规划住宅兼容居住小区服务设施用地的，可根据具体建设项目需要配套非独立占地的文化、体育、卫生等服务设施，并适当配套建设底层商业设施。规划区范围内住宅地块及商住地块的物业管理用房应按照《汕头经济特区物业管理条例》的规定执行，具体在下层次项目审批管理时依规确定。

第二十六条 开发项目配套设施建设时序要求

本规划确定的配套服务设施应与开发项目同步设计、同步施工、同步验收交付使用。

第七章 市政公用设施控制

第二十七条 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。

第二十八条 给水工程规划

本规划预测法定规划区最高日用水量约为 $809.5\text{m}^3/\text{d}$ ，规划供水管网采用环状管网，沿法定规划区道路布置 DN200-DN400 配水管。

第二十九条 污水工程规划

本规划采用雨污分流排水体制。根据城区污水管网建设，将片区的污水管网接入城区污水主管网，排往城区污水处理厂集中处理。

本规划预测法定规划区污水量约为 $560.4\text{m}^3/\text{d}$ 。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。

第三十条 雨水工程规划

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。雨水的排放是以就近排放为原则，结合地形，沿法定规划区道路布置雨水管道。

第三十一条 电力工程规划

本规划预测法定规划区用电负荷为 3078KW，由 220kV 潮阳变电站供应。

10kV 电力线路采用埋地敷设的形式，原则上沿道路的东、南侧埋设，用电单位应结合建筑物首层设置 10kV/220（380）V 的变配电站房。

第三十二条 通信工程规划

本规划预测法定规划区通信需求为：固话线对数为 1715 对。通信线路采用 PVC 管埋地的形式，沿道路西、北侧铺设。

规划移动通信基础设施（宏基站）1 座，位于 X01-02 地块，建筑面积按每座不小于 20 平方米控制。法定规划区范围内移动通讯基础设施（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。

第三十三条 燃气工程规划

法定规划区近期供气以瓶装液化石油气为主，远期以管道供应天然气为主气源，以瓶装液化石油气为辅助气源。燃气管网线路采用管道埋地的形式，沿道路西、北侧铺设。规划采用环网供气，燃气管管径为 DN100—DN300。

第三十四条 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。

第三十五条 环卫工程规划

规划垃圾收集点按服务半径不大于 70 米设置。

规划垃圾收集方式为垃圾收集间和清洁工人定时上门收集方式。

第三十六条 环境保护规划

环境空气质量功能区划：根据《汕头市环境空气质量功能区划调整方案（2014）》，法定规划区属二类环境空气质量功能区，执行大气环境质量二级标准。

声环境功能区划：根据《汕头市声环境功能区划调整方案（2019 年）》，法定规划区为2类声环境功能区。

第八章 综合防灾控制

第三十七条 排涝规划

内涝防治标准：设计重现期按不低于30年一遇。

第三十八条 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、体育场和其它空地作为避震疏散场地，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。

第三十九条 消防规划

法定规划区消防属于潮阳特勤消防站责任范围内。

本次规划将城市道路给水设施以及市政消火栓纳入建设范畴，通过规划引导公共消防基础设施、消防供水、市政消火栓以及消防车道逐步完善。

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管道管径不小于DN200。

第四十条 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。

第四十一条 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

第四十二条 “四线”类型

规划的“四线”类型有：城市黄线、城市绿线、城市紫线、城市蓝线。属于“四线”控制的地块，其建设应符合相关规定。

本次规划范围内无涉及“四线”控制内容。

第十章 其他控制要求

第四十三条 地下空间控制要求

法定规划区范围内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、托幼儿园所、学校等不利于通风采光、消防、卫生、安全的建设项目。

第四十四条 历史文化保护控制要求

涉及具有保护价值的遗址等，应不随意迁移拆除；禁止迁移、砍伐古树名木，严控控制审批树木砍伐，迁移数量。涉及不可移动文物、历史建筑，历史文化街区等历史文化资源保护的，须依法履行相应审批和备案程序。

第四十五条 海绵城市控制要求

海绵城市控制按《汕头市海绵城市专项规划（2021-2035）》以及《汕头市国家海绵城市建设示范建设方案（2021-2023）》执行。积极推进海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施实现雨水的蓄滞与利用。规划区内新建、扩建、改建项目应按照海绵城市要求进行建设，不同类型用地的雨水年径流总量控制率等海绵城市建设核心指标应按照汕头市海绵城市建设现行的相关规定进行控制。

规划区新建下列工程，在条件许可的情况下，宜按规定配套建设雨洪利用设施：

- （1） 规划新建居住区及公共设施建筑可采用“绿色屋顶”。
- （2） 规划新建居住区及公共设施，人行道、部分非机动车道宜采用透水性铺装路面；
- （3） 大型建筑或建筑群宜考虑采用屋面收集雨水。

第十一章 城市设计指导原则

第四十六条 环境特征综述

法定规划区北临324国道，东有东山，自然条件优越。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。

第四十七条 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。同时，改善城市景观及视觉环境，创造具有独特风格与人文色彩的现代化生态住区。

第四十八条 城市设计指导原则和控制要求

规划依托法定规划区周边优越的自然环境要素，通过对景观轴线、标志性节点等要素的控制，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路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

第四十九条 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、分期建设、深化规划

城市建设要着眼长远，立足当前，量力而行，突出重点，逐步分期实施。应强化城市建设宏观控制，进一步深化规划，在本规划的指导下，加

强城市防灾部署，加强修建性详细规划和城市设计的编制和管理。

3、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。

第五十条 规划分期实施建议

结合法定规划区范围内土地手续条件及发展需求情况，合理确定实施时序。

第十三章 附则

第五十一条 解释权归属

本规划文本解释权归属汕头市自然资源局潮阳分局。

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 (h m ²)	占比 (%)
大类	中类	小类			
H			建设用地	4.59	100
	H1		城乡居民点建设用地	4.27	93.03
		H11	城镇建设用地	4.27	93.03
		H14	村庄建设用地	—	—
	H2		区域交通设施用地	0.32	6.97
		H21	铁路用地	—	—
		H22	公路用地	0.32	6.97
		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	—	—
	N1		耕地	—	—
	N2		园地	—	—
	N3		林地	—	—
	N4		草地	—	—
	N5		湿地	—	—
	N6		陆地水域	—	—
	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	用地性质代码		用地性质名称	用地面积 (公顷)	占城市建设用 地比例 (%)	
1	R		居住用地	2.49	58.31	
		R2	二类居住用地	2.49	58.31	
			R21	住宅用地	0.87	20.37
			R21/B1	住宅用地/商业用地	1.62	37.94
2	A		公共管理与公共服务设施用地	0.95	22.25	
		A3	教育科研用地	0.95	22.25	
			A33	中小学用地	0.95	22.25
3	S		道路与交通设施用地	0.83	19.44	
		S1	城市道路用地	0.83	19.44	
	合计			4.27	100	

表 3 村庄建设用地汇总表

(本规划无此项内容)

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	停车配比(%)	备注
X01-01	住宅用地/商业用地	R21/B1	服务设施用地	R22	≤4.5(其中住宅≤4.0、商业≤0.5)	16150.79	≤72678.56(其中住宅≤64603.16、商业≤8075.40)	≤30 (塔楼≤26)	≤80	≥30	-	配电房、垃圾收集间、泵房	≥30	-
X01-02	中小学用地	A33	-	-	≤2.5	9540.94	≤23852.35	≤35	≤30	≥35	小学	移动通信基础设施(宏基站)	≥10	6班
X01-03	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≥1.0, ≤2.0	8715.41	≥8715.41, ≤17430.82	≤30	≤30	≥25	-	配电房、垃圾收集间、泵房	≥30	-

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) 各建设地块停车配比比例为停车面积与地面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;结合防潮堤建设的规划地块,建筑退让防潮堤应符合《汕头市河道管理办法》的规定。

- (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电动汽车充电基础设施建设有关法规、政策要求执行。
- (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，配套养老托育服务、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) “三旧”改造项目或保障房项目的停车配建比例参照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》第六十九条执行。
- (12) 自然资源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、建筑限高、绿地率、停车配建比例与细分前规划地块相同。
- (13) 建设农民公寓的，其地块规划指标按《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》执行。
- (14) 片区在土地出让、项目新建、改建、扩建时应按照电力部门技术要求，落实公用主干开关房。
- (15) X01-01、X01-02、X01-03 地块位于城镇开发边界外，须符合潮阳区国土空间规划方可作为规划相应用地性质进行使用。
- (16) 本规划未列入的其他技术规定，按有关法规、规章、规范执行。
- (17) 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	规划断面分配 (m)				备注
				机动车道	分隔带	非机动车道	人行道	
A-A	快速路	324国道	60	15×2	4+3×2	5×2	5×2	-
B-B	次干路	五联 南环路	30	23	-	-	3.5×2	-
C-C	片区内部 道路		14	8	-	-	3×2	-

表 6 规划交通设施一览表

(本规划无此项内容)

表 7 规划公共服务设施一览表

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	中小学用地 (A33)	小学	1	9540.94	X01-02	现状 扩建	6班 独立占地

表 8 规划绿地与广场一览表

(本规划无此项内容)

表 9 规划公用设施一览表

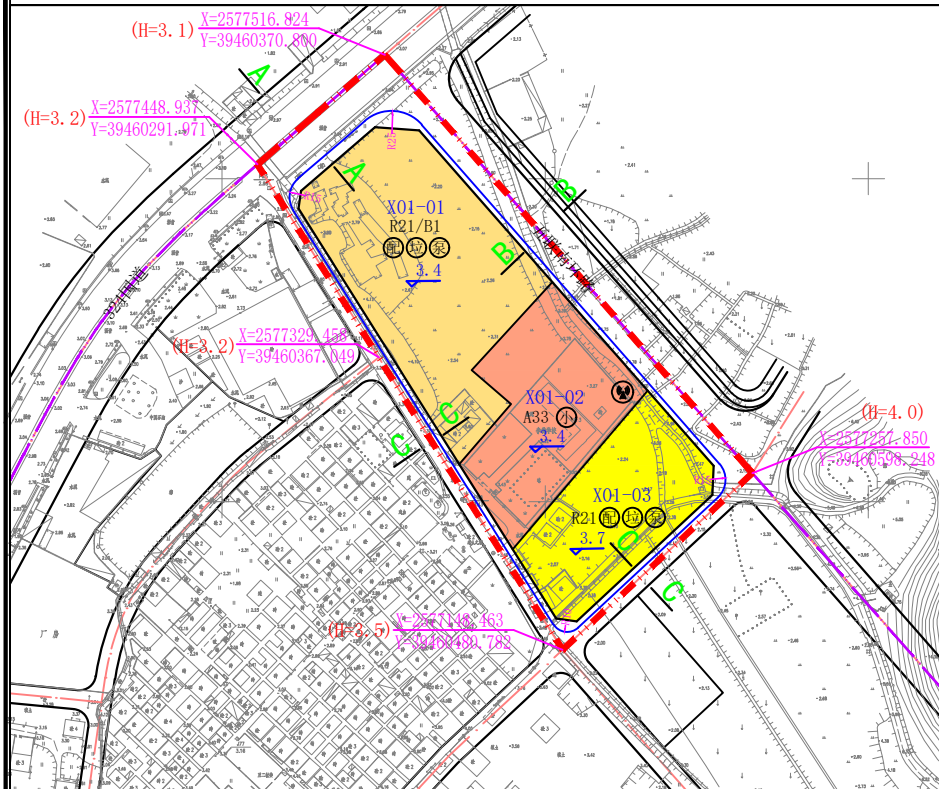
序号	设施类别	设施名称	数量(处)	建筑面积(m ²)	所在地块编码	用地状态	备注
1	通信设施	移动通信基础设施(宏基站)	1	≥20/座	X01-02	新增	合建

表 10 城市“四线”控制要求一览表

(本规划无此项内容)

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）（CY-06302控制单元）

图则



用地管控

表1 分用地类型管控要求一览表

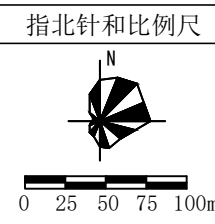
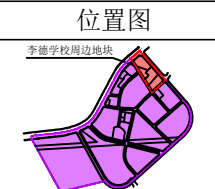
管控类型	用地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	人口规模(人)	备注
城镇建设用地	42707.37	-	1875	-
公路用地	3192.83	-	-	-
非建设用地	-	-	-	-
总计	45900.20	-	-	-

表2 村庄建设用地管控要求一览表

管控项目	用地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	管控内容
村民住宅用地	-	-	-
村庄产业用地	-	-	-
村庄公共服务设施用地	-	-	-
文物古迹	-	-	-
文物保护单位	-	-	-
不可移动文物	-	-	-
村庄其他建设用地	-	-	-

表3 非建设用地管控要求一览表

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



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	分隔带	非机动车道	人行道	
A-A	快速路	324国道	60	15x2	4+3x2	5x2	5x2	-
B-B	次干路	五联海环路	30	23	-	-	3, 5x2	-
C-C	片区内部道路	-	14	8	-	-	3x2	-

城镇建设用地区块控制指标一览表

地块编码	用地性质	用地性质代码	兼容用地性质代码	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(%)	公共服务设施(m ²)	市政公用设施	停车配比	备注
X01-01	住宅用地/商业用地	R21/B1	服务设施用地	R22	≤4.5(其中住宅≤4.0, 商业≤0.5)	16150.79	≤72678.56(其中住宅≤64803.16, 商业≤8075.40)	≤30(塔楼≤26)	≤80	≥30	-	配电房、垃圾收集间、泵房	≥30	-
X01-02	中小学用地	A33	-	-	≤2.5	9540.94	≤23852.35	≤35	≤30	≥35	小学	移动通信基站设施(宏基站)	≥10	6班
X01-03	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≥1.0, ≤2.0	8715.41	≥8715.41, ≤17430.82	≤30	≤30	≥25	-	配电房、垃圾收集间、泵房	≥30	-

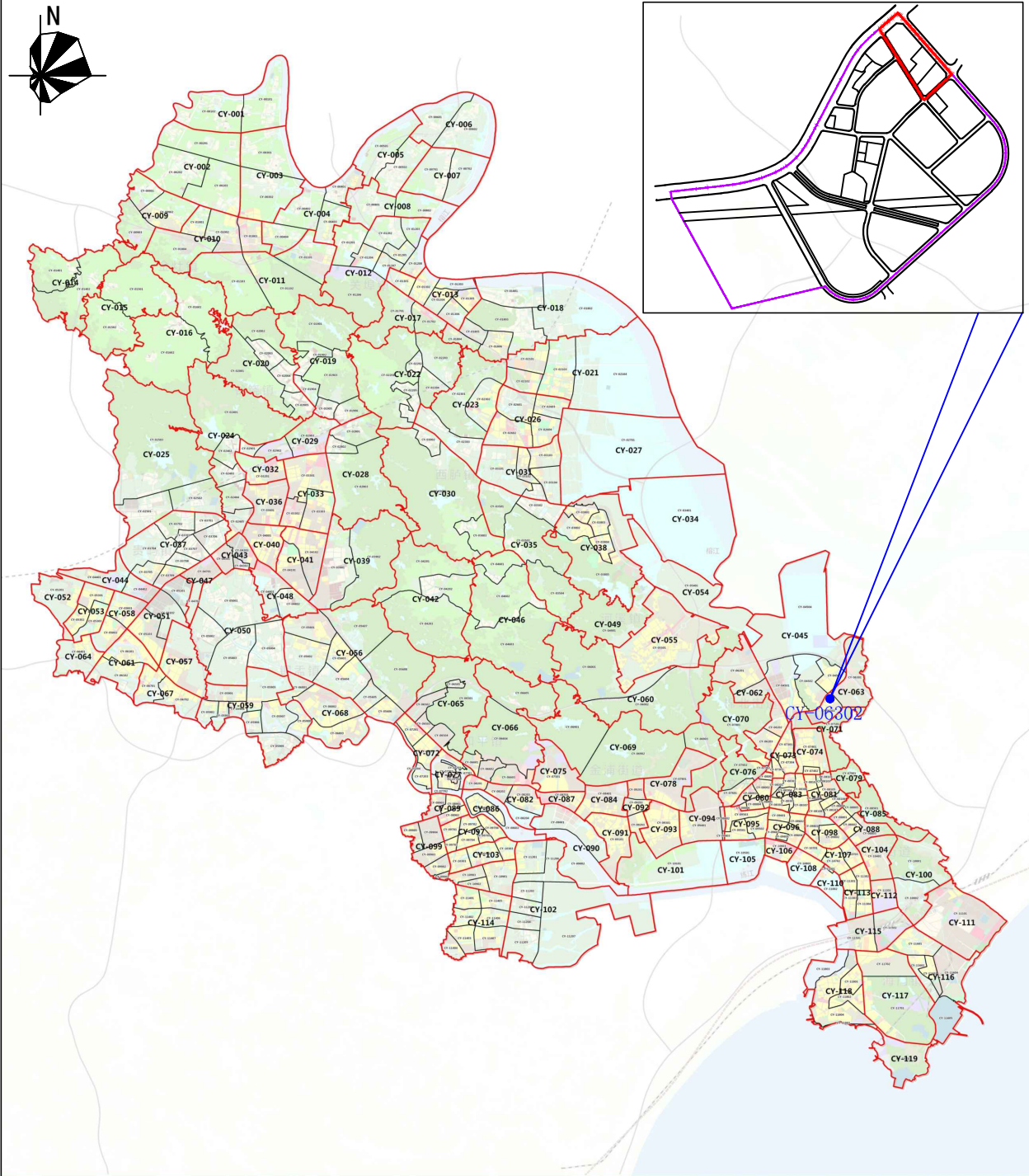
- ### 说明
- 本规划图则中各建设地块土地使用强度相关指标均采用建设用地净(实)用地进行控制。
 - 各建设地块地面上计容建筑面积按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关规定执行；不计容率的公共开放空间，不得封闭，不得改变使用性质。
 - 各用地单位需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施。
 - 各建设地块地下空间使用须符合文本的相关要求并按市政府有关规定执行。
 - 各建设地块停车配比按照《汕头市城市停车设施规划管理暂行办法》执行。
 - 各规划地块建(构)筑物海拔高程应按照图则要求控制，且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施(含微波通讯)通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求。
 - 各建筑类别退让控制线按照《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；结合海绵城市建设的规划地块，建筑退让海绵城市应符合《汕头市海绵城市建设管理办法》的规定。
 - 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。
 - 规划地块中停车充电设施配建标准按照《汕头市电动汽车充电基础设施建设管理办法》政策要求执行。
 - 本规划中，各住宅地块依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配的原则，配套养老托幼服务、物业管理、文化和其它公共服务设施及市政公用设施用房。
 - “三旧”改造项目或保障房项目的停车配比按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》第六十九条执行。
 - 自然资源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、建筑限高、绿地率、停车配比与细分前规划地块相同。
 - 建设农民公寓的，其地块规划指标按《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》执行。
 - 片区在土地出让、项目新建、改建、扩建时应按照电力部门技术要求，落实公用主干开关房。
 - X01-01、X01-02、X01-03地块位于城镇开发边界外，须符合潮阳区国土空间规划方可作为规划相应用地性质进行使用。
 - 本规划未列入的其他技术规范，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。



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）

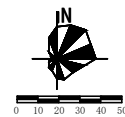
(CY-06302控制单元)

位置图



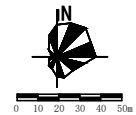
汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划（局部修编—李德学校周边地块） （CY-06302控制单元）

土地利用现状图



- 图例
- R21 住宅用地
 - A33 中小学用地
 - M1 一类工业用地
 - S1 城市道路用地
 - E1 水域
 - H11 城镇建设用地
 - H22 公路用地
 - 规划范围线
 - 局部修编范围线

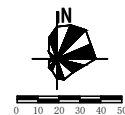
汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划（局部修编—李德学校周边地块）
 (CY-06302控制单元) 现状用地权属图



- 图例
- 住宅用地
 - 中小学用地
 - 一类工业用地
 - 城市道路用地
 - 水域
 - 城镇建设用地
 - 公路用地
 - 规划范围线
 - 局部修编范围线
 - 土地权属界线
 -
 -
 -
 -
 -

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） （CY-06302控制单元）

土地利用规划图

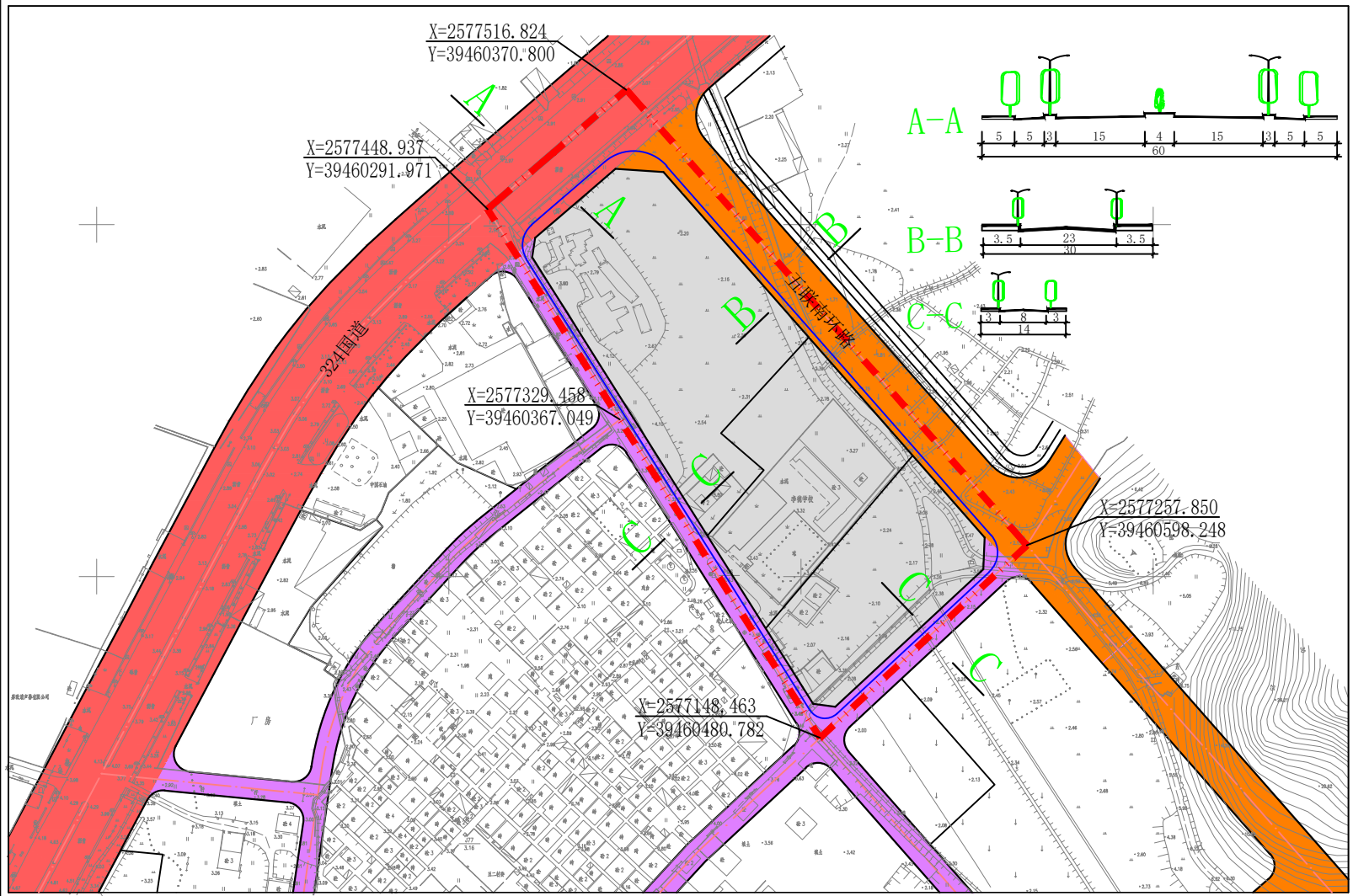
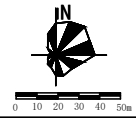


图例

- R21 住宅用地
- R21/B1 住宅用地/商业用地
- A33 中小用地
- S1 城市道路用地
- H22 公路用地
- 规划范围线
- 局部修编范围线
- 小学
- 配电房
- 垃圾收集间
- 泵房
- 移动通信基础设施 (宏基站)

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）
（CY-06302控制单元）

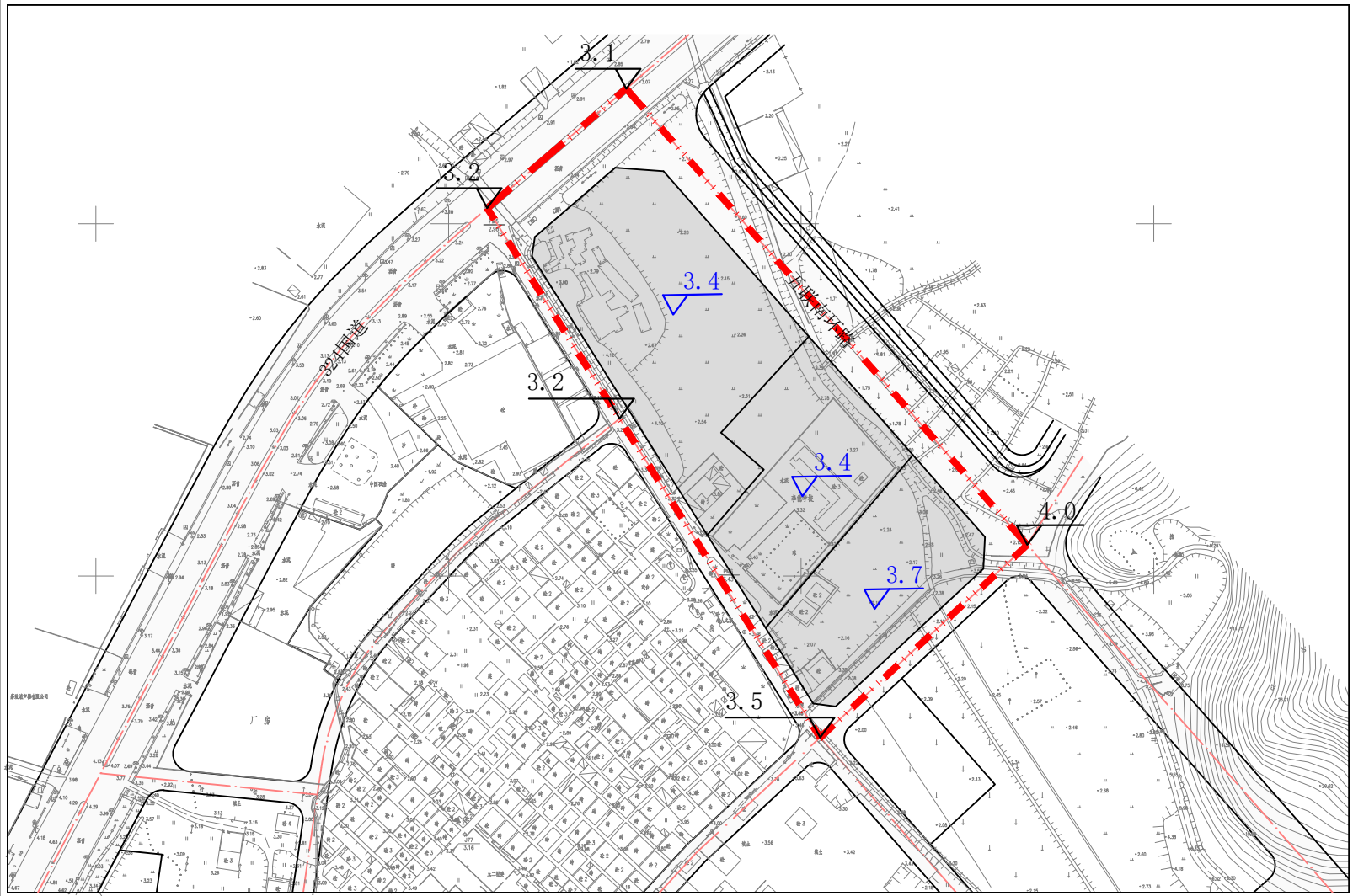
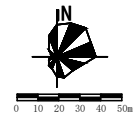
道路系统规划图



- 图例
- 快速路
 - 次干路
 - 片区内部道路
 - 控制点坐标
 - 横断面符号
 - 局部修编范围线

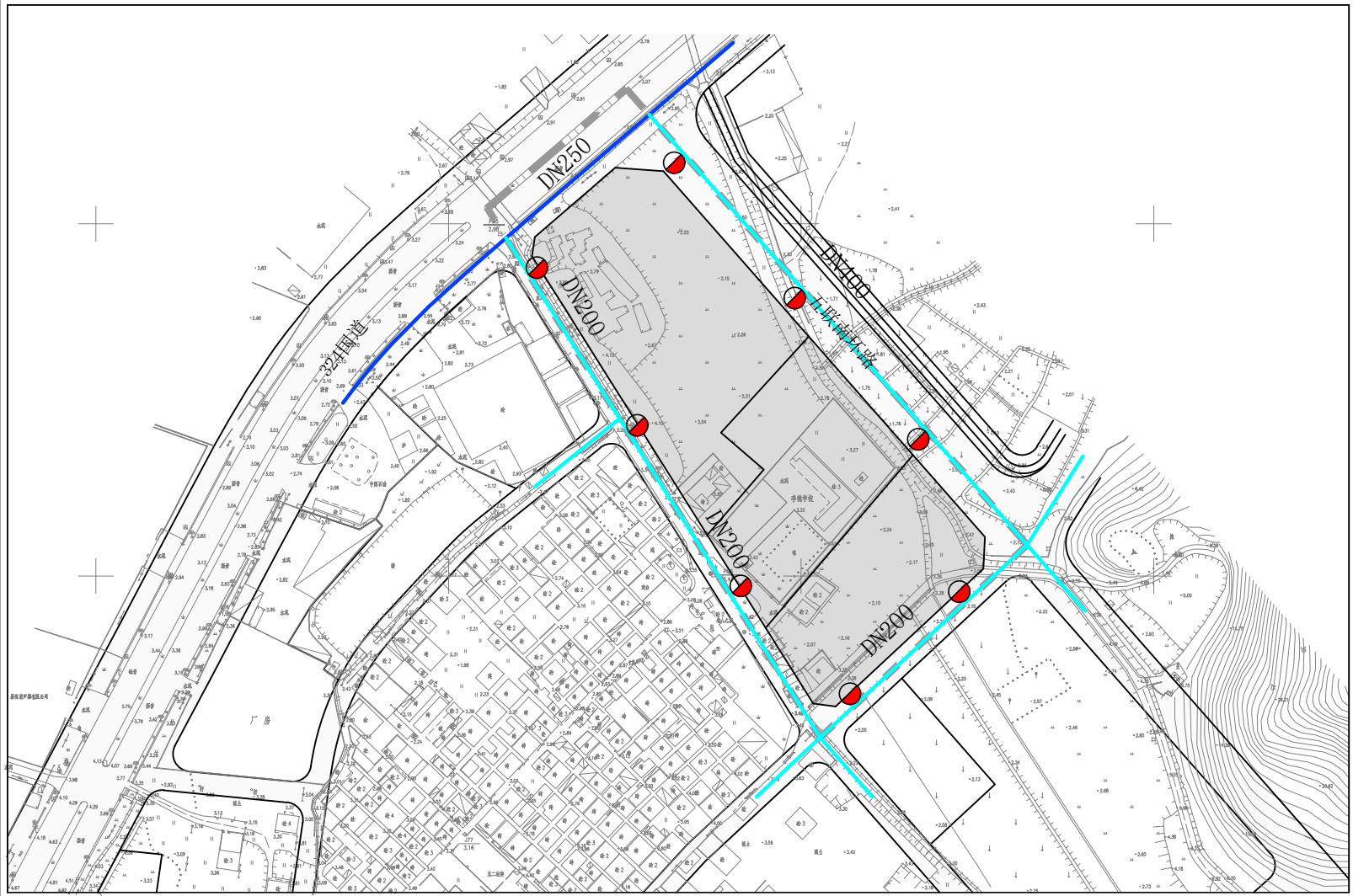
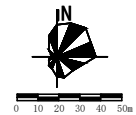
汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划（局部修编—李德学校周边地块） （CY-06302控制单元）

竖向规划图



- 图例
- 规划道路控制点标高
 - 规划地块最低控制点标高
 - 局部修编范围线
 -
 -
 -
 -

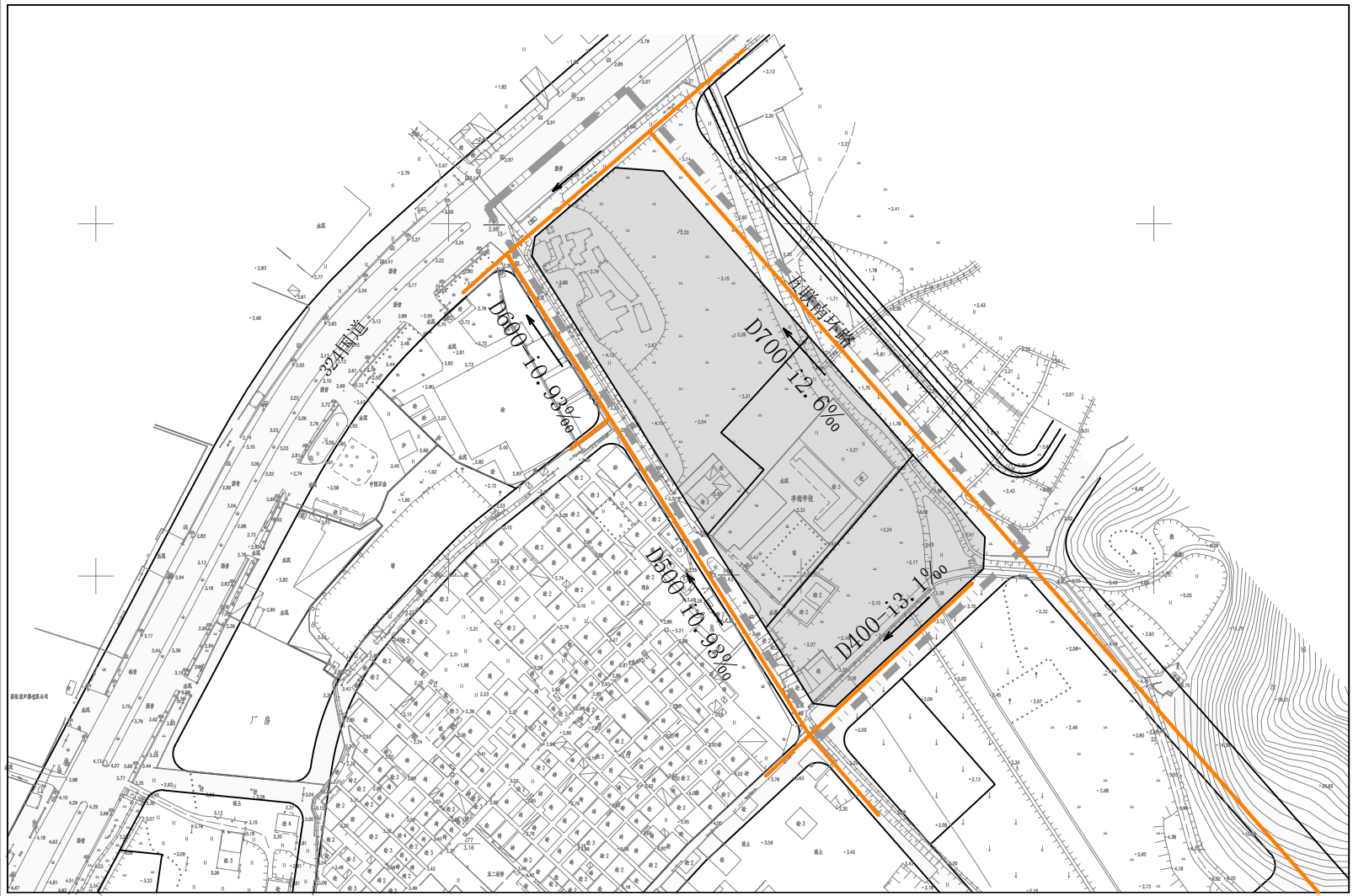
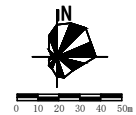
汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划（局部修编—李德学校周边地块） （CY-06302控制单元） 给水设施规划图



- 图例
- 现状给水管
 - 规划给水管
 - 管径
 - 规划消火栓
 - 局部修编范围线

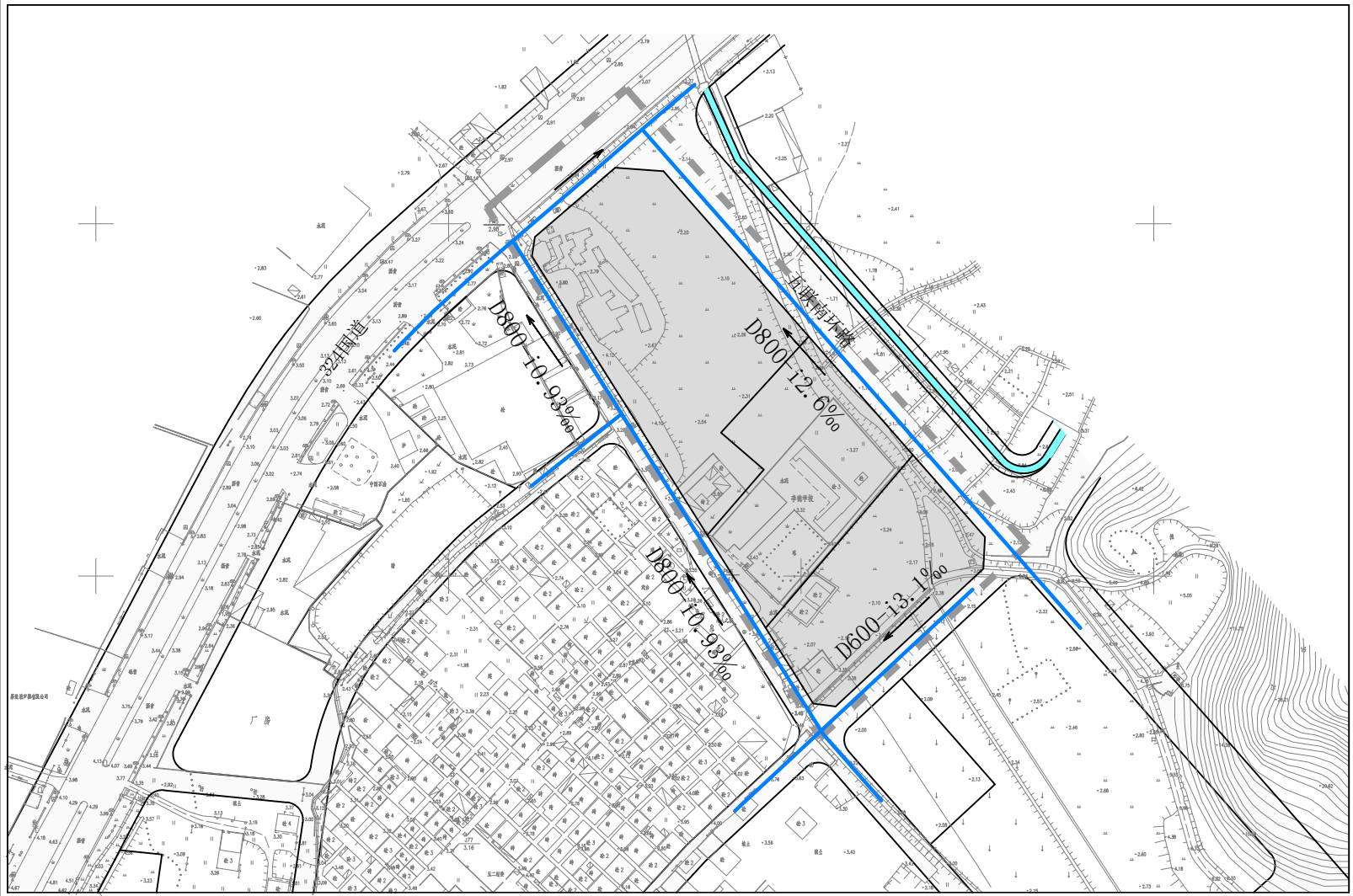
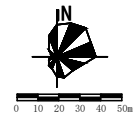
汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划（局部修编—李德学校周边地块） （CY-06302控制单元）

污水设施规划图



- 图例
- 规划污水管道
 - 排水方向
 - 管径
 - 坡度
 - 局部修编范围线

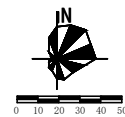
汕头市潮阳区棉北街道五联东南片区控制性详细规划（局部修编—李德学校周边地块） 雨水设施规划图





- 图例
- 规划雨水管道
 - 排水方向
 - D800 管径
 - i2.6‰ 坡度
 - 局部修编范围线

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）
（CY-06302控制单元）

电力设施规划图

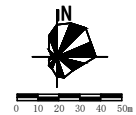


图例

-  10KV电缆管线
-  局部修编范围线

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） （CY-06302控制单元）

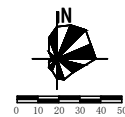
通信设施规划图






- 图例
- 规划通信管道
 - 移动通信基础设施（宏基站）
 - 局部修编范围线

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）
（CY-06302控制单元）

燃气设施规划图



图例

-  规划燃气中压管线
-  管径
-  局部修编范围线

