

第一部分 法定文件

——文本

——图则

文 本 目 录

一、总则..... 1

二、土地利用规划 2

三、地块划分及编码 2

四、建设用地性质控制 2

五、建设用地使用强度控制 2

六、道路交通及竖向规划 3

七、市政公用设施规划 3

八、环保与环卫设施规划 4

九、综合防灾规划 4

附表一 细分地块规划控制指标表 6

附表二 规划用地汇总表 7

附表三 规划道路断面技术指标表 7

一、总则

第一条 结合村、镇对三二四国道西侧、莲花山路两侧片区的发展需求,为加快片区开发建设及提高片区土地利用效率，特制定本规划。

第二条 本规划是规划区建设和开发的法定指导性文件，自本规划批准公布之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应符合法定文本和法定图则的规定，并应符合国家、省和地方的有关法规、标准的规定。

第三条 原规划情况

1、《汕头市澄海区盐鸿镇三二四国道西侧、莲花山路两侧片区控制性详细规划》（2019年7月16日通过区人民政府审批）

（1）规划概况

盐鸿镇三二四国道西侧、莲花山路两侧片区位于盐鸿镇北部，规划范围由三二四国道—澄海区界—莲峰北路—观莲路—科展路组成范围，规划总用地面积为217.03公顷。

（2）人口规模

规划区人口规模约12000人。

（3）发展目标

本次规划的发展目标是把该片区建设成为一个产业结构合理、功能齐全、配套完善、环境优美的产业片区。

（4）功能定位

以铝、环保、塑料产业为主，配套商业、文化娱乐等服务设施，形成配套设施完善、环境优美的工业片区。

（5）用地布局

规划结构为“一心、二轴、二组团”

一心：莲峰北路南侧的公共服务中心。

二轴：三二四国道发展轴及观莲路发展轴

二组团：三二四国道西侧、观莲路南侧工业组团及三二四国道西侧、观莲路

北侧工业组团。

2、《〈汕头市澄海区盐鸿镇三二四国道西侧、莲花山路两侧片区控制性详细规划〉中三二四国道西侧、科展路南侧用地功能调整论证报告》（2020年8月24日通过区人民政府审批）

在《〈汕头市澄海区盐鸿镇三二四国道西侧、莲花山路两侧片区控制性详细规划〉中三二四国道西侧、科展路南侧用地功能调整论证报告》中，用地调整符合原控规功能定位，可促进盐鸿镇城镇建设，节约集约用地，更有利于社会的和谐、稳定与发展。

于2020年8月24日，经区规委会及常务会审议通过，同意将三二四国道西侧、科展路南侧规划1.62公顷备用地调整为一类工业用地。

第四条 规划依据

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；

2、《城市规划编制办法》（2006.4.1）；

3、《广东省城乡规划条例》（2013）；

4、《广东省城市控制性详细规划管理条例》；

5、《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》；

6、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；

7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；

8、《汕头经济特区城乡规划条例》；

9、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》；

10、《汕头市澄海区盐鸿镇三二四国道西侧、莲花山路两侧片区控制性详细规划》；

11、《〈汕头市澄海区盐鸿镇三二四国道西侧、莲花山路两侧片区控制性详细规划〉中三二四国道西侧、科展路南侧用地功能调整论证报告》；

12、国家、省、市有关城市规划标准、规范、规定。

第五条 规划范围

本次规划片区总用地面积为49.31公顷，具体范围：由三二四国道—观莲路—科展路组成。

其中局部修编面积为1.62公顷，位于三二四国道西侧、科展路南侧。局部修编范围内用地按照控制性详细规划的规划编制要求深度进行编制。

规划协调区面积为47.69公顷，本规划着重对协调区的市政设施进行研究。

因此，本次规划的人口规模、发展目标、功能定位、用地布局、道路交通等主要内容与《原控规》保持一致。

第六条 本规划成果包括技术文件、法定文件两部分，法定文件包括文本和图则。

二、土地利用规划

第七条 用地调整主要内容

将《原控规》三二四国道西侧、科展路南侧的备用地调整为一类工业用地(M1)。

第八条 土地利用规划

在本次规划局部修编范围内，共布置一类工业用地一处，其用地面积为1.62公顷，占城市建设用地面积的100%。（即一类工业用地，对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地）

三、地块划分及编码

第九条 地块的划分与编码

本次局部修编地块位于《原控规》C分区，细分地块编码采用三级编码方式，该用地的地块代码为C-3-2。

四、建设用地性质控制

第十条 土地使用性质控制

根据地块的功能定位，确定主要的土地用途，土地使用性质按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）分至中类；细分地块的土地使用性质原则上分至小类，根据特殊情况可分至中类。

第十一条 土地使用兼容性

确定地块土地使用性质的兼容范围或适宜建设要求。各类建设用地兼容范围，具体详见“附表一 细分地块规划控制指标表”。

五、建设用地使用强度控制

第十二条 规划强制性内容

规划确定的部分内容涉及到规划能否按城市建设要求和规划管理要求实施，在规划建设中不得随意改动，为强制性内容，包括两个部分：道路交通强制性内容、地块控制强制性内容。

- ◆ 道路交通强制性内容：包括城市主次干道、社会停车场等。
- ◆ 地块控制强制性内容：地块代码、细分地块编码、用地面积、土地使用性质代码、土地使用性质、土地使用兼容性、地面以上计容建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车配建比例、公共服务项目和市政设施项目等。详见“附表一 细分地块规划控制指标表”。

第十三条 规划弹性内容

规划的部分用地和小区次道，局部调整对规划整体实施影响不大，可作为规划的弹性控制。在规划实施过程中结合实际用地需求，投资需求进行适当调整，其调整范围应在规划用地兼容性控制范围内。小区次道的调整应以不影响总体道路布局、不影响城市主次干道的交通、不影响和周边其他区域的交通联系为前提，同时经过城市规划行政主管部门确认。

第十四条 细分地块建设用地使用强度

细分地块建设用地使用强度包括各细分地块地面以上计容建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高、停车配建比例等控制指标。

- ◆ 细分地块地面以上计容建筑面积：指细分地块范围内地面以上计容建筑面积，各细分地块地面以上计容建筑面积总和不得大于地块地面以上计容建筑面积控制数。
- ◆ 细分地块容积率：指细分地块范围内容积率，应该按照《汕头经济特区

城乡规划管理技术规定》执行。

◆ 细分地块建筑密度：指细分地块范围内建筑密度，应该按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行。

◆ 细分地块绿地率：指细分地块范围内绿地率，应该按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行。

◆ 细分地块建筑限高：指细分地块范围内建筑高度，根据规划区城市设计引导要求和景观控制要求提出建筑高度控制，应该按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行。

◆ 细分地块停车配建比例：指细分地块范围内停车配建比例，应该按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》执行。规划地块中停车充电设施配建标准按照“关于转发《汕头市加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》的通知（澄发改函[2018]20号）”执行。

以上细分地块建设使用强度，具体详见“附表一 细分地块规划控制指标表”，作为在规划实施中的法定依据，不得随意更改。

六、道路交通及竖向规划

第十五条 道路系统规划

本次规划道路系统与《原控规》保持一致。

第十六条 路网结构

规划区形成“二横一纵”的主干道道路骨架。

“二横”是指东西向的观莲路、科展路。

“一纵”是指南北向的三二四国道。

第十七条 道路等级及宽度

规划区道路分为公路（国道）、主干道、次干道及支路四个等级。具体详见“附表三 规划道路断面技术指标表”。

1、公路（国道）

三二四国道，规划道路红线宽度为55米。

2、主干道

观莲路，规划道路红线宽度为36米。

3、次干道

科展路，规划道路红线宽度为30米。

4、支路

规划支路道路红线宽度为12-20米。

第十八条 竖向规划布局

竖向规划与《原控规》保持一致，三二四国道西侧、科展路南侧的一类工业用地规划室外地坪平均标高为6.2米。

七、市政公用设施规划

第十九条 给水工程规划

1、规划区最高日用水量130m³，取日变化系数1.3，则日均用水量为100m³。

2、给水管布置

给水管由科展路接入。

第二十条 排水工程规划

1、排水体制

规划采用雨污分流制。

2、排水管道布置

雨水通过雨水管道排入东侧排渠。污水通过污水管道收集后由科展路排至国道324污水干管。

3、海绵城市规划

规划区的开发建设必须落实汕头市有关海绵城市建设的内容。规划区内的用地年径流总量控制率根据不同的用地性质，按《汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则（暂行）》控制。

- 第二十一条

电力工程规划

1、规划片区用电总负荷为600KW。片区内各类用电负荷取不同时率为0.8，功率因数为0.9，则该区域最大负荷为533KW。

2、10KV线路由110KV盐鸿变电站提供。10KV线路采用埋地敷设和架空线路相结合方式，变电室采用室内型，建议与其他建筑物联合建设。
- 第二十二条

电信工程规划

1、规划区内市话需求量为81门。

2、规划区内电信线路由国道324线接入，电信线路采用埋地敷设。
- 第二十三条

燃气工程规划

1、近期采用液化石油气，远期采用天然气，天然气低热值取36.941兆焦/Nm³。

2、管道供气系统规划

规划采用中压一级管网系统向区内用户供气，规划采用集中调压的方式（如调压柜）把中压燃气降压至低压燃气供应用户，中压燃气干管从国道324线干管沿科展路接入。

八、环保与环卫设施规划

- 第二十四条

水环境保护规划

1、依法对各种污染源进行污染物的排放管理，严格控制规划区废水排放；

2、规划区的生活污水相应处理后，再通过城市排水管网集中送至东里污水处理厂处理。
- 第二十五条

大气环境保护规划

1、大气环境功能区划分

按环境空气质量标准，规划区内的空气质量为二类区，执行二级标准。

2、大气环境保护措施

- 第二十六条

声环境保护规划

1、声环境功能区划分

按声环境质量标准，调整地块为3类功能区。

2、声环境保护措施

规划区内的绿地、应以乔木、灌木和草地相结合，形成一个连续、密集的障碍带；

施工期采用《建筑施工场界噪声限值》（GB12523—2011）标准进行控制。
- 第二十七条

环境卫生设施规划

1、建筑垃圾

建筑垃圾中主要由大量的建筑碎料和一些无害的废料组成，其中的一部分物料可以充分回收利用，其余部分适宜作低洼地填用。

2、生活垃圾

垃圾采用袋装分类收集，封闭式垃圾车收运。

垃圾收集后由镇统一送至澄海洁源垃圾发电厂进行处理。

九、综合防灾规划

- 第二十八条

消防规划

1、消防栓保护半径不应超过150米。

2、供水管网应形成环状，市政消火栓的配水管最小公称直径不应小于150mm，其平时运行工作压力应不小于0.14MPa，火灾时水力最不利市政消火栓的出水量不应小于15 L/s，且供水压力从地面算起应不小于0.10MPa。

3、消防车通道应满足消防车辆安全、快捷通行的要求。

第二十九条 抗震规划

防震标准：规划抗震设防烈度为Ⅷ，设计基本地震加速度值为0.20g。
对新建、扩建、改建工程必须严格按国家、省、市有关规定设防。

第三十条 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，应避免崩塌、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。

附表一 细分地块规划控制指标表

地块代码	细分地块编码	净用地面积（㎡）	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容性	地面以上计容建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	停车配比比例（%）	公共服务项目	市政设施项目	备注
C	C-3-2	16208	M1	一类工业用地		≥16208	≥1.0	≥30	≤20	60	——			

说明：

- 1、规划道路红线退让：道路红线宽度 25 米以下(含 25 米)的退让不少于 2 米；道路红线宽度 25 至 40 米(不含 25 米，含 40 米)的，退让不少于 4 米；道路红线宽度 40 米以上(不含 40 米)的，退让不少于 6 米。
- 2、建筑高度：各规划地块建筑高度属指导性意见，新建、改建、扩建各类建（构）筑物必须符合机场、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，及符合建筑间距、消防等要求。
- 3、规划地块中停车充电设施配建标准按照"关于转发《汕头市加快电动汽车充电基础设施建设的实施意见》的通知（澄发改函[2018]20 号）"执行。
- 4、建筑色彩、外观应与自然环境相协调。
- 5、本图则依据《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》，下层次规划如地块面积发生变化，在规划管理上，可按该技术规定的要求进行实施。除满足本图则规定外，规划还应符合国家、省、市等有关法律、法规、技术规定。
- 6、本规划平面坐标系统采用 2000 国家大地坐标系，高程采用 1985 国家高程基准。

附表二 规划用地汇总表

类别代码	用地性质	用地面积（公顷）	占城市建设用地比例（%）
M1	一类工业用地	1.62	100
H11	城市建设用地	1.62	100
合计	规划城乡用地总面积	1.62	

附表三 规划道路断面技术指标表

断面符号	道路名称	道路等级	道路长度（米）	规划红线宽度（米）	断面布置形式
A-A	三二四国道	对外交通	1255	55.0	10.0-4.5-1.5-10.5-2-10.5-1.5-4.5-10.0
B-B	观莲路 （国道至团结路路段）	主干道	616	36.0	4.0-5.0-1.5-15.0-1.5-5.0-4.0
D-D	科展路	次干道	1043	30.0	3.5-10.5-2.0-10.5-3.5
E-E	规划二十米路	支路		20.0	3.0-14.0-3.0
F-F	规划十六米路	支路		16.0	3.0-10.0-3.0
G-G	规划十二米路	支路		12.0	2.5-7.0-2.5

