

饶平县钱东镇乌洞自然村大城哑片区 控制性详细规划

(公示稿)

饶平县钱东镇人民政府

广东省科学院广州地理研究所

二〇二五年六月

目 录

1、 总则	1
第一条 规划依据	1
第二条 规划的法定效力	2
第三条 规划范围	2
第四条 规划实施	2
2、 原则、目标与发展策略	3
第五条 规划原则	3
第六条 规划目标	3
第七条 规划策略	4
3、 用地规划	5
第八条 用地规划	5
第九条 “四线”控制	5
第十条 现状用地的管制	7
第十一条 土地使用强度管制	7
第十二条 土地使用强度控制指标	8
4、 道路系统规划	9
第十三条 规划布局	9
第十四条 道路红线管制	9
第十五条 交通出入口方位管制	9
第十六条 特殊设施管制	9
5、 公用设施用地规划	10
第十七条 给水设施规划	10
第十八条 排水设施规划	10
第十九条 供电设施规划	10
第二十条 电信设施规划	10
第二十一条 配套设施设置原则	11
第二十二条 配套设施的布置与建设	11
6、 竖向规划	12
第二十三条 场地竖向布局及地面形式规划	12
第二十四条 道路竖向规划	12
7、 绿地系统规划	13
第二十五条 绿地规划	13
8、 综合防灾规划	14
第二十六条 防洪、排涝规划	14
第二十七条 防震规划	14
第二十八条 消防规划	14
第二十九条 气象灾害防治规划	15
9、 绿色建筑发展规划	16
第三十条 绿色安全建筑发展规划	16
10、 其他管制	17
第三十一条 建筑后退红线管制	17
第三十二条 照明管制	17

第三十三条 标识管制	18
11、 规划强制性内容	19
第三十四条 土地使用性质	19
第三十五条 建设量控制指标	19
第三十六条 允许建设高度	19
第三十七条 绿地率控制	19

附图

1. 法定图则
2. 管理图则

1、总则

第一条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）；
- (4) 《城市规划编制办法》（2006）；
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；
- (6) 《广东省城乡规划条例》（2013）；
- (7) 《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；
- (8) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）；
- (9) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- (10) 《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）；
- (11) 《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）；
- (12) 《民用爆炸物品工程设计安全标准》（GB50089-2018）；
- (13) 《民用爆炸物品安全管理条例》（2014）；
- (14) 《小型民用爆炸物品储存库安全规范》（GA838-2009）；
- (15) 《民用爆炸物品储存库治安防范要求》（GB837-2009）；
- (16) 《广东省物流园区与仓储用地标准（征求意见稿）》（2025）；
- (17) 《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2005年）；
- (18) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- (19) 《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》（2021）；
- (20) 《广东省绿色建筑条例》（2020）；

- (21) 《潮州市“三线一单”生态环境分区管控方案》（2021）；
- (22) 《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》（2017）；
- (23) 《饶平县城乡建设用地土地使用强度控制及规划建设管理技术导则》（2018）；
- (24) 《潮州市饶平县国土空间总体规划（2021—2035 年）》（2023）；

其他相关法律法规、政策文件、行业规范标准及相关规划。

第二条 规划的法定效力

本规划是《饶平县钱东镇乌洞自然村大城哑片区控制性详细规划》（下称“控规”）的法定指导性文件，自批准公布之日起，规划片区范围内一切建设和土地利用活动，均应遵照本规划执行并应符合国家、省、市、县有关法规和标准的规定，下一层次规划也应遵照本规划的原则和具体要求进行编制。

第三条 规划范围

规划片区位于饶平县钱东镇径新村北部，属乌洞自然村，规划范围用地面积为 0.56 公顷（5606 平方米）。

第四条 规划实施

本规划经饶平县人民政府批准后，自公布之日起开始实施生效，任何单位和个人不得擅自更改，确需对本规划进行变更时，必须按规定报批。规划由钱东镇人民政府组织实施，规划内容的具体运作问题由钱东镇人民政府负责解释。

2、原则、目标与发展策略

第五条 规划原则

(1) 综合效益最大化原则

应避免重经济效益、轻社会效益和环境效益，重近期利益轻远期利益的传统建设模式，需要将近远期效益和经济、社会、环境效益统一起来，争取片区综合效益最大化。

(2) 低碳绿色，生态发展原则

尊重原有的地形地貌、自然山水格局与生态脉络，合理利用并改善现状生态环境，将土地开发与生态保护结合起来，构建绿色生态城区。

(3) 注重可操作性原则

在深入调查、分析的基础上，合理确定规划片区的用地布局和控制指标，紧密衔接总体规划及相关规划，为后续规划提出明确的指导方向。提高规划弹性，使规划有足够的适应性和实施弹性，规划既明确强制性内容，也有科学合理且观点鲜明的引导性导则，强化规划的可操作性。

第六条 规划目标

规划片区应基于规划背景和现状条件分析，严格遵循上述规划原则，满足饶平县推进基础设施建设对爆炸品的需求，推进乌洞自然村民用爆炸物品（下称“民爆”）储存库的建设完善，为民爆器

材流通和资源配置搭建平台，推动饶平县经济快速发展。

第七条 规划策略

根据规划片区现状特点和发展需要，统筹规划，落实规划策略：

(1) 优化用地布局，完善设施配套

结合规划片区周边环境特征，合理设置各项功能，完善设施配套，尤其是市政设施，合理安排市政管线布置，做到结构明晰、用地合理，达到土地的集约使用和生态环境的有机共生。

(2) 加强道路系统，协调片区交通网络

通过对规划片区用地的总体把握和社会经济发展需要，根据现状用地建设情况，科学合理确定道路等级和断面形式，建立便捷、安全的交通网络。

(3) 加强防护设施，提高安全性

规划在用地外围设置生态安全隔离带，起到隔离、安全防护的功能，保障民爆储存库的使用安全。

3、用地规划

第八条 用地规划

规划片区总用地面积为 0.56 公顷，包括村道用地、三类物流仓储用地和防护绿地。其中三类物流仓储用地拟建设为民爆储存库，用地面积为 0.20 公顷，占总用地面积的 35.93%；防护绿地面积为 0.34 公顷，占总用地面积的 61.14%；村道用地面积为 0.02 公顷，占总用地面积的 2.93%。

表 3-1 规划片区用地汇总表

序号	用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地 比例 (%)	占总用地面 积比例 (%)
	大类	小类				
1	06	060101	村道用地	0.02	—	2.93
2	11	110103	三类物流仓储用地	0.20	37.01	35.93
3	14	1402	防护绿地	0.34	62.99	61.14
总用地面积				0.56	100	100

第九条 “四线”控制

(1) 黄线

黄线是指对城市发展全局有影响的、必须控制的基础设施用地的控制界线，在黄线范围内禁止进行下列活动：

- ① 违反规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；
- ② 违反国家有关技术标准 and 规范进行建设；
- ③ 未经批准，改装、迁移或拆毁原有基础设施；

④ 其他损坏基础设施或影响基础设施安全和运转的行为。

本规划片区不涉及划定黄线。

(2) 绿线

绿线指城市公共绿化用地的范围控制线。绿线的控制要求为：任何单位和个人不得移植、砍伐、侵占和损坏，不得改变其绿化用地性质。绿线内不得新建与绿化维护管理无关的各类建筑。在公共绿地中建设绿化管理配套设施及用房地，要经绿化管理部门和规划行政管理部门批准。各类改造、改建、扩建、新建建设项目，不得占用公共绿地。

本规划片区内划定绿线（防护绿地），用地面积为 0.34 公顷。

(3) 紫线

为了加强对规划区内有保护价值的文物古迹的保护，在规划区内划定紫线。紫线范围内的建设活动实施监督、管理，应限制紫线周边地区开发，保持现代建筑与传统建筑风格的协调，体现本地特色。

本规划片区不涉及划定紫线。

(4) 蓝线

蓝线是指地表水体保护和控制的地域界线。严格保护和控制蓝线内的现有水域，建设行为不得占用蓝线区域，原则上对于较大规模的水系不得修改原有水域的形态，不得减少水域面积，对于规模较小的水域，可根据情况在保持一定水域面积的情况下，对原有水域形态进行适当的调整。原则上，蓝线陆域控制范围，不得少于 10

米，特殊用地则应根据具体情况确定。

在蓝线内禁止进行下列活动：

- ① 违反蓝线保护和控制要求的建设活动；
- ② 擅自填埋、占用蓝线内水域；
- ③ 影响水系安全的爆破、采石、取土；
- ④ 擅自建设各类排污设施；
- ⑤ 其它对水系保护构成破坏的活动。

本规划片区不涉及划定蓝线。

第十条 现状用地的管制

本规划所确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，现状合法的土地用途与本规划规定用途不符的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，原则上可继续保持其原有的使用功能；一旦这类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。

在执行本规划中所规定用途时，必须同时遵守其它有关法则的规定以及有关政府契约条款的规定。

第十一条 土地使用强度管制

(1) 地块用地面积和容积率等控制指标，若因计算口径原因，与已出让土地的实际情况不符的，以出让土地的实际情况为准。

(2) 规划的实施过程中，遇到以下特殊情况时，开发建设总量应保持不变：

① 对细分地块进行合并开发的。

② 对地块进行细分开发的。

第十二条 土地使用强度控制指标

（1）容积率

规划地块内总建筑面积与地块面积之比。本次规划的容积率为地块的净容积率，按上限控制。

（2）建筑密度

规划地块内所有建筑基底总面积与地块面积之比率，本次规划的建筑密度按上限控制。

任何开发建设非经过合法程序调整，不得突破控制上限。各地块详细控制指标见《地块控制指标表》。但符合下列情况的，可以按以下规定控制：

凡含低层（三层及三层以下）的建设项目，所在地块的总建筑密度控制指标的上限可适当提高（增加值不得超过 5%）。另外，对于低容积率区，建筑密度偏低，可适当提高，但总建筑密度控制不超过 35%。

（3）绿地率

规划地块内各类绿地面积的总和与地块用地面积之比，规划按下限控制。绿地面积的计算包括：公共绿地、生产防护绿地、道路绿地和各种建筑用地内部的所属绿地。

4、道路系统规划

第十三条 规划布局

规划片区南侧进场道路往南沿省道 S502 可通往黄冈镇、潮州市湘桥区等地。规划完善片区的道路系统，优化路网的完整性和可达性，拓宽片区进场道路并进行硬底化处理，道路红线控制宽度为 5 米。

第十四条 道路红线管制

法定文件确定的村道道路红线可结合实际情况进行调整，但必须报规划行政主管部门审批。

第十五条 交通出入口方位管制

- （1）原则上主干道不设地块机动车出入口。
- （2）次干道及以下等级道路是直接服务于各地块的道路。
- （3）鼓励各地块的交通内向性组织，以控制沿路一层皮式发展。

第十六条 特殊设施管制

道路红线与建筑红线之间（建筑红线退缩范围）为人流集散和沿街绿化用地，不得修建任何建筑物和作停车场地。

5、公用设施用地规划

第十七条 给水设施规划

根据《城市给水工程规划规范》和相关规范，以用地指标法进行用水量估算。本片区规划期末最高日用水量为 9.47 吨/天。

片区现状已建有一处机井。为确保供水稳定，规划期增设市政给水管网，由钱东镇新水厂供水。沿进场道路铺设 250 毫米供水管，给水管网埋地敷设，埋深控制在 1.2-1.5 米。

第十八条 排水设施规划

规划片区拟建设民用爆炸物品储存库，其核心功能为爆炸物品存储与管理，基本无生产或生活污水排出，不涉及排水管网建设。

排水明沟应布置在道路两侧、库房周边等位置，并满足库区内最大汇水流量的排泄需求。

第十九条 供电设施规划

预测规划片区用电总容量为 5.68 千瓦。规划片区沿进场道路布设 220 伏电力线路，接钱东 110 千伏变电站。对线径过小的线路分期整改，并更换容量不适应需求的变压器。抓紧检查、整理、调整好低压线路，消除安全隐患。

第二十条 电信设施规划

规划片区电信工程应按《民用爆炸物品工程设计安全标准》执

行。通信电线及电缆应采用阻燃型；储存库内应采用有线电话，不应采用无线电话和无线对讲设备。

为实现片区安全运行，片区技术防范应按《安全防范工程技术规范》执行。安装具有联网报警功能的入侵报警、视频监控等技术手段的防范系统。技术防范系统应预留远程联网的通信接口。

第二十一条 配套设施设置原则

规划片区服务的基本设施原则上不得减少数量或压缩用地规模，确需做出改变的，应在不违反法定文件规定的前提下，取得该设施所属行业主管部门的正式认定；与相邻规划区内的配套设施有冲突时，可在更大区域内协调。

第二十二条 配套设施的布置与建设

原则上公共设施的布局宜采用相对集中与适当分散相结合的方式。为规划区配套建设的公共服务设施，必须与规划区同步规划、同步建设、同时投入使用。

6、竖向规划

第二十三条 场地竖向布局及地面形式规划

本次规划的竖向设计应充分利用并合理改造原有自然地形，以工程安全合理、造价经济为原则进行规划。通过对现状地形进行分析，合理划分场地平整区域及确定相应的地平规划标高。

规划地面形式为平坡式，地面标高按以下标准设置：

（1）地面排水坡度不小于 0.3%；坡度小于 0.3%时采用多坡向或特殊措施排水；

（2）片区的规划高程高于多年平均地面水位。

为保证运输安全，储存库区内运输主干道纵坡不宜大于 6%。

第二十四条 道路竖向规划

道路网竖向设计控制点主要指道路交叉点的标高。道路纵坡、控制点标高在满足建筑布局、少填少挖、道路交通纵坡、工程管线敷设要求及地形要求等的基础上，由低至高，由外及里，逐点推算而得。同时，充分考虑现状道路和用地的标高，保证规划设计标高与其协调统一。

道路竖向标高最小标高不小于 52.60 米，规划片区周边道路的设计纵坡原则上不超过 8%。但由于规划片区建成区现状情况及自然环境限制，在保证工程安全的前提下，部分道路可沿用现状纵坡。

7、绿地系统规划

第二十五条 绿地规划

规划防护绿地面积 0.34 公顷，占规划建设用地面积的 62.99%。
防护绿地作为安全卫生隔离带，设于三类物流仓储用地外围，绿带宽度为 15 米。

规划片区在树种的选择上应符合《民用爆炸物品工程设计安全标准》《小型民用爆炸物品储存库安全规范》等相关规范，储存库门口 8 米范围内不应有枯草等易燃物，储存库区内以及围墙外 15 米范围内不应有针叶树和竹林等易燃油性植物。

8、综合防灾规划

第二十六条 防洪、排涝规划

规划要求防患于未然，做好各种防范措施，尽量把自然灾害造成的损失减少到最低限度。在储存库周边的山坡顶部或上游方向，应设置截洪沟，使来水不进入库区范围。规划片区建设按 20 年一遇洪水标准设防。

排涝工程建设是基础设施建设的重要组成部分，需要完善排涝设施，排涝标准按 20 年一遇 24 小时暴雨 1-2 天排干设计。

第二十七条 防震规划

《中国地震动参数区划图》把饶平县划为地震基本烈度 7 度区，结合钱东镇实际，规划期内，一般建筑项目按 7.5 度地震烈度设防，设计基本地震加速度值为 0.201g；重点工程需按 8 度或地震评估结论设防。根据建筑的具体防震抗震要求，规划片区建筑应尽量采用桩基础框架结构，以提高抗震能力；利用外围林地、园地等开敞场地作为有效应急避难用地。规划片区抗震疏散通道为进场道路。

第二十八条 消防规划

必须严格执行“预防为主、防消结合”的消防工作方针，采取“专群结合”的原则，逐步实现消防法制健全、监督管理有效、基础设施完善、技术装备良好、体制合理的消防结构体系。

规划片区消防设施配置应按《小型民用爆炸物品储存库安全规

范》执行。设置储水量不少于 15 立方米的消防水池并配备消防水泵，消防水池应设消防水位控制和报警设施，消防水池中储水使用后的补水时间不应超过 48 小时。储存库区内单个储存库应配备至少两个 5 千克及以上的磷酸铵盐干粉灭火器。

规划区内的道路设计，必须考虑消防方面的要求，建筑物开设的消防车道、净高与净宽均应大于或等于 4 米；消防道路宽度应大于 4 米，净空高度不应小于 4 米；尽端式消防道的回车场尺度应大于等于 18 米×18 米。

规划片区总平面布置应严格按《小型民用爆炸物品储存库安全规范》执行，储存库的耐火等级应符合《建筑设计防火规范》中二级耐火等级的规定。消防设施配备应与建设同步，同时验收。完善室内场所、附属设施的自防、自救能力。储存库内任一点到门口的距离不应大于 15m，不应采用侧拉门、弹簧门、卷闸门，不应设置门槛。

第二十九条 气象灾害防治规划

规划片区的工程建设应采取防风、防雷的技术措施。新建工程均应按规定的最大风速折算的风荷载设防标准进行核算，加固和更新。规划地块需要布置防雷接闪杆和防雷接闪带等防雷设施，防雷保护执行《建筑物防雷设计规范》中第一类防雷建筑物防雷规定设防。同时，应定期对防雷设施进行维护和定期检测，增加防雷保护系统，保障安全。

9、绿色建筑发展规划

第三十条 绿色安全建筑发展规划

按照《广东省发展应用新型墙体材料管理规定》（省政府令第95号）等文件精神，推动既有建筑绿色化改造。制订相关规定认真推广新型墙体材料在建设工程中的应用，加强适用于新型墙材的专用施工机具、辅助材料等研发与生产，提高墙体部品的配套应用技术水平，实现新型墙材应用总量的大幅提升；将应用新型墙体材料纳入竣工验收备案环节。

规划片区建筑物的耐火等级需不低于现行国家标准《建筑设计防火规范》规定的二级耐火等级。建筑物的装饰材料的防火性能宜满足现行国家标准《建筑内部装修设计防火规范》中 A 级的要求，不应低于 B1 级的规定。民爆储存库宜采用钢筋混凝土框架承重结构或钢筋混凝土柱、梁承重结构，也可采用实心砌体结构承重或符合防火要求的钢刚架结构，围护结构应为实心砌体。

在满足规范的前提下，宜充分利用当地经济适用的绿色建材，传承传统工艺，保持传统风貌。提高建筑节能设计、施工等环节的能力水平。稳步推进建筑节能，鼓励可再生能源的应用。

10、其他管制

第三十一条 建筑后退红线管制

本次规划建筑后退红线规定如下：

（1）用地红线划至防护绿地边线时，在满足其他有关规范要求前提下，该处建筑可不后退用地红线。

（2）保留现状建成区的建筑可保持原状不后退用地红线；若拆除、重建此用地红线内建筑时，用地红线需按本次规划相关规定执行。

第三十二条 照明管制

规划片区民爆储存库内的电气照明应符合《小型民用爆炸物品储存库安全规范》《民用爆炸物品工程设计安全标准》的规定。危险品库房、仓库及运输通廊的照度标准值不应低于 50lx；疏散照明的照度标准值不应低于 1lx。当采用移动式照明时，应使用防爆手电筒或手提式防爆灯，并随身携带。禁止电气线路跨越储存库。

（1）照明总则

① 应满足夜间功能照明需要，并符合国家有关照度及安全标准。

② 应以人的活动及感受为中心，避免眩光、频闪、超强光刺激的光源。

（2）道路照明

① 车行道照明灯杆布置于两侧分车绿带上，灯高 8-10 米。

- ② 灯杆与其它附属装置应相互匹配协调，避免成为视觉焦点。

第三十三条 标识管制

(1) 一般原则

- ① 标识的大小、形状应与建筑形态尺度相协调。
- ② 标识的安放不遮盖建筑的特征。
- ③ 考虑标识及其支承架在不同角度时的外观包括从地面上、附近高层建筑以及正对天际线观察的可视性。

(2) 民爆储存库标识

- ① 储存库内应有标识品种、规格和数量的标识牌。
- ② 同库储存多品种民用爆炸物品时，应分别堆放并有明显标志。
- ③ “储存库警示标志牌”尺寸宜为 700mm×600mm，不易变形；标志牌底色宜为白色，字体宜为黑色。警示标志牌内容应包括：产品名称、危险等级、危险特性及定员、定量。
- ④ 储存库警示牌内容还应包括防火、禁止吸烟、机动车辆行驶速度等。

11、规划强制性内容

第三十四条 土地使用性质

土地使用性质按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年）分类。规划片区开发建设过程中对土地使用性质的控制应严格遵守相关规定和建设要求。

第三十五条 建设量控制指标

建设量控制指标包括建筑密度与容积率，根据片区性质确定建筑密度和容积率。任何开发建设非经过合法程序调整，不得突破控制上限。

本规划片区的控制指标根据所处区位及用地性质确定，三类物流仓储用地最高容积率不超过 0.8，建筑密度不超过 20%。

第三十六条 允许建设高度

规划对于允许建设高度的控制，主要依据用地性质的特点设定上限值。任何开发建设非经过合法程序调整，不得突破控制上限。规划片区的控制指标根据所处区位及用地性质确定，三类物流仓储用地建筑限高不超过 8 米。

第三十七条 绿地率控制

本次规划片区的控制指标根据所处区位及用地性质确定，三类物流仓储用地绿地率不小于 10%。

附表：地块控制指标表

地块 编码	土地使用强度控制						土地使用控制					交通 控制	建筑后退用地 红线距离 (m)			
	用地性 质代码	用地性质	容 积 率	建筑 密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高(m)	总面积 (m²)	用地 面积 (m²)	绿地面 积(m²)	道路 面积 (m²)	建筑面 积(m²)	出入 口方 位	东 E	南 S	西 W	北 N
A-01	110103	三类物流 仓储用地	0.8	20	10	8	2013	2013	201	—	1611	S	5	5	5	5
A-02	1402	防护绿地	—	—	—	—	3593	3428	—	165	—	—	—	—	—	—

附录 1：名词解释和技术规范

建筑容积率：一定用地范围内，总建筑面积与总用地面积的比值。

$$\text{容积率} = \frac{\text{总建筑面积}}{\text{总用地面积}}$$

本式中：总建筑面积为地面以上总建筑面积；总用地面积为地块净用地面积。

建筑密度：一定用地范围内，建筑基底总面积与总用地面积的比率。

$$\text{建筑密度} = \frac{\text{地块建筑基底面积}}{\text{总用地面积}} (\%)$$

本式中：总用地面积为地块净用地面积。

用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

道路红线：由城市规划确定的城市道路用地横断面宽度的边界线。

绿地率：规划区范围内各类绿地（包括公共绿地、宅旁绿地、专用绿地和道路绿地）的总和占规划区用地面积的比率（%）。

相容性：指建设项目性质与《管理图则》规定的地块或街坊土地使用性质相合或相矛盾的程度。

禁止机动车开口路段：为安全行车及公共城市空间构成的需要，不允许机动车出入的范围。其中包括机动车出入口位置必须退让道路交叉口的距

离、必须退让公共步行通道的距离、城市公共空间中不允许机动车开口的位置，以及其他影响行车安全的位置。

附录 2：本规划文本用词说明

为便于在执行本细则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

1. 表示很严格，非这样不可的：

正面词采用“必须”，反面词采用“严禁”。

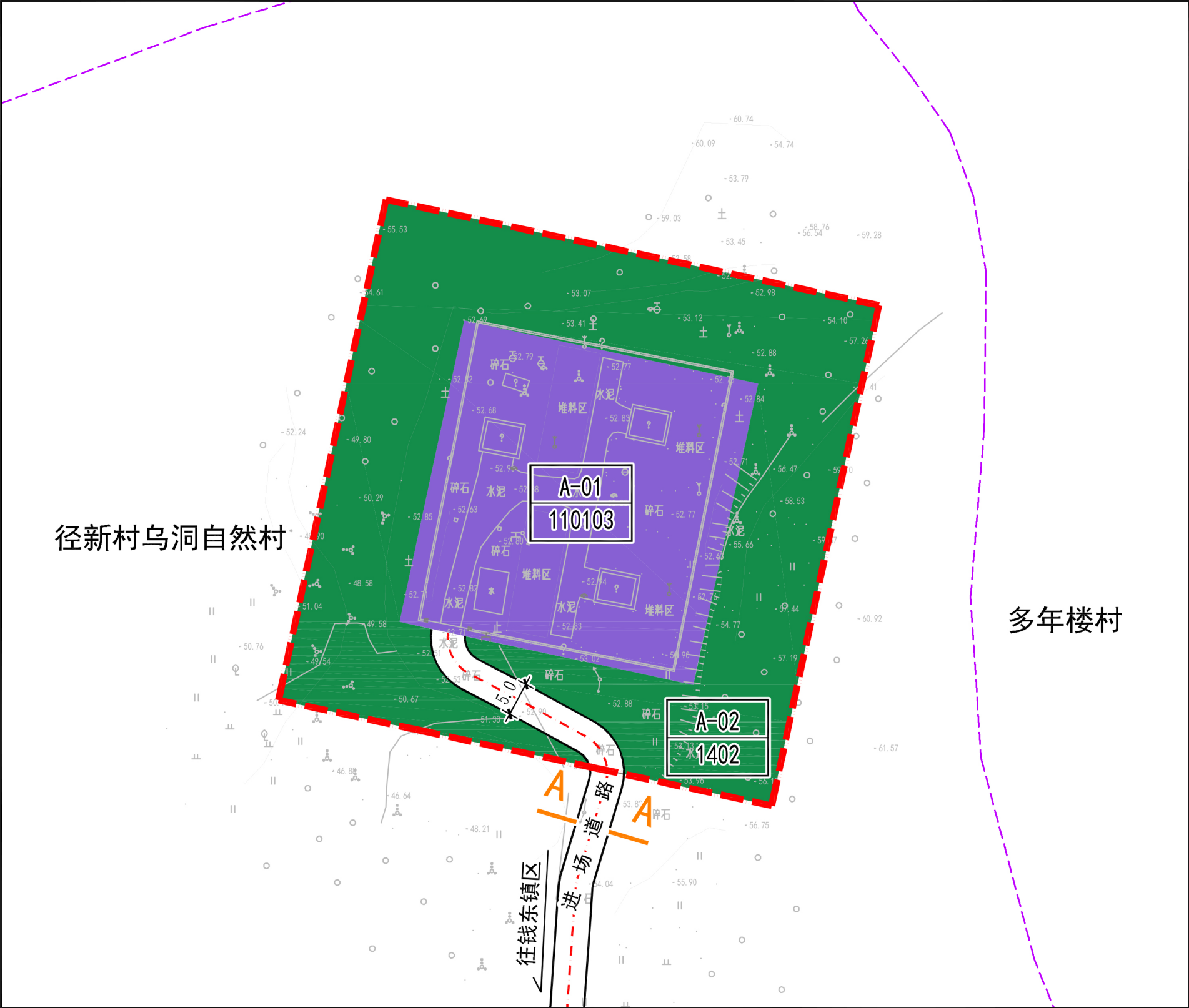
2. 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”。

3. 表示允许稍有选择，在条件许可时应首先这样做的：

正面词采用“宜”或“可”，反面词采用“不宜”。

条文中指定应按其它有关标准规范执行的，写法为：“应按……执行”或“应符合……的规定”。



地块编码

A-01
A-02

图例

规划范围

道路红线

道路中线

村界

A-01

110103

地块编号

用地代码

三类物流仓储用地

防护绿地

A

A

断面符号

5.0

道路宽度

道路横断面

5.0

5.0

A-A 道路横断面

规划控制条文

一、总则

1、在地块控制管理单元中，用地性质、建筑密度、容积率、建筑面积、绿地率、配套设施的数量与面积属强制性指标内容；建筑限高、人口规模、配套设施位置属指导性指标内容。2、用地性质与代码、各项强制性与指导性指标的确定参照《潮州市城乡规划管理规定》，未涉及的内容参照《广东省城市控制性详细规划管理条例》和相应的国家标准或规范。

二、地块开发管理

1、开发地块单元中分块指标和配套要求合计应与大地块的总体指标与配套相符，大地块的配套设施和组团公共绿地摊分落实的每个细分地块，其位置主要是引导性的，可根据实际需要调整，其面积要求则是强制性的。

2、规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

三、地块使用管理

1、土地使用的经允许兼容见法定文件“规划强制性内容”。

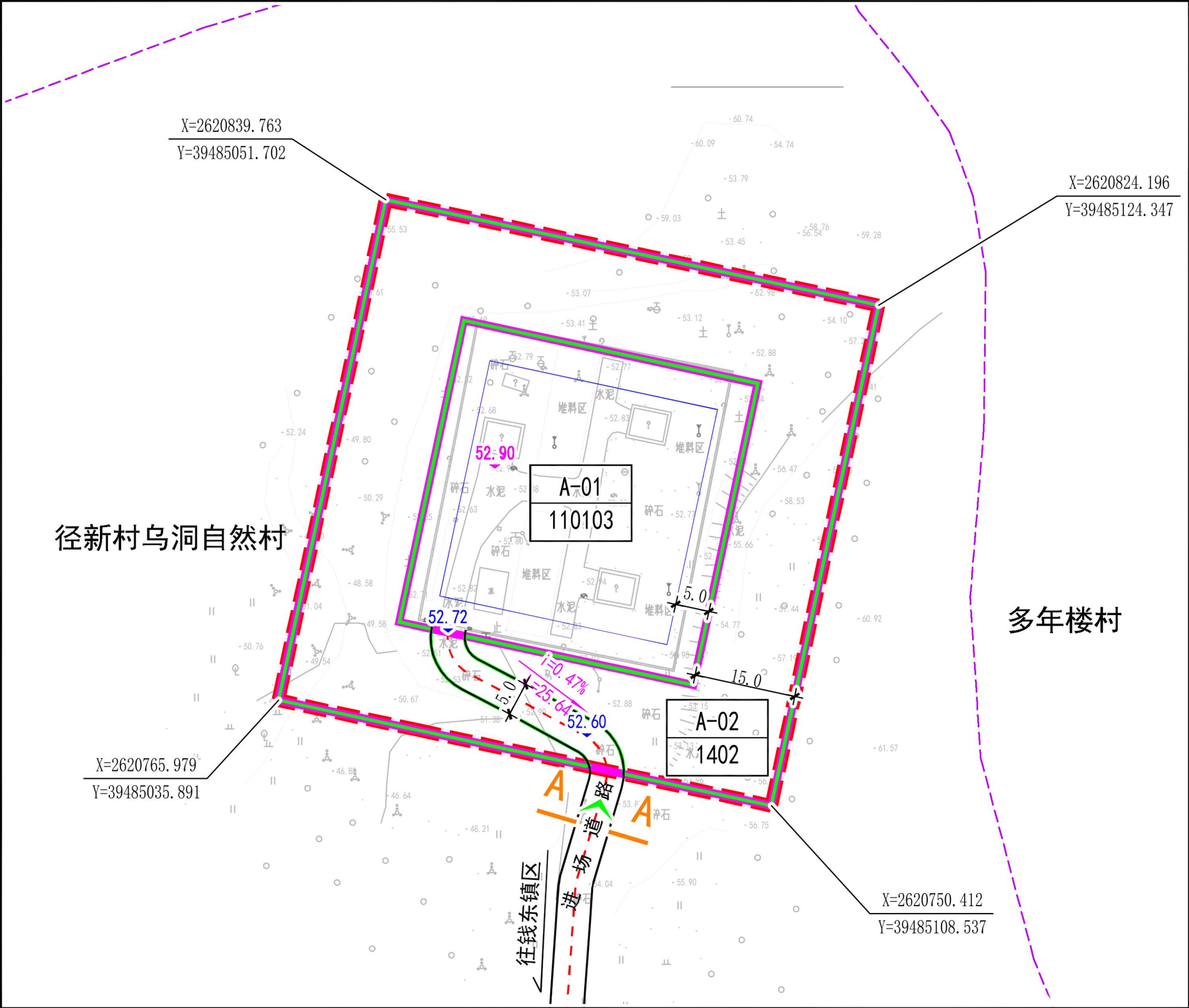
2、需要进行改造与重建时，其土地利用必须与规划规定的用途相符。

3、表中所列控制指标除绿地率和配套停车位系数为下限外，其他指标均为上限。

4、土地利用性质及规模变更时，建筑物的使用性质变更及建筑的改建、扩建和使用性质与所在地块的土地使用性质不符时，必须报经规划主管部门核准。

5、规划确定的绿地与公共开发空间的数量和面积原则上只能增加，不能减少。

地块控制指标																
地块编码	土地使用强度控制						土地使用控制					交通控制	建筑后退用地红线距离（m）			
	用地性质代码	用地性质	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高（m）	总面积（m²）	用地面积（m²）	绿地面积(m²)	道路面积（m²）	建筑面积（m²）	出入口方位	东 E	南 S	西 W	北 N
A-01	110103	三类物流仓储用地	0.8	20	10	8	2014	2014	201	-	1611	S	5	5	5	5
A-02	1402	防护绿地	-	-	-	-	3593	3428	-	165	-	-	-	-	-	-



地块编码

A-01
A-02

图例

规划范围

用地红线

道路红线

道路中线

村界

A-01
110103

用地代码

城市绿线

用地红线

建筑控制线

建筑后退距离

建议地块出入口方向

道路坡度\坡长\坡向

控制点坐标

断面符号

道路宽度

道路标高

地块标高

道路横断面

A-A 道路横断面

规划控制条文

一、总则

1、在地块控制管理单元中，用地性质、建筑密度、容积率、建筑面积、绿地率、配套设施的数量与面积属强制性指标内容；建筑限高、人口规模、配套设施位置属指导性指标内容。2、用地性质与代码、各项强制性与指导性指标的确定参照《潮州市城乡规划管理规定》，未涉及的内容参照《广东省城市控制性详细规划管理条例》和相应的国家标准或规范。

二、地块开发管理

1、开发地块单元中分块指标和配套要求合计应与大地块的总体指标与配套相符，大地块的配套设施和组团公共绿地摊分落实的每个细分地块，其位置主要是引导性的，可根据实际需要调整，其面积要求则是强制性的。

2、规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。

三、地块使用管理

1、土地使用的经允许兼容见法定文件“规划强制性内容”。

2、需要进行改造与重建时，其土地利用必须与规划规定的用途相符。

3、表中所列控制指标除绿地率和配套停车位系数为下限外，其他指标均为上限。

4、土地利用性质及规模变更时，建筑物的使用性质变更及建筑的改建、扩建和使用性质与所在地块的土地使用性质不符时，必须报经规划主管部门核准。

5、规划确定的绿地与公共开发空间的数量和面积原则上只能增加，不能减少。

地块控制指标																
地块编码	土地使用强度控制						土地使用控制					交通控制	建筑后退用地红线距离 (m)			
	用地性质代码	用地性质	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	总面积 (m²)	用地面积 (m²)	绿地面积 (m²)	道路面积 (m²)	建筑面积 (m²)	出入口方位	东 E	南 S	西 W	北 N
A-01	110103	三类物流仓储用地	0.8	20	10	8	2014	2014	201	-	1611	S	5	5	5	5
A-02	1402	防护绿地	-	-	-	-	3593	3428	-	165	-	-	-	-	-	-