饶平县饶洋镇区中部片区控制性详细规划

（公示文件）

饶平县饶洋镇人民政府

广东省科学院广州地理研究所

二〇二五年一月

项目名称：饶平县饶洋镇镇区中部片区控制性详细规划

委托单位：饶平县饶洋镇人民政府

编制单位：广东省科学院广州地理研究所

城乡规划编制资质证书等级： 甲级

证书编号： 自资规甲字21440448

法人代表：周　霞（所　长）

项目主管：陈升忠（研究员）

项目审核：戴亚丽（高级工程师）

项目负责：李智新（高级工程师）

技术负责：钟　瑾（工程师）

参编人员：李铭婕（工程师）

余奈浓（助理工程师）

张芷玲（助理工程师）

梁雪婷（助理工程师）

目 录

1． 项目概况..... 1
1.1 规划背景..... 1
1.2 规划范围..... 2
1.3 规划依据..... 2
2． 现状分析..... 4
2.1 区位与交通..... 4
2.2 自然条件..... 4
2.3 用地现状..... 6
3． 原则、目标与发展策略..... 9
3.1 规划原则..... 9
3.2 规划目标..... 9
3.3 规划策略..... 10
4． 用地规划..... 11
4.1 土地利用规划..... 11
4.2 与相关规划协调..... 12
4.3“四线”控制要求..... 16
5． 道路系统规划..... 19
5.1 规划原则..... 19
5.2 规划布局..... 19
5.3 道路交叉口形式..... 19
6． 规划强制性内容..... 21
6.1 土地使用性质..... 21
6.2 建设量控制指标..... 21
6.3 允许建设高度..... 22
6.4 绿地率控制..... 22
6.5 停车设施..... 22
6.6 用地性质与用地兼容..... 23

附图

1. 土地利用现状图
2. 土地利用规划图
3. 法定图则

1．项目概况

1.1 规划背景

为深入贯彻“百县千镇万村高质量发展工程”精神，集约节约利用土地，提高用地效率；健全住宅建设配套，优化周边用地功能布局，推动城乡融合发展，饶洋镇积极推进镇区用地合理布局、规范编制工作，助力高质量发展、城市提质。

规划片区位于饶洋镇区中部，地理位置优越，现状大面积为农村宅基地、城镇住宅用地，少量为机关团体用地、教育用地、工业用地，整体缺乏整治管控，土地利用率较低且风貌欠佳。需要开展《饶平县饶洋镇区中部片区控制性详细规划》（下称《控规》） 编制工作。以明确地块开发建设强度，指导片区科学建设、优化空间布局、推动人居环境改善、助力“百县千镇万村高质量发展工程”和城乡融合发展。

本次控规编制以《中华人民共和国城乡规划法》、《城市用地分类与规划建设用地标准》、《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等法律法规，《饶平县饶洋镇总体规划(2010-2030)》等上层次规划为主要依据，对规划片区的用地性质、道路系统、绿地景观、给水、排水、电力、电信工程、综合防灾和用地建设强度指标等逐项进行规划，为规划片区的建设及管理提供科学依据。

1.2 规划范围

规划片区位于饶平县饶洋镇区偏南，祠东村东部、大埔背村西部，国道 G355 东侧、饶秀路南侧、规划纬四路北侧。规划范围面积约 24.09 公顷。

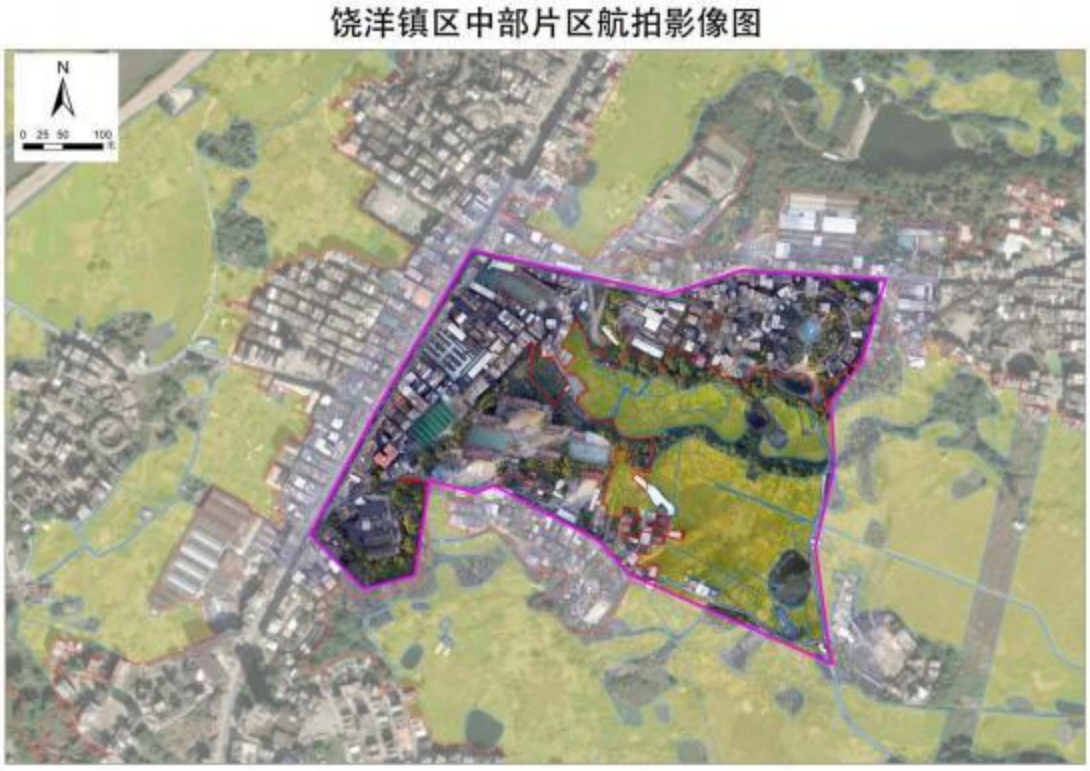

图 1-1 规划范围示意图

1.3 规划依据

1.3.1 法律依据

（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）及相关的法律法规等。

1.3.2.技术标准及规范依据

（1）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；

（2）《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018 ）；

（3）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

（4）《城市道路工程技术规范》（GB51286-2018）；

（5）《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）；

（6）《广东省城乡规划条例》（2013）；

（7）《广东省城市控制性详细规划编制指引》（正式试行稿）（2005 年）；

（8）《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）

（9）《广东省绿色建筑条例》（2020）；

（10）《潮州市“三线一单”生态环境分区管控方案》（2021）；

（10）《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》（2017）；

（12）《饶平县城乡设用地土地使用强度控制及规划建设管理技术导则》；

（13）《潮州市城乡村民住宅建设管理办法（试行）》（2021）；

（14）《城市电力规划规范》（GB50293-1999）。

1.3.3.相关规划及基础资料

（1）《饶平县国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2024）；

（2）《潮州市饶平县城总体规划（2012-2035）》（2019）；

（3）《饶洋镇总体规划（2010-2030 年）》（2010）；

（4）《潮州市饶平县饶洋镇（特色镇）乡镇建设规划（2024-2026 年）》送审稿（2024）；

其他相关法律法规、政策文件、行业规范标准及相关规划。

2．现状分析

2.1 区位与交通

饶洋镇，位于饶平县北部山区，东与诏安县秀篆镇交界，北与上饶镇、大埔县枫朗镇连接，西与新丰镇连接，南与新丰镇、建饶镇毗邻，距潮州主中心 54 公里，距饶平县城 50 公里，大潮高速出入口距镇政府 9.5 公里.

规划片区地处饶洋镇区东部，距饶洋镇政府驻地约 0.8 公里，省道 S501 西北侧、福中路东一横南侧。规划片区区位优越，交通条件良好。

2.2 自然条件

2.2.1 气候

规划片区属亚热带海洋性季风气候区。气候温暖，雨量丰富，日照充足无霜期长，季风明显。全年无冬季，夏季占半年之长，春、秋季二季占半年时间。

2.2.2 水文

饶洋镇靠近北回归线，距南海仅 70 公里左右，属南亚热带季风气候，温暖多雨， 日照充足，无霜期长。年均温度 21.6℃， 夏季炎热多雨，最热月 7 月份平均气温可达 29.1℃， 极端最高温 40℃（1967.6.28），冬季气温较沿海的黄冈低 2～3℃，极端最低温－2℃

（1975.12.21），出现霜冻。年平均降水量 1558mm，主要集中在 4~9 月，多为台风雨。

黄冈河发源于饶平县北部的大崇坪山麓，河道从北向南纵贯饶洋镇境。解放以来，该镇大兴水利建设，兴建了西岩水库（小一型）、田尾水库（小一型）等小型水库，提供农业灌溉用水。

规划片区内不涉及河流水域，仅片区南有一条东西向约 3m 宽沟渠。

2.2.3 地质、地形、地貌

饶洋镇地处山区，境内西北、东南为丘陵低山，约占镇域面积的三分之二，中间为黄冈河冲积的带状河谷平原，黄冈河自北向南穿越全境。地势总体呈现中间低、西北和东南高的特点。

丘陵山地属莲花山系和福建武夷山系的延伸部分，岩性基质为侏罗系流纹岩及中酸性火山岩、燕山期黑云母花岗岩、细粒花岗斑岩、细玄武岩；西北部山高坡陡，西岩山主峰上尖髻和东南部的犁头崇在千米以上，其中西岩山主峰上尖髻为饶平县最高峰。

规划片区位于饶洋镇区中部，海拔高度为 1.47-2.49 米，整体地势平坦，西北高西南低。

2.2.4 用地权属

规划片区内用地权属为祠东村、岗下村、大埔背村。

2.3 用地现状

2.3.1 土地利用现状

规划片区总用地面积为 24.09 公顷，其中非建设用地面积为 9.78 公顷，建设用地面积为 14.31 公顷。建设用地类型包括城镇住宅用地、农村宅基地、农村社区服务设施用地、机关团体用地、中小学用地、商业用地、二类工业用地、城镇村道路用地以及邮政用地。

农村社区服务设施用地包括片区中部的老人活动室， 占总用地面积的0.62%；机关团体用地包含片区中部的饶洋派出所以及片区北部的祠东社区党群服务中心，占总用地面积的 1.20%；中小学用地包含片区北部的饶洋中心小学以及中部的饶平县饶洋中学， 占总用地面积 9.01%。邮政用地为片区西南部的邮政储蓄银行，占总用地面积的 1.08%。详见表 2-1 和图 2-3。

表 2- 1 规划片区现状汇总表

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（%）
序号	大类	小类				
1	01		耕地	6.38	_	26.48
2	02		园地	2.2	_	9.13
3	03		林地	0.09	_	0.37
4	04		草地	0.28	_	1.16
5	06		农业设施建设用地	0.03	_	0.12
6	07	0701	城镇住宅用地	1.59	11.11	6.60
7		0703	农村宅基地	7.5	52.41	31.13
8		0704	农村社区服务设施用地	0.15	1.05	0.62
9	08	0801	机关团体用地	0.29	2.03	1.20
10		080403	中小学用地	2.17	15.16	9.01
11	09	0901	商业用地	0.43	3.00	1.78

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（%）
序号	大类	小类				
12	10	100102	二类工业用地	1.04	7.27	4.32
13	12	1207	城镇村道路用地	0.88	6.15	3.65
14	13	1307	邮政用地	0.26	1.82	1.08
15	17	1704	坑塘水面	0.74	_	3.07
16		1705	沟渠	0.06	_	0.25
总用地面积				24.09	100.00	100.00

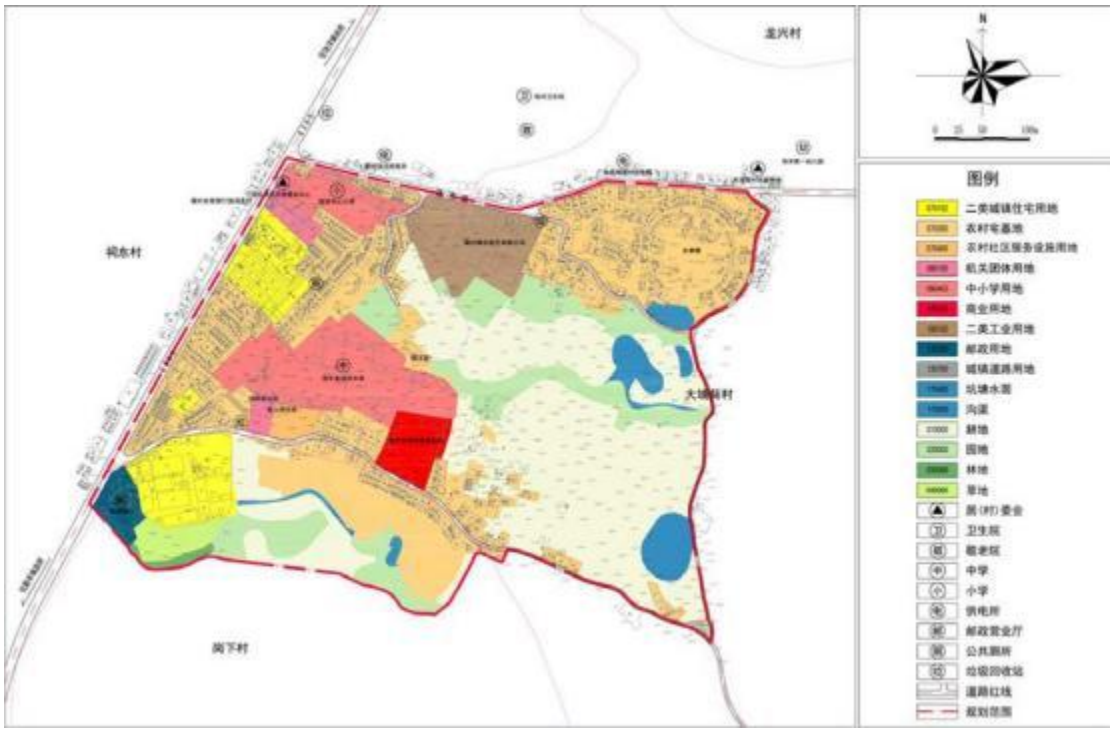

图 2-3　土地利用现状图

2.3.2 道路现状

规划片区主干路为片区西侧南北向向国道 G355，现状宽度约为 8-10 米，向北通往饶洋镇人民政府，向南通往新丰镇。另有东西向饶秀路、规划纬四路于片区南北两侧，是饶洋镇区内部支路，其中饶秀路道路宽度 8 米、规划纬四路道路宽度 5 米。

规划片区整体道路现状条件较好，区位优势明显，尚需进一步

衔接《饶平县国土空间总体规划（2021-2035）》（2024），完善周边道路提升优化。

3．原则、目标与发展策略

3.1 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）整体规划原则

注重考虑综合建设动态趋势，从整体角度出发，综合考虑城镇发展方向、区域产业布局、自然环境、用地布局、公共设施配套等方面的因素。提高公共设施配套便利性和效率性。

（3）生态优先原则

合理利用并改善现状生态环境，充分利用绿色能源，鼓励发展绿色交通，营造优美的生态及人居环境。

（4）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。

3.2 规划目标

规划片区应严格遵循上述规划原则，为助力镇区建设和社会经

济发展，进一步健全住宅建设配套，优化周边用地功能布局，推动城乡融合发展，助力饶洋镇高质量发展建设。

3.3 规划策略

根据饶洋镇总体规划及规划片区现状周边建设特点和发展需要，统筹规划，落实规划策略：

（1）优化用地布局，完善设施配套功能

结合基地周边环境特征，优化城镇住宅用地、机关团体用地、广场用地的布局，提高土地利用效率，完善配套设施，做到结构明晰、用地合理，实现土地的集约使用、生态环境的有机共生和镇区经济的推动建设。

（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，结合《饶平县国土空间总体规划（2021-2035）》所确定的主要道路框架体系和社会经济发展需要，根据现状用地建设情况，科学合理地确定道路等级和断面形式，建立快速、便捷、安全、宜人的交通网络。

4．用地规划

4.1 土地利用规划

规划片区总用地面积为24.09公顷，其中非建设用地面积为8.89公顷，建设用地面积为 15.2 公顷。建设用地包括城镇住宅用地

农村宅基地、农村社区服务设施用地、机关团体用地、中小学用地、商业用地、二类工业用地、城镇村道路用地、邮政用地。其中农村社区服务设施用地保留现状老人活动室，用地面积0.15公顷，占总用地面积的0.62公顷。机关团体用地保留现状饶洋派出所以及祠东社区党群服务中心，用地面积0.29公顷，占总用地面积的1.20%；中小学用地保留现状饶洋中心小学以及饶平县饶洋中学，用地面积2.17公顷， 占总用地面积的9.01%；邮政用地保留现状邮政储蓄银行，用地面积0.26公顷， 占总用地面积的1.08%；城镇住宅用地用地面积2.01公顷，占总用地面积的8.34%；城镇村道路用地0.97公顷，占总用地面积的4.03%。

表4-1 规划片区用地汇总表

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（%）
序号	大类	小类				
1	01		耕地	6.34	_	26.32
2	02		园地	1.73	_	7.18
5	06		农业设施建设用地	0.03	_	0.12
6	07	0701	城镇住宅用地	2.01	14.05	8.34
7		0703	农村宅基地	7.88	55.07	32.71
8		0704	农村社区服务设施用地	0.15	1.05	0.62
9	08	0801	机关团体用地	0.29	2.03	1.20

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（%）
序号	大类	小类				
10		080403	中小学用地	2.17	15.16	9.01
11	09	0901	商业用地	0.43	3.00	1.78
12	10	100102	二类工业用地	1.04	7.27	4.32
13	12	1207	城镇村道路用地	0.97	6.78	4.03
14	13	1307	邮政用地	0.26	1.82	1.08
15	17	1704	坑塘水面	0.73	_	3.03
16		1705	沟渠	0.06	_	0.25
总用地面积				24.09	100.00	100.00

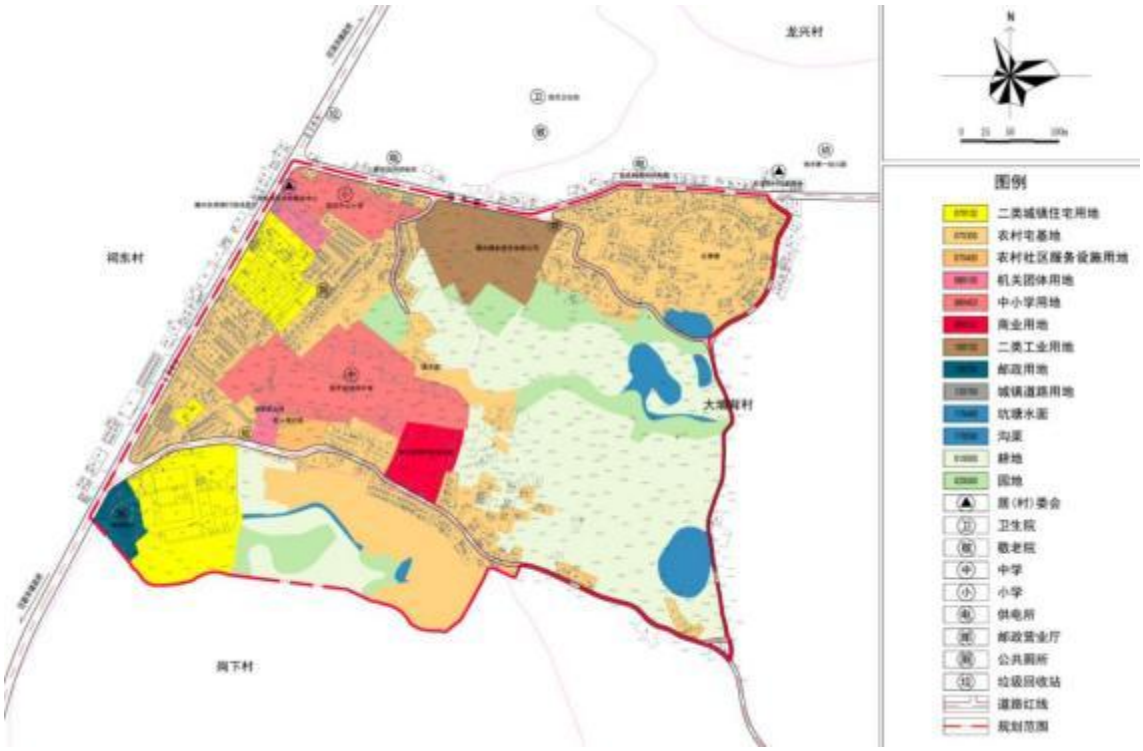

图 4-1 土地利用规划图

4.2 与相关规划协调

4.2.1《饶洋镇总体规划（2010—2020 年）》

《饶洋镇总体规划（2012—2020 年）》（简称“饶洋镇总规”）于 2011 年 11 月由饶平县人民政府批复实施（饶府复〔2011〕12 号）。

该规划将饶洋镇的城镇性质定为：潮州市主要的日用陶瓷和农副特产生产基地，饶平县生态旅游度假区，饶北教育文化商贸中心。。

规划片区位于饶洋镇区中部，旨在通过该片区规划建设，带动城镇发展，布置城镇公共设施，合理布局居住和行政、科教、商贸、休闲等功能区。片区用地性质与饶洋镇总规的用地性质和功能结构相协调，符合规划要求。

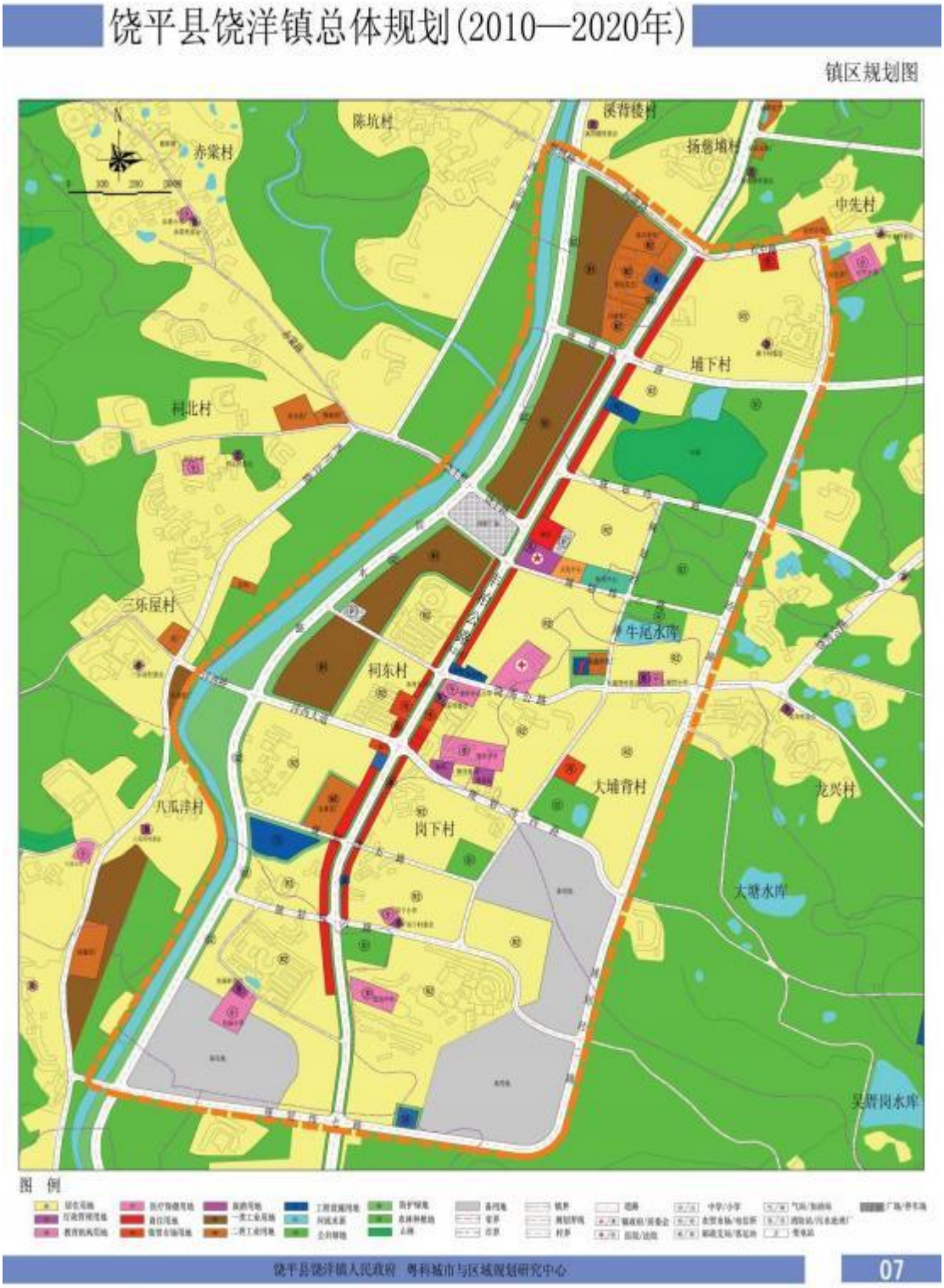

图 4-3 《饶洋镇总规》镇区用地规划图

4.2.2《潮州市饶平县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

饶平县国土空间保护与开发的规划目标为：广东省沿海经济带东部门户城市、汕潮揭都市圈的重要经济增长极、蓝绿交融潮州生态海湾示范城市。规划提出饶平县构建“一湾一区，两核三带”的国土空间总体格局，形成具有饶平特色的绿色高质量发展的新格局。

国土空间格局方面，饶洋镇属“一区”中北部生态保育与农业文旅发展区，规划利用中北部的山地和丘陵区域合理发展茶叶、水果、药材等特色精品农业，以生态度假、乡村体验和文化休闲为主的多元旅游业态。

农业空间格局方面，饶洋镇属北部茶叶和中药村生态种植区，规划以茶叶优势主导产业为主要载体，聚力建设产业化龙头企业带动、品牌化绿色产品引导、现代生产要素聚集的现代农业产业集群，提高产业效益、带动农民增收和实现乡村振兴。

城镇体系布局方面，饶洋镇的城镇等级为一般镇，城镇职能分工为工业主导型城镇。

片区用地性质与国土空间规划功能结构相协调，符合规划要求。

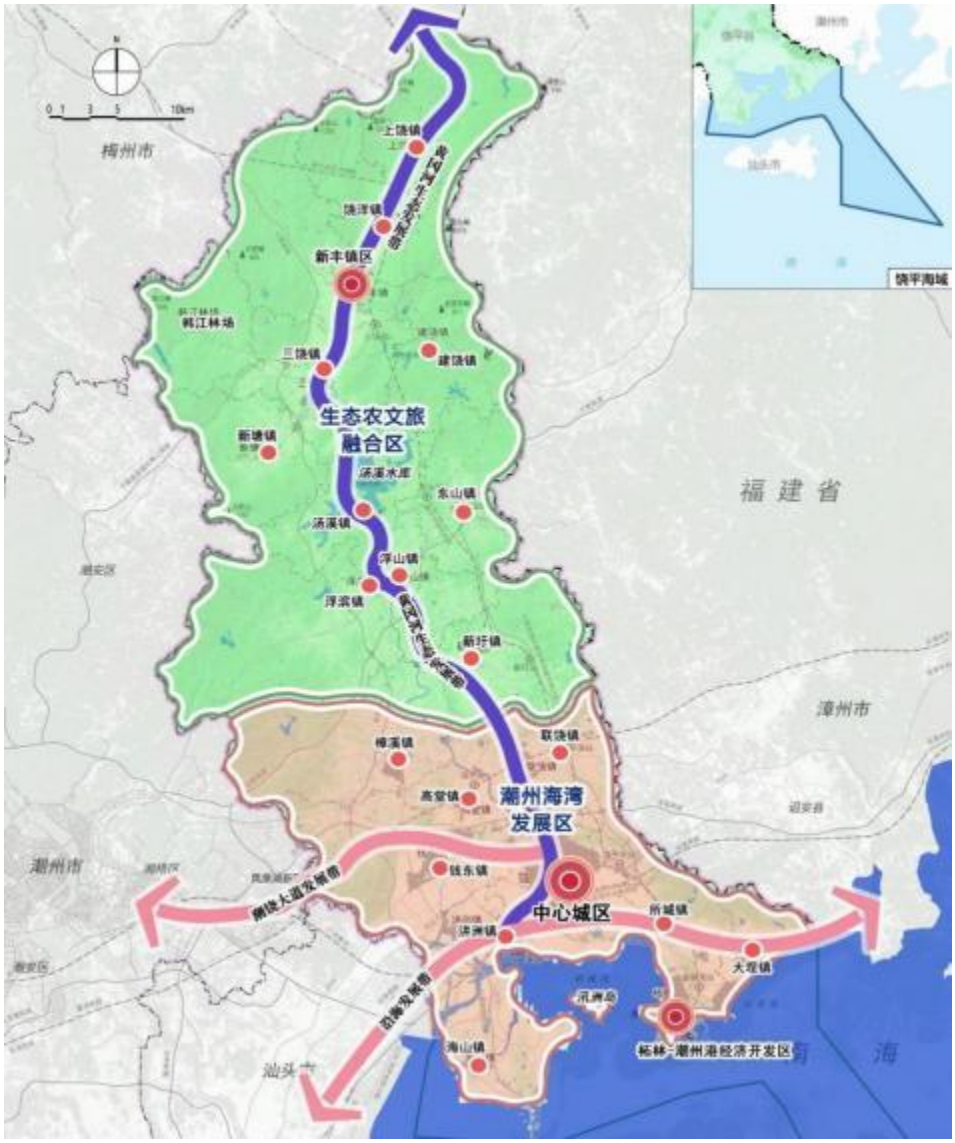

图 4-4 县域国土空间总体格局规划图

4.2.3 与饶平县饶洋镇“三区三线”划定成果衔接

根据《潮州市饶平县国土空间总体规划（2021-2035）》的“三区三线”划定成果，规划片区用地涉及城镇开发边界、永久基本农田，不生态保护红线。

4.3“四线”控制要求

为了更好地引导和控制饶洋镇的规划建设，本规划划定基础设

施用地的控制界线（黄线）、各类绿地范围的控制线（绿线）、历史文化街区和历史建筑的保护范围界线（紫线）、地表水体保护和控制的地域界线（蓝线）等“四线”，并制定相关的控制要求，作为规划建设中的强制性内容。

4.3.1 黄线控制要求

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和规范进行建设；

（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。

本规划片区内不涉及划定黄线。

4.3.2 绿线控制要求

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。

4.3.3 紫线控制要求

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。对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相协调。

本规划片区内不涉及划定文物古迹保护紫线。

4.3.4 蓝线控制要求

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。

本规划片区内不涉及划定蓝线。

5．道路系统规划

5.1 规划原则

（1）整体性原则

规划片区周边道路网应符合道路路网规划，应立足于饶洋镇道路交通体系规划的协调，促进道路交通网络的完善。

（2）协调性原则

协调用地建设与道路交通建设的时序部署，利用建设项目的契机同步推动饶平县饶洋镇道路系统的完善与更新。此外，规划片区周边路网通行能力应与用地性质及土地开发强度相协调。从多方面共同协调道路系统规划及建设。

5.2 规划布局

依据《潮州市饶平县国土空间总体规划（2021-2035）》，规划拓宽片区主干路国道 G355，道路红线控制宽度为 10 米；拓宽规划片区北侧支路饶秀路，道路红线控制宽度为 9 米；拓宽规划片区南侧之路规划纬四路，道路红线控制宽度为 7 米。同时为优化路网的完整性和可达性，完善规划片区周边的道路系统。

5.3 道路交叉口形式

道路交叉口通行能力是整个道路系统通行能力的关键，道路交叉口形式采用表 5-1 所列形式。

表 5-1 道路交叉口形式

相交道路	主干道	次干道	支路
主干道	A，B	B，C	C，D
次干道		C，D	C，D
支路			D

注：A 为展宽式信号灯管理平面交叉口；B 为平面环形交叉口；C 为信号灯管理平面交叉口；D 为不设信号灯平面交叉口。

6．规划强制性内容

6.1 土地使用性质

根据控制性详细规划深度要求，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》（ 自然资发【2023】234号）分类。

规划区内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。

6.2 建设量控制指标

建设量控制指标包括建筑密度与容积率，根据各个片区性质的不同，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。

本次规划片区的控制指标根据所处区位及用地性质确定，城镇住宅用地最高容积率不超过 4.0，建筑密度低层不超过 35%，多层不超过 30%，高层不超过 22%。机关团体用地最高容积率不超过 3.5，低层建筑密度不超过 40%，多层建筑密度不超过 40%，高层建筑密度不超过25%；广场用地的最高容积率不超过 0.5。详细控制指标见《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，所在片区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%），但其中多层、高层部分仍按原指标控制。

6.3 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和对景观的考虑，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。本次规划片区的控制指标根据所处区位及用地性质确定，城镇住宅用地建筑限高不超过 80 米，邮政用地、商业用地、机关团体用地建筑限高不超过 40 米，农村宅基地限高不超过 14 米。

6.4 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，城镇住宅用地绿地率不小于30%；机关团体用地绿地率不小于 30%。规划项目在符合公共安全的要求下，可建造屋顶花园，并与主体建筑统一设计、统一施工、统一验收。

6.5 停车设施

规划区内设置的公共停车场场地不得随意侵占或改为它用。建设项目配建停车位严格按照本文相关规定执行。各片区内的建筑应自行解决其引发的停车需求，规划片区停车位数量按照表 6-1 的标准进行配建。

表 6-1 停车配建指标表

性质	分　　类	单　　位	停车位系数		
			乡镇镇区	县城新区	县城旧区
住宅	商品房住宅	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.2	1.0
	经济适用房（解困房）	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.4	0.6	0.6
商业	星级宾馆	车位/100 ㎡计容建筑面积	1.2	1.5	1.2
	普通旅馆（招待所）	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.0	0.8
	饭店、酒家、茶楼	车位/100 ㎡计容建筑面积	1.2	2.0	1.5

性质	分　　类	单　　位	停车位系数		
			乡镇镇区	县城新区	县城旧区
	商业	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.2	1.0
	独立购物中心	车位/100 ㎡计容建筑面积	1.5	2.5	2.0
	专业批发市场	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.0	0.8
	肉菜市场、农贸市场	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.0	0.8
办公	行政办公	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.0	0.8
	其它办公、写字楼	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.0	0.8
文体设施	体育场馆	车位/100 座	2.0	3.0	2.5
	影剧院	车位/100 座	3.0	4.0	3.5
	歌厅、浴室	车位/100 ㎡计容建筑面积	1.2	2.0	1.5
	游乐园	车位/1 公顷占地面积	6.0	10.0	8.0
	会议中心	车位/100 座	2.0	3.0	2.5
	博物馆、图书馆	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	0.8	0.7
	展览馆	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.0	0.8
医疗	医院	车位/100 ㎡计容建筑面积	1.0	1.5	1.2
	门诊部	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.6	1.0	0.8
公园	公园	车位/1 公顷占地面积	1.5	3.0	2.0
教育	中学	车位/100 学生	1.0	2.0	1.5
	小学	车位/100 学生	0.7	1.5	1.0
	幼儿园	车位/100 学生	0.5	1.0	0.8
交通	汽车站（不包括车站内部的营运车位）	车位/高峰日 1000 旅客	2.0	3.0	2.5
工业	厂房	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.2	0.2	0.2
	仓储区	车位/100 ㎡计容建筑面积	0.04	0.06	0.05
说明： （1）其它未涉及的大型配建停车，表中无参照标准的应专题研究确定。 （2）教育只考虑自身用车，不包括家长接送停车。 （3）新建小区和停车场需按停车位的 10%比例配置新能源汽车充电桩。					

6.6 用地性质与用地兼容

法定图则中所规定的土地使用性质原则上不能改变，如实际开发需要进行调整，必须符合法定文件所规定的土地使用性质兼容要求和建设用地适建范围。参照《潮州市城乡规划管理技术规定（试行）》中的相关要求，并借鉴深圳、广州的建设经验，在主导用地

性质、兼容用地性质、兼容比例、兼容相关要求等方面对土地使用的兼容性提出控制要求。

表 6-2 各类建设用地适建范围表

序号	用地类别 / 建设项目	城镇住宅用地	公共管理与公共服务用地		公用设施用地	绿地与开敞空间用地	
			机关团体用地	教育、文化、科研、医疗卫生用地		公园绿地	防护绿地
1	低层独立式住宅	×	×	○	×	×	×
2	其它低层居住建筑	×	×	○	×	×	×
3	多层居住建筑	√	×	○	×	×	×
4	高层居住建筑	○	×	○	×	×	×
5	单身宿舍	√	×	√	○	×	×
6	居住小区教育设施	√	×	√	×	×	×
7	居住小区商业服务设施	√	√	√	×	×	×
8	居住小区文化设施	√	√	√	×	×	×
9	居住小区体育设施	√	×	√	×	×	○
10	居住小区医疗卫生设施	√	×	√	×	×	×
11	居住小区市政公用设施	√	√	√	√	×	○
12	居住小区行政管理设施	√	○	√	○	×	×
13	居住小区日用品修理、加工场	√	○	○	×	×	×
14	小型农贸市场	√	×	×	×	×	○
15	小商品市场	√	○	○	×	×	○
16	居住区级以上行政办公建筑	√	√	√	×	×	×
17	居住区级以上商业服务设施	√	√	×	×	×	×
18	居住区级以上文化设施	○	○	√	×	×	×
19	居住区级以上娱乐设施	×	√	×	×	×	×
20	居住区级以上体育设施	○	×	√	×	×	○
21	居住区级以上医疗卫生设施	○	×	√	×	×	×
22	办公建筑、商办综合楼	○	√	○	×	×	×
23	一般旅馆	○	√	○	×	×	×
24	旅游宾馆	○	√	○	×	×	×
25	商住综合楼	√	√	○	×	×	×
26	科研设计机构	○	○	√	×	×	×
27	社会停车场、库	○	√	○	√	×	○

序号	用地类别 建设项目	城镇住宅用地	公共管理与公共服务用地		公用设施用地	绿地与开敞空间用地	
			机关团体用地	教育、文化、科研、医疗卫生用地		公园绿地	防护绿地
28	加油站	○	○	○	√	×	○
29	客、货运公司站场	×	×	×	√	×	×
30	施工维修设施及废品场	×	×	×	○	×	×
31	污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	√	×	○
32	其它市政公用设施	×	×	×	√	×	○