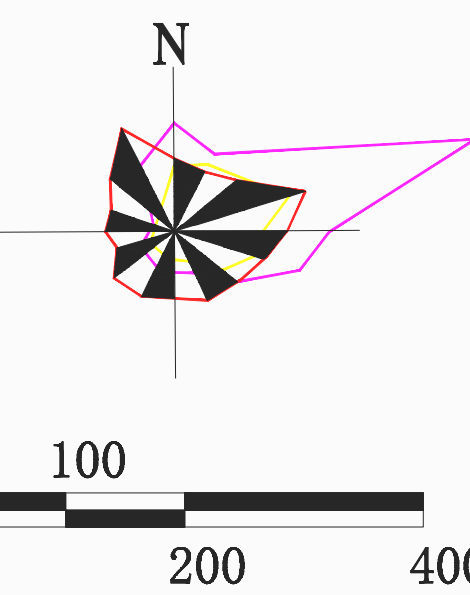


汕头市濠江区北山湾旅游度假区控制性详细规划修编 (HJ-005、HJ-011编制单元北片区)

法定图则2

指北针和比例尺



用地管控

位置图

序号	道路等级	道路名称	红线宽度 (m)	规划断面分配 (m)			
				机动车道	分隔带	慢行道	
						非机动车道	人行道
1	城市次干路	东湖路、东湖东路、东湖西路A-A	40.0	24.0	4.0	-	6X2
2		B-B	30.0	18.0	2.0	-	5X2
3		C-C	25.0	14.0	4.0	-	3.5X2
4	城市支路	D-D	20.0	14.0	-	-	3X2
5		E1-E1	18.0	10.0	-	-	4X2
6		E2-E2	18.0	8.0	10.0	-	4X2
7	小区支路	F-F	15.0	10.0	-	-	2.5X2
8		G-G	12.0	8.0	-	-	2X2
9		H-H	10.0	10.0	-	-	-
10	滨海绿道	I-I	8.0	8.0	-	-	-

控制单元编码	所在编制单元编码	管制类型	用地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	人口规模 (人)
HJ00510 HJ01102	HJ005 HJ011	城镇建设用地	789966.06	1361055.43	12098
		村庄建设用地	-	-	-
		非建设用地	-	-	-
		总计	789966.06	1361055.43	12098

城镇建设用地规划地块控制指标一览表

单元编号	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 (m²)	地面上计容建筑面积 (m²)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施		市政公用设施		停车配比 (%)	备注
												项目名称	建筑面积 (m²)	项目名称	建筑面积 (m²)		
HJ-005-10	10-00101	防护绿地	G2	-	-	-	1329.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10-00102	住宅用地/旅馆用地	R21/B14	商业用地	B1	-	23717.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	按已出具规划条件执行
	10-00103	防护绿地	G2	-	-	-	6572.86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10-00201	防护绿地	G2	-	-	-	6416.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10-00202	商业/商务/娱乐康体用地	B1/B2/B3	-	-	≤2.0	88682.95	≤177365.9	≤50	≤30	≥20	-	-	-	-	≥30	-
	10-00203	防护绿地	G2	-	-	-	7050.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10-00204	公园绿地	G1	社会停车场用地	S42	-	19109.93	-	-	-	-	-	-	公共厕所	≥60	-	-
	10-00301	广场用地	G3	公园绿地	G1	-	4740.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10-00401	防护绿地	G2	-	-	-	3456.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00101	商业/商务/娱乐康体用地	B1/B2/B3	-	-	≤2.0	38859.55	≤77719.1	≤50	≤30	≥20	-	-	-	-	≥30	-
HJ-011-02	02-00102	防护绿地	G2	-	-	-	3457.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00103	住宅用地/商业用地	R21/B1	服务设施用地	R22	≤2.0 (其中R21≤1.4, B1≤0.6)	21177.35	R21≤29648.29 B1≤12706.41	≤40, 其中塔楼≤30	≤40	≥27	-	-	-	-	≥30	-
	02-00104	防护绿地	G2	-	-	-	25151.92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00201	防护绿地	G2	-	-	-	3814.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00301	住宅用地/旅馆用地	R21/B14	商业用地	B1	≤2.0 (其中R21≤1.4, B14≤0.6)	37605.65	R21≤52647.91 B14≤22563.39	≤40, 其中塔楼≤30	≤60	≥27	-	-	-	-	≥30	-
	02-00302	防护绿地	G2	-	-	-	7203.53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00303	商业用地	B1	-	-	≤2.0	25940.77	≤51981.54	≤50	≤40	≥20	-	-	-	-	≥30	-
	02-00401	住宅用地/旅馆用地	R21/B14	商业用地、康体娱乐用地	B1、B3	≤2.0 (其中R21≤1.4, B14≤0.6)	50002.85	R21≤70003.99 B14≤30001.71	≤40, 其中塔楼≤30	≤60	≥31	-	-	-	-	≥30	-
	02-00402	防护绿地	G2	-	-	-	6640.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00403	供水用地	U11	-	-	≤1.0	1250.70	≤1250.7	≤40	≤30	≥30	-	-	给水泵站	-	-	-
HJ-011-02	02-00501	防护绿地	G2	-	-	-	4212.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00502	公园绿地	G1	-	-	-	13470.09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00601	旅馆用地	B14	商业用地、康体娱乐用地	B1、B3	≤1.0	15691.55	≤15691.55	≤50	≤40	≥20	-	-	-	-	≥30	-
	02-00602	社会停车场用地	S42	-	-	≤2.0	1052.21	≤2104.43	-	≤25	-	-	-	公共厕所	≥30	-	不少于53个公共停车位
	02-00701	防护绿地	G2	-	-	-	10047.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00702	消防设施用地	U31	-	-	≤3.5	3506.34	≤12272.19	≤40, 其中塔楼≤30	≤45	≥20	-	-	消防站	-	≥15	-
	02-00703	社会停车场用地	S42	-	-	≤2.0	2790.46	≤5580.92	-	≤25	-	-	-	公共厕所	≥30	-	不少于140个公共停车位
	02-00704	医院用地	A51	-	-	≤2.5	44683.76	≤11709.4	≤35	≤75	≥35	-	-	综合医院	-	≥20	-
	02-00801	防护绿地	G2	-	-	-	9520.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00802	供电用地	U12	-	-	≤2.0	4126.36	≤8252.72	按专业技术规范执行		-	-	-	110KV变电站	-	按专业技术规范执行	-
HJ-011-02	02-00803	供电用地	U12	-	-	≤2.0	691.03	≤1382.06	按专业技术规范执行		-	-	-	开闭所	-	按专业技术规范执行	-
	02-00804	供水用地	U11	-	-	≤1.0	628.21	≤628.21	≤40	≤60	≥30	-	-	给水泵站	-	-	-
	02-00805	环卫设施用地	U22	-	-	≤1.0	746.33	≤746.33	≤40	≤60	≥30	-	-	垃圾转运站	-	-	-
	02-00806	通信用地	U15	-	-	≤1.0	39579.14	≤39579.14	≤40	≤55	≥30	-	-	-	-	-	汕头卫星通信地球站
	02-00901	防护绿地	G2	-	-	-	16555.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	02-00902	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≤3.5	107714.76	≤377001.66	≤25	≤80	见说明第(20)点	-	-	-	-	≥30	-
	02-00903	服务设施用地	R22	-	-	≤1.0	7049.27	≤7049.27	≤30	≤24	≥30	-	-	幼儿园 (12班)	-	≥5	≥18班
	02-00904	行政办公用地	A1	-	-	≤2.5	1726.90	≤3453.8	≤50	≤65	≥20	-	-	街道办事处	≥700	-	-
												-	-	派出所	≥700	-	-
												-	-	社区服务中心	≥200	-	-

图例

规划控制条文

R21 住宅用地 R21/B1 住宅/商业用地 R21/B14 住宅/旅馆用地 R22 服务设施用地 A1 行政办公用地 B1 商业服务业用地 B1/B2/B3 商业/商务/娱乐康体用地 B14 旅馆用地 B14/B2 旅馆/商务用地 A51 医院用地 (P) 社会停车场用地 公用设施用地 G1 公园绿地 G2 防护绿地 G3 广场用地 (幼) 幼儿园 (开) 开闭所 (派) 派出所 (110KV) 110KV变电站 (社) 社区服务中心 (公) 公交首末站/换乘站 (公) 公共厕所 (消) 消防站 (综) 综合医院 (横) 横断面符号 (R26) 转弯半径 地块编码 坐标标注 铁路隧道控制线 高压走廊 高速公路 用地红线
--

- (1) 已按原《控规》出让和划拨的用地，除特殊情形外，原则上继续按照原控制指标和要求执行。
- (2) 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。
- (3) 各建设地块地面以上计容建筑面积应符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关规定；不计容积率的公共开放空间，不得封闭，不得改变使用性质。
- (4) 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。
- (5) 各建设地块地下空间使用须符合文本的相关要求并放市政府有关规定执行。
- (6) 各建设地块停车配建比例为停车面积与地面以上计容建筑面积的比率。
- (7) 各规划地块建筑限高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。同时，根据住建部《应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》，相关部门审批80米以上住宅建筑、100米以上公共建筑建设项目时，应征求同级消防救援机构意见，以确保与当地消防救援能力相匹配。
- (8) 各建筑类别退让控制线必须符合《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，结合防潮堤建设的规划地块，建筑退让防潮堤应符合《汕头市河道堤防管理办法》的规定。
- (9) 机动车出入口设置满足文本、图则相关规定，并符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规、规章、规范的要求。
- (10) 本规划中，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，配套养老服务、物业管理、文化和其他公共服务设施及市政公用设施用房。
- (11) 规划地块中教育设施用地标准按照《汕头经济特区城镇中小学幼儿园规划建设保护条例》等有关法规、规章、规范执行。
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 加油站与周边建筑物距离按照《汽车加油站设计与施工规范》(2014修订版)的要求执行。
- (15) 根据《广东省海岸带综合保护与利用规划(修编)》相关要求，建立海岸建筑退线制度，海岸线向陆地延伸至少100-200米范围内，不得新建、扩建、改建建筑物，并在规划审批中严格执行。
- (16) 城乡规划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、建筑物海拔限高、绿地率、停车配建比例应符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》的规范要求。
- (17) 本规划中涉及铁路建设需求，根据《铁路安全管理条例》(国务院令第639号)及《广东省铁路安全管理条例》规定要求执行。
- (18) 本规划中山体开发遵循生态优先原则，以现在自然山体为自然基底，城市开发强调自然景观与人文景观协调融合。
- (19) 本规划中涉及高压架空电力线路规划走廊建设要求，根据《城市电力规划规范GB/T50293-2014》规定要求执行。
- (20) 图则未规定的住宅用地绿地率以及本规划未列入的其他技术规范，按《汕头市经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规、规章、规范执行。
- (21) 居住区级公共服务设施需独立占地规模进行建设，具体位置可以在修建性详细规划确定。
- (22) 本规划应严格落实上位国土空间规划的强制性要求，与上位规划相冲突的，应遵从上位规划规定。
- (23) 本规划中，非建设用地管控要求以《土地管理法》等有关法规、规章、规范为准。
- (24) 本规划采用85国家高程基准，2000国家大地坐标系。
- (25) 本规划地块编码依据《汕头市濠江区控制性详细规划全覆盖》执行。