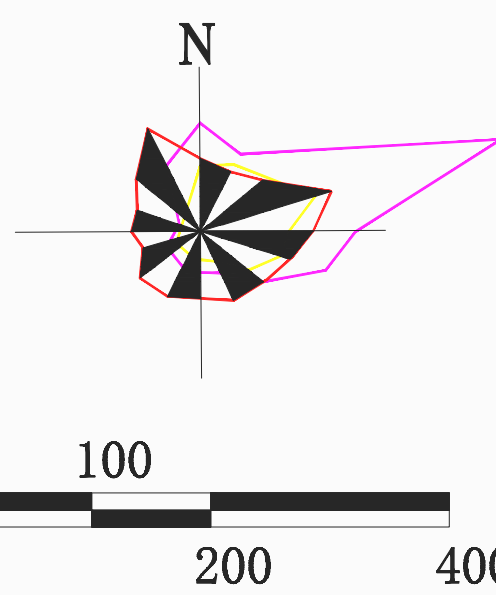


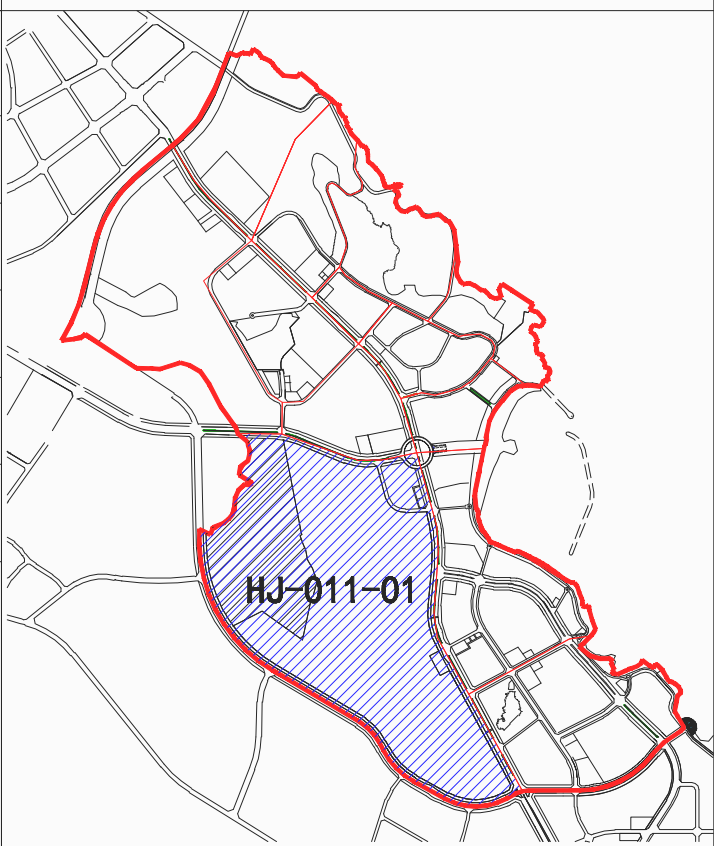
汕头市濠江区北山湾旅游度假区控制性详细规划修编 (HJ-005、HJ-011编制单元北片区)

法定图则4

指北针和比例尺



位置图



道路控制一览表

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	-	-	-

用地管控

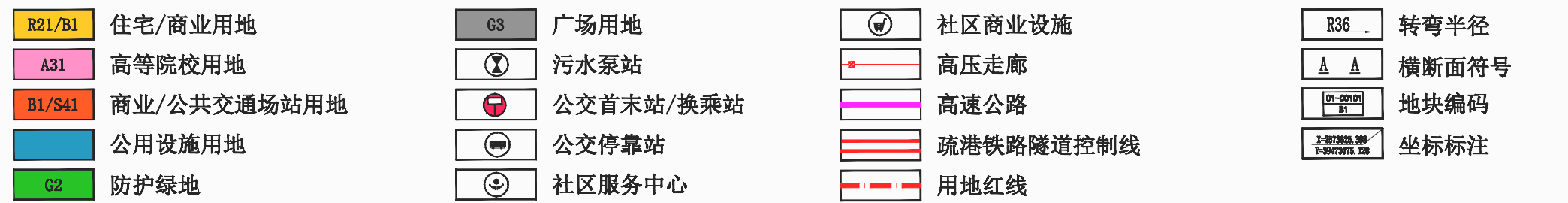
控制单元编码	所在编制单元编码	管制类型	用地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	人口规模 (人)	备注
HJ01101	HJ011	城镇建设用地	1697472.12	3039387.25	332	-
		村庄建设用地	-	-	-	-
		非建设用地	166708.59	-	-	-
		总计	1864180.71	3039387.25	332	-
管控项目	用地面积 (m²)	管控内容				
林地	166708.59	管制要求: 坚持实行用途管制、分级保护、保障重点、节约集约制度, 严格控制占用征收林地, 严禁随意砍伐林木, 严厉打击破坏野生动植物资源违法犯罪行为, 构筑区域生态安全屏障。 转化机制: 严格控制占用征收林地, 适度保障能源、交通、水利等基础设施和城乡建设用地, 从严控制商业性经营设施建设用地, 严格控制勘查、开采矿藏和其他项目用地。鼓励向有利于生态功能提升的方向转变。 正向优化引导: 重点商品林地实行集约经营、定向培育, 生态公益林林地在确保生态系统健康和活力不受威胁或损害下, 允许适度经营和更新采伐。推行集约经营、农林复合经营, 在法律允许的范围内合理安排各类生产经营活动, 最大限度地挖掘林地生产潜力。 建设管控: 用于辅助性配套设施建设的用地面积不超过有关规定要求, 用于内部道路建设的用地面积不超过有关规定要求。				

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		停车配比比例 (%)	备注
												项目名称	建筑面积 (m²)	项目名称	建筑面积 (m²)		
HJ-011-01	01-00101	防护绿地	G2	-	-	-	1286.88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	01-00102	商业/公共交通场站用地	B1/S41	-	-	≤2.5	48059.41	≤120148.53	≤50	≤60	≥20	-	-	公交首末站	-	-	其中商业用地停车场(库)控制≥30%其中公交首末站用地≥9500m²
	01-00103	排水用地	U21	-	-	≤1.0	1732.02	≤1732.02	≤40	≤30	≥30	-	-	北山湾泵站	-	-	-
	01-00104	防护绿地	G2	-	-	-	3846.90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	01-00201	广场用地	G3	公园绿地	G1	-	1596.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	01-00301	防护绿地	G2	-	-	-	6712.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	01-00302	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	60392.22	≤120784.44	≤35	≤50	≥35	-	-	-	-	≥15	汕头师扩展教育用地
	01-00303	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	232452.01	≤464904.02	≤35	≤50	≥35	-	-	-	-	≥15	汕头师扩展教育用地
	01-00304	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	66791.81	≤133583.62	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	-
	01-00305	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	283425.37	≤566850.74	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	-
	01-00306	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	245429.18	≤490858.36	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	粤东高级技工学校
	01-00307	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	4599.80	≤9199.6	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	-
	01-00308	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	41089.47	≤82178.94	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	广东汕头幼儿师范高等专科学校
	01-00309	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	198305.82	≤396611.64	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	广东汕头幼儿师范高等专科学校
HJ-011-01	01-00310	住宅用地/商业用地	R21/B1	服务设施用地	R22	≤3.0 (其中R21≤2.1, B1≤0.9)	6904.02	R21≤14498.44 B1≤6213.62	≤35, 其中塔楼≤27	≤80	≥24	社区商业设施	≥400	-	-	≥30	-
	01-00311	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	3724.03	≤7448.06	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	-
	01-00312	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	80972.46	≤161944.92	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	-
	01-00313	高等院校用地	A31	-	-	≤2.0	231227.56	≤462455.12	≤35	≤70	≥35	-	-	-	-	≥15	广东省汕头市高级职业技术学院
	01-00314	防护绿地	G2	-	-	-	59635.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

图例

规划控制条文



- (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) 各建设地块停车配比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《汽车加油加气站设计与施工规范》(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, 建立海岸建筑退缩线制度, 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、停车配比比例应符合《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要求, 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。