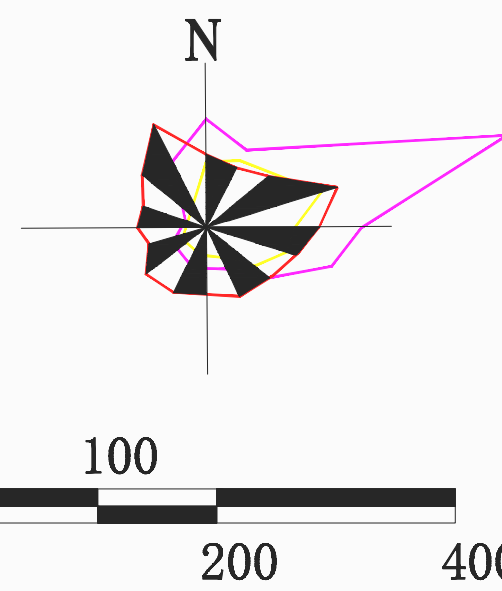


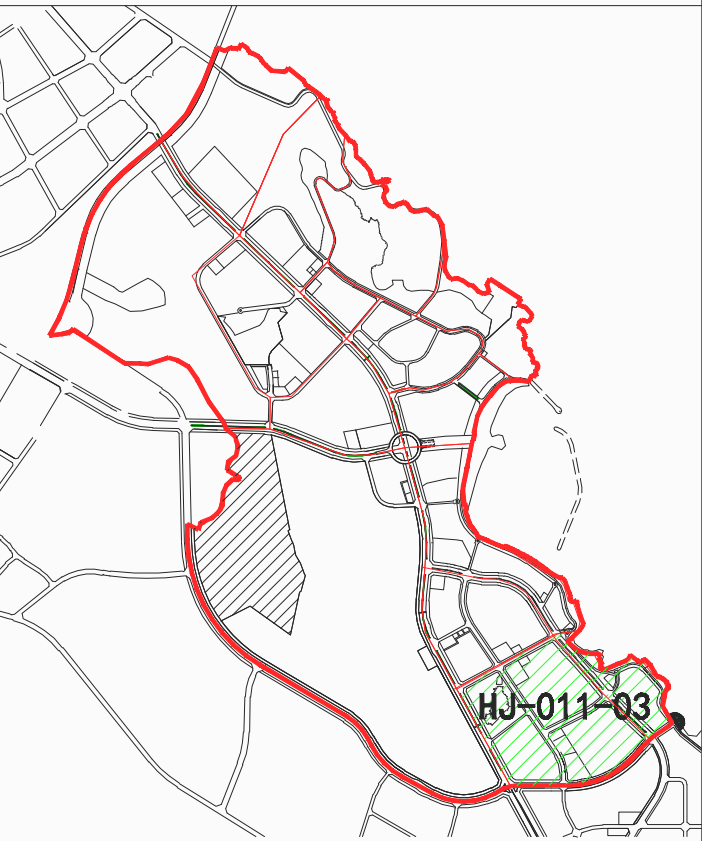
汕头市濠江区北山湾旅游度假区控制性详细规划修编(HJ-005、HJ-011编制单元北片区)

法定图则5

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	-	6×2
2		B-B	30.0	18.0	2.0	-	5×2
3		C-C	25.0	14.0	4.0	-	3.5×2
4	城市支路	D-D	20.0	14.0	-	-	3×2
5		E1-E1	18.0	10.0	-	-	4×2
6		E2-E2	18.0	8.0	10.0	-	4×2
7	小区支路	F-F	15.0	10.0	-	-	2.5×2
8		G-G	12.0	8.0	-	-	2×2
9		H-H	10.0	10.0	-	-	-
10	滨海绿道	I-I	8.0	8.0	-	-	-

用地管控

表1 分用地类型管控要求一览表

控制单元编码	所在编制单元编码	管制类型	用地面积 (㎡)	计容建筑面积 (㎡)	人口规模 (人)	备注
HJ01103	HJ011	城镇建设用地	624073.87	865168.05	17237	-
		村庄建设用地	-	-	-	-
		非建设用地	15531.83	-	-	-
		总计	639605.7	865168.05	17237	-

表2 非建设用地管控要求一览表

管控项目	用地面积 (㎡)	管控内容
陆地水域	15531.83	管制要求: 允许基础设施建设、农业产业融合、旅游等活动进入。 正向优化引导: 通过生态工程技术措施修复大江大河江滩, 主要出入江河流的水体环境, 恢复自然河流生态环境; 开展湖泊、人工河渠、库塘湿地修复, 恢复湿地植被, 提高水源涵养能力; 建设包括沿海防护林工程以及水系源头、干支流两侧和大中型水库周围的生态公益林建设。在切实有效保护的前提下, 可适当利用水域生物多样性景观和水域人文, 有序开展生态旅游, 带动社区协同发展, 促进地方经济社会发展。

城镇建设用地区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 (㎡)	地面上计容建筑面积 (㎡)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施		市政公用设施		停车配建比例 (%)	备注
												项目名称	建筑面积 (㎡)	项目名称	建筑面积 (㎡)		
HJ-011-03	03-00101	防护绿地	G2	-	-	-	9255.07	-	-	-	-	居委会	≥80	-	-	-	-
	03-00102	公园绿地	G1	-	-	-	46952.85	-	-	-	-	运动健身设施	-	公共厕所	≥30	-	-
	03-00201	防护绿地	G2	-	-	-	16548.49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03-00202	服务设施用地	R22	-	-	≤2.0	9528.39	≤19056.79	≤50	≤60	≥10	社区服务中心	≥200	-	-	≥30	-
												文化活动站	≥400				
												社区商业设施	≥400				
												邮政所	≥100				
												储蓄所	≥100				
												卫生站	≥500				
												菜市场	≥1200				
												治安联防站	≥18				
	03-00203	社会停车场用地	S42	-	-	≤2.0	2039.60	≤4079.2	-	≤25	-	-	-	公共厕所	≥30	-	不少于102个公共停车位
	03-00204	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≤3.5	117417.83	≤410962.42	≤25	≤80	见说明第(20)点	-	-	-	-	≥30	-
	03-00301	防护绿地	G2	-	-	-	11414.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03-00302	中小学用地	A33	-	-	-	80205.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	华南师范大学附属濠江实验学校, 按已出具规划条件执行
	03-00401	防护绿地	G2	-	-	-	15690.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03-00402	社会停车场用地	S42	-	-	≤2.0	2954.60	-	-	≤25	-	-	-	公共厕所	≥30	-	不少于147个公共停车位
	03-00403	服务设施用地	R22	-	-	≤1.0	7169.02	≤7169.02	≤30	≤24	≥30	幼儿园	-	-	-	≥5	≥18班
	03-00404	中小学用地	A33	-	-	≤1.5	14459.01	≤21688.51	≤35	≤24	≥35	小学	-	-	-	≥10	32班
	03-00405	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≤3.5	98048.25	≤34318.66	≤25	≤80	见说明第(20)点	-	-	-	-	≥30	-
	03-00501	防护绿地	G2	-	-	-	6178.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03-00502	文化设施用地	A2	-	-	≤1.5	3769.54	≤5654.3	≤50	≤40	≥20	-	-	公共厕所	≥30	≥30	不少于60个公共停车位
	03-00601	公园绿地	G1	-	-	-	12864.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03-00602	防护绿地	G2	-	-	-	5772.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03-00701	防护绿地	G2	-	-	-	14030.95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	03-00702	旅馆/商务用地	B14/B2	商业用地、康体娱乐用地	B1、B3	≤1.0	53388.95	≤53388.95	≤50	≤35	≥20	-	-	-	-	≥30	-

图例

规划控制条文

R21 住宅用地	B14/B2 旅馆/商务用地	公交停靠站	邮政所	街道办事处	人行天桥(示意性)	地块编码
R22 服务设施用地	社会停车场用地	公共厕所	银行/储蓄所	派出所	疏港铁路隧道控制线	坐标标注
A2 文化设施用地	G1 公园绿地	文化活动站	肉菜市场	居委会	高压走廊	横断面符号
A33 中小学用地	G2 防护绿地	幼儿园	社区服务中心	卫生站	高速公路	转弯半径
B1 商业用地		完全中学	治安联防站	社区商业设施	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, 建立海岸建筑退让线制度, 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) 居住区级公共服务配套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。