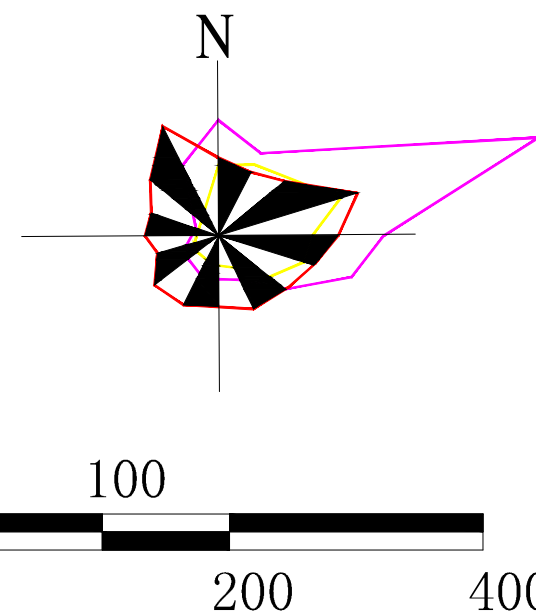


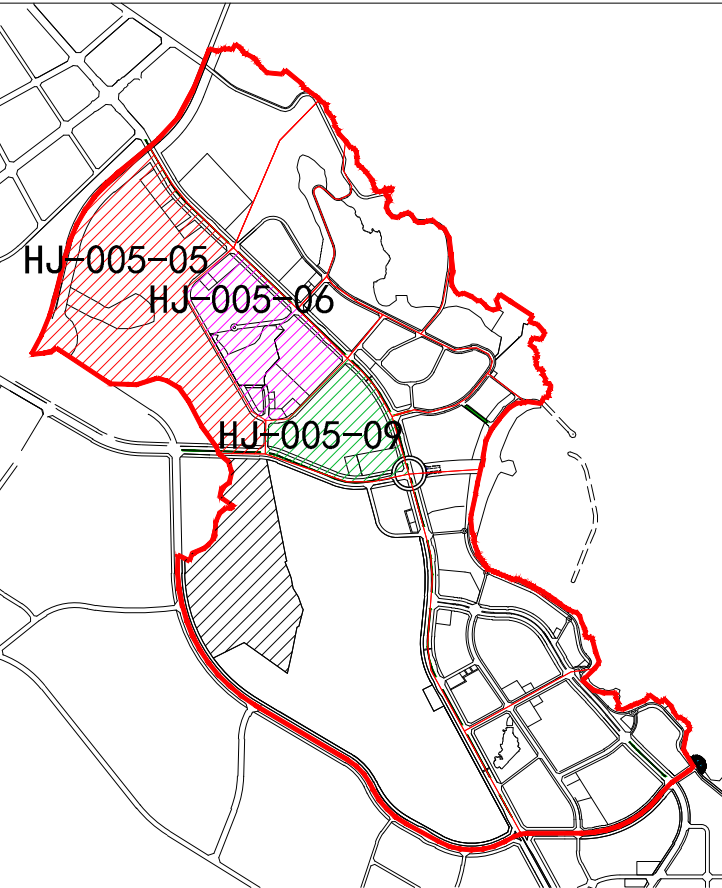
汕头市濠江区北山湾旅游度假区控制性详细规划修编(HJ-005、HJ-011编制单元北片区)

法定图则3

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	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	城市支路	C-C	25.0	14.0	4.0	-	3.5X2
4		D-D	20.0	14.0	-	-	3X2
5	小区支路	E1-E1	18.0	10.0	-	-	4X2
6		E2-E2	18.0	8.0	10.0	-	4X2
7		F-F	15.0	10.0	-	-	2.5X2
8		G-G	12.0	8.0	-	-	2X2
9	滨海绿道	H-H	10.0	10.0	-	-	-
10		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 (m²)	计容建筑面积 (m²)	人口规模 (人)	备注
HJ00505 HJ00506 HJ00509	HJ005	城镇建设用地	851851.18	1027103.98	27749	-
		村庄建设用地	-	-	-	-
		非建设用地	657646.27	-	-	-
		总计	1509497.45	1027103.98	27749	-

表2 非建设用地管控要求一览表

管控项目	用地面积 (m²)	管控内容
耕地	22316.48	管制要求：严格控制耕地转为非耕地，实行占用耕地补偿制度，禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地，禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自进行挖砂、采矿、取土等，严格控制与农业生产无关的建设活动，严格禁止城镇、园区建设。 转化机制：鼓励符合国家生态建设条件的农业空间转为生态空间。 正向优化引导：开展生态友好型土地整治，提高耕地质量，增加有效耕地面积，落实耕地保护制度，改善农业生产条件。 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；用于田间道路建设的用地面积不超过有关规定要求。
林地	635329.79	管制要求：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，在法律法规允许的范围内合理套种非木类生产经营活动，最大限度挖掘林地生产潜力。 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 (m²)	地面以上计容建筑面积 (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		停车配建比例 (%)	备注
												项目名称	建筑面积 (m²)	项目名称	建筑面积 (m²)		
HJ-005-05	05-00101	防护绿地	G2	-	-	-	72564.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	05-00102	供燃气用地	U13	-	-	≤2.0	14575.80	≤29151.6	按专业技术规范执行			-	-	-	-	按专业技术规范执行	-
	05-00103	加油加气站用地	B41	-	-	≤2.0	10735.10	≤21470.2	≤40	≤50	≥20	-	-	加油加气站	-	-	-
	05-00104	供电用地	U12	-	-	≤2.0	4919.18	≤9838.37	按专业技术规范执行			-	-	110KV变电站	-	按专业技术规范执行	-
	05-00105	区域公用设施用地	H3	-	-	≤0.5	37387.07	≥18693.54	≤25	≤30	≥40	-	-	-	-	-	殡葬设施用地
	05-00106	防护绿地	G2	-	-	-	1721.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	05-00107	防护绿地	G2	-	-	-	11191.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	05-00108	防护绿地	G2	-	-	-	2318.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	05-00109	防护绿地	G2	-	-	-	6268.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	06-00102	服务设施用地	R22	-	-	≤1.0	10727.30	≤10727.3	≤30	≤24	≥30	幼儿园	≥80	-	-	≥5	≥27班
HJ-005-06	06-00103	服务设施用地	R22	-	-	≤2.0	4190.09	≤8380.18	≤40	≤50	≥20	居委会	≥80	公共厕所	≥30	≥30	-
												社区服务中心	≥200				
												文化活动站	≥400				
												社区商业设施	≥100				
												邮政所	≥100				
												储蓄所	≥500				
												卫生站	≥18				
												治安联防站	≥18				
	06-00104	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≤3.0	103048.27	≤309144.81	≤25	≤80	见说明第(20)点	-	-	-	-	≥30	-
	06-00105	消防设施用地	U31	-	-	≤3.5	74882.00	≤262087	≤40, 其中塔楼≤30	≤60	≥20	-	-	消防训练基地	-	≥15	-
HJ-005-09	06-00106	防护绿地	G2	-	-	-	2305.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	06-00107	环卫设施用地	U22	-	-	≤2.0	6847.31	≤13694.63	按专业技术规范执行			-	-	垃圾转运站	-	按专业技术规范执行	-
	06-00108	防护绿地	G2	-	-	-	4682.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	06-00109	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≤3.0	76318.08	≤228954.25	≤25	≤80	见说明第(20)点	-	-	-	-	≥30	-
	06-00110	中小学用地	A33	-	-	≤1.5	27642.38	≤41463.57	≤35	≤24	≥35	九年一贯制学校	-	-	-	≥10	53班, 其中初中10班, 小学43班
	06-00111	公用设施用地	U12	-	-	≤1.0	1060.62	≤1060.62	≤40	≤50	≥30	-	-	公共厕所	≥30	-	开闭所(用地面积≥500m²)
	06-00112	社会停车场用地	S42	-	-	≤2.0	1496.01	≤2992.01	≤25	-	-	-	-	-	-	-	不少于75个公共停车位
	06-00113	服务设施用地	R22	-	-	≤1.0	4691.46	≤4691.46	≤30	≤24	≥30	幼儿园	≥80	公共厕所	≥30	≥30	-
												居委会	≥200				
												社区服务中心	≥400				
												文化活动站	≥400				
												社区商业设施	≥100				
												邮政所	≥100				
HJ-005-09	09-00101	防护绿地	G2	-	-	-	8275.63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	09-00102	住宅用地	R21	服务设施用地	R22	≤3.0	193120.56	≤579361.68	≤25	≤80	见说明第(20)点	-	-	-	-	≥30	已出具规划条件按原规划条件执行
	09-00103	商业/商务用地	B1/B2	-	-	≤2.0	21686.07	≤43372.14	≤50	≤40	≥20	-	-	-	-	≥30	-
	09-00104	行政办公用地	A1	-	-	≤2.5	6713.41	≤13426.82	≤50	≤55	≥20	街道办事处	≥700	-	-	≥30	-
	09-00105	防护绿地	G2	-	-	-	5488.03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	09-00201	广场用地	G3	公园绿地	G1	-	1343.65	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

汕头

图例

R21	住宅用地	B1/B2	商业/商务用地	开闭所	公交停靠站	文化活动的站	居委会	地块编码	疏港铁路隧道控制线
R22	服务设施用地	P	社会停车场用地	垃圾转运站	公共厕所	邮政所	加油站	坐标标注	高压走廊
A1	行政办公用地	公用设施用地	派出所	110KV变电站	银行/储蓄所	治安联防站	街道办事处	横断面符号	高速公路
A33	中小学用地	防护绿地	幼儿园	卫生站	治安联防站	燃气储配站	燃气储配站	转弯半径	用地红线
B41	加油加气站用地	广场用地	九年一贯制学校	社区服务中心	社区商业设施	汽车加气站	汽车加气站	基本农田保护区	

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按市政府有关规定执行。
- (6) 各建设地块停车配建比例按停车位与地面以上计容建筑面积的比率。
- (7) 各规划地块建筑限高按照图则要求控制，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，住宅地块必须依据国家、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和保护条例》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和有关法规、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、停车配建比例与细分前规划地块相同。
- (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定，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。