

广东汕尾星都经济开发区（核心启动区）

控制性详细规划

（专家评审稿）

——管理文本

广东汕尾星都经济开发区管理委员会
湖南城市学院规划建筑设计研究院深圳分院
2020年07月

I 管理文本

II 附录及附表

目 录

I 管理文本	1
第一章 总 则.....	2
第二章 规划地块的管理规则.....	5
第三章 道路交通的管理规则.....	12
第四章 配套设施的管理规则.....	16
第五章 市政工程设施的管理规则.....	18
第六章 绿线及公共开放空间的管理规则	25
第七章 地下空间开发与利用的管理规则	27
第八章 建筑物的管理规则	29
第九章 其他管理规则	31
II 附录及附表	32
附录 1: 名词解释.....	33
附录 2: 文本用词说明.....	34
附表 1: 规划用地统计表	35
附表 2: 配套设施规划控制一览表	36
附表 3: 规划土地使用兼容性一览表.....	39
附表 4: 地块控制指标一览表	40

I 管理文本

第一章 总 则

第一条 本规划由法定文件和管理文件组成。法定文件是规定规划强制性内容的具有法定效力的规划条文；管理文件是对法定文件的细化，明确管理规则的规划条文，宜作为规划行政主管部门实施规划管理的操作依据，特殊情况下可结合实际开发情况进行动态更新。

本规划划分为强制性内容和非强制性内容。强制性内容不得随意更改，确需调整的需根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等法律法规有关程序进行。非强制性内容作为规划实施的指导性意见。

第二条 规划依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日）；
- 3、《中华人民共和国环境保护法》（2014年4月24日）；
- 4、其它相关法律法规。

（二）技术规范

- 1、《城市蓝线管理办法》（2010年修正）；
- 2、《城市绿线管理办法》（2010年修正）；
- 3、《城市黄线管理办法》（2010年修正）；
- 4、《城市规划编制办法》（2006年4月1日）；
- 5、《城市规划编制办法实施细则》（2006年3月17日）；
- 6、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年1月1日）；
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）；
- 8、《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
- 9、《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83—2016）；

- 10、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 11、《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2005年7月4日）；
- 12、《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014年9月25日修正）；
- 13、《广东省环境保护条例》（2019年11月29日）。

（三）相关规划

- 1、《汕尾市城市总体规划》；
- 2、《汕尾市土地利用总体规划》；
- 3、《汕尾市旅游发展总体规划》；
- 4、《汕尾市公路网规划》；
- 5、《汕尾市综合交通规划》；
- 6、《陆丰市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 7、《广东省陆丰市土地利用总体规划（2010-2020年）》调整完善方案；
- 8、《陆丰市城市总体规划（2011-2035年）》；
- 9、《广东汕尾星都经济开发区总体规划（2011-2035）》。

第三条 规划范围

本次规划范围位于陆丰市西部，毗邻陆丰潭西镇和海丰可塘镇，总用地面积约637.86公顷。

第四条 规划原则

1、协同发展原则

规划区在相关规划指导下，逐步完善其功能，既要考虑规划区的发展需求，也要考虑周边地区发展，做到资源共享、产业互动的发展模式，与其他片区协调发展。

2、公配优先原则

从人的需求和现代城市功能建设出发，通过合理的规划对规划区植入公共设施与公共服务等配套功能，加强规划区综合服务功能的完善和提升。应以构建和谐城市、提升区域活力为目标，统筹考虑基础设施和公共服务设施的要求，合理落实各类设施建设。

3、保护利用原则

要注重自然生态的保护，对山水资源与人文资源做到保护为主，适当开发的目标，保持其连续性和完整性。合理利用山体和水体的景观功能，将其纳入规划的景观体系当中，并在此基础上形成完整的绿地系统和景观系统。

4、刚弹结合原则

充分结合现状和开发建设的需要，合理确定用地布局 and 开发强度，科学制定各地块规划控制指标，使规划具有弹性、实效性和可操作性。同时，控制好地块开发时序，近远期结合，实现滚动开发。

5、永续发展原则

坚持合理利用土地的原则，优化土地资源配臵，珍惜土地合理开发、不占耕地，对现状土地资源进行调整和优化，提高土地利用效率，正确处理开发与节约土地的关系。建设环境友好型社会，促进低碳经济发展，建立可持续的经济增长方式。

第五条 规划效力

本规划是规划区建设和开发的法定指导性文件，自本规划批准公布之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应符合文本和控制图则的规定，并应符合国家、广东省、汕尾市和陆丰市有关法规、标准的规定。下层次规划（修建性详细规划、景观设计等）也应遵循本规划的原则和具体要求进行编制。

第六条 本规划是落实相关部门关于规划区长远发展及建设计划的重要步骤，是对规划区未来发展建设进行控制和指导的法定依据。

第二章 规划地块的管理规则

第七条 地块划分与编码

结合功能发展、城市道路、自然界线、用地权属等，参照《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》中的相关规定，地块划分采用三级编码体系，即由“规划编制区代码—规划管理单元代码—地块细分代码”构成。如：地块编码——XD010203，其中 XD——星都经济开发区（核心启动区），01——第 01 号管理单元，0203——地块号码。本次规划将规划区划分为 14 个规划管理单元，分别为 XD01、XD02、XD03、XD04、XD05、XD06、XD07、XD08、XD09、XD10、XD11、XD12、XD13、XD14，共 172 个规划地块。

第八条 土地使用性质控制

土地使用性质按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）进行分类，以中类为主、小类为辅，规划区中的每一地块均给出单一的用地性质。

第九条 土地使用兼容性管制

建设用地土地使用性质发生转变时，规划允许转变的用地性质应符合“附表 3：规划土地使用兼容性一览表”中的规定。

第十条 土地混合使用的管制

各类非居住类用地（包括公益性配套设施等生产设施）中原则上不得进行成套住宅（包括单身宿舍）的建设。确需建单身宿舍的特殊大型企业，单身宿舍的用地占企业总用地面积的比例不得超过 7%。

第十一条 建设用地使用强度控制指标

1、容积率

规划地块内总建筑面积与地块面积之比，规划按上下限控制。本次规划的容积率为地块的净容积率。各地块的容积率详见“附表 4：地块控制指标一览表”和管理图则。

2、建筑密度

规划地块内所有建筑基底总面积与地块面积之比率（%），除工业用地外，规划建筑密度按上限控制。本次规划的建筑密度为地块的净建筑密度。各地块的建筑密度详见“附表 4：地块控制指标一览表”和管理图则。

3、绿地率

规划地块内各类绿地面积的总和与地块用地面积之比（%），规划按上下限控制。绿地面积的计算包括：公共绿地、公共服务设施附属绿地，但不包括屋顶、天台和垂直绿化。各地块的绿地率详见“附表 4：地块控制指标一览表”和管理图则。

4、建筑限高

规划地块内建筑物地面部分的最大高度限制值，规划按上限控制。本次规划各地块的建筑限高详见“附表 4：地块控制指标一览表”和管理图则。如工艺流程的需要，在满足有关规范的前提下，高度可以不受控制。

5、建筑后退红线距离

1) 建筑后退控制

住宅建筑退让相邻用地界线的距离应不少于 3 米。

非住宅居住建筑退后用地界线的距离应不少于 3 米。

工业厂房、仓库退让用地界线的距离应不少于 5 米。

同时，建筑退让相邻用地界线距离，应满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾、绿化和工程施工等方面的规范以及由城市规划主管部门制定的相关规划要求。

2) 建筑退让道路红线

指建筑沿道路部分（整体或局部）的建筑外边界后退道路红线的距离。规划对建筑后退红线距离作以下通则性规定：

表：建筑后退道路红线距离一览表

	规划道路红线宽度 (L)			
	L≥50m	50m>L≥38m	38m>L≥20m	L<20m
退让距离 (D)	D≥15m	D≥10m	D≥8m	D≥5m

3) 建筑退让城市绿线

新建、改建建筑物退让道路路侧绿带绿线、各类绿地绿线的距离不得小于 3 米（不包括居住小区级以下的绿地）。

6、建筑间距

根据地块内建筑的总高度（即由室外明沟面或散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离）和消防要求。建筑间距除必须符合消防、卫生、环保、工程管线和建筑安全保护等方面的要求，居住建筑同时应满足下表要求：

表：居住建筑间距一览表

	区位	层数	间距比	备注
主间距	新区	低层	1.2H	且不小于 9 米
		多层	1.0H	
		中高层	1.0H	
		高层	30+0.3 (H-30)	
	旧区	低层	1.0H	且不小于 6 米
		多层	0.8H	且 4 层不小于 12 米, 5 层不小于 14 米, 6 层不小于 16 米
		中高层	0.8H	且 7 层不小于 16 米, 8 层不小于 18 米, 9 层不小于 20 米
		高层	25+0.2 (H-25)	
侧间距	新区	低层	0.5H	且不小于 6 米
		多层	0.5H	且不小于 9 米
		中高层	0.4H	且 7 层不小于 10 米, 8 层不小于 11 米, 9 层不小于 12 米
		高层	0.3H	且不小于 15 米
	旧区	低层	0.4H	且不小于 4 米
		多层	0.4H	且不小于 8 米（设通道）或 6 米（不设通道）
		中高层	0.4H	且 7 层不小于 8 米, 8 层不小于 9 米, 9 层不小于 10 米
		高层	0.25H	且不小于 13 米
备注	1.间距取最小值时，不得外飘阳台和梯平台。 2.间距基线按建筑外围（含封闭性飘出体）的垂直投影线计算。			

区位	层数	间距比	备注
			3.当建筑边长大于 15 米时，按主间距计算，主间距与侧向相交时取平均值。 4.对按此规定但不能满足消防和通道要求的，应按消防和通道要求控制，并由规划主管部门核定。

医院、幼儿园和学校与相邻建筑应满足下表要求：

表：医院、幼儿园和学校与相邻建筑间距规定表

建筑性质	日照间距	建筑间距	最小间距
幼儿园	其生活用房应满足底层满窗冬至日不应小于 3 小时的日照标准；活动场地应有不应小于 1 / 2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。	南向建筑高度1.2 倍	托儿所和幼儿园宜布置在居住区内；其生活用房与其它建筑之间的间距不应小于18米。
学校	教学楼南向的普通教室冬至日底层满窗日照不应小于2 小时。	南向建筑高度1.1 倍	教室长边与周边相邻建筑间距不应少于25米。
医院病房楼、 休（疗）养院 住宿楼	半数以上的病房、住宿楼应满足冬至日不应小于2小时的日照标准。	南向建筑高度1.1 倍	病房、住宿楼与周边相邻建筑间距不应小于24米。

第十二条 土地开发强度的管制

1、土地使用强度控制的相关规定

土地使用强度指标由地面上总建筑面积、容积率、绿地率、公共绿地面积等指标组成，以上指标原则上不予调整。

2、土地使用强度控制的使用规定

在本规划执行过程中，遇到部分特殊情况时，土地开发强度应经规划主管部门重新确定：

- （1）对本规划确定的地块进行合并开发；
- （2）对本规划确定的地块进行细分开发；
- （3）对土地使用性质改变，且符合兼容性规定的。

第十三条 建设容量控制

1、容积率指标为上下限指标，地块内开发建设时容积率指标不得超过规划中规定的指标。

2、建筑密度指标为上下限指标，地块内的建筑密度不得超过规划中规定的指标。

第十四条 各类城市建设用地规划布置

规划区规划总用地面积为 637.86 公顷，其中城市建设用地 473.29 公顷，包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等 8 大类（详见下表）。

表：规划区规划用地统计表

用地代码			用地名称	用地面积(hm ²)	比例(%)
大类	中类	小类			
R			居住用地	33.54	7.09
		R2	二类居住用地	25.63	5.42
		R/B	商住用地	7.91	1.67
A			公共管理与公共服务设施用地	29.52	6.24
	A1		行政办公用地	9.04	1.91
	A2		文化设施用地	1.24	0.26
		A22	文化活动用地	1.24	0.26
	A3		教育科研用地	16.40	3.47
		A31	高等院校用地	12.39	2.62
		A33	中小学用地	4.01	0.85
	A5		医疗卫生用地	1.64	0.35
A51		医院用地	1.64	0.35	
A9		宗教用地	1.20	0.25	
B			商业服务业设施用地	6.21	1.31
	B1		商业用地	5.06	1.07
	B2		商务用地	1.15	0.24
M			工业用地	217.40	45.93
	M1		一类工业用地	68.41	14.45
	M2		二类工业用地	148.99	31.48
S			道路与交通设施用地	102.64	21.68
	S1		城市道路用地	101.55	21.46
	S4		交通场站用地	1.09	0.23
S42		社会停车场用地	1.09	0.23	
U			公用设施用地	5.71	1.21

用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	比例 (%)
大类	中类	小类			
			供应设施用地	4.68	0.99
	U1	U11	供水用地	1.29	0.27
		U12	供电用地	0.50	0.11
	U2		环境设施用地	0.62	0.13
		U22	环卫用地	0.62	0.13
	U3		安全设施用地	0.41	0.09
		U31	消防用地	0.41	0.09
			绿地与广场用地	78.27	16.54
	G	G1	公园绿地	47.47	10.03
		G2	防护绿地	29.58	6.25
		G3	广场用地	1.22	0.26
		H11	城市建设用地	473.29	100
		H14	村庄建设用地	6.39	
		E1	水域	18.89	
		E2	农林用地	139.29	
规划总用地				637.86	

1、居住用地

规划居住用地面积为 33.54 公顷，包括二类居住用地和商住用地，占城市建设用地面积的 7.09%。

2、公共管理与公共服务设施用地

规划公共管理与公共服务用地面积为 29.52 公顷，包括行政办公用地、文化设施用地、教育科研用地、医疗卫生用地等，占城市建设用地面积的 6.24%。

3、商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地面积为 6.21 公顷，包括商业设施用地、商务设施用地，占城市建设用地面积的 1.31%。

4、工业用地

规划工业用地面积为 217.40 公顷，占城市建设用地面积的 45.93%。

工业用地包括一类工业用地和二类工业用地，一类工业用地面积为 68.41 公顷，二类工业用地面积为 148.99 公顷。

5、道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地面积为 102.64 公顷，占城市建设用地面积的 21.68%。其中，社会停车场用地面积为 1.09 公顷。

6、公用设施用地

规划公用设施用地面积为 5.71 公顷，占城市建设用地面积的 1.21%，包括供水用地、供电用地、环卫用地、消防用地等，为规划区配置自来水厂、变电站、垃圾转运站、消防站等公用设施，满足生产生活需求。

7、绿地与广场用地

规划绿地与广场用地面积为 78.27 公顷，占城市建设用地面积的 16.54%。其中公园绿地面积为 47.47 公顷，防护绿地面积为 29.58 公顷，广场用地面积为 1.22 公顷。

第三章 道路交通的管理规则

第十五条 道路系统结构

本次规划根据规划区发展形态、地形及河流等现状情况，合理组织城市道路的主次干路，形成“四横三纵”的骨干路网系统。

第十六条 道路等级规划

遵循《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018），规划区道路网形成主干路、次干路和支路三个道路等级。

1、**主干路**：道路红线宽度 60m、40m，设计时速 40-60km/h，分别为双向 8 车道和 6 车道，设置绿化隔离带、非机动车道和人行道。

2、**次干路**：道路红线宽度 30m，设计时速 30-50km/h，双向 6 车道，设置非机动车道和人行道。

3、**支路**：道路红线宽度 20m，设计时速 20-30km/h，双向 4 车道，设置人行道。

表：道路断面规划一览表

道路等级	断面形式	标准横断面	红线宽度 (m)
主干路	A-A	5.5 米 (人) +5.5 米 (辅) +2.0 米 (绿) +15.0 米 (机) +4.0 米 (绿) +15.0 米 (机) +2.0 米 (绿) +5.5 米 (辅) +5.5 米 (人)	60
	B-B	7.5 米 (人) +11.5 米 (机) +2.0 米 (绿) +11.5 米 (机) +7.5 米 (人)	40
次干路	C-C	3.0 米 (人) +24.0 米 (机) +3.0 米 (人)	30
支路	D-D	3.0 米 (人) +14.0 (机) +3.0 米 (人)	20

第十七条 相关控制指标

1、交叉口控制

(1) 交叉口要素控制

城市道路交叉口形式可分为平面交叉与立体交叉两种形式。规划区内道路交叉口均采用平面交叉口的形式。道路中心线的平曲线半径尽可能选用大于或

等于不设超高最小半径，主干路不小于 500 米；次干路不小于 300 米。

平面交叉口缘石半径平面交叉口缘石半径应满足《城市道路交叉口规划规范》关于道路交叉口设计的有关规范，见下表。

表：交叉口转弯半径一览表

右转弯计算行车速度 (km/h)	30	25	20	15
交叉口缘石转弯半径 (m)	33-38	20-25	10-15	5-10

平面交叉口视距三角线范围内不得有任何妨碍驾驶员视线的障碍物，如有应清除。新建平面交叉的规划应避免出现四路以上交叉口及斜交角小于 45 度的斜交。小区内部道路不宜与城市主干路相交。

（2）平面交叉口类型控制

道路交叉口的通行能力是道路通行能力的关键，为了保障道路通行能力，规划道路交叉口形式如下表：

表：道路交叉口形式一览表

相交道路	主干路	次干路	支路
主干路	A	A	B
次干路		B	B
支路			B 或 C

注：A 为展宽式信号灯管理平面交叉口；B 为信号灯管理平面交叉口；C 为不设信号灯的平面交叉口。

2、机动车出入口控制

建筑基地及单位机动车出入口除符合城市居住区规划设计标准及城市规划要求外还应符合下列规定：

（1）应在建筑基地周边较低级别的道路上安排，特殊情况需要在不同级别道路上开设二个以上机动车出入口时，应当按照道路等级由低到高顺序安排；

（2）出入口距城市道路交叉口，自缘石半径的端点向后量起，道路主干路不小于 70 米或设在地块离交叉口最远端，次干路不小于 50 米或设在地块离交叉口的最远端，支路不小于 30 米；

（3）出入口应有良好的交通条件，出入口与道路连接坡度较大时，应设缓冲段与用地外道路连接；

(4) 城市干路以上建筑基地及单位机动车出入口一般进出交通组织应采取右进右出方式；

(5) 支路应当与支路、次干路相接，确实需要与主干路相接的，应当组织右进右出交通；

(6) 严格控制在城市干道上开设车辆出入口。

3、退让道路红线控制指标

表：建筑后退道路红线距离一览表

	规划道路红线宽度 (L)			
	L≥50m	50m>L≥38m	38m>L≥20m	L<20m
退让距离 (D)	D≥15m	D≥10m	D≥8m	D≥5m

第十八条 交通设施规划

1、配建停车场

规划区内新建、改建、扩建的建筑总面积大于 500 平方米的建筑物，必须设置配建停车场（库），用来停放本地块自用车以及所吸引的外来车辆，其面积须按下表计算。配建停车场面积原则上在本地块所属用地内解决，特殊情况也可多个地块合并建设停车场。

表：主要项目配建停车场（库）的停车位指标

用途	分类	单位	标准
住宅	普通住宅	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.0
	套型建筑面积≤90m ² 住宅		≥0.7
工业仓储	厂房	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥0.2
	仓库		≥0.2
商业	商业、餐饮、娱乐设施	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.0
	宾馆	车位/客房	≥0.4
办公	行政办公用房	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.0
游览	公园	车位/公顷游览面积	8-15
文体设施	文化活动中心	车位/100 m ² 计容积率建筑面积	≥1.0
医院	所有医院	车位/计容积率建筑面积	≥1.0
教育	中学	校车车位/100 学生	≥0.8
	小学、幼儿园		≥0.5

注：医院、文化活动中心、商场、酒店、大型居住区及交通严格管制路段等地区，应设置 2 个以上出租车候客专用停车位。

2、社会停车场

规划区的停车设施主要依靠各建筑物配建相应的停车位，可通过地面或地下的方式配建；地下公共停车场主要位于商业区、公共建筑中，也可在公共绿地中。除上述建筑配建的停车场（库）外，根据规划区实际需求和当地通勤人口流动等情况，适度配置社会公共停车场 1 处，占地面积共 1.09 公顷。

表：交通设施规划一览表

序号	设施类型	规模 (h m ²)	数量 (处)	备注
1	配建停车场	——	——	按照配建标准要求配建
2	社会停车场	1.09	1	结合服务组团进行设置。 独立占地

3、公交场站

规划区内布置 1 处公交场站，结合管委会东侧商业用地设置。

第四章 配套设施的管理规则

第十九条 为整个规划区服务的基础设施，原则上不得减少数量或压缩用地规模，确需作出改变的，应在不违反法定规定的前提下，取得该设施所属行业主管部门的正式认定；与周边片区内的配套设施有冲突时，可在更大区域内协调。

第二十条 规划内实际人口超过或少于规划预测时，在不违反法定文件规定的前提下可以对规划区内配套设施进行修订，修订原则应与实际人口规模相适应。

第二十一条 原则上住宅用地与公共服务设施用地不得混杂，公共设施的布局宜采用相对集中与适当分散相结合的方式。

第二十二条 公厕、垃圾站、变电站等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应符合广东省技术标准的规定。

第二十三条 对于为城市居住区配套的公共服务设施，必须与居住区同步规划、同步建设、同时使用。

第二十四条 规划区内相关的其他配套设施，如商业金融中心等，通过出让土地，采用“谁投资、谁受益”的原则进行建设。

第二十五条 基于与周边片区相协调的考虑，政府保留在相邻地块之间敷设公共市政管线的权利。

第二十六条 配套设施布局

配套设施规划详见“附表 2：配套设施规划控制一览表”。

1、行政办公用地

规划行政办公用地 3 处，分别为星都经济开发区管委会、国家税务总局陆丰市税务局星都税务分局、星都派出所，用地面积为 9.04 公顷。

2、文化设施

规划文化设施用地 1 处，设置为文化活动中心，用地面积为 1.24 公顷。

3、教育科研设施

规划教育科研用地 16.40 公顷，其中小学 1 所，中学 1 所，艺术学校 1 所。

4、医疗卫生设施

规划医疗卫生用地 1.64 公顷，包括综合医院 1 处，社区卫生服务站 4 处。

5、宗教设施

规划保留 2 处宗教设施，分别为清林观和天主教，用地面积为 1.20 公顷。

6、商业服务业设施

规划商业服务业用地 6.21 公顷，包括商业用地 5.06 公顷，商务用地 1.15 公顷，主要位于综合服务中心及各功能组团内。

7、公用设施用地

规划公用设施用地 4 处，分别为水厂、变电站、垃圾转运站、消防站，用地面积共 5.71 公顷。

第二十七条 在进行较大范围的成片开发时，地块内的配套设施的位置经规划主管部门批准后，可根据修建性详细规划适当调整，但其项目、数量、用地或建筑面积均不得少于规划控制图则中的规定。

第二十八条 本规划未涉及的其它配套设施参照广东省有关规定执行。

第五章 市政设施的管理规则

第二十九条 给水工程规划

- 1、根据预测，本规划区最高日用水量为 5.56 万 m³/d，日变化系数取 1.3，平均日用水量为 4.28 万 m³/d。
- 2、规划区内规划一处星都水厂，位于规划区中部，设计规模 5 万 m³/d。规划道路和新建设区域完善管网布设，并形成环状供水管网，管径为 DN200-DN300。
- 3、按照城市消防供水标准规范要求，规划区采用同一时间发生火灾次数为 2 次，一次灭火用水量为 75L/s。

第三十条 污水工程规划

- 1、结合规划区实际情况，本次规划排放系数按平均日用水量的 80%计，规划区平均日用水量为 4.28 万 m³/d，则平均日污水量为 3.42 万 m³/d。
- 2、由于星都经济开发区总体规划中已于规划区西南部，现状排水渠边上规划一座污水处理厂，占地面积约 5ha，且根据《广东汕尾星都经济开发区污水处理厂（一期）工程可行性研究报告》，星都经济开发区污水处理厂工程建设规模近期为 4.0 万 m³/d，其处理规模完全满足规划区和周边村庄污水处理的需求。为了避免重复建设造成浪费，规划区内近期不再设置污水处理厂，远期结合北侧预留的公用设施用地，将工业废水先进行处理后，再统一排入污水处理厂。
- 3、污水管主要采用重力流形式，结合竖向规划、道路坡向，按尽可能采用重力流及少穿越河道为原则布置，沿道路的坡向顺坡敷设，规划区内污水管道管径大小为 d300-d800。

第三十一条 雨水工程规划

雨水流量计算公式： $Q=\Psi \cdot q \cdot F$

式中： Ψ 为径流系数，在本次雨水管径计算中，对于建筑密集区域采用平均地表径流系数 $\Psi=0.7$ ，其余地区均采用地表径流系数 $\Psi=0.65$ ；

F——汇水面积，单位：公顷

q——暴雨强度，单位：升/秒·公顷

采用汕头市暴雨强度公式计算暴雨强度：

$$q=1248.85(1+0.621lgP)/(t_1+t_2+3.5)^{0.561}$$

公式中：

q 为暴雨强度，单位为：升/秒·公顷；

P 为设计暴雨重现期，取 P=2 年；

t₁ 为地面汇水时间，单位为分钟；在本次雨水管道管径计算中，根据径流区面积的大小、雨水流程长短、地形坡度大小等不同情况，取 t₁=10~20 分钟不等。

t₂ 为雨水在前方管道中的流行时间，单位为分钟。

规划雨水结合地形就近排入水体或低洼地，以缩短输水距离，减小雨水管渠断面、长度及埋深。在本规划中结合雨水排放原则将雨水自流排入规划区的水系中。现有的自然水系作为排水渠道，并加以改造、清淤，加大排水、行洪能力。新规划的雨水管渠以管道为主，局部雨水流量大的地段为了减小管道埋深，可以采用盖板边沟。雨水管道系统结合规划道路和绿地布置，尽量避免穿越组团内部。

规划主干道红线宽度大于 40m，在道路两侧各设 1 条雨水管线，以减少管道穿越道路的次数，有利于管道维护。

第三十二条 防洪排涝工程规划

规划区防洪采用 50 年一遇标准，用 100 年一遇的标准进行校核。

新建区域全面达到 20 年一遇 24 小时暴雨不成灾的排涝标准，并采用 30 年一遇 24 小时暴雨校核；现状建成区达到 20 年一遇 24 小时暴雨不成灾的排涝标准，远期采取综合措施达到能够应对 30 年一遇暴雨的要求。

发生 1~3 年一遇常规标准设计暴雨，排水畅通，管道不产生压力流；发生 5 年一遇暴雨，地面不积水；发生 10~20 年一遇暴雨，道路基本通畅；

发生 50 年一遇暴雨，住宅和工商业建筑物的底层不进水；道路中一条车道的积水深度不超过 15cm。

第三十三条 电力工程规划

根据负荷预测，规划区负荷预测为 259.16MW。

规划区内新建一座 110KV 变电站，容量为 $4 \times 63\text{MVA}$ 。

第三十四条 通信工程规划

预测规划区固定电话主机设备容量为 3.19 万门。规划范围内不设置通信端局，由陆丰市的通信端局提供服务。通信线路为光纤管道埋地敷设，原则上一般沿道路的西侧或北侧的人行道下敷设。

通信管道宜与道路施工同步建设，一般设置在用户较多一侧的人行道或绿化带下，40m 以上道路需设置在道路两侧的人行道或绿化带下。

第三十五条 燃气工程规划

规划区天然气总用气量为 1028.65 万 Nm^3 /年。

本规划区采用以天然气作为主，瓶装液化气为辅的气源结构。规划区燃气供气采用中、低压两级供气系统，干管为中压管道，设计压力为 0.4Mpa，工作压力维持在原压力 0.3Mpa，末端压力为 0.2Mpa。

规划区内的天然气的管网布置按照城市道路交通规划进行，与陆丰市中心城区燃气管网对接，并严格遵循《城镇燃气设计规范》，保证其安全距离，燃气管规划管径为 DN150。

第三十六条 管线综合工程规划

宜采用地下敷设的方式。地下管线的走向，宜沿道路或与主体建筑平行布置，并力求线型顺直、短捷和适当集中，尽量减少转弯，并应使管线之间及管线与道路之间尽量减少交叉。

应考虑不影响建筑物安全和防止管线受腐蚀、沉陷、震动及重压。各种管线与建筑物和构筑物之间的最小水平间距，应符合规范要求。

离建筑物的水平排序，由近及远宜为：电力管线或电信管线、燃气管、给

水管、雨水管、污水管；各类管线的垂直排序，由浅至深宜为：电信管、电力管、燃气管、给水管、雨水管、污水管。

当工程管线竖向位置发生矛盾时，按下列原则处理：临时管线避让永久管线；小管线避让大管线；压力管线避让重力自流管线；可弯曲管线避让不可弯曲管线。

第三十七条 竖向工程规划

规划区 324 国道为已建设道路，原则上此部分用地道路竖向不做大改动，只做局部调整以满足防洪及排水需求。新建道路在满足片区防洪（潮）、片区排水的前提下，道路最小纵坡宜严格控制为 0.3%。

地块的规划标高应比周边道路的最低路段标高高出 0.3m 以上，且满足地面排水的要求。土石方尽量遵循就近合理平衡。

第三十八条 环境保护规划

1、水环境保护规划

严格控制规划区废水排放，工业废水和生活污水需处理后才能排入水体，禁止工业园在开发初期工业污水和废水不经处理向外，特别是向现状村庄、农田和河流灌渠排放。加强环境监测，依法对各种污染源进行污染物的排放管理，尤其要重视从总量上控制水体污染物的排放。

进入城市污水处理厂的污水，处理达标后可直接就近排入水体；未进入城市污水处理厂的生活污水，需就地进行初步处理，达标后方能排放；不能纳入城市污水处理厂的工业废水，需自行处理达标后方能排放；排入城市污水管网的各类污废水必须符合国家标准的要求。

2、大气环境保护规划

规划根据不同用地性质确定规划区的大气环境功能区。按照国家大气环境质量标准《环境空气质量标准》（GB3095—2012）并考虑规划区的性质、特点和现有条件，将规划区全部纳入二类大气保护控制区，要求达到国家二级空气质量标准（GB3095—2012），包括居住区、工业区、公共建筑、公园绿地等区域。

3、声环境保护规划

规划将以住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能，需要保持安静的区域 1 类声环境功能区；将以商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域划为 2 类声环境功能区；将以工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪声对周围环境产生严重影响的区域划为 3 类声环境功能区；将交通干线两侧一定距离之内，需要防止交通噪声对周围环境产生严重影响的区域划为 4 类声环境功能区。

4、海绵城市建设

理想状态下，径流总量控制目标应以开发建设后径流排放量接近开发前自然地貌的径流排放量为标准。自然地貌往往按照绿地考虑，一般情况下，绿地年径流总量外排率为 15%~20%，因此借鉴其它同类地区实践经验，年径流总量控制率最佳为 80%~85%。

第三十九条 环境卫生设施规划

1、公共厕所

公共厕所的配建方式分为独立式和附设式两种形式。规划区的公共厕所结合服务半径和服务人口配置，共配置独立式公共厕所 5 处，主要布局于人流较为集中的广场、主要干道两侧、公园等公共场所和公共建筑附近。附设式公共厕所结合公共建筑设置。

2、垃圾转运站

规划区垃圾转运站结合服务半径和服务人口配置，满足垃圾转运、清理需求。共设置垃圾转运站 1 处。

3、生活垃圾收集站

规划区推广垃圾袋装化和分类收集，发展环保型运输车辆，采用定点、定时收集，垃圾收运实现日产日清。垃圾收集点服务半径不宜超过 70m 设置，垃圾收集点主要用于行人放置生活垃圾，布置在道路两侧以及公共设施、广场、社会停车场等出入口附近。

第四十条 综合防灾规划

1、消防工程规划

规划区应组织公安、城建部门依据国家有关消防条例、规范（技术标准）制定消防规划及管理措施。规划区消防供水规划依靠现有规划的供水系统，设置消火栓，充分利用天然河流、水库水体，保证消防供水系统有可靠的供水水量、水质和水压，以确保扑救火灾时的消防用水需要。

根据防火规范要求，室外消火栓的间距不应超过 120m，保护半径不应超过 150m。当市政给水管网水压不能满足生活、消防要求时，各公建、住宅小区及企业根据实际情况自设生活、消防水池及加压设备，以满足单体建筑的消防要求。

根据消防规范规定，市政消火栓间距不得大于 120 米，及十字路口 50 米范围内设置市政消火栓，距宽大于或等于 60 米的城市道路，应在道路两旁按不大于 120 米间距要求设置消火栓。

室外消防供水按 2 次火灾计，火灾延续时间为 2 小时，一次灭火用水量按 45L/s 考虑。

2、抗震防灾规划

按照分级设防和迅速疏散的原则对规划区进行抗震防灾规划。

一般工业民用建筑抗震措施按《建筑抗震设计规范》六度标准设防，在遭遇基本烈度 6 度地震影响时，要求规划区生活和日常工作能正常进行；城市生命线系统和重要基础设施，如：电信枢纽、水厂、110KV 及以上变电站、电视台、政府机构办公楼、指定震时自救医院、重要桥梁、主要工程系统关键的生产用房和大型公建构造措施按七度标准设防。

避震场地本着就近、安全、方便的原则，将规划区内部的公共绿地、广场等开阔空间规划作为避震疏散场地，按人均 3 平方米控制，疏散半径小于 500 米。

规划区建设结合抗震防灾的要求建立防灾措施，提高道路、绿化及各类广场的标准，为避震疏散提供通道及场所，消除次生灾害隐患，全面提高规

划区的综合抗震能力。

规划区供水管网、燃气管线等应采用对抗震有利的柔性接头，区内中压配气网应尽可能埋地铺设。

3、人防工程规划

遵循“长期准备，重点建设，平战结合”的原则，充分发挥人防工事在平战时期的社会效益和经济效益。

人防工程设施规划：结合行政办公中心，设立防灾指挥中心；按城乡建设部的规定设置防空地下室为人防隐蔽；设立防空专业队、通信专业队、抢险抢修专业队、运输专业队、消防专业队、治安专业队；结合规划综合医院和现状卫生院，设立医疗救护中心。

4、地质灾害防治规划

成立地质灾害抢险救灾指挥机构，由政府领导负责、有关部门组成，在人民政府的领导下，统一指挥和组织地质灾害的抢险救灾工作。国土资源主管部门负责地质灾害防治的组织、协调、指导和监督工作。

将城市、人口集中居住区、大中型企业所在地和交通干线、重点水利电力工程等基础设施作为地质灾害重点防治区中的防护重点。

将城市公园、绿地、广场、学校作为灾害时主要疏散场地和救济物资供应点。将城市交通性干道作为主要疏散通道，保证地质灾害应急的通信畅通和救灾物资、设备、药物、食品的运送。

第六章 绿地及公共开放空间的管理规则

第四十一条 绿地系统规划

1、公园绿地：规划区公园绿地主要为马鞍山公园及白沙河两侧滨河绿地，分为综合公园、社区公园、带状公园和街旁绿地四类，用地规模 47.47 公顷；

2、防护绿地：主要包括卫生隔离绿带、道路防护绿地、公用设施防护绿地等，用地规模 29.58 公顷；

①324 国道防护绿地宽度按 30 米进行控制。

②工业区内部及工业区与其它用地之间的卫生隔离绿化带控制宽度为 15 米。

3、广场用地：规划区布置 1 处广场用地，用地规模为 1.22 公顷，结合行政办公用地和文化活动中心用地布置。

4、附属绿地：规划要求规划区新建居住小区绿地率不低于 35%；行政办公用地的绿地率不低于 30%，商业用地的绿地率不低于 20%；工业用地的绿地率可适当提高，但不得超过 20%；市政公用设施用地的绿地率应不低于 30%。

第四十二条 公共开放空间

能全天开放供公众使用且符合下列规定的建筑空间视为公共开放空间，在计算容积率时可不计入建筑面积：

1、建筑物底层架空，用作绿化以及公众休息交往活动的部分；

2、净宽在 4 米以上、净空高度在 3.6 米以上不占人行道的骑楼；

3、提供对外开放空间的全天候步行建筑空间通道和将周边建筑物联系在一起公共通道。

第四十三条 景观系统结构

规划形成“两轴、两带、四区、多节点”的总体景观结构。

“两轴”：指依托 324 国道所形成的城市景观主轴和沿星都大道形成的城市

景观次轴。

“两带”：即沿白沙河形成的滨水景观带和中央景观带；

“四区”：结合用地功能属性，所形成的商务风貌区、工业风貌区、居住生活风貌区、生态保育风貌区。

“多节点”：结合规划区内城市广场、商业用地、公园绿地、主要交通出入口等，形成提升城市品质、展示城市特色的重要景观节点。

第七章 地下空间开发与利用的管理规则

第四十四条 城市地下空间竖向层次规划

1、城市地下空间竖向开发原则

根据地下设施的性质和功能要求，竖向规划上遵循以下原则：

- （1）坚持“该深就深、能浅则浅；人货分离、区别功能”的原则；
- （2）保护地面绿化，地面有绿化的地块，保证地下空间顶板上覆土不少于1.5米；
- （3）道路下地下空间以交通、市政空间为主，尽可能设置在地表，以便于使用。

2、城市地下空间竖向功能配置及边界控制

规划区规划范围内的城市地下空间竖向功能配置为：

结建地下空间项目的垂直用地范围最深处一般不得超出0～-20米的范围。

主要包括：1）交通。包括浅埋地下道路、地下停车场等所占用的地下空间；
2）生产；3）防灾；4）公用设施。包括各种城市公用系统的处理设施。

地下建筑物退让建筑基地边界的距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板的底部距离）的0.6倍，且其最小值不得小于3米。

第四十五条 城市地下空间设施规划控制

规划区规划范围内的地下空间需求类型主要包括以下方面：

- 高效的地下交通系统——地下停车空间、地下机动车通道、地下步行通道等；
- 可靠的地下防空防灾系统——人防设施、应急避难体系等；
- 完善的地下市政设施系统——地下能源设施、共同沟体系、地下电厂、污水处理厂等。

1、地下交通设施空间

结合规划区的用地布局和发展，建设地下人流通道。公共建筑地下工程建设需预留连通过口，并与周边设施、地下停车场相互连通，形成区域性的地下步行系统。在用地紧张的地区，可以结合地下空间发展地下停车场。

2、地下防灾防空空间

地下空间的利用要充分考虑防灾防空空间的预留，完善城市防灾防空体系，重点建设人防设施。新建地下空间要结合开发功能及使用情况兼顾城市防空防灾要求，其中兼顾城市防空功能空间的总面积不宜低于地下空间总建筑面积的 30%。

3、地下市政管线和设施

城市市政管线基本沿道路布置，城市道路应预留城市管沟的发展空间；在城市建设空间密集地段鼓励建设地下市政公用设施，主要包括地下垃圾转运站、地下公厕，完善市政公用设施布局。还要结合规划区的发展目标，建设城市地下综合管沟（主要是在城市建设密集地段），提高市政管线及设施抗干扰的能力，保证物质流、能量流、信息流的畅通。

第八章 建筑物的管理规则

第四十六条 建筑物间距的管制

- 1、建筑间距除必须符合消防、卫生、环保、工程管线和建筑安全保护等方面的要求外，根据日照、通风的要求和规划区建设用地的实际情况，依据国家相关规范执行，并符合相关的消防、安全间距要求。
- 2、工业、仓储及其它有特殊要求的非居住建筑间距应依据国家相关规范执行，并符合相关的消防、安全间距要求。
- 3、医院、幼儿园和学校与相邻建筑的间距应符合下表规定。

表：医院、幼儿园和学校与相邻建筑间距规定表

建筑性质	日照间距	建筑间距	最小间距
幼儿园	其生活用房应满足底层满窗冬至日不应小于3小时的日照标准；活动场地应有不应小于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。	南向建筑高度1.2倍	托儿所和幼儿园宜布置在居住区内；其生活用房与其它建筑之间的间距不应小于18米。
学校	教学楼南向的普通教室冬至日底层满窗日照不应小于2小时。	南向建筑高度1.1倍	教室长边与周边相邻建筑间距不应少于25米。
医院病房楼、 休（疗）养院 住宿楼	半数以上的病房、住宿楼应满足冬至日不应小于2小时的日照标准。	南向建筑高度1.1倍	病房、住宿楼与周边相邻建筑间距不应小于24米。

第四十七条 建筑物风格的管制

- 1、建筑特色
 - （1）建议公共服务建筑和产业建筑建筑采用现代简约风格，色彩采取低彩度、高明度；运用现代的设计手法，塑造具有现代建筑特征的建筑风格；
 - （2）建议居住建筑和商业、办公和酒店等建筑应体现丘陵及滨水区域的特色，符合当地生活习惯和审美要求。
- 2、细部细节

- (1) 充分利用景观因素，引导建筑的形态与外立面，使建筑与景观交融。
- (2) 打造绿色建筑，按绿色建筑设计标准进行设计施工。
- (3) 沿路建筑应当重视建筑细部设计，其尺度以人体尺度为宜；
- (4) 建议建筑的细部设计能够参考、结合地方建筑符号、形式、构建等的做法，从而突出地方特色；
- (5) 同一地块内建筑风格宜统一设计，严谨而不失韵律。

第四十八条 建筑物围墙的管制

一般不提倡设置围墙，如确实需要，围墙管制一律采取通透式围墙，不得设置实体围墙。高度控制不得超过 2.0 米，通透比例不低于 60%。

第九章 其它管理规则

第四十九条 排洪河涌不宜覆盖；为保证排洪渠道安全、便于维护和整修，建（构）筑物红线退河涌边线最小应符合下列要求：

- 1、所有暗渠：退 3~5 米；
- 2、3~4 米明渠：退 3 米；
- 3、4~8 米明渠：退 5 米；
- 4、8~15 米明渠：退 8 米；
- 5、15 米以上明渠：退 10 米。

第五十条 架空线路与各种易燃、易爆建（构）筑物的水平防火安全距离不得小于杆高度的 1.5 倍。

第五十一条 配电所的配电变压器安装台数宜为两台，单台容量不宜超过 1000kVA。

第五十二条 城市道路照明宜采用专用户外箱式变电站供电，每座箱式变电站容量宜为 100kVA 左右。

第五十三条 城市道路的照明光源宜采用透雾性强的高压钠灯或高压钠灯与高压汞灯的混光照明。

第五十四条 电信管线建设管制

- 1、电信电缆一般采用管道电缆方式敷设。
- 2、市政道路下布置电信管道应考虑多家运营商单独发展业务的需要。
- 3、电信管道一般布置在道路的西侧和北侧的人行道或绿化下。
- 4、新建电信管道必须沿已有电信管道，并紧贴原管道同沟集中布置。
- 5、一条路原则上开挖一次布置电信管线后 3-5 年内不再批准开挖建设电信管线。

II 附录及附表

附录 1：名词解释

1、**建筑红线**：城市道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线，又称建筑控制线。

2、**日照标准**：根据各地区的气候条件和居住卫生要求确定的，居住建筑正面向阳房间在规定的日照标准日获得的日照量，是编制居住区规划确定居住建筑间距的主要依据。

3、**容积率**：一定地块内，总建筑面积与总用地面积的比值。计算公式为：容积率=总建筑面积/总用地面积。

4、**建筑密度**：一定地块内所有建筑物的基底总面积占总用地面积的比例。计算公式为：建筑密度=建筑基底总面积/总用地面积。

5、**用地红线**：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

6、**道路红线**：规划的城市道路路幅的边界线。

7、**绿地率**：城市一定地区内各类绿化用地总面积占该地区总面积的比例。 8、**建筑间距**：两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

8、**建筑间距**：两栋建筑物或构筑物外墙之间的水平距离。

附录 2：文本用词说明

1、为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

（1）表示很严格，非这样做不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

（2）表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

（3）表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样作的用词：正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”。

（4）表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2、本规划文本条文中指定按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

附表 1：规划用地统计表

用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	比例 (%)
大类	中类	小类			
R			居住用地	33.54	7.09
		R2	二类居住用地	25.63	5.42
		R/B	商住用地	7.91	1.67
A			公共管理与公共服务设施用地	29.52	6.24
	A1		行政办公用地	9.04	1.91
	A2		文化设施用地	1.24	0.26
		A22	文化活动用地	1.24	0.26
	A3		教育科研用地	16.40	3.47
		A31	高等院校用地	12.39	2.62
		A33	中小学用地	4.01	0.85
	A5		医疗卫生用地	1.64	0.35
A51		医院用地	1.64	0.35	
A9		宗教用地	1.20	0.25	
B			商业服务业设施用地	6.21	1.31
	B1		商业用地	5.06	1.07
	B2		商务用地	1.15	0.24
M			工业用地	217.40	45.93
	M1		一类工业用地	68.41	14.45
	M2		二类工业用地	148.99	31.48
S			道路与交通设施用地	102.64	21.68
	S1		城市道路用地	101.55	21.46
	S4		交通场站用地	1.09	0.23
S42		社会停车场用地	1.09	0.23	
U			公用设施用地	5.71	1.21
	U1		供应设施用地	4.68	0.99
		U11	供水用地	1.29	0.27
		U12	供电用地	0.50	0.11
	U2		环境设施用地	0.62	0.13
		U22	环卫用地	0.62	0.13
U3		安全设施用地	0.41	0.09	
	U31	消防用地	0.41	0.09	
G			绿地与广场用地	78.27	16.54
	G1		公园绿地	47.47	10.03
	G2		防护绿地	29.58	6.25
	G3		广场用地	1.22	0.26
H11			城市建设用地	473.29	100
H14			村庄建设用地	6.39	
E1			水域	18.89	
E2			农林用地	139.29	
规划总用地				637.86	

附表 2：配套设施规划控制一览表

类别	设施名称	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	配建数量 (个)	所在地块编号	备注
公共管理与公共服务设施	星都经济开发区管委会	-	82762	1	XD120101	-
	星都税务分局	-	3719	1	XD130203	-
	星都派出所	-	3893	1	XD130204	-
	文化活动中心（含青少年活动中心、老年活动中心）	-	12386	1	XD120104	宜结合或靠近居住区级中心绿地设置，应设置老年活动中心、青少年活动中心等项目，宜配置小型图书馆、影视厅、舞厅、游艺厅、球类、棋类活动室、各类艺术训练班等设施。
	艺术学校	-	123865	1	XD090201	-
	星都中学	-	16483	1	XD090202	现状保留
	小学	-	23586	1	XD070204	小学宜设36班，每班45座。小学应按其服务范围均衡布置，服务半径不宜大于500m。36班学校运动场地应设300-400m 环形跑道（环形，包括100米直跑道），篮球场3个，排球场2个以及300m ² 器械场地和游戏区。
医院	-	16426	1	XD090402	市级或区级医院宜配建 500床或以上规模的综合医院。	
商业服务业设施	商场	-	41112	3	XD070105、XD080207、XD120202	布局应将其噪声和气味对周围环境的影响减至最低程度，宜设置于住宅底层，但应有独立的出入口。餐饮店宜集中布置，不应设于多层住宅底层。菜市场宜设在室内，宜设在运输车辆易于进出的相对独立地段，与住宅要有一定的间隔。菜市场的建筑面积宜控制在500~
	菜市场或生鲜超市	500~1500或2000~2500	-	4	XD070104、XD090105、XD110208、XD120303	
	餐饮设施	-	-	6	XD050303、XD070105、XD080207、	

类别	设施名称	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	配建数量 (个)	所在地块编号	备注	
					XD090105、XD120202、XD140303	1500m ² 。	
公用设施	水厂	-	12884	1	XD090106	-	
	变电站	-	4968	1	XD070301	-	
	垃圾转运站	150~480	6206	1	XD080101	宜独立占地，服务半径宜控制在1000-1500米范围内。	
	消防站	-	4055	1	XD050305	-	
	公共停车场	-	10895	1	XD120102	-	
社区服务设施	居委会	180~300	-	4	XD070104、XD090105、XD110208、XD120303	居住地块配建，宜与其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。	
	社区活动中心	250~1200	-	4	XD070104、XD090105、XD110208、XD120303	书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所。	
	社区卫生服务站	200~400	-	4	XD070104、XD090105、XD110208、XD120303	社区卫生服务站包括门诊部、诊所、医务室等小型医疗机构。门诊部包括综合门诊部、专科门诊部。新建楼盘、住宅小区时，应按容积率、预计容纳人口数等规划相应数量或规模的医疗机构，预留一定空间用于设置医疗机构。	
	警务室	20~50	-	4	XD070104、XD090105、XD110208、XD120303	居住地块配建，宜与其它非独立占地的社区级公共设施组合设置。	
	幼儿园	6班	-	1800~2100	4	XD070104、XD090105、XD110208、XD120303	幼（托）儿园应独立占地，办学规模以6~12班为宜，一般不少于6个班，不超过15个班，每班30座。幼（托）儿园应按其服务范围均衡分布，服务半径宜为300~500m，有独立院落和出入口，并有全园共享的游戏场地，户外活动场地使用面积生均4平方米以上，场地远离污染源、交通要道，无噪音影响，
		9班	-	2700~3200			
		12班	-	3600~4300			

类别	设施名称	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	配建数量 (个)	所在地块编号	备注
						且方便家长接送,日照充分,场地干燥,排水通畅,清洁整齐。
	垃圾收集点	-	120~200	5	XD010205、XD070103、XD080203、XD080205、XD100101	居民生活垃圾收集
	公共厕所	80~120	60~120	5	XD010205、XD070103、XD080203、XD080205、XD100101	独立式公共厕所与周围建筑物的距离应不小于5米,周围应设置不小于3米的绿化隔离带。

附表 3：规划土地使用兼容性一览表

可相容 用地类型		商住 用地	二类 居住 用地	商业 服务业 设施用 地	行政 办公用 地	文化 设施用 地	教育 科研用 地	医疗 卫生用 地	一类 工业用 地	二类 工业用 地	城市 道路用 地	公用 设施用 地	公园 绿地	防护 绿地	广场 用地
		R/B	R2	B	A1	A2	A3	A5	M1	M2	S1	U	G1	G2	G3
商住用 地	R/B	●	△	△	△	△	△	△	×	×	×	△	△	△	×
二类居 住用地	R2	△	●	△	△	△	△	△	△	×	×	△	△	△	×
商业服 务业设 施用 地	B	△	△	●	△	△	△	×	×	×	×	△	△	×	△
行政办 公用 地	A1	△	△	△	●	△	△	△	×	×	×	×	△	×	△
文化设 施用 地	A2	△	△	△	△	●	△	×	×	×	×	△	△	×	△
教育科 研用 地	A3	△	△	△	△	×	●	×	×	×	×	×	△	×	×
医疗卫 生用 地	A5	△	△	△	△	×	×	●	×	×	×	△	△	△	×
一类工 业用 地	M1	×	△	△	△	×	×	×	●	×	×	△	△	△	×
二类工 业用 地	M2	×	×	△	×	×	×	×	△	●	×	△	△	△	×
城市道 路用 地	S1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	△	×	△
公用设 施用 地	U	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×
公园绿 地	G1	×	×	△	×	△	×	×	×	×	×	△	●	×	△
防护绿 地	G2	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	●	×
广场用 地	G3	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	×	●

注：1、●相容 ×不相容 △由城市规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定；

2、此表只适用于规划条件出具前，规划条件出具后的用地功能调整按相关规定执行。

附表 4：地块控制指标一览表

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
XD01	XD010101	M2	二类工业用地	143017	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD010102	G2	防护绿地	5802	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010103	E1	水域	1100	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010104	G2	防护绿地	1080	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010201	M2	二类工业用地	165472	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD010202	A9	宗教用地	9466	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010203	G2	防护绿地	8177	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010204	U	公用设施用地	18628	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010205	G1	公园绿地	13860	---	---	---	---	---	---	---	---	---	公共厕所、 垃圾收集点
	XD010206	E1	水域	620	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010207	G2	防护绿地	597	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010208	G2	防护绿地	2793	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010209	E1	水域	499	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD010210	G2	防护绿地	479	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD02	XD020101	G2	防护绿地	14199	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD020102	M2	二类工业用地	96789	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD020201	G2	防护绿地	3006	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD020202	M2	二类工业用地	71251	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD020203	G2	防护绿地	2623	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
	XD020301	G2	防护绿地	2607	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD020302	M2	二类工业用地	71062	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD020303	G2	防护绿地	2768	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD03	XD030101	M2	二类工业用地	36670	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD030102	G2	防护绿地	5721	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030103	E1	水域	2186	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030104	G2	防护绿地	1445	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030105	G2	防护绿地	6256	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030106	M2	二类工业用地	65895	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD030201	G2	防护绿地	805	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030202	E1	水域	825	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030203	G2	防护绿地	10562	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030204	M2	二类工业用地	61528	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD030205	E1	水域	595	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030206	G2	防护绿地	575	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030301	G2	防护绿地	11680	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD030302	M2	二类工业用地	69781	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD030303	E1	水域	568	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD030304	G2	防护绿地	549	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
XD04	XD040101	G2	防护绿地	3040	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD040102	M2	二类工业用地	79448	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD040103	G2	防护绿地	3046	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
	XD040201	G2	防护绿地	3060	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD040202	M2	二类工业用地	92439	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD040203	G2	防护绿地	4084	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD05	XD050101	M2	二类工业用地	148193	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD050102	G2	防护绿地	13031	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050103	E1	水域	1888	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050104	G2	防护绿地	1880	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050201	G2	防护绿地	22713	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050202	M2	二类工业用地	135097	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD050203	E1	水域	1014	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050204	G2	防护绿地	995	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050301	G2	防护绿地	18489	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050302	M2	二类工业用地	67617	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD050303	B1	商业用地	4328	10821	2.5	---	40	---	---	20	100	---	
	XD050304	G1	公园绿地	3394	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050305	U31	消防用地	4055	---	---	---	---	---	---	---	---	---	消防站
	XD050306	E1	水域	576	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD050307	G2	防护绿地	556	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD050401	E2	农林用地	6922	---	---	---	---	---	---	---	---	---		
XD06	XD060101	G2	防护绿地	4807	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD060102	M2	二类工业用地	110367	---	---	1.2	---	30	20	15	---	---	
	XD060103	G2	防护绿地	3669	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
	XD060201	G2	防护绿地	11394	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD060202	M2	二类工业用地	75257	—	—	1.2	—	30	20	15	—	—	
XD07	XD070101	G1	公园绿地	4117	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD070102	E1	水域	3965	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD070103	G1	公园绿地	11169	—	—	—	—	—	—	—	—	—	公共厕所、垃圾收集点
	XD070104	R2	二类居住用地	47517	142552	3.0	—	22	—	—	35	80	—	居委会、社区活动中心、社区卫生服务站、警务室、幼儿园
	XD070105	B1	商业用地	7985	19961	2.5	—	40	—	—	20	100	—	
	XD070201	G1	公园绿地	4992	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD070202	E1	水域	2715	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD070203	G1	公园绿地	9202	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD070204	A33	中小学用地	23586	—	—	—	—	—	—	—	—	—	小学
	XD070205	R2	二类居住用地	24827	74481	3.0	—	22	—	—	35	80	—	
	XD070301	U12	供电用地	4968	—	—	—	—	—	—	—	—	—	变电站
	XD070302	G2	防护绿地	1363	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD070303	R2	二类居住用地	22036	66109	3.0	—	22	—	—	35	80	—	
	XD070304	E2	农林用地	25584	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
XD070401	R2	二类居住用地	30891	92673	3.0	—	22	—	—	35	80	—		
XD070402	E2	农林用地	18725	—	—	—	—	—	—	—	—	—		

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
	XD070501	E2	农林用地	75740	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD070601	E2	农林用地	94731	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD08	XD080101	U22	环卫用地	6206	---	---	---	---	---	---	---	---	---	垃圾转运站
	XD080102	G2	防护绿地	3843	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080103	E2	农林用地	185884	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080104	H14	村庄建设用地	63888	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080105	E2	农林用地	17073	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080201	G2	防护绿地	1291	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080202	E1	水域	1309	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080203	G1	公园绿地	58201	---	---	---	---	---	---	---	---	---	公共厕所、垃圾收集点
	XD080204	E1	水域	100034	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080205	G1	公园绿地	128178	---	---	---	---	---	---	---	---	---	公共厕所、垃圾收集点
	XD080206	G1	公园绿地	38583	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD080207	B1	商业用地	14052	56209	4.0	---	35	---	---	20	100	---	
	XD080208	A9	宗教用地	2576	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD09	XD090101	G1	公园绿地	21466	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090102	G1	公园绿地	13687	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090103	E1	水域	31415	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090104	G1	公园绿地	31633	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090105	R/B	商住用地	56919	182141	3.2	---	30	---	---	35	100	---	居委会、社区活动中心、社

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
														区卫生服务站、警务室、幼儿园
	XD090106	U11	供水用地	12884	---	---	---	---	---	---	---	---	---	水厂
	XD090107	G2	防护绿地	3594	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090108	E2	农林用地	15316	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090201	A31	高等院校用地	123865	---	---	---	---	---	---	---	---	---	艺术学校
	XD090202	A33	中小学用地	16483	---	---	---	---	---	---	---	---	---	星都中学
	XD090301	G1	公园绿地	4718	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090302	R/B	商住用地	22191	71012	3.2	---	30	---	---	35	100	---	
	XD090303	E2	农林用地	23054	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090401	G1	公园绿地	3693	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD090402	A51	医院用地	16426	---	---	---	---	---	---	---	---	---	医院
	XD090403	E2	农林用地	19588	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
XD10	XD100101	G1	公园绿地	45247	---	---	---	---	---	---	---	---	---	公共厕所、垃圾收集点
	XD100102	E1	水域	29916	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD100103	G1	公园绿地	32696	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD100104	E2	农林用地	617422	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD100105	R2	二类居住用地	17550	52650	3.0	---	22	---	---	35	80	---	
XD11	XD110101	E2	农林用地	115387	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
	XD110201	M1	一类工业用地	54373	---	---	2.0	---	30	20	15	---	---	
	XD110202	G2	防护绿地	4922	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
	XD110203	G1	公园绿地	10501	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD110204	E1	水域	9106	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD110205	G1	公园绿地	10733	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD110206	M1	一类工业用地	46002	—	—	2.0	—	30	20	15	—	—	
	XD110207	G2	防护绿地	19311	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD110208	R2	二类居住用地	65102	195306	3.0	—	22	—	—	35	80	—	居委会、社区活动中心、社区卫生服务站、警务室、幼儿园
	XD110209	G1	公园绿地	8834	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
XD12	XD120101	A1	行政办公用地	82762	—	—	—	—	—	—	—	—	—	星都管委会
	XD120102	S42	社会停车场用地	10895	—	—	—	—	—	—	—	—	—	公共停车场
	XD120103	G3	广场用地	12196	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD120104	A22	文化活动用地	12386	—	—	—	—	—	—	—	—	—	文化中心
	XD120105	G2	防护绿地	12721	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD120201	G1	公园绿地	4799	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD120202	B1	商业用地	19075	76301	4.0	—	35	—	—	20	100	—	
	XD120203	E2	农林用地	15489	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD120204	R2	二类居住用地	11030	33091	3.0	—	22	—	—	35	80	—	
	XD120301	G1	公园绿地	3165	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD120302	B2	商务用地	11487	40206	3.5	—	35	—	—	20	100	—	

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
	XD120303	R2	二类居住用地	37311	111934	3.0	—	22	—	—	35	80	—	居委会、社区活动中心、社区卫生服务站、警务室、幼儿园
	XD120304	G2	防护绿地	16350	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
XD13	XD130101	E1	水域	585	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD130102	G1	公园绿地	8702	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD130103	G2	防护绿地	4966	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD130104	M1	一类工业用地	46877	—	—	2.0	—	30	20	15	—	—	
	XD130201	G2	防护绿地	8916	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD130202	M1	一类工业用地	68276	—	—	2.0	—	30	20	15	—	—	
	XD130203	A1	行政办公用地	3719	—	—	—	—	—	—	—	—	—	星都税务分局
	XD130204	A1	行政办公用地	3893	—	—	—	—	—	—	—	—	—	星都派出所
	XD130205	G2	防护绿地	1120	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD130301	G2	防护绿地	4665	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD130302	M1	一类工业用地	69453	—	—	2.0	—	30	20	15	—	—	
	XD130401	M1	一类工业用地	102587	—	—	2.0	—	30	20	15	—	—	
	XD130402	G2	防护绿地	4363	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	XD130501	G2	防护绿地	7279	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
XD130502	M1	一类工业用地	60510	—	—	2.0	—	30	20	15	—	—		
XD130601	M1	一类工业用地	36541	—	—	2.0	—	30	20	15	—	—		

控制单元	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	容积率		建筑密度(%)		绿地率(%)		建筑限高(m)		配套设施
						上限	下限	上限	下限	上限	下限	上限	下限	
	XD130602	G2	防护绿地	726	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD130603	E2	农林用地	51838	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
XD14	XD140101	G2	防护绿地	8591	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD140102	M1	一类工业用地	40298	——	——	2.0	——	30	20	15	——	——	
	XD140201	G2	防护绿地	10080	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD140202	M1	一类工业用地	51599	——	——	2.0	——	30	20	15	——	——	
	XD140301	G2	防护绿地	4282	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD140302	G1	公园绿地	3131	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD140303	B1	商业用地	5142	12856	2.5	——	40	——	——	20	100	——	
	XD140304	M1	一类工业用地	43137	——	——	2.0	——	30	20	15	——	——	
	XD140401	M1	一类工业用地	64471	——	——	2.0	——	30	20	15	——	——	
	XD140402	G2	防护绿地	4059	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD140501	G2	防护绿地	837	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD140502	U	公用设施用地	10319	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
	XD140503	E2	农林用地	44872	——	——	——	——	——	——	——	——	——	
XD140601	E2	农林用地	65230	——	——	——	——	——	——	——	——	——		

注：为集约节约用地，行政办公用地、文化设施用地、教育科研用地、医疗卫生用地等公共设施和市政公用设施的地块控制指标结合实际需求来控制。