

**潮州市中心城区控制性详细规划**  
**(D12-17 管理单元局部调整)**  
**法定文件**

潮州市自然资源规划和调查监测中心

2025年01月

# 潮州市人民政府

潮府函〔2025〕28号

## 潮州市人民政府关于《潮州市中心城区控制性 详细规划 D12-17 管理单元局部调整》 成果的批复

市自然资源局：

潮自然资〔2024〕427号文悉。经十六届市政府第82次常务会议研究，原则同意你局上报的《潮州市中心城区控制性详细规划 D12-17 管理单元局部调整》成果，由你局按规定组织实施。



公开方式：依申请公开

抄送：市司法局。

## 第 1 条.调整内容

### 一、道路调整

衔接潮州市国土空间总体规划，对规划路网布局进行调整，东侧仙田路拓宽，南侧中兴一路向北偏移并拓宽，西侧溪南二路向西偏移。

### 二、地块调整

衔接潮州市国土空间总体规划，D12-17 管理单元主导属性调整为二类居住用地及医疗卫生用地，开发强度调整总量与周边管理单元进行协调平衡。

（一）调整后 D12-17-04 地块为医疗卫生用地（A5），面积约 32159 m<sup>2</sup>（48.24 亩），容积率≤3.0，建筑密度≤45%，绿地率≥20%，建筑限高 70 米；

（二）调整后 D12-17-05 为社会福利用地（A6），面积约 3333 m<sup>2</sup>（5.0 亩），容积率≤3.0，建筑密度≤45%，绿地率≥20%，建筑限高 70 米；

（三）调整后 D12-17-06 为商业用地（B1），面积约 6755 m<sup>2</sup>（10.13 亩），容积率≤5.0，建筑密度≤50%，绿地率≥15%，建筑限高 100 米；

（四）调整后 D12-17-07 为公园绿地（G1），面积约 2524 m<sup>2</sup>（3.78 亩）。

	地块编码	使用性质代码	土地使用性质	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	限高(m)	公共服务设施
调整前	D12-17-04	B3	娱乐康体用地	23846 (35.77 亩)	≤2.5	≤25	≥20	60	
	D12-17-05	G1	公园绿地	2500 (3.75 亩)	-	-	≥90	-	
	D12-17-06	E1	水域	3472 (5.21 亩)	-	-	-	-	
调整后	D12-17-04	A5	医疗卫生用地	32159 (48.24 亩)	≤3.0	≤45	≥20	70	潮州市妇幼保健院
	D12-17-05	A6	社会福利用地	3333 (5 亩)	≤3.0	≤45	≥20	70	潮州市托育综合服务中心
	D12-17-06	B1	商业用地	6755 (10.13 亩)	≤5.0	≤50	≥15	100	
	D12-17-07	G1	公园绿地	2524 (3.78 亩)	-	-	-	-	

## 第 2 条.规划依据

依据《中华人民共和国城乡法》、《城市规划编制办法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》等法律法规及上位规划，制定本规划。

### （一）相关法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）

《城市规划编制办法》（2006）

《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城市绿地分类标准》（CJJ/T85-2017）

《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）

《广东省城乡规划条例》（2013）

《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正）

《城市公共厕所规划和设计标准》（CJJ 14—2016）（2016）

《城市环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）（2012）

《城市消防站建设标准》（建标[2017]75 号）（2017）

《防洪标准》（GB 50201—2014）

《潮州市国土空间总体规划（2021-2035）》

### 第3条.规划范围

规划编制单元位于临溪镇境内，北溪河以南，由北溪河、安澄路、潮揭高速公路（规划）、蚬峰路（规划）围合的区域，规划用地总面积 458.03 公顷。

### 第4条.人口规模

规划 D12 单元人口规模为 6.5 万人。

### 第5条.道路等级与红线控制

规划编制单元城市道路分为城市主干道、城市次干道、城市支路三个等级。

第一级：城市主干道

规划城市主干道共 4 条，包括安澄路、砚峰路、潮州东大道、同心路，规划道路红线宽度详见道路红线宽度一览表。

第二级：城市次干道

规划城市次干道共 6 条，中兴二路、中兴一路、溪南二路、金塘路、先田路、同心南路，规划道路红线宽度详见道路红线宽度一览表。

第三级：城市支路

城市支路原则上可根据土地开发具体情况作线性调整，但与主、次干道交点坐标必须严格控制。

表 7-1：规划道路红线宽度一览表

道路名称	红线宽度（米）	道路退缩红线（米）	道路等级	道路横断面
安澄路	36	≥6	城市主干道	4.5m-27.0m-4.5m
砚峰路	32	≥5	城市主干道	6.0m-20.0m-6.0m
同心路	36	≥6	城市主干道	5.5m-11.5m-2m-11.5m-5.5m
潮州东大道	60	≥5	城市主干道	5.0m-5.5m-2.0m-15.0m-5.0m-15.0m -2.0m-5.5m-5.0m

溪南二路	22	≥3	城市次干道	5.5m-11.0m-5.5m
仙田路	32	≥5	城市次干道	5.5m-11.0m-5.5m
金塘路	22	≥3	城市次干道	4.0m-14.0m-4.0m
同心南路	22	≥3	城市次干道	5.5m-11.0m-5.5m
中兴一路	32	≥5	城市次干道	4.0m-14.0m-4.0m
中兴二路	22	≥3	城市次干道	4.0m-14.0m-4.0m

注：本规划中各级道路的位置及两侧建筑控制线以《道路详细控制图》（另编）为实施管理依据。

#### 第 6 条.公共服务设施规划

公共服务设施规划分为市、区级公共服务设施和居住区（社区）公共服务设施两个层级配置。

##### 1. 市、区级公共服务设施

规划设置 2 处市级综合医院、1 处水厂、1 处变电站。

表 9-1：规划市区级公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	规划数量	用地面积（平方米）	地块编码	备注
市政设施	水厂	1	154416.60	D12-02-05	新增
	变电站	1	7715.31	D12-03-03	新增
医疗卫生设施	同心医院	1	16467.64	D12-01-29	新增
	中心路医院	1	39469.30	D12-13-08	新增
	妇幼保健院	1	32159.00	D12-17-04	新增

## 2. 居住区（社区）公共服务设施

（1）教育设施：规划共布置 18.15 公顷教育设施用地。中学 3 所，保留了 1 所 18 班中学，新增 2 所 36 班中学；小学 5 所，4 所 12 班，1 所 30 班；幼儿园 12 所，都为 18 班。

（2）行政管理设施：规划街道级行政管理设施包括 2 所街道办事处、1 处社区服务中心、1 处综合管理用房和 7 所派出所，1 处家庭综合服务中心，8 处社区居委会。

（3）医疗卫生设施：规划 4 处社区卫生服务中心，布置在 D12-11-07、D12-13-08、D12-18-05、D12-21-01。

（4）文化、体育设施：规划 6 处文化站，结合绿地布置 8 处居民健身设施和 1 处群众性体育运动场地。

（5）邮政及市政公用设施：规划 3 处邮政所、1 处加油加气站，2 处垃圾转运站，12 处垃圾收集点，16 处公共厕所。

（6）商业服务设施：规划 4 处肉菜市场

表 9-2：规划居住区（社区）级公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	设施级别	需配置数量（处）	地块编码	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	设置规模	规划措施
教育设施	中学	区域统筹	3	D12-10-03	47977.67	71967	36 班	磷溪中学
				D12-13-06	14650.44	24763	18 班	聚华侨中学
				D12-22-02	49085.71	--	36 班	中兴中学
	小学	街道级	5	D12-05-05	1974.71	2962	12 班	同心小学
				D12-09-10	2754.87	4132	12 班	星华小学
				D12-10-01	3524.67	5287	12 班	星星小学
				D12-11-09	2682.69	4024	12 班	星光小学
				D12-12-04	9227.49	13841	30 班	塘边小学
	幼儿园	居委级	11	D12-01-30	—	4320	18 班	新建
				D12-01-36	—	4320	18 班	新建
				D12-06-03	—	4320	18 班	改建
				D12-08-07	—	4320	18 班	新建
				D12-09-01	—	4320	18 班	新建
				D12-11-01	—	4320	18 班	新建
D12-14-03				—	4320	18 班	新建	
D12-18-05				—	4320	18 班	新建	
D12-21-01				—	4320	18 班	新建	
D12-23-06				—	4320	18 班	新建	
D12-24-03				—	4320	18 班	新建	
社区医疗卫生设施	社区卫生服务中心	居委级	4	D12-11-07	5536	3000	—	新建
				D12-13-08	--	2000	—	新建
				D12-18-05	—	2000	—	新建
				D12-21-01	—	2000	—	新建
社区文化体育	文化站	居委级	6	D12-09-01	7765.97	4500-7500	—	新建
				D12-09-16	—	4500-7500	—	新建

设施类别	设施名称	设施级别	需配置数量(处)	地块编码	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置规模	规划措施
设施				D12-10-13	4667.60	4500-7500	—	新建
				D12-11-01	—	4500-7500	—	新建
				D12-14-03	--	4500-7500	—	新建
				D12-21-01	--	4500-7500	—	新建
				D12-22-01	6775.00	4500-7500	—	新建
	群众性体育运动场地	街道级	1	D12-01-20	12494.65	—	—	新建
	居民健身设施	居委级	8	D12-01-20、D12-09-14、D12-10-02、D12-10-19、D12-11-05、D12-13-01、D12-21-02、D12-23-05、	1000	—	—	新建
社区服务与行政管理设施	派出所	街道级	6	D12-01-36	不占独立用地	1000	—	新建
				D12-06-03	不占独立用地	1000	—	新建
				D12-09-02	不占独立用地	1000	—	新建
				D12-11-01	不占独立用地	1000	—	新建
				D12-14-03	不占独立用地	1000	—	新建
				D12-18-05	不占独立用地	1000	—	新建
	综合管理用房(市政及管理用房)	街道级	1	D12-14-02	不占独立用地	600	—	新建
	社区服务中心	街道级	1	D12-14-02	不占独立用地	1000	—	新建
	家庭综合服务中心(含老年人服务中心)	街道级	1	D12-14-02	不占独立用地	3000	—	新建

设施类别	设施名称	设施级别	需配置数量(处)	地块编码	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置规模	规划措施
	街道办事处	街道级	2	D12-09-02、D12-14-02	不占独立用地	100	—	新建
	社区居委会	居委级	8	D12-01-36、D12-06-03、D12-09-01、D12-09-03、D12-11-01、D12-14-03、D12-18-05、D12-21-01	不占独立用地	100	—	新建
邮政及市政公用设施	邮政所	街道级	3	D12-09-02、D12-14-03、D12-18-05	不占独立用地	300	—	新建
	社会停车场库	街道级	5	D12-01-34	10914.88	—	—	同心路与溪南二路交汇处停车场
				D12-09-09	3775.96	—	—	星华小学停车场
				D12-09-22	1680.34	—	—	仙田路中心一路交汇处西侧停车场
				D12-11-04	5555.11	—	—	金塘路与中心四路交汇处停车场
				D12-18-04	5868.01	—	—	中兴小学旁停车场
	垃圾转运站	街道级	2	D12-03-04	5473.00	—	—	新建垃圾转运站、环卫停车场
				D12-15-08	1507.96	—	—	新建
	垃圾收集点	居委级	12	D12-01-30、D12-01-36、D12-08-07、D12-09-01、D12-09-13、D12-10-02、	不占独立用地	≥50	—	新建

设施类别	设施名称	设施级别	需配置数量 (处)	地块编码	用地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	设置规模	规划措施
				D12-10-19、D12-11-05、 D12-13-01、D12-14-03、 D12-21-02、D12-23-06、				
	公共厕所	居委级	16	D12-01-20、D12-01-30、 D12-06-03、D12-08-07、 D12-09-01、D12-09-02、 D12-09-13、D12-10-09、 D12-11-01、D12-11-08、 D12-12-08、D12-13-10、 D12-14-03、D12-18-05、 D12-21-01、D12-23-06	不占独立用地	≥50	—	新建
商业服务设施	肉菜市场	街道级	4	D12-01-36、D12-09-03、 D12-09-17、D12-18-03	与其他用地兼容	1000	—	新建

#### 第7条.规划管理单元划分

以规划编制区内主要道路为空间边界，全区划分为25个规划管理单元。

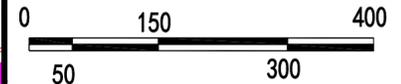
#### 第8条.规划管理单元管制内容

管理单元编码	管理单元主导属性	用地面积 (m <sup>2</sup> )	地面上总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	绿地与广场控制		平均容积率
				绿地率 (%)	绿地与广场面积 (m <sup>2</sup> )	
D12-01	二类居住用地	699718.26	1046842.175	≥30	34228.93	2.0
D12-02	供应设施用地/ 农林用地	511678.01	365473.69	≥40	9360.74	0.8

D12-03	农林用地	576167.43	3857.655	$\geq 60$	--	--
D12-04	二类居住用地	118398.15	287263.445	$\geq 30$	6979.85	3.5
D12-05	二类居住用地/ 中小学用地	185804.11	485044.925	$\geq 30$	7113.30	3.5
D12-06	二类居住用地	153482.02	393451.03	$\geq 30$	11880.63	3.5
D12-07	二类居住用地	128860.32	209490.96	$\geq 30$	13628.86	3.5
D12-08	二类居住用地	205501.36	604876.585	$\geq 30$	3620.11	4.0
D12-09	二类居住用地	488399.92	1338160.22	$\geq 30$	23950.72	3.5
D12-10	二类居住用地/ 中小学用地	358877.88	832386.475	$\geq 30$	32361.05	3.0
D12-11	二类居住用地	268890.79	708487.75	$\geq 30$	9419.02	3.5
D12-12	二类居住用地	286190.35	634047.7914	$\geq 40$	22321.36	3.0
D12-13	二类居住用地/ 医疗卫生用地	245613.85	514207.1	$\geq 30$	22867.43	3.0
D12-14	二类居住用地/ 商住用地	131054.78	334575.07	$\geq 25$	10849.97	3.5
D12-15	二类居住用地	94849.36	154426.555	$\geq 40$	15693.92	2.8
D12-16	二类居住用地	104544.50	231035.455	$\geq 40$	9106.17	3.0
D12-17	二类居住用地/ 医疗卫生用地	120725.23	349382.635	$\geq 30$	9898.57	2.8
D12-18	二类居住用地/ 医疗卫生用地	101101.87	289897.51	$\geq 25$	6712.09	3.5

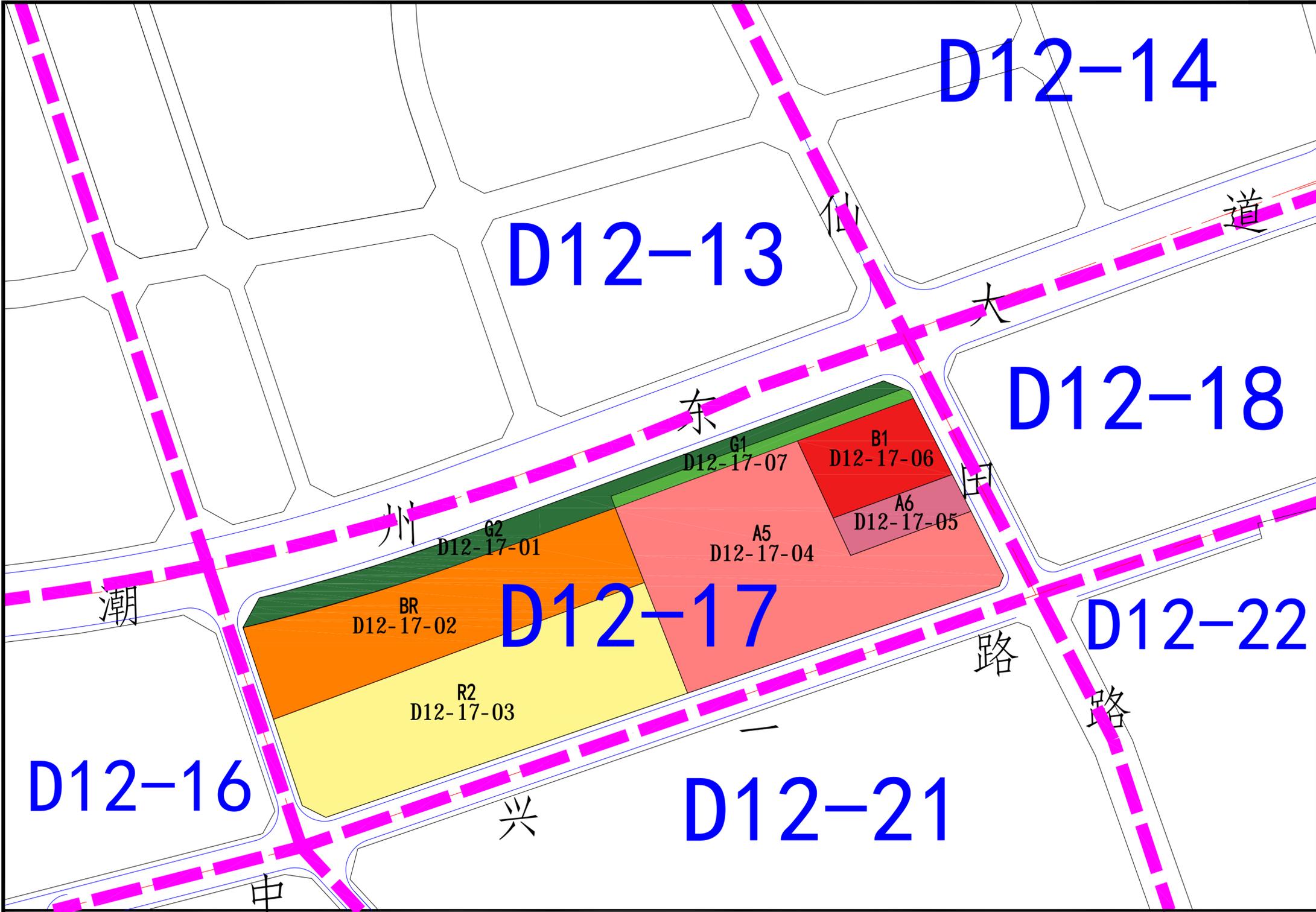
	商业用地					
D12-19	二类居住用地	104903.84	251010.06	$\geq 30$	10610.74	2.8
D12-20	二类居住用地	100593.44	269463.915	$\geq 30$	2590.24	3.5
D12-21	二类居住用地/ 公园绿地	74937.94	127489.215	$\geq 40$	24163.79	2.0
D12-22	中小学用地	67479.40	90566.065	$\geq 30$	--	1.8
D12-23	二类居住用地	132936.98	294932.75	$\geq 30$	19193.44	2.8
D12-24	二类居住用地/ 绿地	353796.01	486492.965	$\geq 50$	137487.81	1.8
D12-25	二类居住用地	73095.62	143621.135	$\geq 30$	14427.99	2.8

# 潮州市中心城区控制性详细规划



## 图例

- A1 行政办公用地
- A2 文化设施用地
- A33 中小学用地
- A7 文物古迹用地
- B1 商业设施用地
- B1B2 商业商务用地
- B3 娱乐康体用地
- BR 商住综合用地
- R2 二类居住用地
- S3 交通枢纽用地
- S42 社会停车场用地
- U21 排水设施用地
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- E1 水域
- E2 农林用地
- D12-01 管理单元编码
- 编制单元范围
- 编制单元范围
- + 医院
- + 社区卫生服务中心
- @ 邮政所
- (拉) 垃圾转运站
- (拉) 垃圾收集点
- (E) 派出所
- (文) 文化活动中心
- (市) 肉菜市场
- (青) 青少年活动中心
- (田) 群众性体育运动场地
- (幼) 幼儿园
- (厕) 公共厕所
- (▲) 居委会
- (P) 社会停车场
- (小) 小学
- (水) 水厂
- (油) 综合管理用房
- (社) 社区服务中心
- (管) 综合管理用房
- (家) 家庭综合服务中心
- (健) 居民健身设施
- (电) 变电站



编制单元规划控制指标

人口规模 (人)	平均容 积率	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	绿地与广场控制		地块编码	土地使 用性 质代 码	城市黄线、绿线、蓝线、紫线范围内用地		
				绿地率 (%)	绿地与广场 面积 (m <sup>2</sup> )			土地使用性质	净用地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1900	2.8	120725.23	349382.635	≥30	32159.00	D12-17-04	A5	医疗卫生用地	32159.00	--
						D12-17-05	A6	社会福利用地	3333.00	--
						D12-17-06	B1	商业用地	6755.00	--
						D12-17-07	G1	公园绿地	2524.00	--

D12 单元

法定图则