

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）

——法定文本

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 法定文本

II 附录及附表

I 法定文本	1
第一章 总 则	2
第二章 定位与规模	5
第三章 土地利用规划	7
第四章 地块划分及编码与土地使用性质控制	9
第五章 土地使用强度控制.....	11
第六章 道路网络控制	16
第七章 配套设施规划控制.....	20
第八章 黄线与市政工程施工控制	22
第九章 绿线与开敞空间控制.....	30
第十章 地下空间开发控制.....	32
第十一章 规划实施保障	33
II 附录及附表.....	34
附录 1: 名词解释	35
附录 2: 文本用词说明	36
附表 1: 规划用地统计表.....	37
附表 2: 配套设施规划控制一览表.....	38
附表 3: 规划土地使用兼容性一览表.....	41
附表 4: 地块控制指标一览表	42

I 法定文本

第一章 总 则

第一条 规划目的

为了适应广东汕尾星都经济开发区（核心启动区）（以下简称“规划区”）建设管理的需要，科学指导规划区的开发建设，统筹安排规划区的土地使用、道路交通、公共服务设施、市政设施、环境保护、综合防灾等内容，促进规划区经济社会的全面、协调、可持续发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《广东省城市控制性详细规划编制指引》等，特编制《广东汕尾星都经济开发区（核心启动区）控制性详细规划》（以下简称“本规划”）。

第二条 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。

第三条 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）》。

第四条 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。

第五条 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，优化土地资源配置，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。

第六条 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。

第七条 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 定位与规模

第八条 目标定位

立足时代背景，承载国家和省市层面发展要求，综合考虑规划区的区位、现状资源、发展基础、未来发展方向等因素，确定其发展定位为：

高效、活力、生态的国家高新园区、粤东循环产业示范基地。

第九条 建设用地规模

规划范围内总用地面积为 637.86 公顷，其中城市建设用地面积为 473.29 公顷。

第十条 人口规模

规划区的总人口规模为 5 万人，规划区的公共服务设施和市政基础设施按照 5 万人的标准进行配置。

第十一条 规划结构

根据本规划的发展定位和用地布局，规划形成“一核、一带、两轴、三区”的总体空间结构。

“一核”：即综合服务中心；

“一带”：即沿白沙河形成的滨水景观带；

“两轴”：即沿 324 国道形成的城市发展轴和沿星都大道形成的产业发展轴；

“三区”：即产业制造区、配套服务区和生态保育区。

第十二条 功能分区

规划区主要承载产业制造、现代服务两大核心功能。

产业制造功能：把握新兴产业发展浪潮与契机，立足自身优势，与汕尾高新区联动发展，积极培育节能环保、新材料等战略性新兴产业，促进地区产业升级；主动承接珠三角地区的产业转移浪潮，大力发展新型制造业；利用规划区临近垃圾发电厂的区位特征，发展环保产业；最终将规划区培育成为国

家高新园区、粤东循环产业示范基地。

现代服务功能：一是为规划区内产业发展所入驻人才及当地居民配套完善的生活性服务功能，包括居住、商业、休闲、娱乐、医疗卫生等功能，提高生活居住品质，提升对高素质人才的吸引力，促进产城融合发展；

二是为规划区内及周边地区的产业发展提供必要的生产性服务功能，包括金融保险、信息咨询、产品设计等功能，为产业升级提供技术支持与服务平台，提升规划区的科技创新能力。

第三章 土地利用规划

第十三条 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%。

第十四条 公共管理与公共服务设施用地

规划公共管理与公共服务设施用地面积为 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%。

第十五条 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%。

第十六条 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。

第十七条 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。

规划通过建立通畅的内、外部交通系统，使规划区在将来逐步建设完善的同时能够不断地满足发展带来的交通增量。

第十八条 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。

第十九条 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。

规划区的公园绿地采用点线面结合的方式，沿河规划滨河绿带形成若干条绿化通廊。结合国道和工业用地设置防护绿地，形成纵横交错的道路绿带，为各功能区之间添加一道绿色屏障。

第四章 地块划分及编码与土地使用性质控制

第二十条 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。

第二十一条 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》（GB 50137—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。

第二十二条 土地使用兼容性

本次规划确定了每一个地块的土地使用性质，规划规定的土地使用性质不能随意更改，但在一定条件下可以在一定范围内作适当调整。各类建设用地兼容范围详见“附表 3：规划土地使用兼容性一览表”。

第二十三条 土地使用性质的执行规定

- 1、本规划所确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，现状合法的土地用途与本规划规定用途不符的，原则上可继续保持原有的使用功能；一旦这类土地要求进行改造与重建时，必须与本规划规定的用途相符。
- 2、在执行本规划中所规定的用途时，必须同时遵守其它有关法则以及有关政府契约条款规定。

第二十四条 地块范围及界线的执行规定

- 1、规划区内的土地使用和开发建设宜成片进行。在进行整体成片开发时，主、次干路所限定的地块不得进行变更，支路所限定地块的变更，须经城市规划

主管部门批准。支路所限定地块内的细分在规划实施过程中允许再调整，但其规模必须符合规划图则中所规定的指标总量控制要求。

2、规划确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在详细规划设计和开发建设中，经规划主管部门批准，可根据实际情况将地块进行合并或细分，但其项目规模必须符合图则中提出的总体控制指标要求。

第五章 土地使用强度控制

第二十五条 强度控制指标体系

土地使用强度控制由规定性内容和指导性内容组成，规定性内容是必须严格遵照的内容，指导性内容是参照执行的内容。

规定性内容包括各个地块地面以上地块面积、各地块的主要用途（用地性质）、容积率、绿地率、基础设施和公共服务设施配套规定等。

建筑密度、建筑高度、建筑退让、停车位配置、出入口设置等作为指导性内容。其余未尽事宜，一般情况下应参考国家、广东省、汕尾市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准等要求执行。

- 1、地块面积 (ha):** 每个地块划分以土地使用功能及有利于开发建设为原则；地块净用地面积不含道路的用地面积，为计算容积率及建筑密度的依据。
- 2、用地性质:** 用地分类按照《城市用地分类与建设用地标准》(GB 50137-2011) 划分。
- 3、容积率:** 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。
- 4、建筑密度 (%) :** 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。
- 5、建筑高度 (米):** 建筑高度指标为上限指标，地块内的建筑高度不得超过规划中规定的指标。
- 6、建筑间距 (米):** 建筑间距，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。
- 7、建筑外轮廓线后退道路及用地边线距离 (米):** (1) 建筑红线后退道路红线——各建筑必须道路红线宽度，后退道路红线，以保证人流集散、管线铺设等要求；(2) 建筑物红线后退用地边线——各建筑必须依其用地性质，退缩用地边线。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。

8、绿地率（%）：绿地率指标为上下限指标，地块内的绿地率不得低于规划中规定的指标。

9、交通主要出入口方位：（1）交通出入口方位主要依据主要车流、人流走向开设；（2）交通主要出入口方位应考虑出入交通流对周围道路的影响，以不得在干道路口设置、不扰乱干道交通组织为前提。

10、机动车配建车位（个）：机动车配建车位指标为下限指标，地块内的机动车配建车位不得低于规划中规定的指标。

第二十六条 土地使用强度控制的相关规定

本规划确定的各地块规划控制指标是综合考虑了上层次规划要求、地块周边环境、交通、市政、人口承载能力等有关条件和经济社会发展需要而制定，作为新出让用地规划条件出具的依据。

第二十七条 土地使用强度控制的执行规定

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行政主管部门重新确定：

- 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。

第二十八条 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。

第二十九条 建筑面积补偿奖励规定

开发者在开发地块中，提供如下设施者，可获得有关控制指标的奖励，即在原地块控制指标的基础上，可被允许适当提高容积率等指标：

- 1、提供面积不少于 300 平方米的开敞空间的（开敞空间 24 小时对外开放）；
- 2、提供人行过街或连接邻近建筑的地道或天桥的；
- 3、提供宽度不少于 8 米和面积不少于 250 平方米的公共绿地；
- 4、除控制图则所标定配建停车场外，额外提供面积不少于 300 平方米的公共停车场的；
- 5、具体奖励措施可视实际情况，由陆丰市自然资源局主管部门另行规定。

第三十条 建筑密度及容积率控制

规划区内居住、商业、办公等建筑的建筑密度及容积率限值详见下表：

表：用地建筑密度控制表

序号	地块性质		建筑密度（%）	
			上限	下限
1	商住用地		30	——
2	二类居住用地	多层	30	——
		中高层	22	——
		高层	22	——
3	商业用地	大型商业	35	——
		街边商业	40	——
4	行政办公用地		——	——
5	文化设施用地		——	——
6	教育科研用地		——	——
7	医疗卫生用地		——	——
8	工业用地		——	30

注：1、表中建筑密度具体以《地块控制指标一览表》为准。图则中若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，其具体建设指标及内容可同时参照相关政府批件执行，但需报城市规划行政主管部门审核批准；

2、工业用地以建筑系数（%）来控制，建筑系数以下限控制；

3、对于小于 1 公顷的用地，为保障项目的可行性，建议以建筑覆盖率指标对占地面积进行管控。

4、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的建筑密度结合实际需求来控制。

地块建设应遵照分地块控制指标表的规定，各地块不得超过地块总指标所规

定的建设容量。技术文件确定的地块面积和容积率等控制指标，若因计算口径原因，予以出让土地实际不符，计容建筑面积及容积率等指标以相关政府批件为准。工业用地地块开发，应同时满足《工业项目建设用地控制指标》（国土资发（2008）24号）的控制要求。

表：用地开发强度控制表

序号	地块性质		容积率	
			上限	下限
1	商住用地		3.2	1.5
2	二类居住用地	多层	2.1	1.0
		中高层	2.8	1.0
		高层	3.0	1.0
3	商业用地	大型商业	4.0	——
		街边商业	2.5	——
4	行政办公用地		——	——
5	文化设施用地		——	——
6	教育科研用地		——	——
7	医疗卫生用地		——	——
8	工业用地	一类工业用地	——	2.0
		二类工业用地	——	1.2

注：1、表中容积率具体以《地块控制指标一览表》为准。图则中若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，其具体建设指标及内容可同时参照相关政府批件执行，但需报城市规划行政主管部门审核批准；

2、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的容积率结合实际需求来控制。

第三十一条 建筑高度控制

为地块建筑物高度控制线，以上限控制。工业用地如工艺流程的需要，在满足有关规范的前提下，高度可不受限制。

表：用地建筑高度控制表

序号	地块性质		建筑限高（m）	
			上限	下限
1	商住用地		100	——
2	二类居住用地	多层	36	——
		中高层	54	——
		高层	80	——
3	商业用地	大型商业	100	——
		街边商业	60	——
4	行政办公用地		——	——
5	文化设施用地		——	——

序号	地块性质	建筑限高（m）	
		上限	下限
6	教育科研用地	——	——
7	医疗卫生用地	——	——
8	工业用地	——	——

注：1、表中建筑限高区间值为相关地块建筑限高上限或下限，具体以《地块控制指标一览表》为准。图则中若涉及已有规划审批或已发设计条件书等政府批件的用地，其具体建设指标及内容可同时参照相关政府批件执行，但需报城市规划行政主管部门审核批准。

2、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的建筑限高结合实际需求来控制。

第六章 道路网络控制

第三十二条 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。

第三十三条 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

第三十四条 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

第三十五条 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	结合综合服务中心进行设置。 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。

第七章 配套设施规划控制

第三十六条 等级结构

本次配套设施规划按照总人口 5 万人的规模进行配置，规划配套设施按照“15 分钟生活圈—10 分钟生活圈—5 分钟生活圈”的等级结构进行配置。

第三十七条 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、行政办公设施

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。

第三十八条 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。

第三十九条 本规划未涉及的其它配套设施参照广东省有关规定执行。

第八章 黄线与市政设施控制

第四十条 黄线管制要求

黄线是指对全市发展有影响的、规划中确定的、必须控制的基础设施用地的控制界线。城市基础设施包括：城市公共交通设施、城市供水设施、城市环境卫生设施、城市供燃气设施、城市供热设施、城市消防设施、防洪设施、抗震防灾设施、城市通信设施及其它对城市发展全局有影响的基础设施等。

1、城市黄线一经批准，不得擅自调整。因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线。调整后的城市黄线，应当随调整后的城市规划一并报批。

2、在城市黄线内进行建设活动，应当贯彻安全、高效、经济的方针，处理好近远期关系，根据城市发展的实际需要，分期有序实施。

3、在城市黄线范围内禁止进行下列活动：违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；违反国家有关技术标准和规范进行建设；未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

4、在城市黄线内新建、改建、扩建各类建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，应当依法向建设主管部门（城乡规划主管部门）申请办理城市规划许可，并依据有关法律、法规办理相关手续。

5、因建设或其他特殊情况需要临时占用城市黄线内土地的，应当依法办理相关审批手续。

第四十一条 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 m^3/d ，日变化系数取 1.3，平均日用水量为 4.28 万 m^3/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 m^3/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。

第四十二条 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。

第四十三条 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：

$$q=1248.85(1+0.6211gP)/(t_1+t_2+3.5)^{0.561}$$

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；

t_1 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 $t_1=10\sim 20$ 分钟不等。

t_2 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。

第四十四条 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。

第四十五条 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 $4\times 63\text{MVA}$ 。

第四十六条 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。

第四十七条 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。

第四十八条 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。

第四十九条 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。

第五十条 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，达标后方可排放；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可排放；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%。

第五十一条 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。

第五十二条 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，道路宽度大于或等于 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；城镇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。

第九章 绿线与开敞空间控制

第五十三条 绿线管控要求

绿线是指各类绿地范围的控制线。本规划绿线主要是公园绿地、防护绿地、以及广场用地。

- 1、绿线范围内的绿地建设必须按照《城市用地分类与规划建设用地标准》、《公园设计规范》等标准进行。
- 2、城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。
- 3、有关部门不得违反规定，批准在城市绿线范围内进行建设。
- 4、因建设或者其他特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。
- 5、在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出。
- 6、任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。

第五十四条 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%。

第五十五条 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的公共通道。

第五十六条 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。

第十章 地下空间开发控制

第五十七条 规划目标

- 1、建设人与自然相和谐的生态系统，将城市的部分职能转移到地下，缓解人地矛盾，置换出相应的土地资源用于生态维护、交通改善等。
- 2、建设提供安全、舒适、无障碍的生活，并具有环境负荷较小、可持续发展的地下空间。
- 3、建立由地下交通、地下人防设施、地下市政设施等组成的地下空间综合利用体系。

第五十八条 地下空间控制范围

- 1、广场、公园、绿地、道路、市政管道的下部空间；
- 2、学校操场、办公、住宅、商务等公共设施，符合相关规范要求的建筑物的下部空间等。

第五十九条 规划控制要求

- 1、地下交通设施包括地下人行交通和地下停车设施。地下停车空间主要为各类建筑配建停车库。地下人行通道是步行系统的重要组成部分，主要与广场、商业中心人流集散地段、交通干线穿越等系统相结合，统筹安排。
- 2、地下市政设施应根据市政设施规划、地下空间利用的总体要求统筹安排，在建设密集地段鼓励形成地下共同管沟，并为市政设施的地下化建设和共同管沟的建设预留发展空间和衔接位置。
- 3、在规划区建设空间密集地段等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、地下燃气储、配气站，完善市政公用设施布局。

第十一章 规划实施保障

第六十条 分期建设

规划确定近期建设主要在规划区北部，依托现状继续发展完善产业用地，同时建设 G324 两侧的用地，新增建设用地优先保障公共服务设施、城市基础设施、游憩绿地空间等公益性设施用地。远期主要以规划区南部区域为主。

第六十一条 实施策略

严格遵守国家有关标准和规范，从安全、节能、环保及土地的合理使用等方面进行项目建设和安全防护；规划区内相关产业建设项目必须通过具有相关资质单位进行的安全评价，且运行时必须获得相关部门颁发的《安全生产许可证》。生产经营单位新建、改建、扩建工程项目的安全设施，必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。

强化项目管理，统一规划，统一建设，控制企业准入门槛，保证规划区的生态环境不被破坏。

在控制性详细规划批准实施后，应当尽快开展相关的专项规划，为本次规划实施提供更为全面和详细的管理依据。要建立较为完善的公众参与和专家咨询制度，加强规划管理的民主性和科学性。

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、**建筑系数**：一定地块内各种建、构筑物占地总面积与总用地面积的比例。计算公式为：建筑系数=(建筑物占地面积+构筑物占地面积+露天堆场占地面积)/总用地面积。

6、**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。

7、**道路红线**：规划的城市道路路幅的边界线。

8、**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。

9、**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 用地类型		商住 用地	二类 居住 用地	商业 服务 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。