粤东城际铁路TOD综合开发规划周边用地控制性详细规划修改（揭阳南站）示意图

规划说明

一、用地概况

用地位于榕城北片区东南角、榕江新城片区西北角，揭阳大道两侧。涉及地块面积共8.89公顷(133亩）。

二、规划调整

1. 道路系统调整

形成“三横两纵”骨架路网结构（三横：环岛路、天福东路、进贤门大道，两纵：揭阳大道、榕东路），并结合站城一体开发需要对片区支路网进行优化。

2.用地布局调整

① 落实城际站点用地，B-01-04、B-01-06地块规划为对外交通场站用地（120801），RC-50-21地块结合城际出入口规划社区便民服务中心，规划为对外交通场站用地兼容商业用地。

② 根据道路优化对用地边界进行调整。

③ 结合片区定位及站城一体开发需要，原A-04-01、A-04-02、A-05-01合并为B-01-07，用地性质为商住用地（0705）兼容公交场站用地（120802）、社会停车场用地（120803）。

④结合规范要求，新增幼儿园用地B-01-24地块。

3.开发强度调整

①B-01-07地块规划为商住用地兼容公共交通场站用地和社会停车场用地（0705/120802/120803），容积率≤4.0，建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑高度≤100米。

②B-01-10地块规划为二类城镇住宅用地（070102），容积率≤3.0，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤80米。

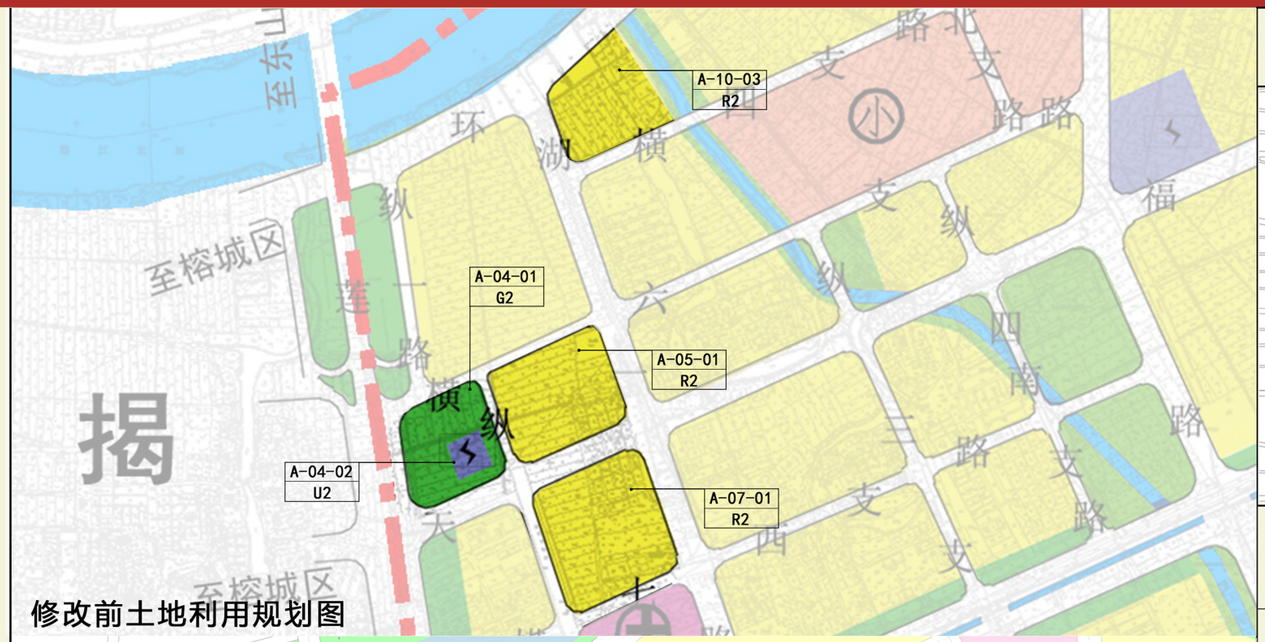
③B-01-24地块规划为幼儿园用地（080404），容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤15米。

④B-02-01地块规划为商住用地（0705），容积率≤3.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100米。

4.配套设施调整

① 配合站城一体开发需要，B-01-07地块增加公共交通场站用地、社会停车场用地兼容性并预留与揭阳南站联通的下沉广场。

②B-01-07、B-02-01地块按照规范配套建设居住街坊级配套设施。



修改前土地利用规划图

修改后土地利用规划图

区位图



编码	B-01-04、B-01-05、B-01-06、B-01-07、B-01-10、B-01-24、B-02-01、RC-50-21	指北针	N

图　例

修改前

R2	二类居住用地
G2	生产防护绿地
U2	供应设施用地

修改后

070102	二类城镇住宅用地
0705	商住用地
080404	幼儿园用地
120801	对外交通场站用地
1402	防护绿地
	公交首末站
	社区服务站
	文化活动站
	小型多功能运动场地
	室外综合健身场地
	幼儿园
	老年人日间照料中心
	社区商业网点
	再生资源回收站
	生活垃圾收集站
	社区卫生服务中心
P	社会停车场
	菜市场或生鲜超市
B	开关房
	城际站

修改前地块控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
A-04-01	G2	生产防护绿地	——	17986	——	——	——	——	——	公交站点	——	——
A-04-02	U1	供应设施用地	——	3093	——	——	——	——	——	——	——	——
A-05-01	R2	二类居住用地	——	27067	≤121802	≤4.5	≤35	≥30	≤100	电信交接箱、公交站点	317	——
A-07-01	R2	二类居住用地	——	34722	≤145832	≤4.2	≤35	≥30	≤120	——	499	——
A-10-03	R2	二类居住用地	——	29735	≤142728	≤4.8	≤38	≥28	≤120	——	279	——

修改后地块控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
B-01-04	120801	对外交通场站用地	——	518	≤1294	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	——
B-01-05	1402	防护绿地	——	340	——	——	——	——	——	——	——	——
B-01-06	120801	对外交通场站用地	——	1814	≤4534	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	——
B-01-07	0705/120802/120803	商住用地	公共交通场站用地社会停车场用地	44682	≤178728	≤4	≤40	≥30	≤100	社区服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、老年人日间照料中心、社区商业网点、再生资源回收站、生活垃圾收集站、社区卫生服务站、公交首末站、社会停车场	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡	商业比例不小于10%
B-01-10	070102	二类城镇住宅用地	——	17831	≤53493	≤3	≤30	≥35	≤80	——	1车位/户	——
B-01-24	080404	幼儿园用地	——	2079	≤3119	≤1.5	≤30	≥30	≤15	幼儿园	0.8车位/100师生	规划6班幼儿园
B-02-01	0705	商住用地	——	18203	≤63712	≤3.5	≤35	≥30	≤100	社区服务站、文化活动站、公共厕所、社区商业网点、再生资源回收站、生活垃圾收集站、菜市场或生鲜超市、开关房、公交首末站	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡	商业比例不小于10%
RC-50-21	120801/0901	对外交通场站用地	商业用地	3390	≤8474	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	——

粤东城际铁路 TOD 综合开发规划周边用地控制性详细规划修改（渔湖站）示意图

规划说明

一、用地概况

用地位于榕江新城中心城区，望江北路两侧，北至义和东路，东至天福东路。涉及地块面积共36.25公顷（543.75 亩）。

二、规划调整

结合城际站点及在编《榕江新城控制性详细规划》进行规划调整，主要内容如下：

1. 道路系统调整

形成“三横四纵”骨架路网结构（三横：望江北路、联光路、广全路；四纵：发展大道、建设大道、联美街、天福东路），并加密支路网，满足地区交通需求。

2.用地布局调整

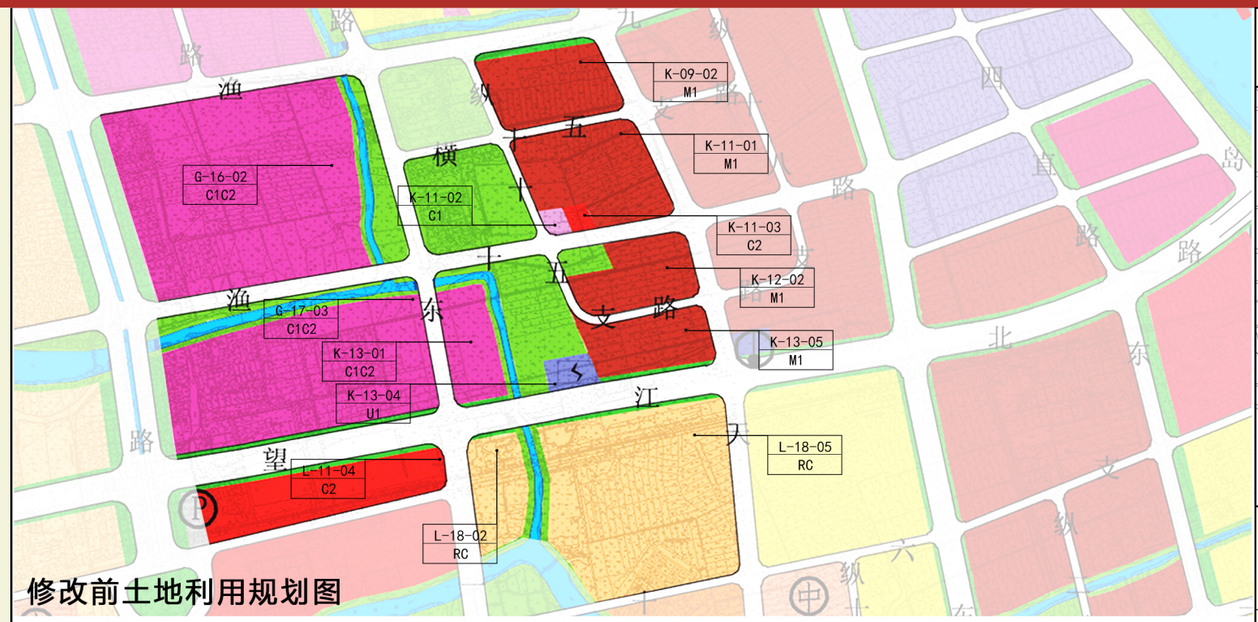
①落实城际站点用地，I-07-26地块用地性质为对外交通场站用地。
②结合片区定位及规范要求，新增区级文化中心、中小学、幼儿园等公共服务设施用地。
③结合道路优化对用地边界进行调整。
④结合片区定位及站城一体开发需要，I-07-23 地块用地性质为商业用地(0901)兼容公共交通场站用地(120802)、社会停车场用地(120803)。

3.开发强度调整

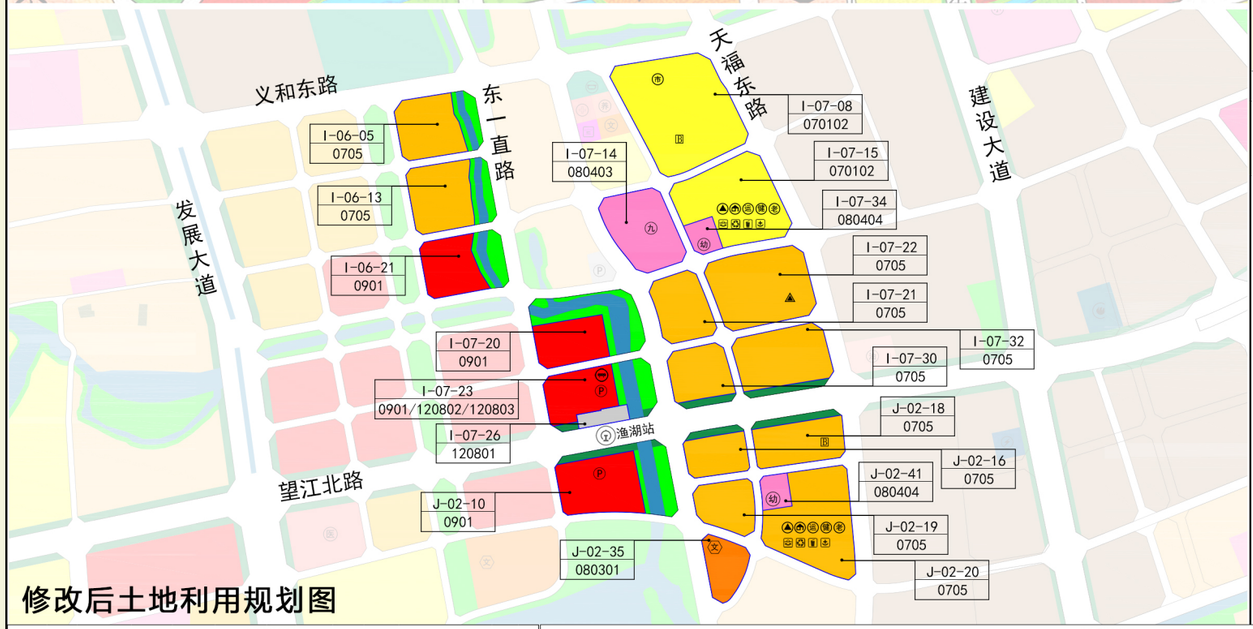
①I-06-05、I-06-13、I-07-21、I-07-22、I-07-30、I-07-32地块规划为商住用地（0705），容积率≤4.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100 米。
②I-06-21、I-07-20 地块规划为商业用地(0901)，I-07-23 地块规划为商业用地兼容公共交通场站用地和社会停车场用地(0901/120802/120803)，容积率≤5.0，建筑密度≤45%，绿地率≥25%，建筑高度≤150 米。
③I-07-08、I-07-15地块规划为二类城镇住宅用地（070102），容积率≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤60米。
④I-07-14地块规划为中小学用地（080403），容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤27米。
⑤I-07-26 地块规划为对外交通场站用地（120801），容积率≤2.5，建筑密度≤70%，绿地率≥20%，建筑高度≤24 米。
⑥I-07-34、J-02-41地块规划为幼儿园用地（080404），容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤15 米。
⑦J-02-10 地块规划为商业用地(0901)，容积率≤4.0，建筑密度≤45%，绿地率≥30%，建筑高度≤100 米。
⑧J-02-16 、J-02-18、J-02-19、J-02-20 地块规划为商住用地(0705)，容积率≤3.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100 米。
⑨J-02-35地块规划为图书与展览用地（080301），容积率≤2.5，建筑密度≤35%，绿地率≥35%，建筑高度≤40 米。

4.配套设施调整

①结合站点需求，布局交通衔接设施，在I-07-23地块增加公共交通场站用的兼容性，设置公交场站。
②I-07-08、I-07-15、I-07-22、J-02-18、J-02-20地块须按规范配套建设居住街坊级配套设施。



修改前土地利用规划图



修改后土地利用规划图

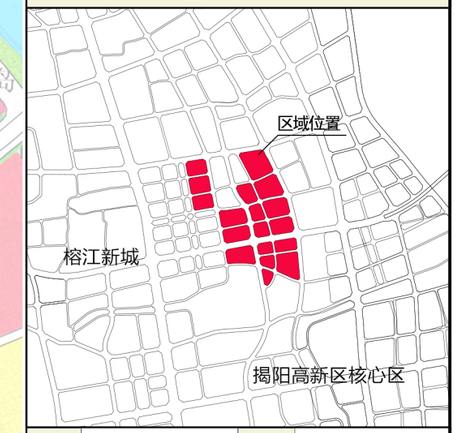
修改前控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
G-17-03	C1C2	商业办公混合用地	—	132761	≤663805	≤5.0	≤40	≥25	150	电信交接箱、公交站点	2655	—
G-16-02	C1C2	商业办公混合用地	—	195415	≤977075	≤5.0	≤40	≥25	150	电信交接箱	3908	—
K-09-02	M1	一类工业用地	—	39892	≤59838	≤1.5	≤50	≥30	20	电信交接箱、电力开闭所	179	—
K-11-01	M1	一类工业用地	—	53268	≤79902	≤1.5	≤50	≥30	20	电信交接箱	239	—
K-11-02	C1	市属办公用地	—	2854	≤5708	≤2.0	≤35	≥35	24	—	28	—
K-11-03	C2	商业金融用地	—	2902	≤5804	≤2.0	≤40	≥30	24	公厕	29	—
K-12-02	M1	一类工业用地	—	32763	≤49145	≤1.5	≤50	≥28	20	—	147	—
K-13-01	C1C2	商业办公混合用地	—	25947	≤90815	≤3.5	≤35	≥35	90	电信交接箱、公交站点	454	—
K-13-04	U1	供应设施用地	—	7227	≤3614	≤0.5	≤25	≥40	12	—	—	—
K-13-05	M1	一类工业用地	—	30144	≤45216	≤1.5	≤50	≥28	20	—	136	—
L-18-02	RC	商住混合用地	—	27622	≤124299	≤4.5	≤35	≥30	90	公交站点、公厕	320	—
L-18-05	RC	商住混合用地	—	140600	≤632700	≤4.5	≤35	≥30	90	电信交接箱	1626	—
L-11-04	C2	商业金融用地	—	53516	≤267580	≤5.0	≤40	≥25	150	电信交接箱、公交站点、公厕	1070	—

修改后控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
I-06-05	0705	商住用地	—	15828	≤63309	≤4.0	≤35	≥30	≤100	—	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
I-06-13	0705	商住用地	—	17483	≤69931	≤4.0	≤35	≥30	≤100	—	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
I-06-21	0901	商业用地	—	13490	≤67449	≤5.0	≤45	≥25	≤150	—	1车位/100㎡建筑面积	—
I-07-08	070102	二类城镇住宅用地	—	46822	≤117054	≤2.5	≤30	≥25	≤60	菜市场或生鲜超市、开关房	1车位/户	—
I-07-14	080403	中小学用地	—	20861	≤31292	≤1.5	≤30	≥35	≤27	九年一贯制学校	1车位/100师生	规划12班小学、18班中学
I-07-15	070102	二类城镇住宅用地	—	31161	≤77903	≤2.5	≤30	≥35	≤60	社区服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、老年人日间照料中心、社区商业网点、再生资源回收站、生活垃圾收集站、社区卫生服务站	1车位/户	—
I-07-20	0901	商业用地	—	13148	≤65741	≤5.0	≤45	≥25	≤150	—	1车位/100㎡建筑面积	—
I-07-21	0705	商住用地	—	14681	≤58722	≤4.0	≤35	≥30	≤100	—	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
I-07-22	0705	商住用地	—	30050	≤120197	≤4.0	≤35	≥30	≤100	通信机房	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
I-07-23	0901/120802/120803	商业用地	公共交通场站用地、社会停车场用地	13827	≤69136	≤5.0	≤45	≥25	≤150	公交首末站、社会停车场	1车位/100㎡建筑面积	—
I-07-26	120801	对外交通场站用地	—	3268	≤8170	≤2.5	≤70	≥20	≤24	—	—	—
I-07-30	0705	商住用地	—	13206	≤52824	≤4.0	≤35	≥30	≤100	—	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
I-07-32	0705	商住用地	—	21974	≤87894	≤4.0	≤35	≥30	≤100	—	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
I-07-34	080404	幼儿园用地	—	4040	≤6060	≤1.5	≤30	≥30	≤15	幼儿园	0.8车位/100师生	规划15班幼儿园
J-02-10	0901	商业用地	—	19386	≤77543	≤4.0	≤45	≥30	≤100	社会停车场	1车位/100㎡建筑面积	—
J-02-16	0705	商住用地	—	10329	≤30986	≤3.0	≤35	≥30	≤100	—	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
J-02-18	0705	商住用地	—	15767	≤47300	≤3.0	≤35	≥30	≤100	—	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
J-02-19	0705	商住用地	—	11808	≤35423	≤3.0	≤35	≥30	≤100	开关房	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
J-02-20	0705	商住用地	—	31919	≤95755	≤3.0	≤35	≥30	≤100	社区服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、老年人日间照料中心、社区商业网点、再生资源回收站、生活垃圾收集站、社区卫生服务站	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
J-02-35	080301	图书与展览用地	—	9401	≤23503	≤2.5	≤35	≥35	≤40	区级文化中心	1车位/100㎡建筑面积	—
J-02-41	080404	幼儿园用地	—	4096	≤6144	≤1.5	≤30	≥30	≤15	幼儿园	0.8车位/100师生	规划15班幼儿园

区位图



编码：I-06-05、I-06-13、I-06-21、I-07-08、I-07-14、I-07-15、I-07-20、I-07-21、I-07-22、I-07-23、I-07-26、I-07-30、I-07-32、I-07-34、J-02-10、J-02-16、J-02-18、J-02-19、J-02-20、J-02-35、J-02-41

指北针：N

图　例

修改前

- C1C2 商业办公混合用地
- C2 商业金融用地
- C1 市政办公用地
- RC 商住混合用地
- M1 一类工业用地
- U1 供应设施用地

修改后

- 0901 商业用地
- 0705 商住用地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 080403 中小学用地
- 080404 幼儿园用地
- 九 九年一贯制学校
- 幼 幼儿园
- 文 区级文化中心
- P 社会停车场
- 社区服务站
- 文化活动站
- 运 小型多功能运动场
- 健 室外综合健身场地
- 老 老年人日间照料中心
- 080301 图书与展览用地
- 120801 对外交通场站用地
- 1401 公园绿地
- 1701 河流水面
- 1402 防护绿地
- 社区卫生服务站
- 社区商业网点
- 菜市场或生鲜超市
- 再生资源回收站
- 生活垃圾收集站
- 公共汽车场站
- 开关房
- 通信机房
- ① 城际站

粤东城际铁路TOD综合开发规划周边用地控制性详细规划修改（长美站）示意图

规划说明

一、用地概况

用地位于望江北路与西洋路交叉口西侧的长美站周边，榕江南河以北。区域总面积57.62公顷（864.37亩）。

二、规划调整

1.道路系统调整

结合总规、在编控规、长美文旅特色小镇规划和现状建设情况，对片区路网进行优化调整，连通西洋路与仙彭路，局部调整渔十一路、渔十二路线位。

2.用地布局调整

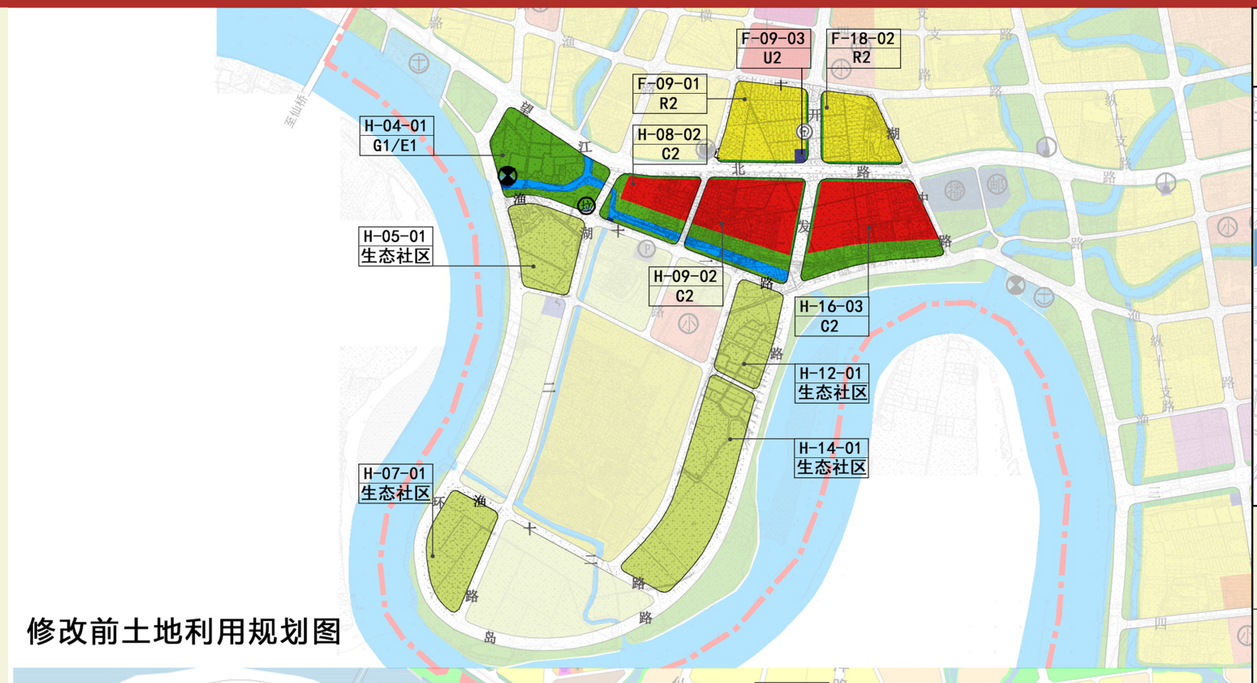
该片区位于长美站周边，主导功能为以公共交通为核心、开放共享的高品质商住街区。望江北路以北、开发路以西的F-09-01地块用地性质为二类居住用地，将其部分调整为E-03-15（商住用地）。望江北路以北、开发路以东的F-18-02地块用地性质为二类居住用地，调整后为E-04-25（商住用地）和E-04-40（幼儿园用地）。湖二路以西、望江北路以南的H-04-01地块用地性质为公共绿地和水域，将其部分调整为F-01-15（公用设施营业网点用地）。湖二路以西、渔十一路以南的H-05-01地块用地性质为生态社区，将其部分调整为F-01-18（商住用地）。渔十二路以南、湖二路以西的H-07-01地块用地性质为生态社区，将其向东扩大调整为F-05-14（商业用地）。渔十一路以南、开发路以西的H-12-01、H-14-01地块用地性质为生态社区，将二者部分调整为F-03-15（二类城镇住宅用地）、F-03-49（幼儿园用地）、F-05-01（二类城镇住宅用地）和F-05-05（二类城镇住宅用地）。望江北路以南的H-09-02、H-16-03地块用地性质为商业金融用地，结合道路变化将二者部分调整为F-02-16（商住用地）、F-03-02（商住用地）和F-03-07（二类城镇住宅用地）。

3.开发强度调整

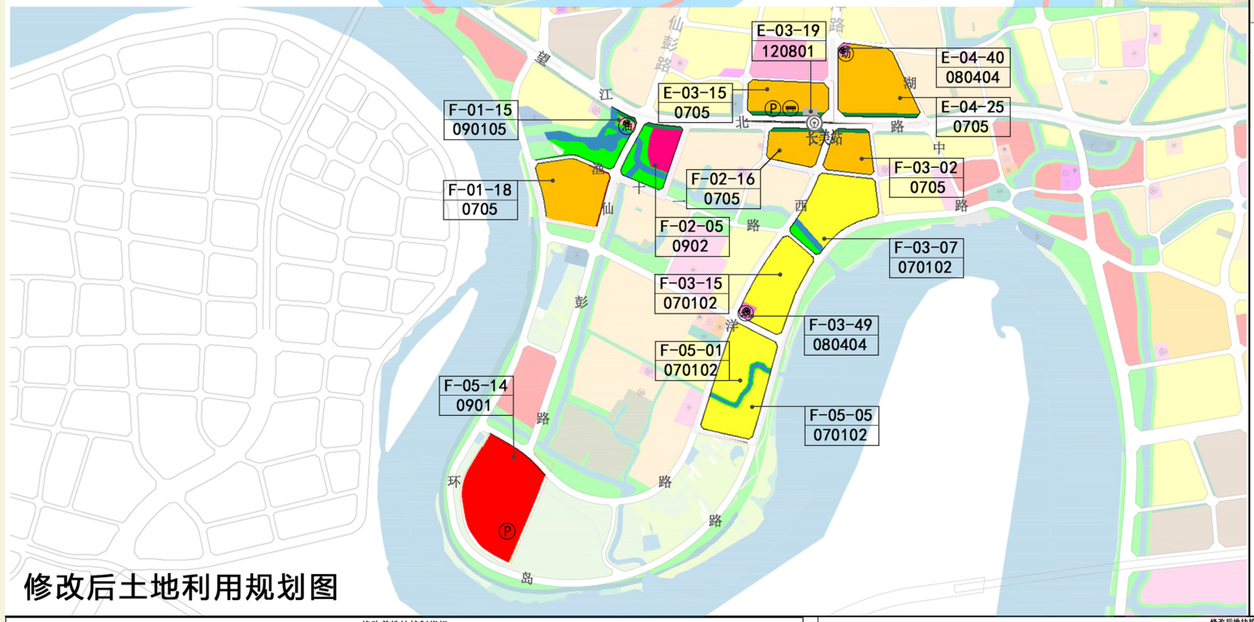
本次规划结合TOD开发理念以及充分考虑长美文旅特色小镇的整体风貌控制要求，对城际综合开发地块的开发强度进行适当的优化调整，详见修改前后控制指标表。

4.配套设施调整

为配合站城一体开发需要，E-03-15、E-04-25、F-02-16、F-03-02地块需预留与长美城际站连通的空中连廊接口，E-03-15地块可与长美城际站辅助用房联合建设，并增加公交场站、社会停车场等接驳功能。其它地块根据控制指标要求配套社会停车场、公交场站、通信机房等设施。

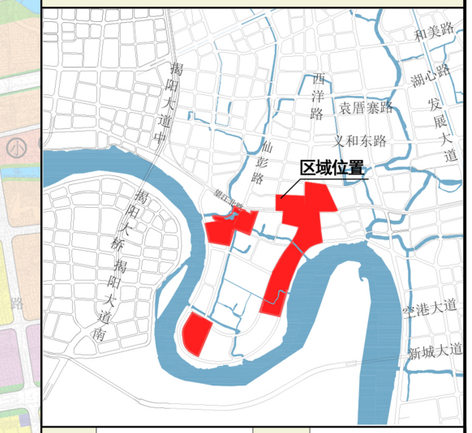


修改前土地利用规划图



修改后土地利用规划图

区位图



编码	E-03-15、E-03-19、E-04-25、E-04-40、F-01-15、F-01-18、F-02-05、F-02-16、F-03-02、F-03-07、F-03-15、F-03-49、F-05-01、F-05-05、F-05-14	指北针	N

图　例

修改前控规图例

R2	二类居住用地	C2	商业金融用地
	生态社区	U2	交通设施用地
G1	公共绿地	G2	防护绿地
E1	河流水面		

修改后控规图例

070102	居住用地	0705	商住用地
080404	幼儿园用地	0901	商业用地
090105	公用设施营业网点用地	0902	商务金融用地
120801	对外交通场站用地	1401	公园绿地
1402	防护绿地	1701	河流水面

P	社会停车场	公交	公交站场
幼	幼儿园	油	加油站
	城际站		

修改前地块控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
F-09-01	R2	二类居住用地	——	91519	≤274557	≤3.0	≤30	≥35	≤70	电信交接箱	机动车位784个，自行车位2614个	——
F-09-03	U2	交通设施用地	——	2666	≤1333	≤0.5	≤25	≥40	≤12	——	——	——
F-18-02	R2	二类居住用地	——	68584	≤34292	≤3.5	≤30	≥35	≤80	电信交接箱、公厕	机动车位685个，自行车位2286个	——
H-04-01	G1	公共绿地	——	99078	——	——	——	≥90	——	公交站点	——	——
	E1	水域	——	16546	——	——	——	——	——	——	——	——
H-05-01	生态社区	生态社区	——	81141	≤121712	≤1.5	≤35	≥35	≤24	——	机动车位695个，自行车位1158个	——
H-07-01	生态社区	生态社区	——	88005	≤88005	≤1.0	≤30	≥35	≤15	公交站点	机动车位376个，自行车位628个	——
H-08-02	C2	商业金融用地	——	36720	≤91800	≤2.5	≤35	≥35	≤40	——	机动车位459个，自行车位6885个	——
H-09-02	C2	商业金融用地	——	93518	≤233795	≤2.5	≤35	≥35	≤40	——	机动车位1168个，自行车位17534个	——
H-12-01	生态社区	生态社区	——	77514	≤116271	≤1.5	≤35	≥35	≤24	——	机动车位664个，自行车位1106个	——
H-14-01	生态社区	生态社区	——	184734	≤184734	≤1.0	≤30	≥40	≤15	公交站点	机动车位791个，自行车位1318个	——
H-16-03	C2	商业金融用地	——	108651	≤271628	≤2.5	≤35	≥35	≤40	电信交接箱	机动车位1358个，自行车位20372个	——

修改后地块控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
E-03-15	0705	商住用地	对外交通场站用地、社会停车场用地、公共交通场站用地	39618.4	≤158473	≤4.0	≤50	≥25	≤100	社会停车场、公交场站	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%；需预留与长美城际站连通的空中连廊接口，允许与长美城际站辅助用房联合建设
E-03-19	120801	对外交通场站用地	——	1797.2	≤4493	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	允许与E-03-15地块联合建设
E-04-25	0705	商住用地	——	72620	≤290479	≤4.0	≤35	≥30	≤100	——	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%；需预留与长美城际站连通的空中连廊接口
E-04-40	080404	幼儿园用地	——	2051.8	≤3077	≤1.5	≤30	≥30	≤15	幼儿园	0.8车位/100师生	规划6班幼儿园
F-01-15	090105	公用设施营业网点用地	——	2598	≤2597	≤1.0	≤25	≥20	≤15	加油加气站	不少于0.4个/100㎡建筑面积	——
F-01-18	0705	商住用地	——	62216.5	≤166087	≤3.0	≤35	≥30	≤80	——	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
F-02-05	0902	商务金融用地	——	18419.5	≤73678	≤4.0	≤35	≥30	≤80	——	1车位/100㎡建筑面积	——
F-02-16	0705	商住用地	社会停车场用地	27794.8	≤111179	≤4.0	≤50	≥25	≤100	通信机房	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%；需预留与长美城际站连通的空中连廊接口
F-03-02	0705	商住用地	——	28942.2	≤115768	≤4.0	≤40	≥25	≤100	——	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%；需预留与长美城际站连通的空中连廊接口
F-03-07	070102	二类城镇住宅用地	——	61983.5	≤185950	≤3.0	≤30	≥35	≤60	——	1车位/户	——
F-03-15	070102	二类城镇住宅用地	——	60458	≤151145	≤2.5	≤30	≥35	≤60	社区服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、老年人日间照料中心、社区商业网点、再生资源回收站、生活垃圾收集站、社区卫生服务站	1车位/户	——
F-03-49	080404	幼儿园用地	——	3266.3	≤4899	≤1.5	≤30	≥30	≤15	幼儿园	0.8车位/100师生	规划12班幼儿园
F-05-01	070102	二类城镇住宅用地	——	45315.2	≤90630	≤2.0	≤30	≥35	≤40	——	1车位/户	——
F-05-05	070102	二类城镇住宅用地	——	37101.1	≤74202	≤2.0	≤30	≥35	≤40	——	1车位/户	——
F-05-14	0901	商业用地	——	112065.2	≤224130	≤2.0	≤45	≥25	≤24	社会停车场、公交场站	1车位/100㎡建筑面积	——

粤东城际铁路TOD综合开发规划周边用地控制性详细规划（黄岐山站） 示意图

规划说明

一、用地概况

用地位于榕城北片区北环大道以南，涉及地块总面积12.35公顷（185.20亩）。

二、规划方案

1、道路系统

形成“三横三纵”骨架路网结构（三横：东山路、环市北路、建阳路，三纵：黄岐山大道、晓翠路、新河路）。

2、用地布局

①RC-12-22地块规划为为商住用地（0905），容积率≤4.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100m。

②RC-12-24地块规划为为商住用地（0905），容积率≤4.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100m。

③RC-24-08-03地块规划为为商住用地（0905），容积率≤4.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100m。

④RC-31-01地块规划为为商住用地（0905），容积率≤4.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100m。

⑤RC-12-26-01地块规划为商业用地（0901），容积率≤4.5，建筑密度≤45%，绿地率≥35%，建筑高度≤100m。

⑥RC-13-01地块规划为二类城镇住宅用地（070102），容积率≤2.5，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤60m。

⑦RC-12-26-02地块规划为对外交通场站用地（120801），容积率≤2.5，建筑密度≤70%，绿地率≥20%，建筑高度≤24m。

⑧RC-24-08-01地块规划为对外交通场站用地（120801），容积率≤2.5，建筑密度≤70%，绿地率≥20%，建筑高度≤24m。

⑨RC-24-08-02地块规划为对外交通场站用地（120801），容积率≤2.5，建筑密度≤70%，绿地率≥20%，建筑高度≤24m。

3、配套设施

①RC-12-22地块需配套建设电信营业网点、邮政营业场所、小型多功能运动场地。

②RC-12-24地块需配套建设公交车站、汽车客运站。

③RC-12-26-01地块需配套建设商场、餐饮设施、银行营业网点、公共厕所。

④RC-13-01地块需配套建设幼儿园、邮政营业场所、社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站、居民健身场所、老年人日间照料中心、生活垃圾收集站、再生资源回收点。

⑤RC-24-08-03地块需配套建设商场、餐饮设施、银行营业网点、公共厕所。

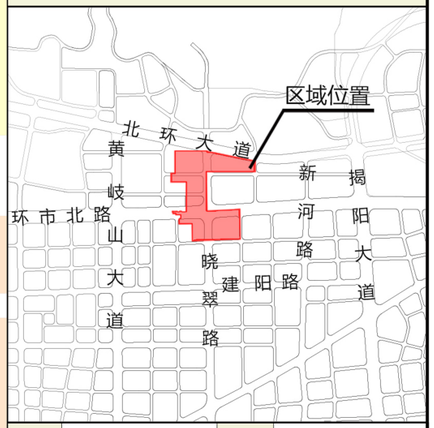
⑥RC-31-01地块需配套建设电信营业网点、邮政营业场所、小型多功能运动场地。



用地控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	用地面积(平方米)	土地使用兼容性	计容建筑面积(平方米)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(米)	配套设施	机动车位(个)	备注
RC-12-22	0705	商住用地	24107	——	96428	≤4.0	≤35	≥30	≤100	电信营业网点、邮政营业场所、小型多功能运动场地	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡	——
RC-12-24	0705	商住用地	18200	交通场站用地	72800	≤4.0	≤35	≥30	≤100	公交车站、汽车客运站	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡	——
RC-12-26-01	0901	商业用地	6392	——	28764	≤4.5	≤45	≥35	≤100	商场、餐饮设施、银行营业网点、公共厕所	不少于1个/100㎡	两地块可联合开发，地块连接通道预留接口
RC-12-26-02	120801	对外交通场站用地	905	商住用地	2263	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	
RC-13-01	070102	二类城镇住宅用地	26671	——	80013	≤3.0	≤30	≥35	≤80	幼儿园、邮政营业场所、社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站、居民健身场所、老年人日间照料中心、生活垃圾收集站、再生资源回收点	1车位/户	——
RC-24-08-01	120801	对外交通场站用地	598	商住用地	1495	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	三地块可联合开发，地块连接通道预留接口
RC-24-08-02	120801	对外交通场站用地	224	商住用地	560	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	
RC-24-08-03	0705	商住用地	15084	交通场站用地	60336	≤4.0	≤35	≥30	≤100	商场、餐饮设施、银行营业网点、公共厕所	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡	
RC-31-01	0705	商住用地	31286	——	125144	≤4.0	≤35	≥30	≤100	电信营业网点、邮政营业场所、小型多功能运动场地	住宅建筑不少于1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡	——

区位图



编码				指北针
	RC-12-22	RC-13-01		
	RC-12-24	RC-31-01		
	RC-12-26-01	RC-24-08-01		
	RC-12-26-02	RC-24-08-02		
	RC-12-26-03			

图 例

- 070102 二类城镇住宅用地
- 0901 商业用地
- 0705 商住用地
- 120801 对外交通场站用地
- 商场
- 餐饮设施
- 银行营业网点
- 电信营业网点
- 公共厕所
- 公交车站
- 社区服务站
- 文化活动站
- 小型多功能运动场地
- 居民健身场所
- 幼儿园
- 老年人日间照料中心
- 社区卫生服务站
- 再生资源回收站
- 生活垃圾收集站
- 邮政营业场所
- 城际站

粤东城际铁路TOD综合开发规划周边用地控制性详细规划（潮汕机场站）示意图

规划说明

一、用地概况

用地位于位于机场路与甬莞高速南侧，紧邻揭阳潮汕机场，靠近潮汕高铁站。涉及地块总面积62.71公顷（970.64亩）。

二、规划方案

1、道路系统

形成“四横四纵”骨架路网结构（四横：甬莞高速、机场路、砲浮路、桃山横一路，四纵：桃山纵一路、登岗路、登岗大道、纪南路）。

2、用地布局

①H-02-16地块规划为一类工业用地(100101），容积率为1.0-4.0，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑高度≤36m。

②H-02-17地块规划为一类工业用地(100101），容积率为1.0-4.0，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑高度≤42m。

③H-03-02地块规划为一类工业用地(100101），容积率为1.0-4.0，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑高度≤40m。

④H-03-04地块规划为一类物流仓储用地(110101），容积率为≤3.0，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑高度≤36m。

⑤H-03-05地块规划为一类工业用地(100101），容积率为1.0-4.0，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑高度≤42m。

⑥H-03-07地块规划为文物古迹用地(1504）。

⑦H-03-08地块规划为一类工业用地(100101），容积率为1.0-4.0，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑高度≤44m。

⑧H-03-09地块规划为一类工业用地(100101），容积率为1.0-4.0，建筑密度≥30%，绿地率≤20%，建筑高度≤47m。

⑨I-02-01地块规划为商业用地(0901），容积率≤3.5，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑高度≤51m。

⑩I-02-05地块规划为商业用地(0901），容积率≤3.5，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑高度≤51m。

⑪K-01-02地块规划为商业用地(0901），容积率≤3.5，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑高度≤51m。

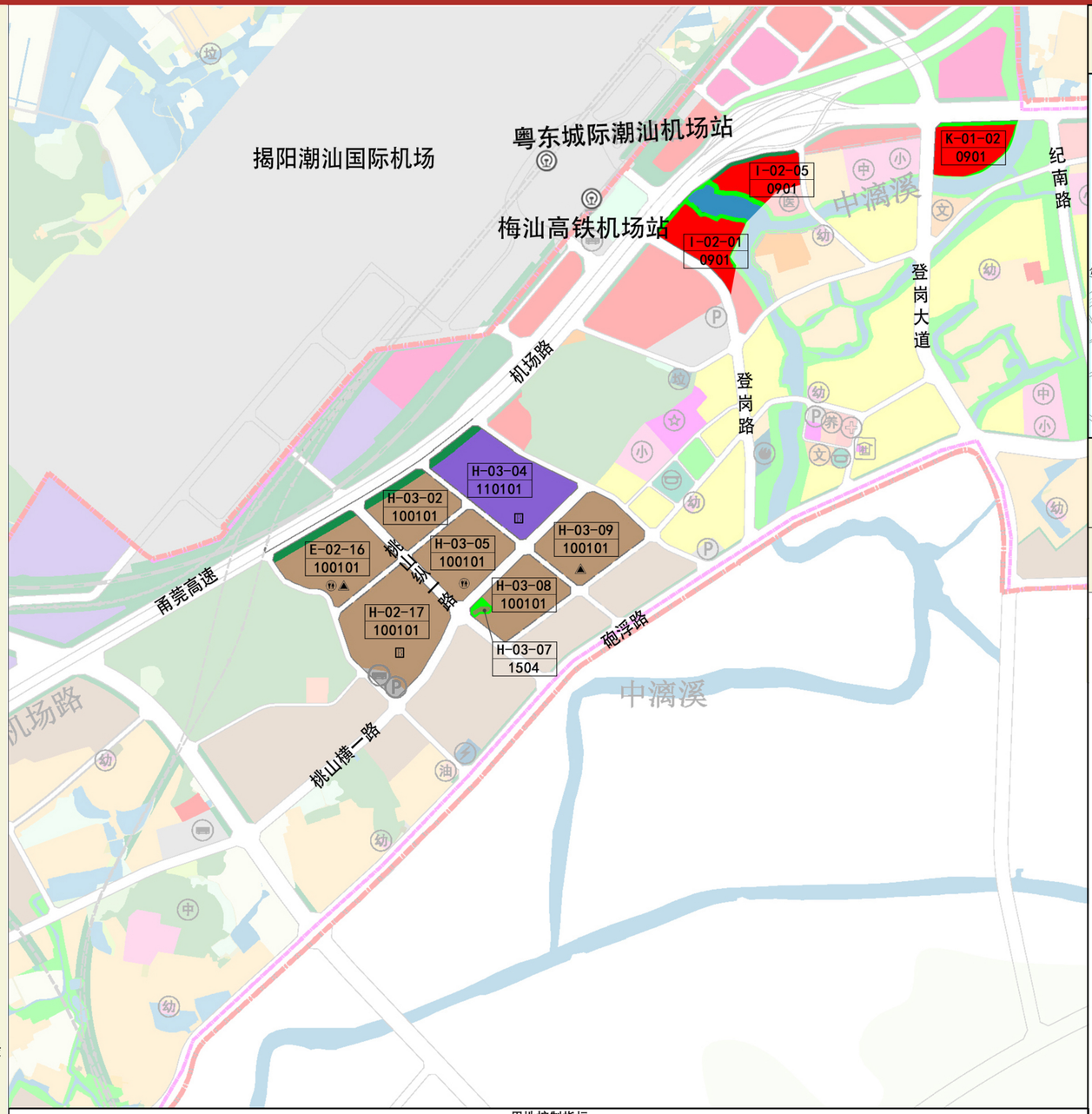
3、配套设施

①H-02-16地块配套公共厕所和通信机房。

②H-02-17、H-03-04地块配套开关房。

③H-03-05地块配套公共厕所。

④H-03-09地块配套通信机房。



区位图



编码	H-02-16、H-02-17、H-03-02、H-03-04、H-03-05、H-03-07、H-03-08、H-03-09、I-02-01 、I-02-05、K-01-02	指北针	N

图　例

0901	商业用地	1401	公园绿地
100101	一类工业用地	1402	防护绿地
110101	一类物流仓储用地	1701	河流水面
120802	公共交通场站用地	120803	社会停车场用地
1504	文物古迹用地		
Ⓟ	社会停车场		公交站场
	城际站		公共厕所
	开关房		通信机房

用地控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
H-02-16	100101	一类工业用地	—	70414.3	70414-281657	1.0-4.0	≥30	≤20	≤36	公共厕所、通信机房	—	—
H-02-17	100101	一类工业用地	—	103703.6	103703-414814	1.0-4.0	≥30	≤20	≤42	开关房	—	—
H-03-02	100101	一类工业用地	—	46846.9	46846-187387	1.0-4.0	≥30	≤20	≤40	—	—	—
H-03-04	110101	一类物流仓储用地	—	96099.2	≤288297	≤3.0	≥30	≤20	≤36	开关房	—	—
H-03-05	100101	一类工业用地	—	63575.0	63575-254300	1.0-4.0	≥30	≤20	≤42	公共厕所	—	—
H-03-07	1504	文物古迹用地	—	1237.4	—	—	—	—	—	—	—	—
H-03-08	100101	一类工业用地	—	53731.8	53731-214927	1.0-4.0	≥30	≤20	≤44	—	—	—
H-03-09	100101	一类工业用地	—	71852.0	71851-287407	1.0-4.0	≥30	≤20	≤47	通信机房	—	—
I-02-01	0901	商业用地	—	40505.9	≤141770	≤3.5	≤40	≥25	≤51	—	不少于1个/100㎡建筑面积	—
I-02-05	0901	商业用地	—	32414.9	≤113451	≤3.5	≤40	≥25	≤51	—	不少于1个/100㎡建筑面积	—
K-01-02	0901	商业用地	—	40152.0	≤140532	≤3.5	≤40	≥25	≤51	—	不少于1个/100㎡建筑面积	—

粤东城际铁路TOD综合开发规划周边用地控制性详细规划（地都站）示意图

规划说明

一、用地概况

用地位于地都片区北部，威汕线西侧。涉及地块面积共24.06公顷（360.9亩）。

二、规划方案

1. 道路系统

站点周边道路系统由主干路、次干路、支路组成，规划形成“三横两纵”骨架路网结构（三横：规划北横路、威汕线、规划南横路，两纵：进士大街、钱后路）。主干路包括威汕线、钱后路（威汕线以南段），红线宽度控制为40-60米；次干路包括规划北横路、规划南横路、进士大街、钱后路（威汕线以北段），红线宽度控制为24米；支路红线宽度控制为18米。

2. 用地布局

①DD-01-01、DD-02-01、DD-03-01、DD-05-01地块规划为二类城镇住宅用地（070102），容积率≤2.8，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤80米。

②DD-04-01地块规划为商住用地兼容公共交通场站用地及社会停车场用地（0705/120802/120803），容积率≤3.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100米。

③DD-06-01地块规划为商住用地（0705），容积率≤3.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100米。

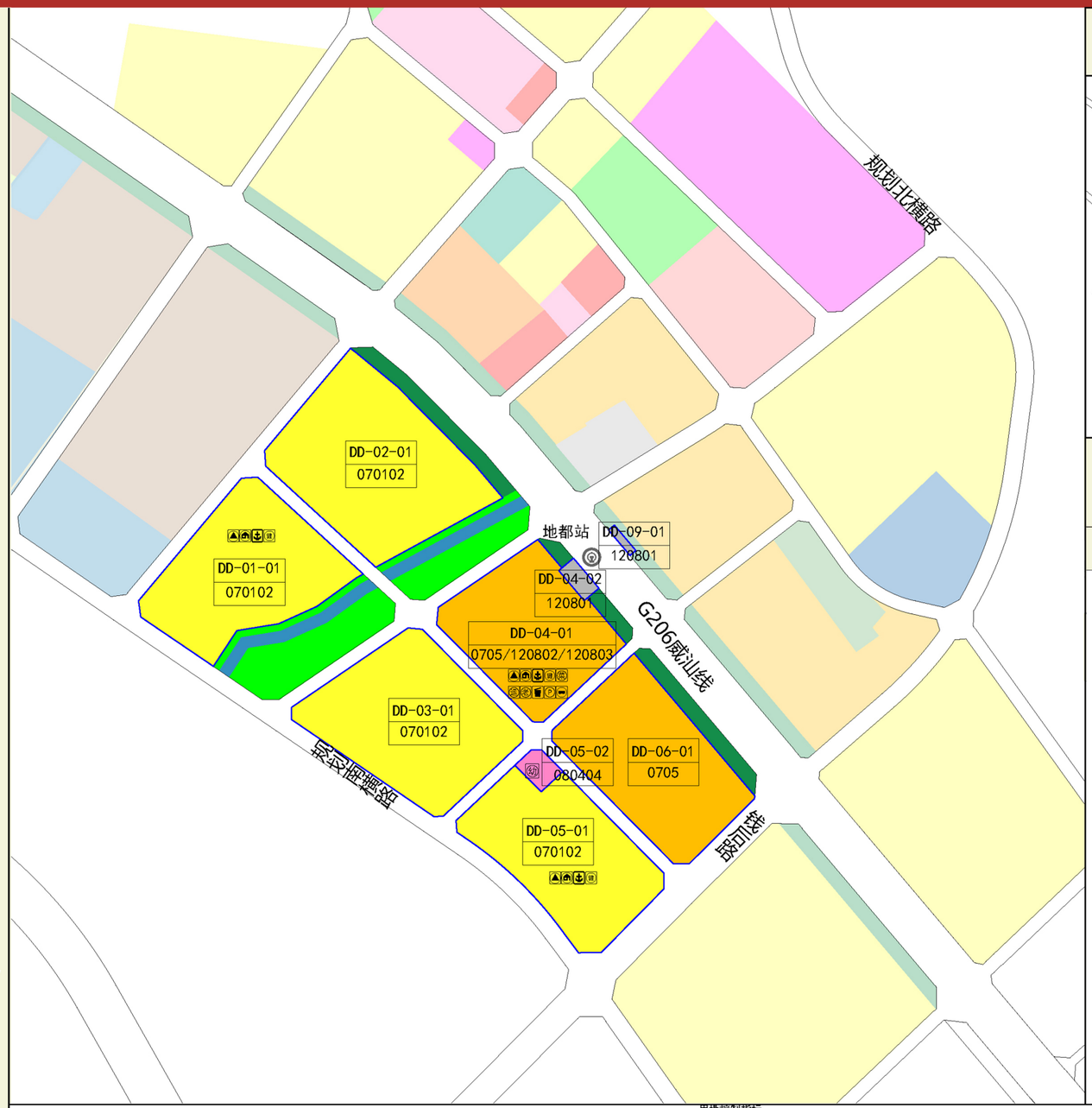
④DD-05-02地块规划为幼儿园用地（080404），容积率≤1.5，建筑密度≤30%，绿地率≥30%，建筑高度≤15米。

⑤落实城际场站用地，DD-04-02、DD-09-01地块规划为对外交通场站用地（120801），容积率≤2.5，建筑密度≤70%，绿地率≥20%，建筑高度≤24米。

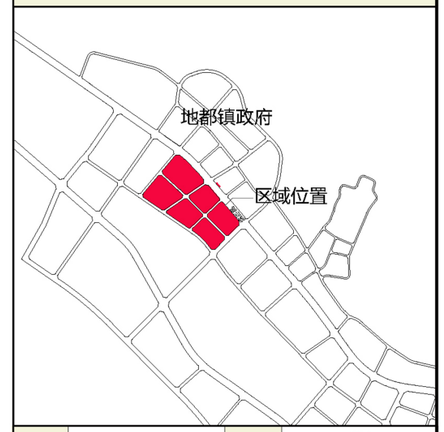
3. 配套设施

① 配合站城一体开发需要，DD-04-01地块兼容公共交通场站用地、社会停车场用地。

②DD-01-01、DD-04-01、DD-05-01地块按照规范配套建设居住街坊级配套设施。



区位图



编码：DD-01-01、DD-02-01、DD-03-01、DD-04-01、DD-04-02、DD-05-01、DD-05-02、DD-06-01、DD-09-01、

指北针

图例

070102	二类城镇住宅用地	0705	商住用地
0803	文化用地	0805	体育用地
0901	商业用地	080404	幼儿园用地
120802	公共交通场站用地	120801	对外交通场站用地
1402	防护绿地	1401	公园绿地
1701	河流水面		
	社区服务站		文化活动站
健	室外综合健身场地		社区卫生服务站
菜	菜市场		生活垃圾收集站
老	老年人日间照料中心		公交首末站
P	社会停车场		城际站

用地控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
DD-01-01	070102	二类城镇住宅用地	——	38400	≤107520	≤2.8	≤30	≥35	≤80	社区服务站、文化活动站、室外综合健身场地、社区卫生服务站	1车位/户	——
DD-02-01	070102	二类城镇住宅用地	——	48356	≤135397	≤2.8	≤30	≥35	≤80	——	1车位/户	——
DD-03-01	070102	二类城镇住宅用地	——	42608	≤119302	≤2.8	≤30	≥35	≤80	——	1车位/户	——
DD-04-01	0705/120802/120803	商住用地	公共交通场站用地、社会停车场用地	32862	≤115017	≤3.5	≤35	≥30	≤100	社区服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、老年人日间照料中心、社区商业网点、再生资源回收站、生活垃圾收集站、社区卫生服务站、公交首末站、社会停车场	住宅建筑不少以1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
DD-04-02	120801	对外交通场站用地	——	1354	≤3385	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	——
DD-05-01	070102	二类城镇住宅用地	——	36537	≤102303	≤2.8	≤30	≥35	≤80	社区服务站、文化活动站、室外综合健身场地、社区卫生服务站	1车位/户	——
DD-05-02	080404	幼儿园用地	——	1953	≤2930	≤1.5	≤30	≥30	≤15	幼儿园	0.8车位/100师生	规划15班幼儿园
DD-06-01	0705	商住用地	——	38096	≤133336	≤3.5	≤35	≥30	≤100	——	住宅建筑不少以1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
DD-09-01	120801	对外交通场站用地	——	457	≤1143	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	——

粤东城际铁路TOD综合开发规划周边用地控制性详细规划（岐宁站）示意图

规划说明

一、用地概况

用地位于榕城北片区西北角，马牙北路西侧，蓝田路北侧。涉及地块面积共12.13公顷（181.95亩）。

二、规划方案

1. 道路系统

站点周边道路系统由主干路、次干路、支路组成，规划形成“三横三纵”骨架路网结构（三横：玉岐路、蓝和路、蓝田路，三纵：新城路、马牙北路、岐宁中路）。主干路包括马牙北路、蓝和路、蓝田路，红线宽度控制为40-60米；次干路包括玉岐路、新城路，红线宽度控制为30米；支路红线宽度控制为16米。

2. 用地布局

①RC-02-47 地块规划为二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤2.8，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤80 米。

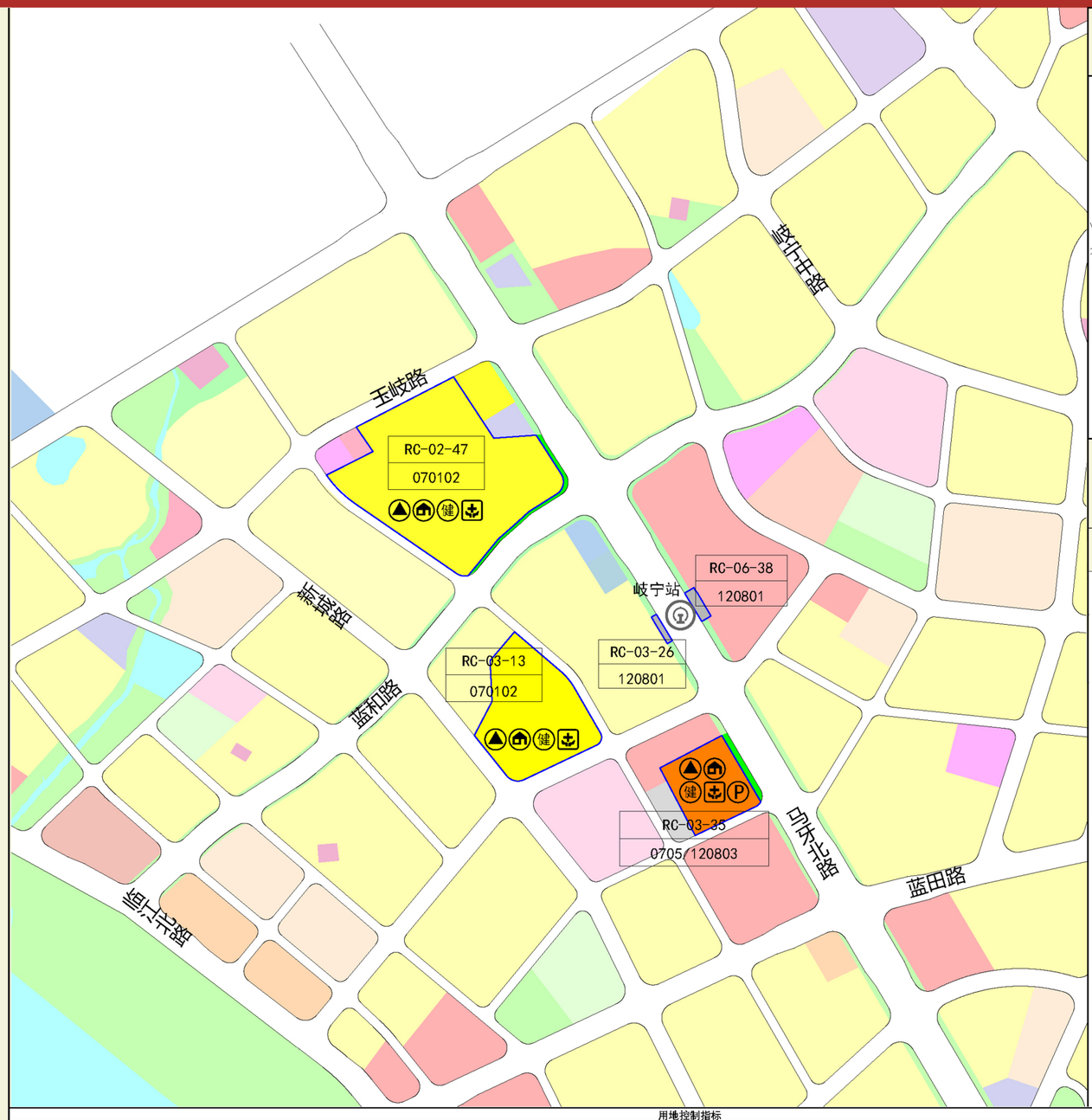
②RC-03-13 地块规划为二类城镇住宅用地(070102)，容积率≤2.8，建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤80 米。

③RC-03-35 地块规划为商住用地兼容公共交通场站用地及社会停车场用地(0705/120 801/120803)，容积率为 3.5，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑高度≤100 米。

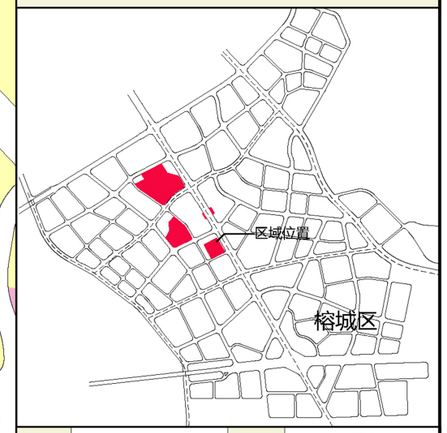
④落实城际场站用地，RC-03-26、RC-06-38 地块规划为对外交通场站用地(120801)，容积率≤2.5，建筑密度≤70%，绿地率≥20%，建筑高度≤24 米。

3. 配套设施

① RC-02-47、RC-03-13、RC-03-35地块按照规范配套建设居住街坊级配套设施。



区位图



编码	RC-02-47、RC-03-13、RC-03-26、RC-03-35、RC-06-38	指北针	N

图　例

070102	二类城镇住宅用地	0705	商住用地
0801	机关团体用地	0901	商业用地
090105	公用设施营业网点用地	120801	对外交通场站用地
120803	社会停车场用地	1401	公园绿地
健	社区服务站	健	文化活动站
健	室外综合健身场地	健	社区卫生服务站
	公交首末站	P	社会停车场
	城际站		

用地控制指标

地块编码	用地分类代码	用地性质	土地使用兼容性	用地面积（平方米）	计容建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（米）	配套设施	停车位	备注
RC-02-47	070102	二类城镇住宅用地	——	72664	≤217993	≤2.8	≤30	≥35	≤80	社区服务站、文化活动站、室外综合健身场地、社区卫生服务站	1车位/户	——
RC-03-13	070102	二类城镇住宅用地	——	32405	≤64810	≤2.8	≤30	≥35	≤80	社区服务站、文化活动站、室外综合健身场地、社区卫生服务站	1车位/户	——
RC-03-35	0705/120803	商住用地	社会停车场用地	16272	≤56952	≤3.5	≤35	≥30	≤100	社区服务站、文化活动站、室外综合健身场地、社区卫生服务站、社会停车场	住宅建筑不少以1个/户，商业建筑不少于1个/100㎡建筑面积	商业比例不小于10%
RC-03-36	120802	对外交通场站用地	——	526	≤1315	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	——
RC-06-38	120802	对外交通场站用地	——	1049	≤2623	≤2.5	≤70	≥20	≤24	——	——	——