揭东经济开发区新型工业园控制性详细规划

调整论证报告

——D-20-02 地块调整说明

二零一九年八月

城乡规划编制

资质证书

（副本）

发证机关　上海市规划和国土资源管理局

发证日期　2014 年 9 月 1 日

（有效期限：自2014 年 9 月 1 日至2019年12月30日）

证书编号　[沪]城规编第（142063）　证书等级　乙级

单位名称　上海诺德建筑设计有限公司

法定代表人　李娓

详细地址　上海市杨浦区政益路8号402-405

电　话　021-62712065　传　真　021-62712065

承担业务范围　在全国承担下列业务：

（一）镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；

（二）镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；

（三）详细规划的编制；

（四）乡、村庄规划的编制；

（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。

变更事项

项 目 名 称：揭东经济开发区新型工业园控制性详细规划调整论证报告

委托单位（甲方）：广东揭东经济开发区管理委员会

承担单位（乙方）：上海诺德建筑设计有限公司

法定代表人：李　娓

城市规划编制资质证书等级：乙级

城市规划编制资质证书编号：[沪]城规编第（082025）

项目负责人： 谭广（高级城市规划师）

规划组成员：谢维林（城市规划师）

黄婷婷（城市规划师）

蒋仁惠（城市规划师）

童士超（城市规划师）

规划设计成果专用章：

规划设计编制完成时间： 2019 年 03 月

目　　录

1 项目概况 1

1.1 项目背景 1

1.2 区位概况 2

1.3 地块位置 2

1.4 历史批复用地、报建情况 4

1.5 用地现状调查及分析 5

2 申请调整内容、依据和必要性 6

2.1 申请调整内容 6

2.2 申请调整的依据 6

2.3 申请调整的必要性 6

2.4 小结 7

3 申请调整方案及说明 7

3.1 原批复各项控制指标和要求 7

3.2 申请调整方案 7

3.3 规划调整的前后对比 8

4 申请调整后对规划管理单元内外的影响论证 8

4.1 对社会经济的影响 8

4.2 对公共配套服务设施的影响 9

4.3 对交通设施影响 9

4.4 对城市景观环境的影响 9

4.5 对周边其他业主或已实施项目的影响 9

4.3 小结 9

5 论证结论 9

6、 附件 10

1 项目概况

1.1 项目背景

1、区域经济发展带动的机遇

从粤东地区的发展环境来看，随着广东省加强东西两翼发展及珠三角产业转移的提出，海西经济区上升到国家战略，海峡两岸实现“大三通”，粤东地区成为珠三角和海西两大经济区重要的交汇节点，具有重要的战略地位，曾经相对偏僻的区位现在成为发展的巨大优势。

2、揭阳市行政区划调整

2012 年 12 月 17 日，国务院下发《关于同意广东省调整揭阳市部分行政区划的批复》，将揭阳市榕城区的磐东街道划归揭东区管辖；将原揭东县的地都镇、砲台镇、登岗镇划归榕城区管辖。行政区划的调整将对揭东区的发展带来重大影响，在 05 版揭东总规中，空港地区的地都镇、砲台镇、登岗镇被确定为城市的主要发展地区，行政区划调整以后，揭东城市发展必须寻求新的发展空间。其中东扩成为未来揭东城区发展的主要方向，而规划区位于揭东区东北部，行政区划的调整会给揭东开发区新型工业园的发展带来巨大的机遇。

3、重大基础设施及重点项目的带动

一方面，潮汕机场、厦深高速、汕梅高速、广梅汕铁路、国道 206 复线等重大基础设施的规划建设带动了揭东开发区新型工业园的区域价值提升；另一方面，区内主要道路等基础设施的初步建设及青岛啤酒等大型项目的建设，还有周边飞鹰山生态园、揭阳金属城等重大项目的

上马，将带动整个区域空间格局的重塑。

1.2 区位概况

揭东区地处揭阳、汕头、潮州三市中心,是潮汕三市乃至粤闽赣三省商贸往来的必经之地,，同时,更是中国经济的两大引擎－－－珠三角经济圈和海峡西岸经济圈合作的桥头堡和重要通道。

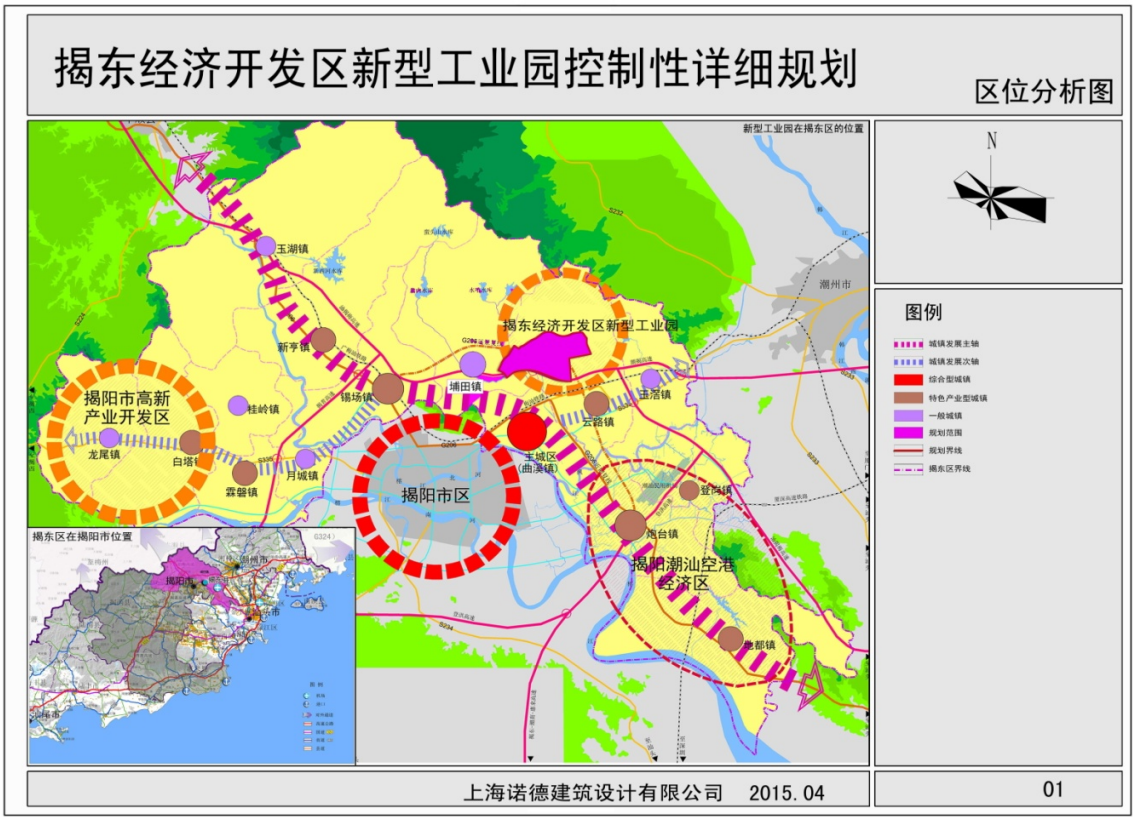


图 1.1 地块位置图

1.3 地块位置

该地块位于园区中心位置，南侧为中心大道，西侧为云棋路，调整地块面积为 6.87 公顷。

图 1-2：地块位置示意图

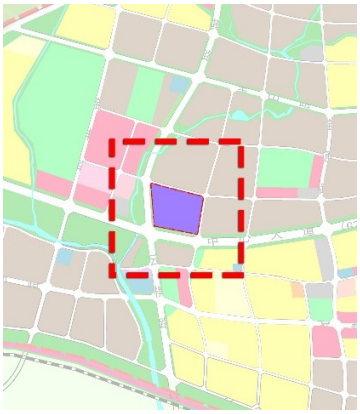


图 1-3：地块征地界线示意图

1.4 历史批复用地、报建情况

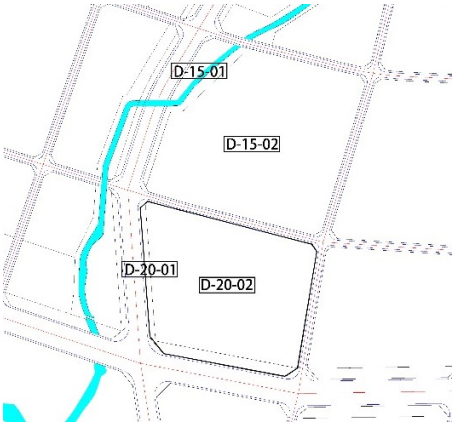


图 1-4：历史用地地块编号图

1、根据揭东经济开发区新型工业园控制性详细规划，申请调整地块位于云棋路南段东侧，调整地块包括：

（1）D-20-02,用地性质为二类工业用地。

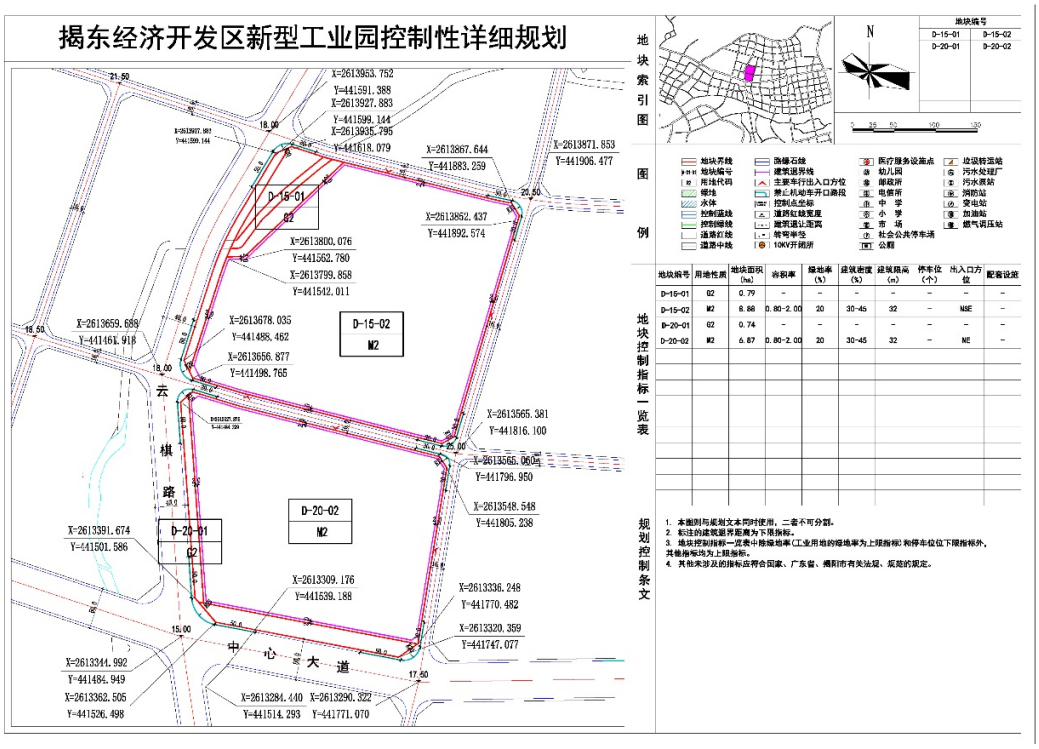


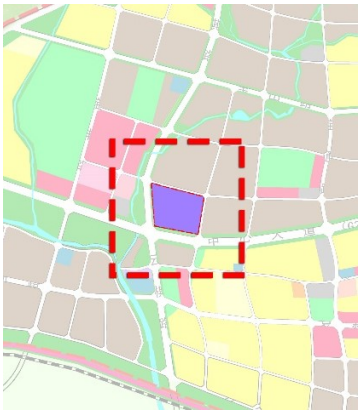
图 1-5：2016 版控规确定的建设指标

1.5 用地现状调查及分析

（1）、调整地块内部地形平坦；

（2）、地块南侧为中心大道；

（3）、地块位于云棋大道东侧。



调整地块

地块现状

地块现状

地块现状

2 申请调整内容、依据和必要性

2.1 申请调整内容

1. 申请调整内容为：

地块 D-20-02 的用地性质调整为二类物流仓储用地，面积为 6.87 公顷，建筑密度调整为 35%-50%，其他各项指标不变。

2.2 申请调整的依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》

（2）《城市规划编制办法》

（3）《城市用地分类与规划建设用地标准》

（4）《广东省城市控制性详细规划管理条例》

（5）《揭阳市城市规划区城乡规划管理规定》

（6）《揭东县城市总体规划（2005-2020 年）》

（7）《揭阳市“三旧”改造专项规划（2010-2020 年）》

（8） GB18078《农副食品加工卫生防护距离》

（9） 单位申请报告

（10）现场采集资料

2.3 申请调整的必要性

（1）新型工业园是未来揭东重要的产业集聚区，园区内以工业用地为主，缺少配套的物流设施，地块规划为二类物流仓储用地，可以作

为工业园企业提供原料、产品的物流服务,完善园区的整体功能。

（2）调整地块位于园区中心位置，南侧为中心大道，西侧为云棋路，拥有良好的交通条件，便捷的的交通优势，适合发展物流产业。

（3）地块西侧为园区公共服务区，地块调整为二类物流仓储用地好，可结合西侧商业发展布置，完善园区的生产及生活服务设施。

2.4 小结

综合以上情况，地块用地性质及相应指标可在规范的允许内调整。

3 申请调整方案及说明

3.1 原批复各项控制指标和要求

（1）D-20-02 用地性质为二类工业用地。

3.2 申请调整方案

（1）、地块 D-20-02 调整用地性质为二类物流仓储用地，面积 6.87 公顷，建筑密度调整为 35%-50%，其余各项指标不变。

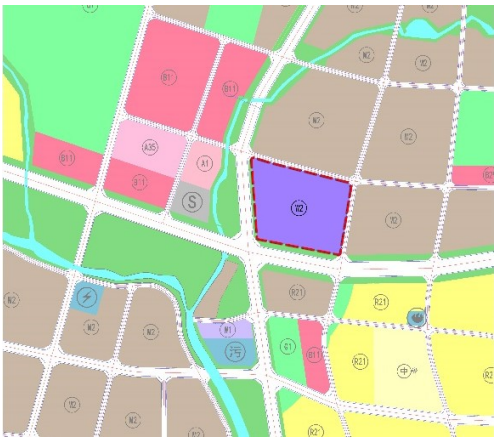
表 3-1：申请调整方案经济技术指标

D-20-02 地块

地块用地面积（公顷）	6.87
总建筑面积（㎡）	54960-137400
容积率	0.8-2.0
建筑密度（%）	35-50
绿地率（%）	20

3.3 规划调整的前后对比

2016 版控规用地布局图



调整后的用地布局图

地块用地性质及其容积率调整后，调整前后对比表如下：

D-20-02 地块

指标对比	调整前指标	调整后指标
地块编码	D-20-02	D-20-02
用地性质	二类工业用地(M2)	二类物流仓储用地（W2）
用地面积（公顷）	6.87	6.87
建筑面积（M²）	54960-137400	54960-137400
容积率	0.8-2.0	0.8-2.0
建筑高度（M）	32	32
建筑密度(%)	30-45	35-50
绿地率(%)	20	20

4 申请调整后对规划管理单元内外的影响论证

4.1 对社会经济的影响

论证地块位于揭东经济开发区新型工业园内，揭东经济开发区新型工业园的快速发展，现有的用地规划已经不能满足园区的发展，本次调整为地块周边工业和公共服务区提供物流仓储设施，同时也将为园区的发展注入新的动力。

4.2 对公共配套服务设施的影响

4.3 对交通设施影响

4.4 对城市景观环境的影响

地块调整后，工业园区内绿地面积不变，对工业园区原有绿地系统不产生影响，不影响工业园区的环境质量。

4.5 对周边其他业主或已实施项目的影响

4.3 小结

通过分析，本次地块用地性质及其指标调整后，不会影响原规划配套设施的数量及规模。因此本报告认为该用地调整后能满足城市规划的各项条件，不会对揭东城市建设造成较大影响。

5 论证结论

本项目申请调整地块如下：

地块 D-20-02 用地性质调整为二类物流仓储用地，建筑密度调整为 35%-50%，其余各项指标均不变，地块面积 6.87 公顷。

本次论证报告按照国家相关规范和技术规定进行必要性分析，并对调整后给城市社会经济、景观环境的影响等进行了详细论证，认为在满足上述各项条件的基础上，用地性质及其指标的调整有利于合理、高效利用城市土地资源，提高土地使用价值，符合城市规划要求，规划指标调整基本可行。

6、 附件

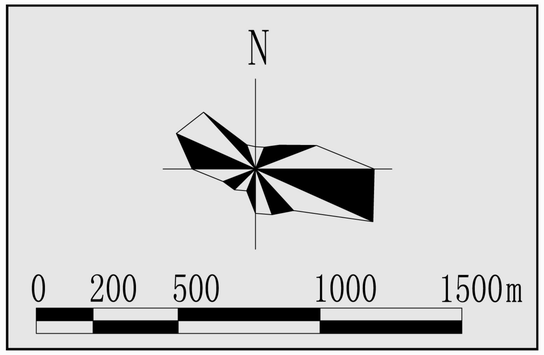
附图 1：调整地块现状图

附图 2：调整地块规划图

附图 3：调整地块图则

揭东经济开发区新型工业园控制性详细规划

现状用地图



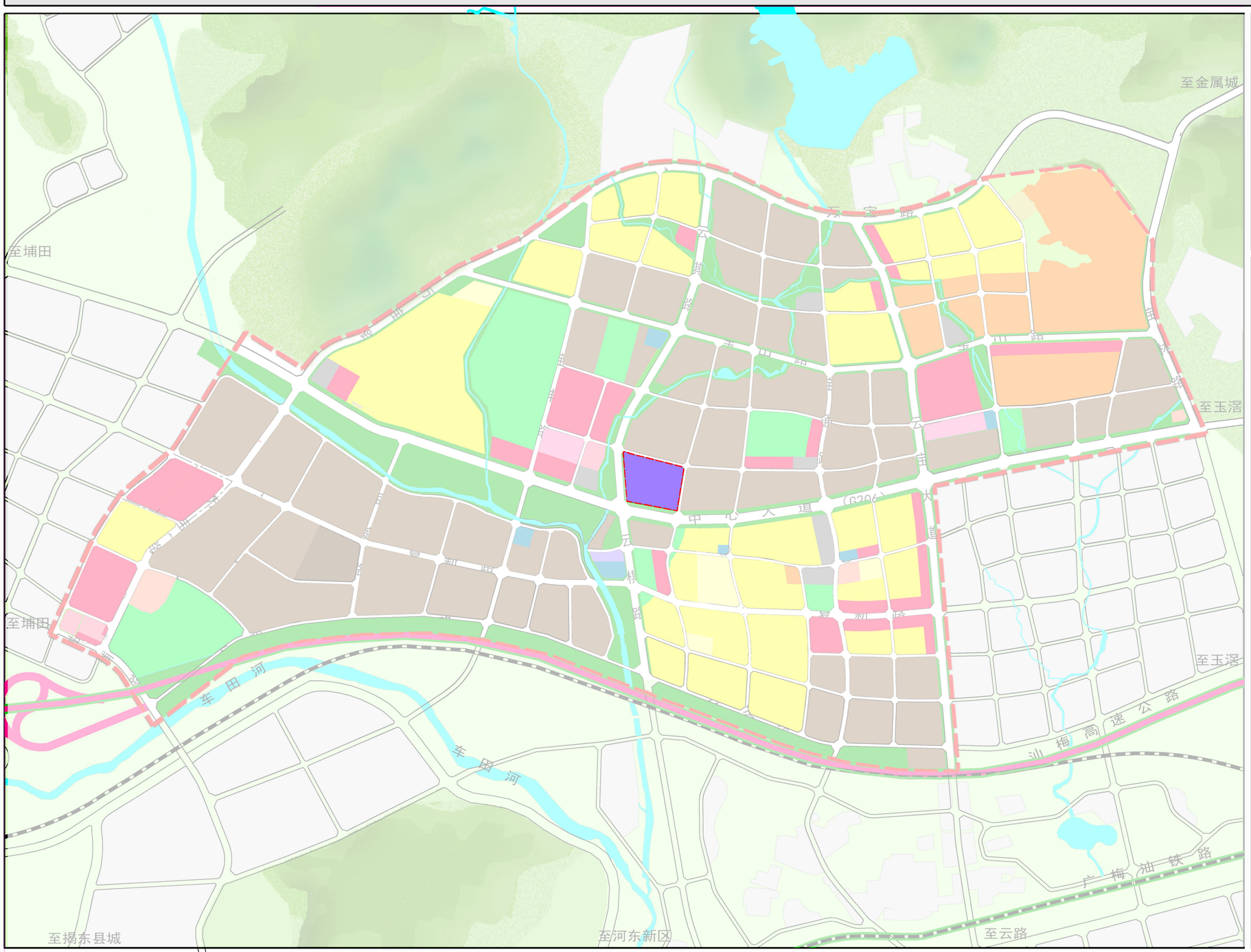
图例

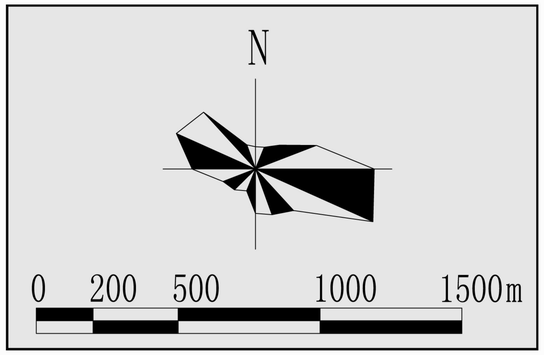
- 工业用地
- 村庄建设用地
- 中小学用地
- 道路用地
- 公园绿地
- 农林用地
- 水域
- 高速公路
- 铁路
- 规划界线

上海诺德建筑设计有限公司 2017.10

揭东经济开发区新型工业园控制性详细规划

用地布局规划图



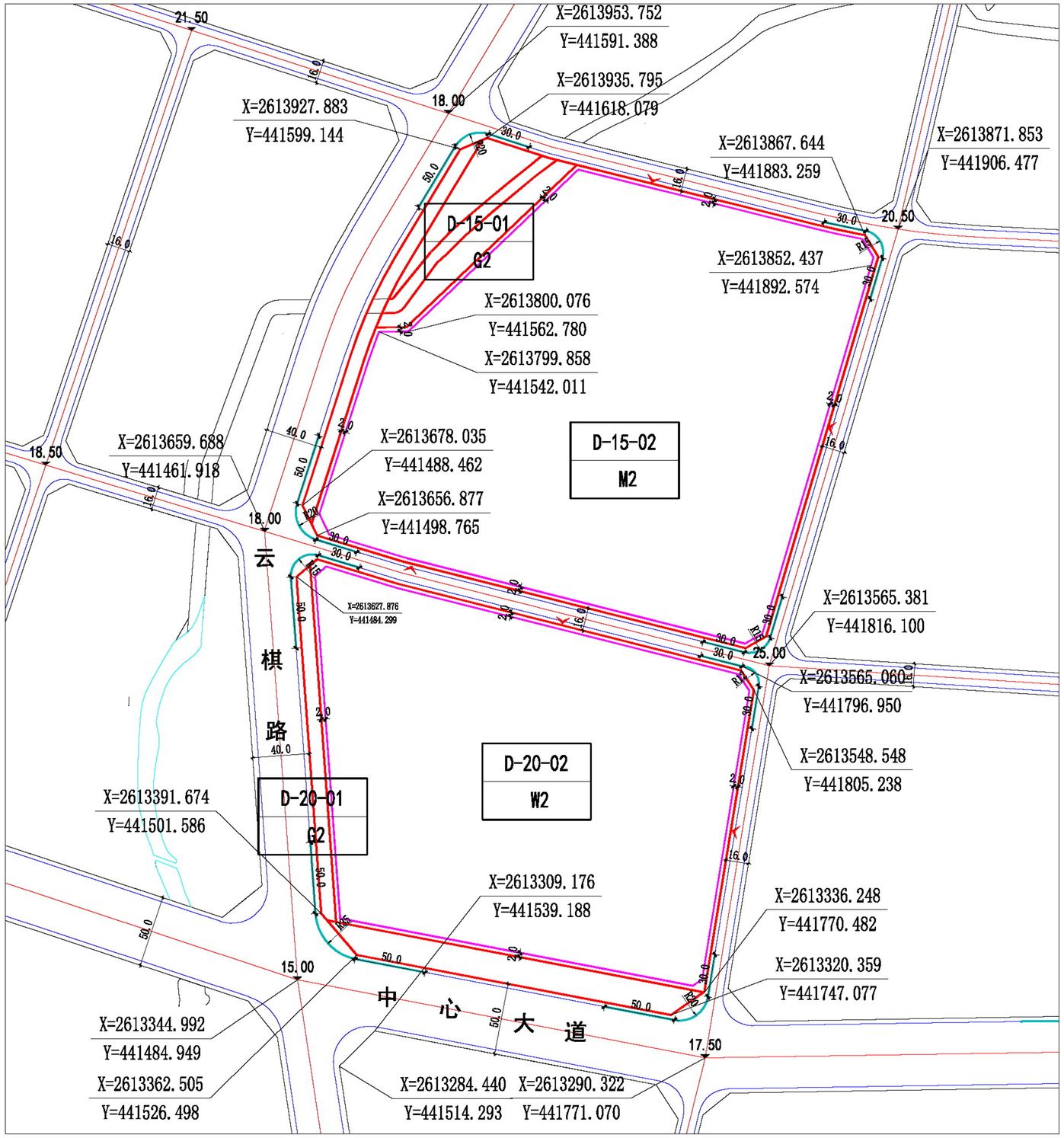


图例

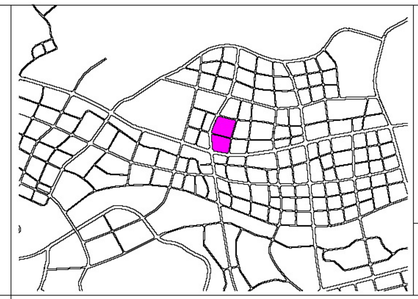
R21	住宅用地	A1	行政办公用地
A33	中小学用地	A2	文化设施用地
A32	中等专业学校用地	A35	科研用地
A41	体育场馆用地	B11	零售商业用地
B14	旅馆用地	B13	餐饮业用地
B29	其他商务设施用地	B3	娱乐康体用地
B41	加油加气站用地	M2	二类工业用地
S42	社会停车场用地	M3	三类工业用地
U12	供电用地	U11	供水用地
U21	排水设施用地	U19	邮政设施用地
G1	公园绿地	U31	消防设施用地
G3	广场用地	G2	防护绿地
H14	村庄建设用地	E1	水域
变	变电站	油	加油站
P	社会停车场	市	市场
消	消防站	小	小学
邮	邮政支局		规划界线
长	长途客运站		
污	污水处理厂		
S	广场		

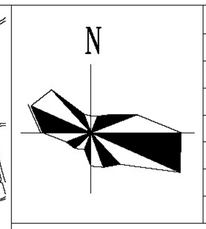
上海诺德建筑设计有限公司

揭东经济开发区新型工业园控制性详细规划



地块索引图





地块编号	
D-15-01	D-15-02
D-20-01	D-20-02

图例

- 地块界线
- A-01-01 地块编号
- R2 用地代码
- 绿地
- 水体
- 控制蓝线
- 控制绿线
- 道路红线
- 道路中线
- 路缘石线
- 建筑退界线
- 主要车行出入口方位
- 禁止机动车开口路段
- 控制点坐标
- 道路红线宽度
- 建筑退让距离
- 转弯半径
- 10KV开闭所
- 医疗服务设施点
- 幼儿园
- 邮政所
- 电信所
- 中　学
- 小　学
- 市　场
- 社会公共停车场
- 公厕
- 垃圾转运站
- 污水处理厂
- 污水泵站
- 消防站
- 变电站
- 加油站
- 燃气调压站

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	地块面积(ha)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑限高(m)	停车位(个)	出入口方位	配套设施
D-15-01	G2	0.79	-	-	-	-	-	-	-
D-15-02	M2	8.88	0.80-2.00	20	30-45	32	-	NSE	-
D-20-01	G2	0.74	-	-	-	-	-	-	-
D-20-02	W2	6.87	0.80-2.00	20	35-50	32	-	NE	-

规划控制条文

1. 本图则与规划文本同时使用，二者不可分割。
2. 标注的建筑退界距离为下限指标。
3. 地块控制指标一览表中除绿地率(工业用地的绿地率为上限指标)和停车位位下限指标外，其他指标均为上限指标。
4. 其他未涉及的指标应符合国家、广东省、揭阳市有关法规、规范的规定。