# 《汕头市南澳县NA-00902控制单元——003地块控制性详细规划（修编）》（草案）

## ——批前征询意见公示

### 公示说明

根据南澳县政府工作部署，规划编制单位完成了《汕头市南澳县NA-000902控制单元——003地块控制性详细规划（修编）》（草案），现按程序将规划草案进行批前公示，欢迎公众查阅相关内容并提出意见和建议。对公示事项存在异议的，可在公示之日起30日内向南澳县自然资源局提出申诉（申诉采用书面形式，个人申诉材料应亲笔签名并附身份证复印件；单位申诉材料应由法人代表及单位签章）。

逾期未提出的，视为放弃上述权利。

一、项目位置

本次规划区位于南澳县青澳管委，规划范围东至青澳路、南至海湾路、西至青海路、北至六都村村民住宅区边缘，规划总用地面积约24.63公顷。

二、项目功能定位

规划功能定位为集商业商务、高尚居住、休闲娱乐、度假体验于一体的综合性片区。

有关上述项目的详细信息，可到南澳县自然资源局规划管理股（南澳县后宅镇中兴路自然资源局四楼）查询。

联系人：蔡同志

联系电话：89803393

### 汕头市南澳县NA-00902控制单元——003地块控制性详细规划（修编）

#### 道路控制

| 序号 | 道路名称 | 红线宽度（m） | 规划断面分配（m） | | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 机动车道 | 分隔带 | 慢行道 | | |
| | | | | | 非机动车道 | 人行道 | |
| A-A | 海湾路西段、青澳路 | 30 | 7.0×2 | 6 | — | 5.0×2 | — |
| B-B | 纳青路、青江路 | 18 | 4.0×2 | — | — | 5.0×2 | — |
| C-C | 青海路、瑞青路 | 15 | 4.5×2 | — | — | 3.0×2 | — |
| D-D | 古青路 | 12 | 3.5×2 | — | — | 2.5×2 | — |

#### 用地管控

表1 分用地类型管控要求一览表

| 控制单元编码 | 所在控制单元编码 | 管控类型 | 用地面积（㎡） | 计容建筑面积（㎡） | 人口规模（人） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| NA-00902 | NA-009 | 城镇建设用地 | 193210.12 | — | 1228 | |
| | | 村庄建设用地 | 42452.39 | — | 618 | |
| | | 非建设用地 | 10653.25 | — | — | |
| | | 总计 | 246315.76 | — | 1846 | |

表4 非建设用地管控要求一览表

| 管控单元 | 用地面积（㎡） | 管控内容 |
|---|---|---|
| 园地 | 4545.23 | 正向保护引导：开展生态及经济型土地整治，提高土地质量，通过有效种植面积，改善农业生产条件。<br>建设管控：用于辅助性配套设施建设的用地面积不超过有关规定要求；用于田间道路建设的用地面积不超过有关规定要求。 |
| 陆地水域 | 6108.02 | 管制要求：允许基础设施建设、农业产业融合、旅游等活动进入。<br>正向保护引导：通过生态工程技术措施修复大江大河江湖，主要出入口河流的水体环境，恢复自然河流生态环境；开展岸边、入江河流、库塘湖泊修复，恢复湿地植被，提高水源涵养能力；建设包括沿海防护林工程以及水源涵养、干旱灾害防控水中防水等间隔的生态公益林建设等。在切实保护好河的前提下，可适当转化为水域生态多样性景观和水域人文，有序开展生态旅游，带动社区协调发展，促进地方经济社会发展。 |

#### 建设用地规划地块控制指标一览表

| 地块编码 | 细分地块编码 | 用地性质 | 用地性质代码 | 容容用地性质 | 容容用地性质代码 | 容积率 | 净（实）用地面积（㎡） | 地面以上计容建筑面积（㎡） | 建筑密度（%） | 建筑限高（m） | 绿地率（%） | 公共服务设施 | | 市级公用设施 | | 停车配建比例（%） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | 项目 | 建筑面积（㎡） | 项目 | 建筑面积（㎡） | | |
| 003 | 00301 | 商业用地 | B1 | 商务用地、娱乐康体用地 | B2、B3 | ≤2.0 | 21727.95 | ≤43455.90 | ≤50 | ≤50 | ≥20 | — | — | — | — | ≥25 | — |
| | 00302 | 服务设施用地 | R22 | — | — | ≤2.0 | 3000.70 | ≤6001.40 | ≤40 | ≤30 | ≥20 | 文化站<br>社区服务中心<br>向阳市场<br>老年人日间照料中心 | ≥600<br>≥200<br>≥2000<br>≥1600 | — | — | ≥30 | — |
| | 00303 | 服务设施用地 | R22 | — | — | ≤0.8 | 3577.30 | ≤2861.84 | ≤30 | ≤30 | ≥35 | 幼儿园 | — | — | — | ≥5 | ≥9班 |
| | 00304 | 住宅/商业用地 | R21/B1 | 服务设施用地 | R22 | — | 35813.59 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 见说明（17） |
| | 00305 | 防护绿地 | G2 | — | — | — | 1738.28 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 见说明（17） |
| | 00306 | 环卫用地 | U22 | — | — | ≤2.0 | 1866.70 | ≤3733.40 | 按专业技术规范执行 | | | — | — | 垃圾转运站：公厕 | 公厕≥60 | 按专业技术规范执行 | — |
| | 00307 | 公园绿地 | G1 | — | — | — | 7207.20 | — | — | — | — | 社区群民健身设施：篮球场；羽毛球场 | — | — | — | — | — |
| | 00308 | 商业用地 | B1 | 商务用地、娱乐康体用地 | B2、B3 | ≤2.0 | 10368.97 | ≤20737.94 | ≤50 | ≤50 | ≥20 | — | — | — | — | ≥25 | — |
| | 00309 | 防护绿地 | G2 | — | — | — | 1419.25 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| | 00310 | 零售商业用地/餐饮用地/娱乐用地 | B11/B13/B14 | 商务用地、娱乐康体用地 | B2、B3 | — | 60420.46 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 见说明（17） |
| | 00311 | 防护绿地 | G2 | — | — | — | 4585.98 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 见说明（17） |
| | 00312 | 村庄建设用地 | H14 | — | — | — | 9005.99 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 见说明（18）、（19） |
| | 00313 | 村庄建设用地 | H14 | — | — | — | 18896.31 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 见说明（18）、（19） |
| | 00314 | 村庄建设用地 | H14 | — | — | — | 13796.53 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 见说明（18）、（19） |

#### 说明

(1) 本规划图纸中各建设地块土地使用强度相关指标均深用建设用地净（实）用地进行控制，用地图纸标注应指标数据基于规划的合理性以及规划编制过程中获取的相关资料进行控制，对应用划地块，与具体用地单位的使用权范围可能不完全一致，各项规划指标在项目办理建设用地规划和出具规划条件时原则应服从投资密科进一步核定。
(2) 各建设地块地图以上计容建筑面积应符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关规定；不计容积率的公共开放空间，不得封闭，不得改变使用性质。
(3) 各用地单位需配置满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施。
(4) 各建设地块地下空间使用须符合文本的相关要求并按市政府有关规定执行。
(5) 各建设地块停车配建比例为停车图积与地图以上计容建筑面积比率。
(6) 各建设地块建筑高度应在满足需要的前提下，应心保证合理通、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑通止、消防等方面的要求。
(7) 各建筑供热应以控制性公园符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关建筑供暖的总功率上要求；结合园的建设的规模地块，建筑通止锅炉应符合《广东省污染管理条例》、《汕头市污染管理办法》的规定。
(8) 机动车出入口设置须满足文本、图则相关规定，并符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规、规章、规范的要求。
(9) 规划地块中停车充电设施配建标准按照电动汽车充电基础设施建设有关法规、政策要求执行；住宅地块电动自行车停放场所设置应符合相关政策文件要求。
(10) 本规划中，各住宅地块须依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配的原则，配套养老托育服务、物业管理、文化和其它公共服务设施及市政公用设施用房；符合设置进入式服务设施的地块可按相关标准配置满足垃圾等需要贮放的进入式服务设施。
(11) 「三旧」改造项目应保障所项目的停车配建比例按照《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》第六十九条执行。
(12) 城乡规划主管部门可根据实际开发建设需要，对规划地块进行部分，细分后地块的各类建筑的混合比例、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车配建比例等综合调整划分地块用。
(13) 图则中未明确的混合用地指标，混合用地中主导功能计容建筑量应占总计容建筑量≥60%，其他次要功能计容建筑量占总计容建筑量≤40%，允许±10%。（如R21/B1用地，R21为主导功能，B1为次要功能）。
(14) 本规划未列入的其他技术规定，按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》等有关法规、规章、规范执行。
(15) 本规划中，非建设用地管控要求以《土地管理法》、《湿地保护管理规定》等有关法律、规章、规范为准。
(16) 规划区位于汕头市绿色造氧发展基础目标单元，具体控制要求执行文本相关规定。
(17) 示意图片区内（斜线范围内）00304、00305、00310、00311地块组天控制指标按照《汕头市南澳县NA-00902控制单元——003地块控制性详细规划》等关要求执行。
(18) 调整范围内00312、00313、00314地块具体用地功能及用划控制指标按批准的《汕头市南澳县青澳旅游度假区管理委员会六都村村庄规划（2021-2035年）》执行。
(19) 村庄住宅建设管理依照《汕头经济特区农村村民住宅建设管理办法》和《汕头市南澳县规划建设管理办法》有关规定执行。
(20) 本规划采用85国家高程基准，2000国家大地坐标系。

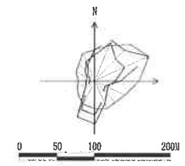
#### 图例

- 住宅用地
- 服务设施用地
- 住宅/商业用地
- 零售商业用地/餐饮用地/娱乐用地
- 商业用地
- 环卫用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 城市道路
- 园地
- 陆地水域
- 村庄建设用地
- 规划范围界线
- 城镇开发边界
- 河道蓝线
- 河道管理范围线
- 地块编码
- 圆弧、弯道半径
- 横断面符号
- 道路参考控制标高
- 道路交叉点坐标
- 社区服务中心
- 文化站
- 幼儿园
- 老人日间照料中心
- 肉菜市场
- 水泵房
- 配电房
- 垃圾收集间
- 移动通信基站设施（老基站）
- 垃圾转运站（间）
- 公共厕所
- 社区群民健身设施
- 篮球场
- 羽毛球场
- 公交停靠站（港湾式公交停靠站）
- 示意图片区

#### 地块图则

位置图

指北针和比例尺




汕头市城市规划设计研究院有限公司　　2025年12月

南澳县自然资源局

2025年12月