

汕头市自然资源局潮阳分局

汕潮阳自然资规划〔2025〕004号

潮阳区谷饶镇上堡居委新洪和公路南侧（大西洋） 国有建设用地规划条件

一、用地位置：《潮阳区谷饶镇内衣商贸城控制性详细规划（修编）》01号地块。

二、用地性质：二类城镇住宅用地/零售商业用地。

三、实用地面积：44947.9平方米（合67.422亩）。

四、规划技术指标要求

1、 $2.0 < \text{容积率} \leq 4.0$ ， $89895.8 \text{ 平方米} < \text{地面以上计容建筑面积} \leq 179791.6 \text{ 平方米}$ （其中：零售商业用地计容建筑面积 $\geq$ 地面以上计容建筑面积10%且 $\leq 20\%$ ，即 $\geq 17979.16 \text{ 平方米}$ 且 $\leq 35958.32 \text{ 平方米}$ ）。

2、建筑密度： $\leq 40\%$ （主楼 $\leq 25\%$ ）。

3、绿地率： $\geq 30\%$ 。

4、停车率：停车设施配建标准 $\geq 30\%$ （停车场配建标准的百分比为停车面积/地面以上计容建筑面积的比值），停车场要求100%建设充电设施或者预留安装充电设施接口。

5、建筑限高： $\leq 80 \text{ 米}$ 。

五、配套设施

1、新建普通商品住房项目按可建住宅建筑面积 5%的比例配建（认购）公租房。

2、配建文体设施用房（ $\geq 330\text{ m}^2$ ），配建社区服务用房、物业管理用房、消防控制中心、配电房等配套设施，具体面积按照有关规定执行。配套设施归业主共同所有，不得私自占用、转让。

3、根据《汕头市“十四五”时期“一老一小”整体解决方案》（汕市发改〔2023〕137号）的要求，300户以下的新建住宅项目，按不低于60平方米配建养老服务设施；300户以上的，按每百户不低于20平方米标准配套建设养老服务设施。每千人常住人口不低于10个托位标准配套建设托育服务设施，建成验收后无偿移交潮阳区人民政府指定部门使用管理，权属归政府所有。

4、规划设计应满足消防、环保、无障碍通行等要求，地下空间仅可用于建设停车和人防、配水、通信、环卫等配套设施。

上述配套设施必须与项目主体工程同步设计、同步施工、同步验收。

六、机动车出入口设置应符合《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》（汕头市人民政府令第182号）等有关法规、规章、规范的要求。

七、建筑间距、建筑退让用地和道路红线参照《汕头经济特区城乡规划建设技术规定》（汕头市人民政府令第182号）执行。

八、按照不低于0.3辆/套配建电动自行车集中停放场所，充电设施按不低于配建电动自行车停车位数量的30%比例配建。电动

自行车单个停放车位面积原则上按照 2.0 米 × 0.8 米计算，最高不得超过 2.0 平方米。电动自行车停放场所和充（换）电设施应集中设置，宜优先集中设置在地面，与项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付。

九、海绵城市控制指标：年径流总量控制率 $\geq 73\%$ ，可透水地面面积比例 $\geq 40\%$ 。

十、规划总建筑面积 10 万 m^2 （含）以上的建筑项目，必须有 20%（含）以上的建筑面积采用装配式建造；规划总建筑面积为 10 万 m^2 以下，其中单体建筑面积 2 万 m^2 （含）以上的新建建筑项目，必须采用装配式建造。在申报建设工程规划许可阶段，可根据最新政策予以调整。

十一、新建民用建筑按不低于国标基本级绿建标准建设。

十二、出让用地红线与灰田公路道路线缝隙，按实际情况留做道路绿化使用，并实施后续管理。

十三、未涉及的问题，参照《汕头经济特区城乡规划建设管理规定》（汕头市人民政府令第 182 号），并按《潮阳区谷饶镇内衣商贸城控制性详细规划（修编）》及有关法规、规范执行。

附件：潮阳区谷饶镇上堡居委新洪和公路南侧（大西洋）国有建设用地红线图

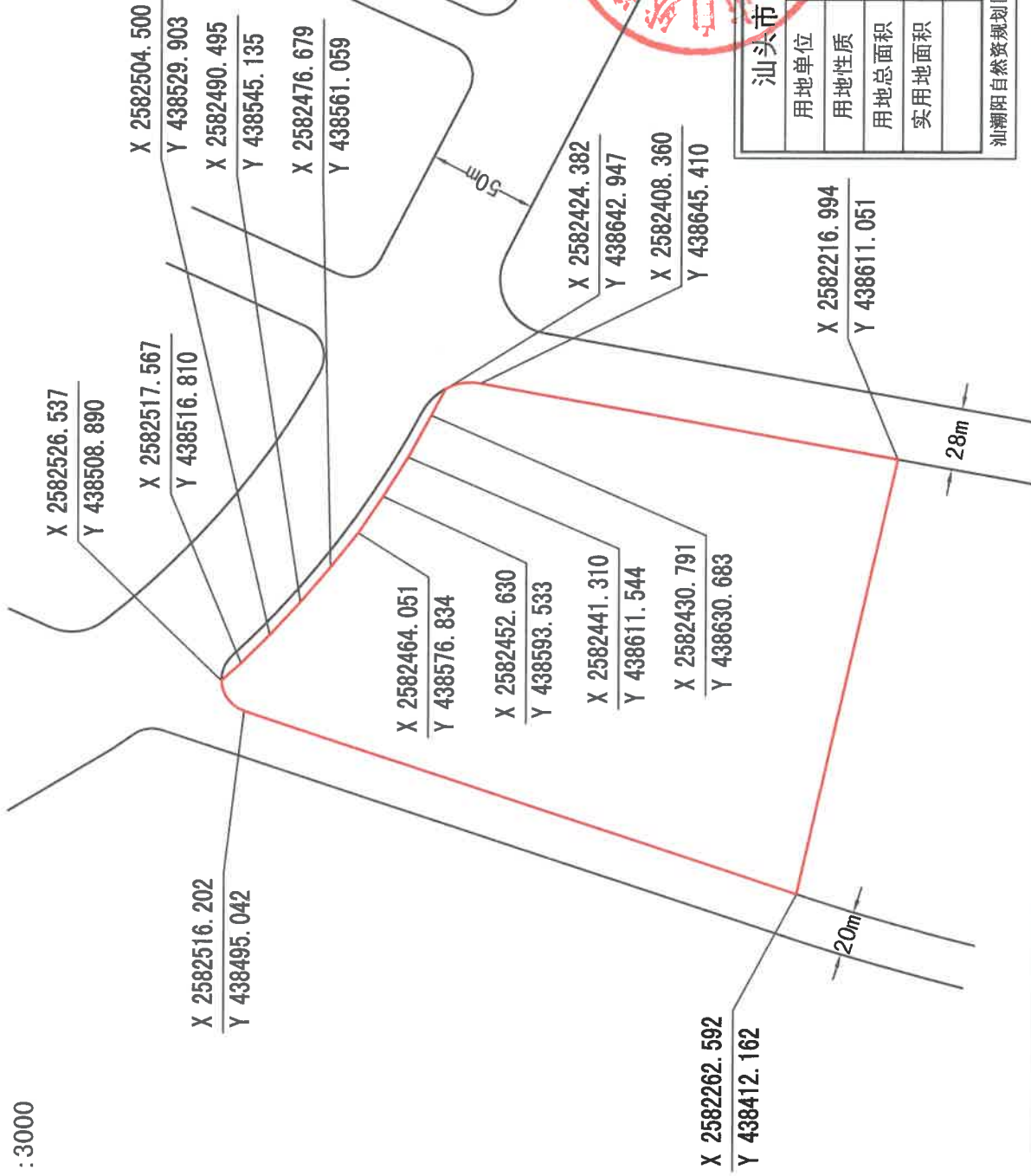
汕头市自然资源局潮阳分局

2025 年 2 月 8 日



潮阳区谷饶镇上堡居委新洪和公路南侧（大西洋）国有建设用地红线图

1:3000



汕头市自然资源局潮阳分局	
用地单位	
用地性质	二类城镇住宅用地/零售商业用地
用地总面积	44947.9平方米,合67.422亩
实用地面积	44947.9平方米,合67.422亩
汕潮阳自然资源规划[2025]004号	
2025年2月8日	