

汕头市自然资源局潮南分局

潮南自然资规条字第 2025002 号

潮南区峡山街道泗联居委中港南洋商业综合体及周边片区 07、09 地块规划设计条件

一、用地位置：泗联居委峡新公路西侧

二、用地性质：07 地块为教育科研用地(A3 幼儿园用地)、09 地块为二类住宅用地/服务设施用地(R21/R22)、道路用地。

三、总用地面积：72194.49 平方米(108.29 亩),其中：07 地块实用地面积 6074.97 平方米(9.11 亩);09 地块实用地面积 61377.57 平方米(92.07 亩);道路面积 4741.95 平方米(7.11 亩)。

四、规划设计主要指标：

(一) 07 地块（幼儿园）：

1、容积率 ≤ 2.0 （即地面以上计容建筑面积 ≤ 12149.94 平方米）；

2、建筑密度 $\leq 40\%$ ；

3、绿地率 $\geq 30\%$ ；

4、建筑高度 ≤ 30 米；

5、停车配建面积 $\geq$ 地面以上计容建筑面积的 5%。

6、项目建设须符合海绵城市建设要求,年径流总量控制率不小于 70%和可透水地面积比例不小于 40%。

(二) 09 地块:

1、容积率 >1.0 、 ≤ 4.0 (即 61377.57 平方米 $<$ 地面以上计容建筑面积 ≤ 245510.28 平方米);

2、建筑密度 $\leq 30\%$ (其中塔楼 $\leq 25\%$);

3、绿地率 $\geq 35\%$;

4、建筑限高 <80 米。

5、可建居住区商业服务设施计容建筑面积不得超过地块内计容总建筑面积的 10%。

6、停车配建面积 $\geq$ 地面以上计容建筑面积的 30%,停车位按 100%建设充电设施或预留安装充电设施接口。

7、地下空间作为配建停车和配电、配水、通信、环卫等配套设施用房使用。

8、项目应按照不低于 0.30 辆/套配建电动自行车集中停放场所,充电设施按不低于电动自行车停车位数量的 30%配建。电动自行车单个停放车位面积原则上按照 2.0 米 $\times$ 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。

9、同步配建不低于 450 平方米的文体设施用房,宜设在首层或二层,并有方便的对外出入口,满足无障碍设计要求;

按照室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地不低于 0.3 平方米的标准配套建设健身设施。

10、同步配建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，每托位不少于 9 平方米。

11、按不少于可建住宅建筑面积 5%比例配人才住房。建成后无偿移交给潮南区人才住房管理机构管理，产权归潮南区人民政府，由潮南区住房和城乡建设局代为登记。与项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付。

12、按每百户不低于 20 平方米标准配套建设的社区居家养老服务用房，应安排在建筑的低层，安排在建筑的二层（含二层）以上，应设置无障碍电梯，但不得安排在建筑的地下层、半地下层和夹层。其中，住宅小区养老服务设施的主要出入口应单独设置。建成后无偿移交给峡山街道办事处管理，产权归潮南区人民政府。与项目同步设计、同步建设、同步验收、同步交付。

13、配套建设总用地范围内的幼儿园和道路，并无偿移交给潮南区有关行政主管部门，具体按《潮南区峡山街道泗联居委中港南洋商业综合体及周边片区 07、09 地块出让竞买须知(配套设施投资建设部分)》执行。

14、项目建设须符合海绵城市建设要求，年径流总量控制率不小于 76%和可透水地面积比例不小于 40%。

五、项目装配式建筑和绿色建筑应按汕头市有关文件要

求实施。

六、建筑间距、建筑退让用地和道路红线等技术要求按《汕头经济特区城乡管理技术规定》执行。

七、建筑围墙采用通透式围墙退让道路距离应不小于 2 米；采用非通透式围墙退让道路距离应不小于 4 米。

八、沿峡新公路开口应符合道路交通设计规范，倡导人车分流的交通组织方式，机动车主出（入）口宜安排于地块的东、南、北侧。

九、各类管线的接入（出）口根据周围现状情况及相关主管部门意见予以确定，接出（入）口原则安排在用地内侧。

十、规划设计应满足消防、环保、人防等要求。

十一、未涉及事项，应按《潮南区峡山街道泗联居委中港南洋商业综合体及周边片区控制性详细规划局部修编（CN-035-03 西部）》、《汕头经济特区城乡管理技术规定》及有关法规、规范执行。

汕头市自然资源局潮南分局

2025 年 3 月 24 日

业务专用章
(1)