

汕头市自然资源局潮南分局

潮南自然资规条字第 2022013 号

潮南区中心城区东三路南段周边片区 02-07-02、02-07-01 地块规划设计条件

一、用地位置：胪岗居委三村经联社渠北洋

二、用地性质：02-07-02 地块为服务设施用地(R22 幼儿园用地)，02-07-01 地块为二类住宅用地(R21/R22)。

三、总用地面积：54319.90 平方米(81.48 亩)，其中：02-07-02 地块实用地面积 2430 平方米(3.64 亩)；02-07-01 地块实用地面积 44076.93 平方米(66.12 亩)，道路面积 7812.97 平方米(11.72 亩)。

四、规划设计主要指标：

(一) 02-07-02 地块（幼儿园）：

- 1、容积率 ≤ 2.0 （即计容建筑面积 ≤ 4860 平方米）；
- 2、建筑密度 $\leq 40\%$ ；
- 3、绿地率 $\geq 20\%$ ；
- 4、建筑高度 < 24 米；
- 5、停车配建面积 $\geq$ 地面以上计容建筑面积的 5%。
- 6、按不低于国际一星级绿建标准建设。

(二) 02-07-01 地块：

- 1、容积率 > 1.0 、 ≤ 4.0 （即 44076.93 平方米 $<$ 计容建筑面积 ≤ 176307.72 平方米）；
 - 2、建筑密度 $\leq 30\%$ （其中主楼 $\leq 25\%$ ）；
-

3、绿地率 $\geq 25\%$;

4、建筑限高 ≤ 100 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、地下空间作为停车和其他配套设施用房使用，地下负一层可建地下商场（不计容积率）。

8、同步配建不低于 320 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。

9、同步配建不低于 280 平方米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。建成后无偿移交给胪岗镇人民政府管理，产权归潮南区人民政府。

10、配套建设 02-07-03 地块使用集体建设用地面积 7813.53 平方米（11.72 亩）的公园绿地/广场用地，建成后无偿移交给汕头市潮南区胪岗镇胪岗居委三村经济联合社管理。具体按《潮南区中心城区东三路南段周边片区 02-07-02、 02-07-01 地块土地出让竞买须知（配套设施投资建设部分）》执行。

11、配套建设 02-07-01 地块东、西两侧的规划道路，建成后无偿移交给潮南区胪岗镇人民政府、汕头市潮南区胪岗

镇胪岗居委三村经济联合社管理。具体按《潮南区中心城区东三路南段周边片区 02-07-02、02-07-01 地块土地出让竞买须知(配套设施投资建设部分)》执行。

12、配套建设总用地范围内的幼儿园并无偿移交给潮南区有关行政主管部门,具体按《潮南区中心城区东三路南段周边片区 02-07-02、02-07-01 地块土地出让竞买须知(配套设施投资建设部分)》执行。

13、按不低于国际基本级绿建标准建设

五、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%。

六、建筑围墙采用通透式围墙退让道路和绿地距离应不小于 2 米;采用非通透式围墙退让道路和绿地距离应不小于 4 米。

七、沿规划道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)口宜安排于地块的西、东侧。

八、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。

九、规划设计应满足消防、环保、人防等要求。

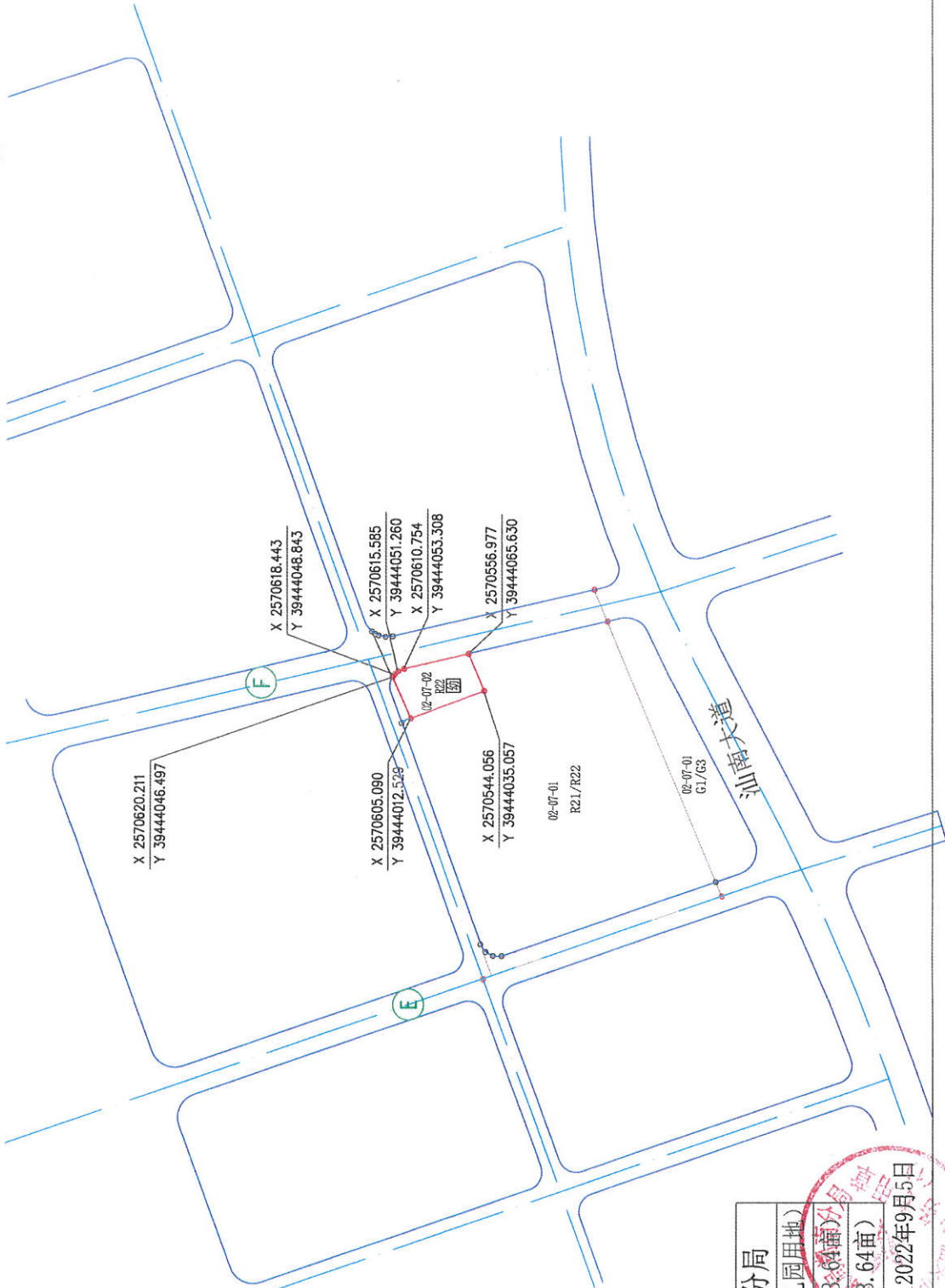
十、未涉及事项,应按《汕头市潮南区中心城区东三路南段周边片区控制性详细规划(调整)局部修编(汕南大道北侧局部地块调整)》、《汕头经济特区城乡管理技术规定》及有关法规、规范执行。

汕头市自然资源局潮南分局

2022 年 9 月 5 日



潮南区中心城区东三路南段周边片区02-07-02地块用地红线图

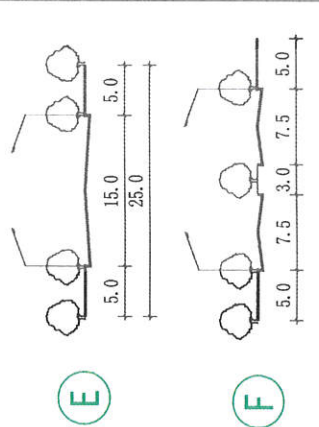
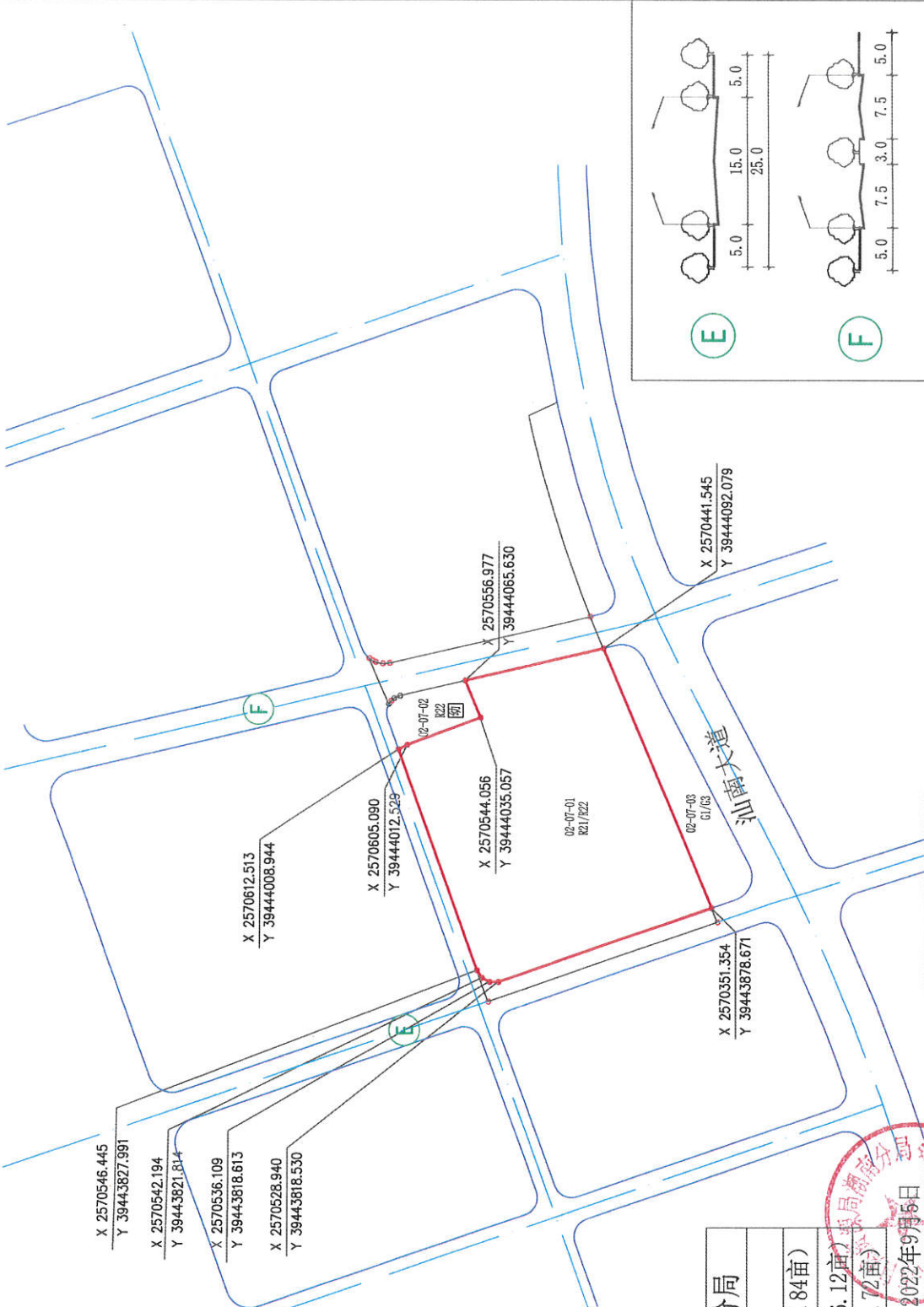


汕头市自然资源局潮南分局	
用地性质	服务设施用地（幼儿园用地）
总用地面积	2430.00平方米（37.64亩）
实用地面积	2430.00平方米（37.64亩）

潮南自然资源条字第2022013号-2022年9月5日



潮南区中心城区东三路南段周边片区02-07-01地块用地红线图



汕头市自然资源局潮南分局	
用地性质	二类居住用地
总用地面积	51889.9平方米 (77.84亩)
实用地面积	44076.93平方米 (66.12亩)
道路面积	7812.97平方米 (11.72亩)



潮南自然资规线条字第2022013号 2022年9月5日