

建设项目用地规划条件

肇庆市土地储备中心：

按照《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《肇庆市国土空间总体规划（2021-2035年）》《〈肇庆市城东新区控制性详细规划〉AII-82区-01、02地块图则修改》和《肇庆市国土空间规划管理技术规定》要求并结合该地块具体特点，82区星湖大道东侧地段规划条件如下：

一、用地情况

地块净用地面积：23416平方米（其中A地块6940平方米，B地块5032平方米，C地块11444平方米）

二、土地使用性质

2.1 使用性质：A、B地块：商业用地（0901、070102）；C地块：二类城镇住宅用地（070102）；

2.2 可兼容用地性质：----；

三、土地使用强度（以地块净面积计算）

3.1 容积率：≤2.66（其中C地块计容面积≤35476平方米）；

3.2 建筑密度：≤35%（其中住宅建筑密度≤22%）；

注：为了改善人居环境，首层空间用于公共活动的架空层、设置集中出入口的停车库（层高不超过3.9米）及地下空间用于停车功能的，不计入容积率。

四、规划设计要求

4.1 建筑高度：≤60米（建筑高度从室外地坪起计算）；

4.2 绿地率：≥30%（沿星湖大道15米附属绿地的绿化种植面积，不得低于其用地总面积的70%）；

4.3 建筑退道路红线距离：按图示建筑物控制线退线要求(高层至路中须同时符合退界要求)并须满足相邻建筑间距要求；

4.4 建筑退用地边界线距离：不小于自身建筑高度应退建筑间距的二分之一，并满足与相临建筑间距和通道的要求；

4.5 建筑间距：按《肇庆市国土空间规划管理技术规定》要求设置；

4.6 地块出入口方位：东侧、南侧、西侧设置；

4.7 停车泊位：按《肇庆市国土空间规划管理技术规定》要求设置；

五、地块内必配公用设施配套建设要求

5.1 社区公共用房：公共停车场 车位不少于60个；社区居家养老服务用房 按每百户不少于30平方米的标准配建（不足百户按百户计算）；上述公用设施应对外开放，并与住宅同步规划、实施和验收，设施建成后应无偿移交有关部门，产权归政府所有。根据《肇庆市促进房地产高质量发展若干措施》，需无偿移交的公共配套设施不计入容积率。

5.2 其它公用设施：邮政所 不小于150平方米；全民健身设施 严格落实按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平方米标准配建全民健身设施；

5.3 母婴室按《关于加快推进母婴设施建设的指导意见》（国卫指导发〔2016〕63号）执行；

5.4 物业管理用房要求按《广东省物业管理条例》执行；

六、建筑设计要求

6.1 建筑方案设计文件要求：

6.1.1 设计文件编制深度符合《建筑工程设计文件编制深度规定》，建筑设计方案应含消防专篇、日照分析结论报告；

6.1.2 需提供彩色透视图、鸟瞰图，建筑立面图须标注外墙材料及色彩；临城市主要干道及景观道路建筑应作多方案比较，**提交不少于三个建筑立面方案，对城市空间关系进行分析，提供夜景效果图与建筑单体方案一并送审；**

6.2 按单幢住宅建筑计算：①每层阳台的水平投影面积总和与住宅建筑基底面积之比不大于22%的，按阳台水平投影面积的一半计入容积率；②每层飘窗、花池等不计容部分的水平投影面积总和与住宅建筑基底面积之比不大于10%的，可不计入容积率。上述超出比例规定部份按水平投影面积全部计入容积率。

6.3 平面布置应根据建筑的使用性质、功能、工艺要求，合理布局。**商业、酒店、办公建筑不得设计为公寓。**

6.4 变配电房不宜设置于地下室。光纤到户通信用房须按《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》（GB 50846-2012）要求设置。

6.5 建筑风格应符合城市设计要求。**居住建筑风格宜采用转折条式和一般条式结合，形成围合的建筑群落；墙面色彩素雅，一般处理为浅白色或浅暖色，点缀深暖色线条或色块。建筑立面设计要求美观，同时在组团之中宜保持相同或相近的建筑风格及色彩；并满足城市视线通廊的延续，满足相关高度控制要求。对于建筑屋顶、外立面的附属设备、附属构件、设备用房等应与建筑主体统一设计并采取隐蔽处理，底商裙楼临街部分建议采用大理石、仿石砖等优质材料贴面，确保立面街景效果。**

6.6 建筑方案须符合《肇庆市绿色建筑发展专项规划》（2021-2035）的要求。

6.7 住宅配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，商业建筑配建停车位建设充电基础设施或预留建设安装条件的车位比例不低于20%。居住项目应按照不低于0.3辆/户的标准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。

七、市政设计要求

7.1 机动车出入口布置应满足《肇庆市国土空间规划管理技术规定》要求。

7.2 规划室外地坪标高应结合周边市政道路路面标高进行规划设计，临街建筑物内外高差一般控制在±0.30米以内。

7.3 提供项目给排水、电力、通信、燃气（天然气）等管线综合设计方案报审备案，其中室外排水管线工程及其他外线接驳工程应在施工前办理建设工程规划许可证（市政类），并在项目竣工备案前完成管线规划条件核实。

7.4 排水体制规划为雨污分流制，接入的市政排水预留管位置、管径和标高在方案设计时应先实地查核准确后方可在设计中采用；化粪池、隔油池等不应沿城市干道及水景渠一侧设置，不得在城市规划道路及公共绿化带设置，宜结合小区绿化布置，以便维护及环境美化。

7.5 供水、供电和天然气的接驳点位置及要求应咨询供电部门、自来水公司和燃气公司，并执行落实光纤到户国标及移动通信基础设施国标要求；各种管线之间的水平和垂直净距应满足规范安全要求。

7.6 项目建设须符合海绵城市建设有关要求，按照《肇庆市中心城区海绵城市专项规划（2017-2035）》，该地块位于管控分区1-8，具体设计指标见下表所示：

引导性指标	居住用地	商业与公共管理用地
透水铺装率%	15	30
下沉绿地率%	25	25
绿色屋顶率%	5	10

八、其他设计要求

8.1 项目地块商业住宅应统一规划设计，地块不得拆分。商业建筑应临星湖大道一侧集中设置，地块分界线可结合建设方案进行微调，调整前后用地面积不变。

8.2 A地块为现状保留商业建筑，后续开发建设时基底面积和建筑总量不得超过现状建筑规模，高度不得超过30米。

8.2 B地块须建设一间计容建筑面积不少于14000m²的精品酒店，酒店不得设计为公寓。

8.3 C地块住宅建筑销售前，B地块商业建筑的建设必须达到基础工程施工到±0.00，并向主管部门申请验线同意。

九、遵守事项

9.1 **夜景灯光实施须设置独立的控制系统，夜景灯饰照明须与建筑同步验收。**

9.2 建设单位应持建设项目用地规划条件委托具有符合资格的设计部门进行设计，建设单位和设计部门应严格按本建设项目规划条件进行设计和实施。

9.3 本建设项目用地规划条件为修建性详细规划、总平面、建筑工程设计方案报审的依据，规划总平面图应在1：500或1：1000现状电子地形图上绘制，并标示出建筑物在地形图上的坐标。报审图纸必须附电子文件图（含符合规划电子报批要求的规整文件），且电子文件图里的数据信息须应与图纸上所标示的数据一致。电子图内各种围合图形均应用PL线围合（如建筑、绿地等），并按不同性质用不同图层表示。

9.4 征地范围内如有给排水管道、供电、通讯；文物、古迹、风景名胜、墓地；测量、交通、航道等标志；消防、防空、防疫、市政设施等，须主动报知有关部门，申请迁移、妥善处理。不得擅自移动、覆盖或损毁。

9.5 修建性详细规划、总平面、建筑工程设计方案除应符合本规划设计条件外,还应符合国家、广东省、肇庆市现行的有关法规、规范和相关强制性标准的要求。

9.6 **项目批准前须进行批前公示，批准后须按要求进行批后公告。**

9.7 本建设项目规划条件为宗地评估及土地出让的依据，有效期壹年(从核发之日算起)，逾期无效。

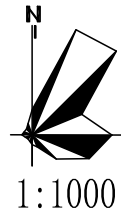
肇庆市自然资源局

2025年10月**日

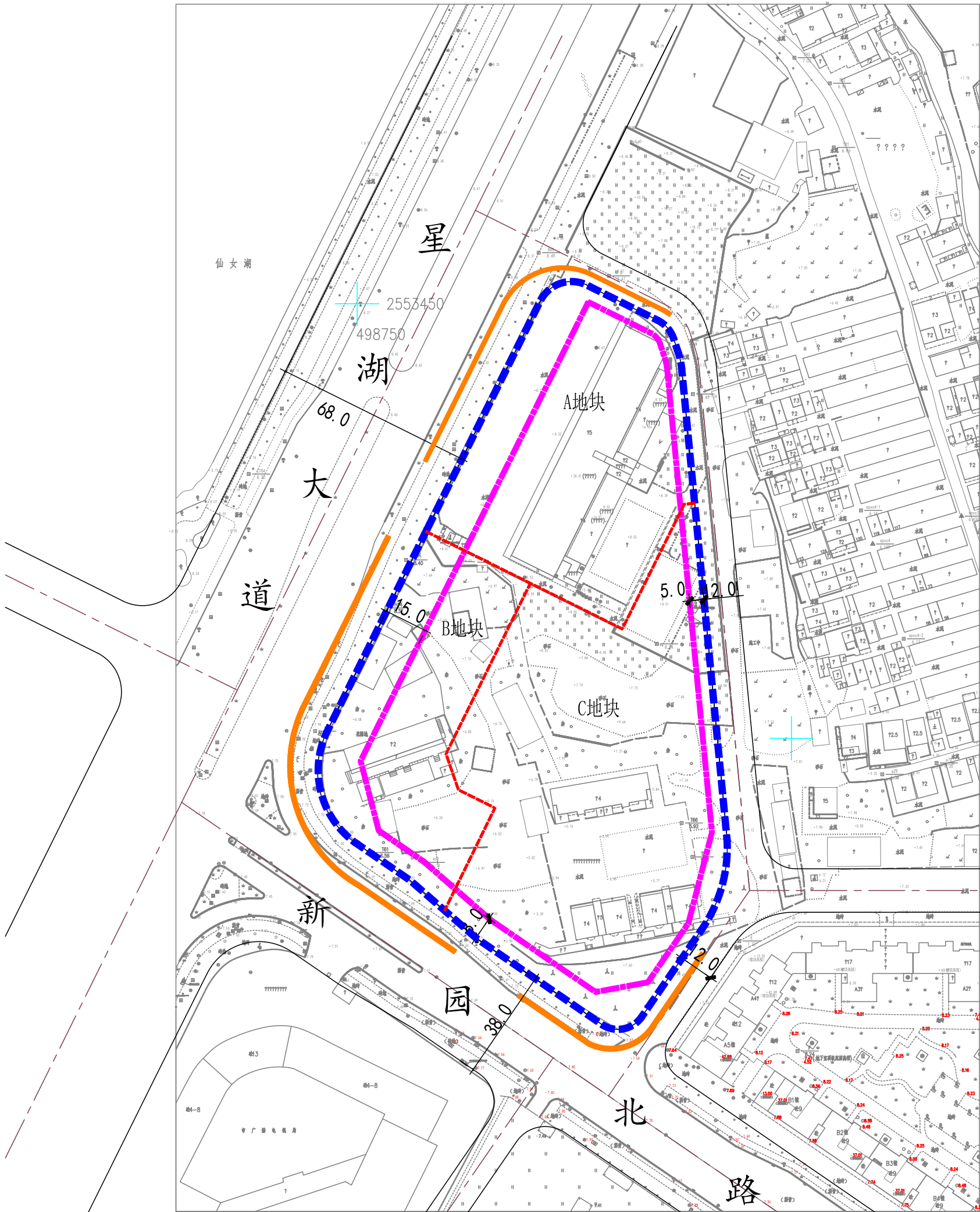
广东省肇庆市规划建设宗地图

宗地编号: 肇自然资端宗字第(2025) 一 号

用地性质	用地位置	地块总面积(m ²)	净用地面积(m ²)	附征道路(m ²)	附征绿地(m ²)
商业、住宅用地	82区星湖大道东侧	23416	23416	—	—
备注: —。					



1:1000



肇庆市自然资源测绘院(2000坐标[112.5°]-56黄海)
2025.08.28

注: 该宗地图仅供建设项目用地规划条件使用

图例	净用地范围线	规划道路中心线	建设用地蓝线	文物保护控制线	河涌控制线
	建筑物控制线	规划道路红线	绿化用地控制线	高压走廊控制线	铁路、公路控制线
建设单位	肇庆市土地储备中心	工程项目	商住小区	地块编号	
图幅编号				日期	2025年10月一日

肇庆市自然资源局

