

# 建设用地规划条件

编号： 2020 年第 3 号

## 1、用地情况

- (1) 用地位置：湘桥区北山路南侧凤城生态水乡示范区 CRWL-01-03 地块
- (2) 总用地面积：约 58533.08 平方米（合 87.80 亩）（以用地红线图为准）  
建筑用地面积：约 58533.08 平方米

## 2、土地使用性质：二类居住用地

## 3、土地使用强度：

- (1) 容积率：二类居住用地 $\leq$ 3.5
- (2) 建筑密度：二类居住用地 $\leq$ 35%

## 4、用地对建筑的要求：

- (1) 建筑限高： $\leq$ 80 米
- (2) 地上、地下、半地下建筑物退非临路规划用地边界线的距离按《潮州市城乡规划管理技术规范（试行）》，毗邻桂坑水的用地退缩应符合河道管控要求。
- (3) 地上建筑物退防护绿地的距离： $\geq$ 4 米（居住）/ $\geq$ 6 米（商业），10 层及 10 层以上应同时满足对北山路（36 米）的增退要求。
- (4) 消防间距及消防通道：按规范

## 5、交通出入口方位：北（N）

## 6、停车数量：

- (1) 机动车： $\geq$ 1.2 车位/100 m<sup>2</sup>住宅建筑面积，配建停车位应按 100%比例配建充电桩或预留充电设施接口
- (2) 非机动车（自行车）：按规范

## 7、绿地率： $\geq$ 30%

## 8、城市设计要求：建筑立面设计应美观大方，与周边环境相协调。

9、配套要求：应按国家规范的规定配套教育、社区综合服务、市政公用等设施（详见[2020]年第 3 号建设用地规划条件附表）；在项目建成后，其中社区服务站、文化活动站、幼儿园（含托儿所）、托老所等应按有关规定无偿移交当地政府或相关行政主管部门；严格执行雨污分流排水体制，并接入市政道路排水管网。

10、其他要求：应按《无障碍设计规范》的要求配建无障碍设施；用地开发建设之前应编制修建性详细规划报自然资源部门审查；用地毗邻桂坑水（排洪沟），项目建设涉及河湖水系的应符合《潮州市城区河湖水系专项规划（2012-2020）》中对河道的规划宽度、堤防建设用地和护堤地相关要求，且项目建设方案应征求属地水务主管部门意见。

11、遵守事项：遵守《城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》、《潮州市城乡规划管理技术规范（试行）》及国家、省、市有关法律、法规、规范。

注：凡法定程序需提供《建设用地规划条件》的，建设单位应予提供正件，复印件无效。

附：[2020]年第 3 号建设用地规划条件附表



[2020]年第3号建设用地规划条件附表

类别	项目名称	设置规定	所属地块	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )
教育设施	幼儿园 (含托儿所)	1、1处≥9班，用地应独立设置； 2、设于阳光充足，接近公共绿地，便于家长接送的地段； 3、每班按30座计； 4、服务半径不宜大于300m；层高不宜高于3层； 5、建筑宜布置于可挡寒风的建筑物的背风面，但其生活用房应满足底层满窗冬至日不小于3h的日照标准； 6、活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。 7、应包括托儿所使用功能		≥3150	≥5240
社区综合服务设施	物业管理与服务	按不低于物业总面积的2%配置物业管理用房。			
	社区服务站	1、含社区服务大厅、居委会、治安联防站、残疾人康复室等； 2、服务半径不宜大于300m。		≥800	
	老年人日间照料中心(托老所)	服务半径不宜大于300m。		≥400	
文化体育设施	文化活动的站	1、含青少年、老年活动站 2、宜结合或靠近公共绿地设置； 3、服务半径不宜大于500m		≥2240	

	小型多功能运动(球类)场地	1、服务半径不宜大于300m; 2、宜配置半场篮球场、乒乓球场地、羽毛球场地等; 3、宜结合绿地设置。			≥800
	室外综合健身场地(含老年户外活动场地)	1、包括室外综合健身场地、老年户外活动场所; 2、服务半径不宜大于300m; 3、老年人户外活动场所应设置休憩设施,附近宜设置公共厕所; 4、宜结合绿地设置。			≥400
商业服务业设施	社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店等)	服务半径不宜大于300m。			
市政公用设施	垃圾收集站	1、应设在交通便利,易安排清运线路的地方; 2、服务半径宜为400m。			200
	公共厕所	1、应设置2处公共厕所; 2、宜设置于人流集中处; 3、宜结合室外综合健身场地及文化服务站设置		≥30 m <sup>2</sup> /处	≥60 m <sup>2</sup> /处
	再生资源回收点	1、设置2处; 2、应满足卫生、防疫及居住环境要求。			10 m <sup>2</sup> /处
	变电配电室	根据专业规划设置。			
	供气间	区域燃气管网未覆盖前应设置临时供气间。			120
交通设施	公交车站	服务半径不宜大于500m。			

注: 供电、供气、垃圾转运站等专业用房的建筑面积(规模)可由专业技术部门确定。