

罗定市双东街道东方明珠东南侧拟安置 地块规划设计条件 (方案稿)

本地块位于罗定市双东街道东方明珠东南侧，地块东南侧临 40 米宽规划道路，西北侧临 24 米宽规划道路，东北侧临规划 50 米宽东华路。经研究，建议该地块按下列规划设计条件进行设计：

1、规划建设用地面积：20654.68 平方米

2、土地使用性质：二类城镇住宅、商业用地

3、土地使用强度

3.1 $1.0 < \text{容积率} \leq 3.0$ ；

3.2 建筑密度 $\leq 22\%$ ；

3.3 绿地率 $\geq 35\%$ 。

4、建筑设计要求

4.1 建筑高度 ≤ 80 米（须符合航空高度限制要求和建筑设计规范。）；

4.2 建筑退让规划道路红线和用地边界线距离详见附图：《罗定市双东街道东方明珠东南侧拟安置地块用地红线图》（方案稿），建筑外轮廓线（含飘窗）不能超出建筑红线；

4.3 建筑间距：应符合国家有关技术规范要求；

4.4 商业建筑面积占总建筑面积的比例 $\leq 20\%$ ；

4.5 建筑设计须符合绿色建筑设计的标准规范。

5、配套设施要求

5.1 小车停车位指标：住宅按 ≥ 1.0 个/户，商业按 ≥ 1.0 个/100 m^2 建筑面积；非机动车停车位指标：住宅按 ≥ 1.0 个/户，商业按 ≥ 2.0 个/100 m^2 建筑面积，住宅小区小车停车位应安装充电设施接口的比例不少于 10%，其余 100% 预留充电桩设施建设的安装条件，地面停车位数量不得超过住宅总套数的 30%；

5.2 电动自行车停车位指标：住宅按 ≥ 0.3 个/户，商业按 \geq 商

业非机动车停车位数量的 30%配建。充电设施按不低于电动自行车停车位数量的 30%配建。电动自行车停放场所属于非机动车停车场所，电动自行车车位计入非机动车停车位。电动自行车停车场所应符合《建筑设计防火规范》（GB50016）以及我省关于电动自行车停放充电场所消防技术规范的有关规定。

5.3 设置垃圾收集点 1 处，每处用地面积不小于 20 m²；

5.4 在临市政道路一侧的建筑首层设置公共厕所 1 座，建筑面积不小于 50 m²；

5.5 根据《广东省住房和城乡建设厅、广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房[2015]122 号）以及《城市社区服务站建设标准》（建标 167-2014）要求，须配建建筑面积不少于 280 m²的社区公共服务用房；

5.6 根据《广东省人民政府办公厅关于印发广东省加快推进养老服务发展若干措施的通知》（粤府办〔2019〕23 号）的要求，须按每百户不低于 20 平方米的标准配套建设养老服务设施；

5.7 须配建独立配电房，不得采用户外箱式变压器和露天台架（墩）式变压器；

5.8 根据建设规模规范相应要求配套建设居民健身设施、便民店、变电室、业委会用房、物业服务用房等。

6、城市设计要求

6.1 建筑的体量、材料应与周围环境相协调，建筑色彩宜清新典雅，体现时代风格；

6.2 须建设开放式小区，不得设置围墙。

7、市政要求

7.1 须按规划设计要求配套完善地块与周边道路连接段的市政排水、绿化、道路硬底化、路灯照明等；

7.2 外立面灯光工程设计方案须报罗定市自然资源局、罗定市住房和城乡建设局备案，并按备案方案施工及验收；

7.3 按照要求配套燃气设施，并与项目同时竣工验收。

8、遵守事项

8.1 持本规划设计条件委托具有符合承担本工程规划设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计；

8.2 本规划设计条件是我局审批设计方案的依据。

附图：《罗定市双东街道东方明珠东南侧拟安置地块用地红线图》
(方案稿)

罗定市自然资源局

2026年2月10日

罗定市双东街道东方明珠东南侧拟安置地块用地红线图 (方案稿)

8400.0m²

东华路

东方明珠

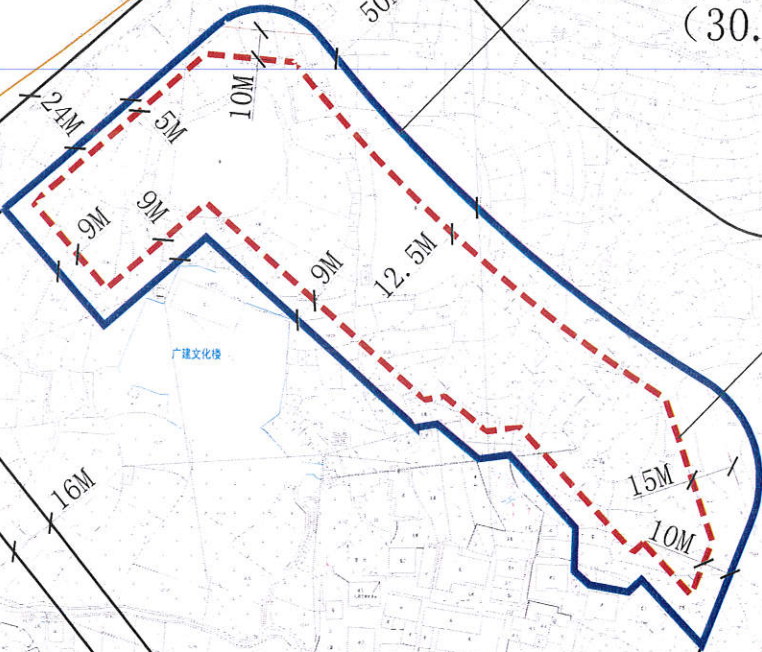
宗地面积: 14785.2m²

北



用地界线,
面积20654.68m²
(30.982亩)

建筑红线



罗定市自然资源局

2026.02

