

调整建设用地的使用性质申请事项批前公示附件

**南澳县海创置业投资有限公司南澳县
云澳镇台湾街荖园村路段 00108 地块
建设用地规划条件**

一、用地位置：南澳县云澳镇台湾街荖园村路段

二、用地性质：商业/二类住宅用地，兼容服务设施用地（B1/R21，兼容 R22）

三、实用地面积：8069.10 m²（12.104 亩）

四、规划技术指标要求：

1. 容积率：≤2.8，地面以上计容建筑面积≤22593.48 m²（包含悬挑阳台及实体面积，不包括按规定可免于计容的地下停车库、架空活动层等面积），其中商业（B1）计容建筑面积占总计容建筑面积 61%（即 13782.02 m²），二类住宅（R21）计容建筑面积占总计容建筑面积 39%（即 8811.46 m²）；

2. 建筑密度：≤40%，其中塔楼≤28%；

3. 建筑限高：≤60 米，住宅建筑按照不低于 4 层（含 4 层）控制；

4. 绿地率：≥25%；

5. 停车配比比例：≥25%；具体要求为：（1）新建住宅停车位按 100%建设充电设施或预留安装充电设施接口，新建商场、宾馆、医院、文体场馆、办公等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%，并预留建设安装条件的停车位应不少于总

停车位的 80% (2) 新建居住项目按照不低于 0.3 辆/套配建电动自行车集中停放场所，充电设施按不低于配建电动自行车停车位数量的 30%比例配建。电动自行车单个停放车位面积原则上按照 2.0 米×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。[具体按《汕头市自然资源局关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》（汕自然资通〔2024〕748 号）和《南澳县加强电动自行车停放场所规划管理的实施方案》）规定执行]

6. 建设项目海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于 70%，可透水地面面积比例不小于 40%，具体要求按《关于印发〈汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则（试行）〉的通知》（汕自然资发〔2023〕75 号）要求执行。

五、建筑间距、建筑退让用地和道路红线按《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》控制。

六、机动车出入口设置需符合《汕头经济特区道路交通安全条例》规定。

七、地下空间可作为配建停车和配水、通信、环卫等配套设施用房使用。

八、项目设计应符合消防、人防、环保、无障碍通行等要求，需配建文体设施用房、健身场地设施、养老服务设施、社区公共服务用房、业委会用房、物业服务用房、配电房、加压水泵房、电信接入间、垃圾收集间等各类配套设施，具体设置按有关规定和技术规范执行。项目各类管线可接周边道路市政管线。



九、项目应按《住宅小区配套养老服务设施建设标准》及《汕头市“十四五”时期“一老一小”整体解决方案》（汕市发改〔2023〕137号）的要求，养老服务设施配建比例分等级实施，300户以下的新建住宅项目，按不低于60m²配建养老服务设施；300户以上的，按每百户不低于20m²标准配套建设养老服务设施；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，并同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，无偿移交南澳县政府指定部门使用管理，权属归政府所有。

十、项目应按《广东省绿色建筑条例》的要求，按不低于国标一星级绿建标准建设标准建设。

十一、装配式建筑按省政府、市政府及住建部门的有关规定要求执行。

十二、未涉及问题，按《汕头市南澳县NA-02502控制单元（云澳镇区南片）控制性详细规划》以及《汕头经济特区城乡规划条例》《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》《汕头市南澳岛规划建设管理办法》等有关法规和技术规范的相关要求执行。

