



“三旧”改造项目建设用地规划条件

编号：（2012）年第 32 号

建设单位：市上埔房地产开发有限公司 项目名称：海博熙泰

1、用地情况

（1）用地位置：城西街道上埔村；四至：北临规划潮州大桥，东沿韩江小堤围，南至潮州供水枢纽工程，西接韩江南堤（以国土部门红线图和界桩界定的范围为准）

（2）总用地面积：283924.53 平方米（以国土部门实测为准）

（3）建筑用地面积：283924.53 平方米，其中公共服务设施用地（小学用地）17682.09 平方米

2、土地使用性质：住宅与公建综合用地

3、土地使用强度

（1）容积率： ≤ 4.5 ，（其中小学用地 ≤ 1.5 ）

（2）建筑密度： $\leq 35\%$ （多层 $\leq 30\%$ ，塔楼 $\leq 22\%$ ）

4、用地对建筑的要求

（1）住宅套型结构比例：应符合我市新建住房套型结构比例要求

（2）建筑限高：小学 ≤ 40 米，酒店 ≤ 180 米，住宅 ≤ 160 米

（3）地上建筑物退非临路规划用地边界线的距离：北临规划潮州大桥及匝道用地边界外侧 15 米控制线 ≥ 4.5 米，东临韩江小堤围堤背水坡脚 ≥ 21.2 米，南临潮州供水枢纽工程用地边界 ≥ 25 米，西临韩江南堤堤脚（界线） ≥ 40 米。

（4）项目建设不设地下空间，可通过提高室外地坪标高设置架空车库，车库底板标高不得低于现状地面标高、顶板标高不得高于提高后室外地坪标高 1.5 米，车库退缩用地边界线的距离按有关规定

（6）消防间距及消防通道：按规范

5、交通出入口方位：西北（WN）、东南（ES）（主入口位于用地西北侧、次入口位于用地东南侧）

6、停车数量：

（1）机动车：住宅部分一个停车位（含室外）/套（27-35 平方米/室内停车位）

（2）非机动车（自行车）：按规范

(3) 用地北端结合酒店设置一处公共停车场，不少于 30 个停车泊位（当量小汽车）；学校、酒店则按规范配套停车位

7、绿地率：公共服务设施用地（小学用地） $\geq 25\%$ ；居住用地、商业金融用地（酒店用地） $\geq 30\%$

8、城市设计要求：建筑景观应与滨江环境相协调，建筑物外立面美观、简洁，临江立面应设夜景泛灯照明

9、配套要求：该地块的排水应雨污分流，污水应接入市政排污干管或处理到符合排放标准方可排放；旧村改造的建设应按国家规范的规定配套教育、商业服务、社区综合服务、市政公用等设施（详见附表）。

10、其它：配建一座星级酒店及一所 36 班小学；承担潮州大桥用地约 38 亩（2.53 公顷）的拆迁工作；按要求进行防洪评估，并按 30 年一遇的防洪标准对韩江小堤围进行加固，以确定建设控制高程保障防洪安全，且建设须符合国家有关法律、法规、规范的规定；涉及堤围河岸等水利工程的设计方案应征求市水务局意见，报省韩江流域管理局备案。

11、用地开发建设之前应编制修建性详细规划报市规划部门审查。

12、遵守事项：遵守《城乡规划法》及国家有关法律、法规、规范

附：用地规划红线图（表示建筑控制线与用地边界和道路红线的相对关系）

注：《建设用地规划条件》一式三份，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。

二〇一二年十二月二十五日

附表：海博熙泰公共服务设施配建表 规划条件编号：（2012）年 32

类别	项目名称	设置规定	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)
教育 设施	幼儿园	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。		≥2400
	小学	1、1处（36班）；2、服务半径不大于 500m；3、教学楼应满足冬至日不小于 2h的日照标准；4、布置符合规范的室 外活动场地		17682
商业 服务 设施	商业服务中心 （含综合食 品、综合百货、 鱼肉菜市场 等）	其中鱼肉菜市场应设于首层，并有独 立的对外交通条件	4300	
	金融、邮电等 服务设施	可结合商业服务中心或邻近设置		
社区 综合 服务 设施	社区服务中心	含居委会、治安联防站、物业管理用 房、文化活动站（含青少年、老年活 动站）、卫生站、其他管理用房等	1600	

社区 综合 服务 设施	居民健身设施	可结合绿地设置		
市政 公用 设施	垃圾转运站	应采用封闭式设施，力求垃圾存放和转运不外露，与周围建筑物的间距不应小于 5m，并用绿化隔开		500
	垃圾收集点	服务半径不应大于 70m，宜采用分类收集		
	开关站	应独立设置		500
	变电室及路灯和景观照明配电室	每个变电室负荷半径不应大于 250m；可设于其他建筑内		
	公共厕所	2 处，可结合公共停车场及垃圾转运站设置	60/处	50/处
	供气间			120

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，注明用地面积的设施应独立设置