

罗定市附城街道天悦湾西侧拟出让地块二 规划设计条件

罗规条字〔2024〕第 029 号

本地块位于罗定市附城街道天悦湾西侧，该地块东侧临 12 米宽规划道路，南侧临商住小区用地，西侧临 15 米宽规划道路，北侧临 30 米宽泮江中路。根据《罗定市人民政府办公室关于审定罗定市附城街道天悦湾西侧拟出让地块二规划设计条件的批复》（罗府办复〔2024〕379 号），同意该地块规划设计条件如下：

1、规划建设用地面积：4971.76 平方米

2、土地使用性质：二类居住、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 $\leq 30\%$ ；

3.3 绿地率 $\geq 30\%$ 。

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：《罗定市附城街道天悦湾西侧拟出让地块二用地红线图》，建筑外轮廓线（含飘窗）不能超出建筑红线。若与相邻地块统一规划建设，建筑红线可作相应调整。

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 $\leq 30\%$ ；

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 根据《罗定市人民政府办公室关于印发罗定市加强住宅区配套中小学校和幼儿园建设管理工作的实施办法的通知》（罗府办〔2019〕4 号）要求，住宅区开发建设单位须承担配套建设中小学校和幼儿园义务所需要的费用；

5.4 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 100 m²的社区公共服务用房，并将其产权无偿移交给罗定市附城街道办事处；

5.5 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；

5.6 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 按照要求配套燃气设施，并与项目同时竣工验收；

7.3 本地块现状有一条排水沟经过，建设单位须无偿做好该排水沟迁改工程，迁改方案须与本地块整体规划设计方案同步设计，要先完成排水沟迁改工程后，才可以进行地块施工建设。

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：《罗定市附城街道天悦湾西侧拟出让地块二用地红线图》



罗定市附城街道天悦湾西侧拟出让地块二用地红线图



用地界线，

面积4971.76m²
(7.458亩)

附城医院

路

中

江

沈

公

园

东

路

天悦湾

地块内现状排水沟，建设单位
须无偿做好排水沟迁改工程。



已出让地块35225.85m² (52.839亩)



12米宽规划道路

15米宽规划道路

10米宽规划道路

