

# 建（构）筑物建设项目规划条件

收件编号：佛山 2020000189

案件编号：                    档案编号：

申请单位	市土地储备中心
项目名称	佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧地块规划条件
项目地点	佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧
	<p>一、规划净用地面积：35828.86 平方米</p> <p>二、用地使用性质：二类居住用地，兼容商业用地。</p> <p>三、用地使用强度：</p> <p>1. 容积率<math>\leq 3.5</math>，建筑密度<math>\leq 30\%</math>，绿地率<math>\geq 30\%</math>。</p> <p>2. 兼容商业用地面积不超过地块总净用地面积的 30%，兼容商业类建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 20%。独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制。</p> <p>四、建筑退让与高度控制要求：</p> <p>（一）建筑退让：</p> <p>1. 建筑物（含地下室）退让北侧城市道路红线距离应满足《佛山市城市规划管理技术规定》要求。</p> <p>2. 退让规划及现状河涌的距离应符合《佛山市城市规划管理技术规定》要求，并征求水利行政主管部门意见。</p> <p>3. 其余各项退让（含地下室）应符合《佛山市城市规划管理技术规定》等相关规定、规范文件要求。</p> <p>（二）建筑最高点高度控制要求：<math>\leq 265</math> 米（85 国家高程，机场控高）</p> <p>五、道路交通专项要求：</p> <p>本项目应进行交通影响评价，具体按照《佛山市交通影响评价编制与管理办法》等有关规定执行。</p> <p>（一）场地交通出入口方位：根据交通影响专项评价报告确定。</p> <p>（二）车位控制要求：</p> <p>1. 停车泊位配建指标：</p> <p>（1）机动车位（标准小车位）： <math>\geq 0.8</math> 个/100 <math>m^2</math>住宅计容建筑面积。 <math>\geq 0.5</math> 个/100 <math>m^2</math>商业类建筑面积。</p> <p>（2）自行车位（标准自行车位）： <math>\geq 1.0</math> 个/100 <math>m^2</math>住宅计容建筑面积。 <math>\geq 1.0</math> 个/100 <math>m^2</math>商业类建筑面积。</p> <p>（3）社区公共服务用房停车位应按商务类建筑标准配置；其余建筑类别停车位控制要求按《佛山市城市规划管理技术规定》执行。</p> <p>2. 住宅和公建的配套停车泊位应进行合理分区设置，并分别核算停车指标。</p> <p>3. 停车场[库]应集中设置，宜设置地下、半地下停车库或多层停车楼。机动车停车位应按标准小车位进行设计。</p> <p>4. 新建住宅停车场、汽车库应按车位 10%-20%建设安装充电设施或预留用电至停车场内的末端配电箱（包括出线保护开关）；变压器容量满足按车位不少于 30%先期同步建设安装充电</p>



设施的用电要求，并在低压柜预留容量出线回路。

5.新建公共建筑类项目配建的停车场、停车库，应按不低于总停车位的20%比例配建充电桩或预留充电设施接口。

#### 六、公共设施配套要求：

1.配电房（含公共电房、开关房等）、燃气调压站（柜）等市政设施（不纳入容积率指标计算）。

2.通讯基础设施（不纳入容积率指标计算）：具体设置要求（面积、位置、个数等）按区信息部门的意见设置。

3.物业管理用房：建筑面积（不含公摊）按规划总建筑面积的2‰计，每处建筑面积 $\geq 50\text{ m}^2$ 且 $\leq 300\text{ m}^2$ 。

4.公共自行车站点（不纳入容积率指标计算）：具体按交通运输行政主管部门意见执行。

5.体育健身场地：按居住人均用地面积 $\geq 0.2\text{ m}^2$ 标准配置，宜结合小区绿地、社区公园等设置。

6.社区公共服务用房（不纳入容积率指标计算）：建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的1%（最高可不超过 $2500\text{ m}^2$ ），且必须满足下列各组成功能用房的面积要求。各组成功能用房分列如下：

(1) 社区居委会：1处，建筑面积（不含公摊） $\geq 300\text{ m}^2$ 。

(2) 社区警务室：1处，建筑面积（不含公摊） $\geq 50\text{ m}^2$ 。

(3) 社区服务中心：1处，建筑面积（不含公摊） $\geq 200\text{ m}^2$ 。

(4) 其他功能用房：主要用于社区服务、卫生、文化、养老等功能，具体根据实际需求配置，配置面积按上述原则配足。

7.以上公共设施配套具体建设、移交、管理按《佛山市禅城区建设项目配建公共设施规划建设移交管理规程（试行）》执行。

#### 七、景观与环境要求：

1.根据佛禅府办（2019）15号文的规定，16层及16层以下、50米高度以下的中高层建筑、高层建筑和多层、低层非坡屋顶建筑应按要求实施立体绿化。

#### 八、市政设计要求：

1.周边道路中线交叉点高程详见图示。

2.建设项目地下室、半地下室室外地面起算基准点高程（85国家高程）：3.80米。

3.地块雨水污水排入北侧已审批雨水管中（暴雨强度公式采用2016年6月公布的佛山市暴雨公式）。

#### 九、海绵城市要求：

该项目须执行佛山市海绵城市建设相关要求，其中：年径流总量控制率 $\geq 70\%$ 。

#### 十、其他要求：

1.管线综合设计应与建设工程设计方案的总平面图同步送审。

2.按照《佛山市住房和城乡建设局关于明确重点区域新出让和划拨国有建设用地装配式建筑实施比例要求的通知》和《佛山市住房和城乡建设局 佛山市自然资源局关于在新出让和划拨国有建设用地中落实推广装配式建筑要求的通知》（佛建〔2019〕126号）的文件精神，地块开发建设时需落实装配式建筑的相关要求。

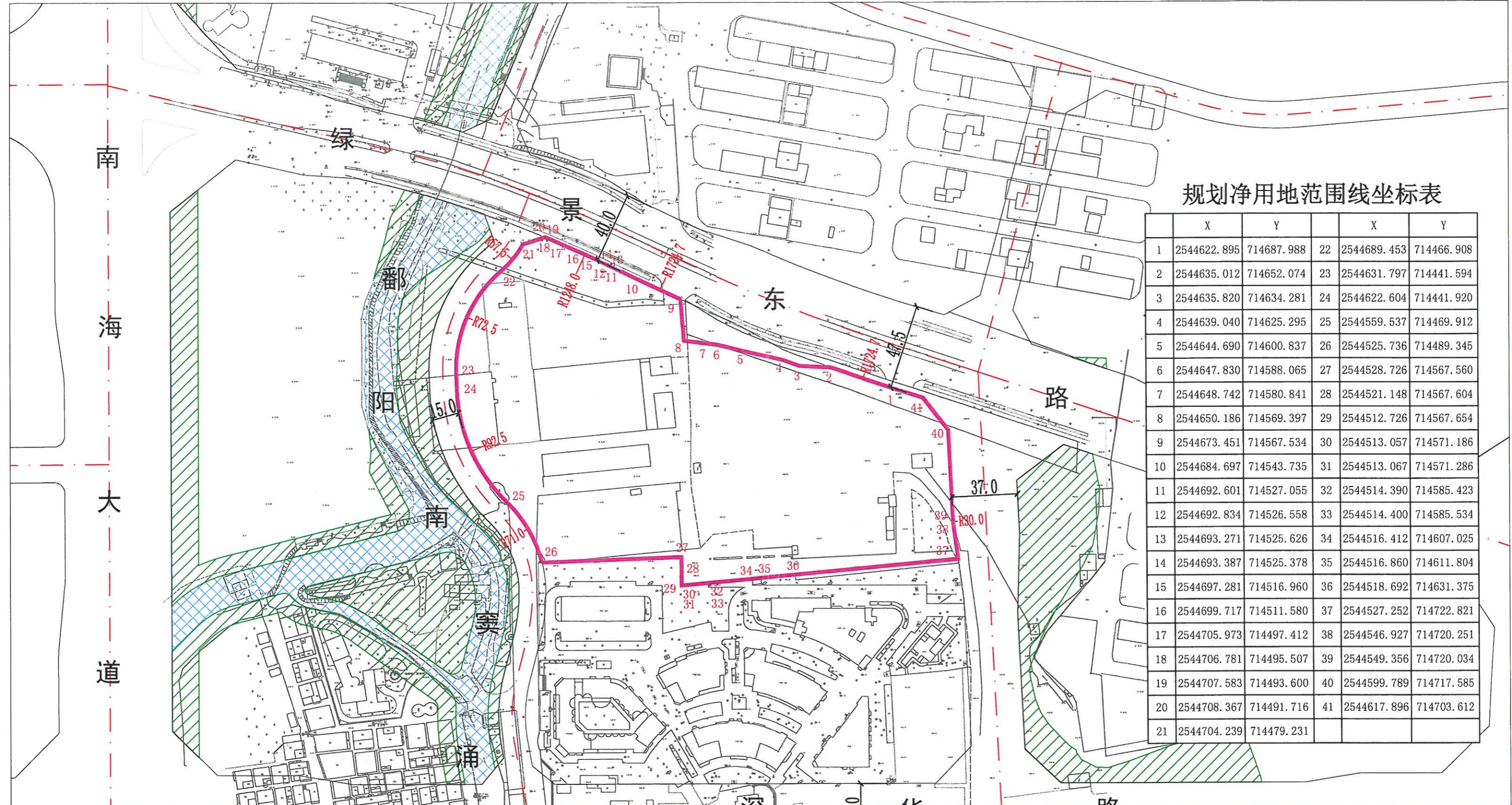
3.完善净用地范围内土地使用手续，并提供使用土地的有关证明文件方可办理建设工程规划许可手续。

4.本项目开工前，建设单位应严格按照有关法律法规，向环保、安监、消防等主管部门申报并完善环境保护、安全生产、消防安全等方面手续。

#### 十一、遵守事项：

1. 本规划条件包含文字文件（1）份和附图文件（2）页，文、图一体方为有效文件。
2. 本规划条件自发出之日起壹年内若完成土地出让，则有效期与国有土地使用权出让合同一致。
3. 未尽事宜应按《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》地块开发细则、《佛山市城市规划管理技术规定》及国家、省、市及地方相关规定执行。





规划净用地范围线坐标表

	X	Y		X	Y
1	2544622.895	714687.988	22	2544689.453	714466.908
2	2544635.012	714652.074	23	2544631.797	714441.594
3	2544635.820	714634.281	24	2544622.604	714441.920
4	2544639.040	714625.295	25	2544559.537	714469.912
5	2544644.690	714600.837	26	2544525.736	714489.345
6	2544647.830	714588.065	27	2544528.726	714567.560
7	2544648.742	714580.841	28	2544521.148	714567.604
8	2544650.186	714569.397	29	2544512.726	714567.654
9	2544673.451	714567.534	30	2544513.057	714571.186
10	2544684.697	714543.735	31	2544513.067	714571.286
11	2544692.601	714527.055	32	2544514.390	714585.423
12	2544692.834	714526.558	33	2544514.400	714585.534
13	2544693.271	714525.626	34	2544516.412	714607.025
14	2544693.387	714525.378	35	2544516.860	714611.804
15	2544697.281	714516.960	36	2544518.692	714631.375
16	2544699.717	714511.580	37	2544527.252	714722.821
17	2544705.973	714497.412	38	2544546.927	714720.251
18	2544706.781	714495.507	39	2544549.356	714720.034
19	2544707.583	714493.600	40	2544599.789	714717.585
20	2544708.367	714491.716	41	2544617.896	714703.612
21	2544704.239	714479.231			

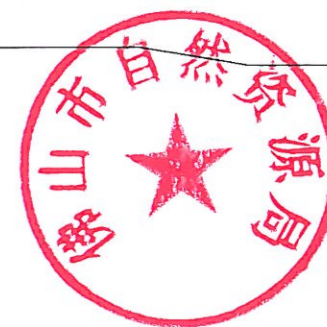
收件编号：佛山2020000189

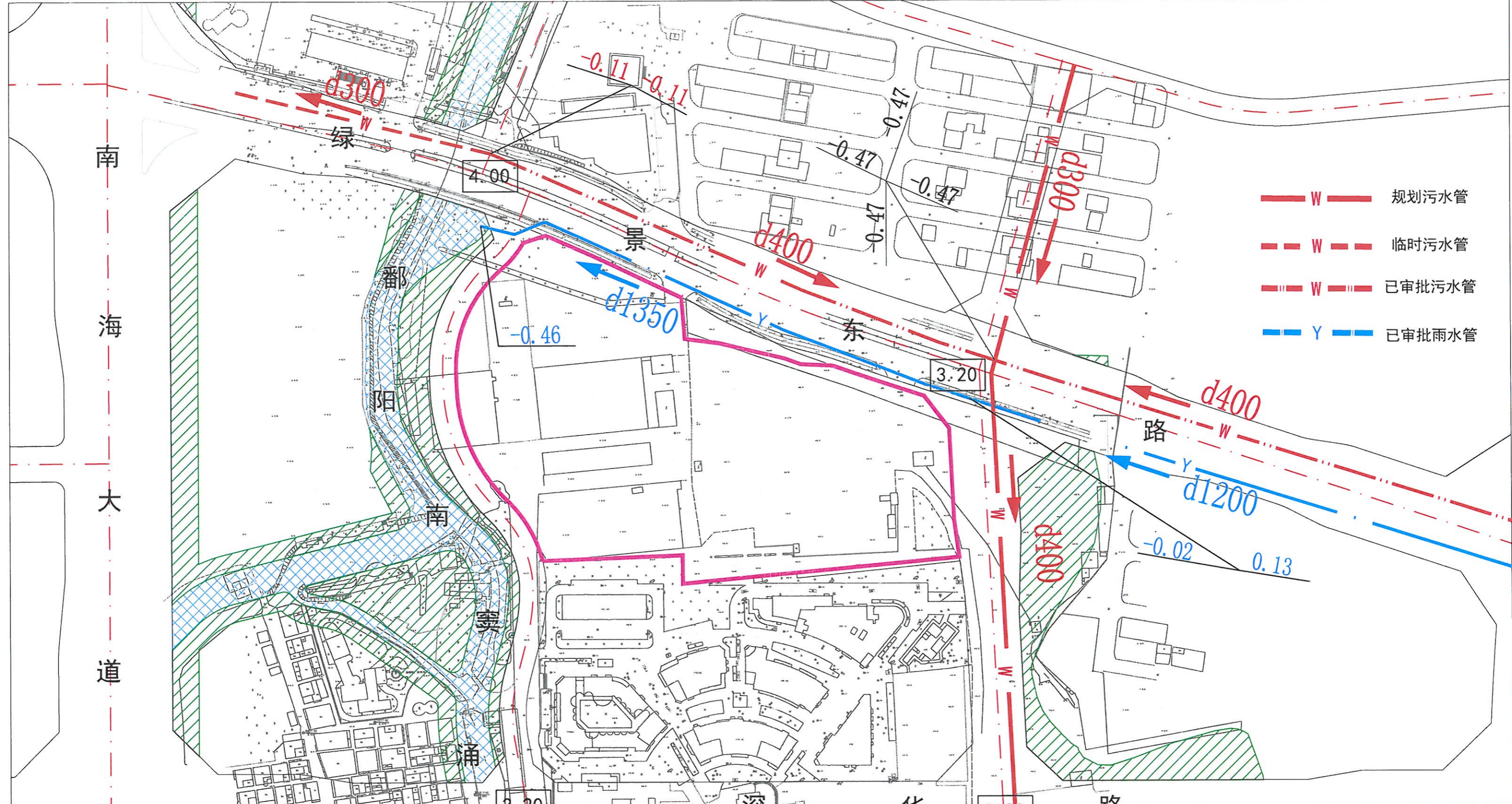
佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧地块规划条件附图（一）

规划净用地面积：35828.86平方米

注：本附图使用佛山市2000坐标系。

图例： 规划净用地范围线  公园绿地  水域





- W —— 规划污水管
- - - W - - - 临时污水管
- · - W - · - 已审批污水管
- Y —— 已审批雨水管

收件编号：佛山2020000189  
 佛山市禅城区南海大道东侧、绿景路南侧地块规划条件附图（二）  
 规划净用地面积：35828.86平方米  
 注：本图采用1985国家高程基准。

图例：  
 规划净用地范围线  
 公园绿地  
 水域

