

建（构）筑物建设项目规划条件

收件编号：佛山 2020000334

一、项目概况

申请单位：佛山市土地储备中心

供地方式及状况：国有出让

项目位置：佛山市禅城区华远东路东侧、东平路北侧

土地使用性质：商业商务娱乐康体用地（B1\B2\B3），
兼容二类居住用地（R2）

二、主要技术经济指标

规划总用地范围面积：39429.53 平方米，

出让土地范围面积：35345.80 平方米

总计容面积：281526.84 平方米

容积率 ≤ 7.14 ，建筑密度 $\leq 55\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$

兼容二类居住类建筑的计容建筑面积 ≤ 138046 平方米
（含移交政府住宅，具体移交要求按《竞拍地块配建住宅用房需求书》执行。），住宅户数 ≤ 650 户。

可建设服务型公寓的计容建筑面积 ≤ 83480 平方米

三、建筑退让、间距、面宽与高度控制要求：

1. 建筑退让、间距和面宽：建筑退让和间距按照出让方案所附带的总平面图中约定的下限控制，面宽按上限控制。其中，建筑退让距离原则上参照旧区标准执行。

2. 建筑最高点高度控制要求： ≤ 285 米（85 国家高程，机场

控高)

四、公共设施配套

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（不纳入容积率指标计算）：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. 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。

5. 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%（并不得少于 600 m^2 ，最高可不超过 2500 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）社区服务中心：1 处，建筑面积（不含公摊） $\geq 200 \text{ m}^2$ 。

（2）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。

（3）服务型公寓按不低于公寓建筑面积的千分之二设置管理用房，管理用房最低不少于 50 平方米，最高不超过 300 平方米。

6. 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。

五、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。

2. 在征得交通运输、绿化、水利行政主管部门同意，并完善相关手续的前提下，设计方案可结合南侧滨河公园打造跨东平路景观平台，连接地块红线外的城市挑台底部架空空间（起算基准点以上、顶板以下建筑空间按1倍自然层计算容积率）。

3. 临佛山公园和东平水道建筑物立面设计和装饰应当与所处环境和景观相协调，不得设置空调室外机等影响建筑立面的附着物，确需设置的必须结合立面造型，统一设计，隐蔽处理。

4. 住宅和服务型公寓应保持商务办公立面。住宅建筑临东平水道一侧的楼栋立面不宜设置厨房和开敞式阳台。封闭阳台按《佛山市城市规划管理技术规定（2015年修订版）》中的开放式阳台计算容积率。

六、海绵城市专项要求

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 $\geq 70\%$ 。

七、道路交通专项要求

1. 场地交通出入口方位：

机动车出入口方位：东、西、南。

2. 车位控制要求：

停车泊位配建指标：

(1) 机动车位（标准小车位）：

≥ 0.4 个/100 m^2 商业（不含服务型公寓）娱乐康体类建筑面积。



≥ 0.6 个/100 m²服务型公寓建筑面积。

≥ 0.6 个/100 m²酒店建筑面积。

≥ 1.0 个/100 m²商务类建筑面积。

≥ 0.8 个/100 m²住宅计容建筑面积。

(2) 自行车位 (标准自行车位) :

项目非机动车车位总数不少于 500 个, 停车位按照 1.5 m²/个设置。

(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。

3. 住宅、公建和服务型公寓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。

4. 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。机动车停车泊位应按标准小车位进行设计。

5. 新建住宅停车场、汽车库应按车位不少于 10%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设施的用电要求, 并在低压柜预留容量出线回路。

6. 新建办公楼、商场、酒店等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换电设施接口。

八、市政设计要求

1. 周边道路中线交点标高详见图示。

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）：6.19米。

3. 地块雨污水分别排入周边道路规划市政雨污水管中，因周边市政雨污水管网未实施，地块污水可临时排入周边现状污水管，地块雨水可临时排入周边现状雨水管及河涌（暴雨强度公式采用2016年6月公布实施的佛山市暴雨公式，具体内容请到我局网站下载）。

4. 涉及现状东平路市政管线迁改或废除的应征求管线单位同意意见。

九、其他要求

1. 土地使用强度等经济指标以地块总用地面积为基准进行计算。

2. 地块规划建设不低于240米地标建筑，并结合跨东平路平台和堤外滨水景观，统一规划、统一设计、统一建设，为附带建设方案出让（建设方案见出让方案附件）。为保证建设质量与进度，竞得人须以该方案为基础进行深化，在签订土地出让合同之日起1个月内提交深化设计方案，并取得佛山市自然资源局认可后开发建设。

3. 地块东西两侧规划有市政道路（西侧宽36米、东侧宽25米），线位不可调整（详见规划条件附图（一））。两侧市政道路均由本宗地土地竞得人建设，须满足市政管线敷设要求，并配合办理规划报建等相关手续。市政道路与本项目同步实施、同时投入使用，具体建设标准以交通部门意见为准，建成后无偿移交政府。

4. 根据《佛山市东平河水轴线实施方案（2020-2022年）》相关要求，地块南侧规划建设“城市秀台”，包括跨东平路平台和堤外滨水景观等。“城市秀台”由本宗地土地竞得人出资建设，相关建设标准、形态和规模等内容按《佛山市东平河水轴线实施方案（2020-2022年）》、《佛山市东平河水轴线规划》等要求执行，最终建设方案需经自然资源部门审定同意后方可实施。

5. 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。

6. 在规划东平路开通前，不得封闭、占用现状东平路。项目施工前，应做好交通疏解方案，确保满足通车需求。

7. 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。

8. 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、水利等部门申报并完善环境保护、安全生产、消防安全、水利设施保护等方面手续。

十、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. 本建设项目商业办公类建筑的建设管理应按《佛山市自然资源局等四部门关于进一步加强服务型公寓规划建设管理规范商务办公类项目管理和销售行为的通知》（佛自然资通[2019]450号）执行。

4. 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。

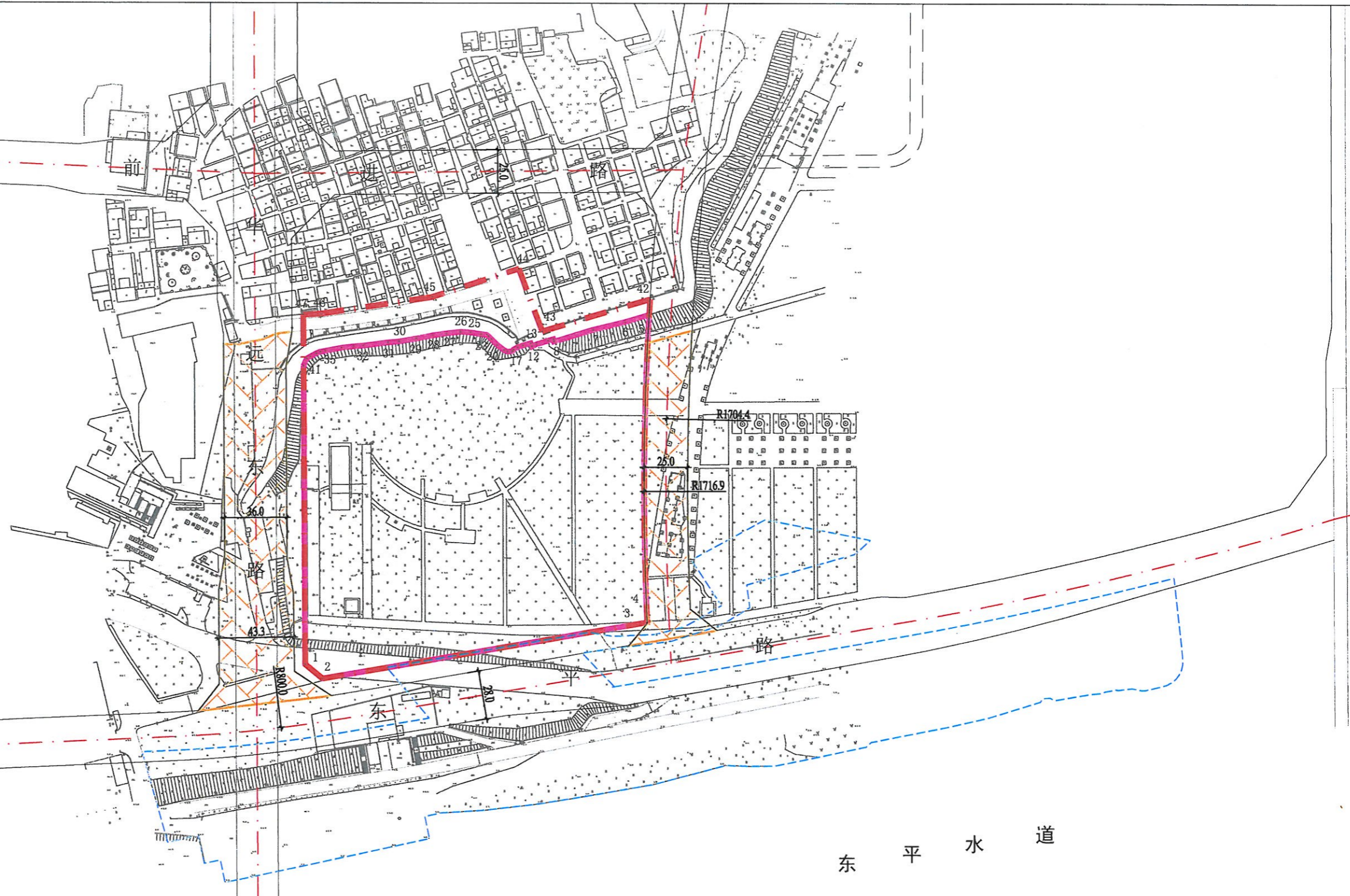


佛山市自然资源局
2020年11月25日



坐标表

	X	Y		X	Y
1	2542157.322	711476.771	25	2542348.637	711571.207
2	2542149.051	711486.689	26	2542348.918	711565.401
3	2542181.813	711673.277	27	2542348.055	711557.449
4	2542181.814	711673.277	28	2542346.901	711549.464
5	2542358.995	711674.262	29	2542345.091	711540.074
6	2542354.736	711660.595	30	2542343.335	711530.060
7	2542350.205	711642.171	31	2542342.814	711523.909
8	2542343.472	711619.268	32	2542340.923	711509.686
9	2542344.849	711618.850	33	2542340.466	711504.043
10	2542343.923	711615.795	34	2542339.658	711497.213
11	2542341.894	711609.170	35	2542337.809	711487.902
12	2542340.596	711606.494	36	2542337.343	711485.125
13	2542342.373	711605.759	37	2542336.342	711482.821
14	2542341.145	711601.273	38	2542334.503	711479.477
15	2542340.003	711598.146	39	2542333.427	711477.481
16	2542338.800	711595.891	40	2542329.213	711475.593
17	2542337.790	711595.215	41	2542329.213	711475.593
18	2542337.567	711592.423	42	2542367.878	711674.794
19	2542338.424	711590.466	43	2542349.312	711612.477
20	2542341.453	711586.493	44	2542385.323	711598.820
21	2542344.661	711583.204	45	2542368.977	711549.018
22	2542346.346	711581.582	46	2542359.235	711485.386
23	2542347.136	711580.509	47	2542358.698	711475.390
24	2542347.604	711577.206			



东平水道

案卷编号：佛山2020000334

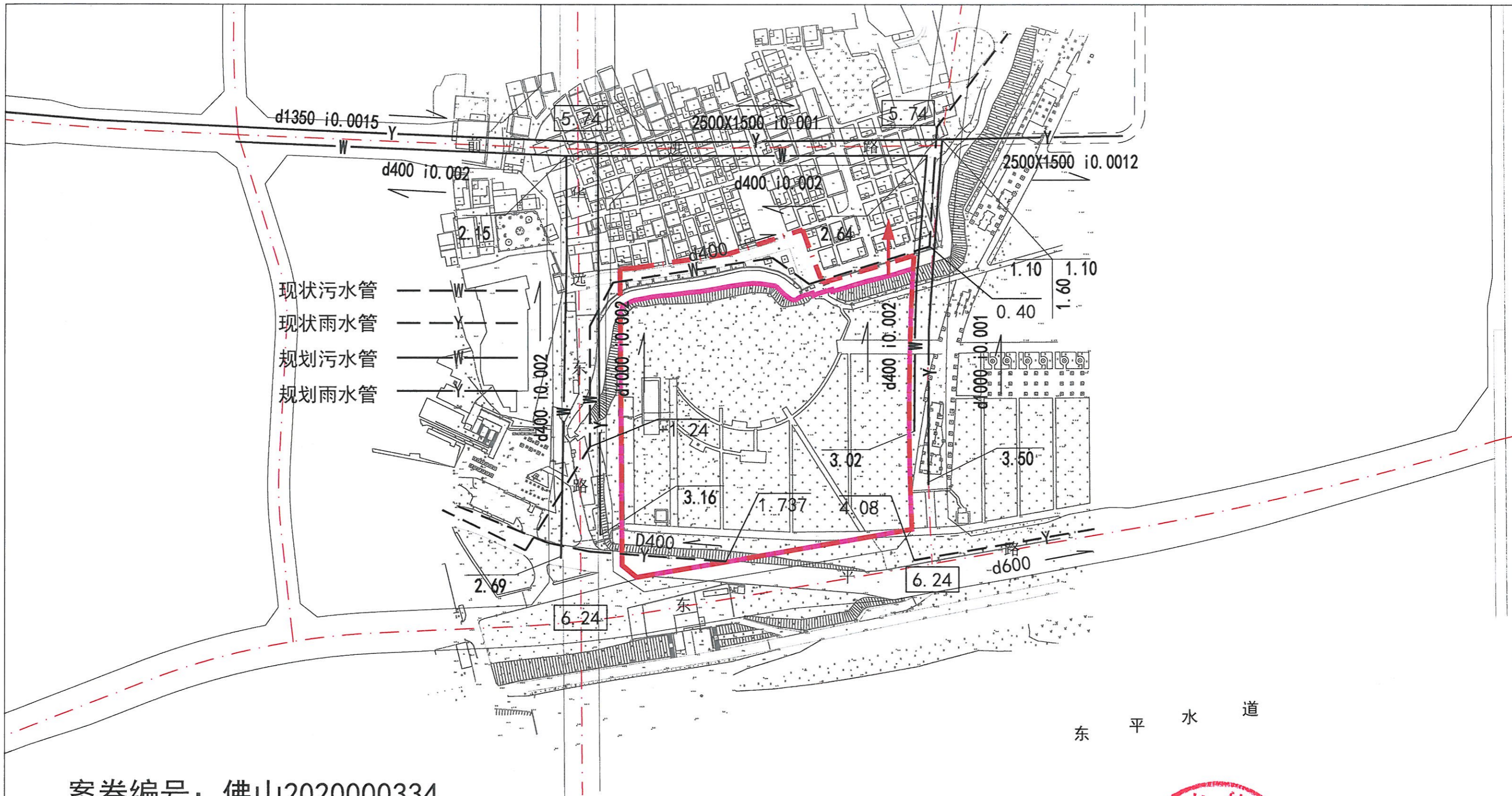
佛山市禅城区华远东路东侧、东平路北侧地块规划条件附图（一）

总用地范围面积：39429.53平方米，出让土地范围面积：35345.80平方米

注：本附图使用佛山市2000坐标系。



- 图例：
- 总用地范围线
 - 出让土地范围线
 - 配建市政道路范围
 - 城市秀台范围线（示意）



案卷编号：佛山2020000334

佛山市禅城区华远东路东侧、东平路北侧地块规划条件附图（二）

总用地范围面积：39429.53平方米，出让土地范围面积：35345.80平方米

注：本附图使用佛山市2000坐标系，85国家高程系。



图例：  总用地范围线  出让土地范围线