

建（构）筑物建设项目规划条件

收件编号：佛山 2021000738

一、用地概况

供地方式及状况：国有出让

项目位置：信息南路以西、横一路以北（详见建设用地规划红线图）

土地使用性质：一类工业用地（M1）。

二、主要技术经济指标

规划净用地面积：13712.86 平方米

$0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度 $\geq 35\%$ ，且 $\leq 60\%$ ，绿地率 $\geq 15\%$ 。

计容建筑起算点标高：24.50 米（黄海高程）

三、建筑间距、建筑退让与高度控制要求：

建筑间距：按照现行《佛山市城市规划管理技术规定》中新区要求控制。

建筑退让：各向退让（含地下室）应符合现行《佛山市城市规划管理技术规定》要求。

建筑最高点高度控制要求：满足军区限高要求。

四、公共设施配套

市政公用设施：

通信基站：建筑面积 ≥ 10 平方米，且 ≤ 30 平方米，其余建设符合相关规范要求并征求供电部门意见。

五、城市设计及景观设置要求

控制性详细规划中城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求执行。

(1) 总体布局：建筑布局应体现“显山露水、环境主导”的规划理念。区内景观绿化空间与公共绿化空间应做好衔接，鼓励区内景观绿化空间与公共绿化空间相连通。应采用界面清晰的布局方式。

(2) 交通组织：应采用人车分流的交通组织方式，尽量避免机动车在地面通行。机动车出入口与城市道路之间需设置缓冲空间以减少对城市交通的影响。人行系统应与公共步行系统连接。

(3) 建筑设计：建筑设计风格应体现现代精神，鼓励体现产业园区整体风貌。建筑应采用高低错落的布局，形成丰富的空间。建筑应采用简洁明快的造型，建筑造型应和功能紧密结合。建筑设计应充分考虑当地气候特征，鼓励体现现代岭南建筑风格。建筑设计应遵循“绿色、节能、环保”的设计理念，鼓励采用新技术、新材料。

六、海绵城市专项要求

雨水年径流总量控制率 $\geq 70\%$ ，集中绿地率 $\geq 10\%$ ，污水再生利用率（替代自来水率）执行《广东省绿色建筑评价标准》。

七、道路交通专项要求

1、场地交通出入口方位：

(1) 机动车出入口方位：按照现行《佛山市城市规划管理技术规定》执行。

(2) 人流出入口方位：南、北、东、西。

2、车位控制要求：按照现行《佛山市城市规划管理技术规定》中工业用地要求控制。

非机动车位数：按照现行《佛山市城市规划管理技术规定》中新区要求控制。数量原则上需适量配置，以满足基本的日常临时停放。

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。

大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场配建充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于10%。

八、市政设计要求

1、周边道路中线交点标高：详见附图二。

2、室外地台标高（与散水坡相接处的地面高程）应逐渐与周边地面或人行道顺接。

3、建筑室内外排水体制采用：分流制。

结合厂（小）区排水规划就近排入市政排水管道中；地块排往信息南路和横一路的排水管道与现行市政排水管道施工设计衔接。

4、应委托具有相应设计资质的设计单位进行设计：

厂（小）区道路施工图；厂（小）区排水施工图；报建实施后与建筑工程同时验收。

5、其他市政设计要求：

（1）首层室外周边排水管设计应考虑接纳建筑周边地面的雨水。

（2）化粪池、地下水池、隔油池、地下室以及基础围壁等地下构筑物的平面定位应结合管线综合规划，不得占用规划地下管线位置，并由设计单位综合协调。

（3）含油污水应经隔油池处理后再排入指定排水井。

九、其他要求

1、方案总平面及立面设计应征得佛山高新区管委会同意方可报建。

2、本地块用地范围涉及规划通信基站建设，按照现行《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》《佛山市城市规划管理技术规定》《佛山市5G网络建设规划（2019-2022年）》等相关规定要求执行。

十、遵守事项

1、本规划条件包含文字文件（5）页和建设用地红线图、市政附图文件（2）页，文、图一体方为有效文件。

2、本规划条件自发出之日起贰年内有效，逾期应申请重新办理。有效期内若进行土地公开出让，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《佛山市南海区NH-D-03-05编制单元（狮山灯塔社区）控制性详细规划（2021年修编）》、《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。

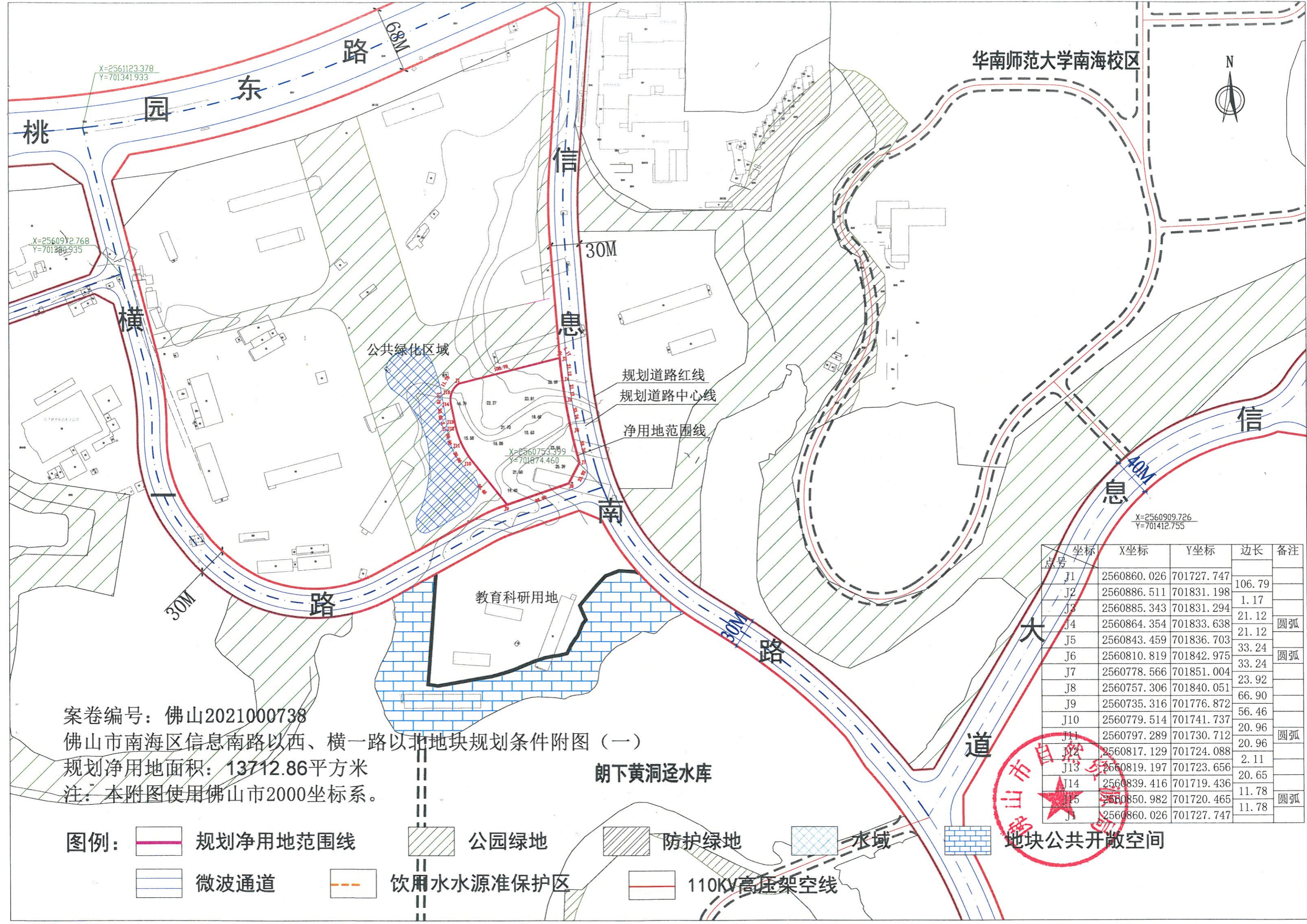
4、按规划净用地面积作为所有经济技术指标依据。





佛山市自然资源局
2021年11月5日





华南师范大学南海校区



X=2561123.378
Y=701341.933

X=2560942.768
Y=701300.935

X=2560753.399
Y=701874.460

X=2560909.726
Y=701412.755

点号	坐标	X坐标	Y坐标	边长	备注
J1		2560860.026	701727.747		
J2		2560886.511	701831.198	106.79	
J3		2560885.343	701831.294	1.17	
J4		2560864.354	701833.638	21.12	圆弧
J5		2560843.459	701836.703	21.12	
J6		2560810.819	701842.975	33.24	圆弧
J7		2560778.566	701851.004	33.24	
J8		2560757.306	701840.051	23.92	
J9		2560735.316	701776.872	66.90	
J10		2560779.514	701741.737	56.46	
J11		2560797.289	701730.712	20.96	圆弧
J12		2560817.129	701724.088	20.96	
J13		2560819.197	701723.656	2.11	
J14		2560839.416	701719.436	20.65	
J15		2560850.982	701720.465	11.78	圆弧
J1		2560860.026	701727.747	11.78	

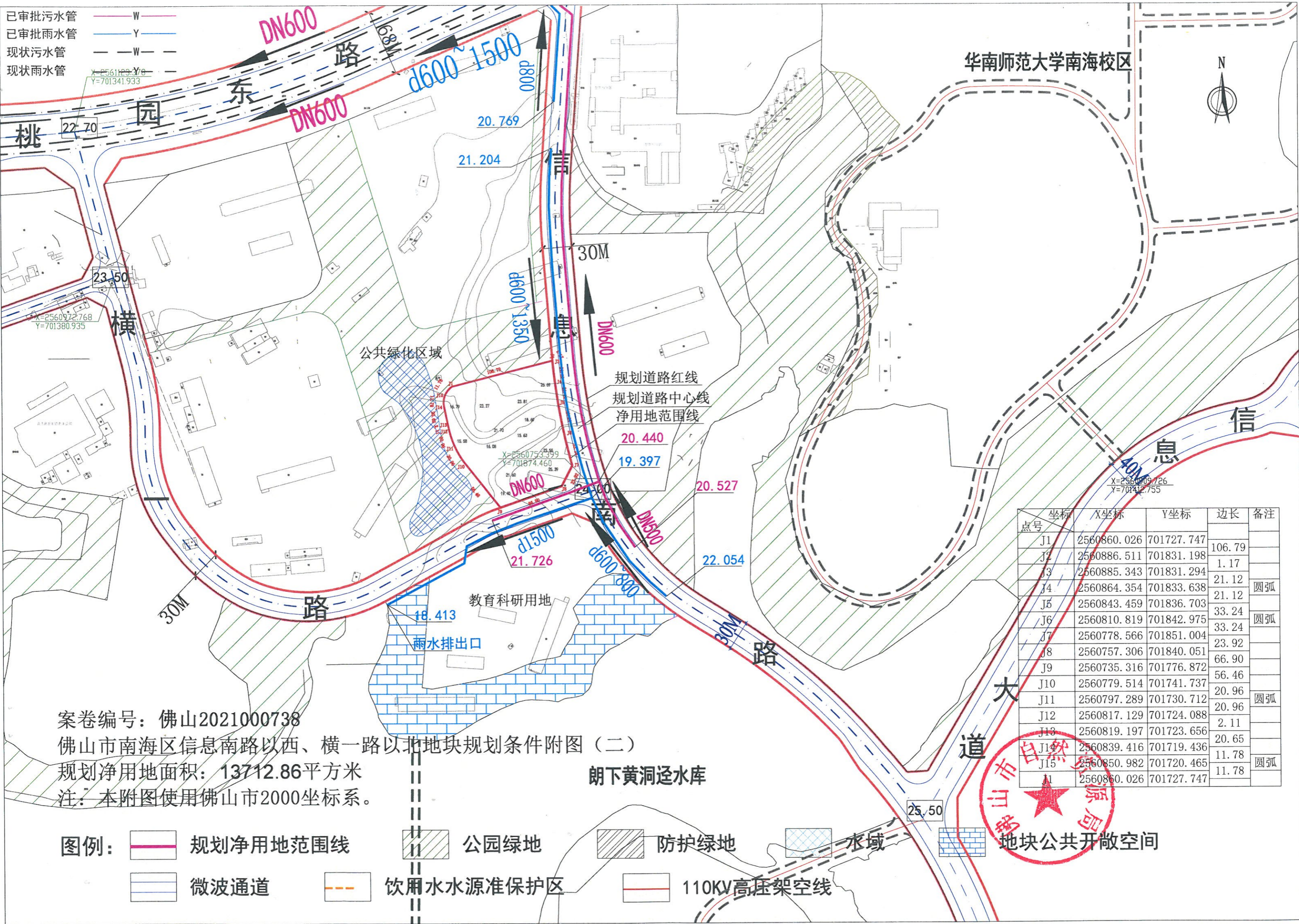
案卷编号：佛山2021000738
 佛山市南海区信息南路以西、横一路以北地块规划条件附图（一）
 规划净用地面积：13712.86平方米
 注：本附图使用佛山市2000坐标系。

朗下黄洞迳水库

- 图例：
- -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 -



已审批污水管 — W —
 已审批雨水管 — Y —
 现状污水管 - - - W - - -
 现状雨水管 - - - Y - - -



华南师范大学南海校区



桃东园路

横一路

信息南路

信息南路

公共绿化区域

规划道路红线
 规划道路中心线
 净用地范围线

教育科研用地

雨水排出口

朗下黄洞迳水库

大道

案卷编号：佛山2021000738
 佛山市南海区信息南路以西、横一路以北地块规划条件附图（二）
 规划净用地面积：13712.86平方米
 注：本附图使用佛山市2000坐标系。

点号	坐标	X坐标	Y坐标	边长	备注
J1		2560860.026	701727.747	106.79	
J2		2560886.511	701831.198	1.17	
J3		2560885.343	701831.294	21.12	圆弧
J4		2560864.354	701833.638	21.12	圆弧
J5		2560843.459	701836.703	33.24	圆弧
J6		2560810.819	701842.975	33.24	圆弧
J7		2560778.566	701851.004	23.92	
J8		2560757.306	701840.051	66.90	
J9		2560735.316	701776.872	56.46	
J10		2560779.514	701741.737	20.96	圆弧
J11		2560797.289	701730.712	20.96	圆弧
J12		2560817.129	701724.088	2.11	
J13		2560819.197	701723.656	20.65	
J14		2560839.416	701719.436	11.78	圆弧
J15		2560850.982	701720.465	11.78	圆弧
J1		2560860.026	701727.747		

图例：
 规划净用地范围线
 公园绿地
 防护绿地
 水域
 微波通道
 饮用水水源准保护区
 110KV高压架空线
 地块公共开敞空间

