建（构）筑物建设项目规划条件

收件编号：佛山 2021000739

一、用地概况

供地方式及状况：国有出让

项目位置：信息南路与横一路交叉口以东、华南师范大学南海校区以西（详见建设用地规划红线图）

用地使用性质：二类居住用地（R2），兼容商业（B1）。所兼容的计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 20%。

二、主要技术经济指标

规划净用地面积：32719.36 平方米

1.0≤容积率≤2.0，建筑密度≤30%，绿地率≥30%。

计容建筑起算点标高：24.50 米(黄海高程)

建筑最高点高度控制要求：71.5 米（黄海高程）。

三、建筑间距和建筑退让控制要求：

建筑间距：按照《佛山市城市规划管理技术规定》中新区要求控制。

建筑退让：地块东侧建筑物退让蓝线距离不小于 3 米，其余各向退让（含地下室）应符合《佛山市城市规划管理技术规定》。沿信息南路东侧涉及港湾式停靠站范围的建筑需增加 3.5M 的退缩距离。

四、公共设施配套

各公共设施配套除满足以下规模要求外，还应按照《佛山市公共设施配套标准》要求设置。

（1）教育设施：

①幼儿园：不少于 6 班幼儿园一所，用地面积≥2700 平方米，建筑面积≥1600 平方米。

文化体育设施：

①居民健身设施：用地面积≥1500 平方米。

（3）社区服务设施：

①社区卫生站：建筑面积≥150 平方米。

②社区服务站：建筑面积≥200 平方米。

③社区警务室：建筑面积≥20 平方米。

（4）社区用房：

物业管理用房：建筑面积不低于规划总建筑面积的 2‰，即建筑面积≥130 平方米。

配电房：位置和面积与供电部门进行协商确定。

社区卫生站的建设、选址及规模需征求卫生部门的意见；社区警务室的建设、选址及规模须征求综治维稳部门的意见；社区用房的建设、选址及规模须征求民政部门或供电部门的意见。

五、城市设计及景观设置要求

（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。总体界面友好，不应形成高层建筑街墙。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。鼓励底层局部架空。地块东侧和西侧不得设

置连续性底层街铺型商业，可结合居住建筑与环境适当设置配套的服务型商业，建议采用集中设置。

（2）交通组织：应采用人车分流的交通组织方式。人行系统应与公共步行系统连接。其他要求以通过评审的交评方案为准。

（3）建筑设计：建筑设计风格应体现现代岭南精神，体现以产业孵化为路径、科技服务为先导、绿色金融为驱动的国际先进科创园区整体风貌。建筑设计应充分考虑当地气候特征。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。建筑立面应结合空调机等建筑设备进行统一设计。鼓励建筑及景观的泛光照明。

（4）根据《佛山市人民政府办公室关于加快全面推广绿色建筑的意见》（佛府办〔2018〕30号）文件要求，南海区新建民用建筑项目达到绿色建筑一星标准（含一星A、B）。

六、海绵城市专项要求

雨水年径流总量控制率≥70%，集中绿地率≥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

建设单位应委托具有相应资质的设计单位编制交通影响专项评价报告。交通影响专项评价报告应经专家评审。交通影响评价报告成果内容和深度应符合《佛山市建设项目的交通影响评价技术准则》，并应参照《建设项目交通影响评价技术标准》（CJJ/T 141-2010）的有关规定执行。

1、场地交通出入口方位：

根据交通影响专项评价报告确定。

2、车位控制要求：按照《佛山市城市规划管理技术规定》中居住用地要求控制。

其他:幼儿园停车位按照现行《佛山市城市规划管理技术规定》中居住用地要求控制。

访客：泊拉按不低于其配建车位的5%设置，不计入应配建车位。

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。

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。

新建住宅配建停车位应100%配建充电设施或预留建设安装条件。

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）区排水施工图；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

方案总平面图和外立面设计应征得佛山高新区管委会同意方可报建。

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《佛山市南海区狮山镇 NH-D-03-05 编制单元（灯塔社区项目）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

东 路

园 路

桃 园 路

信 息 大 道

横 一 路

南 海 大 道

信 息 路

华南师范大学南海校区

朗下黄洞迳水库

68M

68M

30M

30M

30M

40M

40M

港湾式停靠站

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

X=2561298.753
Y=701850.600

X=2561123.378
Y=701341.933

X=2560972.768
Y=701380.935

X=2560753.399
Y=701874.460

140.48

128.73

118.77

80.28

51.38

54.11

点号 \ 坐标	X坐标	Y坐标	边长	备注
J1	2561016.284	701850.752		
			140.48	
J2	2561017.488	701991.227		
			27.60	
J3	2560989.907	701990.447		
			76.73	
J4	2560921.516	702024.419		
			40.86	
J5	2560880.942	702020.982		
			70.28	
J6	2560835.815	701967.429		
			35.86	
J7	2560802.603	701953.907		
			51.38	
J8	2560751.909	701945.596		
			54.11	
J9	2560751.909	701891.490		
			21.06	
J10	2560771.682	701884.267		
			118.77	
J11	2560887.978	701861.179		
			128.73	
J1	2561016.284	701850.752		

佛山市自然资源局

案卷编号：佛山2021000739

佛山市南海区信息南路与横一路交叉口以东、华南师范大学南海校区以西地块规划条件附图（一）

规划净用地面积：32719.36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　防护绿地　水域　地块公共开敞空间

微波通道　饮用水水源准保护区　110KV高压架空线

已审批污水管 ——W——
已审批雨水管 ——Y——
现状污水管 — — —W— — —
现状污水压力管 —·—·—Y—·—·—

20.362
接入现状d800雨水管
管底标高19.75

19.444
接入现状d600污水管
管底标高19.43

X=2561298.753
Y=701850.500

d600~1500
DN600
DN800
DN1500
DN600~1350
DN600~800
DN500

22.90
22.70
23.150
20.769
21.204
20.440
19.397
20.527
22.054
21.726
18.413
25.50

X=2561123.378
Y=701341.933
X=2560972.768
Y=701380.935
X=2560753.399
Y=701874.460

东 路
桃 园 路
信 息 大 道
横 岗 路
华南师范大学南海校区
40M
30M
港湾式停靠站
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

案卷编号：佛山2021000739
佛山市南海区信息南路与横一路交叉口以东、华南师范大学南海校区以西地块规划条件附图（二）
规划净用地面积：32719.36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	2561016.284	701850.752		
J2	2561017.488	701991.227	140.48	
J3	2560989.907	701990.447	27.60	
J4	2560921.516	702024.419	76.73	
J5	2560880.942	702020.982	40.86	
J6	2560835.815	701967.429	70.28	
J7	2560802.603	701953.907	35.86	
J8	2560751.909	701945.596	51.38	
J9	2560751.909	701891.490	54.11	
J10	2560771.682	701884.267	21.06	
J11	2560887.978	701861.179	118.77	
J1	2561016.284	701850.752	128.73	

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

佛山市自然资源局