

# 建（构）筑物建设项目规划条件

收件编号：佛山 2021000737

## 一、用地概况

供地方式及状况：国有出让

项目位置：桃园路以南、信息南路以西（详见建设用地规划红线图）

土地使用性质：科研用地（A35）。

## 二、主要技术经济指标

规划净用地面积：40075.48 平方米

$0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.5$ ，建筑密度  $\geq 20\%$ ，且  $\leq 40\%$ ，绿地率  $\geq 15\%$

## 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》中新城区要求控制。

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： $\leq 70$  米（建筑高度），涉及军区限高管控范围的，须满足军区限高要求。

## 四、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，建筑造型应和功能密切结合。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。

## 五、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》。

1、地块内部水域应与园区公共景观水体相连通，连通位置应在地块的西南角，连接口的宽度约为 30m；

2、地块内部景观水体面积不小于  $8000\text{m}^2$ ，水面标高最低保证在 19.5m，水底标高限制在 17.3m，（85 高程），配合灯塔社区公共景观区域内整体水位平衡，地块内景观水体面积按 80%的比例计入绿地率；

3、距离水岸线 10m 范围内，禁止设置可能污染水质的设施、活动及产业等，建议将水岸线建设为具有一定的抗干扰和自我修复能力，能够满足生物生活习性的自然生态堤岸；

4、景观水体范围内可设置建筑物的连通廊道，距离水面净空

高度不小于 4.5 米。

5、禁止将地块内的污水直接排放到水库内，地块内水体应定期做清淤和清理工作，并做水质净化处理。建议在水岸周边多种植能够净化水质的水生植物，并建立相关保洁机制。

## 六、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：地块北、东侧，距离交叉口按照现行《佛山市城市规划管理技术规定》中新区要求控制

(2) 人流出入口方位：☑南、☑北、☑东、☑西。

2、车位控制要求：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。

非机动车位数：按照交通影响评价要求控制。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%。

## 七、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。地块排往桃园路的排水管道接入现状市政排水管道中（以实际测量为

准）；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。

## 八、其他要求

地块总平面设计及建筑单体设计方案应征得佛山高新区管委会同意方可报建。

该地块在轨道交通 10 号线保护范围内，项目具体开发需与地铁保护做好衔接，下阶段建筑设计方案需报地保部门同意。

## 九、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

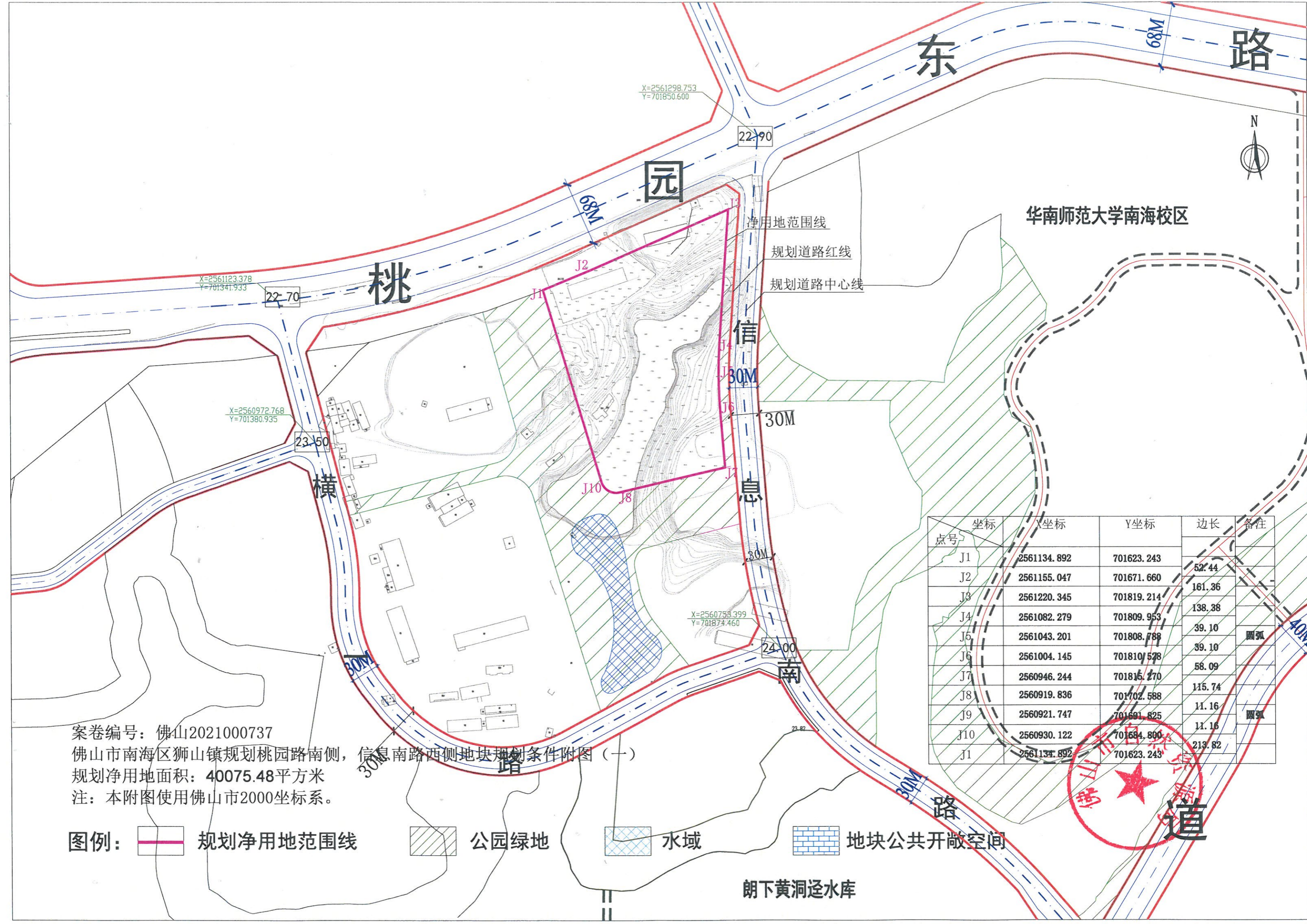
山灯塔社区) 控制性详细规划(2021年修编)》、《佛山市城市规划管理技术规定》及国家、省、市及地方相关规定执行。

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





东 路

X=2561298.753  
Y=701850.600

22-90

园

华南师范大学南海校区

净用地范围线

规划道路红线

规划道路中心线

X=2561123.378  
Y=701341.933

22-70

桃

J2

J1

X=2560972.768  
Y=701380.935

23-50

横

信

30M

30M

息

30M

J10

J8

X=2560753.399  
Y=701874.460

24-00

南

点号	坐标	X坐标	Y坐标	边长	备注
J1		2561134.892	701623.243	52.44	
J2		2561155.047	701671.660	161.36	
J3		2561220.345	701819.214	138.38	
J4		2561082.279	701809.953	39.10	圆弧
J5		2561043.201	701808.788	39.10	圆弧
J6		2561004.145	701810.528	58.09	
J7		2560946.244	701815.270	115.74	
J8		2560919.836	701702.588	11.16	圆弧
J9		2560921.747	701691.825	11.16	圆弧
J10		2560930.122	701684.800	213.82	
J1		2561134.892	701623.243		

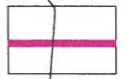
案卷编号：佛山2021000737

佛山市南海区狮山镇规划桃园路南侧，信息南路西侧地块规划条件附图（一）

规划净用地面积：40075.48平方米

注：本附图使用佛山市2000坐标系。

图例：



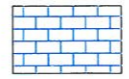
规划净用地范围线



公园绿地



水域



地块公共开敞空间

朗下黄洞迳水库



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 - - -

案卷编号：佛山2021000737  
 佛山市南海区狮山镇规划桃园路南侧，信息南路西侧地块规划条件附图（二）  
 规划净用地面积：40075.48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
  地块公共开敞空间

点号	坐标	X坐标	Y坐标	边长	备注
J1		2561134.892	701623.243		
J2		2561155.047	701671.660	52.44	
J3		2561220.345	701819.214	161.36	
J4		2561082.279	701809.953	139.38	
J5		2561043.201	701808.788	39.10	圆弧
J6		2561004.145	701810.528	39.10	圆弧
J7		2560946.244	701815.270	58.09	
J8		2560919.836	701702.688	115.74	
J9		2560921.747	701691.875	11.16	圆弧
J10		2560930.122	701684.100	11.16	圆弧
J11		2561134.892	701623.243	213.82	



朗下黄洞迳水库