

建（构）筑物建设项目规划条件

办文编号：佛国土规划复〔2018〕96号(以北地块)

一、项目概况

申请单位：市土地储备中心

供地方式及状况：国有出让

项目位置：广东省佛山市南海区里水镇和顺幸福大道以北地块

土地使用性质：地块一为教育设施用地；地块二、地块三为商业商务用地兼容二类居住用地（其中居住用地用地兼容比例 $\leq 30\%$ ，计容建筑面积比例 $\leq 40\%$ ）。

二、主要技术经济指标

规划净用地面积：208640平方米，其中：

地块一：用地面积为22000平方米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ；

地块二：用地面积为23196平方米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ；

地块三：用地面积为163444平方米，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ （居住用地宜集中布置在地块，其建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ）；

容积率：地块一容积率 ≤ 1.5 ；

地块二、地块三的容积率 ≤ 2.9 ，两地块的计容建筑面积可统筹平衡，且应满足：地块二、地



块三的容积率分别不得小于 1.8。

建筑设计要求：地块一主导建筑物性质为教育设施及其附属配套用房；地块二、地块三主导建筑物性质为商业、餐饮、旅馆、酒店、办公、住宅及配套用房。

三、建筑间距、建筑退让与高度控制要求：

建筑间距：须符合现行的《佛山市城市规划管理技术规定》及相关技术规定。

建筑退让：规划范围内有 1 条东西向 50 米宽的主干道（幸福大道）与 1 条南北向 25 米宽的次干道，须符合现行的《佛山市城市规划管理技术规定》及相关技术规定。

建筑高度控制要求：建筑高度控制详见规划条件附图（一）。其中，住宅建筑高度不得低于 18 米，商业商务建筑层数不得少于 5 层（裙楼除外）。

四、公共设施配套

1、社区居委会（不纳入容积率指标计算）：地块三设置 1 处，建筑面积 \geq 500 平方米；

2、社区警务室（不纳入容积率指标计算）：地块三设置 1 处，建筑面积 \geq 40 平方米；

3、社区服务中心（不纳入容积率指标计算）：地块三设置 1 处，建筑面积 \geq 200 平方米；

4、文化活动室（不纳入容积率指标计算）：地块三设置 1 处，建筑面积 \geq 500 平方米；

5、社区卫生服务站（不纳入容积率指标计算）：地块三设置 1 处，建筑面积 \geq 350 平方米；

6、托老所（不纳入容积率指标计算）：地块三设置1处，建筑面积 ≥ 1000 平方米；

7、肉菜市场：地块三设置1处，建筑面积 ≥ 2000 平方米；

8、体育健身场地：地块三设置，用地面积 ≥ 2000 平方米，可结合小区绿地设置；

9、公交首末站（不纳入容积率指标计算）：地块二设置1处，占地面积不少于3000平方米，经交通部门同意后可采用非独立占地形式设置。

10、垃圾收集站（不纳入容积率指标计算）：地块三设置1处，用地面积 ≥ 410 平方米，建筑面积 ≥ 210 平方米；

11、公共厕所（不纳入容积率指标计算）：地块二设置1处，每处建筑面积 ≥ 100 平方米，可采用非独立占地形式设置；

12、物业管理用房：宜在地块三设置，其建设规模应符合《佛山市公共设施配套标准》中的相关规定，其中应设置业主委员会办公用房 ≥ 20 平方米。

13、变配电房（不纳入容积率指标计算）：按供电部门意见设置；

14、九年一贯制学校和幼儿园：地块一内设置1所规模为27班的九年一贯制学校，其中小学18班，初中9班，用地面积22000平方米，建筑面积 ≥ 10125 平方米。地块三内设置1所规模为12班的幼儿园，用地面积 ≥ 5040 平方米，建筑面积 ≥ 3240 平方米。上述教育配套设施建成后移交政府使用和管理，具体建设、移交和管理按照市政府有关文件要求执行。



参照《佛山市城乡社区配套公共服务用房建设和管理实施办法（试行）》，上述社区居委会、社区警务室、社区服务中心、文化活动室、社区卫生服务站、托老所、公交首末站、垃圾收集站、公共厕所、变配电房及其它政府指定的用于社区管理的社区服务的设施用房，建成后移交政府使用和管理的，其面积均不计入容积率。其中，公交站场的建设应满足《佛山市城建项目公交站场配建管理办法》（佛府办〔2013〕26号）要求，功能布局及设施用材方案由土地受让方征得区交通部门同意后方可实施。

五、城市设计及景观设置要求

1、地块二、地块三在幸福大道和规划南北向次干道交叉口处，分别控制不小于1000平方米和3000平方米的集中开敞空间。

2、地块二与地块三之间需建设公共空中人行连廊，其人行通道净宽不小于4米，桥底与市政机动车道路面的净高度不应小于5米。空中连廊须由项目建设单位实施，且与建筑整体建设、整体竣工，须满足人行通道整体建成后全天24小时向社会公众开放使用的要求。本地块与幸福大道以南地块之间规划有公共空中人行连廊，应预留好人行通道连接口，做好衔接工作。

3、项目应注意在临城市主要道路、河流、山体、城市绿地时注意按《佛山市城市规划技术管理规定》控制建筑面宽。

4、建筑外立面：要求简洁大方，宜采用现代风格，具有现代建筑的特性，色彩要求清新淡雅，并应考虑周围建筑及城市的风格与色彩协调性。

5、12层及12层以下或50米高度以下的非坡屋顶商业办公建筑应布置屋顶绿化。

6、基准点高程：由于项目地块属于坡地地形，参照《城乡建设用地竖向规划规范》和《佛山市城市规划技术管理规定》的相关要求，根据实际情况经过规划论证和专家评审后确定室外地面起算基准点高程。

六、道路交通专项要求

1、场地交通出入口方位：

参照《广佛里智慧慢城特色小镇启动区地块规划条件论证交通影响评价及停车指标论证》设置机动车出入口。

2、车位控制要求：

(1) 商业停车位： ≥ 0.4 个标准停车位/100 平方米（计容建筑面积和地下室商业建筑面积）；

(2) 办公停车位： ≥ 0.8 个标准停车位/100 平方米（计容建筑面积）；

(3) 住宅停车位： ≥ 0.8 个标准停车位/100 平方米（计容建筑面积）；

(4) 九年一贯学校停车位： ≥ 3.0 个标准停车位/百师生，至少设 12 个学生接送临时停车位；

(5) 幼儿园停车位： ≥ 2.0 个标准停车位/百师生，至少设 8 个学生接送临时停车位；

(6) 公共停车场：地块二设置 1 处，规模不少于 50 个标准停车位。

新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留安装充电设施接口，新建城市公共停车场以及新建办公楼、商场、酒店等公

共建筑类项目，要按不低于停车位总数的 30%配建充换电桩或预留充换电设施接口。

在项目总配建停车位数量保持不变的前提下，地块二与地块三的配建停车位可统筹设置。

3、地块二、地块三应各设置一条小区级指导性道路（详见附图），该指导性道路宽 12m，并保证 24 小时对外开放。

七、海绵城市专项要求

1、雨水年径流总量控制率 $\geq 70\%$ ，鼓励集中绿地率 $\geq 10\%$ ，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》。海绵城市设计成果内容和深度应符合《佛山市海绵城市规划导则》，并符合相关规范、技术指引要求。

2、建设单位应在项目的设计阶段增加海绵城市设计专篇。海绵城市设计专篇文件应包括海绵城市建设工程要求、项目规划、设计方案的海绵城市计算书（雨污管道设计、年径流总量控制率计算、海绵城市设施规模计算、指标核算情况表等）和其他相关资料等具体内容。

3、海绵城市设计方案应通过技术审查合格。

八、市政设计要求

1、周边道路中线交点标高：详见项目规划条件附图。

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。室外交纳排水的井点位置及管内底标高（国家 85 高程）：详见附图。

4、应委托具有相应设计资质的设计单位进行设计：（1）厂（小）区排水设计方案。报建实施后，厂（小）区管线综合规划方案与建筑工程同时验收。（2）厂（小）区管线综合规划方案。规划方案应按照供水、供电、供气、电讯等公共服务企业的提资要求进行设计，并在报送方案时附上提资材料。

5、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。

6、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。

7、含油污水应经隔油池处理后再排入指定排水井。

8、没有现状或计划同步建设周边市政管网、污水处理设施的地块，应做临时排水方案，确保用地项目的污水经分散式污水处理设施处理达标后排放。

九、其他要求

1、建设不少于 23547 平方米的开放式城市绿地（其建设标准参考公园绿地），在面积不减少的前提下，形状可局部调整，与建筑验收同步完成，建设要求按照 GB50420-2007《城市绿地设计规范》（2016 年版）执行。

2、车库坡道直对出入口时，起坡线位置应距用地红线不少于 7 米；

3、平屋顶宜进行屋顶绿化设计；

4、场地内户外广告的设置须符合相关规定；

5、小区环境及建筑宜注意结合生态和节能方面的设计，达到绿色建筑建设标准的，须全面执行绿色建筑标准；



- 6、空调机组：与外立面统一设计，冷凝水须做组织排水；
- 7、外露设备：要注意外观遮挡设计处理，并注意噪音、废气等对周边影响；
- 8、防盗网：所有外窗及阳台外不准设外露的防盗网及防盗门；
- 9、排烟道（口）：要考虑对周边的影响，与建筑一体化设计；
- 10、临城市主干道的住宅噪音超过国家标准的要做好减噪处理。

十、遵守事项

1、本规划条件包含文字文件（8）页和附图文件（3）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《广佛里智慧慢城特色小镇启动区地块规划设计条件论证》、《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本地块所有经济技术指标依据。


佛山市国土资源和城乡规划局
2018年12月12日