

建（构）筑物建设项目规划条件

收件编号：佛山 2018000105

一、项目概况

项目名称：佛山市禅城区石湾镇街道工农路 13 号、东风路 15 号地块项目

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：佛山市禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西

土地使用性质：二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地，兼容比例 $\leq 20\%$

二、主要技术经济指标

规划总用地面积：31054.12 平方米，

规划净用地面积：31017.29 平方米

容积率 ≤ 3.0 ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，地块北侧集中设置公园绿地 ≥ 2000 平方米

三、建筑间距、建筑退让与高度控制要求：

建筑间距：按照《佛山市城市规划管理技术规定》相关要求控制。

建筑退让：退让东侧镇中路道路红线 ≥ 6 米，退让南侧规划 20 路道路红线 ≥ 4 米，建筑退让用地红线及各向退让（含地下室、与周边现状建筑退让）要求应符合《佛山市城市规划管理技术规

定》。

建筑最高点高度控制要求：≤185米（85国家高程）

四、公共设施配套

1、配电房（含公共电房，不纳入容积率指标计算）：面积位置及个数按供电部门意见设置。

2、居民健身设施：宜结合绿地按居住人均用地面积不低于0.3 m²安排用地。

3、物业管理用房：按规划总建筑面积的2‰计，每处建筑面积≥80 m²且≤300 m²。

4、社区公共服务用房（不纳入容积率指标计算）：配置要求：建筑面积≥600 m²。各社区公共服务用房分列如下：

社区卫生服务站，1处，建筑面积（不含公摊）≥250 m²；

其他社区公共服务用房，建筑面积（不含公摊）≥350 m²，应集中设置。

5、幼儿园：1处，9班，独立占地，用地面积≥3780 m²，建筑面积≥2430 m²，阳光充足，接近绿地，有独立院落。

社区公共服务用房、幼儿园建成后应移交属地政府使用、管理。

五、城市设计及景观设置要求

无

六、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：

自行车停车位：根据交通影响专项评价报告确定。

住宅停车位：标准车位（小型汽车）： ≥ 0.8 个/100 m²计容建筑面积。

公建停车位：标准车位（小型汽车）： ≥ 0.4 个/100 m²商业类建筑面积， ≥ 1.0 个/100 m²办公类建筑面积。

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。

七、海绵城市专项要求

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》相关要求。建设单位须根据《佛山市海绵城市规划建设管理暂行办法》《佛山市海绵城市规划导则（试行）》以及相关规范和技术指引的要求，在项目的规划设计阶段组织开展海绵城市设计专篇，落实海绵城市建设内容。

海绵设计专篇文件应包括“三图”：场地汇水分区图、排水系统布置图、海绵设施布置图，以及“两表”：海绵城市建设目

标表、设计方案自评表。海绵设计专篇内容应包括：海绵城市工程建设要求、现状分析、海绵设施布局及设计、海绵设计方案核算（排水管道设计、海绵设施规模计算、年径流总量控制率计算、各项海绵指标核算等），以及海绵设施建设要求和指引、方案自评等内容。

八、市政设计要求

1、周边道路中线交点标高：详见禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西地块规划条件附图（排水）。

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。

（1）室外接纳排水的井点位置及管内底标高（国家 85 高程）：详见禅城区石湾街道魁奇西路以南、镇中路以西地块规划条件附图（排水）。

（2）结合厂（小）区排水规划就近排入市政排水管道中。地块雨水排入东侧镇中路现状雨水管中（暴雨强度公式采用 2016 年 11 月公布实施的佛山市暴雨公式），地块污水排入周边道路规划污水管中。因地块周边道路规划污水管未实施，应制定临时排放方案。

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。报建实施后与建筑工程同时验收；

(2) 厂(小)区管线综合规划方案,与总平面方案一并报审。规划方案应按照供水、供电、供气、电讯等公共服务企业(单位)的提资要求进行设计,并在报送方案时附上提资材料。

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

项目应编制规划方案(建筑方案),方案应满足相关要求并报规划部门审查。

完善净用地范围内土地使用手续后方可申办建设工程规划许可手续。

在地块北侧控制 2000 平方米公园绿地,建成后应无偿移交区绿化管理部门管理。该绿地应集中设置,需对公众开放,可计入地块绿地率,具体布置形式可结合报建方案确定。

十、遵守事项

1、本规划条件包含文字文件(6)页和附图文件(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。

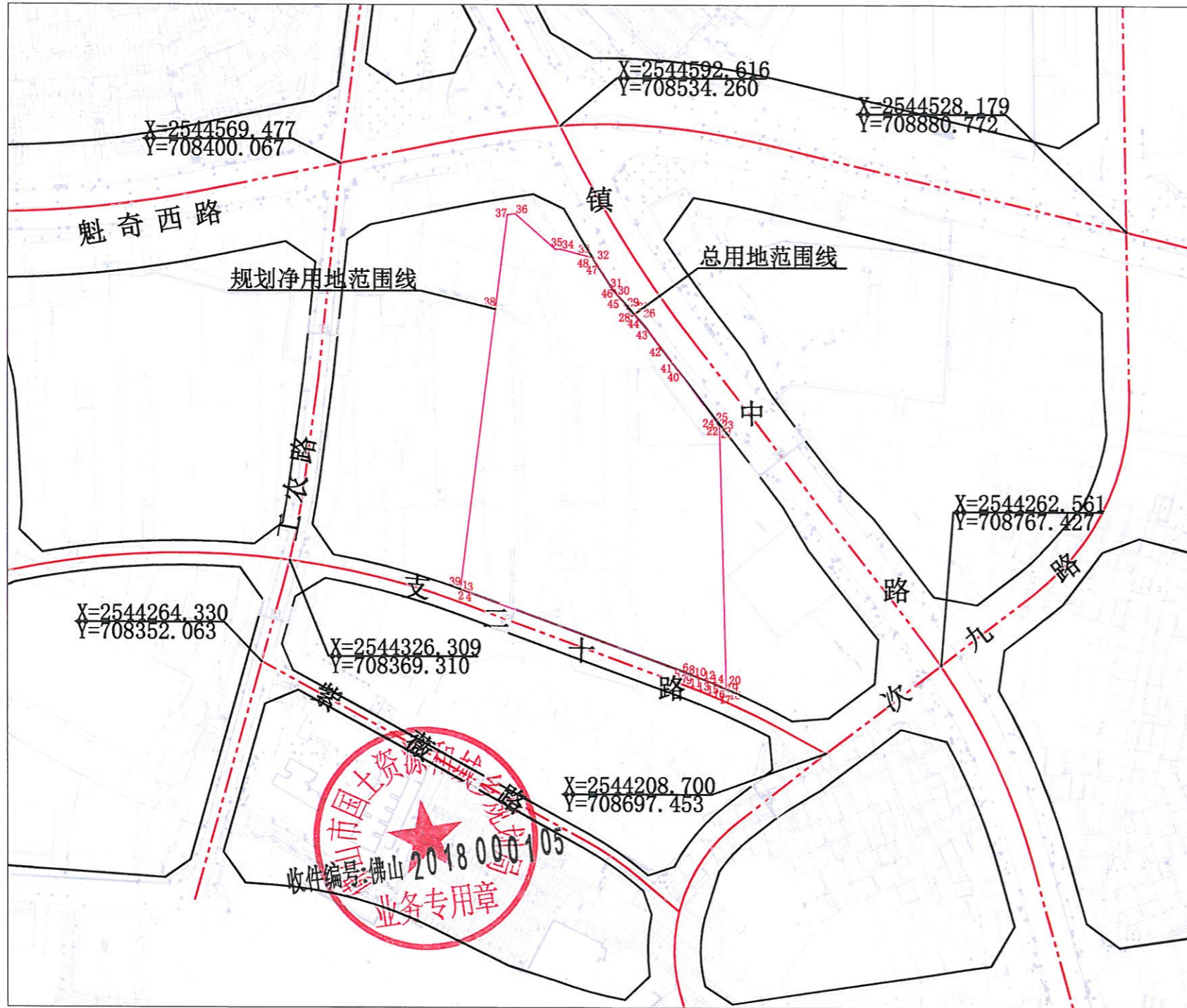


3、未尽事宜应按《佛山大道东侧片区控制性详细规划》、《佛山市城市规划管理技术规定》及国家、省、市及地方相关规定执行。

4、按规划净用地面积作为所有经济技术指标依据。



规划条件附图



坐标

	X	Y		X	Y
1	2544308.21	708474.98	25	2544410.43	708630.28
2	2544307.78	708476.15	26	2544478.14	708580.92
3	2544307.36	708477.32	27	2544476.18	708578.46
4	2544306.93	708478.49	28	2544476.48	708578.25
5	2544258.52	708609.86	29	2544480.77	708575.32
6	2544257.88	708611.58	30	2544492.16	708567.85
7	2544257.24	708613.30	31	2544491.89	708567.44
8	2544256.59	708615.02	32	2544511.69	708554.82
9	2544255.93	708616.74	33	2544514.14	708545.65
10	2544255.27	708618.45	34	2544517.01	708534.94
11	2544254.60	708620.16	35	2544517.04	708531.62
12	2544253.92	708621.87	36	2544538.77	708507.09
13	2544253.24	708623.58	37	2544538.02	708502.30
14	2544252.51	708625.38	38	2544480.14	708495.11
15	2544251.78	708627.18	39	2544308.63	708473.81
16	2544251.03	708628.98	40	2544442.25	708607.09
17	2544250.28	708630.78	41	2544445.63	708604.48
18	2544249.53	708632.57	42	2544457.09	708595.73
19	2544248.76	708634.36	43	2544468.72	708587.19
20	2544248.13	708635.62	44	2544477.20	708579.73
21	2544407.83	708631.63	45	2544486.44	708571.61
22	2544408.90	708631.30	46	2544491.35	708567.28
23	2544409.29	708631.09	47	2544507.87	708556.62
24	2544409.55	708630.87	48	2544511.86	708554.18

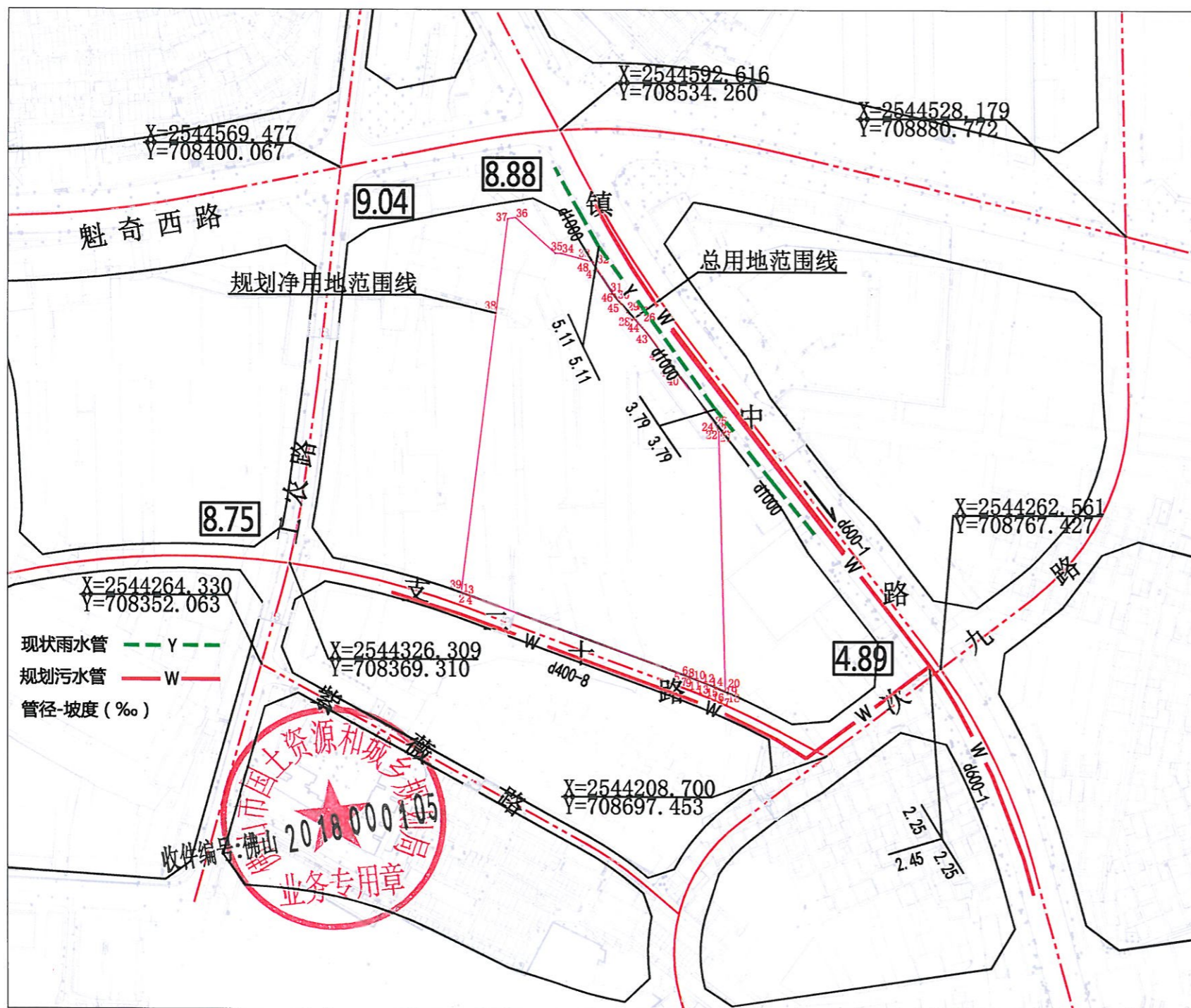
图例

	规划总用地范围线		绿化带
	规划净用地范围线		城市道路
	道路交叉口坐标		

总用地面积	31054.12m ²	净用地面积	31017.29m ²
收案号			
核发单位	佛山市国土资源和城乡规划局		
核发日期	2018年11月9日		

注：本附图使用佛山2000坐标系。

规划条件附图 (排水)



注：本附图使用佛山2000坐标系，国家85高程。

坐标

	X	Y		X	Y
1	2544308.21	708474.98	25	2544410.43	708630.28
2	2544307.78	708476.15	26	2544478.14	708580.92
3	2544307.36	708477.32	27	2544476.18	708578.46
4	2544306.93	708478.49	28	2544476.48	708578.25
5	2544258.52	708609.86	29	2544480.77	708575.32
6	2544257.88	708611.58	30	2544492.16	708567.85
7	2544257.24	708613.30	31	2544491.89	708567.44
8	2544256.59	708615.02	32	2544511.69	708554.82
9	2544255.93	708616.74	33	2544514.14	708545.65
10	2544255.27	708618.45	34	2544517.01	708534.94
11	2544254.60	708620.16	35	2544517.04	708531.62
12	2544253.92	708621.87	36	2544538.77	708507.09
13	2544253.24	708623.58	37	2544538.02	708502.30
14	2544252.51	708625.38	38	2544480.14	708495.11
15	2544251.78	708627.18	39	2544308.63	708473.81
16	2544251.03	708628.98	40	2544442.25	708607.09
17	2544250.28	708630.78	41	2544445.63	708604.48
18	2544249.53	708632.57	42	2544457.09	708595.73
19	2544248.76	708634.36	43	2544468.72	708587.19
20	2544248.13	708635.62	44	2544477.20	708579.73
21	2544407.83	708631.63	45	2544486.44	708571.61
22	2544408.90	708631.30	46	2544491.35	708567.28
23	2544409.29	708631.09	47	2544507.87	708556.62
24	2544409.55	708630.87	48	2544511.86	708554.18

图例

	规划总用地范围线		绿化带
	规划净用地范围线		城市道路
	道路交叉口坐标		

总用地面积	31054.12m ²	净用地面积	31017.29m ²
收案号			
核发单位	佛山市国土资源和城乡规划局		
核发日期	2018年11月9日		