佛山市建设用地规划条件

案件编号：440607202500196	收件编号：	三水 2025002248

一、用地概况

申请类别	☑申请 ☐调整 ☐确认	
用地类别	☑国有出让 ☐国有划拨 ☐集体使用 ☐企业或个人使用	
宗地编号	4406070030l4GB00033	
项目位置	广东省佛山市三水区乐平镇红云路北侧、朗华支路东侧地块	
用地使用性质	主导	商业用地（B1）；商务用地（B2）；娱乐康体用地（B3）
	兼容	

该项目可设置地下室，建筑面积不大于 36000 平方米（可根据实际需要增加地下建筑面积，但超出部分须按规定办理相关手续），地下室只能作为地下停车场、人防工程和各种设备用房使用。

二、主要技术经济指标

规划总用地面积（㎡）	42261.45	
规划净用地面积（㎡）	42261.45	
容积率	上限	≤2.3（总计容建筑面积≤97201.33 平方米，可建设服务型公寓计容建筑面积不大于商业部分计容建筑面积的 40%）
	下限	≥1.0（总计容建筑面积≥42261.45 平方米）
建筑密度	上限	≤40%
	下限	
绿地率	上限	
	下限	≥30%

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》（2020 年修编补充

	汇总版）、《建筑设计防火规范》等要求控制。
建筑退让	建筑各方向退让应符合《佛山市城市规划管理技术规定》（2020 年修编补充汇总版）要求。建筑退让北面道路红线距离不少于 6 米，其余各方向退让用地红线距离不少于 5 米（详见附图）。地下室退让各方面用地红线距离不少于 5 米。
建筑高程控制要求（≤米）	地上≤96 米，地下≥-15 米（桩基础除外），按 1985 国家高程基准 15 米为起算基点。
建筑高度（≤米）	H≤80 米。

四、公共设施配套

按国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定》（2020 年修编补充汇总版）等要求执行，其中应配建社区党群服务中心（建筑面积≥600 平方米，可不计入容积率，建成后无偿移交属地政府）。

五、城市设计及景观设置要求

在历史文化街区建设控制地带内新建、扩建、改建建筑物、构筑物或者其他设施时，应当符合保护规划，在使用性质、高度、体量、立面、材料、色彩等方面与历史文化街区的风貌相协调，不得破坏历史环境要素和景观特征，不得危及核心保护范围内的建筑安全。

其他：

1、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。

2、建筑设计风格宜简洁大气，并统筹处理与周边环境关系，依托主要界面，重要交通廊道，通过控制建筑高度、体量、风格、色彩等要素，塑造现代化城市形象；鼓励提取岭南传统文化要素，寻求传统地域风格与现代建筑风貌的协调；避免繁复夸张建筑风格，营造具有三水特色的建筑风貌。

3、建筑色彩、材质应当延续历史文脉，契合时代风貌，展示城市个性和特色，与建筑功能、造型、体量相协调，体现建筑特征。鼓励使用绿色建筑材料，建筑立面材质应避免对周边环境的光污染和热污染。

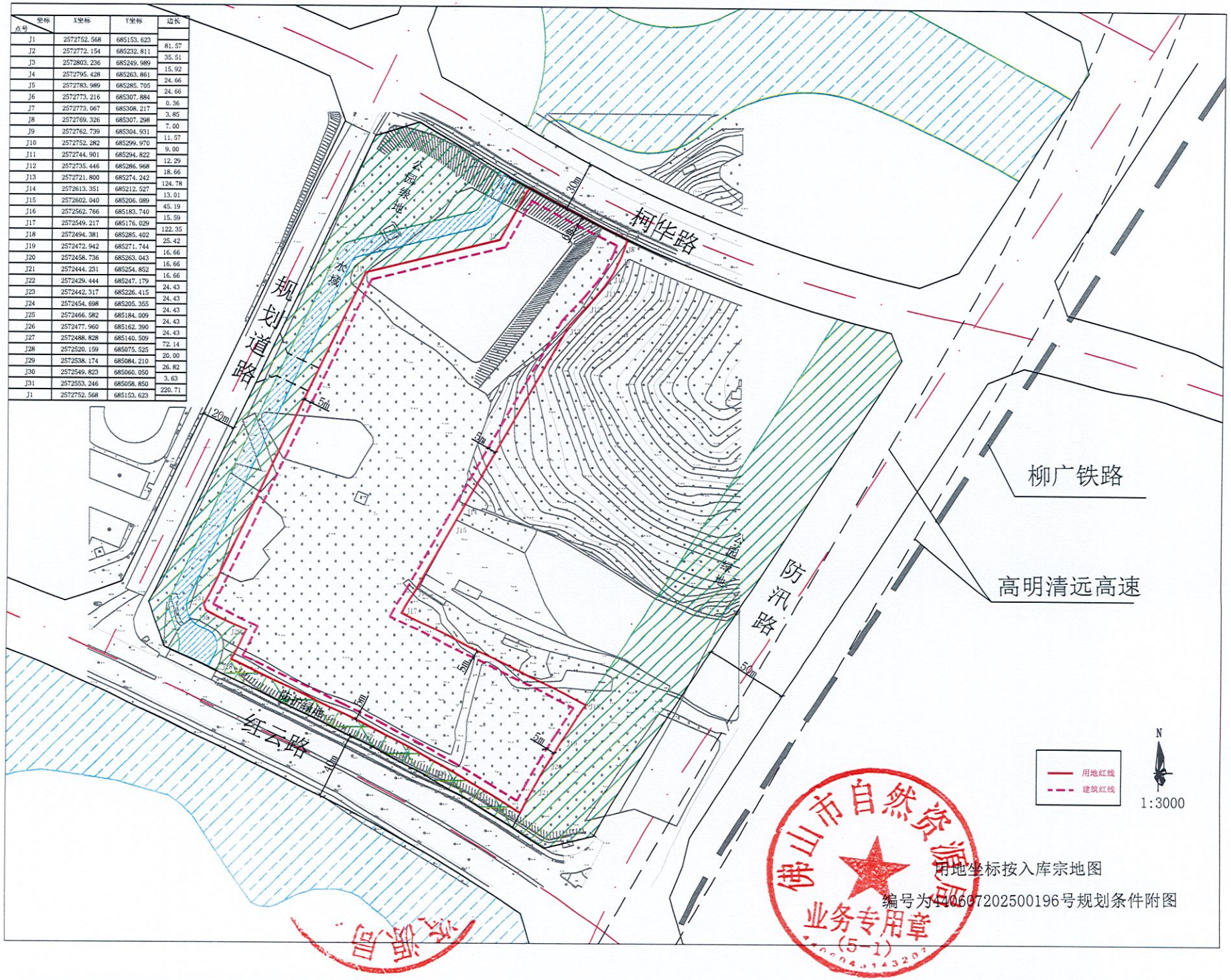
4、建设单位需编制建筑风貌方案，注重沿城市公共界面的建筑立面及景观设计。地块沿红云路、柯华路退缩红线范围内的设计，地面的铺装风格，绿化设计以及标高等元素应与红云路、柯华路道路设计相衔接，打造出统一道路街区风格。

5、应符合佛山市城市设计与建筑风貌相关要求。

六、海绵城市专项要求	
雨水年径流总量控制率≥70%。	
建设单位应在方案设计阶段编制海绵城市设计专篇，成果内容和深度应符合《佛山市海绵城市规划导则》以及相关规范、技术指引要求，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设计内容。	
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》（2020 年修编补充汇总版）要求控制。
	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。
	公共建筑（办公楼、商场、酒店等）配建停车泊位应按不少于 20%的比例配建充换电桩或预留充换电设施接口。
3、其他要求	项目应配建电动自行车集中停放场所和充电设施，按不低于其应配非机动车位数 50%的比例划作电动自行车停车位，并按不低于电动自行车停车位数 30%的比例配建充电设施，且须符合消防、安全相关规范要求，室外充电设施应有遮雨措施和安全防护措施。
八、市政设计要求	
1、建筑室内外排水体制采用：☐合流制；☑分流制。	
2、应委托具有相应设计资质的设计单位进行设计。	
3、本项目排水应严格按照《佛山市排水管理条例》要求进行设计和规划报建，报建实施后与建筑工程同时验收。	
九、其他要求	

编制规划方案（建筑方案）要求	1、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。 2、本项目应按照绿色建筑标准进行建设，按照《佛山市绿色建筑创建行动实施方案（2022-2025）中有关规定及《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378 或对应的省标）、《佛山市三水区住房城乡建设和水利局关于推进三水区绿色建筑发展的通知》（三建水发〔2022〕33 号）内容执行。 3、建议按照《佛山市三水区住房城乡建设和水利局 佛山市自然资源局三水分局关于扩大三水区装配式建筑实施区域范围的通知》（三建水发〔2022〕52 号）等装配式建筑相关文件要求执行。 4、用地范围内配建的变电站、配电站（开关站）可不计入容积率。 5、建筑面积超过 1 万平方米的公共场所应配置独立母婴室。
十、附则	
1、本规划条件包含文字文件（4）页和附图文件（1）页，文、图一体方为有效文件。	
2、本规划条件自发出之日起两年内应完成出让，并纳入出让合同方为有效。若两年内未完成出让，应重新办理。	
3、未尽事宜应按《佛山市三水区 SS-D-01-01-01 街坊（云东海临港北地块）控制性详细规划局部调整》地块开发细则修编、《佛山市城市规划管理技术规定》（2020 年修编补充汇总版）《民用建筑通用规范》(GB 55031-2022)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。	
	日期：2025 年 10 月 16 日

佛山市自然资源局 业务专用章 (5-1)



点号	X坐标	Y坐标	边长
J1	2572752.568	685153.623	
J2	2572772.154	685232.811	81.57
J3	2572803.236	685249.989	35.51
J4	2572795.428	685263.861	15.92
J5	2572783.989	685285.705	24.66
J6	2572773.216	685307.884	24.66
J7	2572773.067	685308.217	0.36
J8	2572769.326	685307.298	3.85
J9	2572762.739	685304.931	7.00
J10	2572752.282	685299.970	11.57
J11	2572744.901	685294.822	9.00
J12	2572735.446	685286.968	12.29
J13	2572721.800	685274.242	18.66
J14	2572613.351	685212.527	124.78
J15	2572602.040	685206.089	13.01
J16	2572562.766	685183.740	45.19
J17	2572549.217	685176.029	15.59
J18	2572494.381	685285.402	122.35
J19	2572472.942	685271.744	25.42
J20	2572458.736	685263.043	16.66
J21	2572444.231	685254.852	16.66
J22	2572429.444	685247.179	16.66
J23	2572442.317	685226.415	24.43
J24	2572454.698	685205.355	24.43
J25	2572466.582	685184.009	24.43
J26	2572477.960	685162.390	24.43
J27	2572488.828	685140.509	24.43
J28	2572520.159	685075.525	72.14
J29	2572538.174	685084.210	20.00
J30	2572549.823	685060.050	26.82
J31	2572553.246	685058.850	3.63
J1	2572752.568	685153.623	220.71

用地坐标按入库宗地图

编号为440607202500196号规划条件附图