

建（构）筑物建设项目规划条件

收件编号：

案件编号：佛山 2020000017

存档编号：

申请单位	佛山市土地储备中心
项目名称	佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧地块规划条件
项目地点	佛山市佛山大道东侧、紫坊西街南侧
<p>一、规划净用地面积：66415.81 平方米</p> <p>二、土地使用性质：二类居住用地，兼容商业、商务、娱乐康体用地。</p> <p>三、土地使用强度：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 容积率≤ 3.0，建筑密度$\leq 30\%$，绿地率$\geq 25\%$2. 兼容商业、商务、娱乐康体类建筑的计容建筑面积不超过地块总计容建筑面积的 20%。3. 兼容商业、商务、娱乐康体类建筑需沿佛山大道辅道沿线 60 米范围内集中布置，该区域内应采用开放式街区的建设模式，重要地标建筑宜设置在地块的西北角和西南角，且其建筑高度不宜低于 100 米。 <p>四、建筑退让与高度控制要求：</p> <p>（一）建筑退让：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 各向退让（含地下室）应符合《佛山市城市规划管理技术规定》等相关规定、规范文件要求。2. 地上建筑退让应符合附图一建筑退让线要求。3. 退让规划及现状河涌的距离应符合《佛山市城市规划管理技术规定》要求，并征求水利行政主管部门意见。4. 新建建（构）筑物退让指导性道路应≥ 3 米。 <p>（二）建筑高度：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 建筑最高点高度控制要求：≤ 165 米（85 国家高程，机场控高）2. 佛山大道辅道沿线 60 米范围内，重要地标建筑的建筑高度≥ 100 米。 <p>五、道路交通专项要求：</p> <p>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。</p> <p>（一）场地交通出入口方位：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 根据交通影响专项评价报告确定。2. 按照附图所示，在禁止机动车开口路段以外设置出入口。 <p>（二）车位控制要求：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 停车泊位配建指标：<p>（1）机动车位（标准小车位）： ≥ 0.8 个/100 m^2住宅计容建筑面积。 ≥ 0.5 个/100 m^2商业、娱乐康体类建筑面积。 ≥ 1.0 个/100 m^2商务类建筑面积。</p>	

(2) 自行车位（标准自行车位）：

≥1.0 个/100 m²住宅计容建筑面积。

≥1.0 个/100 m²商业、商务、娱乐康体类建筑面积。

(3) 社区公共服务用房停车位应按商务类建筑标准配置；其余建筑类别停车位控制要求按《佛山市城市规划管理技术规定》执行。

2. 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。

3. 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。

4. 新建住宅停车场、汽车库应按车位 10%-20%建设安装充电设施或预留用电至停车场内的末端配电箱（包括出线保护开关）；变压器容量满足按车位不少于 30%先期同步建设安装充电设施的用电要求，并在低压柜预留容量出线回路。

5. 新建办公楼、商场、酒店等公共建筑类项目配建的停车场、停车库，应按不低于总停车位的 20%比例配建充电桩或预留充换电设施接口。

6. 新建公共停车场应按照不低于 30%的比例建设快速充电桩。

六、公共设施配套要求：

1. 配电房（含公共电房、开关房等）、燃气调压站（柜）等市政设施（不纳入容积率指标计算），具体设置要求（面积、位置、个数等）按有关部门的意见设置。

2. 通讯基础设施（不纳入容积率指标计算）：具体设置要求（面积、位置、个数等）按信息部门的意见设置。

3. 物业管理用房：建筑面积（不含公摊）按规划总建筑面积的 2‰计，每处建筑面积≥50 m²且≤300 m²。其中应设置业主委员会办公用房，建筑面积≥10 m²且≤60 m²。

4. 居民健身设施：按居住人均用地面积不低于 0.3 m²设置，宜结合绿地安排。

5. 交通枢纽站（不纳入容积率指标计算）：1 处，建筑面积≥5000 m²，须采用附设形式，其余应按交通运输行政主管部门意见执行。

6. 公共停车场：≥50 个标准小车位，设置在佛山大道辅道沿线 60 米范围内。停车场（库）设计应满足相关规范要求，原则应集中设置并便于独立管理，其余应按交通运输行政主管部门意见执行。

7. 公共自行车站点（不纳入容积率指标计算）：具体按交通运输行政主管部门意见执行。

8. 三合一环卫设施（不纳入容积率指标计算）：1 处，建筑面积≥330 m²，用地面积≥450 m²，其余应按环卫行政主管部门意见执行。三合一环卫设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时交付使用；建设工程分期建设的，配套生活垃圾处理设施应当与首期工程同时交付使用。

9. 农贸市场：1 处，建筑面积≥2000 m²，设置在佛山大道辅道沿线 60 米范围内。

10. 社区公共服务用房（不纳入容积率指标计算）：建筑面积不低于住宅总计容建筑面积的 1%（并不得少于 600 m²，最高可不超过 2500 m²），主要用于社区服务、卫生、文化、养老等功能，其余应按民政行政主管部门意见执行。

11. 公园绿地（虚线绿地）：应按附图所示位置设置，绿地面积不少于 3383 平方米，不计入地块绿地率。公园绿地（虚线绿地）控制要求如下：

(1) 单个公园绿地（虚线绿地）面积不得小于 400 平方米，宽度不得小于 8 米。

(2) 公园绿地（虚线绿地）边界须临城市道路或对外开放的地块内部路。

(3) 地块公园绿地（虚线绿地）地下空间在满足地面公园绿化的技术要求的前提下，可进行地下空间开发建设。

(4) 公园绿地（虚线绿地）应无偿对外开放，不得取消或封闭，建成后须移交政府管理。

(5) 公园绿地（虚线绿地）的范围在满足上述要求及相关规范的前提下，布局方案可适当

微调，布局宜方正、规整。须征求绿化行政主管部门意见并按意见执行。

12. 指导性道路：如附图所示，在净用地范围内设置宽度为8米的指导性道路1和指导性道路2。指导性道路宽度不可调整，其中指导性道路1线位可适当微调，指导性道路2线位不可调整。指导性道路须满足市政管线敷设要求。指导性道路由项目建设单位单独报建，与本项目同步实施、同时投入使用，并无偿对外开放，不得取消或封闭。

七、景观与环境要求：

1. 根据佛府办〔2007〕389号文的规定，本建设项目（主要包括16层及16层以下、50米高度以下的中高层建筑、高层建筑和多层、低层非坡屋顶建筑的建筑）需按要求实施屋顶绿化。
2. 佛山大道辅道沿线60米范围内应采用开放式街区的建设模式，重要地标建筑宜设置在地块的西北角和西南角。

八、市政设计要求：

1. 周边道路中线交叉点高程如图所示。
2. 建设项目地下室、半地下室室外地面起算基准点高程（85国家高程）：3.86米。
3. 地块雨污水分别排入周边道路现状雨污水管中（暴雨强度公式采用2016年6月公布实施的佛山市暴雨公式）。

九、海绵城市要求：

1. 该项目须执行佛山市海绵城市建设相关要求，其中：年径流总量控制率 $\geq 70\%$ 。

十、其他要求：

1. 管线综合设计应与建设工程设计方案的总平面图同步送审。
2. 本项目部分用地涉及城市蓝线，城市蓝线范围内应按《佛山市城市蓝线划定规划》和《城市蓝线管理办法》有关要求执行。
3. 完善净用地范围内土地使用手续，并提供使用土地的有关证明文件方可办理建设工程规划许可手续。
4. 本项目开工前，建设单位应严格按照有关法律法规，向环保、安监、消防等主管部门申报并完善环境保护、安全生产、消防安全等方面手续。

十一、遵守事项：

1. 本规划条件包含文字文件（1）份和附图文件（2）页，文、图一体方为有效文件。
2. 本规划条件自发出之日起壹年内若完成土地出让，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《佛山市中心组团新城区北片区控制性详细规划修编》ZXB07-08-01、ZXB07-15-03地块规划调整、《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。

佛山市自然资源局
2020年3月3日