

建（构）筑物建设项目规划条件审核表

收件编号：禅城 2016003435

项目编号：G2016073

存档编号：

案件编号：Y160831A05

申请单位	佛山市国土资源和城乡规划局		
项目名称	汾江南路西侧、影荫路南侧地块规划条件申请		
项目地点	汾江南路西侧、影荫路南侧		
规划总用地面积	平方米	规划净用地面积	9784.92 平方米平方米
审批意见	<p>一、土地使用性质：商业商务混合用地，可兼容交通场站用地。</p> <p>二、土地使用强度：容积率≤ 6.0，建筑密度$\leq 60\%$，绿地率$\geq 25\%$。</p> <p>三、建筑间距、建筑退让与高度控制要求：</p> <p>（1）建筑间距：按照《佛山市城市规划管理技术规定》中新区要求控制。</p> <p>（2）建筑退让：地上建筑应符合附图一中建筑退让控制线的要求，且各向退让（含地下室）应符合《佛山市城市规划管理技术规定》要求。</p> <p>（3）建筑最高点高度控制要求：≤ 172米（国家 85 高程，机场控高）。若需突破机场控高，应征得机场部门同意。</p> <p>四、道路交通专项要求：</p> <p>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。</p> <p>（一）1、场地交通出入口方位：南、西。</p> <p>其他要求：1.机动车出入口设置应满足附图一禁止机动车开口路段要求。</p> <p>2、人流出入口根据交通影响专项评价报告确定。</p> <p>（二）车位控制要求：</p> <p>（1）公建停车位：公建停车位：机动车（标准小车位）：≥ 0.6个/100m^2建筑面积；且必须实施停车共享，出售或长租车位不得超过 200 个。</p> <p>自行车停车位（标准自行车位）：在地块负一层配建自行车位 600 个，并设专门自行车出入口。</p> <p>（2）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。</p> <p>（3）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%。</p> <p>五、公共设施配套要求：</p> <p>（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。</p> <p>（2）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$\geq 80 m^2$且$\leq 300 m^2$。</p> <p>（3）通讯基础设施（不纳入容积率指标计算）：配套相应的通信设施，具体设置要求（面积、位置、个数等）按区信息部门的意见设置。</p>		



(4) 公共厕所(不纳入容积率计算): 1 处, 每处建筑面积>100 m², 配置要求: 具体用地面积、规模(建筑面积)、位置及设置要求严格按照环卫主管部门意见执行。

(5) 公交首末站: 1 处, 用地规模面积≥1500 m², 若设在建筑首层可不计容, 且所配套的公交站场具体设计方案须征求区交通主管部门意见并按其意见执行, 建成后应移交政府使用、管理。

(6) 自行车社会停车场: 1 处, 在地块北侧利用建筑退缩增设, 用地规模面积≥400 m², 建成后应移交政府使用、管理。

六、景观与环境要求:

(1) 为提升城市绿化效果, 有条件的新建建筑宜设置屋顶绿化和增加立面绿化。绿色屋顶率应≥40%。

(2) 沿汾江南路的建筑最小退缩范围面积的一半设置为绿化或广场, 以营造良好的城市公共开敞景观和环境。

七、市政设计要求:

(1) 道路周边中线交点标高详见图示。

(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): 3.68 米。

(3) 地块雨污水分别排入周边市政道路现状雨污水管中(暴雨强度公式采用 2011 年 12 月公布实施的佛山市暴雨公式, 具体内容请到我局网站下载), 市政道路现状雨污水管以现场实际测量为准。

八、其他要求:

1、编制规划方案(建筑方案)要求: 编制建设工程设计方案送我局审批。送审方案个数[1]个。

2、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。

3、广佛线地铁季华园站在本宗地范围内已设置两个地铁出入口、风亭和冷却塔等地铁附属设施并已投入运营, 建设单位应当制定保护城市轨道交通设施方案, 并征询市交通运输部门、轨道交通经营单位意见及备案后, 才能实施作业。

4、地块内规划道路的相关建设事宜, 在地块出让时宜统筹考虑, 由开发商同步实施。地块内规划道路及其附属设施建设须符合相关城市道路建设规范。

5、地块开发单位应对规划净用地范围内南侧 12 米规划道路单独办理规划报建, 与项目同步实施, 并须对外开放使用, 不得封闭。

6、地下室、地下空间设置应满足市政管线敷设要求。

九、遵守事项:

(1) 本规划条件包含文字文件(1)页和附图文件(2)页, 文、图一体方为有效文件。

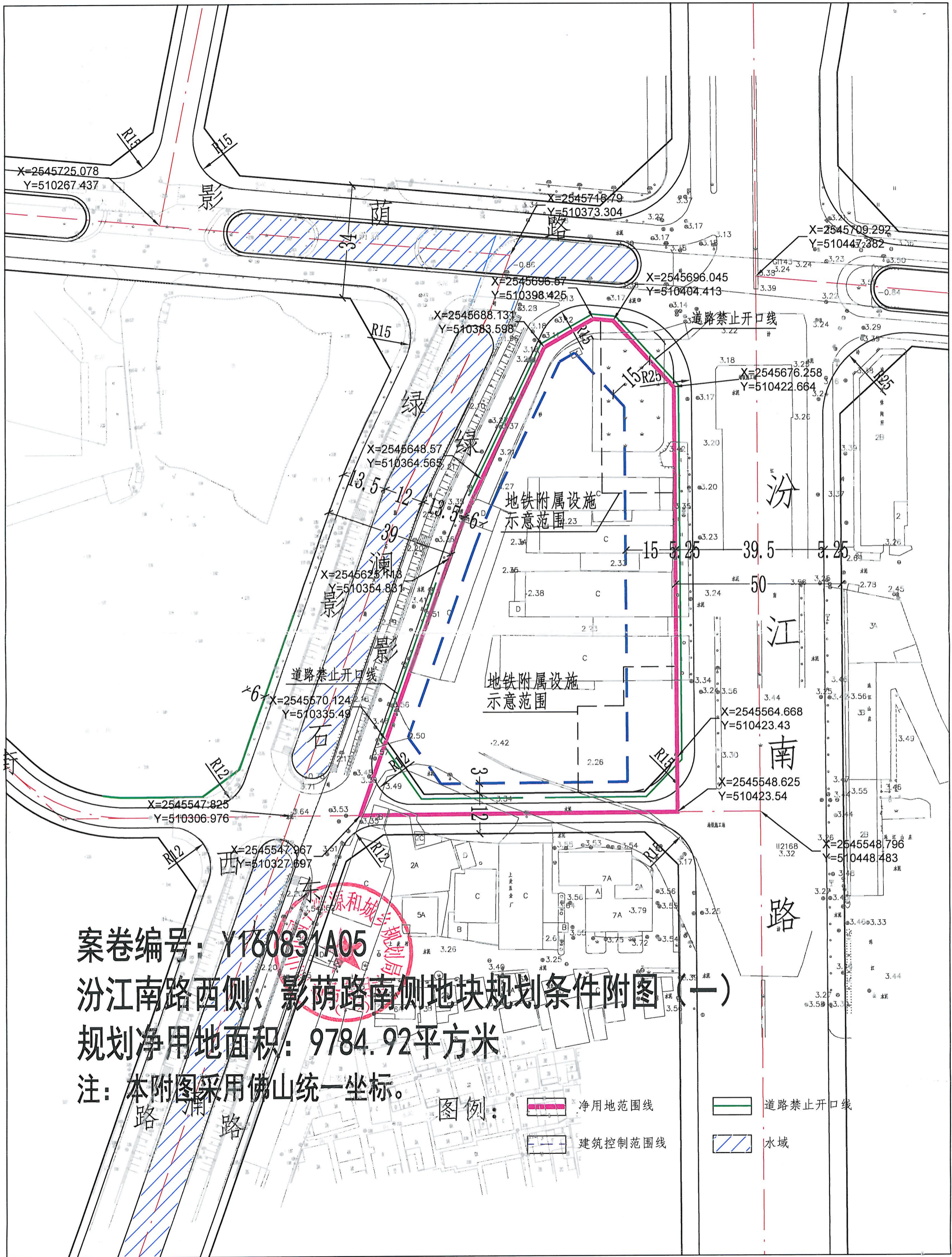
(2) 本规划条件自发出之日起壹年内若完成土地出让, 则有效期与国有土地使用权出让合同一致; 否则应送我局重新审核。

(3) 未尽事宜应按《佛山中心组团新城区北片控制性详细规划(修编)》ZXB07-11 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。

日期: 2016 年 9 月 14 日



提示：《佛山市城市规划管理技术规定》可在佛山市国土资源和城乡规划局或我局官方网站查阅、下载。



案卷编号：Y160831A05

汾江南路西侧、影荫路南侧地块规划条件附图（一）

规划净用地面积：9784.92平方米

注：本附图采用佛山统一坐标。

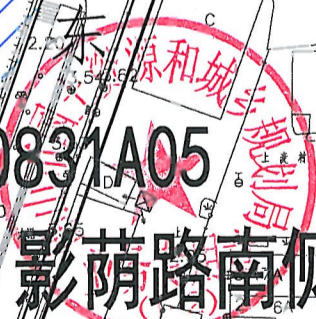
图例：

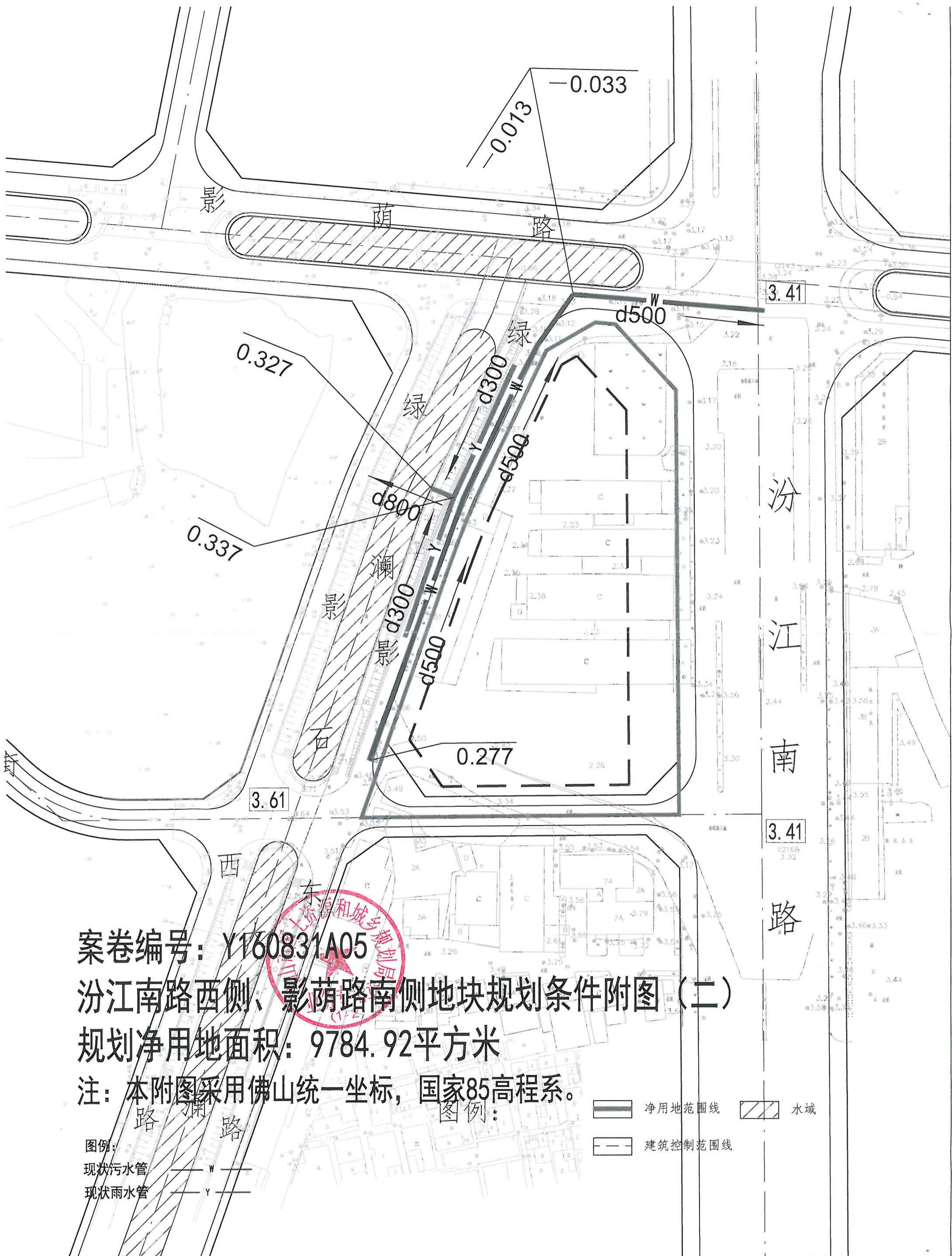
净用地范围线

道路禁止开口线

建筑控制范围线

水域





案卷编号：Y160831A05

汾江南路西侧、影荫路南侧地块规划条件附图（二）

规划净用地面积：9784.92平方米

注：本附图采用佛山统一坐标，国家85高程系。

图例：

现状污水管 — W —
 现状雨水管 — Y —

图例：

—— 净用地范围线 ▨ 水域
 - - - 建筑控制范围线