

佛山市顺德区建设用地规划条件

编号：

一、用地概况	1.用地位置	佛山市顺德区 SD-I-03-01-02-02-01 地块		
	2.用地面积(平方米)	292300.65 平方米		
二、土地使用性质	1.主导使用性质	一类物流仓储用地(W1)		
	2.兼容使用性质	一类工业用地(M1)		
按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中城市用地分类和代码有关规定执行。				
三、规划技术指标 （按 A 区用地面积计算）	1.容积率	1.5≤FAR≤4.0		
	2.建筑密度	35%≤D≤65%		
	3.计算容积率建筑面积（平方米）	438450.98 平方米≤计算容积率建筑面积≤1169202.60 平方米(兼容一类工业用地计算容积率建筑面积≤467681.04 平方米）。		
	4.绿地率	20%≤绿地率		
四、建筑工程规划设计要求	1.建筑层数	在满足建筑控高的情况下，根据建筑功能及使用需要设置，并符合国家有关规范及《佛山市城市规划管理技术规定》(2020 年修编版)相关要求。		
	2.建筑控高(米)	≤50m，配套设施≤80m 注：以室外地坪标高为起算基点		
	3.建筑退让道路红线及用地红线	建筑红线控制要求详见附图，建筑退让道路红线及用地红线最小距离还应符合国家有关规范《佛山市城市规划管理技术规定》(2020 年修编版)有关规定。建筑红线退让用地红线少于 5 米时，工业厂房、仓库退让用地红线的距离应不少于 5 米。		
	4.建筑间距	按国家有关建筑设计规范、防火规范及《佛山市城市规划管理技术规定》(2020 年修编版)执行。		
	5.机动车出入口方位	南面		
	6.停车场[库]及机动车泊位数（标准小车位）	小汽车	≥0.2 个/100 平方米建筑面积	
		自行车	≥0.5 个车位/100 平方米建筑面积（以上指标为折算自行车停车位指标）设计单位可根据具体情况确定自行车与摩托车设置比例，并满足有关规范要求。自行车统一按 1.5 平方米计算，摩托车位按 3.0 平方米折算，统一折算为自行车。	
五、配套设施要求	1 处开关节点房（面积≥55 平方米，位置与供电部门协商确定）；1 处通信基站（5G）（满足多家通信运营企业共享使用的需要，建筑面积 20-30 平方米）；1 处邮政所（建筑面积 100-200 平方米）； 1 处配电房（面积及位置与供电部门协商确定）； 垃圾收集点(达到一定规模为垃圾收集站)。 备注：以上面积指计算容积率建筑面积，配套设施要求在满足本规划条件设计要求以外，还应符合国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定》(2020 年修编版)有关要求			

六、城市设计提示	1.总体布局 总体布局需与空间景观相协调，并结合城市规划及厂区绿化，提高环境质量，创造良好的生产条件和整洁的工作环境。在符合生产流程、操作要求和使用功能的前提下，合理布置建筑物、构筑物和有关设施，因地制宜，节约用地，提高土地利用率。 2.交通组织 (1)做好地块内外部交通组织，合理布置机动车出入口，减少对城市交通的影响。合理组织货流与人流，满足生产要求，物流顺畅。 (2)在实际建设时，道路及地块出入口可占用防护绿地与外部道路进行连接,地块出入口宽度应不大于 20 米。 3.建筑设计要求 (1)建筑设计应简洁大方，宜采用现代风格，具有工业建筑的特色，鼓励垂直绿化、屋顶绿化等立体绿化方式。建筑风格协调统一，并与周边城市景观有较好的协调。 (2)项目用地内新增办公及生活设施等民用建筑应按照国家现行《民用建筑绿色设计规范》及《佛山市人民政府办公室关于加快全面推广绿色建筑的意见》（佛府办〔2018〕30 号）文件规定进行设计建造，并达到有关评价标准要求。
七、海绵城市建设要求	项目应配套建设海绵城市相关设施，年径流总量控制率应大于等于 70% 。
八、其 它	1. 物流仓储用地内所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 3%（有独立分区的按分区用地面积，没有独立分区的用地面积按建筑基底面积），计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 7%（独立占地的上述两个指标要同时满足，非独立占地的按总计容建筑面积的 7%控制）。 2. 严禁在项目用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、酒店、招待所和培训中心等非生产性配套设施。 3. 地块周边道路及用地规划以经批准的方案为准（道路、轨道交通及用地规划）；地块中的协调性道路控制红线宽度不变，具体线位可结合总平面方案需要进行调整或取消，以经批准的方案为准。
九、市政工程规划设计要求	1.室外地坪标高：参照地块北侧南华横路的人行道面标高（以 1985 国家基准+3.40m 为起算基点）。 2.根据市政管线上层次规划及现状建设情况开展市政管线规划设计。 3.雨水、污水：地块内雨水、污水采用分流制。项目内部必须配套建设雨水、污水管网并相应接入外部市政雨水、污水管网。在暂没有配套或同步计划建设市政雨水、污水管网，或相关污水收集处理设施的地块，工业及生活污水需经相关工业废水及生活污水设施处理，满足《广东省地方标准水污染物排放限值》以及《地表水环境质量标准》等标准要求后方可排放至现状市政合流管网，并待雨水、污水管网建成后，项目开发单位必须完善相应雨水、污水排放对接。
十、备注	1.规划及建筑设计在满足本规划条件设计要求以外，还应符合国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定》(2020 年修编版)有关要求。 2.建设项目涉及以下职能部门的，需按有关规定办理相关手续： 消防，防雷，环保，人防，水利，供电，燃气，文物保护，镇街意见，其它。 3.规划条件自发出之日起一年内若完成土地划拨或出让，作为国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同的组成部分，规划条件有效期、建设时限均以国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同为准；规划条件自发出之日起一年内若未取得国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同，则应送城乡规划主管部门重新审核。（集体建设用地参照执行）

4. 该地块建设用地规划条件属初稿阶段，未经法定审批，不具法律效力。地块开发建设前需依照已批地块开发细则按照法定程序办理规划条件及理顺相关规划手续。

5. 本规划条件由佛山市自然资源局负责解释。