

# 佛山市顺德区建设用地规划条件

编号：顺规条件（2023）0031号

一、用地概况	1. 用地位置	广东省佛山市顺德区龙江镇工业大道（SD-G-02-02-07-26）地块	
	2. 总用地面积	15873.96 平方米	
二、土地使用性质	1. 主导使用性质	商务用地（B2）	
	2. 兼容使用性质	商业用地（B1）	
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 (按用地面积计算)	1. 容积率	≤3.0	
	2. 建筑密度	≤40%	
	3. 计算容积率建筑面积	计算容积率建筑面积≤47621.88 平方米（其中商业用地对应计算容积率建筑面积≤9524.37 平方米）。	
	4. 绿地率	≥30%	
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	≤60 米（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及《佛山市城市规划管理技术规定》（2020年修编版）有关规定。	
	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	东面、西面	
	6. 停车场[库]及机动车泊位数 (标准小车位)	小汽车	1. 商业、商务：≥1.0 个车位/100 平方米建筑面积； 2. 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，要按不低于总车位的 20%比例配建充电桩或预留充换电设施接口。
非机动车 (含电动自行车)		商业、商务：≥1.0 个车位/100 平方米建筑面积； (以上指标为折算非机动车停车位指标) 建设单位可根据具体情况确定非机动车与摩托车设置比例，并满足有关规范要求。非机动车位统一按 1.5 平方米计算，摩托车位按 3.0 平方米折算，统一折算为非机动车。	
五、配套设施要求	1. 配电房（面积及位置与供电部门协商确定，按需设置节点开关房），燃气设施（按燃气部门要求设置），生活垃圾投放点（建筑面积 5-15 平方米，位置及数量与环保部门协商确定），通信设施（满足通信运营公司共享使用需要的设备间建筑面积≥8 平方米），公共厕所（建筑面积≥100 平方米），通信基站 2 处（建筑面积 10-30 平方米/每处）。		
	2. 物业管理用房（按物业管理区域总建筑面积的 0.2%，50-300 平方米，具体设置需符合《广东省物业管理条例》第三十八条有关规定。）		
	3. 建筑面积超过 1 万平方米的交通枢纽、商业中心、医院、旅游景区及游览娱乐等公共场所，应当配置独立母婴室，并按相关文件及规范标准配备基本设施。 备注：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、城市设计要求	1. 总体布局要求 (1) 结合公共开敞空间充分考虑沿工业大道及相邻城市道路的视觉景观效果及视线通透性。地块出入口应强调空间景观特色的塑造，并应有明确的辨识和指示系统。 (2) 大型商业建筑其面临城市道路的人行主要出入口中心线两侧各 25 米范围内的建筑（含围墙）后退道路红线的距离不得小于 15 米，并应留有足够的、与城市道路相连的集散场地、临时停车或回车场地。
	2. 交通组织要求 (1) 做好地块内外部交通组织，合理布置机动车出入口，机动车出入口与道路之间须设置一定的缓冲空间，以减少对城市交通的影响。 (2) 充分利用地下空间解决地块配套停车，地面小汽车泊位不超过配建小汽车总泊位的 10%（不含来访、社会停车场等公共停车位），且不占用建筑退缩公共空间。地下空间开发利用要求与人防、停车等功能密切结合。地面停车应集中布置和统一管理，不应影响沿街慢行空间。
	3. 建筑设计要求 (1) 建筑方案应体现现代城市特色，充分考虑建筑空间层次，建筑立面造型简洁明快，建筑风格协调统一，并与周边城市景观有较好的协调。 (2) 沿城市主要道路一侧的建筑外立面不应设置室外空调机、外露管道等影响立面景观的附着物，确需设置的必须结合立面造型，统一设计，隐蔽处理。 (3) 建筑设计应遵循“绿色、节能、环保”的设计理念，做好新技术、新材料的使用和生态环境等方面的优化。 (4) 本地块位于绿色建筑重点推广范围内，应按照国家现行《民用建筑绿色设计规范》、《广东省绿色建筑条例》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）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. 地块周边道路及用地规划以经批准的方案为准。 2. 商业设施建筑不得设置围墙，功能区域分隔宜用花基、绿篱及树木进行分隔。 3. 地块西面规划建设佛山地铁 5 号线，最终应以经批准的轨道交通建设方案为准。地块内建设须对该轨道进行避让，并作抗震减噪处理，建设方案严格按照规范规定执行，并符合相关部门审批要求。本地块建筑设计方案（含地下空间开发方案）须取得轨道交通开发保护单位审查同意后方可办理规划报建审批手续。对于地铁保护范围内的地块，建设单位应制定城市轨道交通设施保护方案，并将保护方案等相关资料报轨道交通开发保护单位审查同意后方可办理规划报建审批手续。
九、市政工程设计要求	1. 室外地坪标高：参照西侧工业大道的人行道面标高（以 1985 国家高程基准 4.00 为起算基点）。 2. 根据市政管线上层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。本项目应满足《建筑给水排水设计规范 GB50015-2003》（2009 年版）以及《佛山市水务局、佛山市国土资源和城乡规划局、佛山市住房和城乡建设管理局关于进一步做好商住用地土地出让和住宅小区雨污分流管理工作的通知》（佛市水务〔2018〕135 号）等规划及文件标准要求。雨水相对集中后排入市政管网（或就近河涌）；污水相对集中后排入市政污水管，若污水管网未建成，必须采用适当处理措施，达标后临时排入雨水管（或河涌），待市政管网建成后改接入污水主管。
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）以及消防规范有关要求。 2. 应按下面规定要求办理阶段性审查： (1) 建设工程规划许可报审前须征询龙江镇人民政府意见。 (2) 建设工程设计方案审查阶段建设单位须提供具有相应资质设计单位编制的交通影响评估报告，具体应满足交通部门的有关要求。 3. 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。 4. 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） 5. 本规划条件由市自然资源局顺德分局负责解释。

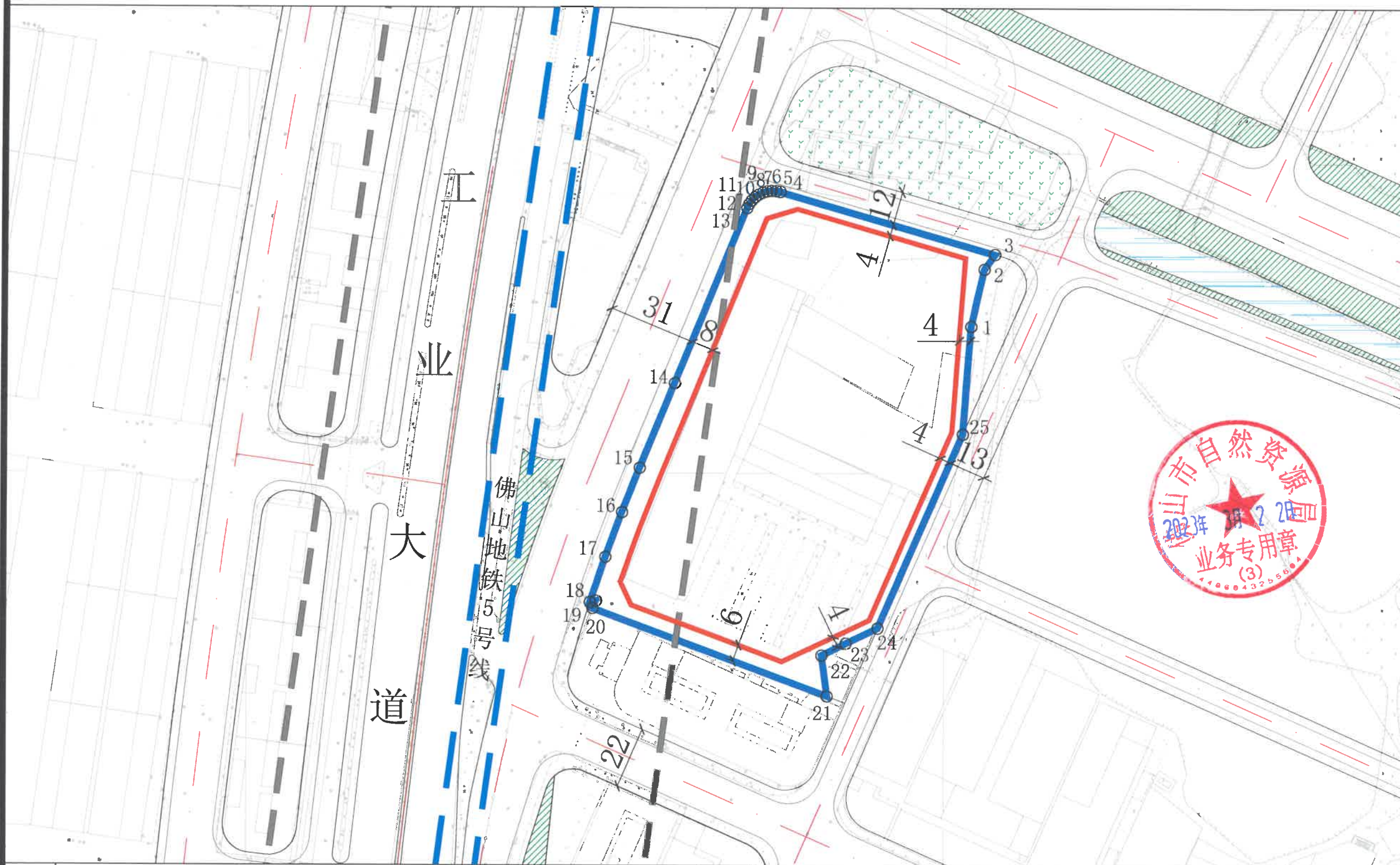
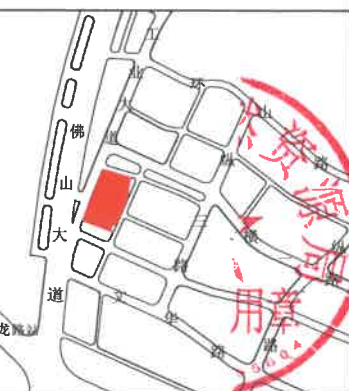


# 广东省佛山市顺德区龙江镇工业大道 (SD-G-02-02-07-26) 地块规划条件附图

用地面积:15873.96平方米



区位图



用地红线坐标表

点号	X坐标	Y坐标
1	2531652.309	705259.464
2	2531672.597	705264.110
3	2531677.871	705267.858
4	2531699.914	705190.885
5	2531700.233	705189.297
6	2531700.291	705187.679
7	2531700.087	705186.073
8	2531699.626	705184.520
9	2531698.921	705183.063
10	2531697.990	705181.738
11	2531696.857	705180.581
12	2531695.553	705179.622
13	2531694.110	705178.886
14	2531631.980	705153.287
15	2531601.838	705140.868
16	2531586.065	705134.598
17	2531570.142	705128.720
18	2531554.079	705123.239
19	2531554.551	705125.247
20	2531551.945	705124.184
21	2531520.922	705208.175
22	2531535.356	705206.225
23	2531539.613	705214.880
24	2531545.020	705226.313
25	2531613.964	705256.590

**备注:** 本图中的建筑红线是在满足有关技术规范的前提下,对建筑物或构筑物边缘建设界线的最低控制要求,建设时除满足建筑红线控制要求外,还应符合《佛山市城市规划管理技术规定》(2020年修编版)中的建筑退让有关要求。标注单位为“米”。

- 图例**
- 用地红线
  - 建筑红线
  - 道路红线
  - 道路中线
  - 公园绿地
  - 水域
  - 防护绿地
  - 轨道控制线保护范围