



佛山市顺德区建设用地规划条件

编号：顺规条件(2018)0197号



一、用地概况	1. 用地位置	顺德区龙江镇新产业园B-LJ-03-01-02-04之一地块 (控规编码: B-LJ-03-01-02-04)	
	2. 用地面积(m ²)	总用地面积: 80000.00 m ² 。 (其中地块一: 73956.56 m ² 、地块二: 6043.44 m ²)	
二、土地使用性质	1. 主导使用性质	地块一: 一类工业用地(M1); 地块二: 防护绿地(G2)。	
	2. 兼容使用性质	地块一: 仓储物流用地(W); 地块二: 无兼容性质。	
按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)中城市用地分类和规划建设用地标准执行。			
三、规划技术指标 (按用地面积计算)	1. 容积率	地块一: 1.0<FAR≤3.0; 地块二: 作防护绿地使用。	
	2. 建筑密度	地块一: 35%≤D≤60%; 地块二: 作防护绿地使用。	
	3. 计算容积率建筑面积(m ²)	地块一: 73956.56 m ² <计算容积率建筑面积≤221869.68 m ² ; 地块二: 作防护绿地使用。	
	4. 绿地率	地块一: 绿地率≤20%(≥10%); 地块二: 作防护绿地使用。	
四、建筑工程规划要求	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配置,并符合国家有关规范及《佛山市城市规划管理技术规定》(2015年修订版)相关要求。	
	2. 建筑控高(米)	≤50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《佛山市城市规划管理技术规定》(2015年修订版)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》(2015年修订版)执行。	
	5. 机动车出入口方位	南面、东面。	
		小汽车	≥0.2个车位/100 m ² 建筑面积。
6. 停车场[库]及机动车泊位数(标准小车位)	自行车	≥1.0个/100 m ² 建筑面积(以上指标为折算自行车停车位指标) 建设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。	
	配电房(具体位置和建筑面积与供电部门协商确定),垃圾收集点,通讯设施(满足通信运营公司共享使用需要的设备间≥8 m ²)。		
五、配套设施要求	备注:1. 以上面积除指定为用地面积外均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》(2015年修订版)有关要求。		

同意该地块规划设计条件
佛山市顺德区发展规划和统计局



六、城市设计要求	<p>1. 总体布局要求 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、构筑物及有关设施,因地制宜,节约用地,提高土地利用率。</p> <p>2. 交通组织要求 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。</p> <p>3. 建筑设计要求 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。</p> <p>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%。</p>
七、海绵城市建设要求	
八、其它	<p>1. 地块周边道路规划方案以批准建设方案为准。</p> <p>2. 地块周边规划道路,做好地块临时交通组织方案,合理布置机动车出入口,建设单位应结合现状道路情况妥善解决机动车出入及通行问题。</p> <p>3. 地块内区域空间的界定,宜用花基、绿篱及树木进行分隔。围墙设置需采用通透式围墙形式,通透率≥70%。</p> <p>4. 属于顺德区村级工业园范围的商品厂房项目,配套设施按区委区政府印发的《顺德区村级工业园升级改造实施意见》(顺委办发(2018)24号)文要求执行;其他工业项目原则应按《佛山市城市规划管理技术规定》3.15条执行;如上级有最新文件要求的,按最新要求执行;如土地出让合同(协议)约定与上述要求不一致的,按合同(协议)要求为准。严禁在工业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。商品厂房项目小汽车车位标准≥0.4个车位/100平方米建筑面积。</p>
九、市政工程规划设计要求	<p>1. 室外地坪标高:参照南侧30米规划路人行道面标高(以黄海高程±2.85米为准)。</p> <p>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。</p> <p>3. 雨水、污水:地块内雨水、污水采用分流制。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。</p>
十、备注	<p>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》(2015年修订版)有关要求。</p> <p>2. 应按下面规定要求办理阶段性审查: 建设单位应提供相应资质的交通影响评价报告。</p> <p>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。</p> <p>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)</p> <p>5. 本规划条件由佛山市顺德区发展规划和统计局负责解释。</p>

