

高明区土地使用规划条件

编号：佛规明设函（2024）0071号

地块编号	GM-A-02-01-01-12	规划用地面积	60014平方米
地块位置	高明区荷城街道荷富大道以西、明富路以北GM-A-02-01-01-12地块内		

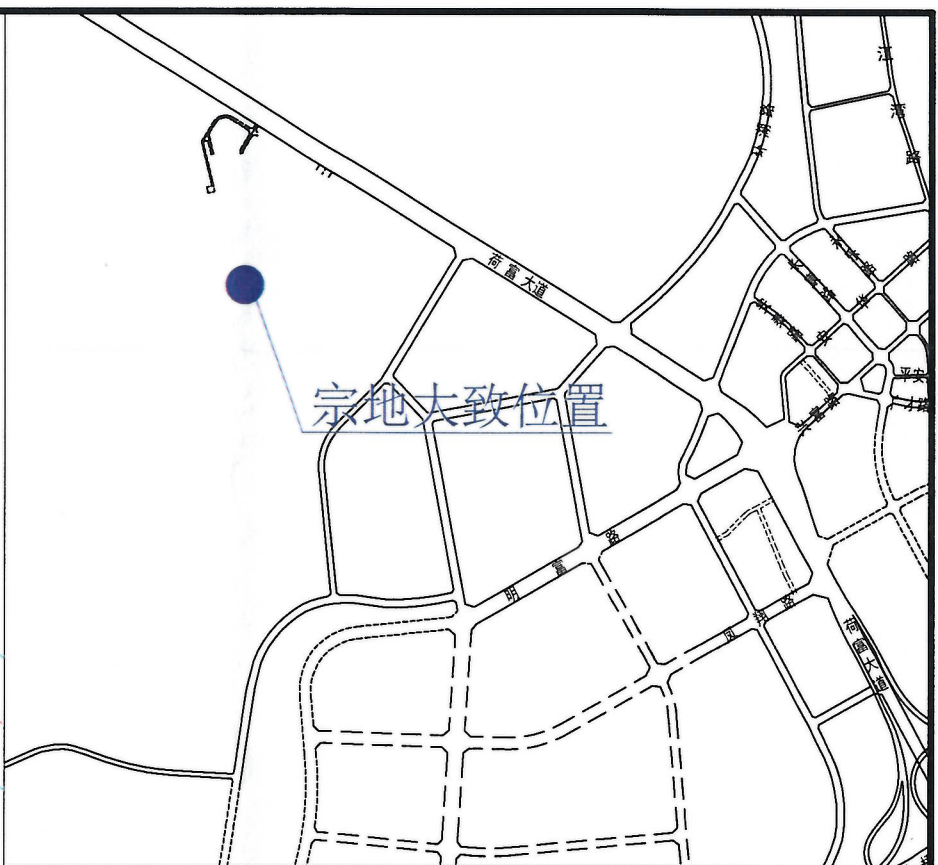
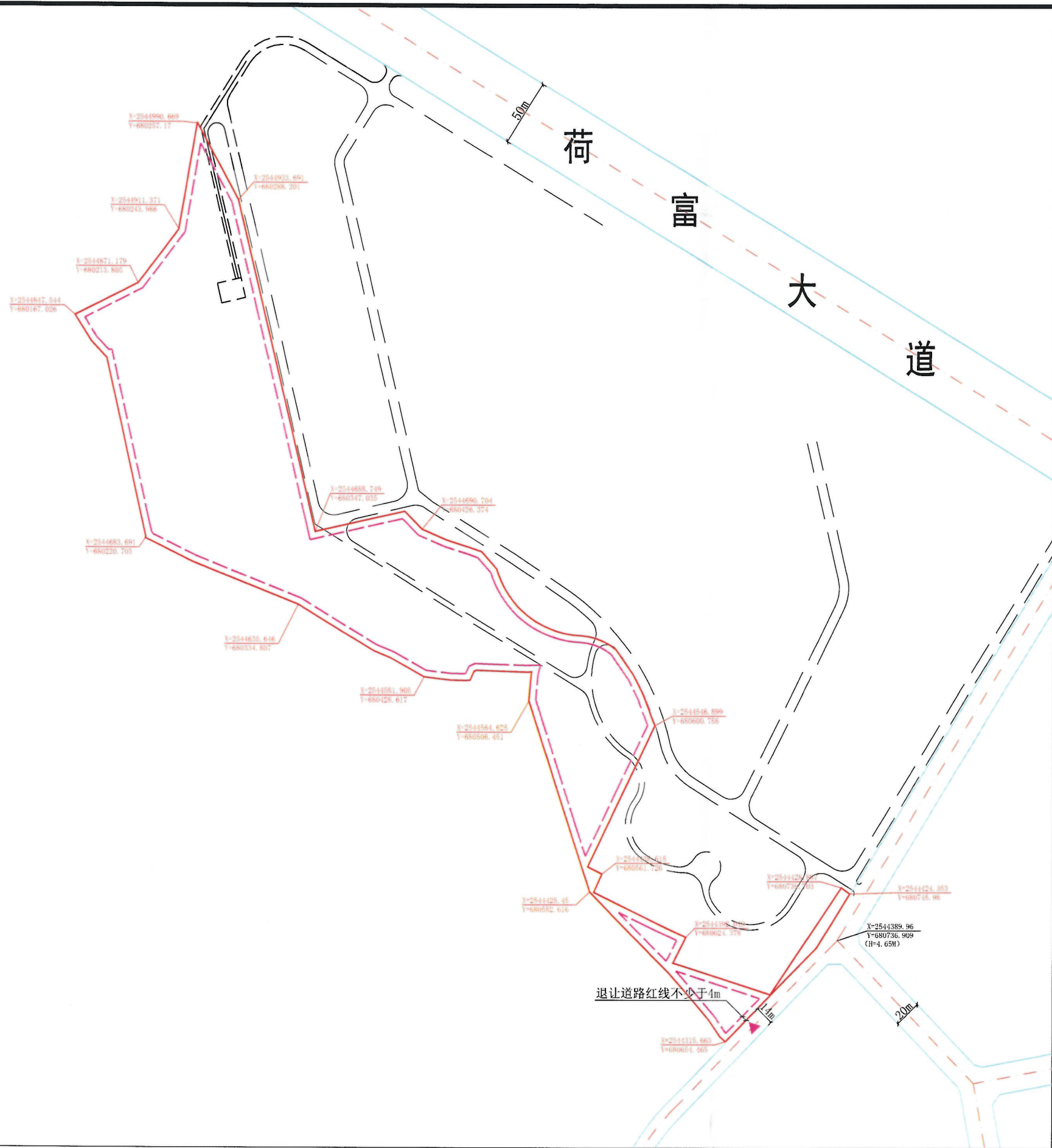
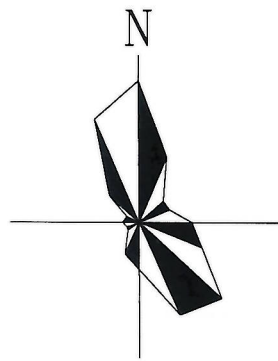
建设项目规划条件应满足下列要求

一、土地使用性质	主导使用性质：中小学用地（A33）
二、主要技术指标	1、建筑密度：≤40%
	2、容积率：≤1.3
	3、绿地率：≥35%
三、规划设计要求	1、建筑控高：≤40米。建筑层数须满足《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）要求。
	2、建筑红线退让：东侧自规划路道路红线退让不少于4米。各向建筑退让还须满足《佛山市高明区荷城街道富湾片区（GM-F-01-01、GM-F-02-02、GM-F-02-03、GM-F-02-04、GM-F-02-05、GM-F-02-06、GM-F-02-07）控制性详细规划（GM-F-02-04-01B街坊）局部调整》以及《佛山市城市规划管理技术规定》有关要求。
	3、建筑间距：按国家建筑设计及防火规范执行，并应符合《佛山市城市规划管理技术规定》以及《佛山市高明区荷城街道富湾片区（GM-F-01-01、GM-F-02-02、GM-F-02-03、GM-F-02-04、GM-F-02-05、GM-F-02-06、GM-F-02-07）控制性详细规划（GM-F-02-04-01B街坊）局部调整》的要求。
	4、车辆出入口方位：宜设置在东侧，且按交通影响评价意见设置。
	5、停车泊位：教育设施建筑配置车位数量满足《佛山市城市规划管理技术规定》表6.17要求，非机动车（含电动自行车）停车设施数量满足《佛山市城市规划管理技术规定》表6.11要求。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停车位的20%比例配建充电桩或预留充电换电设施接口。
	6、首层高度及功能要求：须满足《佛山市城市规划管理技术规定》以及《佛山市高明区荷城街道富湾片区（GM-F-01-01、GM-F-02-02、GM-F-02-03、GM-F-02-04、GM-F-02-05、GM-F-02-06、GM-F-02-07）控制性详细规划（GM-F-02-04-01B街坊）局部调整》要求。
四、配套设施要求	1、配套设施须符合《佛山市城市规划管理技术规定》《佛山市公共设施配套标准》要求，并与人口规划相对应。
	2、人防设施按人防部门要求设置；配电房按供电部门意见，结合周边用地状况实际需要安排。
	3、其它设施配套按国家、广东省、佛山市有关规范、规定要求设置。
五、城市设计提示	1、从建筑的尺度、形式、材料、色彩、交通等诸设计要素着手，规定共同遵守的准则，以保证建筑的彼此协调，强化地区总体特征。
	2、从街道作为重要的公共活动空间的观点出发，通过规定断面、地面铺设、沿街建筑、交叉口等街道空间构成要素诸方面设计准则，创造舒适宜人的高品质街道景观。

	3、对道路绿化等组成的绿化系统的各部分，提出相应设计准则，以创造良好的绿化环境。
	4、明确以绿道为核心的联通社区的步行系统，在加强地面步行系统的同时注重二层以及地下步行系统，制定相关设计准则。
	5、出入口与道路之间须设置一定的缓冲空间，做好出入口的交通组织及景观设计。在交通组织中，要把车辆出入口和人流进出入口分开。车辆出入口采用适当的建筑手法和绿化，形成视觉屏障。
	6、全面落实海绵城市建设要求，年径流总量控制率为70%，采用综合利用措施，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，具体实施细则按《高明区海绵城市专项规划》执行。
	1、室外地坪标高：应满足《佛山市高明区荷城街道富湾片区（GM-F-01-01、GM-F-02-02、GM-F-02-03、GM-F-02-04、GM-F-02-05、GM-F-02-06、GM-F-02-07）控制性详细规划（GM-F-02-04-01B街坊）局部调整》要求。
	2、路口设置：应满足《佛山市高明区荷城街道富湾片区（GM-F-01-01、GM-F-02-02、GM-F-02-03、GM-F-02-04、GM-F-02-05、GM-F-02-06、GM-F-02-07）控制性详细规划（GM-F-02-04-01B街坊）局部调整》要求。
六、市政要点	3、污水：用地内全部污水必须按照规划要求接入城区的污水排放系统。
	4、雨水：用地内全部雨水必须按照规划要求接入城区的雨水排放系统。
	5、其他：化粪池应在地块内解决，临市政路侧化粪池不得逾越建筑红线。
七、其他	1、地块建设须符合无障碍设计要求和绿色建筑要求。
八、防灾要求	1、根据相关灾害防治规划，该地块所在规划范围位于地质灾害高易发区，地块在进行开发建设时需落实灾害防治工作。
九、备注	1、方案送审时需将此条件的影印件一并附送。
	2、本规划条件自核发之日起两年内作为土地出让文件组成部分有效，逾期须重新申请；土地出让成交后，作为土地出让合同的组成部分。
	3、建设项目须进行交通影响评价，并在报审建设工程设计方案时，提交建设项目交通影响评价意见书。
	4、地块临市政道路侧，建筑物的地下室、台阶，不得逾越建筑红线。
	5、地块临市政道路侧的建筑退让空间，由政府职能管理部门根据经济社会发展需要，统筹管理。
	6、未尽事宜应依照《中小学校设计规范》（GB 50099-2011）《佛山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》及相关法律法规、《佛山市城市规划管理技术规定》《佛山市高明区荷城街道富湾片区（GM-F-01-01、GM-F-02-02、GM-F-02-03、GM-F-02-04、GM-F-02-05、GM-F-02-06、GM-F-02-07）控制性详细规划（GM-F-02-04-01B街坊）局部调整》执行。

附：《规划条件附图：高明区荷城街道荷富大道以西、明富路以北GM-A-02-01-01-12地块》





地块编号	用地性质	规划用地面积(m²)	建筑密度 D	容积率 F	绿地率 E
GM-A-02-01-01-12	中小学用地	60014	D≤40%	F≤1.3	E≥35%

图例		用地红线		道路中心线
		建筑红线		道路红线
		允许机动车开设出入口		协调性道路

说明

- 1、图中所示坐标为佛山市2000坐标系, 标高采用国家85高程系统;
- 2、建筑退让执行《佛山市城市规划管理技术规定》;
- 3、列表中所列的规划用地面积为计算经济技术指标的基数;
- 4、本规划条件自核发之日起两年内作为土地出让文件组成部分有效, 逾期须重新申请; 土地出让成交后, 作为土地出让合同的组成部分;
- 5、建设项目须进行交通影响评价, 并在报审建设工程设计方案时, 提交建设项目交通影响评价意见书;
- 6、未尽事宜应按照《中小学校设计规范》(GB50099-2011)、《佛山市城市规划管理技术规定》及《佛山市高明区荷城街道富湾片区(GM-F-01-01、GM-F-02-02、GM-F-02-03、GM-F-02-04、GM-F-02-05、GM-F-02-06、GM-F-02-07)控制性详细规划(GM-F-02-04-01B街坊)局部调整》执行。

规划条件附图:高明区荷城街道荷富大道以西、明富路以北GM-A-02-01-01-12地块

2024年6月28日
佛规明设函〔2024〕0071号
业务专用章
(4)