

高明区土地使用规划条件

编号：佛规明设函（2024）0047号

地块编号	GM-A-02-02-04-04-1	规划用地面积	2971.85 平方米
地块位置	高明区荷城街道蓬山路以南、荷富大道以西 GM-A-02-02-04-04 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：工业用地
二、主要技术指标	1、建筑密度： $35\% \leq D \leq 65\%$
	2、容积率： $1.2 \leq F \leq 4.0$ ，且须满足《工业项目建设用地控制指标》的相关规定。
	3、绿地率： $E \geq 10\%$
三、规划设计要求	1、建筑控高：满足相关规范要求。
	2、建筑红线退让：各向建筑退让须满足《佛山市高明区 GM-A-02-02 编制单元（荷城街道富湾湖片区）控制性详细规划》及《佛山市城市规划管理技术规定》有关要求，并符合消防等部门要求。
	3、建筑间距：按国家建筑设计及防火规范执行，并符合《佛山市高明区 GM-A-02-02 编制单元（荷城街道富湾湖片区）控制性详细规划》及《佛山市城市规划管理技术规定》以及有关部门相关要求。
	4、车辆出入口方位：宜结合地块周边情况设置。
	5、停车泊位：应按 100 m^2 建筑面积配置不少于 0.3 个汽车位。
四、配套设施要求	1、电房设置按照供电部门意见执行，结合周边用地状况实际来设置。
五、城市设计提示	1、应与周边的交通、规划建设相衔接，并与周边自然环境相协调，做好用地内建筑规划布局，满足城市景观要求。
	2、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。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。
	3、妥善处理各出入口关系，组织好对外及内部交通，减少各功能区之间的相互影响。
	4、建筑色彩控制：园区现有建筑主要是冷灰及暖白色调，通过参考案例，冷暖色搭配，体现出平和与积极的建筑色彩形象。
	5、建筑立面控制：充分考虑视觉景观效果及建筑空间层次，建筑立面造型应简洁明快，建筑风格应协调统一，注意建筑屋顶界面处理。
	6、塑造特色：建议选用低成本维护的植被降低污染达到净化美化园区，结合园区搭配开花乔木，营造四季有景的工业区。富湾工业园区主景树：美丽异木棉。

六、市政要点

- 7、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。
- 8、地块须加强建筑风貌管控，未尽事宜按照《佛山市高明区工业园区景观概念规划》执行。
- 1、室外地坪标高：应满足《佛山市高明区 GM-A-02-02 编制单元（荷城街道富湾湖片区）控制性详细规划》要求。
- 2、路口设置：应满足《佛山市高明区 GM-A-02-02 编制单元（荷城街道富湾湖片区）控制性详细规划》要求。
- 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，临市政道路侧化粪池不得逾越建筑红线。

七、其他

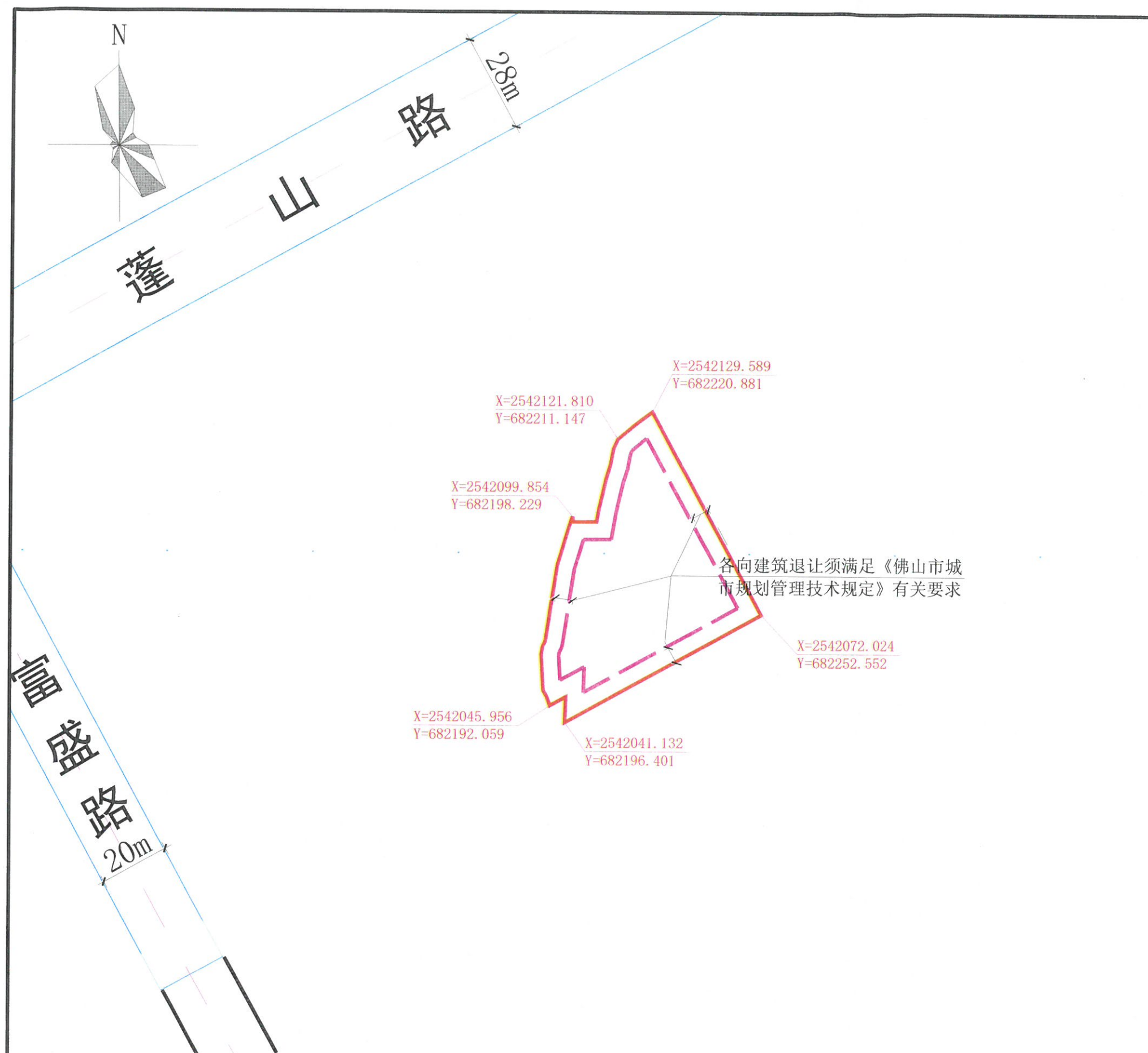
- 1、工业项目所需办公及生活服务设施用地面积（有独立分区的按分区用地面积，没有独立分区的用地面积按建筑基底面积）一般不超过工业项目净用地面积的 7%，在确保安全的前提下，可将比例上限由 7% 提高到 15%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房；工业项目所需办公及生活服务设施计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 15%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 15% 控制）。严禁在工业项目用地范围内建设商品住宅、培训中心、专家楼、宾馆、酒店和招待所等非生产性配套设施。
- 2、由于地块不临市政道路，地块内部应预留通道与市政道路相连接，通道的长度和宽度须满足相关规范要求。

八、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、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。
- 4、地块临市政道路侧的建筑退让空间，由政府职能部门根据经济社会发展需要，统筹管理。
- 5、未尽事宜请依照《佛山市城市规划管理技术规定》《佛山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》及相关法律法规、《佛山市高明区 GM-A-02-02 编制单元（荷城街道富湾湖片区）控制性详细规划》执行。

附：《规划条件附图:高明区荷城街道蓬山路以南、荷富大道以西 GM-A-02-02-04-04-1 地块》





规划条件附图:高明区荷城街道蓬山路以南、荷富大道以西GM-A-02-02-04-04-1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-02-02-04-04-1	工业用地	2971.85	35%≤D≤65%	1.2≤F≤4.0	E≥10%

图例		用地红线		道路中心线
		建筑红线		道路红线

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、未尽事宜按照《佛山市城市规划管理技术规定》《佛山市绿色建筑发展专项规划(2022-2035)》及相关法律法规, 且需按照《佛山市高明区GM-A-02-02编制单元(荷城街道富湾湖片区)控制性详细规划》执行。

高明区自然资源局
2024年5月20日
佛规明设函(2024)0047号
(4)