

高明区土地使用规划条件

编号：佛规明设函（2024）0014号

地块编号	GM-D-05-01-04-14-1	规划用地面积	16724.99平方米
地块位置	高明区更合镇（合水）小洞工业区合和大道以北、经十二路以西 GM-D-05-01-04-14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： ≤ 50 米 2、建筑红线退让：东侧自经十二路道路红线退让不少于4米，西侧自经十一路道路红线退让不少于4米，北侧自纬十二路道路红线退让不少于6米，各向建筑退让须满足在编的《佛山市高明区GM-D-05-01编制单元（佛山市更合镇小洞产业园）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、供电等部门要求。 3、建筑间距：按国家建筑设计及防火规范执行，并符合在编的《佛山市高明区GM-D-05-01编制单元（佛山市更合镇小洞产业园）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：宜设置在东、西侧。 5、停车泊位：应按100m 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。 2、配建开关房（建筑面积：75-105m ² ），建设方案须征询供电部门意见。 3、配建通信机房（建筑面积：40-60m ² ）、通信基站（建筑面积：10-30m ² ），上述配套设施建设方案须征询相关职能部门意见，建成后须无偿移交相关职能部门，建筑面积可不纳入容积率计算。 4、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、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、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。 5、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。
六、市政要点	1、室外地坪标高：应满足《佛山市城市规划管理技术规定》要求。 2、路口设置：应满足《佛山市城市规划管理技术规定》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	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。
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，由政府职能管理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，且需按照在编的《佛山市高明区GM-D-05-01编制单元（佛山市更合镇小洞产业园）控制性详细规划》执行。

附：《规划条件附图:高明区更合镇（合水）小洞工业区合和大道以北、经十二路以西GM-D-05-01-04-14-1地块》