

# 高明区土地使用规划条件

编号：佛规明设函〔2024〕0022号

地块编号	GM-F-07-06-03-32-1	规划用地面积	1361平方米
地块位置	高明区荷城街道千彩街以东、高明大道以北 GM-F-07-06-03-32 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：二类居住用地（R2） 兼容使用性质：商业用地（B1）、商务用地（B2）、娱乐康体用地（B3）；所有兼容的建筑的用地面积不得超过净用地面积的30%，计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的10%（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控制），服务型公寓的计容建筑面积不得超过商业计容建筑面积的20%。
二、主要技术指标	1、建筑密度：≤30% 2、容积率：1.0<F≤2.5（计容建筑面积≤3402.5平方米） 3、绿地率：≥30%
三、规划要求	1、建筑控高：≤80米 2、建筑红线退让：西侧自千彩街道路红线退让不少于4米，北侧自彩丽巷道路红线退让不少于4米，各向建筑退让须满足《佛山市城市规划管理技术规定》及《高明中心城区（荷城旧城西片区）控制性详细规划》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，并应符合《佛山市城市规划管理技术规定》以及《高明中心城区（荷城旧城西片区）控制性详细规划》的要求。 4、车辆出入口方位：宜设置在北侧。 5、停车泊位：居住建筑和其他性质建筑配置车位数量须满足《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）停车设施数量须满足《佛山市城市规划管理技术规定》6.11要求，同时须按要求设置装卸货泊位。配建停车位须预留充电设施建设安装条件，且须满足有关配套标准。新建住宅配建停车位100%建设充电设施或预留建设安装条件；新建公共建筑（办公楼、商场、酒店等）应按不小于20%的比例配建充换电桩或预留充换电设施接口。 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《高明中心城区（荷城旧城西片区）控制性详细规划》要求。 7、其他要求：地块建筑须与周边的建筑协调。建筑单体设计须预留空调摆放位置，规划作商业用途的须按照规定预留广告位置作为将来户外广告审批依据，且须满足城市规划相关要求。
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。物业管理用房（50m²≤建筑面积≤300m²），并且不低于规划总建筑面积的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。 2、住宅小区按每百户不低于20m²的标准配套社区养老服务设施用房，具体按民政部门意见实施；上述配套设施可不纳入容积率计算，建成后须无偿移交属地政府或相关职能部门。 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、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、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。 4、沿城市道路或开放空间宜以活泼明快的建筑造型，多种组合变化突出主题，并应注重沿街建筑群体的秩序感。 5、建筑色彩不得以黑色、深红、深灰等深颜色系列为主导颜色，建议采用暖色系列。 6、绿化种植的种类和形态应起到界定室外空间的作用。树种的选择应满足环保和景观的需求。 7、全面落实海绵城市建设要求，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《高明中心城区（荷城旧城西片区）控制性详细规划》要求。 2、路口设置：应满足《高明中心城区（荷城旧城西片区）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、地块建设须符合无障碍设计要求和绿色建筑要求。 2、本地块内住宅建筑与商业建筑应合理设置，减少相互之间的干扰、影响。
八、备注	1、方案送审时需将此条件的影印件一并附送。 2、该地块可与相邻地块合并开发。 3、该地块原出具编号为“佛规明设函〔2017〕0132号”规划条件作废。 4、本规划条件作为土地划拨的技术文件。如该地块进行出让，本规划条件自发出之日起两年内可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、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。 6、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。 7、未尽事宜应依照《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）》《民用建筑通用规范》（GB 55031-2022）及相关法律法规以及《高明中心城区（荷城旧城西片区）控制性详细规划》执行。

附：《规划条件附图：高明区荷城街道千彩街以东、高明大道以北 GM-F-07-06-03-32-1地块》