

高明区土地使用规划条件

编号：佛规明设函〔2024〕0023号

地块编号	GM-A-05-03-08-19	规划用地面积	18231.45 平方米
地块位置	高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以东 GM-A-05-03-08-19 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：商业用地（B1） 兼容使用性质：商务用地（B2）。所有兼容的建筑的用地面积不得超过净用地面积的 20%，计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 20%（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 40%。
二、主要技术指标	1、建筑密度：≤40% 2、容积率：≤2.0（计容建筑面积≤36462.9 平方米） 3、绿地率：≥35%
三、规划设计要求	1、建筑控高：≤60 米 2、建筑红线退让：西侧自碧桂路道路红线退让不少于 6 米，北侧自沧江南路道路红线退让不少于 6 米，各向退让还须满足《佛山市城市规划管理技术规定》以及《佛山市高明区 GM-A-05-03 编制单元（三洲旧片区）控制性详细规划》修编及其地块开发细则的要求。 3、建筑间距：按国家建筑设计及防火规范执行，并符合《佛山市城市规划管理技术规定》以及《佛山市高明区 GM-A-05-03 编制单元（三洲旧片区）控制性详细规划》修编及其地块开发细则的要求。 4、车辆出入口方位：宜设置在北侧。 5、停车泊位：商业类建筑配置车位数量须满足《佛山市城市规划管理技术规定》要求。新建公共建筑（办公楼、商场、酒店等）应按不小于 20% 的比例配建充电桩或预留充电桩接口。 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 GM-A-06-01-01 街坊（怡乐路南侧地块）控制性详细规划局部调整》及其地块开发细则要求。 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。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、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、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。 6、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：满足《佛山市高明区 GM-A-05-03 编制单元（三洲旧片区）控制性详细规划》修编及其地块开发细则要求。 2、路口设置：满足《佛山市高明区 GM-A-05-03 编制单元（三洲旧片区）控制性详细规划》修编及其地块开发细则要求。 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。
八、备注	1、方案送审时需将此条件的影印件一并附送。 2、该规划条件自纳入土地合同（或补充协议）后生效。 3、该地块原出具的规划条件自本规划条件生效之日起一律作废。 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《佛山市高明区 GM-A-05-03 编制单元（三洲旧片区）控制性详细规划》修编及其地块开发细则执行。

附：《规划条件附图：高明区荷城街道沧江南路以南、碧桂路以东 GM-A-05-03-08-19 地块》