

广东省开平市城乡规划局

开规函〔2018〕623号

关于开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块规划建设要求的复函

市国土资源局：

来函《关于提供开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块规划建设要求的函》（开国土资函[2018]960 号）收悉。经研究，依据《开平市城市总体规划（2011-2020 年）》，现出具开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块的规划设计条件书和建设用地规划红线图（详见附件），请将本复函资料联同贵局供地申请报告一并报市政府审定，我局不再另行上报市政府。

此复

- 附件：1、开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块规划设计条件书
- 2、开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块建设用地规划红线图



二〇一八年十月十一日

开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块规划设计条件书

1、用地情况

1.1 规划地块位置：开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块，详见规划用地界线图。

1.2 规划用地面积：25088.96 m²。

2、用地性质及建筑物使用要求

2.1 用地性质：R2 二类居住用地 R2 二类居住用地（兼容 B1 商业用地）

3、规划设计要求

3.1 建设用地开发强度

3.1.1 1.0 <容积率≤ 3.0

计算容积率建筑面积： $25088.96\text{M}^2 < S \leq 75266.88\text{M}^2$ ，其中商业计算容积率建筑面积≤ 15053.37M^2 （商业计容建筑面积占总计容建筑面积的比例不大于 20%）。

3.1.2 建筑密度：≤ 30%。

3.1.3 绿地率：≥ 30%。（居住小区里集中绿地的面积应不小于 400 平方米，且至少有 1/3 的绿地面积在规定的建筑间距范围之外。沿城市道路两侧的绿化隔离带不得作为集中绿地计算。）

3.2 建筑间距：请参照《附表一》的建筑间距要求做好地块的规划设计（注：建筑间距内飘出的阳台、梯平台和走廊总长度不得超过相应建筑边长的 1/2，飘出宽度不超过自身一方建筑间距的 1/5，如超过的，建筑间距

边线改由阳台、梯平台和走廊边沿线的垂直投影线计算)。

3.3 建筑物高度 (H) 控制: $\leq 100\text{m}$

沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度 (H) 不得超过道路红线宽度 (W) 加建筑后退距离 (S) 之和的 1.5 倍, 即: $H \leq 1.5(W+S)$ 【注: 60 米以上 100 米以下按建筑高度 (H)=60 米计算建筑后退距离 (S); 100 米及 100 米以上的建筑后退距离 (S) 须提交市规划委员会专项审定】。须根据规划建筑物的实际用途按规范设置电梯; 居住建筑首层高度 (H1) 为: $H1 \leq 5.2$ 米, 标准层高度 (H2) $= 3.0 \pm 0.2$ 米。

3.4 道路的规划设计及地块的竖向规划要求:

3.4.1 结合地形、地貌和项目特点, 按规范要求编制竖向规划设计。

3.4.2 周边马路 (含现状路及规划路) 标高控制: 按《开平市龙东地块控制性详细规划》的规划要求控制马路标高。

3.4.3 规划设计方案须同时标注设计标高的珠基高程。

3.4.4 根据《开平市龙东地块控制性详细规划》, 地块内的弹性道路, 可按地块整体开发建设需要设置小区道路, 报市规划委员会审议批准实施。

3.5 建筑物退让要求:

3.5.1 沿城市道路两侧新建、改建无大量人流、车流集散的多、低层建筑 (含高层建筑裙房), 其后退道路红线的距离应符合《附表二》的规定。

3.5.2 道路交叉口四周的建筑物后退道路红线的距离, 多、低层建筑不得小于 5m, 高层建筑不得小于 8m (均自道路规划红线直线段与曲线段的连接点算起)。

3.5.3 各类建筑不得擅自兴建围墙。使用功能上确属需要的, 必须向市城乡规划局办理报建审批。

3.5.4 沿建筑基地边界和沿公路、河道、铁路、渠道两侧以及电力线路保护区范围内的建筑物，其退让距离除必须符合消防、防汛和交通安全等方面的要求外，应同时符合《附表一》的规定。

3.5.5 新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场、市场、高层建筑主楼（含裙房）等有大量人流、车集散的建筑物，其面临城市道路的主要出入口后退道路红线的距离，除经批准的详细规划另有规定外，不得小于8m，并应留出临时停车或回车的场地。

3.5.6 建筑物的围墙、基础、台阶、管线、落地阳台和附属设施，不得逾越道路红线。在规定的后退道路红线的距离内，不得设置零星建筑物：雨篷、阳台、招牌、灯饰等可外挑，但其距离室外地面的净空高度不得小于2.5m。

3.5.7 沿河道规划蓝线（市城乡规划局按城市总体规划确定长期保留的河岸规划线）两侧新建的建筑物，其后退河道规划蓝线的距离除有关的规划另有规定外，不得小于10m。（本地块的规划用地红线及建筑控制线要求，详见规划用地界线图。

3.6 开发项目必须按批准的有效的建设用地规划红线图和规划设计要求，委托有规划设计资质的设计单位进行规划设计。

3.7 建设过程中确需调整规划控制指标和设计条件的，必须报原批准机关审批。未经批准，任何单位和个人不得擅自更改。

3.8 开发单位在规划设计图（或总平面图）审定的基础上，应同步委托有规划设计资质的设计单位进行给水、雨水、污水、电力、电讯、煤气、消防、公共卫生设施、绿化等设计，报市有关职能部门审批。上述各设计尚未审定的，市城乡规划局对开发项目的单体建筑设计方案不予审批。

3.9 地块沿规划路边可适当设置商铺，商铺建筑边线须退缩道路红线不小于 6 米，商业比例不大于总计算容积率建筑面积的 20%（注：若沿道路边设置商铺需按相关规范在建筑控制线内配置停车位，每 100 平方米商业建筑面积配置的停车位数不得少于 1 个），其余地段不得设置商铺。

3.10 该地块必须进行整体设计规划方案及整体进行建设开发。

4、建筑设计要求

4.1 住宅设计必须符合中华人民共和国国家标准（GB50096-2011）住宅设计规范；建筑面积计算原则上依照《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）中建筑面积计算的有关规定执行。

4.2 建筑的体量、高度、材料、色彩应与周围环境相协调，突出开平建筑的特色风貌。

4.3 住宅建筑标准层中，本层阳台（露台）、入户花园、花池（花园）的投影面积总和不得超过除阳台（露台）、入户花园、花池（花园）外的标准层面积的 18%。

4.4 上述 4.3 表述的各类空间进深如超过相关要求的，超出部分的建筑面积统一计入容积率计算的建筑面积。

4.5 住宅建筑二层以上如为住户提供休闲、绿化的公共活动空间，须对全体住户开放，不得封闭，属开敞空间。

4.6 住宅建筑设计顶层需设置景观构件。

5、交通组织要求

5.1 机动车出入口：沿规划道路布置机动车出入口。

5.2 人流出入口：沿规划道路布置人流出入口。

5.3 配建汽车停车泊位：居住：每户配置的停车位数不得少于 1 个；商

业：每 100 平方米商业建筑面积配置的停车位数不得少于 1 个。

5.3.1 预留区内汽车充电桩设施的变配电容量、站房及管廊等设施。

5.3.2 配置建成汽车充电桩的停车位数不得少于总停车位数的 10%。

5.3.3 新建住宅小区停车位建设或预留安装充电设施接口的比例应达到 100%。

5.3.4 新建的商业服务业建筑，按照不低于商业总停车位的 20%配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）且 5%建成充电设施。

6、市政配套要求

6.1 地块四周的市政配套工程（绿化、铺装、地下管线等）由业主按规划审核的范围和要求建设。

6.2 开发地块的修建性详细规划报规划局审批的同时，业主应同步委托具有规划设计资质的设计单位设计该地块内的管线综合规划图（其中包括给水、排水、电力、电视电讯、燃气等各类工程管线），并报规划局审批。

6.3 排污要求：区内排污系统必须按雨污分流的标准进行设计，雨污分流系统规划为本地块规划设计范围。

6.4 开发地块内的主路出入口与城市干道相接（其它路不宜直接与城市干道相连），每边控制在 1~2 个，且接口距干道交叉口的距离不得小于 70m，接城市干道的两个道口之间的距离应控制在 200m 上。

6.5 开发地块内应统一规划设置供水设施、配电设施、燃气设施、污水处理设施、垃圾站（房）、公厕及其他市政公用设施。

6.5.1 配电设施：该地块须按规范设置配电用房或设备，且须满足电力部门的要求，并在首期建设的同时配套建成。

6.5.2 环卫设施：该地块须设置不少于1座垃圾房和公厕，且须满足环卫部门布置的要求。垃圾房须独立设置（用地面积50亩以上）。垃圾房的尺寸要求：长×宽×高为8.5M×5M×5M（总户数1000户以下）或8.5M×8M×5M（总户数1000户以上）。

6.5.3 燃气设施：按项目特点和规范要求做好规划设计。

6.5.4 污水处理设施：按项目特点和规范要求做好规划设计。

6.6 社区公共服务用房的配套标准：由建设单位依据粤建房【2015】122号文件规定按比例进行配建，配建面积不少于60平方米，应为独立成套的单体空间，设置在方便居民出入的楼层和方位，拥有独立使用通道，满足社区居委会“一站式”服务和居民集体活动需要，符合国家有关建筑工程质量要求，配备独立水、电、通信等基本设施，建成后无偿移交政府相关部门使用。建设单位申请办理项目详细规划方案时必须提供与项目所在地的街道办事处或镇人民政府签订《社区办公服务用房异地建设委托书》。

6.7 物业服务用房的配套标准：按《广东省物业管理条例》第三十八条要求实施。

6.8 人防设施要求：必须按人防办要求和相关规定配套完善此地块的人防设施。

6.9 消防、防火要求：地块内须合理布置消防通道，各建筑物及地下室根据不同的使用功能，须遵守相应的防火规范。

6.10 用地内的公共配套设施须由开发商按有关规定和规划要求（面积、规模、建筑风格等）配套建设完善，其中垃圾房、公厕、配电房须由开发商在首期建设的同时配套建成，并无偿移交政府相关部门监督使用。

6.11 用地内开发总量达到4500人（每户按3.2人计）或以上人口的须

按《广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见》（粤教基【2015】21号）执行。

6.12 海绵城市建设要求：

6.12.1 年径流控制率 $\geq 75\%$ ，下凹式绿地率 $\geq 30\%$ ，透水铺装率 $\geq 30\%$ 。

注：1、下凹式绿地率=广义的下凹式绿地面积 $\div$ 绿地总面积，下凹式绿地按下沉深度20cm计算；

2、透水铺装率=透水铺装面积 $\div$ 硬化地面总面积；

3、生态屋顶率=生态屋顶面积 $\div$ 建筑屋顶总面积；

4、上述指标如需调整，须通过第三方低影响开发评估计算，并须满足对应地块经分解确定的年径流总量控制率及单位面积控制容积要求。

5、下凹式绿地、透水铺装建设要求详见《开平市中心城区海绵城市建设专项规划》中设计导则部分。

7、其它要求

7.1 方案申报前应首先办理有关用地手续。

7.2 规划设计除应满足上述要求外，还应符合其它相关规范要求。

8、遵守事项

8.1 持本规划设计条件委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行方案设计。

8.2 本规划设计条件书所列条件是我局审批设计方案的依据之一。

8.3 设计方案编制完成后，按要求报送有关文件和图纸，申报审批设计方案。

8.4 本规划条件自发出日有效期限为2年，未完成本地块的土地出让手续自行失效。

8.5 本工程涉及消防、文物、环保等问题时，应与有关行政主管部门取得联系。

8.6 本规划设计条件书为《关于开平市水口镇龙东村委会 2-5 号地块规划建设要求的复函》（编号：开规函【2018】623 号）的附件。

8.7 本规划设计条件书共 9 页。

8.8 本规划设计条件书中的相关法律法规可到开平市城乡规划局网站（<http://ghj.kaiping.gov.cn/>）查阅，解释权属开平市城乡规划局。

附表一： 房地产开发强度控制指标表

建筑开发指标 建筑类型		容积率 (FAR)	建筑密 度 (%)	建筑间距		绿地率 (%)	停车 (位) 数	
				正面 (H)	山墙 (m)		机动车	自行 车
居住 建筑	别墅 (3 层)	0.5	30	1.2	8	45	1.0~1.3	--
	低层 (1~3 层)	1.2	35	1.0	6	30	0.5~0.8	1~2
	多层 (4~6 层)	2.0	30	1.0	8	30	0.3~0.5	2~3
	中高层 (7~9 层)	2.2	28	1.0	8	35	0.3~0.5	2~3
	高层 (10~30 层)	4.0	25	30+0.3 (H-30)	15	40	0.5~0.8	1~2
商住综合楼	多层 (4~6 层)	2.2	35	1.0	8	30	0.8~1.0	2~3
	高层 (10~30 层)	4.0	30	30+0.3 (H-30)	15	35	0.8~1.0	2~3
办公建筑	多层 (4~6 层)	3.0	45	0.8	10	25	0.4~0.8	1~2
	高层 (10~30 层)	6.0	40	0.3	15	30	0.4~0.8	1~2
商业建筑	多层 (4~6 层)	4.0	50	0.8	10	20	1.0~2.5	1.5~3
	高层 (10~30 层)	7.0	40	0.3	15	30	1.0~2.5	1.5~3

注：1. 容积率、建筑密度、停车位数为“上限”指标 ($\leq$)，建筑间距、绿地率为“下限”指标 ($\geq$)；

2. 表中指标为单一类型的建筑基地。对混合类型的建筑基地，其建筑容量控制指标应将建筑基地使用性质分类规定后，按不同类型分别执行；对难以分类执行的建筑基地和综合楼基地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量综合控制指标。

3. 居住建筑间距为平行间距。建筑呈夹角布置时按如下控制：

- ①当夹角小于 30 度时，其最窄处间距按平行布置的居住建筑控制；
- ②当夹角大于 30 度、小于或等于 60 度时，其最窄处间距不小于较高建筑高度的 0.8 倍；
- ③当夹角大于 60 度时，其最窄处间距按垂直布置的居住建筑控制。

4. 居住建筑平面垂直布置，间距为较高建筑高度的 0.7 倍。垂直布置的居住建筑的山墙宽度必须小于、等于 16m，否则，其间距按平行布置的居住建筑控制。

5. 多层居住建筑底层有商店或其他非居住用房时，其间距计算不得扣除底层高度；底层架空为公共开放空间的（作停车场除外），其间距计算可扣除架空层高度。
6. 居住建筑、商住楼的配套停车位按“车位/户”，办公和商业建筑的配套停车位按“车位/100 m²建筑面积”。
7. 现行《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）中没有商住综合用地分类，表中商住综合楼栏对应的标准终止实施。

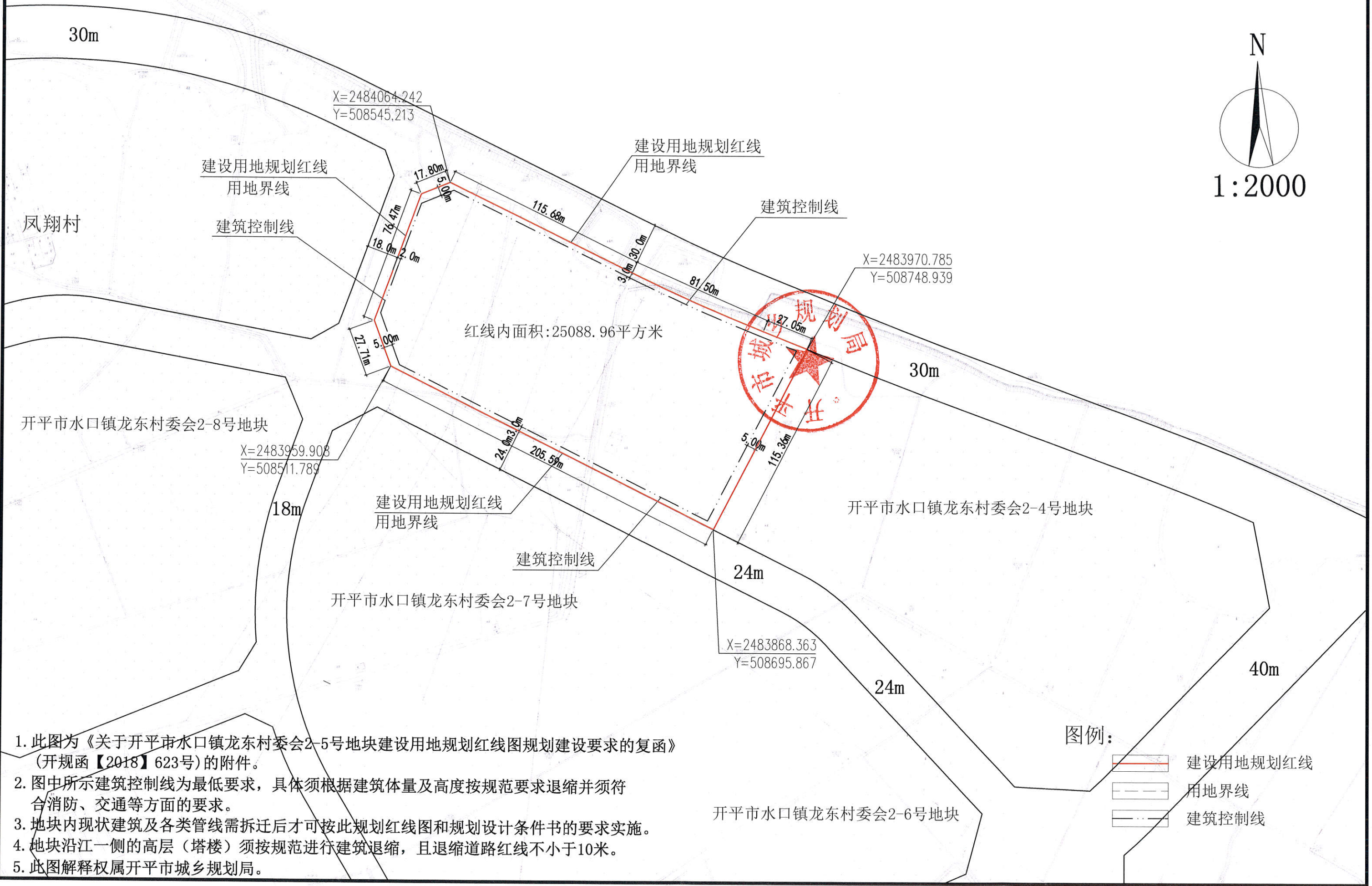
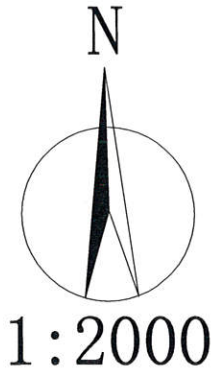
附表二： 沿街建筑后退道路红线控制表

城市道路红线宽度（m）	沿道路两侧建筑后退最小距离（m）
小于、等于 20	2.0
21~30	3.0
31~50	4.0
大于、等于 50	5.0



开平市水口镇龙东村委会2-5号地块建设用地规划红线图

附件2



1. 此图为《关于开平市水口镇龙东村委会2-5号地块建设用地规划红线图规划建设要求的复函》（开规函【2018】623号）的附件。
2. 图中所示建筑控制线为最低要求，具体须根据建筑体量及高度按规范要求退缩并须符合消防、交通等方面的要求。
3. 地块内现状建筑及各类管线需拆迁后才可按此规划红线图和规划设计条件书的要求实施。
4. 地块沿江一侧的高层（塔楼）须按规范进行建筑退缩，且退缩道路红线不小于10米。
5. 此图解释权属开平市城乡规划局。

图例：

	建设用地规划红线
	用地界线
	建筑控制线