

台山市大江镇江新高铜线开发区 19 号之一地块规划条件

台自然资条件〔2021〕123 号

1、用地概况：

1.1 地块位置：大江镇江新高铜线开发区19号之一。

1.2 建设用地红线面积：5443.26平方米（合8.165亩）。

2、用地性质：

商业用地（B1）。

3、土地使用强度（以下指标以用地红线面积计算）：

3.1 容积率： ≤ 2.0 ；

3.2 计算容积率建筑面积：不大于10886.52平方米；

3.3 建筑密度： $\leq 40\%$ ；

3.4 绿地率： $\geq 20\%$ ；

4、公共设施配套建设：

4.1 地块内需配套物业管理用房、配电房等配套设施，面积应符合《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》及相关部门的要求。

4.2 地块东侧需预留 6 米消防通道，若与相邻地块为同一业主，消防通道可统筹规划。

5、空间布局与使用功能要求：

5.1 与相邻地块为同一业主，可统一规划。

5.2 建筑功能：建筑物主导功能为商业。

5.3 空间布局：建筑面宽、连续面比例应符合《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》要求。

5.4 建筑高度控制： ≤ 50 米。

5.5 建筑风格及色彩：建筑风格宜采用侨乡传统建筑风格与现代风格相结合形式，建筑色彩宜以浅色调为主，并与周边建筑相协调。

5.6 建筑退让：

地块西侧退缩用地红线不少于 6 米，地块南侧退缩规划新大塘路道路用地红线不少于 8 米，其余各侧退缩详见附图。相邻地块为同一业主，且统一规划，地块间可不作退缩。地块内建筑退让道路红线的距离根据建筑物的楼高增加退缩，具体按《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》中相关要求执行。

5.7 交通组织：

5.7.1 主出入口：南侧。

5.7.2 应合理组织地块内部交通，并与周边城市道路有效衔接，合理设置地下车库出入口位置，地下车库出入口应预留足够缓冲空间，避免人车相互干扰。

5.8 配建停车位：

5.8.1 按不少于 50 个标准停车位配建。

5.8.2 应预留区内汽车充电桩设施的变配电容量站房及管廊；应按照不低于总停车位的 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。

5.9 室外场地标高：不低于市政道路标高+0.3 米，可根据设计及场地周边情况实际情况调整。

5.10 市政管线接入：从周边道路接入或接出。

5.11 排水体制：地块内应按雨污分流进行地下管道建设，污水管网须符合市城管部门的要求连接至市政污水管网。

5.12 海绵城市建设要求：

5.12.1 未设置地下空间的绿地面积占地块建设用地面积的比例不低于5%，并应结合绿地适当种植高大乔木。

5.12.2 下沉式绿地率 $\geq 40\%$ ，透水铺装率 $\geq 50\%$ 。

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

2、透水铺装率=透水铺装面积 $\div$ 硬化地面总面积。

6、规划条件通则性要求：

6.1 建筑间距和退让地界距离：

6.1.1 各类建筑间距须符合国家有关技术规范及《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》第 4.4 条的规定。

6.1.2 建筑退让用地界线距离须符合《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》第 4.6 条的规定。

6.2 建筑设计：

6.2.1 建筑的体量、高度、材料、色彩应与周围建筑相协调，宜采用骑楼等侨乡传统建筑风格，突出台山侨乡建筑的特色风貌。

6.2.2 沿街部分应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置，并在建筑立面图上明确标示。

6.2.3 建筑设计应考虑购物中心中央空调系统相关设备的设置及遮挡，并与建筑立面相协调。

6.2.4 餐饮厨房排烟口的设置应注意对周边建筑的影响。

6.2.5 区内场地及建筑设计须考虑无障碍设施建设，且符合《城市道路和建筑物无障碍设计规范》。

6.3 市政管线：

6.3.1 地块各类自用管线须在建设用地范围内敷设，并须暗埋在地下。

6.3.2 市政管线沿地块内部道路敷设时，原则上按电力、给水管线走东、南，电讯、燃气管线走西、北布线。

6.3.3 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通讯、电视等管线工程应与该地块建筑物同步建设，同步验收。

7、须遵守的其它事项

7.1 规划及建筑、市政管线设计涉及建筑、结构、消防、卫生、环保、气象、水利、人防、文物保护、安全、电力、通信、给水、排水、无障碍等问题，应符合相关规范的要求及并征得相关职能部门的同意。

7.2 本规划条件与规划红线图共同使用，图文一体方为有效文件。

7.3 本规划条件有效期两年（自发出之日算起）。

8、相关指标计算办法

8.1 容积率=计算容积率总建筑面积/建设用地面积。

计算容积率总建筑面积=总建筑面积-不计算容积率的建筑面积。

详见《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》中的“五、建筑面积及容积率计算办法”。

8.2 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积。

8.3 绿地率=建设用地范围内各类绿地的总和/建设用地面积。

8.4 小汽车停车位数按停车场面积折算。

详见《台山市居住与公共建筑规划技术标准与准则》第 6.3 条规定。



台山市自然资源局

2021年10月28日

台山市大江镇江新高铜线开发区19号之一地块规划条件附图

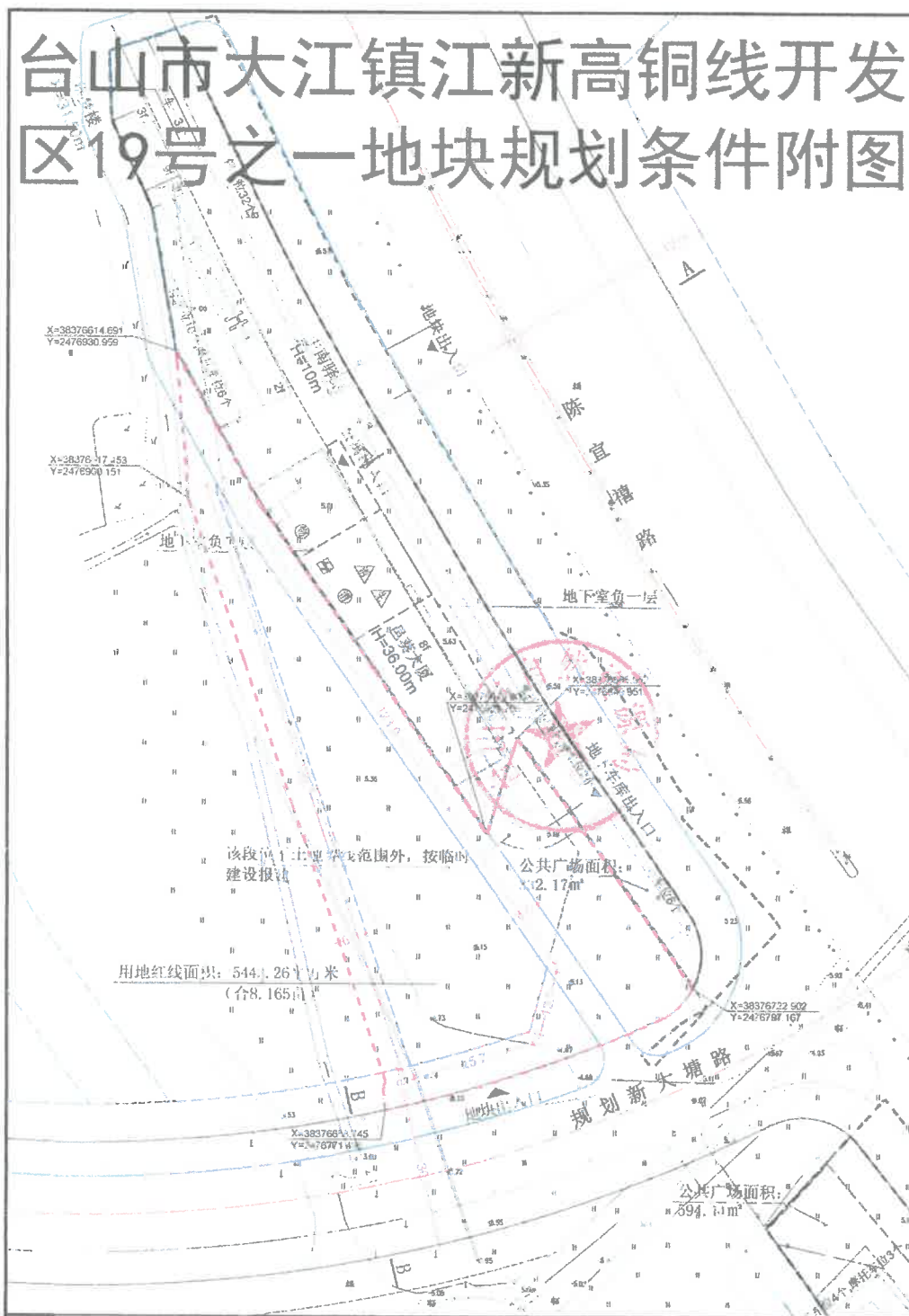
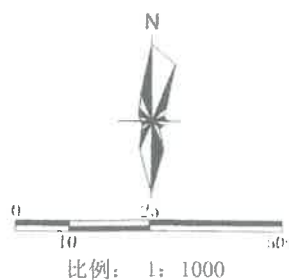
区位示意图



注:

- 1、本图采用2000国家大地坐标系, 1985国家高程基准。
- 2、本图标注尺寸及高程单位为米。
- 3、本规划条件附图与规划条件同时使用。

图例:



道路断面

