



440784005005GB02015宗地用地规划设计条件

1. 地块概况
  - 1.1 用地位置：鹤山市桃源镇建桃工业区。
  - 1.2 用地面积：  
宗地面积：18926.61平方米(28.39亩)。  
建设用地面积：18926.61平方米(28.39亩)。
2. 用地类型  
二类工业用地(代码：100102)。
3. 经济技术指标
  - 3.1 容积率：FAR≥1.2(如项目容积率超3.5，则需单独提供建设项目的交通影响评价和环境影响评价报告)。
  - 3.2 计算容积率建筑面积：S≥22712.00平方米。
  - 3.3 建筑密度：40%≤D≤70%。
  - 3.4 建筑限高：  
建筑物高度控制：≤60米。
  - 3.5 绿地率：5%≤GSP≤20%。
4. 配套设施  
按规范设置水泵房、燃气管道等配套设施。
5. 空间布局与使用功能
  - 5.1 建筑功能：工业建筑及其附属配套设施。  
行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业用地总用地面积的7%，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的15%。
  - 5.2 建筑形式和层数：建筑为单层、多层和高层建筑。
  - 5.3 建筑退线：
    - 5.3.1 临新环路，建筑退道路红线不少于10米；临规划道路一和规划道路二，建筑退道路红线不少于2米。
    - 5.3.2 与相邻地块之间没有规划城镇道路的，建筑退让建设用地红线不少于5米(与相邻权属人协商好除外)。
    - 5.3.3 临规划城镇道路侧围墙、围栏等不得超出建筑物控制线，其余各侧围墙、围栏不得超出建设用地红线。
    - 5.3.4 地块内拟建项目有安全防护距离要求时，除相邻地块建筑正常退距外，其余部分应当在自身地界内留足。
    - 5.3.5 除满足上述退线要求外，还应视建筑体量增加退让距离。
6. 道路交通组织
  - 6.1 机动车出入口方位：在新环路、规划道路一和规划道路二按规范开设。
  - 6.2 工业建筑按每100平方米建筑面积配建0.2个标准小汽车停车位；行政办公和生活服务设施建筑按每100平方米建筑面积配建1.0个标准小汽车停车位。
  - 6.3 结合周边规划道路标高相应设置，并处理好与周边现状场地标高关系。
7. 市政配套规划
  - 7.1 市政管线：市政管线接入按相关职能部门要求在周边规划道路或现状道路接入。地块内各类自用管线需在建设用地范围内采用埋地方式敷设。
  - 7.2 地块内采用雨污分流制，周边市政污水管网完成前，地块内部污水必须达标排放。
  - 7.3 地块内配套建设和代建的公用设施、地下管线、园林绿化与地块建筑物同步建设，同步验收。
8. 其它规划要求
  - 8.1 规划、建筑、道路及管线设计涉及建筑、结构、消防、城市管理、卫生健康、生态环境、气象、水利、人防、历史文化保护、安全、电力、通信、给水、排水、燃气、无障碍、地质灾害、地下空间利用等问题，应符合相关技术标准及职能部门的具体要求。
  - 8.2 用地竖向规划设计应符合《城乡建设用地竖向规划规范 CJJ 83-2016》、《建筑边坡工程技术规范 GB 50330-2013》等相关规范要求；挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设。
  - 8.3 用地单位应委托具有相应资质的设计单位以本规划条件为依据进行规划、建筑、道路和管线设计。
  - 8.4 公共配套设施建设或缴费按鹤山市有关政策执行。



9. 相关指标计算办法
  - 9.1 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+增计容积率建筑面积。
  - 9.2 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积。
  - 9.3 绿地率=建设用地范围内各类绿地的总和/建设用地面积。
10. 本规划条件自签发之日起两年内，建设单位未完成该地块的土地出让手续，本规划条件将自动失效。



2000国家大地坐标系，中央子午线114度。  
1985年国家高程基准。

图例：  
—— 道路红线、道路中心线  
—— 宗地界线、建设用地红线  
—— 建筑物控制线