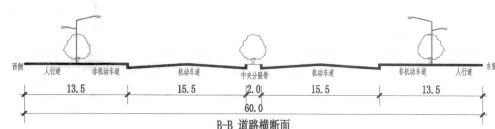
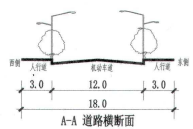


用地红线图

| 点号 | X           | Y           | 点号 | X          | Y           |
|----|-------------|-------------|----|------------|-------------|
| 1  | 249879.172  | 3838464.943 | 19 | 249710.086 | 3838464.943 |
| 2  | 2497307.341 | 3838667.784 | 20 | 249710.086 | 3838464.943 |
| 3  | 2497123.045 | 3838665.155 | 21 | 249712.886 | 3838667.450 |
| 4  | 2497136.274 | 3838672.465 | 22 | 249725.547 | 3838672.450 |
| 5  | 2497146.899 | 3838680.364 | 23 | 249732.507 | 3838672.450 |
| 6  | 2497152.417 | 3838688.734 | 24 | 249735.172 | 3838680.364 |
| 7  | 2497158.073 | 3838696.275 | 25 | 249737.837 | 3838688.734 |
| 8  | 2497163.729 | 3838703.816 | 26 | 249740.502 | 3838696.275 |
| 9  | 2497169.385 | 3838711.357 | 27 | 249743.167 | 3838703.816 |
| 10 | 2497175.041 | 3838718.898 | 28 | 249745.832 | 3838711.357 |
| 11 | 2497180.697 | 3838726.439 | 29 | 249748.497 | 3838718.898 |
| 12 | 2497186.353 | 3838733.980 | 30 | 249751.162 | 3838726.439 |
| 13 | 2497192.009 | 3838741.521 | 31 | 249753.827 | 3838733.980 |
| 14 | 2497197.665 | 3838749.062 | 32 | 249756.492 | 3838741.521 |
| 15 | 2497203.321 | 3838756.603 | 33 | 249759.157 | 3838749.062 |
| 16 | 2497208.977 | 3838764.144 | 34 | 249761.822 | 3838756.603 |
| 17 | 2497214.633 | 3838771.685 | 35 | 249764.487 | 3838764.144 |
| 18 | 2497220.289 | 3838779.226 | 36 | 249767.152 | 3838771.685 |
| 19 | 2497225.945 | 3838786.767 | 37 | 249769.817 | 3838779.226 |
| 20 | 2497231.601 | 3838794.308 | 38 | 249772.482 | 3838786.767 |

2000国家大地坐标系  
道路横断面图

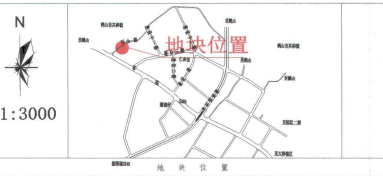


地块规划条件

江自然资（新会）设字〔2024〕27号（村镇）

- 1. 地块概况**
    - 1.1 地块位置：江门市新会智造产业园大泽园区启动区创意路南侧、泽棠路东侧地块。
    - 1.2 建设用地面积：72426.50平方米（约108.64亩）。
    - 1.3 规划用地性质：二类工业用地（类别代号：M2）兼容二类物流仓储用地（类别代号：W2）。
  - 2. 经济技术指标**
    - 2.1 容积率：1.5-3.5。计算容积率建筑面积为108640-253493平方米，其中兼容二类物流仓储用地的总建筑面积所占比例不大于20%。
    - 2.2 建筑密度：40%-70%。
    - 2.3 绿地率：5%-20%。
    - 2.4 按自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》（自然资发〔2023〕72号）有关规定，行政办公及生活服务设施用地面积不大于总建设用地面积的7%，且建筑面积不大于总建筑面积的15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不大于总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。
  - 3. 配套设施**
    - 3.1 配建道路：临地块周边的规划道路工程及道路连接地块工程由新会区工业园区管委会负责统筹组织实施。周边道路及连接地块工程应与本地块的主体项目建设相协调同步建设、同步竣工验收，并满足本地块的项目开工建设的出入要求。本地块建设单位无需承担周边的规划道路工程的建设责任和移交要求详见通则性要求。
    - 3.2 按规范设置配电房、水泵房等市政设施，按行业主管部门要求建设、移交和管理。根据《关于加快推进5G网络建设的若干政策措施》（粤工信信软〔2020〕96号）要求，完善5G基站的建设。
    - 3.3 配套停车位：按每100平方米建筑面积配建0.2个标准小汽车停车位，按需按规范配建货车停车位。
    - 3.4 厂区内需按规范要求设置满足厂区员工使用的厕所及环卫设施。
  - 4. 城市设计和风貌管控要求**
    - 4.1 城市设计：规划和建筑方案应符合整体城市设计和城市风貌的管控要求。应符合工业园区管理部门制定的《江门市深江产业园大泽园区城市设计及建筑风貌管控指引》提出的相关要求。
    - 4.2 建筑外立面应与周边建筑相协调。
    - 4.3 建筑方案设计需一并设置灯光亮化工程，与周边统筹考虑夜景设计。
  - 5. 建筑退线（详见图示）**
    - 5.1 退道路红线：临创意路后退道路红线不少于2米，临泽棠路后退道路红线不少于5米。
    - 5.2 与相邻地块之间没有规划城市道路的，后退建设用地红线不少于6米（与相邻权属人协商好统一规划时除外）。
    - 5.3 地下室（全埋地式）、围墙后退道路红线1.5米以上，沿用地外侧1.5米范围需建设绿化带并与本项目市政及绿化工程同步验收。临城市道路侧的地下室顶板标高超过室外地坪标高1.0米的，地下室视同建筑物并按规划要求退线。
    - 5.4 除满足上述退线要求外，还应视建筑体量增加退线距离。
  - 6. 交通组织**
    - 6.1 机动车出入口：临道路按规范开设出入口，应满足《江门市城乡规划建设技术标准与通则》第6.4条规定。
    - 6.2 地块在城市道路开设路口，应编制具体的设计方案报新会区自然资源局批准后方可实施，路口材质等应与城市道路一致。
  - 7. 通则性要求**
    - 7.1 竖向设计：地块周边市政道路控制标高详见附图。本地块场地标高根据周边市政道路控制标高确定，并应处理好与周边现状场地的衔接。
    - 7.2 配建道路建设要求：由新会区工业园区管委会负责配建周边规划道路建设工程，应与本地块的主体项目建设相协调同步建设、同步竣工验收，并满足本地块的项目开工建设的出入要求。
    - 7.3 市政管线要求
      - 7.3.1 市政管线接入：按相关职能部门要求在周边规划道路接入。管线接入需要开挖城市道路的，须报属地自然资源部门批准。
      - 7.3.2 各类自用管线须在建设用地范围内采用埋地方式敷设。
      - 7.3.3 市政管线沿地块内部道路敷设时，原则上按电力、给排水管走东、南侧，通信、电视、燃气管线走西、北侧布线。
      - 7.3.4 地块内配套建设的供水、排水、电力、通信、燃气等管线应与该地块建筑物同步设计、同步建设、同步竣工、同步交付使用。
    - 7.3.5 排水体制：雨污分流制。
  - 7.4 海绵城市建设要求**
    - 7.4.1 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%，并结合绿地适当种植高大乔木。
    - 7.4.2 下沉式绿地率≥40%，透水铺装率≥50%，绿色屋顶率≥30%。
- 注：（1）下沉式绿地率=下沉式绿地面积÷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÷硬化地面总面积；

新会智造产业园大泽园区启动区创意路南侧、泽棠路东侧地块规划用地红线图



- （3）绿色屋顶率=绿色屋顶面积÷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，并须满足对应地块分解确定的年径流总量控制率及单位面积控制容积要求。
  - 7.4.3 要落实住建部门的相关建设要求，由住建部门监管和验收。**
  - 7.5 装配式建筑和绿色建筑要求：按《江门市装配式建筑发展专项规划（2020-2025）》（江建〔2020〕235号）、《江门市贯彻落实广东省发展装配式建筑与绿色建筑创建行动方案》和住建部门的要求落实，由住建部门监管和验收。**
  - 7.6 建筑间距：生产区建筑需符合有关安全生产及消防、安监、环保等规范要求。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，其余部分应在自身体内留足。**
  - 7.7 根据国家《可再生能源发展“十四五”规划》、《分布式光伏发电项目管理暂行办法》等有关要求，用地建设单位在规划新建厂房建筑设计时，需按《屋顶光伏荷载相关技术标准要求》进行屋顶荷载设计，预留安装分布式光伏发电应用设施的条件，具体实施按照《分布式光伏发电项目管理暂行办法》执行。**
  - 7.8 其他要求**
    - 7.8.1 地块围护：如需设置围墙，应按通透式围墙设置，围墙基础不得超出建设用地红线。
    - 7.8.2 挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设。
    - 7.8.3 建筑外空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管。
    - 7.8.4 化粪池等附属建筑、构筑物不得超出建筑控制线设置。
  - 8. 须遵守的其它事项**
    - 8.1 规划、建筑、道路及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、燃气、无障碍、地质灾害等问题，应符合相关规范及职能部门的具体要求。
    - 8.2 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、道路及市政管线设计。报建文件须符合相关规定。
    - 8.3 本规划条件与规划用地红线图共同使用，图文一体方为有效文件。
    - 8.4 规划、建筑、道路、市政管线设计及地下空间利用应符合《江门市城乡规划技术标准与通则》的要求。
  - 9. 相关术语**
    - 9.1 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积。
    - 9.2 容积率=地上建筑项目总建筑面积/建设用地面积。
    - 9.3 绿地率=地块建设范围内各类绿地的总和/建设用地面积。满足当地植树绿化覆土要求，方便居民出入的地下或半地下建筑的屋顶绿地，可以计入绿地指标。
    - 9.4 行政办公及生活服务设施用地所占比重=行政办公、生活服务设施占用土地面积/项目总用地面积；当无法单独计算行政办公和生活服务设施占用土地面积时，可以采用行政办公和生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算得出的分摊土地面积代替。
  - 10. 本地块规划条件自发出之日起2年内若未开发本地块的供地手续，则自动失效。**
- |           |                   |
|-----------|-------------------|
| 建设单位      |                   |
| 建设用地规划许可证 | 用地项目              |
| 规划批文号     | 用地面积              |
| 批准日期      | 建设用地面积=72426.50m² |
- 用 例
1. 建设用地红线
  2. 规划道路红线
  3. 建筑控制线
- 备注