

江门市蓬江区2024年度71号地块规划条件

江自然资（蓬江）设字〔2024〕22号

1、用地概况

1.1 用地位置：江门市蓬江区荷塘镇南华西路与东兴路交汇处西北侧地段。

1.2 用地面积：

规划用地面积：21644平方米（32.47亩）；

建设用地面积：15562平方米（23.34亩）。

1.3 用地类型：二类居住用地，兼容商业用地。

2、经济技术指标

2.1 容积率：1.2-2.35。计算容积率建筑面积：18674-36571平方米，其中商业设施计算容积率建筑面积 $\leq$ 7314平方米（即商业设施计算容积率建筑面积占计算容积率总建筑面积比例不超过20%）。

2.2 住宅建筑密度： $\leq$ 22%。

2.3 绿地率： $\geq$ 30%。

3、配套设施

3.1 配建道路：规划用地红线范围内东兴路、北侧道路及其附属各类市政管线设施；按相关规定与小区对应建设期的住宅建筑同步实施，建成后无偿移交政府。

3.2 健身体育设施：按照室内人均建筑面积不少于0.1平



平方米或室外人均用地面积不少于0.3平方米的标准配套建设健身设施。

3.3 物业服务用房：按《广东省物业管理条例》要求设置。

3.4 按规范设置配电房、水泵房、5G移动通讯基站，按行业主管部门要求建设和管理。

3.5 配套停车位：

3.5.1 住宅建筑按每100平方米建筑面积（或每户）配建1个标准小汽车停车位；商业建筑按每100平方米建筑面积配建1个标准小汽车停车位；室外停车位比例不得大于总停车位数的10%；应当集中设置供访客临时使用的停车位，停车位数量不得少于应配套停车位数的5%。

3.5.2 住宅建筑配建的固定停车位应按照国家标准100%建设充电设施或预留充电设施建设安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）；商业服务业建筑应在独立区域配置停车位，并按照不低于总停车位的20%比例建设快速充电设施。

3.5.3 住宅建筑按不低于0.2个/每户标准配建电动自行车集中停车位，并按配建停车位数量不低于50%比例配建充电设施，按住建部门要求进行施工图设计、施工和竣工验收。

3.6 配套设施应按照规定的建设期与主体工程同步设

计、同步建设、同步竣工、同步交付使用。

4、建筑退让（详见图示）

4.1 地面建筑退让道路红线：临南华西路不小于10米；临东兴路不小于5米；临北侧道路不小于5米；高层建筑退道路红线不小于15米。

4.2 与相邻地块之间没有规划城市道路的，地面建筑退让建设用地红线不小于6米（与相邻权属人协商好统一规划时除外）。

4.3 地下室应后退建设用地红线不小于1.5米，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，地下室视同地面建筑物并按要求退让；围墙应退让道路红线不小于1.5米。

4.4 除满足上述退让要求外，还应根据建筑的体量增加退让距离。

5、交通出入口

5.1 机动车出入口：可在周边道路按规范开设机动车出入口。

5.2 地块在城市道路开设路口，应编制具体的设计方案报属地自然资源部门批准后方可实施，路口材质等应与城市道路一致。

6、通则性要求

6.1 竖向设计：地块周边城市道路控制标高详见附图。

本地块场地标高根据周边城市道路控制标高确定，并应处理好与周边现状场地标高的衔接。

6.2 城市设计和风貌管控要求

6.2.1 规划和建筑方案应符合整体城市设计和城市风貌管控要求。

6.2.2 建筑外立面应与周边建筑相协调，与周边环境形成错落有致、整体和谐的建筑天际线。

6.2.3 建筑面宽控制：临周边道路单幢高层建筑面宽 ≤ 65 米，且塔楼建筑面宽总长度与地块边长比例 $\leq 60\%$ 。

6.2.4 沿街商业等非住宅建筑应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置，并在建筑立面图上明确标示。

6.2.5 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。

6.3 建筑设计要求

6.3.1 商业建筑如考虑需开设饮食业，须设置公共烟道。

6.3.2 建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管。

6.3.3 化粪池等附属建、构筑物不得超出地块建设用地红线。

6.4 管线设计要求

6.4.1 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。

6.4.2 各类自用管线须在建设用地范围内采用埋地方式敷设。

6.4.3 排水体制：雨污分流制。

6.5 海绵城市建设、装配式建筑和绿色建筑要求：按江门市相关建设标准和住建部门的要求落实，按住建部门要求进行施工图设计、施工和竣工验收。

6.6 附属设施和场地设计要求

6.6.1 地块围护：如需设置围墙，应按通透式围墙设置。

6.6.2 建设用地范围内机动车行驶道路及停车位的路面结构层应考虑行车荷载要求，按住建部门要求进行施工图设计、施工和竣工验收。

6.6.3 挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设。

7、其他事项

7.1 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。

7.2 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、市政管线设计。



7.3 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。

7.4 本地块规划条件自发出之日起2年内若未完成土地出让手续，则自动失效。

