

# 扁滘洗砂场地块



## 1.地块名称

容桂街道扁滘社区南堤路以北，永石机械厂以西地块

2.面积：5013.86平方米

3.建筑密度：35%≤建筑密度≤60%

4.容积率：2.0≤容积率≤3.0

5.最高计容面积：10027.72平方米≤计算容积率建筑面积≤15041.58平方米

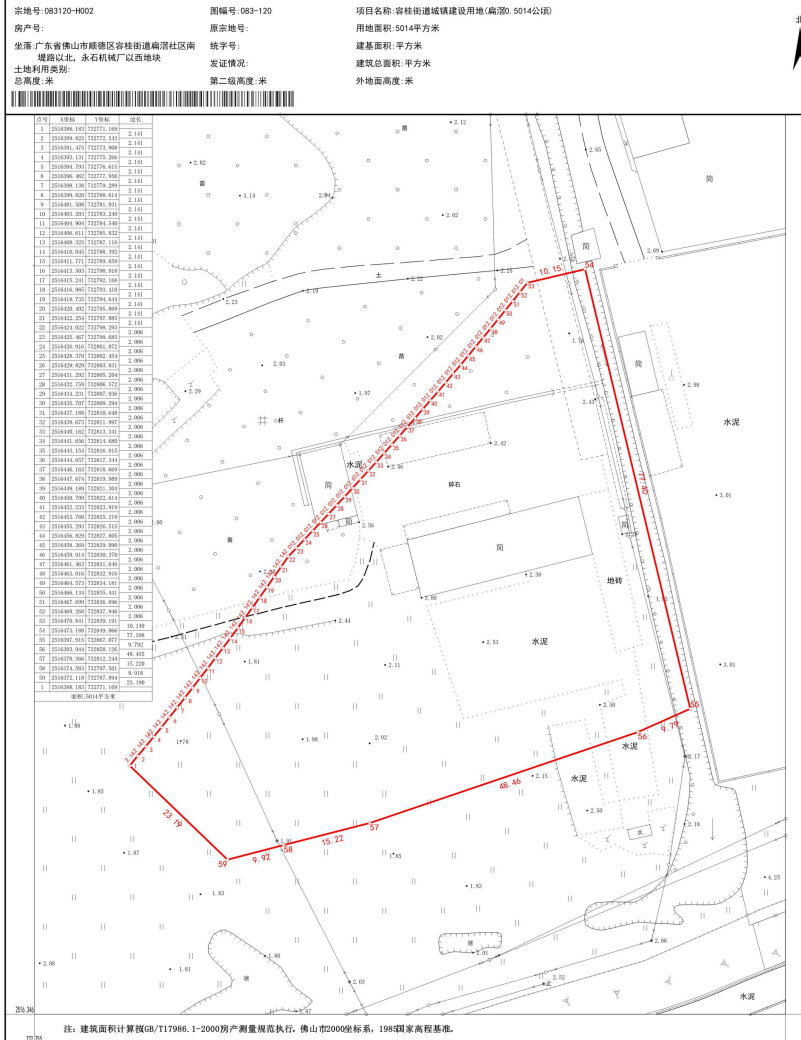
6.绿地率：≤20%（且≥10%）

备注：无

# 扁滄洗砂场地块（宗地图）

## 宗地图

版本号: 1



测量员: 黎浩明 测量日期: 2024-1-2  
绘图员: 黎浩明 绘图日期: 2024-1-2  
检查员:

1:500

审核日期:  
审核员:

# 扁涪洗砂场地块（规划条件）

## 佛山市顺德区建设用地图划条件

编号：

一、用地概况	1. 申请（用地）单位	
	2. 用地位置	容桂街道扁涪社区南堤路以北，永石机械厂以西地块
	3. 用地面积	5013.86 平方米
二、土地使用性质	1. 主导使用性质	一类工业用地 (M1)
	2. 兼容使用性质	/
按《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）中城市用地分类和代码有关规定执行		
三、规划技术指标	1. 容积率	2.0 ≤ 容积率 ≤ 3.0
	2. 建筑密度	35% ≤ 建筑密度 ≤ 60%
	3. 计算容积率建筑面积	10027.72 平方米 ≤ 计算容积率建筑面积 ≤ 15041.58 平方米
	4. 绿地率	≤ 20%（且 ≥ 10%）
四、建筑工程规划设计要求	1. 建筑层数	在满足建筑控高的情况下，根据建筑功能及使用需要配置，并符合国家有关规范及《佛山市城市规划管理技术规定（2020 年修编补充汇总版）》相关要求。
	2. 建筑控高	≤ 50 米，配套设施 ≤ 80 米 (以室外地坪标高为起算基点)
	3. 建筑退让道路红线及用地红线	建筑红线控制要求详见附件，建筑退让道路红线及用地红线最小距离还应符合国家有关规范《佛山市城市规划管理技术规定（2020 年修编补充汇总版）》有关规定。建筑红线退让用地红线少于 5 米时，工业厂房、仓库退让用地红线的距离应不少于 5 米。
	4. 建筑间距	按国家有关建筑设计规范、防火规范及《佛山市城市规划管理技术规定（2020 年修编补充汇总版）》执行。
	5. 机动车出入口方位	西面（结合交通影响评价结果确定）
	6. 停车场[库]及机动车泊位数（标准小车位）	小汽车 ≥ 0.3 个车位/100 平方米建筑面积。（注：商品厂房项目小汽车车位 ≥ 0.4 个车位/100 平方米建筑面积） 自行车 ≥ 1.0 个车位/100 平方米建筑面积（以上指标为折算自行车停车位指标）设单位可根据具体情况确定自行车与摩托车设置比例，并满足有关规范要求。自行车统一按 1.5 平方米计算，摩托车车位按 3.0 平方米折算，统一折算为自行车。
五、配套设施要求	配电房（面积及位置与供电部门协商确定）；垃圾收集点（按相关规范要求设置）；开关房（55 平方米 ≤ 建筑面积 ≤ 105 平方米）；通信基站。 (以上面积指计算容积率建筑面积，配套设施要求在满足本规划条件设计要求以外，还应符合国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定（2020 年修编补充汇总版）》有关要求。)	

六、城市设计要求	1. 总体布局要求 总体布局须与空间景观相协调，并结合城市规划及厂区绿化，提高环境质量，创造良好的生产条件和整洁的工作环境。在符合生产流程、操作要求和使用寿命的前提下，合理布置建筑物、构筑物及有关设施，因地制宜，节约用地，提高土地利用效率。 2. 交通组织要求： (1) 做好地块内外外部交通组织，合理布置机动车出入口，减少对城市交通的影响。合理组织货流与人流，满足生产要求，物流顺畅。 (2) 地块西面设置车行出入口的宽度不得超出 10 米。 3. 建筑设计要求： (1) 建筑设计应简洁大方，宜采用现代风格，具有工业建筑的特色，鼓励垂直绿化、屋顶绿化等立体绿化方式。建筑风格协调统一，并与周边城市景观有较好的协调。 (2) 本项目内配套民用建筑应按照绿色建筑标准进行建设，具体按照《佛山市绿色建筑发展专项规划（2022-2035）》中有关规定及《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378 或对应的省标准）内容执行。建筑高度小于 100 米时；建筑面积小于 2 万平方米且单体计容建筑面积大于等于 2000 平方米且非国有资金参与投资的配套办公及无生产工艺的研发建筑，按照不低于二星级（重点发展区域范围）/一星级（核心单元范围）/基本级（基础单元范围）绿色建筑标准进行建设；单体计容建筑面积小于 2000 平方米的配套办公及无生产工艺的研发建筑，按照基本级绿色建筑标准进行建设；单体计容建筑面积大于等于 2000 平方米的配套居住建筑，按照不低于二星级（重点发展区域范围）/一星级（核心单元范围）/基本级（基础单元范围）绿色建筑标准进行建设；单体计容建筑面积小于 2000 平方米的配套居住建筑，按照基本级绿色建筑标准进行建设。具体按照住建部门要求执行。
	七、海绵城市建设要求 项目应配套建设海绵城市相关设施，并符合《佛山市住房和城乡建设局佛山市自然资源局关于印发〈佛山市海绵城市规划管理实施细则（试行）〉的通知》（佛建〔2024〕22 号）规定的建设项目海绵城市建设管控指标要求。年径流总量控制率应 ≥ 70%，下沉式绿地率应 ≥ 30%，可渗透面积比例应 ≥ 30%。
八、其它	1. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 15%（独立占地的上述两个指标要同时满足，非独立占地的按总计容建筑面积的 15%控制）。 2. 严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、酒店、招待所和培训中心等非生产性配套设施。 3. 沿城市道路的一般工业厂区的围墙高度不得大于 1.8 米，并应透空设置（立面及平面上透空率应大于 80%）。 4. 地块周边道路及用地规划以经批准的方案为准。
九、市政工程设计要求	1. 室外地坪标高：参照地块标高（1985 国家高程 3.26 米）。 2. 根据市政管线上层规划及现状建设情况开展市政管线规划设计。 3. 雨水、污水：地块内雨水、污水采用分流制。雨水相对集中后排入市政管网（或就近河涌）；污水相对集中后排入市政污水管，若污水管网未建成，必须采用适当处理措施，达标后临时排入雨水管（或河涌），待市政管网建成后改接入污水主管。
十、备注	1. 规划及建筑设计在满足本规划条件设计要求以外，还应符合国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定（2020 年修编补充汇总版）》有关要求。 2. 建设项目涉及以下职能部门的，需按有关规定办理相关手续： (1) 消防，防雷，环保，人防，水利，供电，燃气，文物保护，镇街意见，其它。 (2) 建设工程设计方案审查阶段建设单位须提供具有相应资质设计单位编制的交通影响评估报告，具体应满足交通部门的有关要求。 3. 规划条件自发出之日起两年内若完成土地划拨或出让，作为国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同的组成部分，规划条件有效期、建设时限均以国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同为准；规划条件自发出之日起两年内若未取得国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同，则应送自然资源主管部门重新审核。（集体建设用地参照执行） 4. 本规划条件由佛山市自然资源局负责解释。

# 四基华腾芯城南侧地块



## 1. 地块名称

容桂街道四基居委会绿心北路以南、华基路以西地块一

2. 面积: 7157.50平方米

3. 建筑密度:  $35\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$

4. 容积率:  $3.0 \leq \text{容积率} \leq 4.0$

5. 最高计容面积:  $21472.50 \text{平方米} \leq \text{计算容积率建筑面积} \leq 28630 \text{平方米}$

6. 绿地率:  $\leq 20\%$  (且  $\geq 10\%$ )

备注: 无

# 四基华腾芯城南侧地块（卫星图）



# 四基华腾芯城南侧地块（规划条件）

## 佛山市顺德区建设用地规划条件

编号：

一、用地概况	1. 申请(用地)单位				
	2. 用地位置	容桂街道四基居委会绿心北路以南、华基路以西地块一			
	3. 用地面积	7157.50 平方米			
二、土地使用性质	1. 主导使用性质	一类工业用地(M1)			
	2. 兼容使用性质	/			
按《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)中城市用地分类和代码有关规定执行					
三、规划技术指标	1. 容积率	$3.0 \leq \text{容积率} \leq 4.0$			
	2. 建筑密度	$35\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$			
	3. 计算容积率建筑面积	$21472.50 \text{ 平方米} \leq \text{计算容积率建筑面积} \leq 28630 \text{ 平方米}$			
	4. 绿地率	$\leq 20\%$ (且 $\geq 10\%$ )			
四、建筑工程规划设计要求	1. 建筑层数	在满足建筑控高的情况下,根据建筑功能及使用需要配置,并符合国家有关规范及《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》相关要求。			
	2. 建筑控高	$\leq 50$ 米 (以室外地坪标高为起算基点)			
	3. 建筑退让道路红线及用地红线	建筑红线控制要求详见附图,建筑退让道路红线及用地红线最小距离还应符合国家有关规范《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》有关规定。建筑红线退让用地红线少于5米时,工业厂房、仓库退让用地红线的距离应不少于5米。			
	4. 建筑间距	按国家有关建筑设计规范、防火规范及《佛山市城市规划管理技术规定》(2020年修编版)执行。			
	5. 机动车出入口方位	西面、北面			
	6. 停车场[库]及机动车泊位数(标准小车位)	<table><tr><td>小汽车</td><td><math>\geq 0.3</math> 个车位/100 平方米建筑面积。(注:商品厂房项目小汽车车位 <math>\geq 0.4</math> 个车位/100 平方米建筑面积)</td></tr><tr><td>自行车</td><td><math>\geq 1.0</math> 个车位/100 平方米建筑面积(以上指标为折算自行车停车位指标)设单位可根据具体情况确定自行车与摩托车设置比例,并满足有关规范要求。自行车统一按 1.5 平方米计算,摩托车车位按 3.0 平方米折算,统一折算为自行车。</td></tr></table>	小汽车	$\geq 0.3$ 个车位/100 平方米建筑面积。(注:商品厂房项目小汽车车位 $\geq 0.4$ 个车位/100 平方米建筑面积)	自行车
小汽车	$\geq 0.3$ 个车位/100 平方米建筑面积。(注:商品厂房项目小汽车车位 $\geq 0.4$ 个车位/100 平方米建筑面积)				
自行车	$\geq 1.0$ 个车位/100 平方米建筑面积(以上指标为折算自行车停车位指标)设单位可根据具体情况确定自行车与摩托车设置比例,并满足有关规范要求。自行车统一按 1.5 平方米计算,摩托车车位按 3.0 平方米折算,统一折算为自行车。				
五、配套设施要求	配电房(面积及位置与供电部门协商确定);垃圾收集点(按相关规范要求设置)。 (以上面积指计算容积率建筑面积,配套设施要求在满足本规划条件设计要求以外,还应符合国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》有关要求)。				

六、城市设计要求	1. 总体布局要求 总体布局须与空间景观相协调,并结合城市规划及厂区绿化,提高环境质量,创造良好的生产条件和整洁的工作环境。在符合生产流程、操作要求和实用功能的前提下,合理布置建筑物、构筑物及有关设施,因地制宜,节约用地,提高土地利用效率。	
	2. 交通组织要求: 做好地块内外部交通组织,合理布置机动车出入口,减少对城市交通的影响。合理组织货流与人流,满足生产要求,物流顺畅。	
	3. 建筑设计要求: (1) 建筑设计应简洁大方,宜采用现代风格,具有工业建筑的特色,鼓励垂直绿化、屋顶绿化等立体绿化方式。建筑风格协调统一,并与周边城市景观有较好的协调。 (2) 本项目内配套民用建筑应按照绿色建筑标准进行建设,具体按照《佛山市绿色建筑发展专项规划(2022-2035)》中有关规定及《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378 或对应的省标准)内容执行。建筑高度大于等于 100 米,按照三星级绿色建筑标准进行建设。建筑高度小于 100 米时;建筑面积大于等于 2 万平方米的配套办公及无生产工艺的研发建筑,按照二星级或以上绿色建筑标准进行建设;建筑面积小于 2 万平方米的配套办公及无生产工艺的研发建筑、配套居住建筑,按照不低于基本级(基础单元范围)绿色建筑标准进行建设。	
七、海绵城市建设要求	项目应配套建设海绵城市相关设施,并符合《佛山市住房和城乡建设局佛山市自然资源局关于印发<佛山市海绵城市规划管理实施细则(试行)>的通知》(佛建〔2024〕22号)规定的建设项目海绵城市建设管控指标要求。年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ,下沉式绿地率应 $\geq 30\%$ ,可渗透面积比例应 $\geq 30\%$ 。	
八、其它	1. 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%,计容建筑面积不得超过总计容建筑面积的 15%(独立占地的上述两个指标要同时满足,非独立占地的按总计容建筑面积的 15%控制)。 2. 严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、酒店、招待所和培训中心等非生产性配套设施。 3. 沿城市道路的一般工业厂区的围墙高度不得大于 1.8 米,并应透空设置(立面及平面上透空率应大于 80%)。 4. 地块周边道路及用地规划以经批准的方案为准。	
九、市政工程设计要求	1. 室外地坪标高:参照北侧绿心北路人行道面标高(1985 国家高程 3.16 米)。 2. 根据市政管线上层规划及现状建设情况开展市政管线规划设计。 3. 雨水、污水:地块内雨水、污水采用分流制。雨水相对集中后排入市政管网(或就近河涌);污水相对集中后排入市政污水管,若污水管网未建成,必须采用适当处理措施,达标后临时排入雨水管(或河涌),待市政管网建成后改接入污水主管。	
十、备注	1. 规划及建筑设计在满足本规划条件设计要求以外,还应符合国家、省有关规范规定和《佛山市城市规划管理技术规定(2020年修编补充汇总版)》有关要求。	
	2. 建设项目涉及以下职能部门的,需按有关规定办理相关手续: 消防,防雷,环保,人防,水利,供电,燃气,文物保护,镇街意见,其它。	
	3. 规划条件自发出之日起两年内若完成土地划拨或出让,作为国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同的组成部分,规划条件有效期、建设时限均以国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同为准;规划条件自发出之日起两年内若未取得国有建设用地划拨决定书或建设用地使用权出让合同,则应送自然资源主管部门重新审核。(集体建设用地参照执行)	
	4. 本规划条件由佛山市自然资源局负责解释。	

# 战新区工业地块



## 1. 地块名称

- (1) 战新区区储备109亩地块
- (2) 战新区区储备180亩地块

## 2. 面积:

- (1) 73002平方米
- (2) 125764平方米

## 3. 建筑密度: $35\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$

## 4. 容积率:

- 地块 (1)  $3.0 \leq \text{容积率} \leq 4.0$
- 地块 (2)  $2.0 \leq \text{容积率} \leq 3.0$

## 5. 最高计容面积:

- 地块 (1) 292008平方米
- 地块 (2) 377292平方米

## 6. 绿地率: $\leq 20\%$ (且 $\geq 10\%$ )

备注: 无

# 战新区工业地块（卫星图）



