

# 用地规划条件

## 一、用地概况

(一) 用地位置: 大岗先进制造业基地 区内。(详见建设用地规划红线图)

(二) 用地性质: 二类工业用地 (M2)

(三) 总用地面积 24569 平方米。

(四) 地形图号: 184-54-6。

## 二、规划经济技术指标及建筑要求

(一) 容积率:  $\geq 1.4$ , 且  $\leq 4.0$  (按 24569 平方米面积计算)。

(二) 建筑密度:  $\geq 35\%$ , 且  $\leq 50\%$  (按 24569 平方米面积计算)。

(三) 绿地率:  $\leq 20\%$  (按 24569 平方米面积计算)。

(四) 建筑层数及限高: 应建造三层以上多层厂房, 不得建造单层厂房 (有安全、消防特殊规定的或有行业特殊要求的情况除外); 建筑高度不得超过 42 米, (包括附属构造物)。

(五) 建筑间距规定: 按照《广州城乡规划技术规定》第三十五条要求执行。

(六) 建筑退让规定: 按照《广州城乡规划技术规定》第三十六、三十七条要求执行。

### 三、公建配套项目要求

项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得大于总用地面积的 7%或总建筑面积的 14%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

### 四、道路交通规划要求

(一) 规划控制道路：东侧为红线宽度 20 米的规划路，北侧为红线宽度 20 米的规划路。

(二) 出入口控制要求：主要出入口距主干道交叉口不得小于 70 米，距次干道交叉口不得小于 50 米。

(三) 车位控制要求：根据《广州市建设项目停车配建指标规定》配建机动车泊位。

### 五、竖向标高要求：

建筑室外地坪满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，并不少于 7.5 米（广州高程）；建设项目应采用雨污分流系统，具体设计方案应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》、《广州市海绵城市建设技术指标体系（试行）》等规定的要求。

### 六、规划方案的布局及城市景观要求：

(一) 规划方案应布局合理，功能分区明确。

(二) 规划方案应符合《广州南沙新区大岗先进制造业基地控制性详细规划》等相关规划要求。

(三) 建筑设计必须符合中华人民共和国现行建筑设计规范和广州市城市规划管理有关规定。

#### 七、专项规划要求：

(一) 规划及建筑方案如涉及文物、消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地震灾害等问题，应符合各专项规划要求。

(二) 建筑退让规划道路边线的距离、建筑间距、退界应按照本规划条件及附件执行，本规划条件未明确的《广州市城乡规划技术规定》执行。

(三) 项目为超大用电负荷项目，按电力管理部门要求应设置专用变电站。在办理下一步规划手续前需取得供电管理部门意见。

#### 八、附加说明：

(一) 本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

(二) 地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。

(三) 根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此规划条件后，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效。

附件：建设用地规划红线图