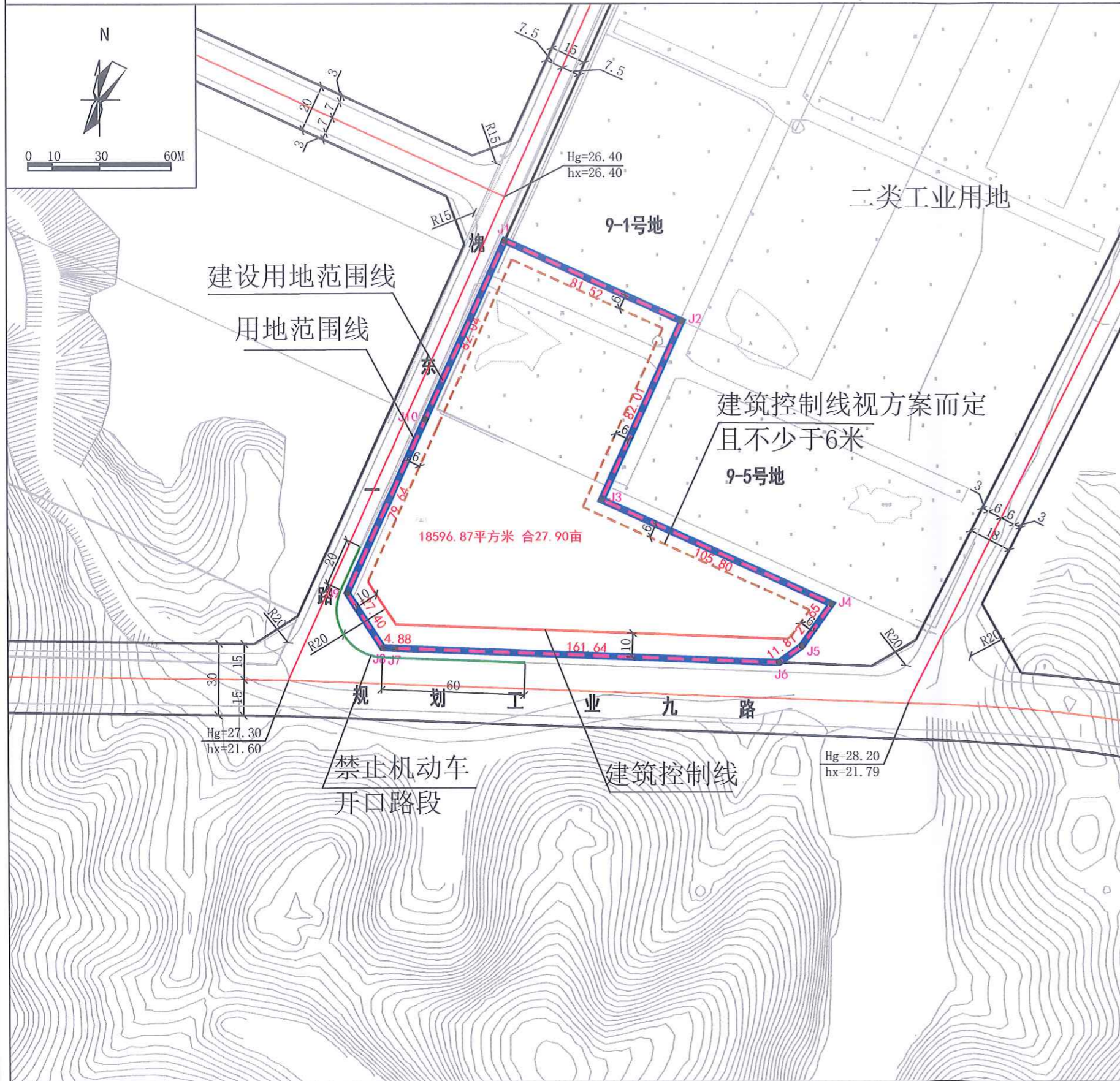


恩平产业转移工业园六家松机械配套区9-6号及以南地块地块规划图



地块规划条件

恩自然资[2022]022号

- 项目概况
 - 建设地点：恩平产业转移工业园六家松机械配套区9-6号及以南地块；
 - 用地面积：
 - 规划用地面积：18596.87平方米（27.90亩）；
 - 建设用地面积：18596.87平方米（27.90亩）；
 - 所依据控制性详细规划名称：《恩平市大槐镇高铁站片区控制性详细规划》；
- 用地性质：商业服务业设施用地；
- 用地规划条件
 - 容积率：1.0 < 容积率 ≤ 3.3；
 - 建筑密度：≤ 55%；
 - 绿地率：≥ 20%；
 - 计算容积率总建筑面积：18596.87平方米 < 计算容积率总建筑面积 ≤ 61369.67平方米；
 - 建筑高度控制：上限为+80米，下限为-10.00米；
 - 建筑退线：
 - 临南边规划工业九路一侧建筑控制线后退道路红线至少10米；其余各侧建筑控制线后退建设用地范围线视方案而定，且不少于6米；
 - 地下室不得超出建筑控制线，基础部分不得进入道路红线；临西北边槐东一路及南边规划工业九路侧围墙、围栏不得超出建筑控制线，其余各侧围墙、围栏不得超出建设用地范围线；化粪池等任何地上/地下建、构筑物不得超出建设用地范围线设置。只能建设通透式围墙，不能建设实体围墙；
 - 3.6.3 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，其余部分应在自身地界内留足；
 - 建筑间距：建筑间距应符合防火、日照、采光、通风、卫生、防视线干扰、防噪声等国家现行有关规定及广东省现行有关法律、条例、规范和规定；
 - 车位配置：按每100平方米（建筑面积）0.7个配建标准小汽车停车位；根据恩平发展和改革局文件《关于印发恩平市2018年充电基础设施建设工作计划的通知》（恩发改〔2018〕2号）关于充电基础设施的配置要求：商业建筑停车位应按照不低于总停车位的20%配建充电设施或预留充电设施安装条件（包括电力管线预埋和电力容量预留）；
 - 规划需要配套的城市公共设施和市政公共设施项目；

项目名称	建设规模(m)	设置技术要求
生活垃圾收集点	-----	建设单位应按照《城市居住区规划设计标准》的相关规定配置生活垃圾收集点。
生活垃圾收集站	建筑面积100㎡~150㎡ 用地面积120㎡~200㎡	建设单位应按照《城市居住区规划设计标准》的相关规定配置生活垃圾收集站。
社区卫生服务站	建筑面积120~270㎡	建设单位应按照《恩平市大槐镇高铁站片区控制性详细规划》的相关规定配置社区卫生服务站，由开发商建设，并无偿移交政府。

- 注：建筑控制线范围内须在地面首层位置预留200㎡用地作为公共配套设施用地（如配电房等），并移交相关部门开放使用。
- 场地标高：由自然资源局根据现状及道路标高确定；
 - 排水体制：雨污分流制；
 - 地块应统一规划，分步实施，整体建设；
 - 围墙外的边角地，由开发单位负责拆迁和进行道路、绿化等环境整治建设；
 - 规划条件通则性要求：
 - 竖向界限：本规划条件未特别约定的情况下，按规划实施后建筑物基础底部到建筑物顶端；
 - 场地处理：除特别约定外，地块规划用地范围内的现状道路、河渠、管线等的迁移改造由用地单位负责；
 - 场地规划：
 - 涉及土方挖方高差超过6米、填方超过高差4米的边坡，或涉及在厚度超过3米的淤泥层上大量不平衡堆载等建设时，须进行建设用地危险性评估；
 - 挡土墙、边坡应在建设用地红线范围内建设；
 - 建筑设计：
 - 沿街商业、办公等非住宅建筑应统一考虑广告、招牌、灯饰的设置，并在建筑立面上明确标示；
 - 建筑外墙空调机位应有遮挡设施并设置冷凝水收集管；
 - 商业建筑部分如考虑今后开设餐饮业，应设置符合规范的公共烟道并明确标示；
 - 市政管线：
 - 市政管线接入：槐东路、规划工业九路；
 - 地块各类自用管线须在建设用地范围内敷设，并须暗埋在地下；
 - 需在地块内配套建设的供水、排水、电力、通讯、燃气、电视等管线及其它基础设施应与该地块建筑物同步建设，同步验收；
 - 须遵守的其它事项：
 - 规划及建筑、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、无障碍等问题，应符合相关规范及职能部门的具体要求；
 - 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及建筑、市政管线设计，报建文件须符合相关规定；
 - 公共配套设施建设或缴费按市有关政策执行；

地块位置



- 相关指标计算办法：
 - 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；
 - 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地面积；
 - 绿地率=建设用地范围内各类绿地的总和/建设用地面积；
绿地按照《城市居住区规划设计标准》的规定分类和计算面积，包括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；
 - 海绵城市建设要求：
 - 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；
 - 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=广义的下沉式绿地面积/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；
（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。
- 注意事项：
 - 本用地规划条件与所附红线图一并使用，图文一体方为有效文件，有效期一年；
 - 该规划条件是办理《建设工程规划许可证》、规划方案审查及建设工程规划报建的依据；
 - 规划方案报建时必须提供建筑方案效果图及与设计方案图纸相一致的电子文档一份；
 - 本图采用2000国家大地坐标系和1985年国家高程基准；
 - 本图尺寸单位为米；图纸尺寸与实际尺寸如有出入时，自然资源局具有最终修改解释权。

说明 此图用于办理土地挂牌出让使用。

图例	说明
	用地范围线
	建设用地范围线
	建筑控制线
	规划道路
	建筑控制线视方案而定且不少于6米
	禁止机动车开口路段



图纸名称	地块规划图
用地位置	恩平产业转移工业园六家松机械配套区9-6号及以南地块
编号	日期 2022.09