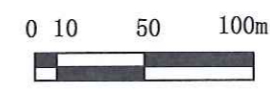
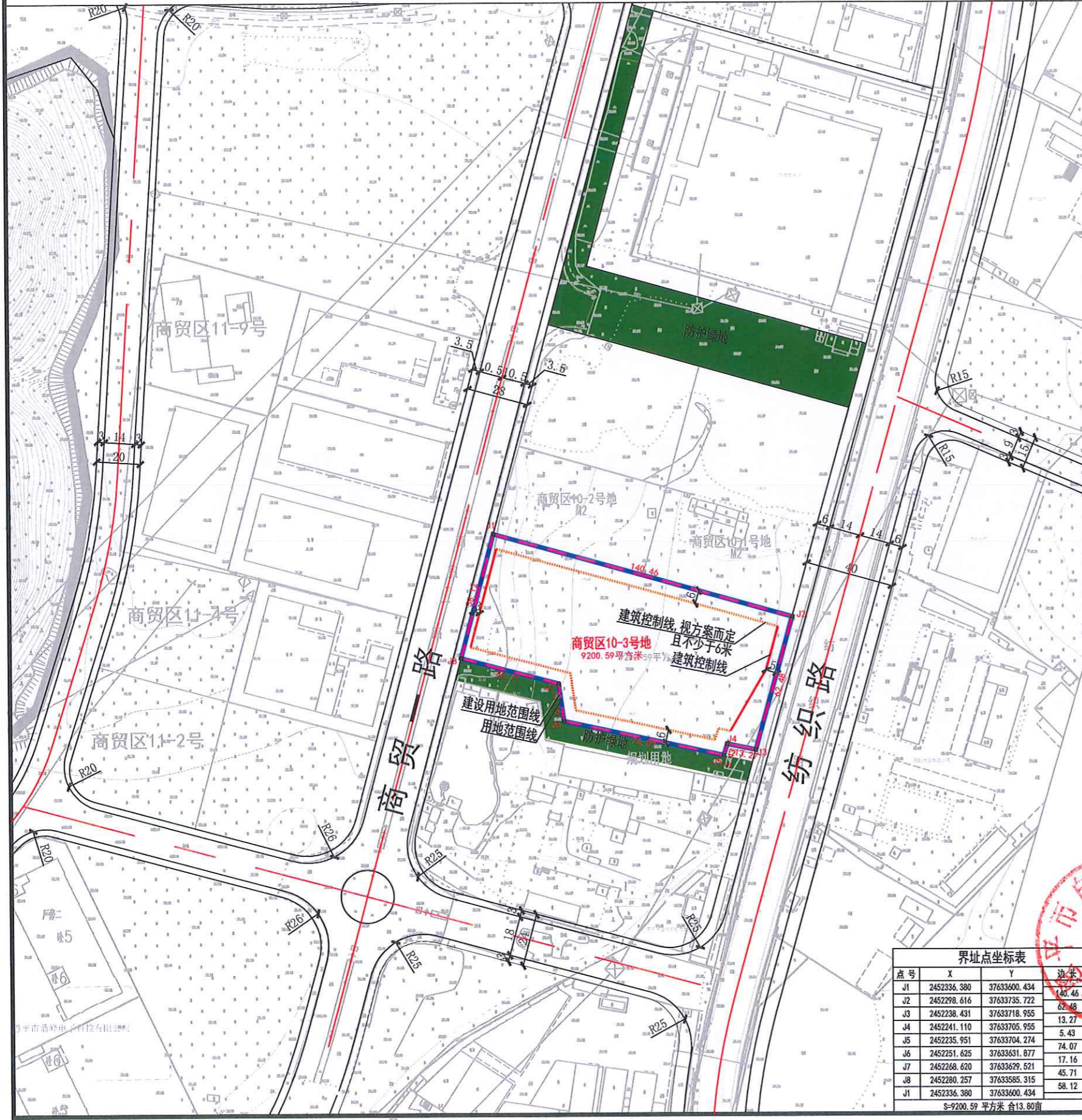


恩平产业转移工业园商贸区10-3号地地块规划图



地块位置



地块规划设计要求

恩自资规[2022]013号

- 说明:**
- 一、用地概况:
 - 1、用地性质: 工业用地;
 - 2、用地位置: 恩平产业转移工业园商贸区10-3号地;
 - 3、用地面积: 蓝粗实线为用地范围线, 规划用地面积为9200.59平方米(合13.80亩), 洋红粗虚线为建设用地区域线, 建设用地区域面积为9200.59平方米(合13.80亩)(如图示);
 - 4、所依据控制性详细规划名称: 《恩平产业转移工业园商贸区控制性详细规划修编》。
 - 二、用地规划条件(特殊工业除外):
 - (1) 建筑系数: $\geq 40\%$ (工业项目所需行政办公及生活设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%);
 - (2) 容积率: ≥ 2.0 (计容建筑面积: ≥ 18401.18 平方米);
 - (3) 绿地率: $\leq 20\%$;
 - (4) 建筑限高: 上限为+80米, 下限为-6米, 高差为86米;
 - (5) 投资强度: ≥ 250 万元/亩;
 - (6) 车位配置: 按每100平方米(建筑面积)0.2个配置标准小汽车停车位。
 - 三、建筑设计要求:
 - 1、地块临西边商贸一路侧建筑控制线后退道路红线至少3米; 临东边纺织路侧建筑控制线后退道路红线至少5米; 其余各侧建筑控制线后退建设用地区域线视方案而定, 且不少于6米(如图示);
 - 2、除满足上述退线要求外, 还应视建筑体量增加退线距离;
 - 3、地下室不得超出建筑控制线, 基础部分不得进入道路红线; 地块临西边商贸一路侧、临东边纺织路侧围墙、围栏不得超出建筑控制线, 且须建设通透式围墙, 其余各侧围墙、围栏不得超出建设用地区域线, 相邻地块之间须共用围墙; 化粪池等任何地上地下建、构筑物不得超出建设用地区域线设置;
 - 4、竖向设计: 地块周边市政道路控制标高详见附图。本地块场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标高的衔接;
 - 5、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, 其余部分应在自身地界内留足。
 - 四、须遵守的其它事项:
 - 4.1 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、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;
 - 4.2 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;
 - 4.3 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;
 - 4.4 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准则》的要求。
 - 五、相关指标计算方法:
 - 5.1 容积率=计算容积率总建筑面积/建设用地区域面积;
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;
 - 5.2 建筑密度=建筑基底总面积/建设用地区域面积;
 - 5.3 绿地率=建设用地区域内各类绿地的总和/建设用地区域面积;
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;
 - 六、海绵城市建设要求:
 - 6.1 未设置地下空间的绿地面积占地块建设用地区域面积的比例不低于5%, 并结合绿地适当种植高大乔木;
 - 6.2 下沉式绿地率 $\geq 40\%$, 透水铺装率 $\geq 50\%$, 绿色屋顶率 $\geq 30\%$ 。
- 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, 须通过第三方影响开评估计算, 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。
- 七、注意事项:**
- 7.1 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;
 - 7.2 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一致的电子文档一份;
 - 7.3 本图采用2000国家大地坐标系和1985年国家高程基准;
 - 7.4 本图尺寸单位为米, 图例尺寸如有出入时, 自然资源局具有最终修改解释权;
 - 7.5 本地块规划条件自发出之日起2年内若未完成本地块的土地出让手续, 则自动失效。

说明

此图用于土地挂牌出让使用。

图例

- 用地范围线
- 建设用地区域线
- 规划道路
- 建筑控制线
- 建筑控制线, 视方案而定, 且不少于6米
- 防护绿地

点号	X	Y	边长
J1	2452336.380	37633600.434	140.46
J2	2452298.616	37633735.722	62.46
J3	2452238.431	37633718.955	13.27
J4	2452241.110	37633705.955	5.43
J5	2452235.951	37633704.274	74.07
J6	2452251.625	37633631.877	17.16
J7	2452268.620	37633629.521	45.71
J8	2452280.257	37633585.315	58.12
J1	2452336.380	37633600.434	

S=9200.59 平方米 合13.80亩

恩平市自然资源局

图纸名称	地块规划图		
用地位置	恩平产业转移工业园商贸区10-3号地地块规划图		
编号	日期	2022.12	