

公开出让建设用地规划条件

(本公开出让规划条件仅供出让工作之用)

珠海市自然资源局
(香洲分局)

2022 年 1 月 27 日

一、用地基本情况及规划控制指标

1. 管理单元编码：A106d09；
2. 用地名称：三溪科创小镇 SX-2 地块公开出让用地；
3. 用地位置：前山三溪路北侧、创源路西侧、三溪科创小镇 SX-2 地块；
4. 用地面积：30674.21 平方米；
5. 用地性质：工业用地（新型产业用地 M0）；
6. 容积率：4.0；
7. 建筑密度：一级建筑覆盖率 $\leq 50\%$ ，二级建筑覆盖率 $\leq 30\%$ ；
8. 绿地率： $\geq 20\%$ ；
9. 建筑限高： ≤ 100 米；
10. 停车位：机动车按现行《珠海市城市规划技术标准与准则》标准进行配建。
建议设置用户专用充电桩。非机动车停车位按《珠海市城市规划技术标准与准则》要求进行配建。

二、用地规划要求

1. 垃圾收集站：1 处，建筑面积 ≥ 40 平方米，总图中须清晰标示具体位置，垃圾收集点、垃圾分类收集设施按需设置。
2. 新型产业用地应按照《珠海市新型产业用地（M0）管理暂行办法（试行）》（珠府〔2021〕11 号）有关规定执行。
3. 建筑退让除满足图中标注的退让距离外，方案设计还须满足《珠海经济特区城乡规划条例》、现行《珠海市城市规划技术标准与准则》、《珠海市建筑日照分析技术操作规程（试行）》要求。与周边建筑间距应同时满足有关消防、安全生产和日照标准等规定。
4. 本项目涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、航道、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫、民航、卫生等专业设计需符合各行业规范。如有需要，设计方案报审时应附有关主管部门的书面意见。涉及火灾危险性为甲类的建设项目，应在设计方案报审时提供安全资料。
5. 本建设用地规划条件未作具体规定的，须按已批准实施的该片区控制性详细规划、现行《珠海市城市规划技术标准与准则》和国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。
6. 本规划设计条件作为供地及规划建筑设计的必备条件，未经原审批机关同意，不得改变条件规定的各项要求和指标。
7. 本规划条件自发出之日超过一年未出让土地的，出让前，须到我局重新核定出让用地规划条件。建设单位或者个人应当在取得规划条件两年内，申请建设工程设计方案审查；超过两年的，应当申请重新审核规划条件。
8. 建设单位在项目咨询、设计招标或者委托设计时，应以本规划设计条件为依

据，明确各项规划指标以及设计要求，并保障在设计、施工等建设全过程中的资金投入。

9. 设计单位应当在建筑工程方案设计、初步设计、施工图设计等设计文件中，按照本规划设计条件落实各项规划设计要求。

三、城市设计规划要求

1. 规划设计方案应综合考虑周边环境、路网结构、建筑群体布局、绿地系统及空间环境等，构成一个完善的、相对独立的有机整体。
2. 沿城市道路两侧建筑退让的绿带应该作为市政管线和附属设施的敷设空间，其地面建设内容限于绿化、硬质景观带与人行道。
3. 建筑总体风格宜简洁明快、落落大方。建筑色彩宜以灰色、白色为主。
4. 一般工业建筑宜构建以大体量为主的空间形式。
5. 城市设计要求未尽事项，应符合现行《珠海市城市规划技术标准与准则》、已批准实施的该片区控制性详细规划及城市设计等规定要求。

四、地下空间利用要求

1. 本项目地下空间规划用途、竖向布局等设计与建设须符合现行《珠海市城市规划技术标准与准则》《珠海经济特区城乡规划条例实施办法》及国家、省、市有关规定、标准和规范，其使用功能与出入口设计应与地面建设相协调。
2. 地下空间开发建设应充分与相邻设施保留足够的安全距离，处理好与市政管线的衔接关系。在严格控制用地项目的附属管线、基坑支护桩不影响市政管线前提下，临道路的地下室外墙外边缘线按沿景观带外侧边线向内后退1米控制，不临道路地下室外墙外边缘线后退用地红线按照多层建筑红线一半加1米控制。
3. 统一规划建设的地下室可跨用地红线连通。
4. 地下工程必须按照设计图纸进行施工。施工单位认为确有必要改变设计方案的，应由原设计单位进行修改，并由用地单位重新办理审批手续。
5. 学校用地应结合机动车停车泊位需求，设置地下交通分流中心，同时应按照人防规定要求，修建战时可用于防空的地下室。

五、建筑设计要求

1. 建设项目在报审规划设计方案时，应提交三份总平面图，其中一份总平面图须制作在1/500或1/1000或1/2000现状地形图上。如现状地形图属蓝图，可直接在蓝图上按等比例绘制方案总图；如现状地形图属电子文件，可在电子文件上绘制方案总图，打印出图后须由具有相应资质的测绘单位核准并盖章确认。
2. 方案报建时，应提供交通组织分析图、竖向设计图、绿化景观设计总平面图、

公共空间设计专篇、绿色建筑设计专篇。大型公共建筑应提供夜景灯光设计篇章。

3. 建设项目报审规划设计方案，需提交三个以上不同布局、不同风格的规划设计方案。如为进行方案设计招标的项目，需送设计方案中标通知书，中标方案及评审意见。重要项目的方案阶段应提交工作模型。
4. 规划设计方案及施工图必须按照本规划条件中规定规划控制指标设计，严禁突破规定的容积率等开发强度指标。在统一规划分期实施且部分已建成的用地范围内，建设单位要求对剩余地块规划设计方案进行修改的，必须报原审批部门批准。
5. 新建项目报审设计方案时，若按规定需作日照分析的，应满足周边建筑的日照要求，日照分析技术要求应按现行《珠海市城市规划技术标准与准则》、《珠海市建筑日照分析技术操作规程（试行）》执行。所提交日照分析图应明确户型分隔、日照分析软件名称和版本、所分析日期、时间段、高度及结论，并加盖设计院出图章及注册建筑师章。
6. 应在报建的总图中表示垃圾收集点（垃圾房）、变配电房、物业管理用房、等公共配套设施的位置。
7. 按照规定配建的停车场（库）、无障碍设施、道路关系、消防、配套绿化、城市供电、排水、环境卫生等公建配套设施，应与建设工程统一设计，同步建设，同时交付使用，并不得擅自改作他用。
8. 项目用地内室外地面标高与周边道路及其他用地的高差原则上不超出0.3米，因地形原因地下室突出室外地面以上部分的高度不应大于1.5米，且建筑退让红线与用地红线间的室外地面标高及绿化应与周边道路及用地相协调，进行缓坡处理，避免挡土墙直接沿路，影响城市景观。
9. 防震设计按国家现行规范标准及有关珠海地震强度的要求执行。
10. 按珠海市人防主管部门相关规定建设人防地下室，明确平时用途。
11. 凡需配置烟囱、水泵房、加压水池、配电房等设施，应设置在建筑物内或结合建筑物设置。新建住宅项目、城中旧村改造、旧工业厂房改造项目要实现管网雨污分流。空调、防护（防盗）网、室外管道设置应与建筑主体设计统一考虑。屋顶冷却塔、擦窗机等设备应符合城市景观和环境保护要求，提供视觉遮挡。
12. 应结合规划，按照《无障碍设计规范》和《无障碍建设指南》（住房和城乡建设部标准定额司编）等有关标准、规范及规定，对用地与周围的外部环境空间及用地内室内外环境空间进行无障碍设计，设计文件中应有无障碍设计专项内容。

13. 建筑设计方案设计必须满足建筑节能方面的相关要求，设计说明中应单列建筑节能说明章节，并应包括以下内容：本工程节能设计的依据、建筑节能设计参数、本工程节能产品或材料的要求。
14. 产业用房的计容积率建筑面积须大于等于用地总计容积率建筑面积的 70%，生活服务设施用房建筑面积可根据用地实际情况进行设定。产业用房中用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范；用于研发设计的用房，可参照商务办公建筑设计规范进行设计。生活服务设施用房中的宿舍可参照公租房标准进行设计。配套型住宅地块应适当集中、合理布局，与产业地块既要联系便捷又要避免相互干扰，符合环境影响评价的要求。
15. 开发项目方案在规划许可前，须在项目用地现场和网上作“批前公示”。在规划设计方案经我局批准之后，须作“批后公告”。

六、绿色建筑、产业化和安全生产文明施工指标要求

1. 项目应按照《广东省绿色建筑条例》、《珠海经济特区绿色建筑管理办法》（珠海市人民政府令第 119 号）、《珠海市住房和城乡建设局关于全面实施〈绿色建筑评价标准〉（GB/T50378-2019）有关事项的通知》要求，达到相应的绿色建筑星级标准。
2. 按照《广东省绿色建筑条例》《珠海经济特区绿色建筑管理办法》要求，机关事业单位办公建筑和执行二星级以上绿色建筑标准的新建民用建筑，应当安装用电等能耗分项计量装置，建设建筑能耗实时监测系统，并保证能耗数据实时上传至珠海市建筑节能能耗监测平台
3. 项目规划阶段装配式建造要求，执行《珠海市建筑产业现代化发展联席会议办公室关于印发〈珠海市 2018-2019 年度建筑产业现代化实施计划〉的通知》（珠规建质〔2018〕98 号）规定。
4. 按照《珠海市住房和城乡建设局关于进一步加强预拌砂浆生产使用管理工作的通知》（珠规建质〔2017〕67 号）要求，项目应该使用预拌砂浆，设计文件中需注明预拌砂浆的种类、强度等级等性能指标和技术要求。
5. 建设单位应落实工程质量安全首要责任，保障建设工程安全作业环境及安全措施所需费用，合理确定施工工期，地下工程施工前应按《珠海市地下工程施工周边环境调查管理办法》规定开展周边环境调查。
6. 应参照《珠海市城市建设施工围挡图集》编制施工围挡设计方案，临近城市主干路的项目施工围挡设计方案应与规划设计方案一并报审。
7. 应落实施工扬尘控制“六个 100%”要求，余泥渣土运输车辆应符合《关于对运输砂石、渣土、土方和建筑垃圾的车辆进行规范化管理的通告》要求。
8. 本项目绿色建筑、产业化和安全生产文明施工等具体要求以建设工程行业主

资源



08

管部门意见为准。

七、海绵城市设计要求

海绵城市建设强制性指标：年径流总量控制率不低于 65%。

八、交通市政规划要求

1. 交通工程

1) 车行路口数量与位置：

宜设置 2 个车行出入口，车行出入口设置在地块东侧或南侧路上（按照项目周边道路等级从低到高的顺序设置车行出入口）；

路口间距及路口距道路交叉口的距离须符合《珠海市城市规划技术标准与准则》及国家、省、市现行的政策、规范及标准规定。

2) 交通影响评价：按照珠海市交通主管部门制定的《珠海市建设项目交通影响评价管理办法》要求执行。

3) 其他要求：

用地内有现状公共道路的，须采取有效疏解措施后方可围蔽。

2. 给排水工程

1) 给水接口：向水控集团申请给水接驳位置；

2) 雨水接口：向香洲区管理和综合执法局申请雨水接驳位置及标高；

3) 污水接口：向香洲区管理和综合执法局申请污水接驳位置及标高；

3. 电力工程

1) 电力接口：10 千伏电源用地周边市政中压配电网，并根据供电部门批复批准的供电方案设计。

2) 10 千伏开关站/房：10 千伏开关站/房 1 处，建筑面积以供电部门意见为准_____。

3) 变配电房：变配电房数量、建设型式根据实际负荷需求确定。

4) 其他要求：高低压线路采用电缆埋地敷设。开关站/房、变配电房宜选择在通风、散热、防潮条件较好的场所，不应设在厕所、浴室、厨房或其他经常积水场所的正下方，也不宜与上述场所贴邻；开关站/房、变配电房相关配套设施应与建筑工程同步设计、同步报建、同步施工、同步验收。

4. 通信工程

1) 光纤到户通信配套设施：同步设计建设本项目用地内的通信综合接入机房、通信管道、通信线槽、用户信息箱、光纤设备等通信设施；必须满足多家运营商平等接入、用户自由选择运营商的要求；从市政路边到通信综合接入机房预埋不少于 4 孔管道。

2) 通信汇聚机房：通信汇聚机房 / 处，建筑面积 / 平方米/处。

- 3) 5G 通信配套设施: 共设置 1 个 5G 宏基站。建设单位需按照《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》(DBJ/T15-190-2020) 第 5.2 条规定的配置原则建设宏基站和室内分布系统, 5G 通信配套设施应满足各家运营商的共享接入要求。建设单位办理用地规划许可后可向广东省通信管理局珠海市通信建设管理办公室和中国铁塔股份有限公司珠海市分公司征求意见, 并按照指导意见设计 5G 基站等通信设施。
- 4) 通信综合接入机房: 设置不少于 1 个通信综合接入机房, 用地面积大于 30000m² 的, 每 30000m² 应设置 1 个; 每个通信综合接入机房面积不应小于 25m², 净宽度不应小于 4m, 机房梁下净高不应低于 2.8m。
- 5) 基站机房: 用地面积小于 30000m² 的无需设置基站机房, 用地面积大于或等于 30000m² 的, 每 30000m² 应设置 1 个; 每个基站机房面积不应小于 20m², 净宽度不应小于 4m, 机房梁下净高不应低于 2.8m。
- 6) 室内分布系统: 建筑面积小于 20000 m² 的无需设置室内分布系统, 建筑面积大于或等于 20000 m² 的应设置室内分布系统。
- 1) 其他要求: 通信线路埋地敷设; 设备间可与物业管理中心临近设置, 设备间与电信间不应设在厕所、浴室、厨房或其他经常积水场所的正下方, 也不宜与上述场所贴邻; 通信工程相关配套设施应与建筑工程同步设计、同步报建、同步施工、同步验收。

5. 燃气工程

- 1) 燃气接口: 向珠海港泰管道燃气有限公司申请燃气接驳位置。

6. 其他规划要求

- 1) 室外地坪标高: 参照周边道路规划标高及周边现状用地标高做方案报批。
- 2) 场地排水: 用地内自然排水沟须采取有效的排水措施后方可填平。
- 3) 其他要求: 依据《珠海经济特区城乡规划条例》及现行《珠海市城市规划技术标准与准则》, 规划有辅道快速路(含一级以上公路)辅道两侧设置 5 米绿带, 无辅道快速路两侧设置 25 米绿带, 36-60 米宽交通性城市主干路或 24-50 米宽服务型城市主干路两侧设置 10 米绿带, 24-40 米宽次干路两侧设置 7 米绿带, 15-24 米宽支路两侧设置 5 米绿带, 其他小于 15 米宽道路两侧设置 3 米绿带, 绿带为规划预留市政管线空间, 经规划行政主管部门批准可以埋设市政管线, 用地单位应予配合。(海岛片区道路两侧不作预留绿化带要求)

(以下为空)

