

《建设用地规划许可证》附件二

建设用地规划条件



一、用地基本情况及规划控制指标

1. 建设用地规划许可证号：地字第（高栏港）2014-062 号
2. 用地单位：珠海市华峰房地产开发有限公司
3. 用地位置：珠海高栏港经济区平沙新城傍德路东南侧、创业路西南侧
4. 用地面积：10000.04 平方米
5. 用地性质：住宅、商业用地
6. 用地容积率： >1.0 , 且 ≤ 3.0
7. 建设规模： >10000.04 平方米, 且 ≤ 30000.12 平方米(计容建筑面积)
8. 建筑密度：一级建筑覆盖率 $\leq 28\%$, 二级建筑覆盖率 $\leq 20\%$
9. 绿地率： $\geq 35\%$
10. 建筑高度： ≤ 100 米
11. 停车位：按 1 个/100 平方米（计容建筑面积）标准进行配建

二、配建的公共服务设施及要求

1. 公厕：1 处，建筑面积 ≥ 60 平方米，可结合其他建筑统一设置，总图中须清晰标示具体位置，应设于人流集中处，并且在建筑物首层，须有单独出入口。
2. 物业管理用房：1 处，具体按照按《珠海市物业管理条例》规定配置。
3. 垃圾房：1 处，建筑面积 ≥ 60 平方米，宜独立占地。
4. 社区用房：1 处，建筑面积 ≥ 300 平方米（根据《珠海市人民政府关于印发加快发展养老服务业实施方案的通知》（珠府函〔2016〕371 号）要求，其中每百户不得少于 20 平方米用于养老服务使用），应为独立成套的单体空间，设计应符合规范要求，宜设置在建筑首层等方便周边居民出入的位置，应有独立的对外人行出入口。备注：社区用房是指社区内开展公共服务、志愿互助服务和群众性活动的场所，主要包括社区党组织和社区居委会的工作用房、居民公益性服务活动用房，具体为社区党组织办公室、居委会办公室、党员活动室、社区警务室、儿童活动室、青少年活动室、老年人活动室、卫生计生服务站、社区服务站等用房。原则上建筑面积 ≤ 10 万平方米的，可结合实际需求选配社区用房的相关设施，无需配套居委会办公用房。
5. 邮政所：1 处，应设在人流集中的场所，便于车辆出入及识别；宜与其他非独立占地的社区公共设施组合设置。
6. 移交规定：配套设施建成后，按照《关于进一步加强居住小区公共配套服务设施规划、建设和移交管理的通知》（珠规建管〔2015〕11 号）、《珠海市人民政府办公室关于印发进一步加强住宅小区社区公共服务用房建设和管理工作意见的通知》（珠府办函〔2016〕2 号）规定，产权无偿归政府所有。

三、用地规划要求

1. 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》要求。与周边建筑间距应同时满足有关日照标准等规定。
2. 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。设计方案报审时应附有关各主管部门的书面意见。

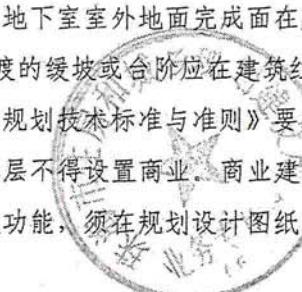
3. 本项目商业建筑面积占总建筑面积（计算容积率）不得小于 5%且不得超过 8%。
4. 本建设用地规划条件未作具体规定的，须按已批准实施的该片区控制性详细规划、现行《珠海市城市规划技术标准与准则》和国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。

四、城市设计规划要求

1. 用地内须做公共艺术空间设计，按绿地率的 10~15%或按用地面积的 3~5%提供公共艺术空间用地，应集中布局成块状形态，且必须至少有一面临街，若一面临街需按上限比例控制，若两面临街，可按下限比例控制；可结合配套公建筑设置，该空间必须对外开放，不得围合。
2. 为减少街道空间的压迫感，保证天际轮廓线的美观，同一地块内建筑布置宜高低错落，最低住宅建筑的高度不应小于最高住宅建筑高度的三分之二。
3. 应结合岭南建筑风格，塑造具有珠海东部滨海花园、西部滨江田园、南部海岛风情城市特色的建筑风貌。中心城区建筑主色调以淡雅、明快的浅色系和中性色系为主。
4. 沿山风貌敏感区内 60 米以下住宅和其他区域多层住宅建筑宜采用坡屋顶，屋面颜色应以低明度为主。
5. 鼓励本用地与周边相邻用地统一规划建设，统一规划建设的相邻用地间的相邻建筑红线可根据具体规划设计方案进行调整；地下室在产权界线明晰的基础上，可以相互连通。

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 1/2000 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，打印出图后须由市测绘院核准并盖章确认。
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。
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设计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》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. 在统一规划分期实施且部分已建成的住宅小区用地范围内，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并不得提高容积率、建筑密度，降低绿地率，改变公共配套设施的功能和位置。

7. 应在报建的总图中表示垃圾房、配电房、物业管理用房、社区用房等公共配套设施的位置。配电房建议独立设置，不得设在住宅正下方。
8. 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、物业管理、社区用房、环境卫生、夜景亮化等公建配套设施，应对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。
9. 超出多层建筑红线的地下室，临道路侧的，其外墙面距相邻道路边线的水平距离不小于对应道路等级的路边绿化带（市政管廊带）宽度再加1米。地下室超出多层建筑红线的部分，其室外地面完成面标高应与室外地坪规划标高、周边规划道路标高相协调，除山地建筑外，在满足地面排水要求的情况下，尽可能与周边规划道路标高基本持平。地下室室外地面完成面在建筑红线两侧有高差的，应以缓坡或台阶过渡（坡度均不大于30度），过渡的缓坡或台阶应在建筑红线以内。
10. 住宅建筑面宽应按照现行《珠海市城市规划技术标准与准则》要求进行设计。
11. 商业建筑须集中独立布局，多层住宅低层不得设置商业。商业建筑墙面须考虑广告位置。
12. 底层为商铺的住宅建筑，如需设置餐饮功能，须在规划设计图纸中明确标注。且应结合建筑单体设置永久烟道。
13. 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。
14. 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。
15. 凡需配置烟囱、水泵房、加压水池等设施，应设置在建筑物内或结合建筑物设置。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。
16. 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。
17. 应注重并进行第五立面的设计。
18. 应作景观分析及交通分析。
19. 新建十二层及以下住宅建筑（含别墅、宿舍）应当为全体住户配置太阳能热水系统，酒店以及其它设置热水系统的公共建筑应采用太阳能热水系统，将太阳能热水系统作为建筑有机组成部分，与建筑、结构、水电等专业设计同时进行，且同步施工、同步验收，同步交付使用。
20. 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”。
21. 本设计条件未作具体规定的，应按国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。

六、绿色建筑及建筑产业化指标要求

1. 本项目应按照《关于新建民用建筑全面实施绿色建筑标准的通知》（珠规建质〔2015〕151号）要求，达到相应的绿色建筑星级标准。设计单位应在设计文件中增加绿色建筑设计专篇，在施工图设计文件中应注明对绿色施工与建筑运营管理的技术要求。

3. 按照《珠海市住房和城乡规划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，该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。

七、海绵城市设计要求

1. 参照《珠海市海绵城市专项规划（2015-2020）》及《珠海市西部中心城区海绵城市示范区建设规划》落实海绵城市建设强制性指标，并按照市海绵城市专项工作领导小组办公室的具体要求执行。

八、市政规划要求

1. 充电桩要求：

- 1) 新建住宅配建停车位应按照国家标准100%预留充电基础设施建设安装条件，预留的充电接口应靠近充电车位。规划住宅小区电力负荷配置应按照25%的充电设施同时使用进行配电设施规划，配电设施随住宅小区同步建设。

2. 车行路口数量与位置：

- 1) 可开设车行路口1个。路口可在用地东北侧的创业路留出，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) 其他要求：交通影响评价工作事宜请以交通主管部门意见为准。

3. 给水、雨水、污水规划要求：

- 1) 给水接口：接创业路给水接口，并根据供水公司批准的供水方案设计。
- 2) 雨水接口：接创业路雨水系统。接入井位置及标高以实测数据为准。
- 3) 污水接口：接创业路污水系统。接入井位置及标高以实测数据为准。
- 4) 其他要求：污水管接口标高及位置须经水务主管部门认可。

4. 电力规划要求：

- 1) 向珠海供电局申请供电方案。方案批准后到我局备案，并申请供电线路路由方案。
- 2) 其他要求：高、低压线路全部采用电缆，埋地敷设。

5. 通信规划要求：

- 1) 按照光纤到户的要求，同步设计建设本项目用地内地下通信管道和建筑物内的配线管网、电信间、设备间等有线电视及通信设施；
- 2) 必须满足多家电信运营商平等接入、用户自由选择运营商的要求，从市政路边到设备间、再到电信间预埋4孔管道。
- 3) 其他要求：通信线路埋地接入。

6. 燃气规划要求：

- 1) 按照市燃气办要求办理；

7. 其他规划要求：

- 1) 室外地坪标高：参照邻近道路标高作方案报批；
- 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。

九、市政配套设施

1. 变配电房，设置 1~3 处，建筑面积约 \geq 120 平方米，不得设于地面首层以下，可独立式或附设式；
2. 电视、通信设备间，设置建筑面积 15 平方米~20 平方米，附设式；
3. 电信间，每 300 户设置建筑面积约 10 平方米~15 平方米/间，附设式；
4. 变配电房、电视、通信设备间、电信间上一层不应安排住宅。
5. 本项目的市政配套建设工程，应与建筑工程同步设计，同步报建。
6. 应设置公共环网室，有关公共环网室具体的建筑面积及位置请与供电局协商明确。

十、其他市政规划要求

1. 本规划设计条件无标注的严格按《珠海市平沙新城起步区及装备北区控制性详细规划》(珠府批〔2013〕18 号)等批准的规划实施。
2. 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。
3. 本条件是根据相关规定和规划重新核定的，属于“地字第（高栏港）2014-062 号”《建设用地规划许可证》的附件。在本用地上进行的新建、改建、扩建等建设项目须按本条件执行。本规划条件自发出之日起，超过两年未使用的，在使用前，应当向规划行政主管部门申请重新审核规划条件。

(以下为空)



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第(蓬烂第)2014-062

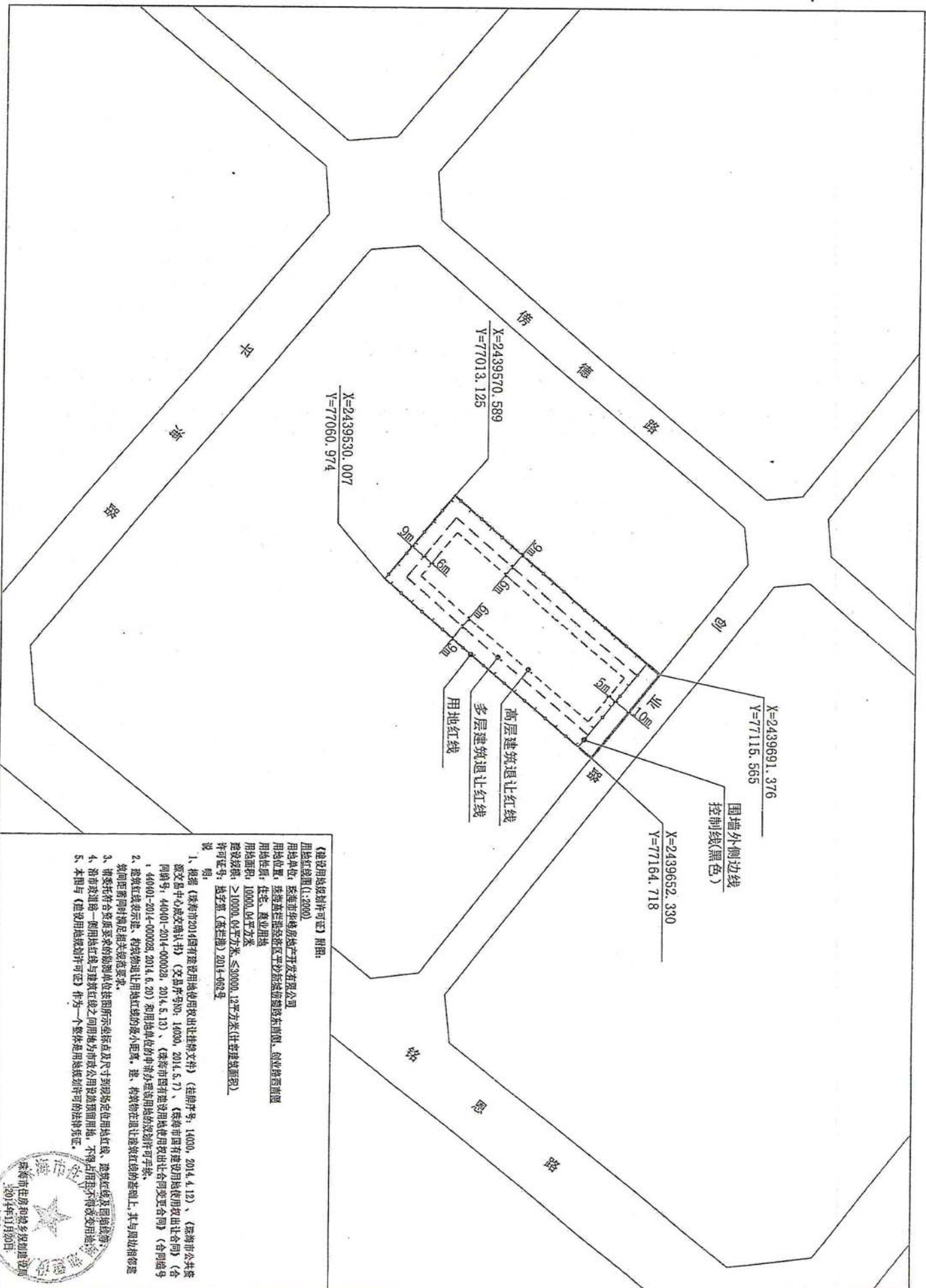
根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



用地单位	蓬莱市华峰房地产开发有限公司
用地项目名称	
用地位置	蓬莱市经济区平价新领售楼处东侧，企业路南侧
用地性质	住宅、商业用途
用地面积	10001.04 平方米
建设规模	>10000.04 平方米, ≤30000.12 平方米(计容建面)
附图及附件名称	附件：1、用地红线图 2、用地规划条件



《建设用地规划许可证》附件二

建设用地规划条件

政 规 划 要 求	<p>1、车辆出入：按创业路，具体做方案报批，路口向西及路口道路交叉口的建筑须符合《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。</p> <p>2、给水设计：按创业路给水系统，另根据珠海水务集团有限公司批准的供水方案设计。</p> <p>3、雨水设计：按创业路污水系统，接入井位置及标高以实测数据为准。</p> <p>4、其他要求：污水管接口标高及位置须经水务主管部门认可。</p> <p>1、电力：向“华”系用电户供电方案，方案批准后到供电局备案，并申请供电线缆路由。</p> <p>2、其他要求：高、低压线路全部采用电缆，埋地敷设。</p> <p>1、通信：接驳边规划市政管道，按照光纤到户的要求，同步设计建设本项目用地内地下通信管道和建筑物内的配线管网、电信间、设备间等有线电视及通信设施。</p> <p>2、其他要求：区内没电信管道，建筑物内按综合布线要求预埋通信管道，必须满足多家电信运营商平等接入，用户自由选择运营商的要求，从市政道路边到设备间、再到电信间预埋4孔管道。</p> <p>1、燃气：接周边市政燃气管道。</p> <p>室外地坪标高：参照邻近道路规划标高作方案报批。 场地排水：用地内自然排水沟渠采取有效的排水措施后方可填平。</p>
设 施 配 备 注	<p>注意：配电房、电视通信设备房上层不应安排住宅。本项目的市政配套建设工程，应与建筑工程同步设计，同步报建。</p> <p>1、本规划设计条件无标注的严格按《珠海市平沙新城起步区及装备北区控制性详细规划》（珠府批[2013]18号）等批准的规划实施。</p> <p>2、依据《珠海经济特区城乡规划条例》及《珠海市城市规划技术标准与准则》，规划有辅道快速路两侧设置7.5米绿带，无辅道快速路两侧设置25米绿带，36-50米宽主干路两侧设置10米绿带，24-40米宽次干路两侧设置7.5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。</p>

2014年11月20日

珠海市住房和城乡规划建设局

用地单位	珠海市华峰房地产有限公司	建设用地规划许可证号	地字第(高栏港)2014-062号
用地位置	珠海高新区平沙新城傍德路东 南侧、创业路西南侧	用地性质	住宅、商业用地
用地面积	10000.01 平方米	建筑规模	>10000.01 平方米, ≤30000.12 平方米(计容建筑面积)
规划控制指标	容积率 ≤2.0 ≤3.0	绿地率 ≥100m	≥35%
建筑限高			

建设要求
1. 项目建设项目在报审规划设计方案时, 应提交三份总平面图(总平面图应以珠高90坐标系和56黄海高程系等比例绘制, 且不可作平行移、旋转和裁切等技术处理), 其中一份总平面图须制作在1/500或1/2000现状地形图上, 如现状地形图属电子文件, 可在电子文件上绘制方案总图, 打印出图后须由市测绘院盖章并盖章确认。 2. 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。 3. 规划设计方案及施工图必须按照本设计条件中规定规划控制指标设计, 禁止突破规定的容积率等开发强度指标。 4. 规划设计方案应综合考虑周边环境、路网结构、公建与住宅布局、群体组合、绿地系统及空间环境等统筹考虑, 建筑物高度应错落有效, 构成一个完善的、相对独立的有机整体。 5. 如为进行方案设计招标的项目, 需达设计方案中标通知书, 中标方案及评审意见、新建高层报审设计方案的, 需作日照分析, 应满足周边现有住宅的日照要求, 若为住宅项目新建住宅按日照标准按照《关于珠海市城市规划技术标准与准则的补充规定》执行。所提交日照分析报告应明确户型分隔、日照分析软件名称和版本、所分析日期、时间段、高点及结论, 并加盖设计院图章及注明建筑层数。 6. 在统一规划分期实施且部分已建成的住宅小区用地位范围内, 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并不得提高容积率、建筑密度、降低绿地率, 改变公共配套设施的功能和位置。 7. 所有的开发项目, 在规划设计方案经我局批准之后, 需在项目用地现场和网上作“批后公示”; 房地产开发项目在实施过程中, 如有调整经已批准的规划设计方案, 需在项目用地现场和网上作“批前公示”。
2. 本项目商业建筑面积占总建筑面积(计算容积率)不得小于5%且不得超过6%。 3. 建筑物退让距离除满足建筑红线要求外, 与周边建筑间距应同时满足有关日照标准的规定。 4. 本设计条件未作具体规定的, 应按《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。 (以下空白)
3. 建筑物退让距离除满足建筑红线要求外, 与周边建筑间距应同时满足有关日照标准的规定。 4. 本设计条件未作具体规定的, 应按《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。 (以下空白)
5. 本设计条件未作具体规定的, 应按《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。 (以下空白)