

建设用地规划条件

(业务编号: H21-2024-0446)

中山市自然资源局

2024年12月12日



一、用地基本情况及规划控制指标

1. 申请单位： 中山市城市管理和综合执法局
2. 用地位置： 中山市东区街道桥岗社区
3. 用地测量图编号： D21ZHQ20230528
4. 详细规划： 中山市古香林片区控制性详细规划（2018）
5. 地块编码： E-09
6. 用地性质： A2 文化设施用地
7. 用地面积： 6094.99平方米
8. 计容积率建筑面积： 计容建筑面积(m²) ≤9142.485
9. 容积率： 容积率 ≤1.5
10. 建筑密度： 建筑密度(%) ≤50
11. 绿地率： 绿地率(%) ≥25
12. 建筑高度： ≤40米
13. 年径流系数控制率： ≥65%

可渗透地面面积比例： ≥60%

海绵城市应符合《中山市海绵城市建设技术导则（试行）》（中建通〔2023〕139号）等技术指引的要求。

14. 容积率、建筑密度、绿地面积、建筑高度计算按《中山市国土空间规划技术标准与准则》、《〈中山市国土空间规划技术标准与准则〉（2023版）部分内容的解释说明》（中山自然资函〔2023〕233号）要求执行。

15. 对符合条件自愿采用装配式建筑的项目，不计容面积奖励措施宜依据中山市《关于装配式建筑项目实施建筑面积扶持措施的通知》（中建通〔2021〕92号）执行。



二、地下空间

1. 使用性质： 地下车库

2. 用地面积： 6094.99平方米

3. 类型： 结建式

4. 总建筑面积： 21224.76平方米

负一层建筑面积： 5306.19平方米

5. 开发强度上限： 地下4层

6. 竖向利用深度： 浅层0-15米

7. 地下空间利用按《中山市地下空间开发利用管理办法》（中府规字〔2021〕2号）、《中山市国土空间规划技术标准与准则》执行；同时，应符合《中山市结合民用建筑修建防空地下室规定》要求。

8. 地下空间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，地下建筑退让按照附图最小退让距离进行控制。

9. 依据《中山市国土空间规划技术标准与准则》，相邻用地之间无规划道路时，用地双方经协商同意后，可在相邻用地边界连通地下室。涉及地下连通工程的，须确保连通工程的实施符合防火、通风、照明等有关规范要求。

三、停车泊位

1. 停车位的设置标准应不低于《中山市国土空间规划技术标准与准则》的要求。

2. 鼓励地下停车及停车楼停车。停车库（场）机动车出入口应设

在基地内部道路上，不宜直接与城市道路连接。

3. 电动汽车充电桩配套比例 $\geq 20\%$ ；按《中山市国土空间规划技术标准与准则》，新建项目的停车位应未建设充电桩的停车位全部预留充电设施建设安装条件（包括电力管线预埋和用电容量预留）。电力负荷配置应按照所有充电设施同时使用进行配电设施规划。

4. 配建的非机动车泊位不少于10%应设置充电插座并满足消防要求。电动自行车位属于非机动车位，非机动车停车位尺寸原则上按每车2.0m*0.8m计算，最高不得超过 2.0 平方米。

四、城市设计、风貌管控

1. 申请建设工程规划许可时，应提供总平面图、平面图、立面图、剖面图等图纸。

1) 总平面图标明建（构）筑物位置；地上、地下建筑外轮廓线；建（构）筑物功能；建筑物不同部分的高度、层数、最高点高度；建筑物正负零标高、室外地坪标高；建筑物出入口位置；建筑间距、退线距离；绿地位置；场地各出入口位置；围墙、大门位置；停车位位置、数量；经济技术指标表、公共服务设施一览表等。

2) 总平面图须制作在清晰的现状地形图上，应包括：海绵城市设计图、绿化景观设计图、交通组织分析图、竖向设计图等。

2. 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。

3. 竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外



地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。竖向设计应符合《城乡建设用地竖向规划规范》的要求。

4. 沿城市道路建筑退让范围内不得设置停车泊位。沿城市道路两侧建筑退让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。

5. 机动车出入口应开设在基地周边的相对低等级道路上；出入口之间的间距、与道路交叉口距离、与公交站点距离、缓冲段长度等应符合《中山市国土空间规划技术标准与准则》要求。

6. 建筑单体外立面及屋顶附加装饰物、构筑物，包括招牌、灯箱、建筑节能装备等的外形、尺度、色彩、位置应当与主体建筑的规划设计协调统一。如需设置玻璃幕墙，应采用低反射玻璃，降低对邻近建筑或周边环境的影响，并满足相关规范。沿街建筑立面上设置烟囱、空调室外机等设施时，应进行隐蔽与美化。建筑外墙门窗原则上不应设置防盗网，确需设置时，应统一设计、统一安装。窗的防盗网应安装在窗的内侧，阳台、走廊的安全防护设施不能超出阳台、走廊的外缘边线。阳台外露防盗网应采用不蚀材料制作，并加设应急逃生口。

7. 建筑风貌应符合《广东省城市与建筑风貌管控技术导则》（粤建节〔2023〕210号）的要求，应注重并进行第五立面设计。

8. 如需设置户外广告，按《中山市户外广告管理办法》（中山市人民政府令第12号）、《中山市户外广告设置专项规划（2020-2035）》要求执行，在办理建设工程规划许可同时考虑并预留。

五、备注

1. 申请建设工程规划许可、规划条件核实应符合《建设工程电子报批工作机制管理规定》（中规通〔2016〕31号）、《中山市工程建设项目联合测绘成果质量审查实施方案》（中山自然资测信〔2024〕4号）的要求（项目编号：282023110133）。
2. 《建设用地规划条件附图》（编号:H21-2024-0446），本《建设用地规划条件》含附图，两者具有同等法律效力，不可分割使用。
3. 本《建设用地规划条件》确定后一年内国有土地使用权未划拨、出让的，再次划拨、出让前，须重新申请办理。
4. 作为国有建设用地土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书的附件，不可分割使用。
5. 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。
6. 本《建设用地规划条件》未作具体规定的，须按已批准实施的国土空间规划、《中山市国土空间规划技术标准与准则》和国家、省、市政策、规范及标准执行。尤其特别注意以下方面：建筑退让及间距、综合防灾、供水、排水、电力、电信、燃气、供热、通信等市政管线与城市管网的接驳、装配式建筑、绿色建筑等。

