

用地规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 龙穴岛南沙保税港区龙穴大道东侧 (详见建设用地规划红线图)。

(二) 用地性质: 一类仓储物流用地 (W1)。

(三) 总用地面积 239153 平方米。

二、规划经济技术指标及建筑要求

(一) 容积率: ≥ 2.0 , 且 ≤ 4.0 (按 239153 平方米面积计算)。

(二) 建筑密度: $\geq 30\%$ (按用地面积 239153 平方米计算)。

(三) 绿地率: $\leq 20\%$ (按用地面积 239153 平方米计算)。

(四) 建筑层数及限高: 建筑高度不超过 40 米。

(五) 建筑间距规定: 按照《广州城乡规划技术规定》第三十五条要求执行。

(六) 建筑退让规定: 按照《广州城乡规划技术规定》第三十六、三十七条要求执行。

三、公建配套项目要求

项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得大于总用地面积的 7% 或总建筑面积的 14%。鼓励行政办公及生活服

务设施集中布局，严禁建造商品住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

四、道路交通规划要求

(一) 规划控制道路：地块北侧为红线宽度 20 米的规划路。

(二) 出入口控制要求：主要出入口距主干道交叉口不得小于 70 米，距次干道交叉口不得小于 50 米。

(三) 车位控制要求：根据《广州市建设项目停车配建指标规定》配建机动车泊位。

五、竖向标高要求：

建筑室外地坪满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，并不少于 7.8 米；建设项目应采用雨污分流系统，具体设计方案应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》、《广州市海绵城市建设技术指标体系（试行）》等规定的要求。

六、规划方案的布局及城市景观要求：

(一) 规划方案应布局合理，功能分区明确。

(二) 规划方案应符合南沙区城市规划、中国(广东)自由贸易试验区南沙新区片区海港区块建设实施方案的要求。处理好空间布局与环境景观和人、车出入组织的关系，特别

是注意和周围环境有机协调，体现南沙地方特色。

（三）建筑设计必须符合中华人民共和国现行建筑设计规范和广州市城市规划管理有关规定。

七、专项规划要求：

规划方案及建筑方案如涉及到公安消防、环保、卫生、水利、电力、交通等问题，应符合各专项规划要求。

八、附加说明：

（一）本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

（二）地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。

（三）根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此规划条件后，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效。

附件：建设用地规划红线图