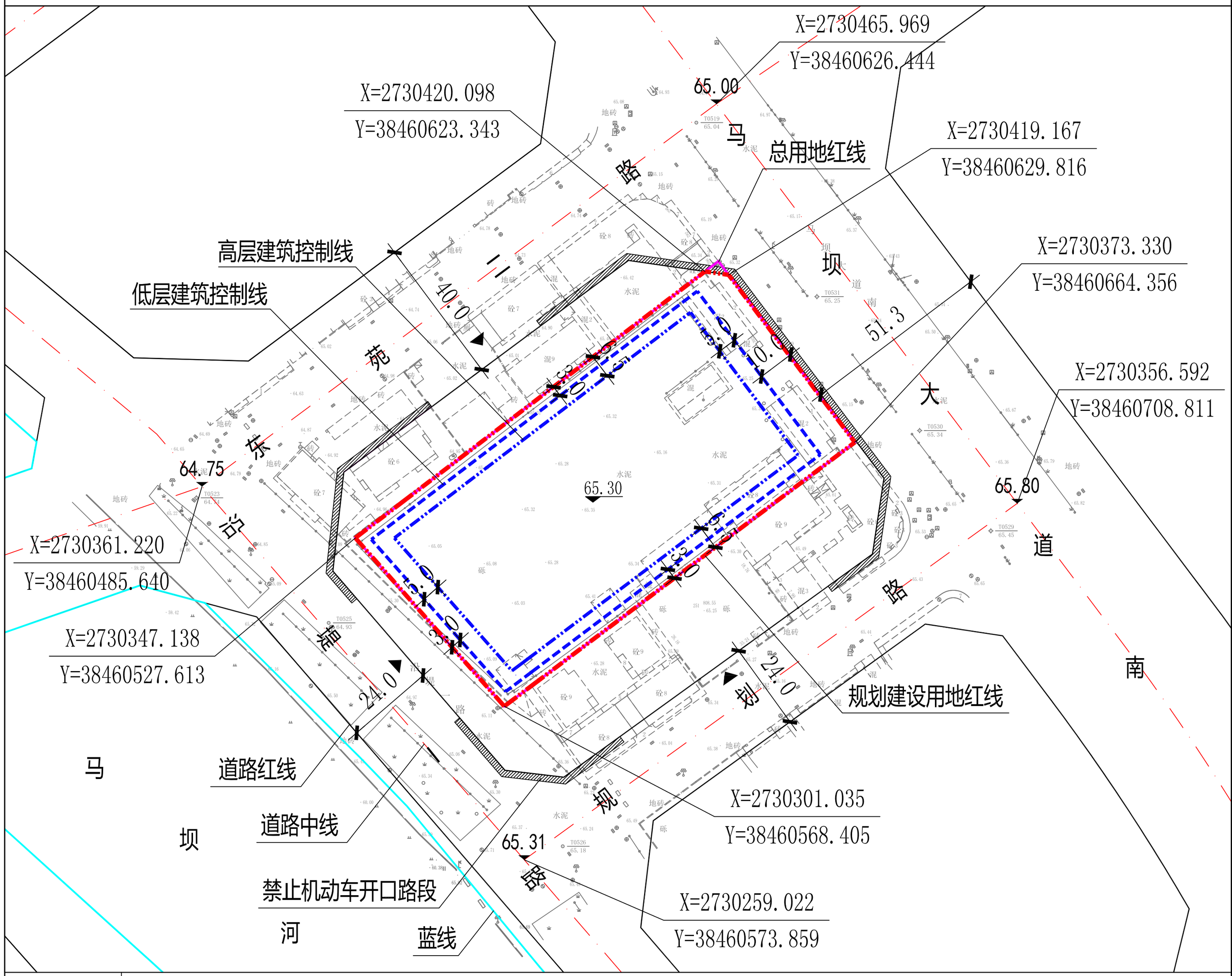
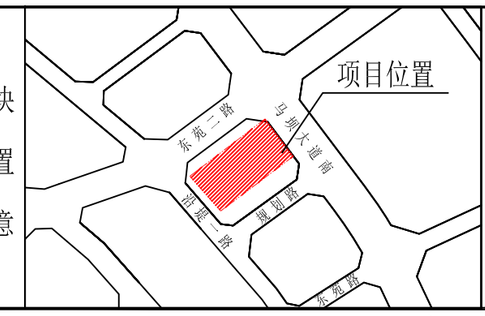
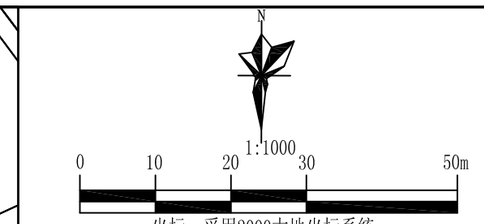
韶关市曲江区QJ0603A-13-1号地块规划条件



地块位置示意





坐标：采用2000大地坐标系统
高程：采用1985国家高程基准
标注：图中尺寸标注以米为单位

配 套 设 施

类 别	序号	项目名称	数量	用地面积(m²)	建筑面积(m²)
教 育	1	幼儿园			
	2	小 学			
医疗卫生	3	社区卫生服务中心(或社区卫生服务站)			
文化体育	4	文化活动中心或文化活动站			
	5	居民健身设施	见备注	见备注	见备注
商业设施	6	生鲜超市			
社区服务	7	社区公共服务用房			
	8	物业管理用房	1处		每处≥50m²
	9	邮件快递送达室	1处		每处≥10m²
	10	养老设施	1处		每百户≥15m²
市政公用及其他	11	公共厕所	见备注	见备注	见备注
	12	再生资源回收点			
	13	生活垃圾收集点\垃圾转运站	见备注	见备注	见备注
	14	停 车 位	见备注	见备注	见备注

备 注

1）应按照室内建筑面积不低于0.1m²/人或室外用地面积不低于0.3m²/人的标准配建居民健身设施，可结合绿地统筹布置，应设置相应健身器材。
3）应按照《广东省人民政府办公厅关于加快推进养老服务发展的若干措施》（粤府办〔2019〕23号）配建养老设施，权属及其实物应无偿移交政府。
4）应按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房，权属及其实物属全体业主共同共有。
5）应按建筑面积不小于10m²标准设置1处邮件快递送达室（设置在地块出入口或结合物业管理用房设置；权属及其实物属全体业主共同共有）。
6）应按《城市居住区规划设计标准》设置服务地块内部的公厕，权属及其实物属全体业主共同共有。
7）应结合项目总平面规划，并按《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点。
8）应按照《韶关市城乡规划技术管理规定》的标准配建机动车停车位，并按照《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》粤发改能电〔2016〕691号规定设置充电基础设施。结合项目实际配建非机动车停车位。
9）以上须移交的配建设施，移交标准以各配建设施按收单位意见为准。

规 划 控 制 要 求

退让及建筑间距
1）退让距离应符合图示标注要求，其具体退让距离和建筑间距尚应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及水体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求，并在建设工程设计方案审查时核定。
2）建筑物地下室边线原则上不得超出低层建筑控制线且退让规划建设用地红线不应小于5米，按此退让要求确有困难的，应采取技术安全措施和有效施工方法，经相应施工技术论证部门评审通过，并由原设计部门或具有相应资质等级设计单位签章认定后，其退让距离可适当缩小。本规划条件已明确地下室边线的按本规划条件执行。
3）当相邻地块为同一权属人时，该相邻地块间的建筑控制线可取消，但建筑物不得超出各自的规划建设用地红线。

道路及工程管线
1）地块内部路网系统应与城市道路交通系统有机衔接，确保交通顺畅和交通安全。
2）地块内部路网与城市道路相接处的变坡起止线不应超出规划建设用地红线。
3）因临路一侧基地面宽限制而导致出入口设置受限制的，消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。
4）工程管线及设施应包括给水、排雨水、排污水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。
5）工程管线应进行地下敷设；项目自用管线不得超出规划建设用地红线；排水应采用雨、污分流制。
6）各类工程管线及设施应与相应的城市市政管线及设施进行驳接，并达到正常、安全使用要求。

建筑布局形态及建筑风貌
1）建筑布置应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素。
2）建筑立面造型设计要简洁大方，具有时代风貌和地方特色。
3）当住宅建筑高度大于24米时，建筑主体连续面宽不得超过60米。

公共空间系统
1）应统筹庭院、街道、公园及小广场等公共空间，形成连续、完整的公共空间系统。
2）绿地及绿化建设应能绿则绿，充分利用原有树木、水体，采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式，并结合绿地综合布置亭、雕塑、花架、游乐设施和健身设施，丰富绿地景观。
3）临城市道路侧设置的围墙应采用通透景观式，且退让城市道路红线或规划建设用地红线不应小于1.5米，该退让空间应作为绿化建设。项目出入口设置的值班室（门卫室）可超出建筑控制线但不得超出围墙线，且建筑面积不得大于15m²。
4）结合项目实际作好夜景照明和建筑物泛光照明，丰富城市夜景观。
5）应按相关规定设置无障碍设施，并与城市无障碍设施相连接。
6）利用建筑退让空间设置停车位的，停车位与城市道路红线之间应设置不小于2米宽度的绿化隔离带。

其他要求
1）应按政策规定要求配建保障性住房。
2）住宅建筑应按规定设置光纤到户设施和邮政信箱设施。
3）三旧改造、绿色建筑、装配式建筑、建筑节能和海绵城市建设等应符合国家、省、市相关政策规定和行业管理部门要求。
4）应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。
5）地块周边有加油站（加气站）、危险化学品、易燃易爆品等的，应按规定设置相关安全防护设施。
6）各项建设除应符合本规划条件已明确的要求外，尚应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。
7）各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。
8）本规划条件纸质蓝图一式三份。

图 例

总用地红线 | 规划建设用地红线 | 低层建筑控制线 | 高层建筑控制线 | 建议场地标高 | 蓝 线
规划道路 | 道路设计标高 | 禁止机动车开口路段 | 建议机动车出入口位置 | 尺寸标注 | 坐标标注

主要规划指标

序 号	地块编号	规划用地性质	总用地面积（m²）/ 规划建设用地面积（m²）	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	建筑高度（m）	规划指标说明
地块一	QJ0603A-13-1	二类居住用地（R2）（兼容商业服务业设施用地B）	7564.1 / 7553.3	1.5-2.5	≤30%	≥25%	≤60	1)容积率、建筑密度、绿地率等规划指标以规划建设用地面积为计算基数。 2)总用地面积7564.1m²,其中代征用地面积为10.8m²。 3)地块内商业(含配套设施中的商业设施）计容建筑面积占地块总计容建筑面积比例为≥5%且≤10%，住宅（含配套设施中的非商业设施）计容建筑面积占地块总计容建筑面积比例为≤90%。

业 务 号	韶规设字第20210020号	电子印章	
出 具 机 关	韶关市自然资源局		
出 具 时 间	2021年6月1日		
时 效	本规划条件从出具时间之日起1年内未完善该地块土地手续的，本规划条件自动失效。		