韶关市自然资源局

关于韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块的规划条件

韶关市土地储备中心：

依你单位申请，经对照《韶关市芙蓉新城及江湾片区控制性详细规划（修编）》（韶府复〔2024〕88号，2024年12月11日批准），现出具韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块规划条件如下：

一、韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块主要控制指标如下：

1.规划建设用地面积：35777 ㎡；

2.用地性质：城镇住宅用地（0701）；

3.容积率：1.0＜FAR≤2.0；

4.建筑密度：BD≤30%；

5.绿地率：GR≥30%；

6.建筑高度：H≤80m。

容积率、建筑密度、绿地率等指标计算以规划建设用地面积为计算依据。

二、地块建筑间距、建筑退后红线及其他要求详见韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块规划条件附图（韶规设字第[2025]037

号）。

三、该地块如在权属、土地利用规划和年度供地计划等方面存在问题或异常情况，请及时函告我局和相关单位。

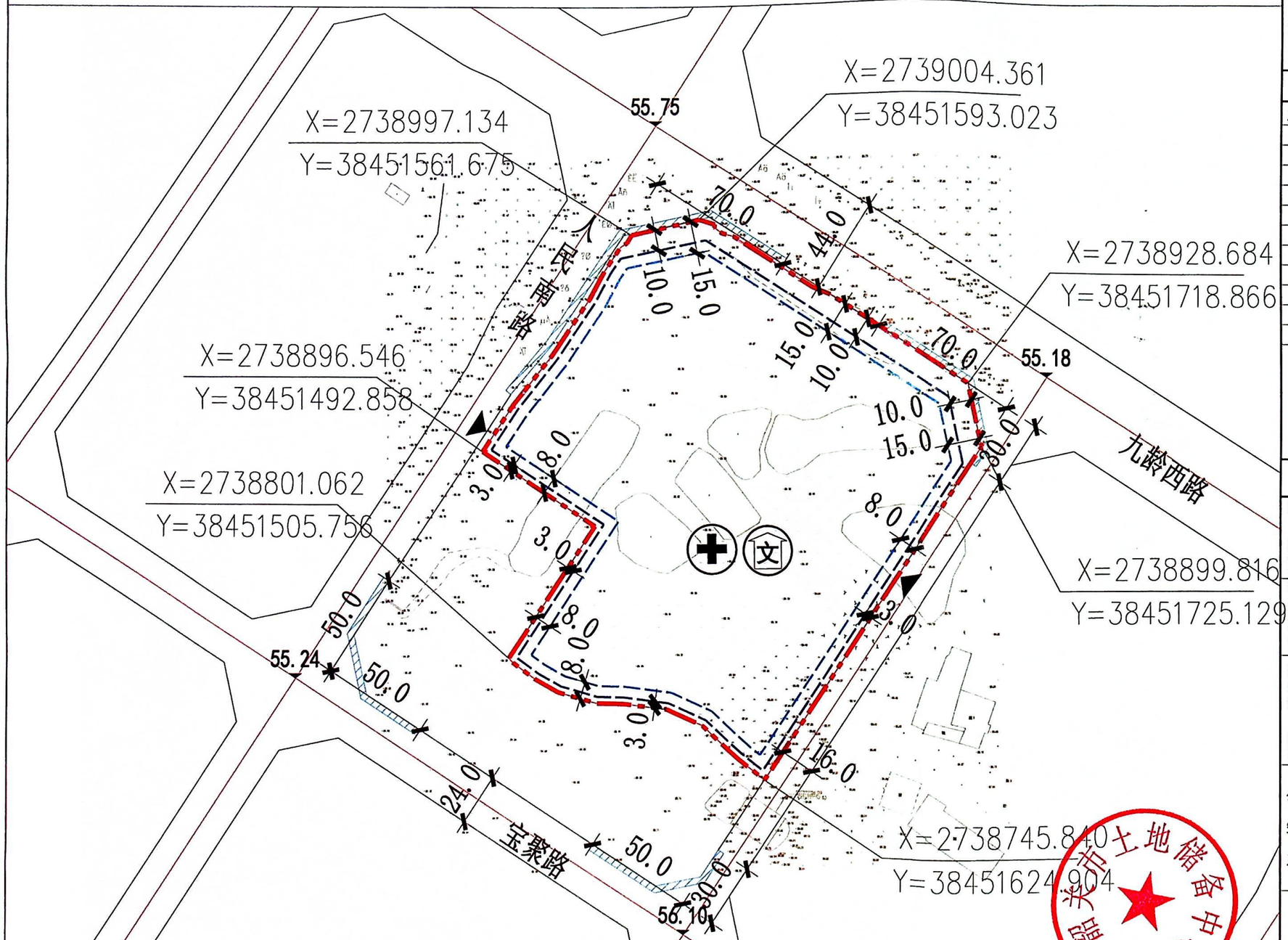
四、本规划条件正式出具之日起1年内未完善该地块的土地手续时，本规划条件将自动失效。

韶关市自然资源局

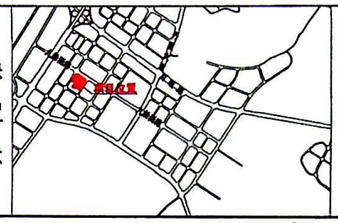
2025年10月28日

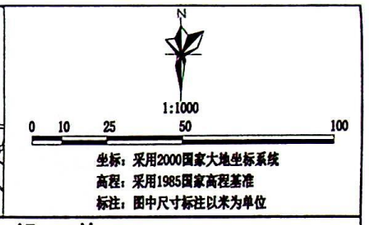
（联系科室：详细规划科　电话：0751-8963334）

韶关市SG-WJ-04-06-0401号地块规划条件附图



地块位置示意





坐标：采用2000国家大地坐标系统
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

序号	项目名称	数量	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	备注
1	社区卫生服务中心	1处		≥600m²	1）地块应按照《广东省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（粤府〔2015〕76号）或行业主管部门要求配建居民健身设施，可结合邻地统筹布置，应设置相应健身器材。 2）地块应按照《广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅关于进一步加强涉老设施规划建管和用地保障的通知》（粤自然资函字〔2022〕3号）、《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省民政厅 广东省自然资源厅关于加强城市居住区涉老设施全龄化规划建设及涉老业用管理的通知》（粤建规函〔2024〕782号）、《关于进一步提升住宅小区配建社区养老服务设施工作的通知》（韶民发〔2022〕210号）等或行业主管部门要求配建养老设施，权属及其实物移交给行业主管部门有关规定执行。 3）地块应按照《广东省物业管理条例》或行业主管部门要求配建物业管理用房，权属及其实物移行业主管部门有关规定执行。 4）地块应按《城市居住区规划设计标准》或行业主管部门要求设置生活垃圾收集点和再生资源回收点，以每处用地面积不小于9m²标准设置再生资源回收点，各地块应分别按建筑面积不小于10m²标准设置1处邮件快递送达室，权属及其实物移行业主管部门有关规定执行。 5）地块应按《城市居住区规划设计标准》设置服务地块内邮助全国，每处建筑面积不小于20m²，权属及其实物移行业主管部门有关规定执行。 6）配电房与开闭所应按供电部门要求建设，并以每处建筑面积不小于50m²标准设置配电房，权属及其实物移行业主管部门有关规定执行。 7）地块应按照《韶关市城乡规划技术管理规定》配建机动车停车位，并按政策规定和技术标准空地机动车停车位。 8）充电基础设施应按照《广东省电动汽车充电基础设施运营管理办法》等文法第电（2018）697号规定或行业主管部门意见执行，并符合韶关市《关于进一步明确并规范全市电动汽车充换电基础设施合管理及相关工作的通知》（2022）要求。 9）以上强制交的配建设施，移交标准以各配建设施接收单位意见为准。
3	居民健身设施	见备注			
4	养老设施	见备注		见备注	
5	物业管理用房	见备注		见备注	
6	再生资源回收点	见备注	见备注		
7	生活垃圾收集点	见备注			
8	邮件快递送达室	见备注		见备注	
9	公共厕所	见备注		见备注	
10	配电房	见备注		见备注	
11	停车位	见备注			

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离应符合安全、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。 2）建筑物地下室边线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，并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。 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。 4）幸福市政道路一侧的建筑退让规划建设用地红线距离，如建筑与规划建设用地红线的朝向属次要朝向，高层建筑最小退让距离可≥4.5m。
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交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。 5）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衔接，并达到最低安全使用要求。 6）地块若需在幸福市政道路一侧设置出入口，开口前须征得相关权属人同意。
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，住宅建筑主体（塔楼）应以点式建筑为主，控制板式建筑，避免形成“屏风效应”。 2）建议采用现代建筑风格；建筑立面设计要简洁大方，充分利用直实对比设计手法，具有时代风貌和地方特色；临周一侧建筑需做应退道有致、高低错落，避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面，丰富建筑屋顶及天际轮廓线；建筑天际线、轮廓线要与美带山脉协调。 3）结合使筹本地块与周边道路的交通衔接，确保交通安全和交通顺畅；若地块周边城市道路建设时涉及港湾式公交站及交叉口展宽等的，地块权属人应予以支持配合。 4）结合建筑物退退、高低错低和广场、建筑小品等综合统筹城市街道空间设置，为市民提供丰富的开放公共活动空间。
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、宽敞的公共空间系统。 2）应充分合理利用场地内外的地形地貌、地质条件，在地形高差相对较大区域，可采用台地布局形式，并结合建设时序结合平衡土石方挖填、防护设施的工程量，以避免高深、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的，应采用植被坡地或其他景观艺术方式处理等。 3）绿地及绿化建设应能耐荫耐，可充分利用原有树木、水体，采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式，并结合绿地结合布置园林小景、游乐设施和健身设施，丰富绿地景观。 4）临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不应小于1.5米（不得超出规划建设用地红线），该退让空间应作为绿化建设。地块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。 5）地块周边有山体或水体的，应设置做执构和防供景观等安全防护设施。 6）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。 7）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。
其他要求	1）项目建设中应按相关行业主管部门要求，严格保护历史文化遗产和古树名木。 2）充电基础设施应按照《广东省电动汽车充电基础设施运营管理办法》等文法第电（2018）697号规定、行业主管部门最新相关政策文件规定或行业主管部门意见执行。 3）绿色建筑、低能式建筑、建筑节能、海绵城市建设和超高层建筑设置管理、建筑分类收集、能效规理、电动自行车集中停放场所和充电基础设施及电动汽车充电基础设施等，应地块权属部门最新相关政策文件或行业主管部门意见执行。 4）根据《广东省城市设施规划管与保护规定》、区域供基站专项规划、通信行业主管部门要求等，地块内应自预留移动通信设施的建设空间、通信机房、用电容量及其配套管道，并满足相关专业技术规范要求。 5）应按规定综合统筹考虑应急避难场所、或救通道等。 6）地块周边静及军事用地等特殊管制地界的，用地单位在后续编制建筑设计方案环节，应征求并满足相关行业主管部门有关规划及限高管控要求。 7）项目建设中涉及国制定矿产资源处置方案的，用地单位应按有关政策规定征管相关行业主管部门审批。 8）用地单位编制项目设计方案时，涉及地块周边现状及规划道路技术系统特殊管理通让、护施工程建设要求等，应征求并满足本务行业主管部门及建设单位的要求。 9）地块涉及现状电力塔倍设施、地下管网、通讯光缆、河道堤岸、以及规划市政设施需迁改的，用地单位应征求相关权属部门、行业主管部门或建设单位意见，并明确迁改实施主体。 10）规划留置用地红线中市政道路已预留的配套各专业市政支管，用地单位应于以前提供不得影响其使用功能。 11）地块涉及场地平基、管线护坡挡墙及建设用地红线范围内配套道路等基础设施，用地单位应按要求明确实施主体。 12）地块开发建设不得影响周边已建现场排输、各专业市政管线、及其他设施的正常使用功能。 13）若因配套设施等公共设施设计与主管部门意见不一致，以主管部门意见为准。

图例

规划建设用地红线　低多层建筑控制线　115.00 建议场地标高　坐标标注　机动车禁止开口路段　社区卫生服务中心

107.00 道路设计标高　高层建筑控制线　12.0 尺寸标注　规划道路　建议机动车出入口　文化活动站

主要规划指标

地块编号	规划用地性质	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
SG-WJ-04-06-0401	城镇住宅用地(0701)	35777	1.0<FAR≤2.0	≤30%	≥30%	≤80	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、地块内的商业（含配套公共服务设施中的商业设施）计容建筑面积占地块总计容建筑面积比例≤3%，住宅（含配套公共服务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≤97%。

韶关市自然资源局 规划设字第（2025）037号 电子

业务号　韶规设字第（2025）037号

出具机关　韶关市自然资源局

出具时间　2025年10月28日

本图需另加盖韶关市自然资源局业务章方为有效批件