

仁化县自然资源局

仁化县 丹霞街道龙井新村西侧体育馆项目

地块 规划设计条件书

根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《仁化县国土空间总体规划（2021-2035年）》及该片区相关规划，经审查研究，我局现提出仁化县 丹霞街道龙井新村西侧体育馆项目地块 规划设计条件如下：

一、用地规划要求

A 地块主要技术经济指标：

- 用地面积：5213.63 m²；
- 用地性质：体育用地；
- 容积率：≤1.5；
- 建筑密度：≤60%；
- 绿地率：≥15%；
- 商业比例：≤15%；
- 建筑高度：≤24m。

B 地块主要技术经济指标：

- 用地面积：3984.99 m²；

2、用地性质：体育用地；

3、容积率： ≤ 1.5 ；

4、建筑密度： $\leq 60\%$ ；

5、绿地率： $\geq 15\%$ ；

6、商业比例： $\leq 15\%$ ；

7、建筑高度： $\leq 24\text{m}$ 。

(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、建筑管控及总体布局规划要求

1、建筑间距、建筑退后红线及其它各种规划控制线应满足规划条件附图要求（详见仁规[2025]043号），其具体退让距离和建筑间距应符合安全、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、建筑应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求，并结合城市设计和现行相关法规规定等要求；

3、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，并结合建设时序综合平衡土石方挖填、防护设施的工程量，以避免高填、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的，应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等；

4、地块周边如有加油站(加气站)、危险化学品、易燃易爆

品等，应按规定设置相关安全防护设施。

三、交通规划要求

1、机动车停车位按照 0.8 个停车位/100 平方米建筑面积的标准配置，并须按政策规定和技术标准配建非机动车停车位；充电基础设施应按照《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》粤府〔2018〕46 号规定执行；

2、地块出入口位置应结合周边地块进行设置，地块出入口和交通规划组织应避免对周边现状道路产生干扰；

3、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；

4、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；

5、地块内部道路宽度、转弯半径应符合相关规范要求。

四、公共空间系统要求

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、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，并结合建设时序综合平衡土石方挖填、防护设施的工程量，以避免高填、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的，应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等。

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。

4、地块周边有山体或水体的，应设置截洪沟和防洪堤坝等安全防护设施。

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、应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。

7、结合项目实际做好夜景照明和建筑物泛光照明，丰富城市夜景观。

五、工程管线规划要求

1、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，排水应采用雨、污分流制；

2、工程管线应进行地下敷设；项目自用管线不得超过规划建设用地红线；

3、各类工程管线及设施应与其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。

六、其它要求

1、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；

2、应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等；

3、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；

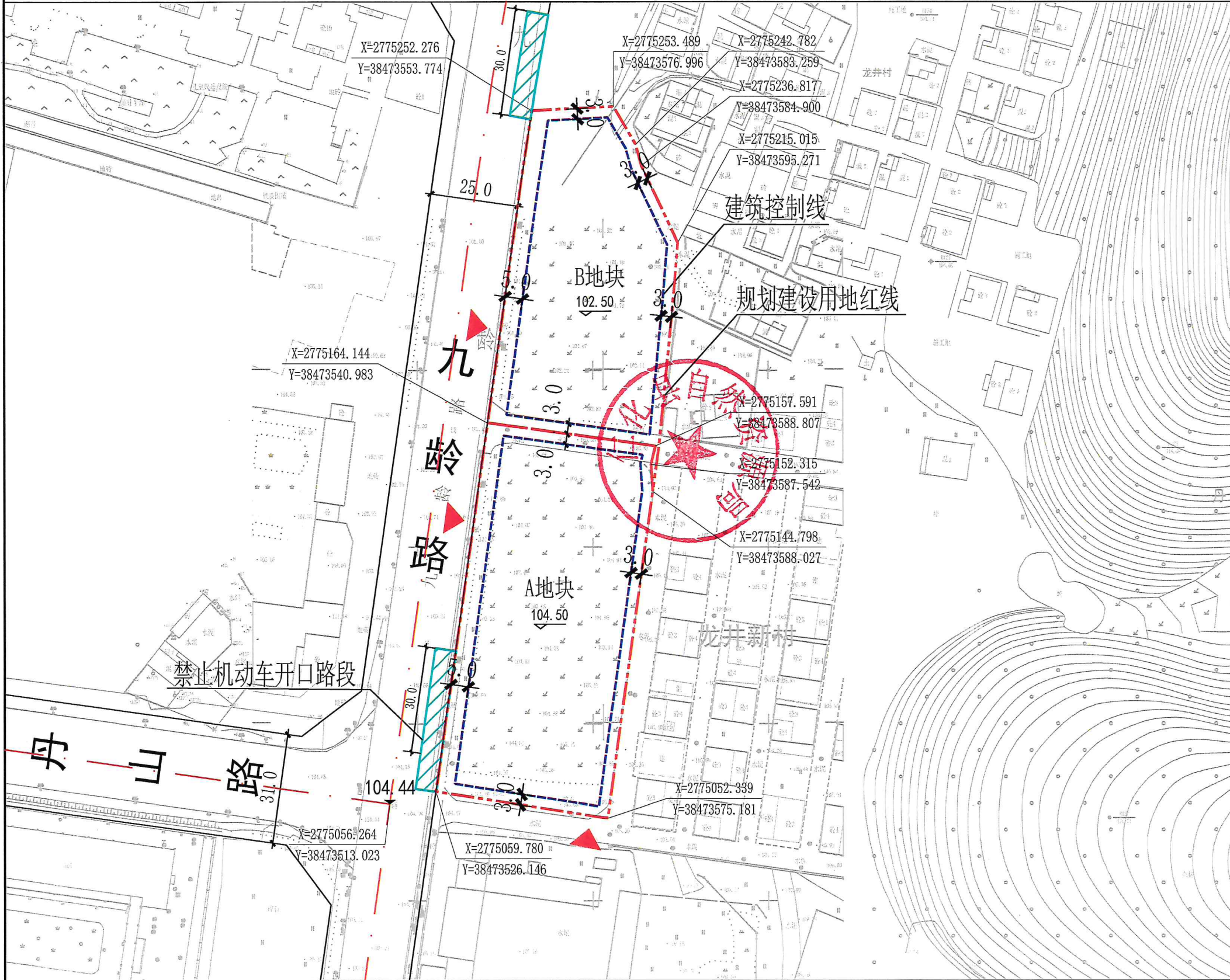
4、各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定；

5、建设单位和设计单位必须按照规划设计条件书及附图的要求编制总平面图（修建性详细规划）和规划设计方案报我局审批；

6、本规划设计条件书中未注明的相关要求按国家有关法律、法规和技术规范执行。



仁化县丹霞街道龙井新村西侧体育馆项目地块控制性详细规划



主要规划指标	图例								
	序号	规划用地性质	规划建设用地面积(㎡)	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	商业比例	建筑高度(m)	规划指标说明
	A地块	体育用地(0805)	5213.63	≤1.5	≤60%	≥15%	≤15%	≤24	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) 各地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用。
	B地块	体育用地(0805)	3984.99	≤1.5	≤60%	≥15%	≤15%	≤24	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) 各地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用。

地块位置示意

地块位置

0102040m

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

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,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盖章认定后,其退让距离可适当缩小。本控制性详细规划已明确地下室边线的技术控制性详细规划执行。 3) 当相邻地块为同一权属人或取得相邻地块权属人同意时,项目地块与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) 因临路一侧基地地面受限而导致出入口设置受限的,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、雨水、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对接,并达到正常、安全使用要求。
建筑形态及建筑风貌	1) 建议采用现代建筑风格;建筑立面设计要简洁大方,充分利用虚实对比设计手法,具有时代风貌和地方特色;临路一侧建筑裙楼应进退有致,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;建筑物不宜采用大面积高纯度、高彩度的色彩,建筑主体应突出地方文化元素和地域自然景观。
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) 应充分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,并结合建设时序综合平衡土方挖填、防护设施的工程量,以避免高填、深挖。地块与城市道路及相邻公共空间有较大高差的,应采用缓坡绿地或其他景观艺术方式处理等。 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。 4) 地块周边有山体或水体的,应设置截洪沟和防洪堤坝等安全防护设施。 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) 应按规定综合考虑应急避难场所、疏散通道等。 7) 结合项目实际做好夜景照明和建筑物泛光照明,丰富城市夜景。
其他要求	1) 应按照0.8个停车位/100㎡建筑面积标准配建机动车停车位,并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位;充电基础设施应按照《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号规定执行。 2) 5G通信配套设施及室内分布系统、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。 3) 应按规定综合考虑应急避难场所、疏散通道等。 4) 地块周边涉及现状及规划水系,用地单位编制项目设计方案时涉及具体河段管理退让、护堤工程及其具体建造形式的,用地单位应征求并满足水务行业主管部门的要求。 5) 地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、河涌暗渠、以及隐蔽市政设施需迁改的,应征求相关行业主管部门意见,并明确迁改实施主体。 6) 地块涉及场地平整、设置护坡挡墙及建设周边配套道路等基础设施的,应按要求明确实施主体。 7) 涉及地块周边现状排水沟渠的,土地储备部门及用地单位应征求并满足住管及相关行业主管部门意见,并保障该排水沟渠完整顺畅,不得影响其使用功能。 8) 地块开发建设不得影响周边已建道路桥涵、各专业市政管线及其附属设施等使用功能。 9) 各项建设应符合本控制性详细规划已明确的要求外,尚应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。 10) 各行业管理部门有要求的,应同时遵从其相关规定。

业务号

仁规[2025]043号

组织编制机关

仁化县自然资源局

编制单位

韶关市规划市政设计研究院有限公司

出具时间

2025年9月23日

时效

本控制性详细规划从出具时间之日起1年内未完善地块土地手续的,本控制性详细规划自动失效。

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称: 韶关市规划市政设计研究院有限公司

业务范围: 业务范围不受限制

资质证书编号: 自资规甲字(2240514号)(甲级)

有效期至: 2025年12月31日