

新丰县自然资源局

关于新丰县中心城区 SG-XF-06-01-0804 号地块的规划条件告知书

新丰县土地储备中心：

你中心拟将新丰县中心城区 SG-XF-06-01-0804 号地块进行出让，现我局按照地块所在中心城区控制性详细规划及新丰县政府关于该地块出让的相关要求，对拟出让用地出具规划条件如下：

一、主要控制指标要求：

1. 土地使用性质：二类工业用地（100102）；
2. 规划建设用地面积合计：47145.44 平方米，用地地界、分地块面积等详见“宗地图”；
3. 容积率： $1.0 \leq FAR \leq 3.0$ ；
4. 建筑密度： $30\% \leq BD \leq 60\%$ ；
5. 绿地率： $GR \leq 15\%$ ；
6. 建筑高度： $H \leq 24m$

二、其他要求：

1. 地块内的行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%，严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

2. 地块内应根据工业项目性质、生产工艺流程进行合理功能分区布局，内部道路宽度、转弯半径应符合工业项目运输车

辆要求。

3. 地块的开发强度还须符合《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》的要求。

4. 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。

5. 当相邻地块为同一权属人时，相邻地块间的建筑控制线可取消。地块若需在非临市政路一侧开口，开口前需征得相关权属人同意。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。

6. 地块配建机动车停车位数量参照《韶关市城乡规划技术管理规定》，并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位；充电基础设参照《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。

7. 用地内排水应采用雨、污分流制；各类工程管线接驳需与相关管理单位申请，确定管线规格与位置，避免重复开挖。

8. 地块内新建建筑和现状建筑的改、扩建都必须在建筑控制线范围内，超出、超占建筑控制线的建筑只能维持现状。

9. 地块竖向设计应参照周边市政及周边场地标高确定本地块的竖向标高，注意与周边用地的合理衔接。

10. 地块内地形存在一定高差，因工程设计需要，场地保留现状施工高程，地块按现状交付，内部高差不作平整。土地竞得人应根据地形高差情况开展项目设计。

11. 土地竞得者须按地块规划条件要求向新丰县自然资源局报送规划设计方案，包括但不限于总平面规划图、竖向规划

图、道路交通系统规划图、场地剖面图、规划说明书及建筑单体相关图纸（上述文件包括纸质及对应电子文件），项目按审批后的规划设计蓝图办理工程建设相关手续。

12. 本地块规划建设还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准和本地块规划条件附图要求。

13. 本规划条件告知书和本地块规划条件附图从出具时间之日起 1 年内未完成该地块供地手续的，本规划条件告知书和本地块规划条件附图自动失效。



宗 地 图

单位：m

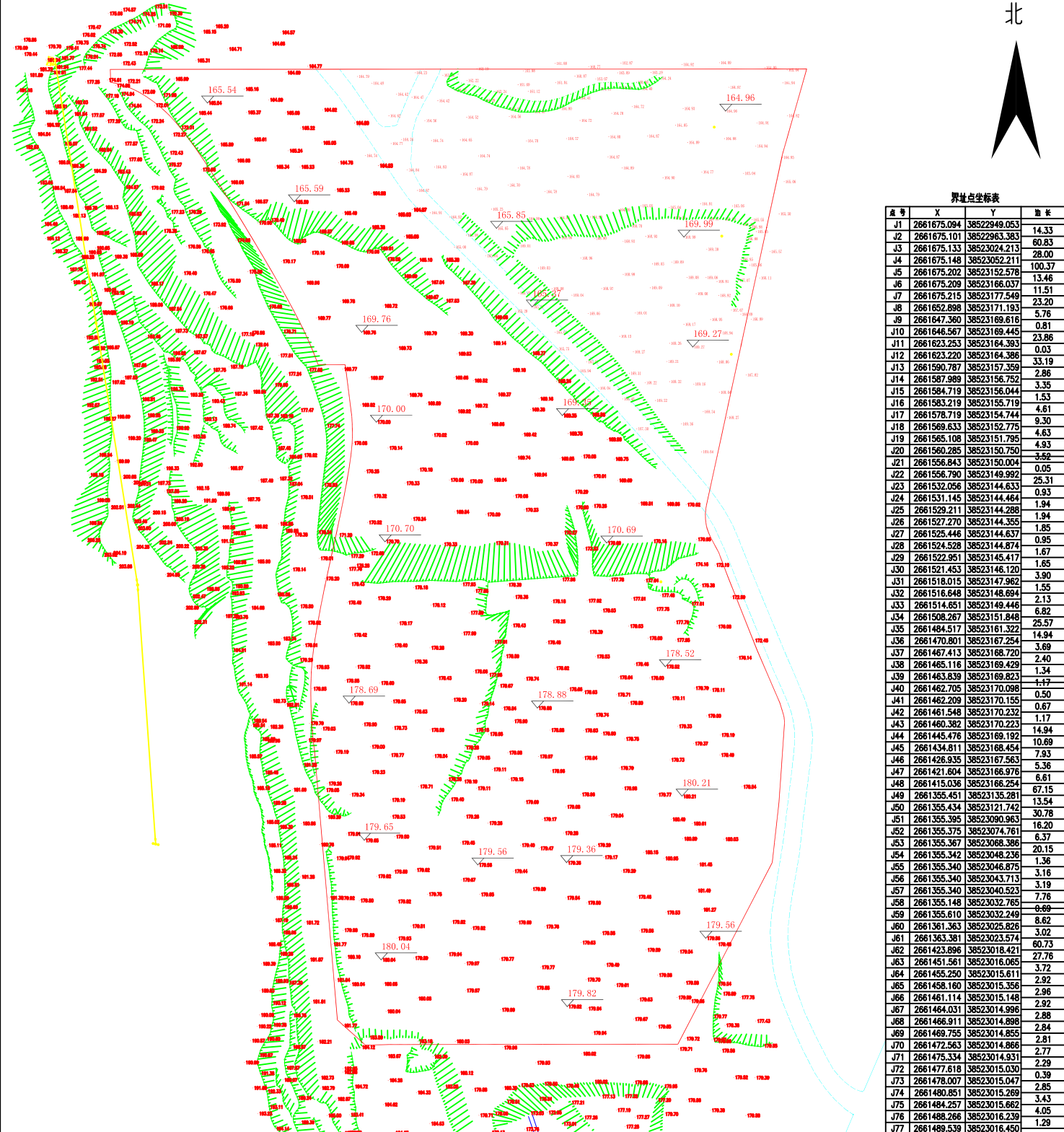
宗地代码：440233006027GB09164

宗地面积：47145.44 平方米

所在图幅号：2661.50—38523.00

坐 落：新丰县中心城区SG—XF—06—01—0804号地块

新丰县益民测绘技术有限公司



界址点坐标表			
点号	X	Y	距离
J1	2661675.094	38522949.053	14.33
J2	2661675.101	38522963.383	60.83
J3	2661675.133	38523024.213	28.00
J4	2661675.148	38523052.211	100.37
J5	2661675.202	38523152.578	13.46
J6	2661675.209	38523166.037	11.51
J7	2661675.215	38523177.549	23.20
J8	2661652.898	38523171.193	5.78
J9	2661647.360	38523169.616	0.81
J10	2661646.567	38523169.445	23.86
J11	2661623.253	38523164.393	0.03
J12	2661623.220	38523164.386	33.19
J13	2661590.787	38523157.359	2.86
J14	2661587.989	38523156.752	3.35
J15	2661584.719	38523156.044	1.53
J16	2661583.219	38523155.719	4.61
J17	2661578.719	38523154.744	9.30
J18	2661568.633	38523152.775	4.63
J19	2661565.108	38523151.795	4.93
J20	2661560.285	38523150.750	3.62
J21	2661556.843	38523150.004	0.05
J22	2661556.790	38523149.992	25.31
J23	2661532.056	38523144.633	0.93
J24	2661531.145	38523144.464	1.94
J25	2661529.211	38523144.288	1.85
J26	2661527.270	38523144.355	0.95
J27	2661525.446	38523144.637	1.67
J28	2661524.528	38523144.874	1.65
J29	2661522.951	38523145.417	3.90
J30	2661521.453	38523146.120	1.55
J31	2661518.015	38523147.962	2.13
J32	2661516.648	38523148.694	6.82
J33	2661514.651	38523149.446	25.57
J34	2661508.267	38523151.848	14.94
J35	2661484.517	38523161.322	3.69
J36	2661470.801	38523167.254	2.40
J37	2661467.413	38523168.720	1.34
J38	2661465.116	38523169.429	1.47
J39	2661463.839	38523169.823	0.50
J40	2661462.705	38523170.098	0.67
J41	2661462.209	38523170.155	1.17
J42	2661461.548	38523170.235	14.94
J43	2661460.382	38523170.223	10.69
J44	2661445.476	38523169.192	7.93
J45	2661434.811	38523168.454	5.36
J46	2661426.935	38523167.563	6.61
J47	2661421.604	38523166.976	67.15
J48	2661415.036	38523166.254	13.54
J49	2661355.451	38523135.281	30.78
J50	2661355.434	38523121.742	16.20
J51	2661355.395	38523090.963	6.37
J52	2661355.375	38523074.761	20.15
J53	2661355.367	38523068.386	1.36
J54	2661355.342	38523048.236	3.16
J55	2661355.340	38523046.875	3.19
J56	2661355.340	38523043.713	7.76
J57	2661355.340	38523040.523	8.62
J58	2661355.148	38523032.765	3.02
J59	2661355.610	38523032.249	60.73
J60	2661361.363	38523025.826	27.76
J61	2661363.381	38523023.574	2.81
J62	2661423.896	38523018.421	2.77
J63	2661451.561	38523016.065	3.72
J64	2661455.250	38523015.611	2.92
J65	2661458.160	38523015.356	2.96
J66	2661461.114	38523015.148	2.92
J67	2661464.031	38523014.996	2.88
J68	2661466.911	38523014.898	2.84
J69	2661469.755	38523014.850	2.81
J70	2661472.563	38523014.866	2.77
J71	2661475.334	38523014.931	2.29
J72	2661477.618	38523015.030	0.39
J73	2661478.007	38523015.047	2.85
J74	2661480.851	38523015.289	3.43
J75	2661484.257	38523015.682	4.05
J76	2661488.266	38523016.239	1.29
J77	2661489.539	38523016.450	

界址点坐标表			
点号	X	Y	距离
J77	2661489.539	38523016.450	14.33
J78	2661482.855	38523016.999	60.83
J79	2661488.009	38523017.944	28.00
J80	2661503.720	38523019.074	100.37
J81	2661505.236	38523019.391	13.46
J82	2661509.981	38523020.386	11.51
J83	2661516.823	38523021.889	23.20
J84	2661517.239	38523021.981	5.78
J85	2661523.680	38523023.400	0.81
J86	2661525.232	38523023.728	23.86
J87	2661529.932	38523024.720	0.03
J88	2661535.551	38523025.844	33.19
J89	2661540.547	38523026.770	2.86
J90	2661544.938	38523027.502	3.35
J91	2661548.757	38523028.041	1.53
J92	2661552.073	38523028.383	4.61
J93	2661554.820	38523028.503	9.30
J94	2661557.058	38523028.476	4.63
J95	2661559.120	38523028.407	4.93
J96	2661561.182	38523028.292	3.62
J97	2661561.524	38523028.264	0.05
J98	2661578.231	38523026.140	25.31
J99	2661578.231	38523017.253	0.93
J100	2661579.820	38523016.679	1.94
J101	2661582.158	38523015.788	1.85
J102	2661584.600	38523014.754	0.95
J103	2661587.153	38523013.634	1.67
J104	2661589.951	38523012.322	1.65
J105	2661593.118	38523010.738	3.90
J106	2661596.651	38523008.862	1.55
J107	2661600.553	38523006.755	2.13
J108	2661604.825	38523004.355	6.82
J109	2661609.467	38523001.683	25.57
J110	2661614.481	38522998.738	14.94
J111	2661619.865	38522995.521	3.69
J112	2661625.212	38522992.288	2.40
J113	2661630.114	38522989.297	1.34
J114	2661634.572	38522986.546	1.47
J115	2661638.587	38522984.036	0.50
J116	2661640.231	38522982.991	0.67
J117	2661642.160	38522981.765	1.17
J118	2661645.291	38522979.734	14.94
J119	2661647.982	38522977.941	10.69
J120	2661650.234	38522976.384	7.93
J121	2661652.204	38522974.959	5.36
J122	2661654.052	38522973.559	6.61
J123	2661655.780	38522972.183	67.15
J124	2661657.386	38522970.830	13.54
J125	2661658.871	38522969.499	30.78
J126	2661660.236	38522968.190	16.20
J127	2661661.481	38522966.902	6.37
J128	2661662.601	38522965.638	20.15
J129	2661663.619	38522964.397	1.36
J130	2661664.588	38522963.164	3.16
J131	2661665.453	38522961.933	3.19
J132	2661666.275	38522960.705	7.76
J133	2661667.031	38522959.478	8.62
J134	2661667.723	38522958.254	3.02
J135	2661668.350	38522957.031	60.73
J136	2661668.913	38522955.808	27.76
J137	2661669.415	38522954.561	2.81
J138	2661669.858	38522953.274	2.77
J139	2661670.241	38522951.949	2.29
J140	2661670.564	38522950.588	0.39
J141	2661670.824	38522949.213	2.85
J1	2661675.094	38522949.053	3.43

2026年4月解析法测图

1:2200

制图者：黄智立

制图日期：2026年4月27日

审核者：罗发永

审核日期：2026年4月27日

新丰县中心城区SG-XF-06-01-0804号地块规划条件附图

地块位置示意

新丰江

项目位置

1:1000

0 10 20 40 80m

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，相邻地块间的建筑控制线可取消。 4) 地块周边有加油站(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。
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) 工程管线及设施应包括给水、排水水、排污水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。 4) 工程管线应进行地下敷设；并符合行业主管部门的相关要求；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驳接，并达到正常、安全使用要求。 6) 地块若需在非临市政路一侧开口，开口前需征得相关权属人同意。 7) 因临路一侧基地面宽限制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。
建筑布局及建筑风貌	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；建筑屋顶可采用收分、坡屋顶形式，或设置构架以及其他景观艺术处理方式，丰富建筑屋顶及天际轮廓线；建筑物不宜采用大面积高明度、高彩度的色彩，建筑主体宜为浅暖色或浅灰色，以塑造“翠山、绿水、浅建筑”的整体城市色彩形象。 3) 地块内新建建筑和现状建筑的改、扩建必须在建筑控制线范围内，超出、超占建筑控制线的建筑只能维持现状。 4) 地块内地形存在一定高差，因工程设计需要，场地保留现状施工高程现状施工工程，地块按现状交付，内部高差不作平整。土地竞得人应根据地形高差情况开展项目设计。
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) 绿地及绿化建设应能绿则绿，严格保护古树名木，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。 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15㎡。 5) 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少于2米宽的绿化隔离带。 6) 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。 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。 8) 应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。 9) 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。
其他要求	以下各行业主管部门要求属于提醒用地单位遵照执行，并由相关部门按照各自职能监督实施： 1) 地块地块配建机动车停车位数量参照《韶关市城乡规划技术管理规定》，并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位；充电基础设施参照《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) 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。 3) 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、超高层建筑建设管理、保障性住房、微波通道、电动自行车集中停放场所和充电基础设施、电动汽车充电基础设施及其他相关配套，应符合现行政策规定，用地单位应征求并满足相关行业主管部门的相关要求。 4) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，在后续编制建筑设计方案环节，用地单位应征求并满足相关行业主管部门有关视线及限高管控要求。 5) 项目建设中如涉及需制定矿产资源处置方案的，用地单位应按有关政策规定报请相关行业主管部门审批。 6) 地块内土壤存在污染的，应采取有关规定进行并应达到相关行业主管部门要求。 7) 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。 8) 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。 9) 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。 10) 各项建设除了应符合本规划条件强制性事项、指导性规划要求以及提醒用地单位遵照执行的事项以外，未尽要求还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。

图例

规划建设用地红线

建筑控制线

建筑机动车出入口位置

规划道路

防护绿地

建议场地标高

道路设计标高

尺寸标注

坐标标注

台地分界线

主规划指标	地块编号	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)	建筑高度（m）	规划指标说明
	SG-XF-06-01-0804	二类工业用地（100102）	47145.44	1.0≤FAR≤3.0	30%-60%	≤15%	≤24	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。

业务号	新规设字第20260005号
出具机关	新丰县自然资源局
出具时间	2026年4月28日
时效	本规划条件从出具时间之日起1年内未完成该地块供地手续的，本规划条件自动失效。