

仁化县自然资源局

仁化县 丹霞新城田家炳小学东侧地块

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 仁化县丹霞新城田家炳小学东侧地块 规划设计条件如下：

一、用地规划要求

地块主要技术经济指标：

- 1、用地面积： 49488.34 m²；
- 2、用地性质： 二类城镇住宅用地；
- 3、容积率： $>1.0, \leq 1.4$ ；
- 4、建筑密度： $\leq 35\%$ ；
- 5、绿地率： $\geq 30\%$ ；
- 6、商业比例： $\leq 5\%$ ；
- 7、建筑高度： $\leq 54m$ 。

（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[2026]024号），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、建筑布局、设施配置应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素，建筑的体量、高度、色彩等宜与周围的环境相协调，重视公共空间和建筑形式的融合，展示开敞有序的景观特色；

4、合理利用地形，减少土石方；结合项目现场特点，创造丰富怡人的空间环境；

5、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；

6、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;

7、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。

三、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";应至少采用不少于2个建筑高度层次(不含裙房);

2、建筑立面造型设计要现代简洁大方,具有时代风貌和地方特色;临路一侧建筑裙楼应进退有致、高低错落,避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面,并统一设计预留门店招牌位置;设置构架以及其他景观艺术处理方式,丰富建筑屋项及天际轮廓线;建筑物不宜采用大面积高明度、高彩度的色彩,建筑主体色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、建筑高度 $>27\text{m}$ 的,其建筑面宽不应大于 80m ;临江、临湖、临主干道或毗邻山体、重要公共建筑等特殊地段,第一线建筑面宽不应大于 60m ;

4、应控制建筑高度,保护山体山脊线完整,建筑群体的高度轮廓线应顺应山脊线进行设计,局部重要建筑可适当突破山脊线,但建筑群体形成的建筑天际线应与背景山脊线相协调;

5、地块内新建住宅建筑高度最高部分与最低部分高度比不

得超过 4:1;新建住宅建筑层数最低部分不应小于四层,且不得建设别墅类、私家庄园产品。

四、公共服务设计配建要求

1、地块应按照室内建筑面积不低于 $0.1\text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积不低于 $0.3\text{ m}^2/\text{人}$ 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;

2、应按照《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配建管理规定》(韶府令第 141 号)要求配建社区公共服务用房,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行;

3、在本地块应按照《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)、行业主管部门最新相关政策文件或行业主管部门要求配建养老设施,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行;

4、各地块应分别按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行;

5、应按《城市居住区规划设计标准》设置服务地块内部的公厕,建筑面积不小于 30 m^2 ,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行;

6、各地块应分别按《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点和再生资源回收点及不少于 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),权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行;

7、以上须移交的配建设施,移交标准以各配建设施接收单

位意见为准。

四、交通规划要求

1、应按照住宅类建筑（户建筑面积 $\leq 144\text{ m}^2$ ）不少于 0.7 车位/户、住宅类建筑（ $144\text{ m}^2 < \text{户建筑面积}$ ）不少于 1.0 车位/户、商业类建筑不少于 0.5 车位/ 100 m^2 建筑面积机动车停车位，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、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。

五、工程管线规划要求

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、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；

4、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；

5、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；

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；

8、应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。

四、工程管线要求

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。

五、其它要求

1、住宅建筑应按规定设置光纤到户设施和邮政信箱设施;

2、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、应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等;

4、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;

5、地块东侧为自然山体,建议设置安全防护设施;

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。



教育路

九曲路

南渡大道

项目位置

024-001

仁规[2026]024号

地块位置示意

0

25

50

75

100

125

150m

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

配套设施

类别	序号	项目名称	数量	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	备注
教育	1	幼儿园				1)各地块应分别按照室内建筑面积不低于0.1㎡/人(或室外用地面积不低于0.3㎡/人的标准配置居民健身设施,可结合绿地等设置,应设置相应健身器材。 2)在本地块应按照《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配置标准》(韶府令第141号)要求配置社区公共服务用房,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。
	2	小学				
医疗卫生	3	社区卫生服务站				3)在本地块应按照《广东省人民政府办公厅关于加快推进老年服务设施建设的若干措施》(粤府办〔2019〕23号)、行业主管部门最新颁布相关文件或行业主管部门要求配置养老设施,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。
文化体育	4	文化活动站				
商业设施	5	居民健身设施	见备注		见备注	4)各地块应分别按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。
	6	生鲜超市				
社区服务	7	社区公共服务用房	1处		见备注	5)按照住宅分类建设(户建筑面积≤144㎡)不少于0.7车位/户、住宅类建筑(144㎡<户建筑面积)不少于1.0车位/户、商业类建筑不少于0.5车位/100㎡建筑面积机动车停车位,并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位;充电基础设施按照《广东省电动汽车充电基础设施设置建设运营管理办法》粤发改能电〔2016〕691号规定执行。
	8	物业管理用房	见备注			
	9	邮件快递送达室	见备注		见备注	6)应接《城市居住区规划设计标准》设置服务设施内部的公厕,建筑面积不宜大于30㎡,权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。
	10	养老设施	1处		见备注	
市政公用及其他	11	公共厕所	1处		见备注	7)各地块应分别按《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点和再生资源回收点及不少于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),权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。 8)以上须移交的配套设施,移交标准由各配套设施接收单位意见为准。
	12	再生资源回收点	见备注	见备注		
	13	生活垃圾收集点	见备注	见备注	见备注	
	14	停车位	见备注	见备注	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)建筑物地下室建线原则上不得超出底层建筑控制线且退让规划建设用地红线不应小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字认定后,其退让距离可适当缩小。本规划条件已明确地下室建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接处上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、排水、电力、通信和燃气等管线及其他设施。
	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。
建筑布局形态及建筑风貌	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。
	7)地块石需在非临市政道路一侧设置机动车出入口,开口前须经相关权属人同意。
	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”;商业至少采用不少于2个建筑高度层次(不含裙房)。
	2)建筑立面设计应体现现代简洁风格,具有时代风貌和地方特色;临路一侧建筑裙楼应进退有致、高低错搭,避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面;并统一设计预留门店招牌位置;设置构架以及其他景观艺术装饰方式;丰富建筑屋顶及天际轮廓线;建筑物不宜采用大面积高亮度、高彩度的色彩,建筑上墙体色宜为浅灰色或浅灰色,以塑造“青山、绿水、浅建筑”的肇庆城市色彩形象。
	3)建筑高度>21m的,其建筑面宽不应大于80m;临江、临湖、临主干道或临山体、重要公共建筑等特殊地段,第一线建筑面宽不应大于60m。
公共空间系统	4)应控制建筑高度,保护山体山脊线完整,建筑群体的高度轮廓线应顺应山脊线进行设计,局部重要建筑可适当突破山脊线,但建筑群体形成的建筑天际线应与背景山脊线相协调。
	5)地块内新建住宅建筑高度最高部分与最低部分高度比不得超过4:1;新建住宅建筑层数最低部分不应小于四层,且不得建设别墅类、私家庄园产品。
	1)应统筹庭院、街道、公园及广场等公共空间,形成连续、完整的公共空间系统。
	2)应充分合理利用场内外外的地形地貌、地质条件,在地形高差相对较大区域,可采用台地布局形式,并结合建设时综合平衡土方开挖、防护设施的工程量,以避免填海、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视率,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、雕塑、花架、游乐设施和健身设施,丰富绿地景观。
其他要求	4)临城周边道路两侧设置的围墙应采用透光景观型,且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。
	5)结合项目实际作好夜景照明和建筑亮化景观照明,丰富城市夜景风貌。
	6)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。
	7)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。
	1)住宅建筑应按规定设置光纤入户设施和邮政信箱设施。
要求	2)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主管部门要求。
	3)应按规定综合考虑综合应急避难场所、疏散通道等。
	4)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。
	5)地块东侧为自然山体,建议设置安全防护设施。
	6)各项建设应符合本规划条件已明确的各项,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。
	注:本条款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实施。

业务号

出具机关

编制单位

出具时间

时效

仁规[2026]024号

仁化县自然资源局

韶关市规划市政设计研究院有限公司

2026年3月31日

本规划条件从出具时间之日起1年内未完善该地块土地出让条件的,本规划条件自动失效。

电子印章

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[02440514号(甲级)]

有效期至:2026年3月31日