仁化县自然资源局

仁化县 丹霞旅游经济开发试验区 XZD-2、XZD-7 地块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 仁化县丹霞旅游经济开发试验区 XZD-2、XZD-7 地块 规划设计条件如下:

一、用地规划要求

XZD-2 地块:

1、用地面积: 43113.32 ㎡;

2、用地性质: 三类工业用地 ;

3、容积率: ≥1.0;

4、建筑系数: ≥40%;

5、建筑密度: ≥30%, ≤60%;

6、绿地率: ≥5%, ≤20%;

7、建筑高度: ≤36m。

XZD-7 地块:

1、用地面积: 30082.13 ㎡;

2、用地性质: 三类工业用地 ;

3、容积率: ≥1.0;

4、建筑系数：≥40%；

5、建筑密度：≥30%，≤60%；

6、绿地率：≥5%，≤20%；

7、建筑高度：≤36m。

地块内行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，不得分割转让。严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%,并要符合相关工业建筑设计规范要求。同时，地块开发强度还须按照自然资源部印发的《工业项目建设用地控制指标》的要求。

（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，各地块之间的各项规划指标不得调剂使用。地块的开发强度还须符合《工业项目建设用地控制指标》(2023)的要求。）

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]47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；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；

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、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；

4、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，同时符合《城乡建设用地竖向规划规范》有关要求；

5、工业建筑要求简洁大方，色彩明快统一，排布整齐而有韵律感；建筑风格，宜以简洁的现代工业建筑风格为主；

6.加强建筑风貌和景观设计，以打造绿色产业园区为目标，创造富有现代感的景观风貌；建筑和绿地宜均衡布局，并注重环境营造；

7、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的设计单位签章认定后，其退让距离可以适当缩小。本控制性详细规划已明确地下室的边线按本控制性详细规划执行。

三、交通规划要求

1、机动车停车位按实际需求配置，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〔2016〕691号规定执行；

2、地块若需在非临市政道路一侧设置机动车出入口，开口前须征得相关权属人同意；

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。

四、公共空间要求

1、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；

2、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；

3、应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。

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；

2、排水应采用雨、污分流制；工业废水污水在排入城市市政管道前应符合相关规定；

3、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；

4、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、5G 通信基础设施、海绵城市建设和超高层建筑规划等应符合国家、省、市相关政策规定和行业管理部门要求；

2、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；

3、各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定；

4、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；

5、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。

仁化县自然资源局

2026 年 9 月 22 日

仁化县丹霞旅游经济开发试验区XZD-2、XZD-7地块控制性详细规划



图例

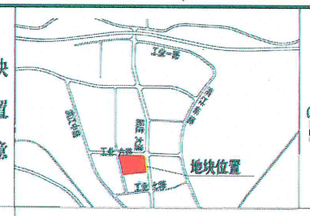
规划建设用地红线　建筑控制线　坐标标注　4.0 尺寸标注　禁止机动车开口路段

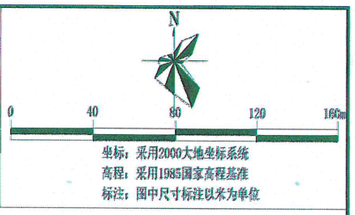
规划道路　156.50 道路设计标高　108.80 建议场地标高　建议机动车出入口位置

主要规划指标

序号	规划用地性质	规划建设用地面积（m^2）	容积率(FAR)	建筑系数(BC)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	建筑高度（m）	规划指标说明
XZD-2	三类工业用地（100103）	43113.32	≥1.0	≥40%	≥30%，≤60%	≥5%，≤20%	≤36	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。 3）地块的开发强度还须符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）的要求。
XZD-7	三类工业用地（100103）	30082.13	≥1.0	≥40%	≥30%，≤60%	≥5%，≤20%	≤36	

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

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，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，该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。本控制性详细规划已明确地下室边线的按本控制性详细规划执行。
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）地块内部道路宽度、转弯半径应符合工业项目运输车辆要求。
4）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。
5）地块若需在非临市政道路一侧设置机动车出入口，开口前须征得相关权属人同意。
6）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。
7）排水应采用雨、污分流制；工业废水污水在排入城市市政管道前应符合相关规定。
8）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。
9）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联接，并达到正常、安全使用要求。

建筑布局形态及建筑风貌

1）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。
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）工业建筑要求简洁大方，色彩明快统一，排布整齐而有韵律感；建议采用现代建筑风格；建筑立面设计要简洁大方。
4）围墙可沿规划建设用地红线建设；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15m^2。
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少于2米宽的绿化隔离带。

其他要求

1）行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，不得分割转让，严禁建造或者住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
2）工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。
3）应按照实际需求配建机动车停车位，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。
4）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。
5）应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。
6）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。
7）地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、河涵暗渠、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。
8）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。
9）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。
10）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。
11）各项建设除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。
12）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[2026]47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	2026年9月21日
时效	本控制性详细规划从出具时间之日起1年内未完善该地块土地手续的，本控制性详细规划自动失效。

盖章

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(22440514)号(甲级)
有效期至：2031年6月9日