

新丰县自然资源局

关于新丰县回龙镇来石村 XFHL-01 号地块 的规划条件告知书

新丰县土地储备中心：

你中心拟将新丰县回龙镇来石村 XFHL-01 号地块进行出让，现我局按照地块所在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：2724.44 平方米，用地地界详见“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： $H \leq 40m$

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按照 0.3 个停车位/100 m²建筑面积来配建，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。

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、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。

11、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。

12、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。

新丰县自然资源局

2025年4月10日

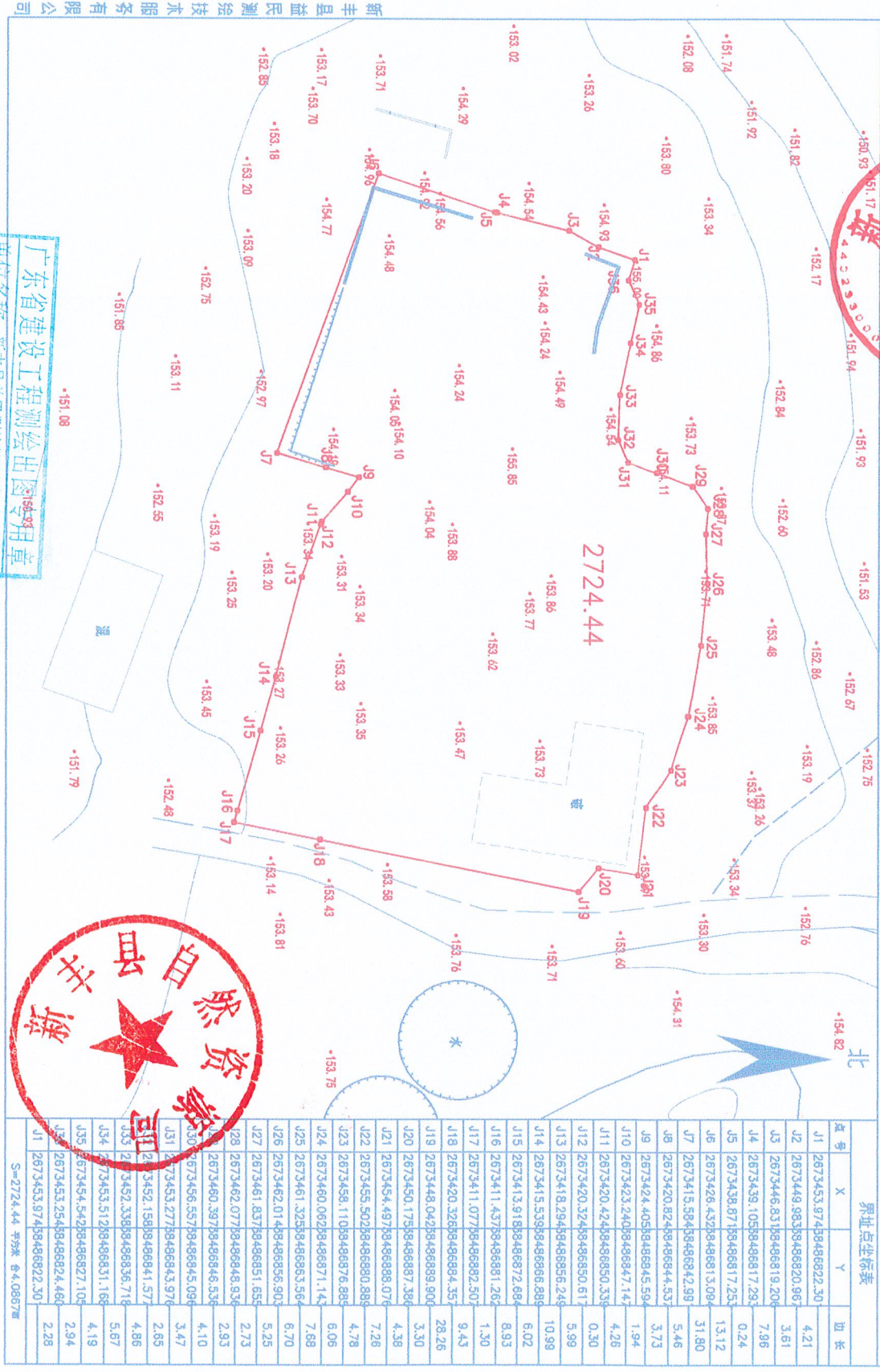


宗地图

单位: m.m 2

宗地编号: 440231001005GB09410
地籍图号: 2673.40-38487.75

权利人:
宗地面积: 2724.44 平方米
坐落: 新丰县回龙镇来石村XFHL-01号地块



界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
J1	2673453.974	38486822.30	4.21
J2	2673449.983	38486820.967	3.61
J3	2673446.831	38486819.206	7.96
J4	2673439.105	38486817.293	0.24
J5	2673430.071	38486817.253	13.12
J6	2673426.432	38486813.009	31.80
J7	2673415.594	38486842.99	5.46
J8	2673420.824	38486844.537	3.73
J9	2673424.405	38486845.594	1.94
J10	2673423.240	38486847.147	4.26
J11	2673420.424	38486850.339	0.30
J12	2673420.324	38486850.617	5.99
J13	2673418.294	38486856.249	10.99
J14	2673415.539	38486866.899	6.02
J15	2673413.918	38486872.684	8.33
J16	2673411.437	38486881.264	1.30
J17	2673411.077	38486882.507	9.43
J18	2673420.326	38486894.357	28.26
J19	2673448.042	38486893.900	3.30
J20	2673450.175	38486887.386	4.38
J21	2673454.497	38486888.076	7.26
J22	2673455.502	38486890.889	4.78
J23	2673458.110	38486876.899	6.06
J24	2673460.062	38486871.144	7.88
J25	2673461.325	38486853.566	6.70
J26	2673462.014	38486856.902	5.25
J27	2673461.837	38486851.655	2.73
J28	2673462.077	38486840.936	2.93
J29	2673460.397	38486846.536	4.10
J30	2673456.557	38486845.096	3.47
J31	2673453.277	38486843.976	2.65
J32	2673452.158	38486841.577	4.86
J33	2673452.338	38486836.718	5.67
J34	2673453.512	38486831.168	4.19
J35	2673454.542	38486827.100	2.94
J36	2673453.254	38486824.460	2.28
J1	2673453.974	38486822.30	

广东省建设工程测绘技术服务有限公司

新丰县益民测绘技术有限公司

绘图日期: 2025年4月8日
宗地编号: 44510023
2000国家大地坐标系
有效期至: 2027年1月17日

1:650

绘图员: 黄智立
审核员: 罗发求

新丰县回龙镇来石村XFHL-01号地块规划条件附图

地块位置示意

新丰金豐达陶瓷有限公司

来石卫生站

S347

来石小学

地块位置

1:500

051020m

坐标：采用2000坐标系；高程：采用1985国家高程基准。
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) 建筑退让山体、挡墙、护坡等的距离须满足国家、省、市现行法规和规定的规定，地块周边有山体的，应设置截洪沟和防洪堤坝等安全防护设施。 3) 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。 4) 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。
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) 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) 排水应采用雨、污分流制；工业污、废水若需排入城市市政管网的，接入前其水质水量应符合相关规定要求。 6) 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。 7) 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。 8) 因建设需要，市政管线、道路展宽、公交车站点等设施确需占用建筑红线外部分用地的，土地受让方应无偿提供支持。
公共空间系统	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。 4) 围墙建设时，临路的围墙应采用通透景观式围墙，同时必须后退城市道路红线1.5米以上，不临路的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15㎡。 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	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) 地块配建机动车停车位按照0.3个停车位/100㎡建筑面积来配建，并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位；充电基础设施建设按照《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) 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、海绵城市建设、超高层建筑建设管理、微波通道、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。 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) 各项建设除了应符合本规划条件强制性内容、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 规划道路 尺寸标注 坐标标注 建议机动车出入口位置 建议场地标高								9) 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, 未尽量要求还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。			
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		业务号	新丰县自然资源局20250001号	
	XFHL-01号地块	二类工业用地(100102)	2724.44	1.0≤FAR≤3.0	30%≤BD≤60%	≤15%	≤40	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。 3) 地块内的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%, 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。	出具机关	新丰县自然资源局		
									出具时间	2025年4月10号		
									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。		