

仁化县自然资源局

仁化县 丹霞旅游经济开发试验区 XZO-3、

XZO-4 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
XZO-3、XZO-4 地块 规划设计条件如下：

一、用地规划要求

XZO-3 地块主要技术经济指标：

- 1、用地面积：63961.04 m²；
- 2、用地性质：三类工业用地；
- 3、容积率： ≥ 1.0 ；
- 4、建筑系数： $\geq 40\%$ ；
- 5、绿地率： $\geq 5\%$ ， $\leq 20\%$ ；
- 6、建筑高度： $\leq 36m$ 。

XZO-4 地块主要技术经济指标：

- 1、用地面积：4953.67 m²；

2、用地性质：三类工业用地；

3、容积率： ≥ 1.0 ；

4、建筑系数： $\geq 40\%$ ；

5、绿地率： $\geq 5\%$ ， $\leq 20\%$ ；

6、建筑高度： $\leq 36m$ 。

地块内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%，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。

(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《仁化县丹霞旅游经济开发试验区 XZ0-3、XZ0-4 地块控制性详细规划》），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；

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；

6、围墙可沿规划建设用地红线建设。

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〔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、转弯半径应符合工业项目运输车辆要求。

四、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。

五、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。



仁化县自然资源局

2024年1月22日

Figure 1 consists of two parts. The left part is a map showing a grid of land parcels. A red square highlights a specific parcel in the upper left quadrant. The right part shows a compass rose with a north arrow pointing upwards and a scale bar below it. The scale bar is marked with 0, 15, 30, 45, and 125m.

- 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) 地下室边线原则上不得超出建筑控制线,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的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,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。

- 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、排水、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；工业废水污水在排入城市市政管道前应符合相关规定。
- 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。

- 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) 围墙可沿规划建设用地红线建设。
- 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。

- 1) 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%，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。
- 2) 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。
- 3) 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。
- 4) 应按规定及相关行业标准控制噪音、环境等污染问题，避免对周边居住区造成影响。
- 5) 应按规定综合考虑应急避难场所、疏散通道等。
- 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。

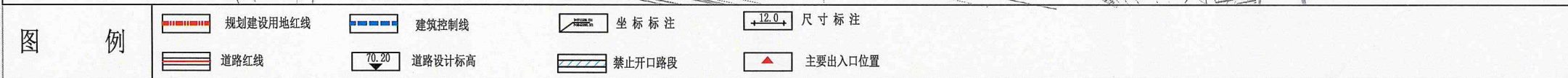
广东省城市规划设计出图专用章

单位名称：仁化县建筑设计室

业务范围：(一)镇总体规划、县人民政府所在地镇规划外的建制镇二、三类、登记注册所在地城市和10万常住人口以下城市的相关专项规划及县镇村村庄规划编制；(二)修建性详细规划的编制；(四)乡、村庄规划的编制；(五)、小型建设工程项目规划选址的可行性研究。

资质证书编号：[粤]城规编第(143065)号 2/2(丙级)

有效期至：2019年12月30日



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)	建筑系数	绿地率 (GR)	建筑高度 (m)	规划指标说明
	XZ0-3	三类工业用地	63961.04	≥1.0	≥40%	≥5%, ≤20%	≤36m	1) 容积率、建筑系数、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》的要求。
	XZ0-4	三类工业用地	4953.67	≥1.0	≥40%	≥5%, ≤20%	≤36m	

业 务 号	2024 03	出 具 时 间	2024.01.18
出 具 机 关	仁化县自然资源局	编 制 单 位	仁化县建筑设计室
时 效	本规划条件从出具时间之日起1年内未完善该地块土地手续的，本规划条件自动失效。		