

韶关市自然资源局

关于韶关市 SG-WJ-04-06-0405A 号 地块的规划条件

韶关市土地储备中心：

依你单位申请，经对照《韶关市芙蓉新城及江湾片区控制性详细规划（修编）》（韶府复〔2024〕88号，2024年12月11日批准），现出具韶关市 SG-WJ-04-06-0405A 号地块规划条件如下：

一、韶关市 SG-WJ-04-06-0405A 号地块主要控制指标如下：

1. 规划建设用地面积：37316 m²；

2. 城镇住宅用地（0701）：

容积率：1 < FAR ≤ 2.1；

建筑密度：BD ≤ 30%；

绿地率：GR ≥ 30%；

建筑高度：H ≤ 80m。

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、地块建筑间距、建筑退后红线及其他要求详见韶关市 SG-WJ-04-06-0405A 号地块规划条件附图（韶规设字第〔2026〕043

号)。

三、该地块如在权属、土地利用规划和年度供地计划等方面存在问题或异常情况，请及时函告我局和相关单位。

四、本规划条件正式出具之日起1年内未完善该地块的土地手续时，本规划条件将自动失效。



(联系科室：详细规划科 电话：0751-8963334)

韶关市SG-WJ-04-06-0405A号地块规划条件附图

地块位置示意

地块位置

坐标：采用2000国家大地坐标系
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

序号	项目名称	数量	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	备注
1	养老设施	见备注		见备注	1. 地块应按照《广东省自然资源厅 广东省民政厅 广东省住房和城乡建设厅关于进一步加强养老服务设施建设和用地保障的通知》(粤自然资规字〔2021〕2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,养老设施应包括托老所等内容,建设规模应同时符合《城市居住区规划设计标准》、权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
2	居民健身设施	见备注		见备注	2. 地块应按照《广东省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》(粤府〔2015〕76号)或行业主管部门要求配建居民健身设施,居民健身设施应包括小型多功能运动场地、室外综合健身场地等内容,建设规模应同时符合《城市居住区规划设计标准》,可结合绿地统筹布置,同时设置相应健身器材。
3	物业管理用房	见备注		见备注	3. 地块应按照《广东省物业管理条例》或行业主管部门要求配建物业管理用房,权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
4	再生资源回收点	见备注		见备注	4. 地块应按照《城市居住区规划设计标准》或行业主管部门要求设置生活垃圾分类收集点、再生资源回收点和邮件快递送达室,权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
5	生活垃圾收集点	见备注		见备注	5. 地块应按照《城市居住区规划设计标准》或行业主管部门要求设置服务设施用地内部的公厕,建筑面积不小于30㎡,权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
6	邮件快递送达室	见备注		见备注	6. 配电房与开闭所应按供电部门要求建设,权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。
7	配电房	见备注		见备注	7. 地块应按照《韶关市国土空间规划技术管理规定》或行业主管部门最新相关政策文件配建机动车停车位,并应按最新政策配建非机动车停车位。
8	开闭所	见备注		见备注	8. 以上需移交的配套设施,移交标准以各配套设施接收单位意见为准,各政策文件以行业主管部门最新修订版本为准。
9	肉类市场(生鲜超市)	1处		≥1500㎡	
10	停车位			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。 2) 建筑地下室边缘不得超出单、多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,并由规划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。
道路及工程管线	1) 地块内部路网系统应与城市道路系统有机衔接,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、污分制。 4) 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衔接,并达到规范要求使用要求。 5) 地块机动车出入口设置应符合图示禁止开门路段要求,同时须符合交叉口、公交站、人行天桥等道路设施及其附属设施和相关规范明确的禁止开门距离等要求。 6) 地块若需在非临市政道路一侧设置出入口,开门前须经相关权属人同意。
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,建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升,体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应从群体风貌要求,与建筑群体风貌协调。 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;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、呆板的沿街建筑界面,丰富建筑顶部及天际轮廓线。 3) 综合楼等本地块与周边道路的交通节点,确保交通安全和交通顺畅;若地块周边城市道路建设时涉及港湾式公交站及交叉口展宽等的,地块权属人应予以积极配合。 4) 结合建筑物退让、高低错落和广场、建筑小品等综合统筹城市街道空间设置,为市民提供丰富的开放公共活动空间,临街巨路等主干道路建筑退让,应与相邻地块保持协调。
公共空间系统	1) 应设置庭院、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部的地形地貌、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整土石方挖填、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,应采用缓坡绿地或景观艺术方式处理等。 3) 绿地及绿化建设应绿随路、可充分利用原有树木、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园林小品、游乐设施和健身设施,丰富绿地景观。 4) 临道路侧设置的隔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,地块出入口设置的玻璃窗(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) 地块周边有山体或水体的,应设置截洪沟和防洪堤岸等安全防护设施。 6) 结合项目实际作好夜景照明和建筑亮化光照,丰富城市夜景。 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。
提醒事项	以下内容属于提醒事项,并由相关部门按照各自职能监督实施: 1) 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存和古树名木。 2) 充电桩建设应按《广东省电动汽车充电基础设施建设和运营管理办法》粤发改能电〔2020〕600号规定,行业主管部门最新相关政策文件或行业主管部门意见执行。 3) 绿色建造、装配式建筑、建筑节能、海绵城市建设等应符合国家和地方标准,鼓励采用装配式、绿色建造、海绵城市建设等先进技术和产品。 4) 根据《广东省通信设施建设与保护规定》、《广东省通信设施专项规划》、通信行业主管部门要求,地块内应当设置移动通信设施专用空间,建设位置、用电容量及其配套设施,并满足相关专业技术规范要求。 5) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的,在后续编制设计方案环节,用地申请前应征求并满足相关行业主管部门有关规划及限高等管控要求。 6) 位于地质灾害易发区的项目,建设之前应编制地质灾害危险性评估报告,并应包含内容落实地质灾害防治工作。 7) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的,用地单位在后续编制设计方案环节,应征求并满足相关行业主管部门有关规划及限高等管控要求。 8) 项目建设中涉及管制矿产资源处置方案的,用地单位应按有关法律规范规定报请相关行业主管部门审批。 9) 用地单位编制项目设计方案时,涉及用地现状状况及规划水系布局设置等,应征求并满足水务行业主管部门及建设单位的意见。 10) 地块涉及及现状电力设施、地下管网、通讯光缆、河湖等,以及需改造设施而改造的,用地单位应按相关要求报批,并明确改造实施主体。 11) 规划建设用地红线中市政设施已预留的配套设施各专业市政支管,用地单位应以保留并不影响其使用功能。 12) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的,用地单位在后续编制设计方案环节,应征求并满足相关行业主管部门有关规划及限高等管控要求。 13) 地块涉及重要水源保护地、饮用水源地、生态敏感区、重要生态控制线、重要生态敏感区等,用地单位应按相关法律法规要求,采取有效措施进行保护。



图 例		规划建设用地红线		单、多层建筑控制线		高层建筑控制线		公园 绿地		建议场地标高		坐标标注
		道路		道路设计标高		禁止开口路段		建议机动车出入口位置		尺寸标注		
主 要 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-WJ-04-06-0405A	城镇住宅用地(0701)	37316	1.0<FAR≤2.1	≤30%	≥30%	≤80	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) 地块内商业(含公共服务设施配套要求中的商业设施)计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例为≤4%，住宅(含要求中的非商业设施)计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积的比例≤96%。 3) 本规划条件中的商业服务业设施用地不得用于建设加油加气站。				

韶关市自然资源局

技术审查电子章

韶规设字第2026-043号

2026年08月11日

电子印章