# 韶关市自然资源局

## 关于韶关市SG-WJ-04-07-0308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-04-07-0308号地块规划条件如下:

一、韶关市SG-WJ-04-07-0308号地块主要控制指标如下:

1.规划总建设用地面积: 36856㎡;

2.规划用地性质: 城镇住宅用地（0701）:

3.容积率: 1＜FAR≤1.8;

4.建筑密度: BD≤30%;

5.绿地率: GR≥30%;

6.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-04-07-0308号地块规划条件附图（韶规设字第[2026]046

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。

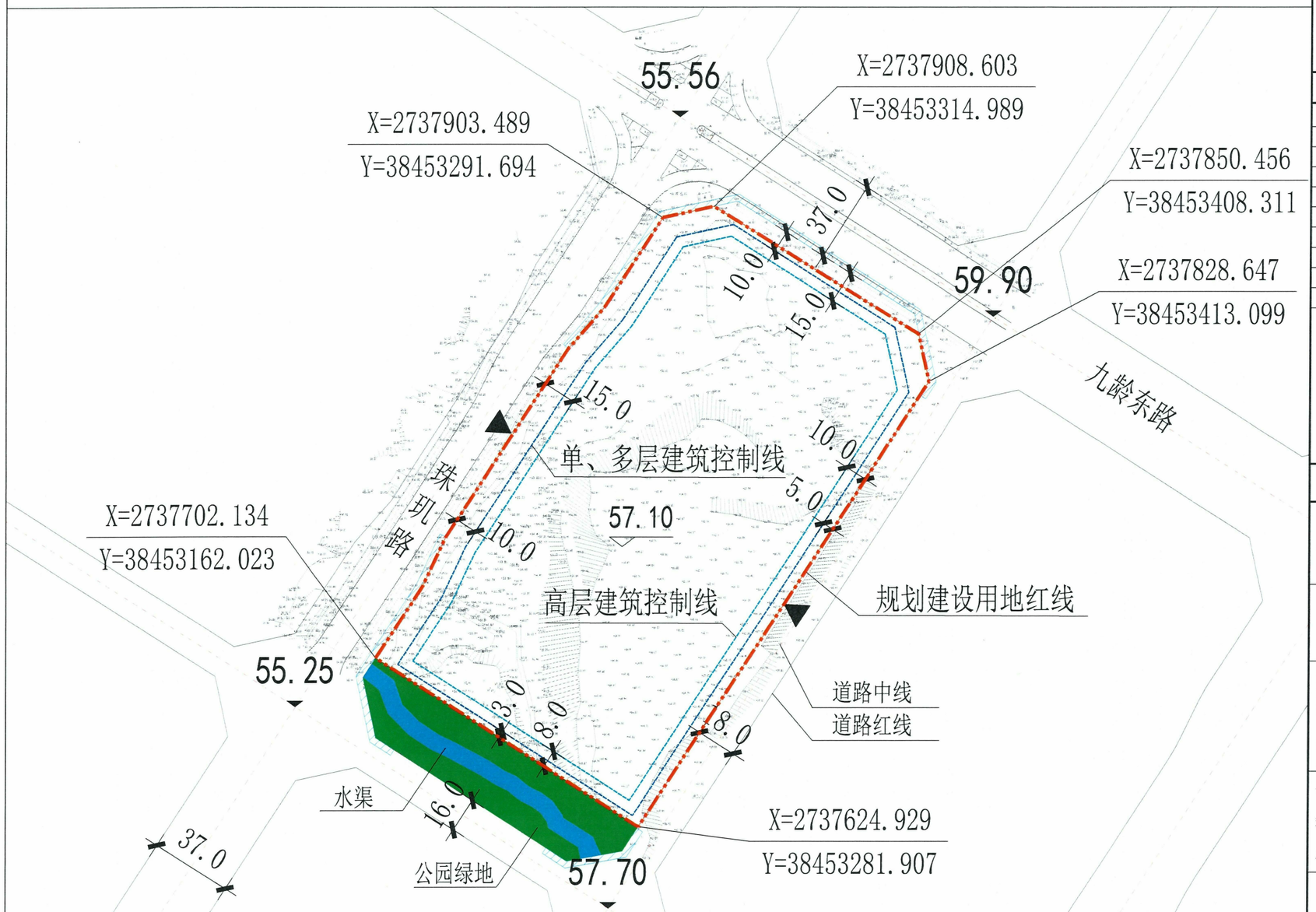
四、本规划条件正式出具之日起1年内未完善该地块的土地手续时，本规划条件将自动失效。

韶关市自然资源局

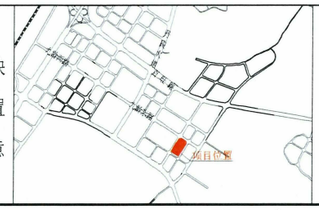
2026年10月9日

（联系科室：详细规划科　电话：0751-8963334）

# 韶关市SG-WJ-04-07-0308号地块规划条件附图




地块位置示意







坐标：采用2000国家大地坐标系统
高程：采用1985国家高程基准
标注：图中尺寸标注以米为单位

## 配 套 设 施

| 序号 | 项目名称 | 数量 | 用地面积(m²) | 建筑面积(m²) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 居民健身设施 | | 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规划建设和用地保障的通知》（粤自然资规字〔2021〕2号）、《广东省住房和城乡建设厅 广东省发展和改革委员会 广东省民政厅 广东省自然资源厅关于加强城市社区居家养老服务设施规划建设及移交使用管理的通知》（粤建科函〔2024〕752号）、《关于进一步做好新建住宅小区配套建设养老服务设施工作的通知》（国民发〔2022〕210号）等或行业主管部门要求配建养老设施，权属及其实物移交按行业主管部门有关规定执行。<br>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，居民健身设施应包含小型多功能运动场地、室外公个健身场地等内容，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。<br>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。<br>4）地块应按《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。<br>5）地块应按《城市居住区规划设计标准》或行业主管部门要求设置服务地块内部的公厕，建筑面积不小于30m²，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。<br>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。<br>7）地块应按照《韶关市国土空间规划技术文件编制定》或行业主管部门最新相关政策文件配建机动车停车位，并按最新政策规定和技术标准配建电动车停车位。<br>8）以上实际交付配建设施、移交标准以各配建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。 |
| 2 | 养老设施 | 见备注 | | 见备注 | |
| 3 | 物业管理用房 | 见备注 | | 见备注 | |
| 4 | 再生资源回收点 | 见备注 | 见备注 | | |
| 5 | 生活垃圾收集点 | | 见备注 | | |
| 6 | 邮件快递送达室 | 见备注 | | 见备注 | |
| 7 | 公共厕所 | 见备注 | | 见备注 | |
| 8 | 配 电 房 | 见备注 | | 见备注 | |
| 9 | 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尚应符合安全、消防、日照、通风、采光和卫生以及公体、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求。<br>2）建筑物地下室边线不得超出单、多层建筑控制线且退让线划建设用地红线；按此退让要求确有困难的，应采取技术安全加强和有效施工方法，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。<br>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。<br>4）非邻市政道路一侧的建筑退让规划建设用地红线距离，如建筑与规划建设用地红线的朝向属次要朝向，当层建筑最小退让距离可≥6.5m。 |
| 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。<br>2）地块内部路网与城市道路桥接处的变坡起止线不应超出规划建设用地红线；<br>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、污分流制。<br>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，并达到规范安全使用要求。<br>5）地块机动车出入口设置应符合图示禁止开口路段要求，同时须符合交叉口、公交站、人行天桥等道路交通及其附属设施和相关规范明确的禁止开口距离等要求。<br>6）地块若需在非临市政道路一侧设置出入口，开口前须征得相关权属人同意。 |
| 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、特色化设计，建筑单体风貌应服从整体风貌要求，与建筑群体风貌协调。<br>2）建议采用现代建筑风格；建筑立面设计要简洁大方，充分利用应实对比设计手法，具有时代风貌和地方特色；临路一侧建筑裙楼应通道有致、高低错落，避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面，丰富建筑屋顶及大标勒廓线；建筑大标线、轮廓线要与关客山相协调。<br>3)综合统筹本地块与周边道路的交通衔接，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拆两式公交站及交叉口展宽等的，地块权属人应予以支持配合。<br>4)组合建筑物退退、高低错落和广场、建筑小品等综合统筹城市制定空间视重，为市民提供丰富的开敞公共活动空间。 |
| 公共空间系统 | 1）应统筹避险、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。<br>2）应充分合理利用场地内外的地形地貌、地形条件，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，地块与城市道路及邻板公共空间有较大高差的，应采用缓坡跌级地或其他景观艺术方式处理等。<br>3）绿地及绿化建设应能短期缓，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，并结合场地现合布置医林小景、游乐设施和健身设施，丰富视地景观。<br>4）临道路侧设置的围墙应采用通透型形式，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㎡。<br>5）地块周边有山体或水体的，应设置截洪沟和防洪堤坝等安全防护设施。<br>6）结合项目实际作好夜景照明和建筑物泛光照明，丰富城市夜景风。<br>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。 |
| 其他要求 | 以下内容属于提前事项，并由相关部门按照各自职能监督实施。<br>1）项目建设中应按相关行业主管部门要求，严格保护当地文化遗产和古树名木。<br>2）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，行业主管部门最新相关政策文件要求或行业主管部门意见执行。<br>3）绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、海绵城市建设和超高层建筑建设管理，垃圾分类收集、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，应地单位应按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。<br>4）应按《广东省通信设施建设与保护规定》、5G通信基站专项规划、通信行业主管部门要求予，地块内应当预留移动通信设施的建设空间，建设位置、用电容量及其配套资源，并满足相关专业技术规范要求。<br>5）地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，在总体编制建筑设计方案环节，应地单位应积极与军事用地等特殊管制情形的，在总体编制建筑设计方案环节，应地单位应积极与军事相关行业主管部门有关规划及规范管控要求。<br>6）位于地质灾害易发区的项目，建设之前需做好地质灾害危险性评价报告，并按报告内容落实地质灾害防范工作。<br>7）地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，与地单位应在总体编制建筑设计方案环节，应积极主动与相关行业主管部门有关规划及规范管控要求。<br>8）项目建设中涉及需制定矿产资源专项规划的，用地单位应按有关政策规定报请相关行业主管部门审批。<br>9）用地单位编制项目设计方案时，涉及地块周边现状及规划道路技术系具体实施管理通让，扩建工程建设要求等，应积极主动与相关行业主管部门及建设单位的要求。<br>10）地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、河涌暗渠、以及现有市政设施需迁改的，应地单位应积极与相关行业主管部门、权属单位及产权人沟通，并经相应部门或建设单位意见，并明确迁改实施主体。<br>11）规划建设用地红线中历史遗留已形成的配套专业市政设施，用地单位应予以保留并采取有效措施。<br>12）地块涉及核桩严整，设置护坡挡墙及建设周边配套道路等基础设施的，用地单位应按照求积确实施工单。<br>13）地块开发建设不得影响周边已建现路桥梁、各专业市政管线、现状管井及其附属设施等使用功能。<br>14）开展所与电压输应按相关行业主管部门要求配建，其实物按行业主管部门有关规定执行。<br>15）各项建设和工应符合本规划条件提到性事项和指导性规划要求外，各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。同时按照各部门管理职责分工，土地开发前，用地单位应征询主动环境、绿化市容、交通、供电、供水、卫生检疫、水务、文物、电力电信等相关职能部门意见作为土地建设综合管理要求纳入土地开发管理，并按照“一审批出、承诺书、事后管”的原则，对受让人的建约情况做出实施监管，关于要求进行综合评估的可行性研究报告、环境、技术规范标准。 |

## 图 例

规划建设用地红线　单、多层建筑控制线　15.00 建议场地标高　坐标标注　机动车禁止开口路段　公园绿地

107.00 道路设计标高　高层建筑控制线　12.0 尺寸标注　规划道路　建议机动车出入口　水渠

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SG-WJ-04-07-0308 | 城镇住宅用地（0701） | 36856 | 1.0<FAR≤1.8 | ≤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；<br>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≤5%，住宅(含公共服务设施配套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≤95%。<br>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。 |

| | |
|---|---|
| 业务号 | 韶规设字第（2026）046号 |
| 出具机关 | 韶关市自然资源局 |
| 出具时间 | 2026年10月9日 |
| 时效 | 本规划条件从出具时间之日起1年内未完成土地手续的，本规划条件自动失效。 |

韶关市自然资源局 技术审查电子章 韶关字第 2026 046 号

本图需另加盖韶关市自然资源局业务章方为有效批件