

仁化县自然资源局

仁化县 大桥镇长坝村新庄甫地块 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》及该片区相关规划，经审查研究，我局现提出仁化县大桥镇长坝村新庄甫地块规划设计条件如下：

一、用地规划要求

地块主要技术经济指标：

- 用地面积：19340.50 m²；
- 用地性质：物流仓储用地；
- 容积率：≥ 0.5；
- 建筑密度：≤ 60%；
- 绿地率：≥ 15 %；
- 建筑限高：≤ 24m。

(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、建筑规划要求

- 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(详见仁化县大桥镇长坝村新庄甫地块规划条件附图),出入口应留出一定面积的集散广场;

2、须严格按照建筑退让线要求进行规划建设,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;

3、新建建筑和对周边现状建筑的日照应满足相关技术规范要求并进行日照分析。

三、交通规划要求

1、停车位按实际需求进行配置;

2、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。

四、城市设计及环境景观要求

建筑风格应符合《仁化县城市色彩与景观专项规划》要求,建筑体量、色彩及景观环境设计做到与周边环境相协调。

五、公共配套设施要求

1、落实给排水、电力、电信等各项市政管线配套设施,并全部地下埋设且各管线埋设要求按有关规定执行;

2、配建变电室,可结合其它建筑综合设置;

六、其它要求

1、用地内市政、道路、停车、消防等配套服务设施可结合周边地块统筹进行规划建设;

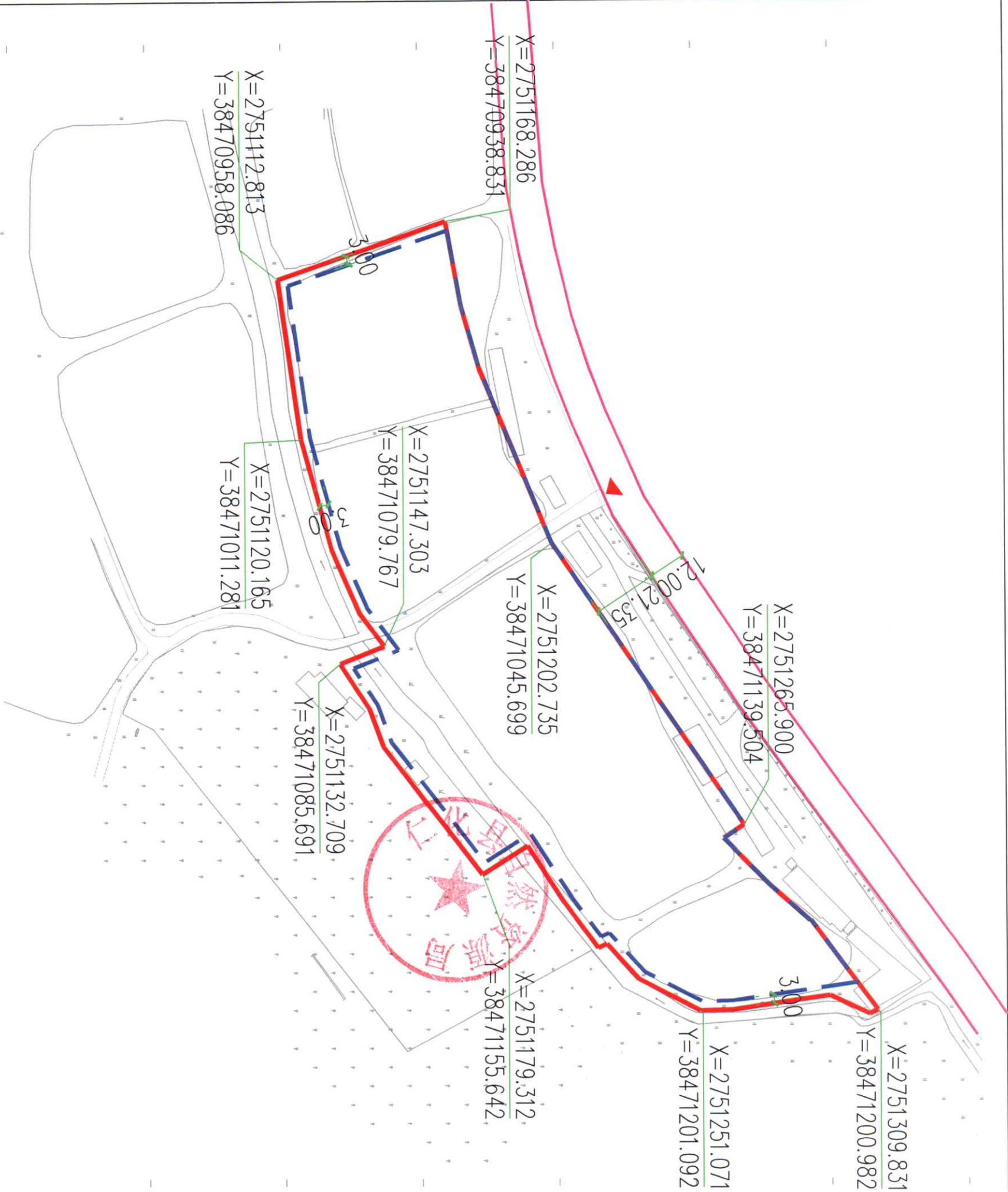
2、建设单位和设计单位必须按照规划设计条件书及附图的

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；

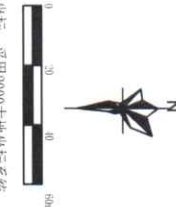
3、本规划设计条件书中未注明的相关要求按国家有关法律、法规和技术规范执行。



仁化县大桥镇长坝村新庄甫地块规划条件附图



图例		规划建设用地红线		建筑红线		道路红线		尺寸标注		坐标标注		建议机动车出入口位置
	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) 地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用。											
主要规划指标	规划用地性质	规划用地面积 (m ²)	容积率 (FAR)	建筑密度 (BD)	绿地率 (GR)	建筑高度 (m)	规划指标说明					
	物流仓储用地	19340.50	≥0.5	≤60%	≥15%	≤24						

风貌 / 比例尺			
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3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盖章认定后，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。		
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) 因铁路一侧基地面受限制而导致的出入口设置受限的，消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置； 4) 工程管线及设施应包括给水、排水、电力、通信和燃气等管线及其他设施； 5) 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； 6) 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，并达到正常、安全使用要求。		
建筑布局形态及建筑风貌	1) 建筑布置应考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素； 2) 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。		
公共空间系统	1) 应充分利用场地内外微地形地貌、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方开挖填、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； 2) 绿地及绿化建设应能绿则绿，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； 3) 临道路侧设置的围墙应采用通透景观式，且退后城市道路红线或规划建设用地红线不应小于1.5米，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150㎡； 4) 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) 应参照《韶关市城乡规划建设管理条例》《机动车停车位、非机动车停车位、并排设置规定和技术标准》《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管理办法》粤发改能电〔2016〕691号规定执行。 2) 绿色建筑、装配式建筑、建筑节能和绿色建筑等应符合国家、省、市相关政策规定和行业标准（管理部门）要求。 3) 应按规定综合线号等应符合《避让条例》、《避让条例》。 4) 各项建设应符合本规划条件已明确的要求，应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。 5) 各行政管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。		
出具机关	仁化县自然资源局	出具时间	2022.02.25
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。		