

仁化县自然资源局

仁化县 董塘镇兴塘路西侧 DT-03 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，我局现提出仁化县董塘镇兴塘路西侧 DT-03 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：20567.69 m²；
- 用地性质：二类城镇住宅用地；
- 容积率： ≤ 1.7 ；
- 建筑密度： $\leq 30\%$ ；
- 绿地率： $\geq 30\%$ ；
- 商业比例： $\leq 15\%$ ；
- 建筑高度： $\leq 36m$ 。

（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（详见仁规[2025]033号），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、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、建筑布局、设施配置应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素，建筑的体量、高度、色彩等宜与周围的环境相协调，重视公共空间和建筑形式的融合，展示开敞有序的景观特色；

4、合理利用地形，减少土石方；结合项目现场特点，创造丰富怡人的空间环境；

5、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。

6、地下室边线原则上不得超出建筑控制线，按此退让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，其退让距离可以适当缩小。

三、公共服务设计配建要求

1、地块应按照室内建筑面积不低于 $0.1 \text{ m}^2/\text{人}$ 或室外用地面积不低于 $0.3 \text{ m}^2/\text{人}$ 的标准配建居民健身设施，可结合绿地统筹布置，应设置相应健身器材；

2、应按照《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配建管理规定》（韶府令第141号）要求配建社区公共服务用房，权属及其实物应无偿移交政府；

3、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〔2021〕2号），按每百户不低于 20 m^2 配建养老设施，权属及其实物应无偿移交政府；

4、应按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房，权属及其实物属全体业主共同共有；

5、应按照《城市居住区规划设计标准》设置服务地块内部的公厕，权属及其实物属全体业主共同共有；

6、应按照《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点和再生资源回收点，再生资源回收点按面积不小于 6 m^2 标准设置。按建筑面积不小于 10 m^2 标准设置1处邮件快递送达室（设置在地块出入口或结合物业管理用房设置；权属及其实物属全体业主共同有）；

7、住宅建筑应按规定设置光纤到户设施和邮政信箱设施；

8、以上须移交的配建设施，移交标准以各配建设施接收单位意见为准。

四、交通规划要求

1、应按照住宅类建筑（户建筑面积 $\leq 144\text{ m}^2$ ）不少于 0.8 车位/户、住宅类建筑（ $144\text{ m}^2 < \text{户建筑面积} \leq 200\text{ m}^2$ ）不少于 1.2 车位/户、商业类建筑不少于 0.5 车位/ 100 m^2 建筑面积需求配建机动车停车位，按照不低于 0.40 辆/套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）及《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。

五、公共空间系统要求

1、应统筹庭院、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、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，并结合绿地综合布置亭、雕塑、花架、游乐设施和健身设施，丰富绿地景观；

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；

5、临道路侧设置的围墙应采用通透景观式，且退让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；

6、结合项目实际作好夜景照明和建筑物泛光照明，丰富城市夜景观；

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；

8、应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。

六、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；排水应采用雨、污分流制；

2、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；

3、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。

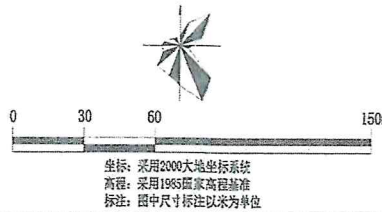
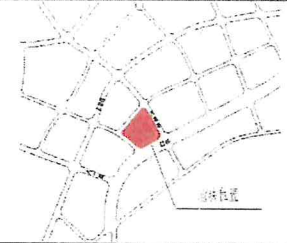
七、其它要求

- 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。



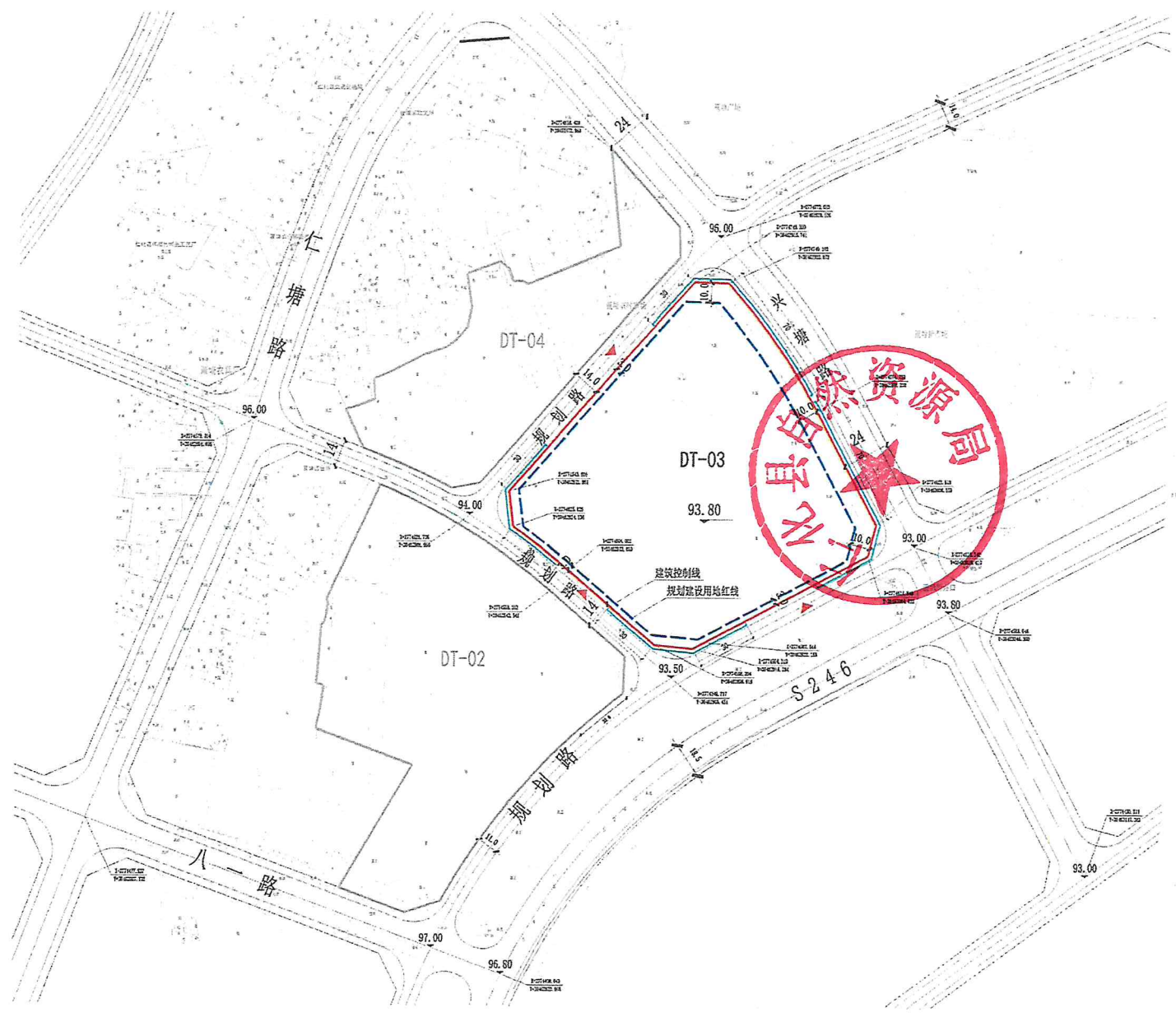
仁化县董塘镇兴塘路西侧DT-03地块控制性详细规划

地块
位置
示意



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。
 - 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。
 - 4) 地块周边有加油站(加气站)、危险化学品、易燃易爆品等,应按规定设置相关安全防护设施。
- 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) 地块若需在非市政道路一侧设置机动车出入口,开口前须经相关权属人同意。
 - 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) 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联接,并达到正常、安全使用要求。
- 建筑布局及建筑风貌**
- 1) 建筑布局应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素;住宅建筑主体(塔楼)应以点式建筑为主,控制板式建筑,避免形成“屏风效应”。
 - 2) 建议采用新岭南建筑风格;建筑立面造型设计要简洁大方,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、呆板的临街建筑界面,并统一设计预留门店招牌位置;建筑屋顶可采用收分、坡屋顶形式,或设置构架以及其他景观艺术处理方式,丰富建筑屋顶及天际轮廓线;建筑物不宜采用大面积高彩度、高彩度的色彩,建筑主体色宜为浅暖色或浅灰色,宜与仁化县整体城市色彩相协调。
 - 3) 应控制建筑高度,与周边建筑群体形成富有仁化城市特色的建筑天际线。
- 公共空间系统**
- 1) 应统筹庭院、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) 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,并结合绿地综合布置亭、廊、架、游乐设施和健身设施,丰富绿地景观。
 - 4) 利用建筑退让空间设置停车位,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。
 - 5) 临道路侧设置的围墙应采用通透景观式,且退让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。
 - 6) 结合项目实际做好夜景照明和建筑泛光照明,丰富城市夜景景观。
 - 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。
 - 8) 应按规定综合考虑设置应急避难场所、疏散通道等。
 - 9) 场地设计应遵循自然地形,控制室外地坪标高,与周边环境协调。
- 相关配套设施**
- 1) 应按照室内建筑面积不低于0.1m²/人或室外用地面积不低于0.3m²/人的标准配建居民健身设施,可结合绿地统筹布置,应设置相应健身器材。
 - 2) 应按照《韶关市新建住宅物业社区公共服务用房配建管理规定》(韶府令第141号)要求配建社区公共服务用房,权属及其实物应无偿移交政府。
 - 3) 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的养老服务设施规划和用地保障的通知》(粤自然资规〔2021〕2号),按每百户不低于20m²配建养老设施,权属及其实物应无偿移交政府。
 - 4) 应按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房,权属及其实物属全体业主共同共有。
 - 5) 应按照住宅类建筑(户建筑面积≤144m²)不少于0.8车位/户、住宅类建筑(144m²<户建筑面积≤200m²)不少于1.2车位/户、商业类建筑不少于0.5车位/100m²建筑面积配建机动车停车位,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。
 - 6) 应按照《城市居住区规划设计标准》设置服务地块内部的公园,权属及其实物属全体业主共同共有。
 - 7) 应按照《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点和再生资源回收点,再生资源回收点按面积不小于6m²标准设置。按建筑面积不小于10m²标准设置1处邮件快递递送室(设置在地块出入口结合物业管理用房设置;权属及其实物属全体业主共同共有)。
 - 8) 住宅建筑应按标准设置光纤到户设施和邮政信箱设施。
 - 9) 以上须移交的配套设施,移交标准以各配套设施接收单位意见为准。
 - 10) 绿色建筑、装配式建筑、建筑节能和海绵城市建设应符合国家、省、市相关政策规定和行业管理部门要求。
 - 11) 应按规定及相关行业标准控制噪声、环境等指标,避免对周边居住区造成影响。
 - 12) 各项建设应符合本规划条件已明确的要求,尚应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。
 - 13) 各项建设应符合本规划条件已明确的要求,尚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
- 坐标标注
- 尺寸标注
- 建议机动车出入口位置
- 规划道路
- 道路设计标高
- 建议场地平均标高
- 禁止机动车开口路段

主要
规划指标

序号	地块编号	规划用地性质	规划建设用地面积(m ²)	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	商业比例	绿地率(GR)	建筑高度(m)
	DT-03	二类城镇居住用地(070102)	20567.69	≤1.7	≤30%	≤15%	≥30%	≤36m

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)各地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用。

广东省城市规划设计研究院
单位名称: 广东省城市规划设计研究院
业务范围: 城乡规划、建筑设计、工程咨询
资质证书编号: 粤建字第033号
组织编制机关: 仁化县自然资源局
编制单位: 广东国地科技股份有限公司
出具时间: 2025年7月10日

电子印章

时效: 本规划控制性详细规划从出具之日起1年内未完善该地块土地手续的,本规划条件自动失效。