

韶关市自然资源局

关于韶关市武江区龙归镇镇区 SG-WJ-10-01-0210 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《韶关市武江区龙归镇镇区控制性详细规划》(韶府复〔2024〕82号,2024年11月21日批准),现出具韶关市武江区龙归镇镇区 SG-WJ-10-01-0210 号地块规划条件如下:

一、韶关市武江区龙归镇镇区 SG-WJ-10-01-0210 号地块主要规划指标:

1. 规划建设用地面积: 31330 m²;
2. 用地性质: 商业服务业用地 (09);
3. 容积率: $FAR \leq 2.5$;
4. 建筑密度: $BD \leq 45\%$;
5. 绿地率: $GR \geq 15\%$;
6. 建筑高度: $H \leq 80m$ 。

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绍兴市武江区龙归镇镇区 SG-WJ-10-01-0210 号地块规划条件附图（韶规设字第〔2025〕040 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）

地块位置示意	
<p>比例尺：采用2000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</p>	
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、建筑间距和禁止机动车开口管理应符合安全、消防、日照、通风、采光、步行交通及其附属设施与工程以及山体、水体保护、环境保护、电力等间距要求。 2) 建筑物上下方设线控制时不得超出控制界限且应满足规划建设用地的行政中心≥5米，按上述要求确有困难的，应采取技术措施并有效施工方法，并经相应工程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字认定后，方能实施且可酌情减小。 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范围。 4) 地面用油如增加油气(气)、危险化学品、易燃易爆等，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交通系统衔接，并充分考虑和配合外部的市政道路交组织，确保交通顺畅和交通安全，用地红线宜充分开放利用提供建设空间，应当做好地块内部交通组织。 2) 地块内部路网与城市道路相接处的交接起止线不应超出规划建设用地红线。 3) 应依据《韶关市城市规划技术管理规定》配建机动车停车位，并按法规规定和技术标准配建非机动车停车位。 4) 工程管线应进行地下敷设；项目自用管径不得超出规划建设用地红线；排水应采用雨、污分制。 5) 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驳接，并达到规范安全使用要求。 6) 地块出入口若涉及市政道路外的其他用地，开口前需征得相关单位同意。
建筑形态及建筑风貌	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) 应采用现代建筑风格；建筑立面设计要简洁大方，充分利用虚实对比设计手法，具有时代感和地方特色；临路一侧建筑楼体适当后退，避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面，丰富建筑顶层及天际轮廓线；建筑不宜采用大面积高纯度、高彩度的色彩，建筑主色调宜为浅暖色或中性色，以塑造“青山、绿水、蓝建筑”的整体城市色彩形象。
公共空间系统	1) 应统筹庭院、街道、公园及小广场等场所关系，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地形地貌、地质条件，在地形高差较大区域，可采用台地布局形式，并结合建设时综合平台土石方挖填、防护设施的工程量，以避免高填、深挖，地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方式予以过渡。 3) 绿地及绿化建设应能绿则绿，充分利用原有树木、水树，采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式，并结合绿地布置布置四林小景、游乐设施和健身路径，丰富绿地景观。 4) 城市道路两侧绿带的宽度应进入道路红线内不小于1.5米（不得超出规划建设用地红线），该段土地应作为绿化建设，绿地应以通透式绿带（门汀绿）可超出规划建设用地红线，且建筑面积不得超过土地面积的1%。 5) 地块周边应有水体或水体岸线，应设置灌溉系统和防洪堤等安全防护设施。 6) 地块周边应设置雨水调蓄设施，并与城市污水处理厂衔接。 7) 应按相关规定综合考虑设置避难场所、疏散通道等。 8) 结合项目实施做好景观照明和建筑物亮化照明，丰富城市夜景观。
提醒事项	以下内容属于提醒事项，并非相关部门按照各自职能监督实施： 1) 项目建设应符合国家和行业主管部门要求，严格执行安全生产法规和有关技术规范。 2) 在充电桩建设过程中按照《广东省电动汽车充电基础设施建设和运行管理办法》粤发改能源〔2016〕649号规定，行业主管部门应履行相关职责并承担安全监管主体责任履行。 3) 绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、海绵城市建设等超越基础建设管理范畴，按分类分类类、鼓励建设，电动自行车停放点和充电桩建设及电动自行车充电设施等，各地城市自行接受行业主管部门最新相关政策文件执行行业主管部门意见执行。 4) 根据《广东电网有限责任公司供电可靠性管理办法》，500kV及以上变电站、通信行业主管部门要求等，地块内应当积极移植通信设施的建设工程，建设位置、用途及配套设施等，需满足相关要求技术规范要求。 5) 应满足经自然资源部审批通过的用地单元，用地单元在后续编制建筑设计方案书时，应征求并满足相关行业主管部门有关权益及履约管理要求。 6) 项目建成后如涉及矿产资源管理方面的，用地单元应持有自然资源局出具的相关主管部门意见。 7) 用地使用权出让时设计方对涉及地块现状状况及现状地质水文具体情况管理设计、市政工程建设单位等，应征并满足满足各条行业主管部门及建设单位的要求。 8) 地块涉及现状电力线路改造、地下管网、通讯光缆、河网渠系、以及影响市政设施迁改的，用地单元应征询相关职能部门、行业主管部门提供相关资料信息，并提供迁改实施方案。 9) 用地单元应依法取得合法的具备专业资质的专业设计单位，用地单元的产权以不动产登记簿为准，不得擅自变更其使用功能。 10) 地块涉及场坪平整、设置停车场及建设周边配套道路等设施的建设，用地单元应委托有资质的主体。 11) 地块涉及地基不能影响周边已建建构筑物、各专业市政设施、基础设施等及其附属设施使用功能。 12) 开发前应主动咨询当地行业主管部门管理要求，其次再自行设计，行业主管部门并无权限制。 13) 本规划图则只符合当前法律法规及管理要求，不作为法律依据，因相关法律法规、规划政策调整等原因，导致规划图则内容与现行法律法规不一致的，应以法律法规为准，同时规划管理部门有权解释，但不作为法律依据。 14) 本规划图则只符合当前法律法规及管理要求，不作为法律依据，因相关法律法规、规划政策调整等原因，导致规划图则内容与现行法律法规不一致的，应以法律法规为准，同时规划管理部门有权解释，但不作为法律依据。

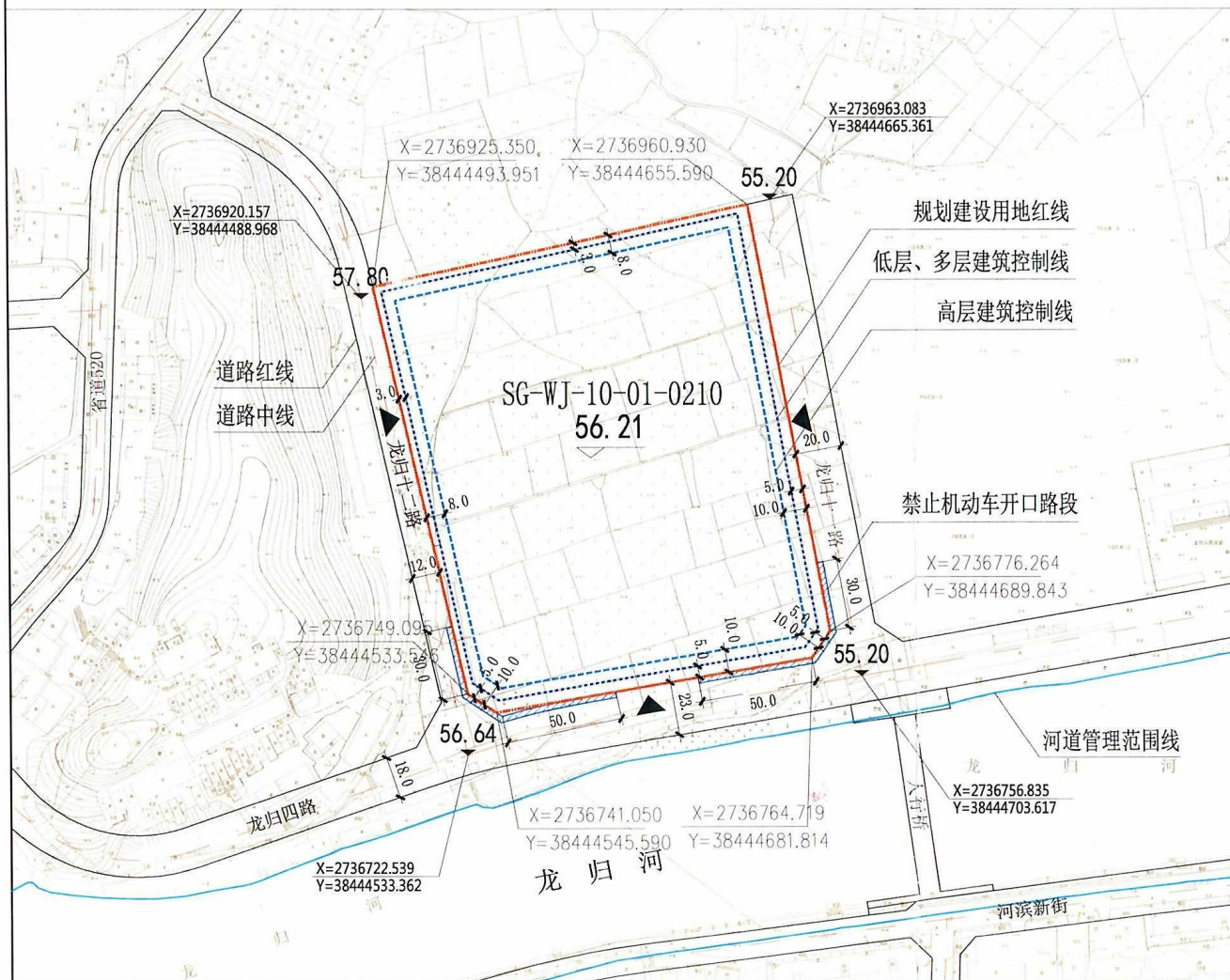


图 例	 规划建设用地红线		 低层、多层建筑控制线		 高层建筑控制线		 规划道路		 建议机动车出入口位置		 河道管理范围线	
	 25.60 建议场地标高		 75.20 道路设计标高		 12.6 尺寸标注		 坐标标注		 禁止机动车开口路段			
主 要 指 标	序号	地块编号	规划用地性质	规划建设用地面积 (㎡)	容积率 (FAR)	建筑密度 (BD)	绿地率 (GD)	建筑高度 (m)	规划指标说明			
1	SG-WJ-10-01-0210	商业服务业用地 (09)	31330	≤2.5	≤45%	≥15%	≤80	1) 容积率、建筑密度、绿地率等指标按照规划建设用地面积计算和核定; 2) 该规划条件中的商业服务业设施用地不得用于建设加油站、加气站。				

本图需另加盖韶关市自然资源局业务章方为有效批件