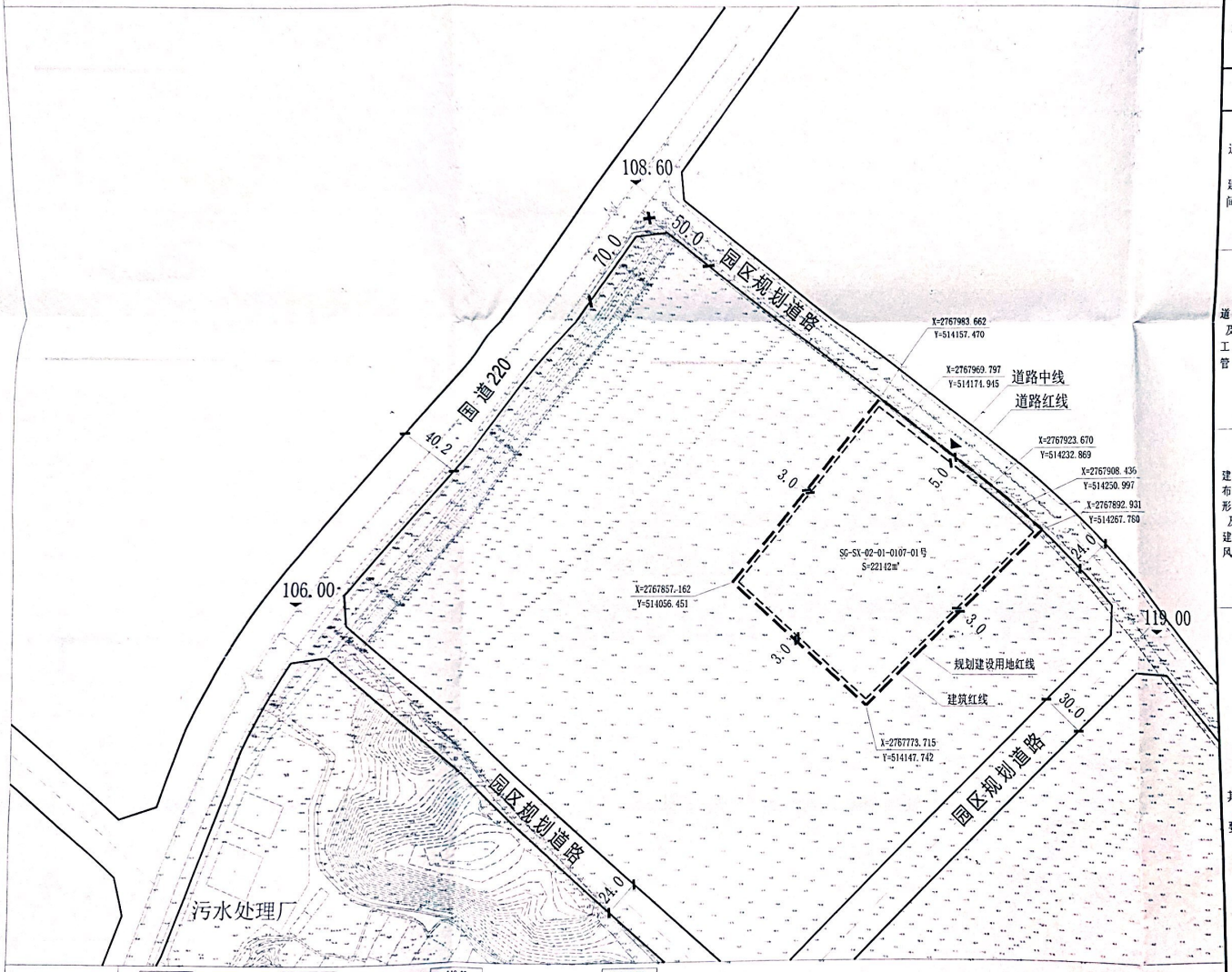
韶关始兴产业园区马市工业片区SG-SX-02-01-0107-01号地块规划条件附图



图例

规划建设用地红线　建筑红线　道路设计标高　规划坐标

尺寸标注　规划道路　禁止机动车开口路段　建议机动车出入口位置

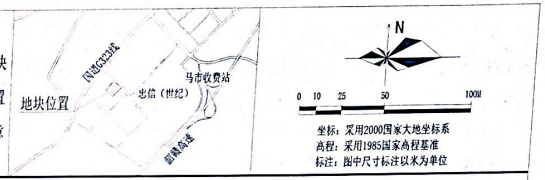
主要规划指标

单元编码	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)	建筑系数(BC)	绿地率(GR)	建筑高度（m）
SG-SX-02-01	0107-01	二类工业用地（100102）	22142	FAR≥1.0	30%≤BD≤60%	BC≥40%	10%≤GR≤20%	——

规划指标说明

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。
3）地块的开发强度还须符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）的要求。

地块位置示意



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

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）地下室边线原则上不得超出建筑控制线，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的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。

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）地块内部道路宽度、转弯半径应符合工业项目运输车辆要求。
4）因临路一侧基地面宽限制而导致出入口设置受限制的，消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。
5）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。
6）排水应采用雨、污分流制；工业废水污水在排入城市市政管道前应符合相关规定。
7）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。
8）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）地块内应根据工业项目性质、生产工艺流程进行合理功能分区布局。
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）工业建筑要求简洁大方，色彩明快统一，排布整齐而有韵律感。
4）围墙可沿规划建设用地红线建设；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㎡。
5）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。
6）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）根据工业项目的实际需求配建停车位，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。
2）行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%；工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求；严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
3）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；
4）应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。
5）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。
6）各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。
7）本地块规划条件纸质蓝图一式十五份。

始兴县自然资源局

广东始兴工业园区管理委员会

业务号	GH-2024-073-28
组织编制机关	始兴县自然资源局
编制单位	韶关市规划市政设计研究院有限公司
出具时间	2026年1月12日
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。

电子印章

广东省城乡规划设计出图专用章
单位名称：韶关市规划市政设计研究院有限公司
业务范围：业务范围不受限制
资质证书编号：自资规甲字(2244051)号(甲级)
有效期至：2026年3月31日