仁化县自然资源局

仁化县 大桥镇长坝村原韶关市路桥建设公司西侧地块 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 仁化县大桥镇长坝村原韶关市路桥建设公司西侧地块 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：

1、用地面积： 4719.66 ㎡；

2、用地性质： 公用设施营业网点用地 ；

3、容积率： ≤0.8 ；

4、建筑密度： ≤40% ；

5、绿地率： ≥15% ；

6、建筑高度： ≤18m。

（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[2026]50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；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；

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、罩棚应采用不燃烧材料建造。进站口无限高措施时，罩棚净空高度不应小于4.5m；进站口有限高措施时，罩棚的净空高度不应小于限高高度；

5、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；

6、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；

7、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、交通规划要求

1、机动车停车位按实际需求配置，并须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设施高质量发展行动方案》（粤发改能源函〔2026〕936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；

四、公共空间要求

1、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（不得超出规划建设用地红线），该退让空间应作为绿化建设；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；

2、应结合加油加气作业功能需要布置建筑构筑物，控制好间距，油罐区及相关设施的布局设置应严格按照《汽车加油加气加氢站技术标准》(GB50156-2021)等行业规范要求，并严格执行安全间距要求；

3、加油加气站内的停车位和道路路面不应采用沥青路面；

加油加气作业区与辅助服务区之前应有界线标识;加油加气作业区内，不得有“明火地点”或“散发火花地点”;加油加气作业区内不得种植油性植物;

4、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。

五、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。

六、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;

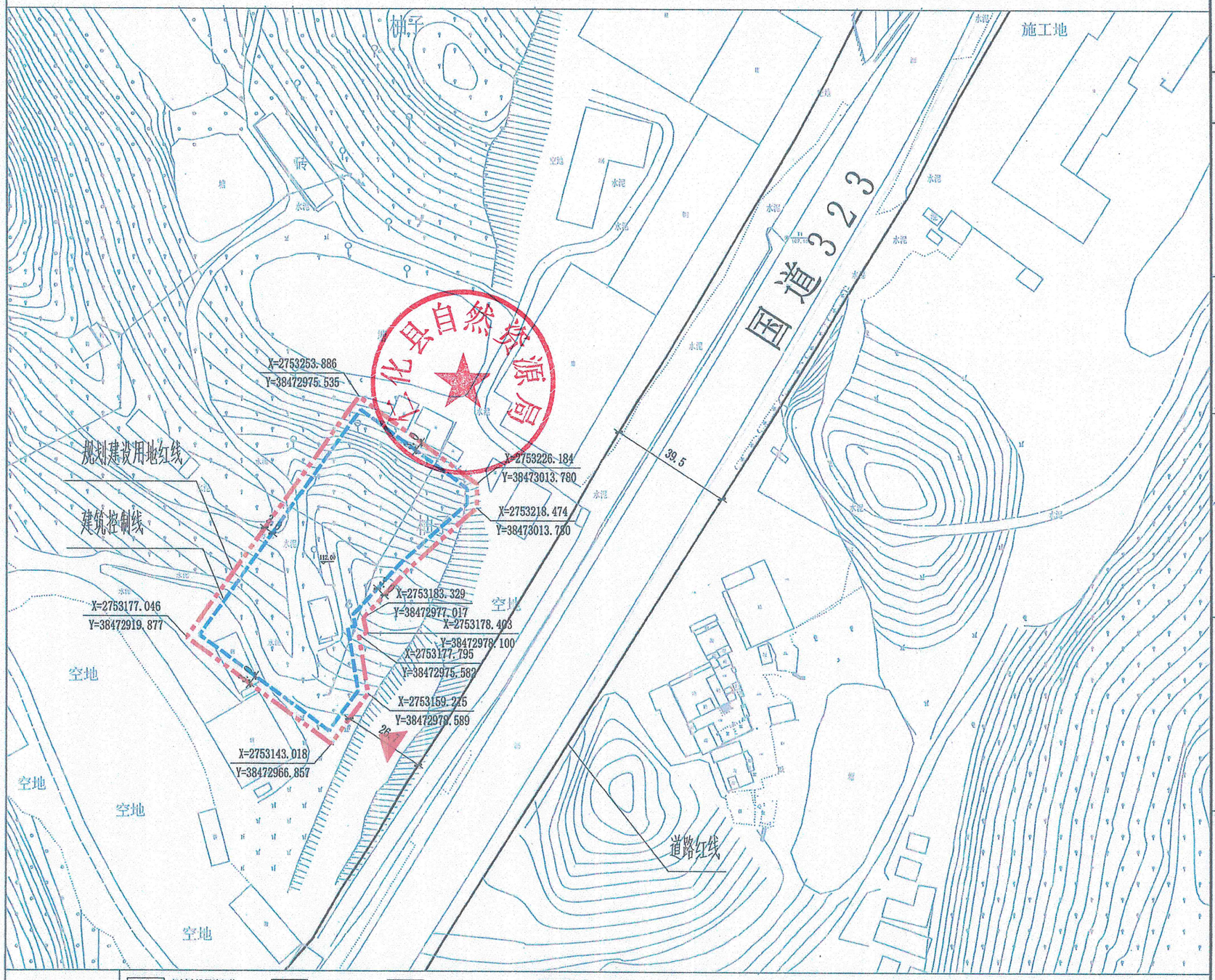
5、建设单位和设计单位必须按照规划设计条件书及附图的要求编制总平面图（修建性详细规划）和规划设计方案报我局审批;

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。

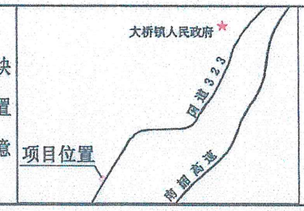
仁化县自然资源局

2026年10月13日

仁化县大桥镇长坝村原韶关市路桥建设公司西侧地块控制性详细规划



地块位置示意



坐标：采用1980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

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。本控制性详细规划已明确地下室边线的按本控制性详细规划执行。
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。
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）建筑布置应综合考虑日照、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。
3）罩棚应采用不燃烧材料建造。进站口无限高措施时，罩棚净空高度不应小于4.5m；进站口有限高措施时，罩棚的净空高度不应小于限高高度。

公共空间系统

1）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。
2）应结合加油加气作业功能需要布置建筑构筑物，控制好间距，油罐区及相关设施的布局设置应严格按照《汽车加油加气加氢站技术标准（GB50156-2021）》等行业规范要求，并严格执行安全间距要求。
3）加油加气站内的停车位和道路路面不应采用沥青路面；加油加气作业区与辅助服务区之前应有界线标识；加油加气作业区内，不得有“明火地点”或“散发火花地点”；加油加气作业区内不得种植油性植物。
4）绿地及绿化建设应能绿则绿，严格保护古树名木，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。
5）临城市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。
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）应按照实际需求配建机动车停车位，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设施高质量发展行动方案》粤发改能源函【2026】936号规定执行。
2）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。
3）应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。
4）应按需求设置公厕。
5）加油加气站等级应符合行业主管部门要求。
6）各项建设除应符合本控制性详细规划已明确的要求外，尚应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。
7）各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。

图例

规划建设用地红线　建筑控制线　坐标标注　尺寸标注
规划道路　道路设计标高　建议场地标高　建议机动车出入口位置

主要规划指标

序号	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(GR)	建筑高度（m）	规划指标说明
地块一	公用设施营业网点用地(090105)	4719.66	≤0.8	≤40%	≥15%	≤18	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。

业务号	仁规[2026]50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	2026年10月13日
时效	本控制性详细规划从出具时间之日起1年内未注册建地块土地手续的，本控制性详细规划自动失效。

盖章

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称：广东国地科技股份有限公司
业务范围：业务范围不受限制
资质证书编号：自资规甲字21440261
级：甲　级