

翁源县建设项目规划设计条件

编号：翁规拍（2023）第003号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条、《广东省城市控制性详细规划管理条例》规定，经审核本建设项目选址符合城市规划要求，同意发给拍卖地块规划设计条件。

| | |
|--|----------------------------------|
| 建设单位名称 | 公开交易地块 |
| 建设项目名称 | 翁源县县城新区翁江大道旁A2-10-01地块 规划设计条件 |
| 建设用地位置 | 翁源县县城新区翁江大道旁 |
| 建设工程性质 | 居住 |
| 建设规划性质 | 居住用地（兼容商业） |
| 建设用地面积 | 22006.96平方米 |
| 附件及附图名称： <u>翁源县县城新区翁江大道旁A2-10-01地块 规划设计条件附图</u> | |

核发机关：翁源县自然资源局

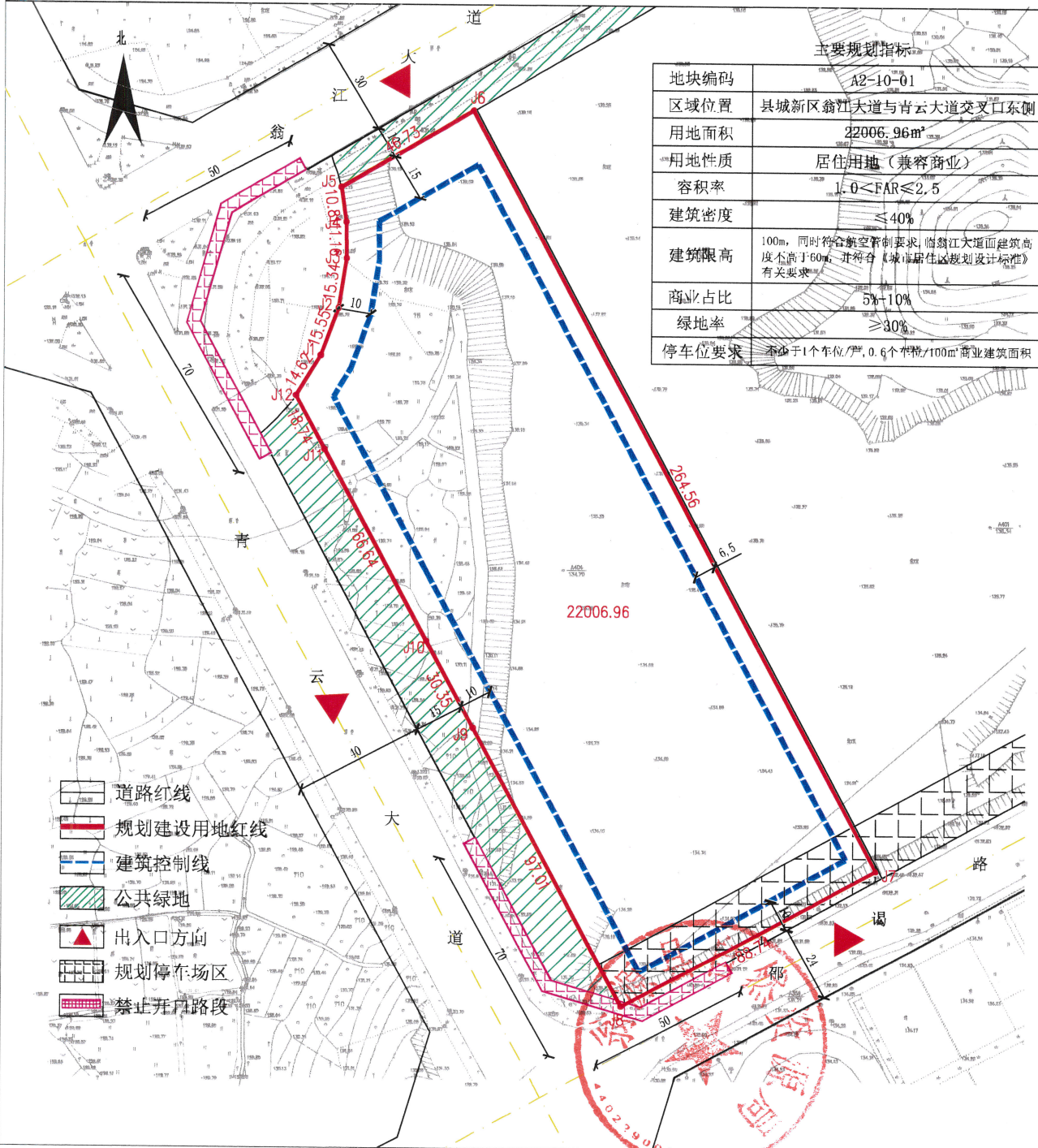
日期：2025年10月31日

遵守事项：

1、本书（含附件及附图）是城市规划区内，经城市规划管理部门审定，作为建设单位编制建设项目可行性研究报告的法定依据。

2、未经核发机关同意，本书（含附件及附图）核定的有关要求不得更改。

县城新区翁江大道旁A2-10-01地块规划设计条件附图



| | |
|-------|---|
| 地块编码 | A2-10-01 |
| 区域位置 | 县城新区翁江大道与青云大道交叉口东侧 |
| 用地面积 | 22006.96m² |
| 用地性质 | 居住用地（兼容商业） |
| 容积率 | 1.0<FAR≤2.5 |
| 建筑密度 | ≤40% |
| 建筑限高 | 100m，同时符合航空管制要求，临翁江大道面建筑高度不高160m，并符合《城市居住区规划设计标准》有关要求 |
| 商业占比 | 5%+10% |
| 绿地率 | ≥30% |
| 停车位要求 | 不少于1个车位/户，0.6个车位/100m²商业建筑面积 |

配套设施

| 类别 | 序号 | 项目名称 | 配建要求 | 备注 |
|---------|----|----------|------------|--|
| 文化体育 | 1 | 居民健身设施 | 见备注 | 1.1 地块应分别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 | 社区公共服务用房 | ≥600m² | 1.2 在A2-10地块应按照《韶关市新建住宅物业服务用房配建管理规定》的要求，1000户（套）以下的社区按600平方米配建物业服务社区公共服务用房，1000户-2000户（套）的社区按600-800平方米配建，3000户（套）-5000户（套）的社区按1000-1300平方米。社区公共服务用房应当为独立成套的单体空间，设置在方便居民出入的楼层和方位。权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。 |
| 社区服务 | 3 | 物业管理用房 | 见备注 | 1.3 地块应按照《广东省物业管理条例》配建物业管理用房，权属及其实物按行业主管部门有关规定执行。 |
| | 4 | 养老设施 | 不少于20m²/百户 | 1.4 地块应按照《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规划和用地保障的通知》（粤自然资规字〔2021〕2号）配建养老设施，权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行。 |
| | 5 | 再生资源回收点 | 每处≥6m² | 1.5 应按照《韶关市城乡规划技术管理规定》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运营管理办法》粤发改能电〔2016〕691号规定执行。 |
| | 6 | 生活垃圾收集点 | 见备注 | 1.6 地块应按《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，各地块应分别按建筑面积不小于10m²标准设置1处部件快递递送室（设置在地块出入口或结合物业管理用房设置；权属及其实物的移交按行业主管部门有关规定执行）。应配《城市居住区规划设计标准》要求设置公厕、配电房等公共配套设施。 |
| | 7 | 停车位 | 见备注 | |
| 市政公用及其他 | | | | 1.7 应按照《广东省教育厅等部门关于印发广东省加强住宅小区配套设施建设和管理工作的指导意见的通知》粤教基〔2022〕33号文件要求执行。 |
| | | | | 1.8 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。 |
| | | | | 1.9 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。 |

规划控制要求

| | |
|--------|--|
| 建筑退让间距 | 2.1 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。 2.2 建筑物地下管线原则上不得超出建筑控制线且不得影响市政管线的铺设，若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办法，并须经应用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，其退让距离可适当缩小，但不得超出规划建设用地红线。 2.3 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。 |
| 道路工程管线 | 3.1 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。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。 3.2 工程管线及设施应包括给水、排水、污水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。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。 3.3 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。 |
| 建筑布局形态 | 4.1 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，建议采用现代建筑风格；建筑立面造型设计应简洁大方，具有时代风貌和地方特色。临路一侧建筑控制线应进退有致，高低错落，避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面，并统一设计沿街门牌招贴位置。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。 4.2 A-10地块滨水一线建筑高度应控制在不大于60m，地块中部建筑控制在60-80m，西区控制在80-100m，整体呈现近水远水高点的空间形态。 4.3 地块临翁江大道界面为主要控制界面，界面应注意天际线的管控，保证层次感与通透感，建议沿翁江大道透透率不小于40%。 4.4 考虑城市景观的延续性，建筑夜景灯光设计应与我县城市灯光设计要求一致。 |
| 公共绿化空间 | 5.1 考虑地块周边的交通组织及生活配套要求，A2-10地块内部应配建长度不少于200m，进深不少于20m的公共停车场。停车位与城市道路红线之间应设置不少于1.5米宽的绿化隔离带。 5.2 应统筹庭院、街巷、公园及小广场等公共空间，形成连续、完整的公共空间系统。地块东南角应配建用地面积不少于1000m²的公共广场。 5.3 应充分考虑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上土方挖填、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。 5.4 绿地及绿化建设应能绿则绿，严格保护古树名木，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，并综合绿地综合布置亭、廊架、花架、游乐设施和健身设施，丰富绿地景观。地块内部应预留不少于15m宽的城市绿化视廊，视廊位置可根据建筑设计方案设置。 |
| 其他要求 | 以下各行业主管部门要求属于规划用地单位遵照执行，并由相关部门按照各自职责实施： 1) 项目建设应符合相关行业主管部门要求，用地单位应严格保护历史文化遗产和古桥名木。 2) 住宅建筑应按规定设置光伏灯杆设施和市政消防设施。 3) 住宅建筑应符合现行行业主管部门要求。 4) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，在后编制建筑设计方案环节，用地单位应征求并满足相关行业主管部门有关视线及限高管控要求。 5) 项目建成后涉及矿产资源处置方案的，用地单位应按有关政策报请相关行业主管部门审批。 6) 地块涉及土壤污染风险管控或修复的，应按有关规定处置并达到相关行业主管部门要求。 7) 地块周边有加压站（加气站）、危险化学品、易燃易爆品等的，应按规定设置相关安全防护设施。 8) 地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、网络基站、以及隐蔽市政设施需迁改的，应征求相关行业主管部门意见，并明确迁改实施主体。 9) 地块涉及场地平整、边坡支护、基础设施建设的，应按要求明确实施主体。 10) 各项建设除了应符合本规划条件强制性事项、指导性规划要求以及提醒用地单位遵照执行的事项以外，未尽要求还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。 |