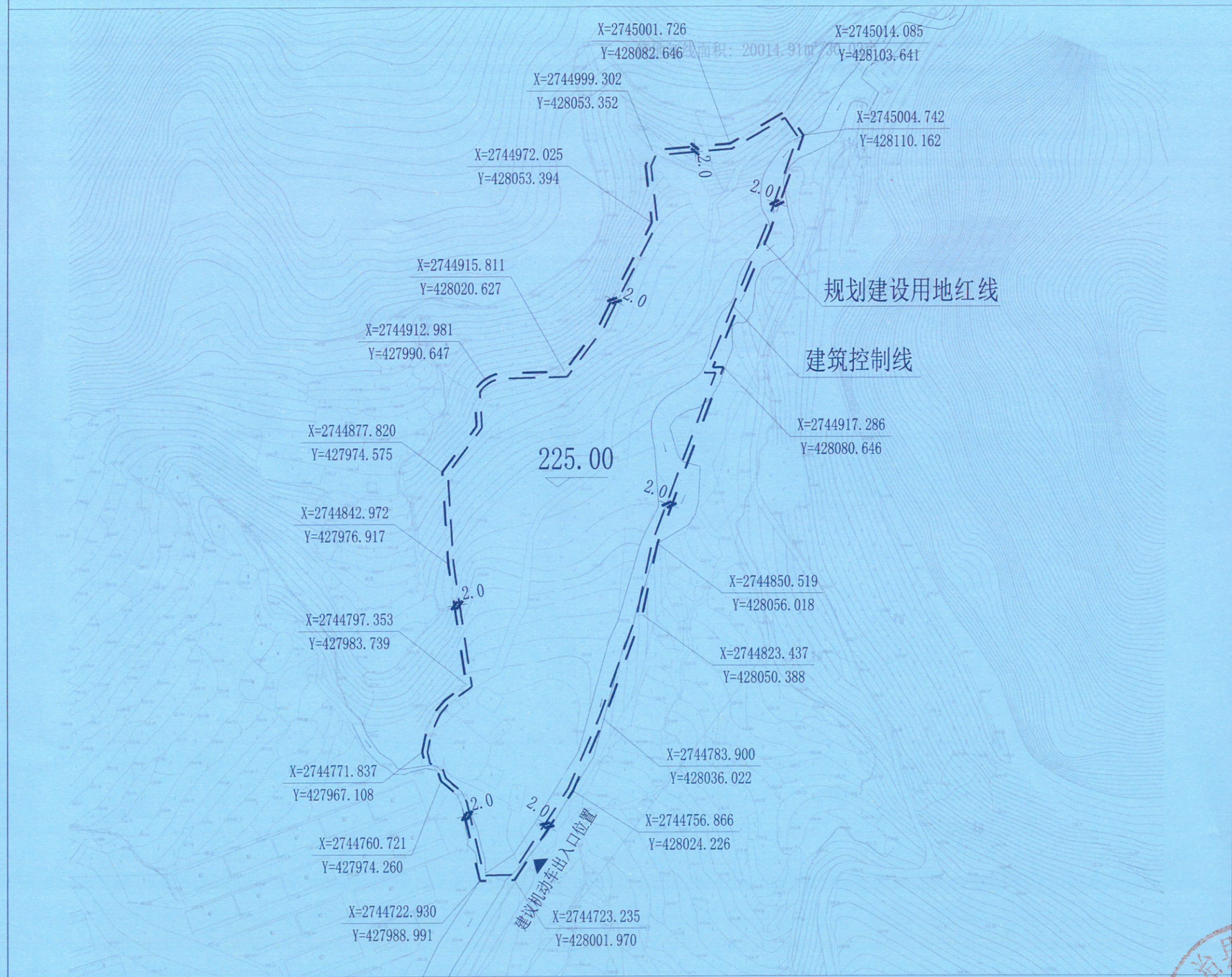
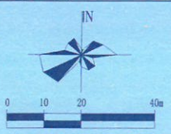
乳源瑶族自治县东下山瑶族新村东北侧地块规划条件



地块位置示意



坐标：采用2000国家大地坐标系统
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，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。
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）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。 4）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。 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）建筑风格应与乳源地域文化、山水自然环境相协调,按绿色建筑标准进行规划设计和管理；建筑色彩应与周边自然环境相协调,以清新简朴为主。 3）应控制建筑高度，保护山体山脊线完整，建筑群体的高度轮廓线应顺应山脊线进行设计，局部重要建筑可适当突破山脊线，但建筑群体形成的建筑天际线应与背景山脊线相协调。
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，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）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。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。
其他要求	1）应按照《韶关市城乡规划技术管理规定》Ⅱ区指标级别配建机动车停车位，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。 2）绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、5G通信基础设施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）项目地块临近水渠，应征求水务部门相关意见。 5）项目地块东侧有水渠穿过，项目建设应保障水体流动通畅。 6）地块东西两侧为自然山体和水体，应设置截洪沟和防洪堤坝等安全防护设施。 7）各项建设除应符合本规划条件已明确的要求外，尚应符合现行市有关法律、法规、技术规范标准。 8）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
- 水渠
- 坐标标注
- 3.0 尺寸标注
- 225.00 建议场地标高
- 建议机动车出入口位置

主要规划指标

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(GR)	建筑高度（m）	规划指标说明
--	商业用地（0901）	17243.00	FAR≤0.80	BD≤40%	GR≥20%	H≤18.0	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、该规划条件中的商业服务业设施用地不得用于建设加油加气站。 3、规划用地性质对应土地利用现状分类GB/T 21010-2017中旅馆用地（0504）。

单位名称：广州上都城市规划设计有限公司
业务范围：业务范围不受限制（甲级）
资质证书编号：自资规甲字22440570
有效期至：2025年12月31日

业务号	SDKG2024-19
出具机关	乳源瑶族自治县自然资源局
出具时间	2024年12月
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，本规划条件附图将自动失效。