

新丰县自然资源局

关于新丰县中心城区 SG-XF-01-02-0107A 号地块的规划条件告知书

新丰县土地储备中心:

你中心拟将新丰县中心城区 SG-XF-01-02-0107A 号地块进行出让, 现我局按照地块所在控制性详细规划及新丰县政府关于该地块出让的相关要求, 对拟出让用地出具规划条件如下:

一、主要控制指标要求:

1. 土地使用性质: 二类工业用地 (100102);
2. 规划建设用地面积: 8576.39 平方米, 用地地界详见“宗地图”;
3. 容积率: $1.0 \leq FAR \leq 3.0$;
4. 建筑密度: $30\% \leq BD \leq 60\%$;
5. 绿地率: $GR \leq 15\%$;
6. 建筑限高: $H \leq 24m$ 。

二、其他要求:

1. 地块内的行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%, 且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%, 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。

2. 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，内部道路宽度、转弯半径应符合工业项目运输车辆要求。

3. 地块的开发强度还须符合《自然资源部关于发布〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》的要求。

4. 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。

5. 当相邻地块为同一权属人时，相邻地块间的建筑控制线可取消。地块若需在非临市政路一侧开口，开口前需征得相关权属人同意。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。

6. 地块内新建建筑和现状建筑的改、扩建都必须在建筑控制线范围内，超出、超占建筑控制线的建筑只能维持现状。

7. 地块配建非机动车停车位按照 0.3 个停车位/100 m²建筑面积来配建，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。

8. 用地内排水应采用雨、污分流制；各类工程管线接驳需与相关管理单位申请，确定管线规格与位置，避免重复开挖。

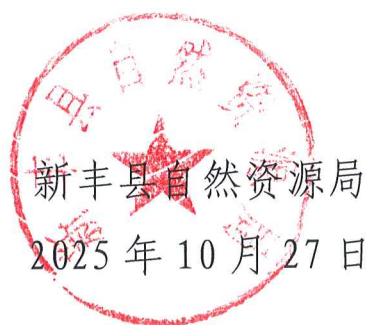
9. 地块竖向设计应参照周边市政及周边场地标高确定本地块的竖向标高，注意与周边用地的合理衔接。

10. 土地竞得者须按地块规划条件要求向新丰县自然资源局报送规划设计方案，包括但不限于总平面规划图、竖向规划图、道路交通系统规划图、场地剖面图、规划说明书及建筑单

体相关图纸（上述文件包括纸质及对应电子文件），项目按审批后的规划设计蓝图办理工程建设相关手续。

11. 本地块规划建设还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准和本地块规划条件附图要求。

12. 本规划条件告知书和本地块规划条件附图从出具时间之日起 1 年内未完成该地块供地手续的，本规划条件告知书和本地块规划条件附图自动失效。



宗地图

单位：m

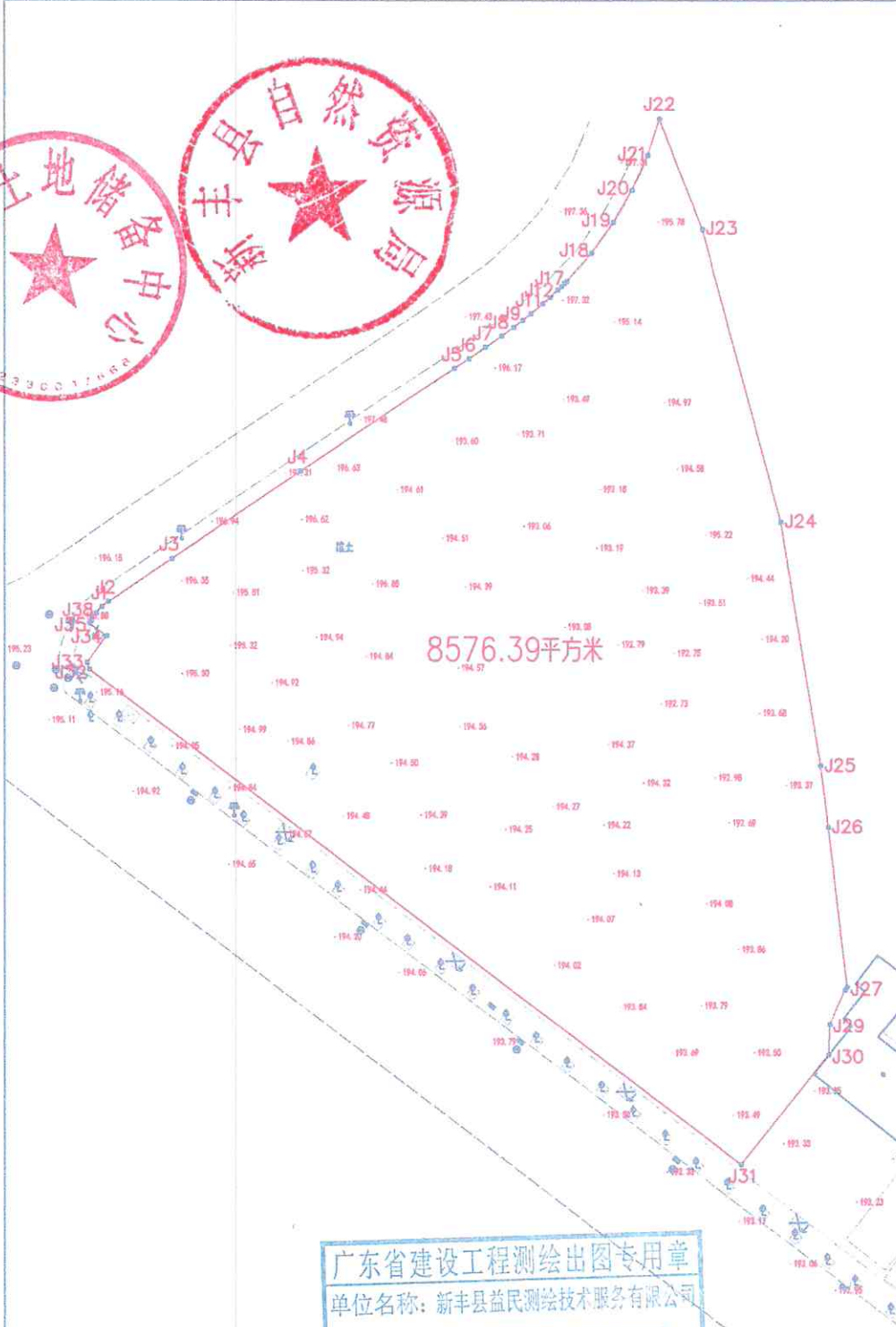
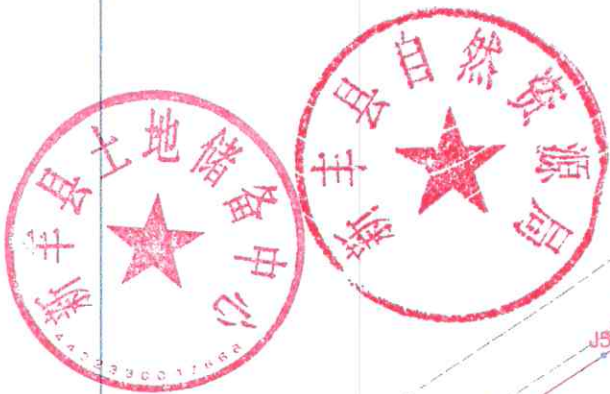
宗地代码:440233006030GB05040

土地权利人:

宗地面积: 8576.39平方米

所在图幅号: 2657.75-38515.25

坐落: 新丰县中心城区SG-XF-01-02-0107A地块



界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
J1	2657920.219	38515391.292	1.23
J2	2657920.986	38515392.256	11.30
J3	2657927.318	38515401.611	22.98
J4	2657940.198	38515420.642	27.42
J5	2657955.570	38515443.354	2.58
J6	2657957.008	38515445.490	3.07
J7	2657958.752	38515448.020	2.89
J8	2657960.432	38515450.376	2.23
J9	2657961.763	38515452.166	1.66
J10	2657962.778	38515453.480	1.55
J11	2657963.751	38515454.693	2.29
J12	2657965.230	38515456.447	1.46
J13	2657966.202	38515457.541	1.60
J14	2657967.291	38515458.710	0.77
J15	2657967.832	38515459.258	0.62
J16	2657968.273	38515459.700	0.46
J17	2657968.604	38515460.025	5.53
J18	2657972.741	38515463.700	5.53
J19	2657977.221	38515466.949	5.53
J20	2657981.999	38515469.740	5.53
J21	2657987.030	38515472.046	5.53
J22	2657992.263	38515473.843	17.26
J23	2657976.199	38515480.167	44.99
J24	2657932.736	38515491.775	36.56
J25	2657896.652	38515497.624	9.15
J26	2657887.569	38515498.720	23.75
J27	2657863.986	38515501.566	0.52
J28	2657863.578	38515501.242	5.66
J29	2657858.409	38515498.925	4.52
J30	2657853.886	38515498.821	20.77
J31	2657837.637	38515485.879	121.13
J32	2657910.921	38515389.426	1.04
J33	2657911.890	38515389.052	4.95
J34	2657915.858	38515392.010	3.14
J35	2657917.737	38515389.489	0.42
J36	2657918.121	38515389.661	0.20
J37	2657918.289	38515389.771	1.23
J38	2657919.313	38515390.457	1.23
J1	2657920.219	38515391.292	1.23

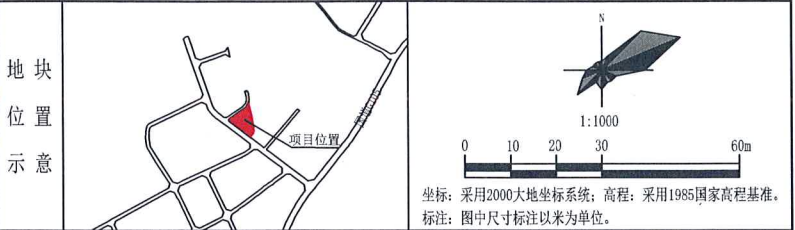
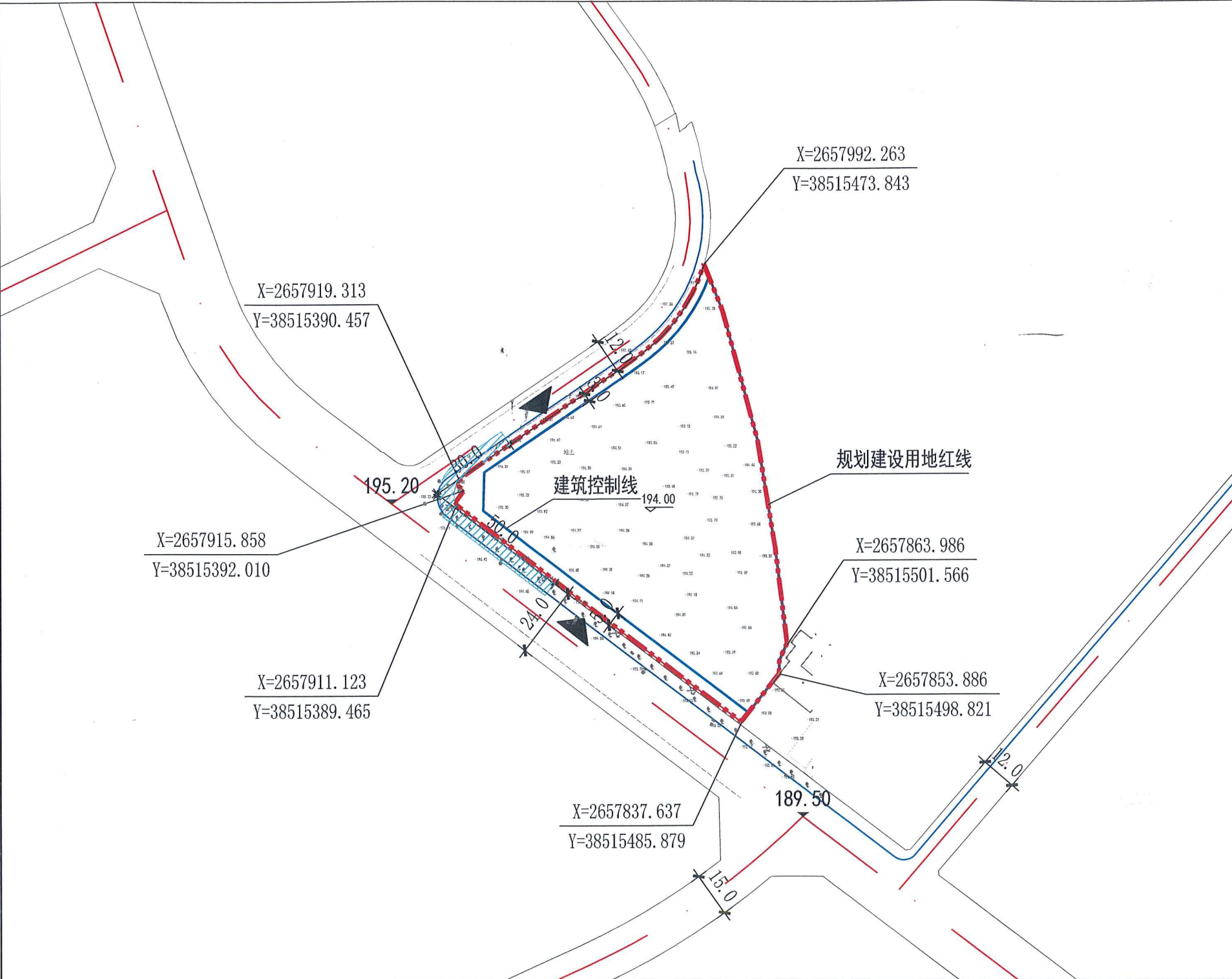
新丰县益民测绘技术服务有限公司

广东省建设工程测绘出图专用章
单位名称: 新丰县益民测绘技术服务有限公司
资质证书编号: 乙测资字 44510623
有效期至: 2027年1月17日

2025年9月解析法测图
制图日期: 2025年9月24日
审核日期: 2025年9月24日

制图者: 黄雅洁
审核者: 罗发永

新丰县SG-XF-01-02-0107A号地块规划条件附图



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) 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。
 - 3) 当相邻地块为同一权属人时,相邻地块间的建筑控制线可取消。
 - 4) 地块周边有加油站(加气站)、危险化学品、易燃易爆品等,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、排水、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,并符合行业主管部门的相关要求;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。
 - 6) 地块若需在非临市政路一侧开口,开口前需征得相关权属人同意。
 - 7) 因临路一侧基面宽限制而导致出入口设置受限的,消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。
- 建筑布局形态及建筑风貌**
- 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。
 - 2) 建议采用现代建筑风格;建筑立面设计要简洁大方,充分利用虚实对比设计手法,具有时代风貌和地方特色;临路一侧建筑裙楼应进退有致、高低错落,避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面,并统一设计预留门店招牌位置;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;建筑物不宜采用大面积高纯度、高彩度的色彩,建筑主体宜为浅暖色或浅灰色,以塑造“翠山、绿水、浅建筑”的整体城市色彩形象。
 - 3) 地块内新建建筑和现状建筑的改、扩建都必须在建筑控制线范围内,超出、超占建筑控制线的建筑只能维持现状。
- 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。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) 利用建筑退让空间设置停车位,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。
 - 6) 地块周边有山体或水体的,应设置截洪沟和防洪堤等安全防护设施。
 - 7) 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。
 - 8) 应按规定综合考虑设置应急避难场所、疏散通道等。
 - 9) 结合项目实际作好夜景照明和建筑物泛光照明,丰富城市夜景。
- 其他要求**
- 以下各行政主管部门要求属于提醒用地单位遵照执行,并由相关部门按照各自职能监督实施:
- 1) 地块配建非机动车停车位按照0.3个停车位/100㎡建筑面积配建,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) 项目建设中应按相关行政主管部门要求,严格保护历史文化遗产和古树名木。
 - 3) 5G通信配套设施及室内分布系统、绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、超高层建筑建设管理、保障性住房、微通道、电动自行车集中停放场所和充电基础设施、电动汽车充电基础设施及其他相关配套,应符合现行政策规定,用地单位应征求并满足相关行政主管部门的相关要求。
 - 4) 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的,在后续编制建筑设计方案环节,用地单位应征求并满足相关行政主管部门有关视线及限高管控要求。
 - 5) 项目建设中涉及需制定矿产资源处置方案的,用地单位应按有关政策规定报请相关行业主管部门审批。
 - 6) 地块内土壤存在污染的,应采取有关规定进行并应达到相关行业主管部门要求。
 - 7) 地块周边涉及现状及规划水系,用地单位编制项目设计方案时涉及具体河段管理退让、护堤工程及其具体建造形式的,用地单位应征求并满足水务行政主管部门的要求。
 - 8) 地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、河涌暗渠、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、设置护坡挡墙及建设周边配套设施的,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。

图例		规划建设用地红线		建筑控制线		建议机动车出入口位置		规划道路		机动车禁止开口路段
		建议场地标高		道路设计标高		尺寸标注		坐标标注		
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		
	SG-XF-01-02-0107A	二类工业用地 (100102)	8576.39	1.0≤FAR≤3.0	30≤BD≤60	≤15%	≤24	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。		

业务号	新丰设字第20250015号
出具机关	新丰县自然资源局
出具时间	2025年10月27日
时效	本规划条件从出具时间之日起1年内未完成该地块供地手续的,本规划条件自动失效。