

新丰县自然资源局

关于新丰县产业转移工业园区回龙工业园 SG-XF-09-01-0106A、B 号地块 的规划条件告知书

新丰县土地储备中心：

你中心拟将新丰县产业转移工业园区回龙工业园 SG-XF-09-01-0106A、B 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、规划建设用地面积合计：16649.79 平方米，用地地界、分地块面积等详见“宗地图”；
- 3、容积率： $1.3 < FAR \leq 2.0$ ；
- 4、建筑密度： $BD \leq 60\%$ ；
- 5、绿地率： $GR \leq 20\%$ ；
- 6、建筑高度： $H \leq 24m$

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，并在建设工程设计方案审查时核定。

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、地块配建机动车停车位按照 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。

7、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。

8、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。

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。



单位: m.m²

宗地 图

宗地编号: 440233005002GB00399

地籍图号: 267488-38488.00

权利人:

宗地面积: 35.18平方米

坐落: 新丰县产业转移工业园回龙工业园SG-XF-09-01-0106A号地块

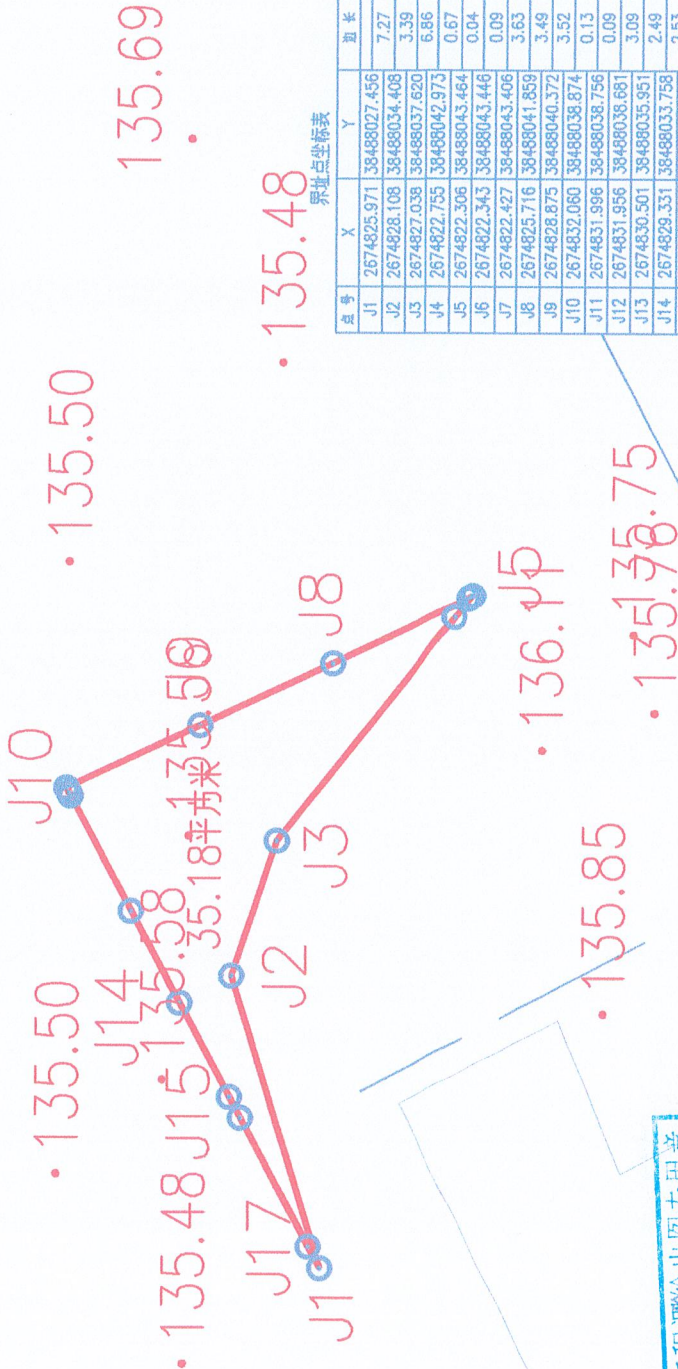


北



• 135.34

135.51



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2674825.971	38488027.456	7.27
J2	2674828.108	38488034.408	3.39
J3	2674827.038	38488037.620	6.86
J4	2674822.755	38488042.973	0.67
J5	2674822.306	38488043.464	0.04
J6	2674822.343	38488043.446	0.09
J7	2674822.427	38488043.406	3.63
J8	2674825.716	38488041.859	3.49
J9	2674828.875	38488040.372	3.52
J10	2674832.060	38488038.874	0.13
J11	2674831.996	38488038.756	0.09
J12	2674831.956	38488038.681	3.09
J13	2674830.501	38488035.951	2.49
J14	2674829.331	38488033.758	2.53
J15	2674828.139	38488031.522	0.56
J16	2674827.876	38488031.029	3.47
J17	2674826.245	38488027.971	0.58
J1	2674825.971	38488027.456	

S=35.18 平方米 容0.05亩

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: 2025年5月7日

2000国家大地坐标系

1:180

绘图员: 黄雅洁

审核员: 罗发求

宗地图

单位: m.m²

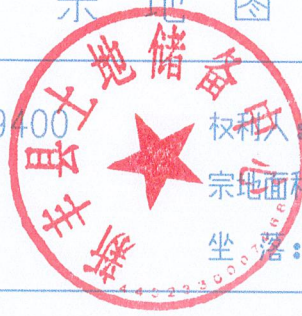
宗地编号: 440233001002GB09400

地籍图号: 2674.60-38487.75

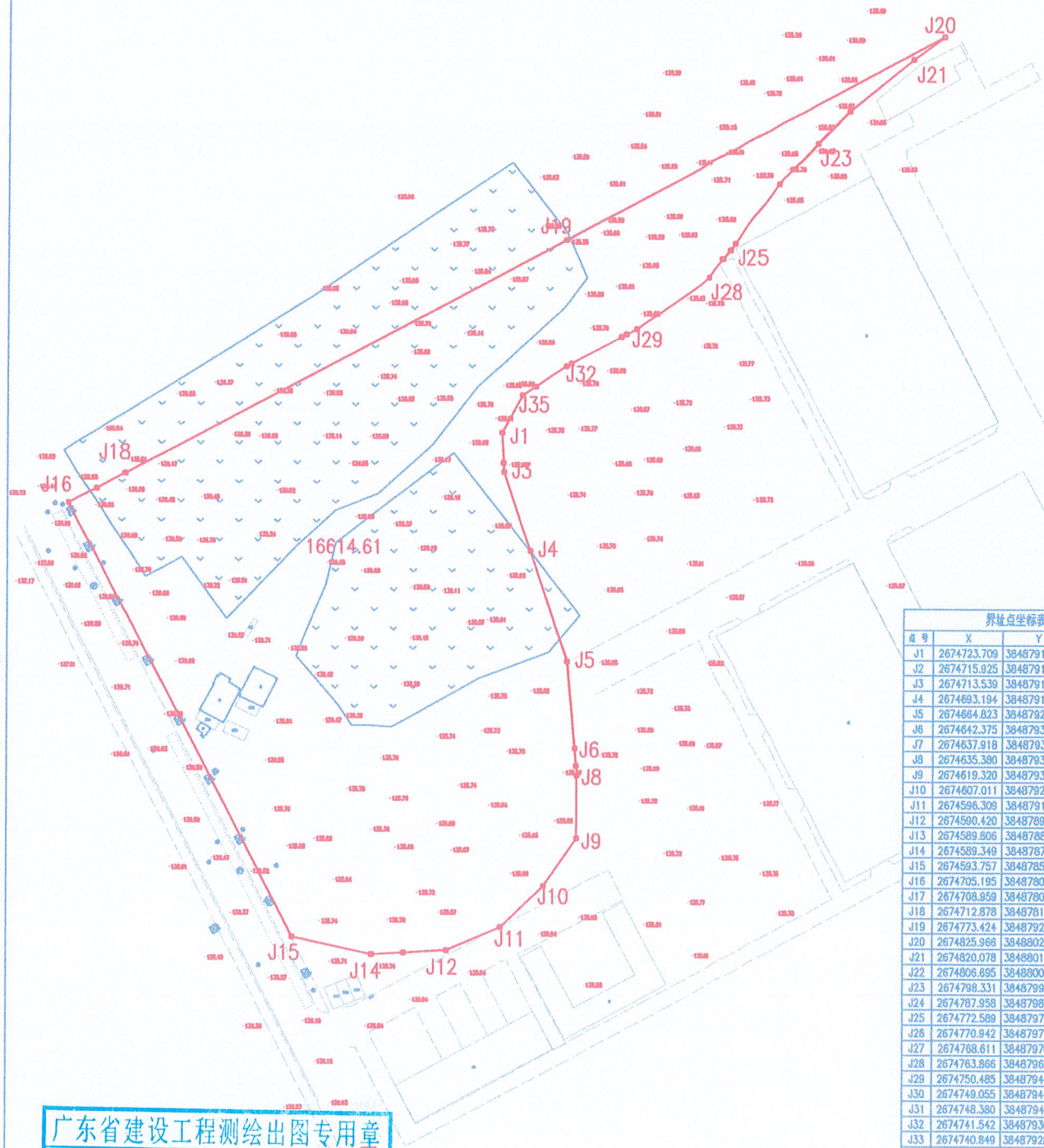
权利人

宗地面积: 16614.61平方米

坐落: 新丰县产业转移工业园区回龙工业路SC-XF-09-01-0106B号地块



北



界址点坐标表

点号	X	Y	距离
J1	2674723.709	38487912.343	7.79
J2	2674715.925	38487912.753	2.39
J3	2674713.539	38487912.879	21.50
J4	2674693.194	38487919.839	29.96
J5	2674664.823	38487929.474	22.54
J6	2674642.375	38487931.515	4.48
J7	2674637.918	38487931.921	2.55
J8	2674635.380	38487932.152	16.06
J9	2674619.320	38487932.152	15.00
J10	2674607.011	38487923.588	15.52
J11	2674596.309	38487912.351	15.11
J12	2674590.420	38487898.433	11.06
J13	2674589.806	38487887.391	8.24
J14	2674589.349	38487879.161	20.91
J15	2674593.757	38487858.726	125.52
J16	2674705.195	38487800.960	8.00
J17	2674708.959	38487808.020	8.33
J18	2674712.878	38487815.368	128.68
J19	2674773.424	38487928.912	9.96
J20	2674825.966	38488027.448	21.32
J21	2674820.078	38488019.419	11.66
J22	2674806.695	38488002.823	14.46
J23	2674798.331	38487994.699	19.26
J24	2674787.958	38487984.622	2.06
J25	2674772.589	38487973.009	2.92
J26	2674770.942	38487971.764	5.95
J27	2674768.611	38487970.002	23.46
J28	2674763.866	38487966.419	3.06
J29	2674750.485	38487947.148	1.44
J30	2674749.055	38487944.447	14.61
J31	2674748.380	38487943.171	1.48
J32	2674741.542	38487930.256	9.43
J33	2674740.849	38487928.948	4.08
J34	2674735.616	38487921.097	11.04
J35	2674733.354	38487917.705	
J1	2674723.709	38487912.343	

S=16614.61 精度 ±24.92m

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

绘图日期: 2025年5月6日

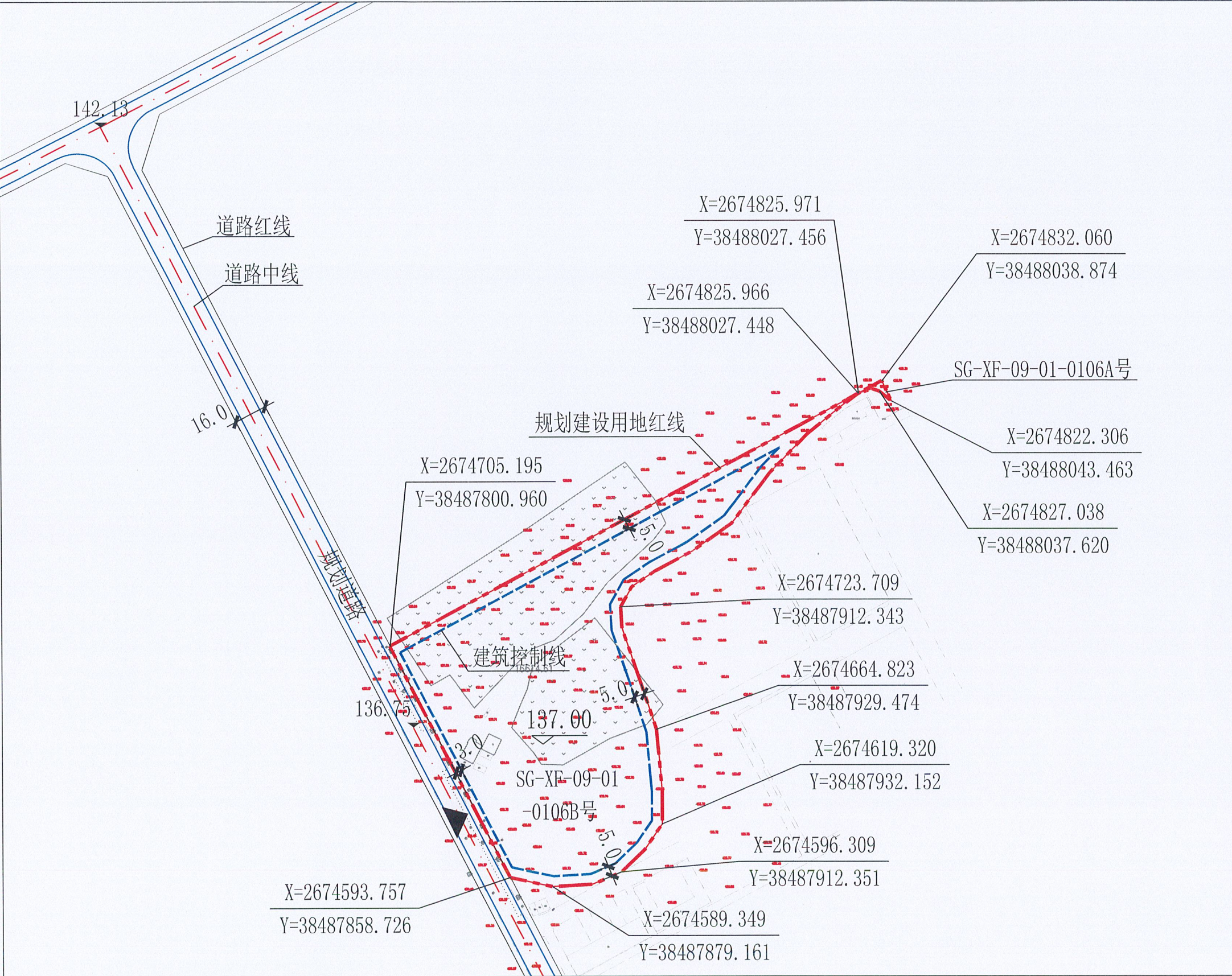
2000国家大地坐标系

1:1600

绘图员: 黄雅洁

审核员: 罗发术

新丰县产业转移工业园区回龙工业园SG-XF-09-01-0106A、B号地块规划条件附图



地块位置示意

坐标：采用2000坐标系；高程：采用1985国家高程基准。
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) 建筑退让山体、挡墙、护坡等的距离须满足国家、省、市现行法规和规范的规定，地块周边有山体的，应设置截洪沟和防洪堤坝等安全防护设施。 3) 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。 4) 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。
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) 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) 排水应采用雨、污分流制；工业污、废水若需排入城市市政管网的，接入前其水质水量应符合相关规定要求。 6) 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。 7) 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。 8) 因建设需要，市政管线、道路展宽、公交车站点等设施确需占用建筑红线外部分用地的，土地受让方应无偿提供支持。
公共空间系统	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) 围墙建设时，临路的围墙应采用通透景观式围墙，同时必须后退城市道路红线1.5米以上，不临路的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15m²。 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	以下各行业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) 地块配建机动车停车位按照0.3个停车位/100m²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。 2) 项目建设中应按相关行业主管部门要求，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、海绵城市建设、超高层建筑建设管理、微波通道、电动自行车集中停放场所和充电基础设施及电动汽车充电基础设施等，应符合现行政策规定，用地单位应征求并满足相关行业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业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业主管部门的要求。 7) 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。 8) 地块涉及场地平整、设置护坡挡墙及建设周边配套道路等基础设施的，应按要求明确实施主体。 9) 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  尺寸标注  坐标标注  建议机动车出入口位置  建议场地标高  规划道路  道路设计标高							9) 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，未尽量求还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。			
主 要 规 划 指 标	地块编号	规划用地性质	规划建设用地面积（m ² ）	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	建筑高度（m）	规划指标说明		业 务 号	新丰县自然资源局20250005号
	SG-XF-09-01-0106A号	二类工业用地(100102)	35.18	1.3<FAR≤2.0	BD≤60%	≤20%	≤24	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。		出 具 机 关	新丰县自然资源局
	SG-XF-09-01-0106B号	二类工业用地(100102)	16614.61	1.3<FAR≤2.0	BD≤60%	≤20%	≤24	2) 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。		出 具 时 间	2025年5月9号
								3) 地块内的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%，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。		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。
	合计	二类工业用地(100102)	16649.79	1.3<FAR≤2.0	BD≤60%	≤20%	≤24				