

南雄产业转移工业园扩园（植保产业园）NKZB-05-13 地块规划条件

根据《南雄产业转移工业园扩园（植保产业园）控制性详细规划》要求，该地块用地性质为三类工业用地，具体位置见附图。其用地规划条件如下：

- | | |
|-------------|--------------------------|
| 1、总用地面积： | 13349.16 m ² |
| 2、规划建设用地面积： | 13349.16 m ² |
| 3、容积率： | $0.6 \leq FAR$ |
| 4、建筑密度： | $30\% \leq BD \leq 70\%$ |
| 5、绿地率： | $10\% \leq GR \leq 20\%$ |
| 6、限高 | 36m |

7、该地块容积率、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。地块的开发强度还须符合自然资源部最新修订的《工业项目建设用地控制指标》的要求。

8、地块内工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过规划建设用地面积的 7%，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%；严禁在工业项目用地范围建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求 and 符合《工业项目建设用地控制指标》的相关要求。

9、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。

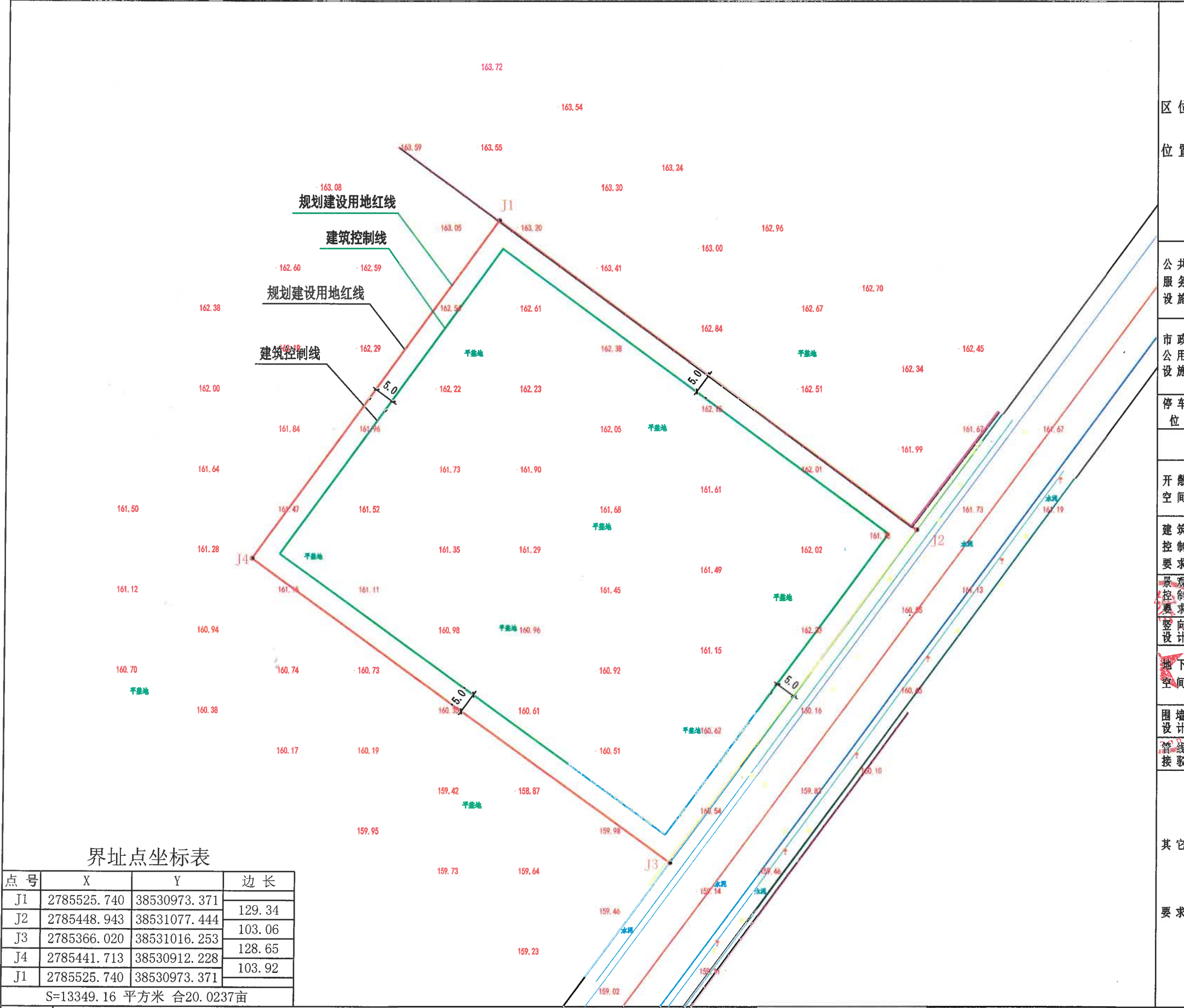
10、规划条件附图中场地建议标高仅供设计参考，项目施工图设计应充分结合周边现状地形地物标高、联接道路标高及道路沿线用地单位完成面标高等考虑，明确项目场地设计标高。

11、该地块内建设项目竣工验收前须完善绿化、亮化工程。

南雄市自然资源局

2025 年 10 月 21 日

南雄产业转移工业园扩园(植保产业园)NKZB-05-13地块规划条件附图



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2785525.740	38530973.371	129.34
J2	2785448.943	38531077.444	
J3	2785366.020	38531016.253	103.06
J4	2785441.713	38530912.228	128.65
J1	2785525.740	38530973.371	103.92
S=13349.16 平方米 合20.0237亩			

图例		规划建设用地红线		建筑控制线
		道路		尺寸标注

地块控制指标	用地编码	用地性质	总用地面积(m²)	规划建设用地面积(m²)	代征用地面积(m²)	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	绿地率(GR)	建筑限高(m)	
	NKZB-05-13	三类工业用地	13349.16	13349.16	0	FAR≥0.6	30%≤BD≤70%	10%≤GR≤20%	36	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。地块的开发强度还须符合自然资源部最新修订的《工业项目建设用地控制指标》的要求。

区 位 位置						
	坐标: 采用2000国家大地坐标系; 高程: 采用1985国家高程基准。 图中尺寸标注单位均为米。					
公 服 务 设 施	设施配套要求					
	序号	项 目 名 称	数 量	用地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	备 注
市 政 用 途	01	变电房	—	—	≥50㎡	可结合建筑综合布置,且不得设于负层。
停 车 位	01	工业建筑	—	—	—	根据工业项目的需求配建停车场。
		规 划 设 计 导 控				刚性弹性
开 敞 空 间	公共空间营造	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。				●
	建筑空间布局	建筑布局宜形成开敞通透的空间。				●
建 筑 控 制 要 求	建筑退线距离	建筑后退各类控制线的最小距离详见控制图则。最终退让距离应在工程设计方案总平面阶段结合建筑的高度和具体使用功能确定,同时必须满足与周围建筑的消防、日照等相关要求。				●
	建筑风格	符合工业建筑风格。				●
景 观 控 制 要 求	建筑风格色彩	建筑布局、设施配套以及建筑的体量、高度、色彩等宜与周围的环境相协调。				●
	结合项目特点,创造宜人的空间环境。					●
地 下 空 间	地下室退线按“地下室建设必须保证相邻建筑的安全;地下室后退规划建设用地红线的距离,原则上不少于自室外地面至地下室底板底部距离的1倍,且最小不得少于5米。经安全评估满足安全要求,且经相邻用地权属单位同意后,地下室后退地块界线的距离可适当减少乃至零退线”的要求进行退让。				●	
	临道路侧设置的围墙应采用通透景观式。围墙、围栏一般情况下应后退道路红线1.5米以上。				●	
管 线 接 驳	排水体制采用雨污分流制;给水、污水、雨水、电力、电信、燃气等工程与市政管线的接驳需与相关管理单位直接联系,落实市政管线规格及接驳口位置,避免二次开挖。				●	
	1、规划设计应符合本要点的各项要求,凡本要点未作具体规定的,应按国家、省、市现行的法规和规范的执行。 2、图中建筑控制线为建筑最小退让距离线,地块周边地势高差较大,靠近边坡一侧在建设时须结合场地具体地质安全情况开展建筑布局。 3、地块内工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过规划建设用地面积的7%,且建筑不得超过工业项目总建筑面积的15%;严禁在工业项目用地范围建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施;工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施,可在行政办公及生活服务设施之外计算,且建筑面积不得超过工业项目总建筑面积的15%,并要符合相关工业建筑设计规范要求。 4、单、多层厂房结构层高在 8 米以上,高层厂房第三层及以下结构层高在 8 米以上,第四层及以上结构层高在 4.5 米以上,工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施用房首层结构层高在 6 米以上、二层及以上结构层高在 4.5 米以上的,超出部分以每 4 米为单位累进增加 1 倍计算容积率面积,且累进倍数以 3 倍为上限。 5、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㎡。 6、有特殊生产工艺流程要求企业用地参照相关行业。 7、经环保部门鉴定属于有毒有害的重污染企业和危险品仓库的绿地率不得低于40%,并根据国家标准。设置宽度不得小于50米的防护绿带。 8、符合《工业项目建设用地控制指标》(2023)相关要求。 9、厂区内有特殊生产工艺产生的污水,需处理达标后,才可排出。				●	