

仁化县自然资源局

仁化县 大桥镇长坝村国道 G323 西侧 A 地块

规划设计条件书

根据《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《仁化县国土空间总体规划（2021-2035 年）》及该片区相关规划，经审查研究，我局现提出仁化县 大桥镇长坝村国道 G323 西侧 A 地块 规划设计条件如下：

一、用地规划要求

- 1、用地面积：8612.72 m²；
- 2、用地性质：三类物流仓储用地（110103）；
- 3、容积率： ≥ 0.5 ；
- 4、建筑密度： ≥ 30 ， $\leq 60\%$ ；
- 4、建筑系数： $\geq 40\%$ ；
- 5、绿地率： $\leq 20\%$ ；
- 6、建筑高度： $\leq 36m$ 。

地块内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%，不得分

割转让。严禁建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

(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。)

二、建筑管控及总体布局规划要求

1、建筑间距、建筑退后红线及其它各种规划控制线应满足规划条件附图要求(详见《仁化县大桥镇长坝村国道G323西侧A地块控制性详细规划》),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;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;

2、建筑应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求,并结合城市设计和现行相关法规规定等要求;

3、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;

4、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;

5、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；

6、围墙可沿规划建设用地红线建设。

三、交通规划要求

1、机动车停车位按实际需求配置，并须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《广东省人民政府关于加快新能源汽车产业创新发展的意见》粤府〔2018〕46号规定执行；

2、地块出入口位置应结合周边地块进行设置，地块出入口和交通规划组织应避免对周边现状道路产生干扰；

3、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；

4、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；

5、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。

四、工程管线规划要求

1、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；

2、排水应采用雨、污分流制；工业废水污水在排入城市市政管道前应符合相关规定；

3、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；

4、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。

五、其它要求

1、绿色建筑、装配式建筑、建筑节能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；

2、应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等；

3、各项建设除应符合本规划条件已明确的要求外，尚应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准；

4、各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定；

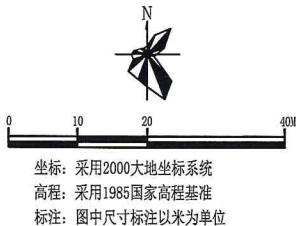
5、建设单位和设计单位必须按照规划设计条件书及附图的要求编制总平面图（修建性详细规划）和规划设计方案报我局审批；

6、本规划设计条件书中未注明的相关要求按国家有关法律、法规和技术规范执行。



仁化县大桥镇长坝村国道G323西侧A地块控制性详细规划

地块位置示意



规划控制要求

退让及建筑间距

- 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。
- 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。
- 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

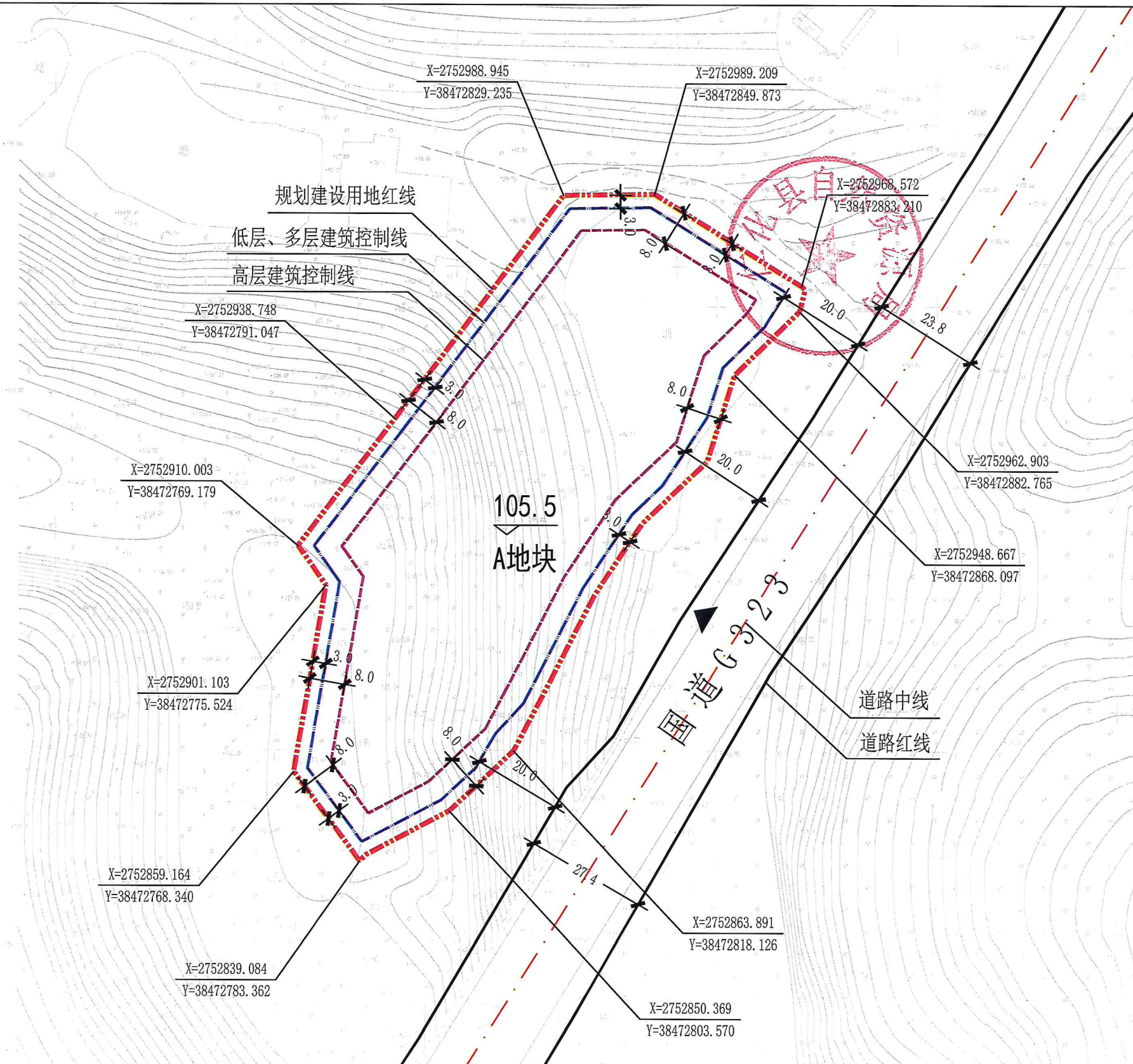
- 地块内部路网系统应与城市道路交通系统有机衔接，确保交通顺畅和交通安全。
- 地块内部路网与城市道路相接处的变坡起止线不应超出规划建设用地红线。
- 地块内部道路宽度、转弯半径应符合项目运输车辆要求。
- 因临路一侧基地面宽限制而导致出入口设置受限制的，消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。
- 工程管线应进行地下敷设；项目自用管线不得超出规划建设用地红线；排水应采用雨、污分流制。
- 各类工程管线及设施应与相应的城市市政管线及设施进行联接，并达到规范安全使用要求。
- 地块出入口若涉及市政道路外的其他用地，开口前须经相关权属人同意。

建筑形态及总体布局

- 地块内应根据项目性质、生产工艺流程进行合理功能分区布局。
- 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。
- 建筑要求简洁大方，色彩明快统一，排布整齐而有韵律感。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 地块西侧为山体，应设置截洪沟等安全防护设施。

提醒事项

- 以下内容属于提醒事项，并由相关部门按照各自职能监督实施：
- 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。
 - 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号规定和行业主管部门意见执行。
 - 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、海绵城市建设和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，用地单位应按相关行业主管部门意见执行。
 - 应按规定综合考虑应急避难场所、疏散通道等。
 - 地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，用地单位在后续编制建筑设计方案环节，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。
 - 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。
 - 用地单位编制项目设计方案时，涉及地块周边现状及规划绿地水系具体河段管理退让、护堤工程建设要求等，应征求并满足水务行业主管部门及建设单位的要求。
 - 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，供地单位应征求相关权属部门、行业主管部门或建设单位意见，并明确迁改实施主体。
 - 规划建设用地红线中市政道路预留的配套各专业市政支管，用地单位应予以保留并不得影响其使用功能。
 - 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，供地单位应按要求明确实施主体。
 - 地块内地下室开发建设不得影响周边已建道路桥涵、各专业市政管线、现状管井及其附属设施等使用功能。
 - 各项建设除了应符合本规划条件强制性事项和指导性规划要求外，各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。同时按照各部门管理职责分工，土地出让前，出让入应咨询生态环境、绿化市容、交通、住建、民防、卫生健康、水务、文物、电力电信等相关职能部门意见作为土地建设综合管理要求纳入土地出让条件，并按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，对受让人的履约情况依法实施监管。



图例

- 规划建设用地红线
- 低层、多层建筑控制线
- 高层建筑控制线
- 规划道路
- 建议机动车出入口位置
- 建议场地标高
- 尺寸标注
- 坐标标注

主要规划指标

序号	地块编号	规划用地性质	规划建设用地面积 (m²)	容积率 (FAR)	建筑密度 (BD)	建筑系数 (BC)	绿地率 (GR)	建筑高度 (m)	规划指标说明
—	—	三类物流仓储用地 (110103)	8612.72	≥0.5	30%≤BD≤60%	≥40%	≤20%	≤36	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) 各地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用。

业务号

GH-2024-202

组织编制机关

仁化县自然资源局

编制单位

韶关市规划市政设计研究院有限公司

出具时间

2024年11月28日

时效

本规划控制性详细规划从出具时间之日起1年内未实施该地块土地手续的，本规划条件自动失效。

广东省城乡规划设计出图专用章

单位名称：韶关市规划市政设计研究院有限公司

业务范围：业务范围不受限制

资质证书编号：自资规甲字(22)40514号(甲级)

有效期至：2025年12月31日

