

新丰县自然资源局

关于新丰县梅坑镇 XFMK-01 地块的规划条件告知书

新丰县土地储备中心:

你中心拟将新丰县梅坑镇 XFMK-01 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: 14227.53 平方米, 用地地界详见“宗地图”;
- 3、容积率: $1.0 \leq FAR$;
- 4、建筑密度: $30\% \leq BD \leq 60\%$;
- 5、绿地率: $GR \leq 20\%$;
- 6、建筑高度: $H \leq 40m$ 。

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、地块内的现状建筑按照现状建筑控制线进行管控；新建建筑和现状建筑的改、扩建按照规划建筑控制线进行管控。

7、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。

8、鉴于规划地块距离镇区较远，地块相对独立，本次公共服务设施规划参考新丰对工业地块建设的要求，结合规划地块的功能及使用需求进行配置。本地块需至少配建 1 处生活垃圾收集点，满足规划地块场地工作人员日常生活垃圾投放需求；且地块内需新建污水处理一体化设施，禁止设置污水排放口，污水处理达标后 100%收集回用，严禁对外排放。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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

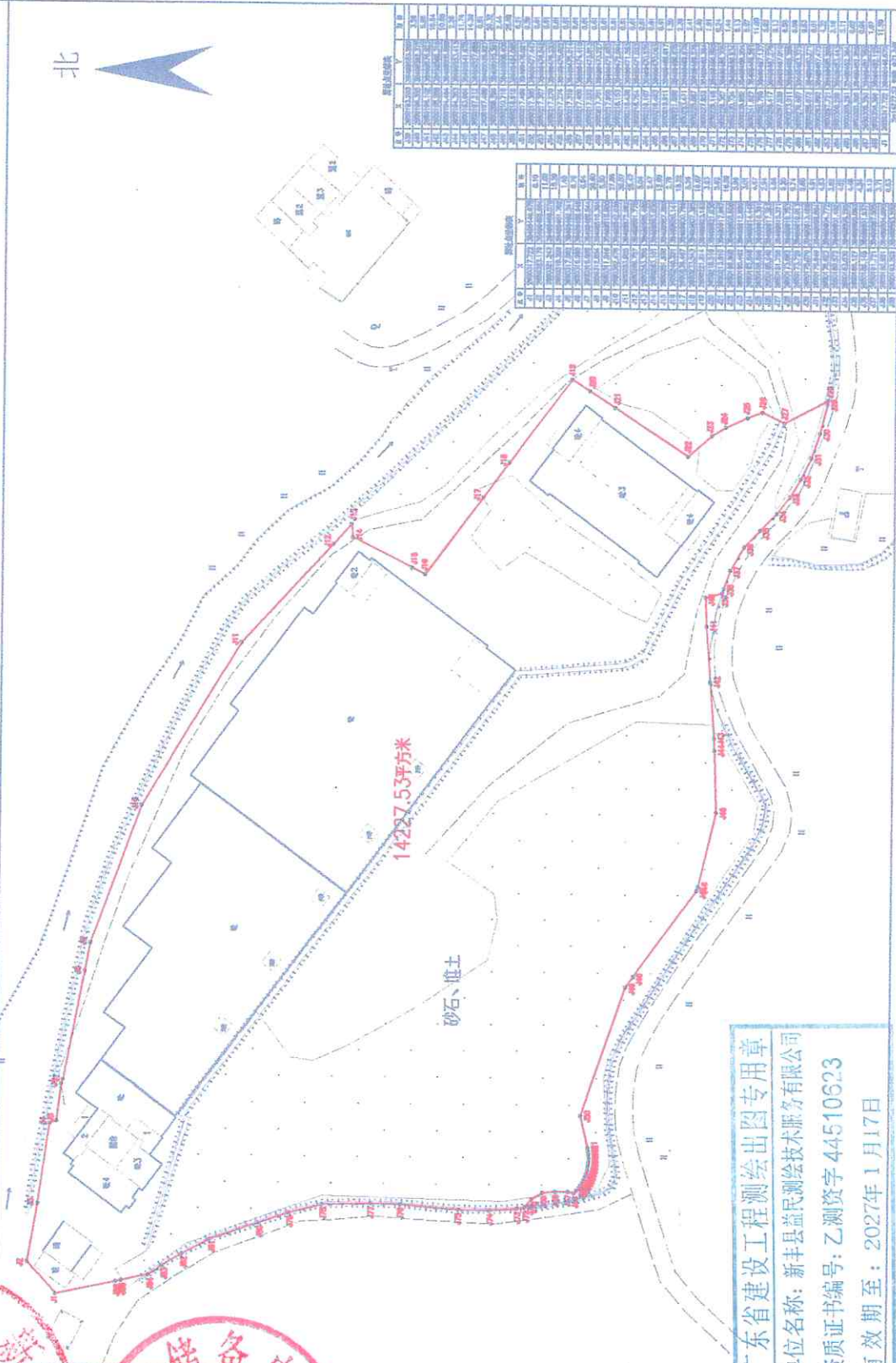
单位: m

宗地代码: 440233005017GB05002

宗地面积: 14227.53 平方米

所在图幅号: 2650.00-38499.50

坐落: 新丰县梅坑镇XFMK-01地块



新丰县益民测绘技术服务股份有限公司

广东省建设工程测绘绘图专用章

单位名称: 新丰县益民测绘技术服务股份有限公司

资质证书编号: 乙测资字 44510623

有效期至: 2027年1月17日

2025年8月解析法测图

制图日期: 2025年8月14日

审核日期: 2025年8月14日

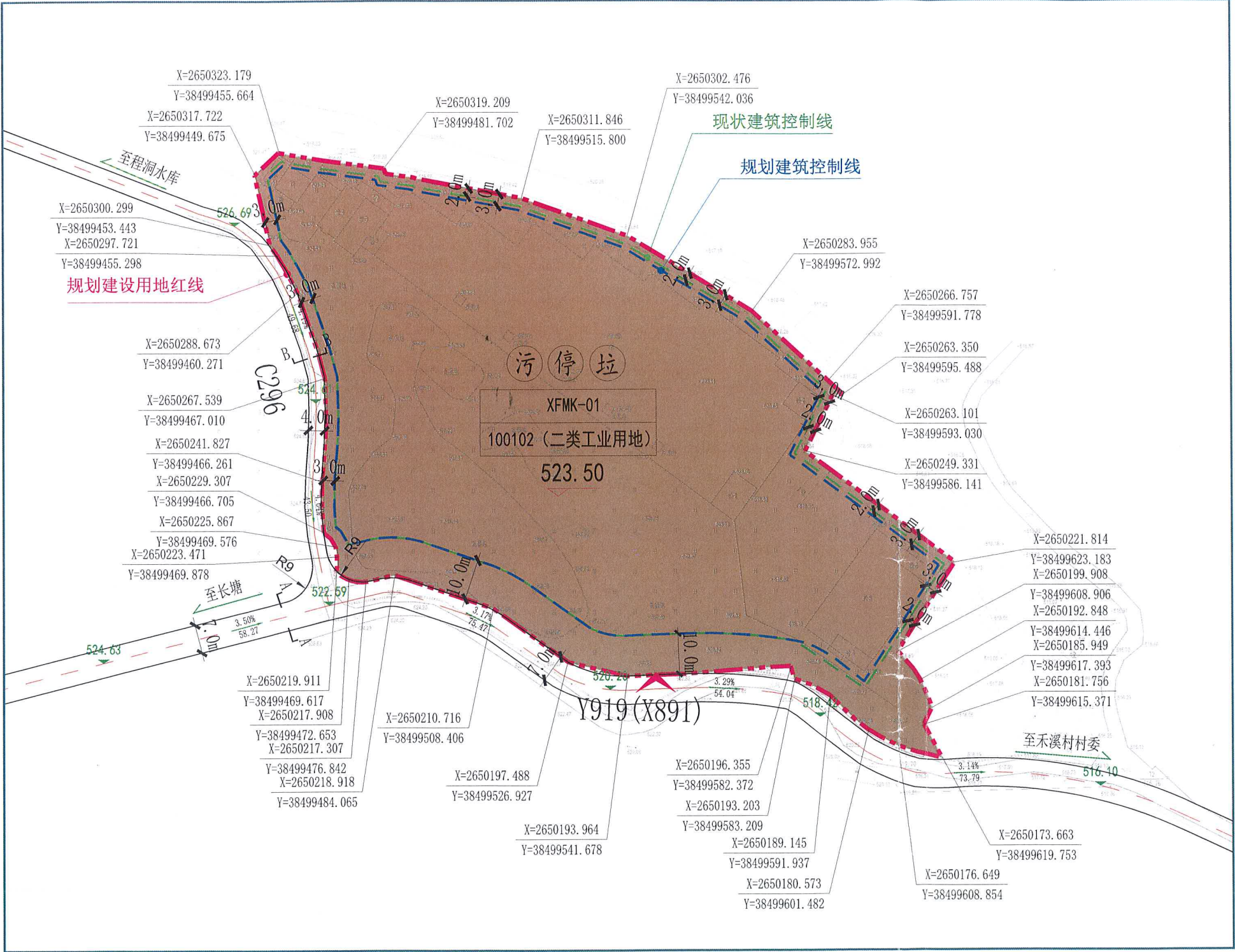
1:1200

制图者: 黄智立

审核者: 罗发求

新丰县梅坑镇XFMK-01地块控制性详细规划

—法定图则



1、规划范围内土地使用性质和分类代码采用《《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》（2023）》制定。
2、本图则中的土地使用性质、用地面积、地面以上总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等内容为强制性内容。
3、对地块进行合并与细分开发的，开发建设总量必须保持不变。
4、地块内的现状建筑按照现状建筑控制线进行管控；新建建筑和现状建筑的改、扩建按照规划建筑控制线进行管控。
5、地块内新建污水处理一体化设施，禁止设置污水排放口，污水处理达标后100%收集回用，严禁对外排放。
6、绿色建筑、装配式建筑建筑节能、5G通信基础设施、海绵城市建设管理等应符合国家、省、市相关政策规定和行业标准管理部门要求。
7、本次规划地块规划控制指标表未提及的其他控制要求，需按照省、市、地方的有关法律法规和标准规范的要求执行。
8、地块性质、主要控制指标为以地块为单位开发时的依据，原则上不得更改。
9、本规划的解释权属新丰县自然资源局，图则中未作具体规定的，应根据国家现行的法规和标准执行。

1、建筑控制线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、在下一步的工程设计总平面布局中，应根据项目性质、工艺、设施和操作流程进行合理功能分区布局；应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》、《工业项目建设用地控制指标》等其他相关规定。
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，应与相应的城市市政管线及设施进行连接，并达到正常、安全使用要求。
4、图中统一采用2000国家大地坐标系，1985国家高程基准，单位为“米”。

地块	地块编号	用地分类代码	用地分类名称	用地面积(㎡)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(个)	配套设施	用地状态	备注
控制	XFMK-01	100102	二类工业用地	14227.53	FAR≥1.0	30≤BD≤60	H≤40	GR≤20	按需配置	生活垃圾收集点、污水处理一体化设施、停车位	规划用地	—
指标												

