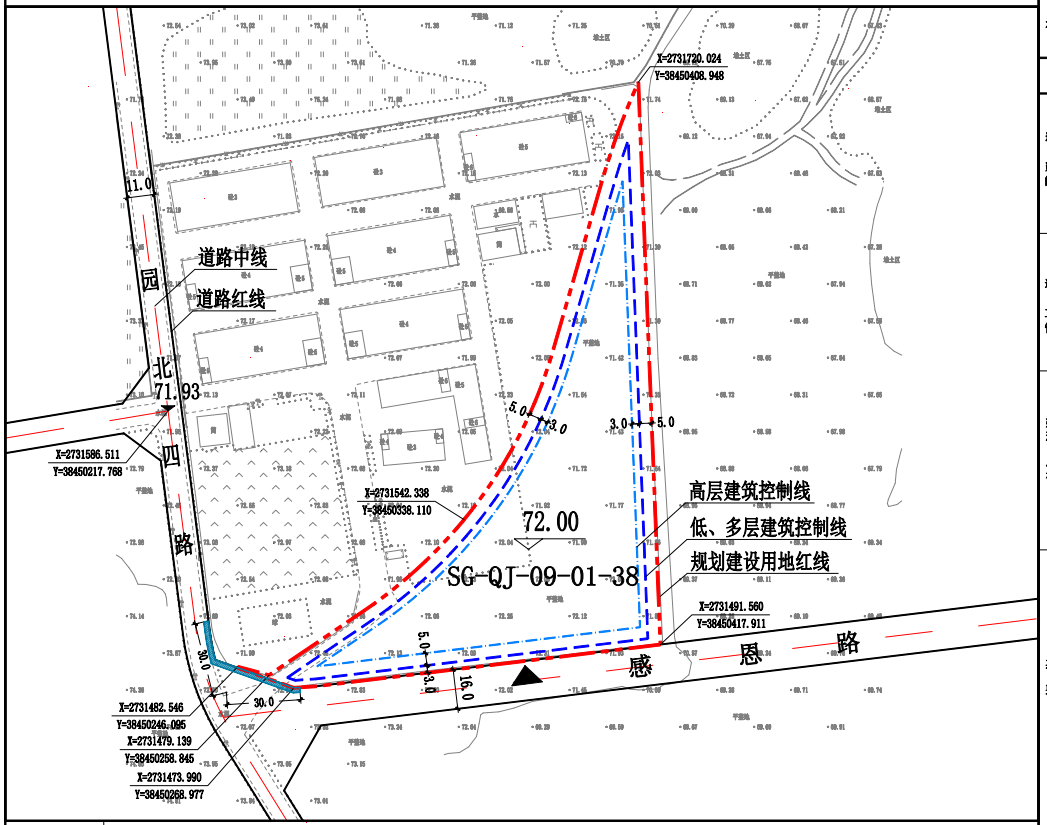
韶关市曲江经济开发区SG-QJ-09-01-38号地块规划条件



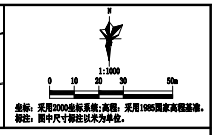
图例

规划建设用地红线	低、多层建筑控制线	高层建筑控制线	坐标标注	尺寸标注	
道路红线	禁止开口路段	道路设计标高	建筑场地标高	机动车建议出入口方向	

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（㎡）	容积率(FAR)	建筑密度(BD)	建筑系数(BC)	绿地率(GR)	建筑高度（m）	规划标准说明
—	SG-QJ-09-01-38	二类工业用地（100102）	12838	FAR≥1.0	30%≤BD≤50%	BC≥40%	10%≤GR≤20%	≤60	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)地块内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%，严禁在工业项目用地范围内建造住宅、专家别墅、附设保安、附设保姆等居住小区等生产性配套设施。 3)地块的开发建设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。

地块位置示意



坐标：采用2000坐标系统；高程：采用1985国家高程基准。
备注：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、采光和卫生以及水容、山体、水源保护、环境保护、电力等间距要求，并在施设工程设计方案审查时核定。
2）建筑物地下室边线退让规划建设用地红线不应小于5米且不小于地下建筑深度（自室外地面至地下建筑物地面的距离）的1倍。按此退让要求需有挡土墙的，应采取技术安全措施所有挡土工方法，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的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，各地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用，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

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；当地块周边城市道路建设时涉及隧洞式公交站及交叉口展宽等，地块权属人应予以支持配合。
2）地块内部路网与城市道路相接处的变坡起止点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）地块如面临非临路一侧设置出入口，应征得相应用地权属人同意。
5）工程管线及设施应包括给水、排雨水、排污水、电力、热供和燃气等管线及其相应设施。
6）排水应采用雨、污分流制；工业废水污水在接入城市市政管道前应符合相关规定。
7）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。
8）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衔接，并达到正常、安全使用要求。

建筑布局及体形

1）地块内应保留工业项目性质、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，并结合建设时序做合平衡土石方挖填、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，应采用修筑挡墙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，排布整齐有韵律感。
4）临城市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隔离。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）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）利用建筑周边空间设置停车位的，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强制用地单位必须执行，并由相关部门按照各自职能监督实施：
1）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；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（2018）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）绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、5G通信基础设施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。
4）应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散道路等。
5）地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，在所依据制建筑设计方案环节，用地单位应按要求并满足相关行业主管部门有关涉及国家管控要求。
6）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。
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范围、护岸工程及其具体建造形式的，用地单位应按要求并满足水务行业主管部门的要求。
8）地块周边如有加油站（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。
9）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。
10）地块涉及临地下管、设置护坡挡墙及建设用边距道路等基础设施的，应按要求明确实施主体。
11）各列图要件除了应符合本规划条件强制性要求、指导性规划要求以及强制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。
12）各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。
13）本规划条件纸质版第一式四份。

业务号	韶曲规设字第20240004号	电子印章
出具机关	韶关市曲江区自然资源局	
出具时间	2024年02月22日	
时效	本规划条件从出具时间2日起1年内未完成建设地块土地手续的，本规划条件自动失效。	