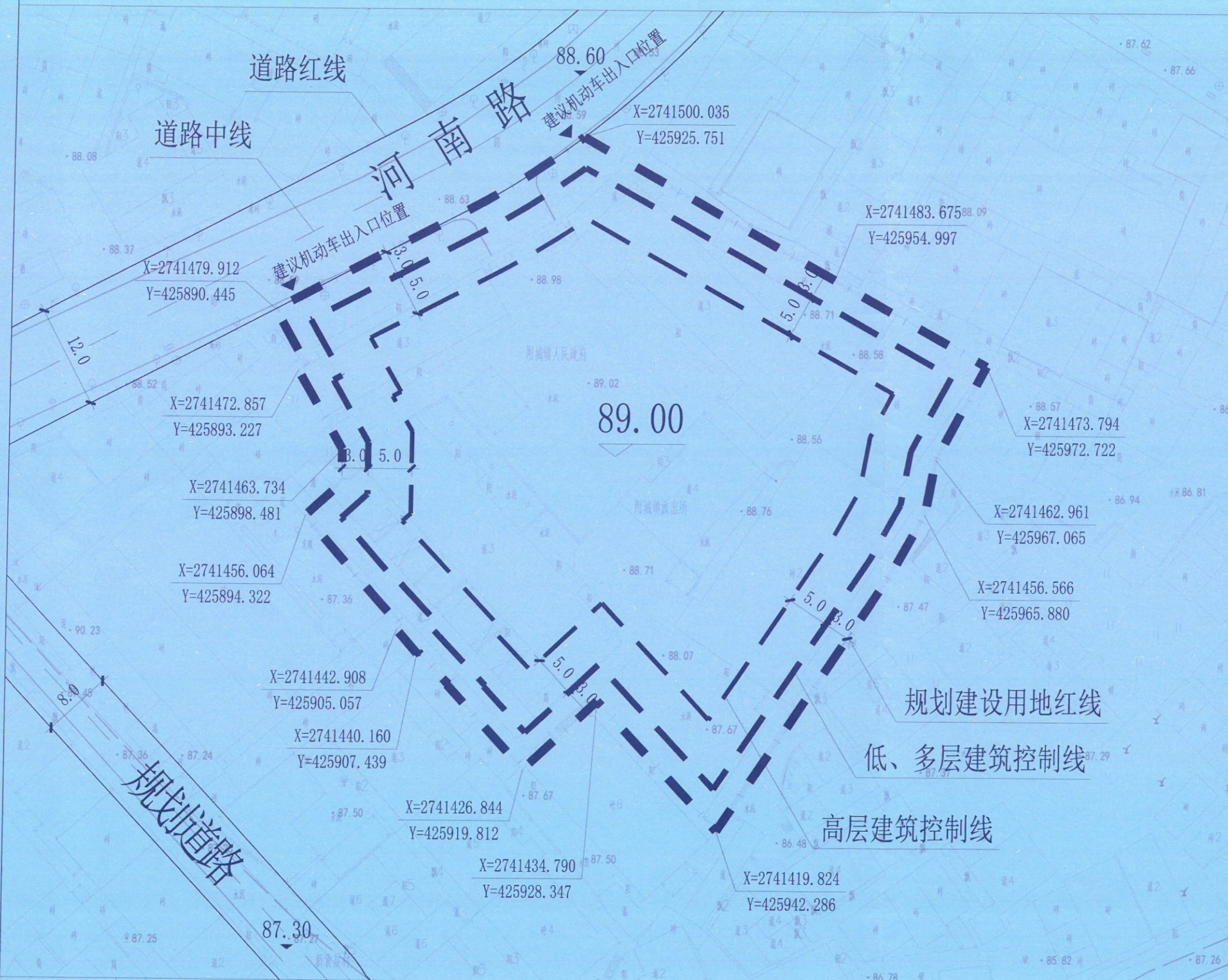


乳源瑶族自治县河南路东侧（洲街历史文化街区）地块规划条件



地块位置示意

配套设施

坐标：采用2000国家大地坐标系
高程：采用1985国家高程基准
标注：图中尺寸标注以米为单位

类别	序号	项目名称	数量	用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	备注
教育	1	幼儿园				1. 地块应按室内建筑面积不低于0.1m ² /人或室外用地面积不低于0.3m ² /人的标准配建居民健身设施，可结合绿地统筹布置，应设置相应健身器材。
	2	小学				2. 地块应按《韶关市新建住宅小区公共服务用房配建管理规定》（韶府令第141号）要求配建社区公共服务用房，权属及其实物应无偿移交政府。
医疗卫生	3	社区卫生服务中心				3. 地块应按《广东省物业管理条例》配建物业管理用房，权属及其实物属全体业主共有。
	4	社区卫生服务站				4. 地块应按建筑面积不小于10m ² 标准设置1处邮件快递投递室（设置在地块出入口或结合物业管理用房设置，权属及其实物属全体业主共有）。
文化体育	5	文化活动室				5. 地块应按《广东省养老服务条例》配建养老服务设施，权属及其实物应无偿移交政府。
	6	居民健身设施	见备注	见备注	见备注	6. 地块应根据供电部门需求配置配电房。
商业设施	7	农贸市场或生鲜超市				7. 地块应按《城市居住区规划设计标准》要求设置生活垃圾收集点。
	8	社区公共服务用房	见备注	见备注	见备注	8. 应按《韶关市城乡规划技术管理规定》1区配建机动车停车位，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《广东省电动汽车充电基础设施建设和运营管理办法》粤发改能电〔2016〕691号规定执行。
社区服务	9	物业管理用房	见备注	见备注	见备注	9. 以上须移交的配套设施，移交标准以各配套设施接收单位意见为准。
	10	邮件快递投递室	见备注	见备注	见备注	
	11	养老设施	见备注	见备注	见备注	
市政公用及其他	12	公共厕所				
	13	配电房	见备注		每处≥50m ²	
	14	再生资源回收点				
	15	生活垃圾收集点	见备注	见备注	见备注	
	16	垃圾转运站				
	17	停车位	见备注			

规划设计控制要求

退让及建筑间距	<ol style="list-style-type: none"> 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，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字确认后，其退让距离可适当缩小。本规划条件已明确地下室边线的技术规划条件执行。 当相邻地块为一权属人时，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	<ol style="list-style-type: none"> 地块内部路网系统应与城市道路系统有机衔接，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。 因临路一侧地面宽限制而导致出入口设置受限的，消防紧急出入口可在图示禁止开口路段设置。 工程管线及设施应包括给水、排水、电力、通信和燃气等管线及其相应设施。 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衔接，并达到正常、安全使用要求。
建筑布局形态及建筑风貌	<ol style="list-style-type: none"> 建筑主体（塔楼）应以点式建筑为主，控制板式建筑，避免形成“屏风效应”；应至少采用不少于2个建筑高度层次（不含裙房），不同建筑高度层次的高度差不小于相邻较高建筑高度的15%。 建筑布局应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素；建筑立面造型设计要简洁大方，具有时代风貌和地方特色；临路一侧建筑裙楼应进退有致、高低错落，避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面，并统一设计预留门面牌位置；建筑屋顶可采用收分、坡屋顶形式，或设置构架以及其他景观艺术处理方式，丰富建筑屋顶及天际轮廓线；建筑物不宜采用大面积高彩度、高彩度的色彩，建筑主体色宜为浅暖色或浅灰色，以塑造“翠山、绿水、浅建筑”的整体城市色彩形象。 当住宅建筑高度大于24米时，建筑主体连续面宽不得超过80米。
公共空间系统	<ol style="list-style-type: none"> 应统筹庭院、街道、公园及小广场等公共空间，形成连续、完整的公共空间系统。 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，应采用缓坡或其他方式景观艺术方式处理等。 绿地及绿化建设应因地制宜，严格保护古树名木，充分利用原有树木、水体，采用乔、灌、草相结合的复层绿化方式，并结合绿地综合布置亭、廊、花架、游乐设施和健身设施，丰富绿地景观。 临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或规划建设用地红线不应小于1.5米，该退让空间应作为绿化建设。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。 结合项目实际做好夜景照明和建筑物泛光照明，丰富城市夜景。 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。 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	<ol style="list-style-type: none"> 住宅建筑应按规范设置光纤到户设施和邮政信箱设施。 绿色建筑应按《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019要求，绿色建筑评价等级应达到二星级及以上。 装配式建筑、建筑节能、5G通信基础设施和海绵城市建设应符合国家、省、市相关政策和行业管理部门要求。 应按《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019要求，绿色建筑评价等级应达到二星级及以上。 因东、北、南侧地形原因建筑距本地块较近时，应采取建筑方案设置雨水沟以及隔声降噪1.1m隔音屏障。 各项建设应符合本规划条件已明确的要求，且应符合执行的有关法律、法规、技术规范标准。 各行业管理部门有要求时，应同时遵守其相关规定。

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
- 道路
- 建议机动车出入口位置
- 坐标标注
- 尺寸标注
- 道路设计标高
- 建议场地标高

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
—	二类城镇住宅用地(070102)	3860.00	1.0<FAR≤3.5	BD≤60%	GR≥10%	H≤30.0	<ol style="list-style-type: none"> 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。 地块内商业（含配套设施中的商业设施）计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例≤5%，住宅（含配套设施中的非商业设施）计容建筑面积可按各自地块总计容建筑面积扣除实际商业（含配套设施中的商业设施）计容建筑面积后进行核算。 规划用地性质对应土地利用现状分类GB/T 21010-2017中城镇住宅用地(0701)。

业务号

出具机关

出具时间

时效

本规划条件附图正式出具之日起1年内未完善该地块土地手续的，本规划条件附图将自动失效。

单位名称：广州上都城市规划设计有限公司
业务范围：SDK12024(1)图不受限制(甲级)
资质证书编号：自然资规甲字22440570
有效期至：2025年12月31日
2025年7月