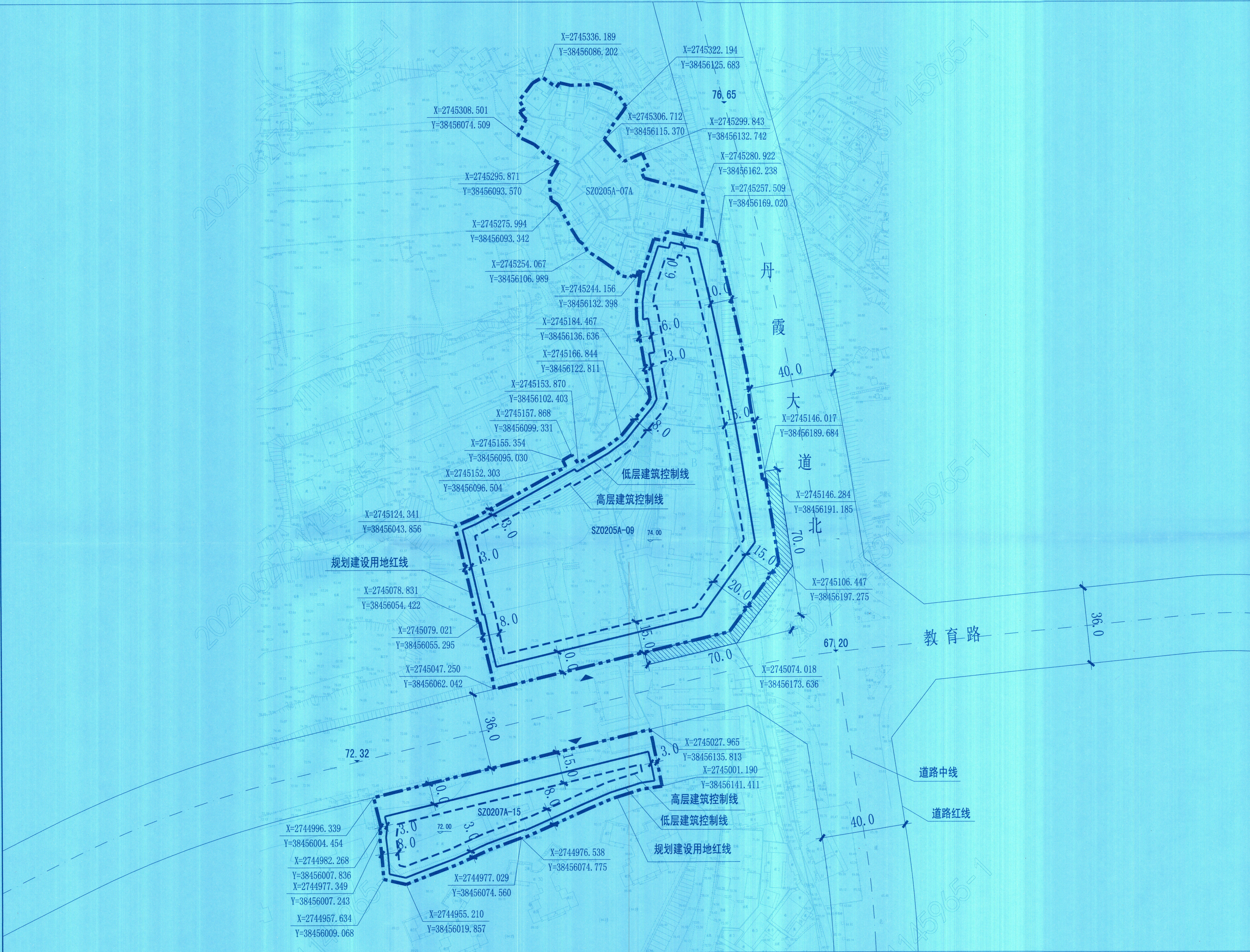


韶关市SZ0205A-09、SZ0207A-15、SZ0205A-07A号地块规划条件(三旧改造项目)附图



主 要 规 划 指 标	图 例								
	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)	绿地率 (GR)	建筑高度 (m)	规划指标说明
	地块一	SZ0205A-09	二类居住用地 (R2) (兼容商业服务业设施用地)	17356	≤3.0	≤35%	≥30%	≤100	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) SZ0205A-09、SZ0207A-15号地块内的商业(含配套公共服务设施中的商业设施)计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例为≥5%且≤8%，住宅(含配套公共服务设施中的非商业设施)计容建筑面积占各自地块总计容建筑面积比例≤92%。 3) 地块三(SZ0205A-07A)在本次规划条件中仅进行微改造，不提供相关的规划指标。 4) 该规划条件中的商业服务业设施用地不得用于建设加油加气站。 5) 各地块之间的各项规划指标不得相互调剂使用。
	地块二	SZ0207A-15	二类居住用地 (R2) (兼容商业服务业设施用地)	4718	≤2.8	≤35%	≥30%	≤100	
	地块三	SZ0205A-07A	—	4096	—	—	—	—	

地 块 位 置 示 意

项目位置

教育路

丹霞大道

北

1:1000

0 10 20 30 50m

坐标：采用2000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。

配 套 设 施					
类 别	序号	项 目 名 称	数 量	用地面积(m²)	建筑面积(m²)
教 育	1	幼 儿 园			
	2	小 学			
医疗卫生	3	社区卫生服务站			
文化体育	4	文化活动站			
	5	居民健身设施	见备注	见备注	见备注
商业设施	6	生鲜超市			
社区服务	7	社区公共服务用房	见备注		见备注
	8	物业管理用房	见备注		见备注
	9	邮件快递递送室	见备注		见备注
	10	养老设施	1处		≥350m²
市政公用及其他	11	公共厕所	见备注		见备注
	12	再生资源回收点	见备注	每处≥6m²	
	13	生活垃圾收集点	见备注	见备注	见备注
	14	停 车 位	见备注	见备注	见备注

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) 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，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。 4) 非邻市政道路一侧的建筑退让规划建设用地红线距离，如建筑建筑与规划建设用地红线的朝向属次要朝向，高层建筑最小退让距离可≥6.5m。				
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。 2) 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。 3) 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。 4) 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。 5) 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。 6) 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驳接，并达到正常、安全使用要求。				
建 筑 布 局 形 态 及 建 筑 风 貌	1) 建筑布置应综合考虑日照、通风、采光和城市道路、地形地貌等因素；住宅建筑主体（塔楼）应以点式建筑为主，控制板式建筑，避免形成“屏风效应”。 2) 建筑风格应与周边地域文化、山水自然环境协调，建筑立面造型设计要简洁大方，具有时代风貌和地方特色；临路一侧建筑裙楼退进有退、高低错落，避免形成单一、连续、呆板的临街建筑界面，并统一设计预留门店招牌位置；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，丰富建筑原质与天际轮廓线；建筑物不宜采用大面积高明度、高彩度的色彩，建筑主体宜为浅暖色或浅灰色，以塑造“聚山、绿水、浅建筑”的整体城市色彩形象。 3) 当住宅建筑高度大于24米时，建筑主体连续面宽不宜超过70米。 4) 应控制建筑高度，保护山体山脊线完整，建筑群体的高度轮廓线应顺山脊线进行设计，局部重要建筑可适当突破山脊线，但建筑群体形成的建筑天际线应与背景山脊线相协调。 5) 地块内部应设置通向山体的视线廊道，每条视廊宽度不应小于30米，视廊可以结合地块内部道路、公共绿地、公共空间和地块出入口设置。				
公 共 空 间 系 统	1) 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。 2) 应充分合理利用地块内外的地形地貌、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。 3) 绿地及绿化建设应能绿则绿，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、雕塑、花架、游乐设施和健身设施，丰富绿地景观。 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。 5) 结合项目实施作好夜景照明和建筑物泛光照明，丰富城市夜景。 6) 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。 7) 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	1) 应按政策规定要求配建保障性住房。 2) 住宅建筑应按规定设置光纤到户设施和邮政信箱设施。 3) 绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、5G通信基础设施、海绵城市建设和超高层建筑规划建设管理等应符合国家、省、市相关政策规定和行业管理部门要求。 4) 地块内若存在文物保护单位、历史建筑及其建设控制地带内的保护、修缮和利用应符合相关法规政策及其行业管理部门要求。 5) 应按规定综合考虑设置应急避难场所、疏散通道等。 6) 地块周边若有加油站（加气站）、危险化学品、易燃易爆品等的，应按规定设置相关安全防护设施。 7) 项目建设中涉及需制定矿产资源处置方案的，应按有关政策规定报请相关部门审批。 8) 若开发建设过程中出现地上、地下管网和电力、通讯塔以及暗渠等隐蔽设施迁改的，应明确实施迁改主体。 9) 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。 10) 各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。 11) SZ0205A-07A号地块仅进行微改造，SZ0205A-09、SZ0207A-15号地块的建设不得对SZ0205A-07A原有建筑、道路等造成破坏。 12) 本规划条件纸质蓝图一式三份。				

业 务 号

韶规设字第（2022）014号

出 具 机 关

韶关市自然资源局

出 具 时 间

2022年6月24日

时 效

本规划条件从出具时间之日起1年内未完善该地块图需另加韶关市自然资源局业务章方为有效附件
块土地手续的，本规划条件自动失效。

韶 关 市 自 然 资 源 局

技术审查电子章

韶规设字第 2022014 号