

# 紫金县中心城区ZJCX-B01-02号地块规划条件论证

项目名称：紫金县中心城区 ZJ CX-B01-02 号地块规划条件论证

委托单位：紫金县土地储备中心

项目承担：同创鸿源建筑工程设计有限公司

证书编号：川自资规乙字 22510094

资质等级：乙 级

院规划设计成果专用章：

项目审定：谭文华（高级工程师、注册城乡规划师）

项目审核：李志鹏（注册城市规划师）

项目负责人：周 超

项目组成员：张 波

刘 伟

林茂森

钟祖良

李堂勇



# 城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：川自资规乙字22510094

证书等级：乙级

单位名称：同创鸿源建筑工程设计有限公司



承担业务范围：1. 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；

2. 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；

3. 详细规划的编制；

4. 乡、村庄规划的编制；

5. 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码：91510100MA6CFRUY30

发证机关



四川省自然资源厅  
行政审批专用章

2022

日

有效期至：自 2022 年 11 月 06 日至 2027 年 11 月 06 日

# 目录

一、规划背景 .....	1
二、用地现状 .....	1
2.1 项目区位 .....	1
2.2 用地现状 .....	2
2.3 地形地貌 .....	2
2.3 配套设施 .....	2
三、相关规划 .....	3
3.1 规划依据 .....	3
3.2 相关规划 .....	4
四、规划设计条件论证.....	4
4.1 相关案例 .....	4
4.2 本项目规划设计条件 .....	6
4.3 相关设计要求 .....	8

## 一、规划背景

地块控制性详细规划的主要作用是为核发规划条件提供法定依据，重点在明确各类控制指标，同时提出对地块的配套设施、景观风貌的管控要求。

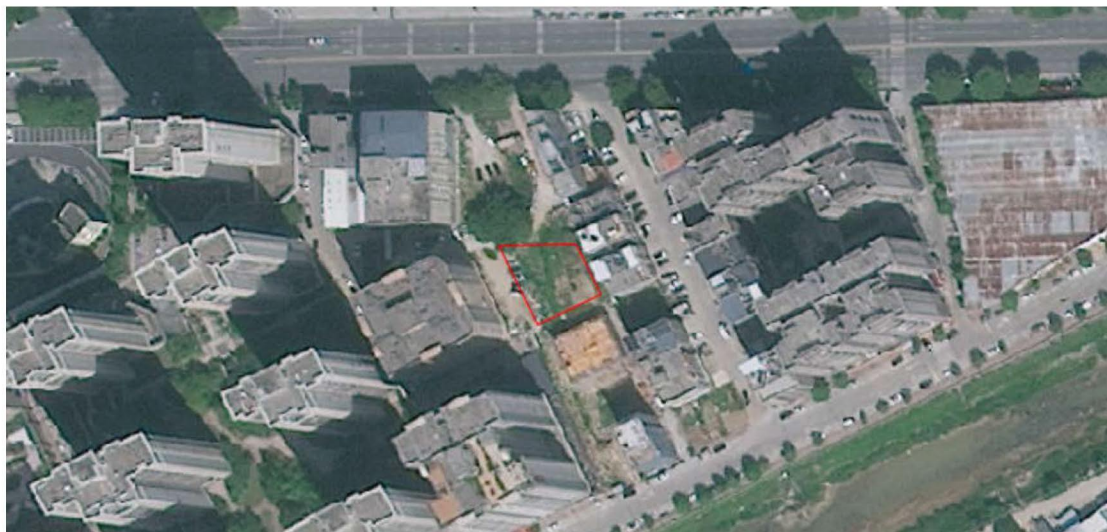
根据《自然资源部关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》，规划条件要明确用地位置、面积、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度、建筑高度、建筑退让、停车泊位以及公共服务、市政交通设施配建、城市设计、风貌管控等13项内容。

为深入贯彻“百县千镇万村高质量发展工程”，完善紫金县中心城区城西片区商业设施，拟开展紫金县中心城区ZJCX-B01-02号地块规划条件论证工作，以提高土地利用效率，提升居民日常生活的便捷度，更好地促进片区商业发展。

## 二、用地现状

### 2.1 项目区位

紫金县中心城区ZJCX-B01-02号地块位于紫金县中心城区城西



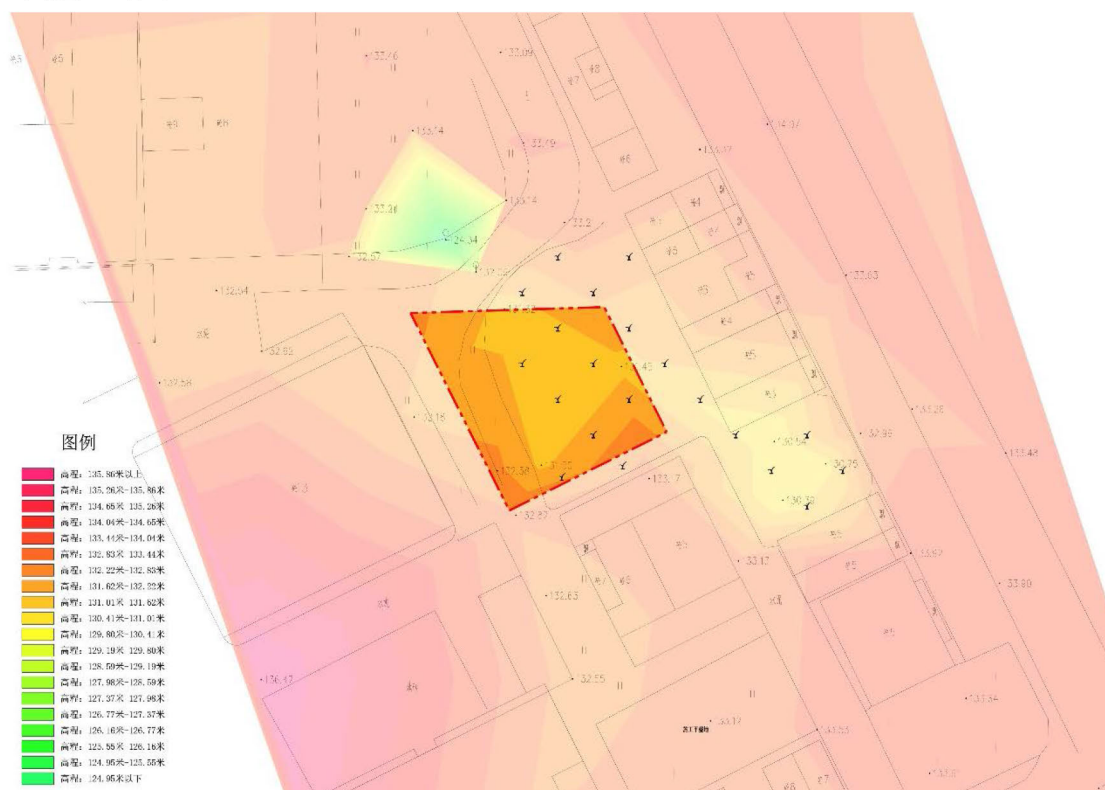
片区，地块范围北至规划8米路，南至规划8米路，西至城市丽苑，东至规划8米路，范围面积625.1平方米。

## 2.2 用地现状

项目总用地面积625.1平方米，全部为建设用地，不涉及耕地和永久基本农田。

## 2.3 地形地貌

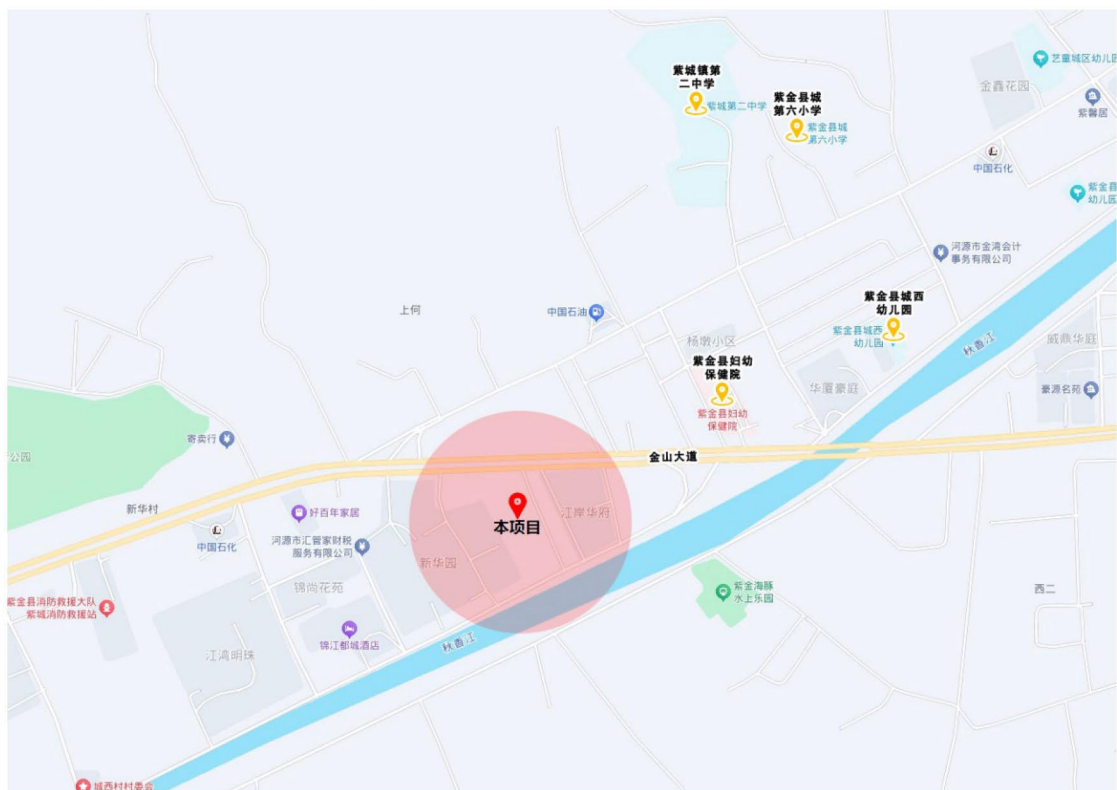
根据地块地形数据分析，用地形状较为规整，东西长24.7米，南北宽31米，用地范围内地势整体南高北低，场地内部已基本完成平整工作。



## 2.3 配套设施

用地周边建筑以多层和高层住宅建筑为主，地块四周为现状道

路，南部靠近秋香江，东侧为江岸华府高层住宅小区，北侧为紫金县城市主干道金山大道，沿线商业设施较为丰富。



### 三、相关规划

#### 3.1 规划依据

根据本项目的实际情况，结合地块规划设计条件论证的基础资料的需要，本报告主要依据包括以下法律法规、技术规定及相关规划。

- (1)、《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正)
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正)
- (3)、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (4)、《城市道路工程设计规范》(CJJ 37-2016)
- (5)、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》;
- (6)、《广东省城乡规划条例》

- (7)、《广东省城市控制性详细规划管理条例》
- (8)、《紫金县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (9)、国家、地方其他相关法律法规以及基础资料。

### 3.2 相关规划

在《紫金县国土空间总体规划（2021-2035年）》中，本地块位于城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线和永久基本农田，符合地块建设需求。



## 四、规划设计条件论证

### 4.1 相关案例

#### 1、蓝山县第一农贸市场规划设计方案

主要建设内容：该项目位于塔峰中路以南、城东南路以西，总用

地面积共 12739.26 m<sup>2</sup>，约 19.11 亩，总建筑面积为 34954.27 m<sup>2</sup>，其中总计容建筑面积 25238.13 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 9716.14 m<sup>2</sup>，容积率为 1.98，建筑占地面积 6873.04 m<sup>2</sup>，建筑密度为 53.95%，总机动车停车位 230 个，非机动车停车位 540 个。

### 蓝山县第一农贸市场规划设计方案公示

© 2024-09-11 17:18

来源：城乡规划事务中心

作者：

【字体：大中小】

该项目位于塔峰中路以南、城东南路以西，总用地面积共12739.26m<sup>2</sup>，约19.11亩，总建筑面积为34954.27m<sup>2</sup>，其中总计容建筑面积25238.13m<sup>2</sup>，不计容建筑面积9716.14m<sup>2</sup>，容积率为1.98，建筑占地面积6873.04m<sup>2</sup>，建筑密度为53.95%，总机动车停车位230个，非机动车停车位540个。效果详见附件。

该项目方案已经经过蓝山县国土空间规划委员会2024年第三次全体会议（2024年8月29日）审查同意。根据《中华人民共和国城乡规划法》之规定，现将该地块规划方案予以公示。公示期限为7个工作日，从2024年9月12日起到2024年9月23日止。公示期内，该地段相关利害关系人若对该项目规划方案有意见和建议，可以书面形式向我局反映，并有权申请听证。公告期过后，我局将依法对该项目规划方案予以审批。

查询网址：<http://www.lanshan.gov.cn/lxszrj/zjwgl/lxszwglList.shtml>

联系电话：0746-2213558。

附件：1.效果图

蓝山县城乡规划事务中心

2024年9月11日

## 2、黄沙综合市场项目规划建筑设计方案规划

主要建设内容：黄沙综合市场项目位于河源市源城区越王大道东面、永和路南面，土地用途为零售商业用地，总用地面积为 6602.51 平方米。项目方案主要经济技术指标为：总建筑面积 14530.00 平方

### 黄沙综合市场项目规划建筑设计方案规划公示

来源：本网 发布时间：2023-11-10 16:52:11

字号：大 中 小 分享：

黄沙综合市场项目位于河源市源城区越王大道东面、永和路南面，土地用途为零售商业用地，总用地面积为6602.51平方米。项目方案主要经济技术指标为：总建筑面积14530.00平方米，计容建筑面积13158.06平方米，不计容建筑面积1371.94平方米，绿化面积256.47平方米，容积率2.00，建筑密度49.54%。项目拟新建一栋大楼（地下一层，地上四层），其中，地下一层为设备用房，地上一层为农贸市场，二层为商业（超市）和配电房，三层为社区服务站，文化站，老年人日间照料中心，物业用房，管理用房等，四层为商业及停车场，屋面为停车场及健身区。该方案经我局业务联席会议讨论通过，现根据有关规定，我局对该方案进行规划公示，征求公众意见。

公示时间为2023年11月10日至2023年11月20日，欢迎广大市民对该规划方案提出意见或建议，联系电话：0762-3382373，电子邮箱：yckjgh2022@163.com，地址：河源市源城区宝源沿江路19号河源市自然资源局源城分局。

河源市自然资源局源城分局

2023年11月10日

黄沙综合市场项目规划建筑设计方案规划公示.pdf

米，计容建筑面积 13158.06 平方米，不计容建筑面积 1371.94 平方米，绿化面积 256.47 平方米，容积率 2.00，建筑密度 49.54%。

## 4.2 本项目规划设计条件

结合论证依据、相关规范和参考案例，本项目规划设计条件论证如下：

### 1、用地性质

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《紫金县国土空间总体规划（2021-2035 年）》，参考同类型已建项目的用地情况，确定紫金县中心城区 ZJ CX-B01-02 号地块用地性质为批发市场用地，用地代码为 090102。

### 2、用地面积

根据用地周边现状路网建设情况和项目建设意向方案，将项目的用地红线面积控制在 625.12 平方米。



### 3、容积率

按照《河源市城市规划管理技术规定》中“3.1.4 容积率控制要求”的相关规定，商业用地面积 $\leq 30000$ 平方米的，其容积率应 $\leq 3.0$ ，本次规划设计条件论证，参照同类型已批项目的容积率和用地强排方案，建议容积率按 $1.0 \leq P \leq 3.0$ 控制。

#### 3.1.4 容积率控制要求

##### 3.1.4.1 建设用地的容积率原则上应按表 3-4 的规定进行控制。

表 3-4 建设用地容积率控制指标

建筑类型	面积	容积率	建筑密度
住宅	$S \leq 5000$	2.8-3.0	35%
	$5000 \leq S \leq 10000$	2.5	35%
	$10000 \leq S \leq 20000$	2.3	30%
	$20000 \leq S \leq 30000$	2.2	30%
	$S > 30000$	2.0	30%
商业	$S > 30000$	2.5	40%
	$S \leq 30000$	3.0	40%

### 4、建筑密度

按照《河源市城市规划管理技术规定》“3.3 商业服务业设施用地”中“表 3-8 商业服务业设施用地的建筑密度、绿地率控制指标表”的相关规定，大型批发市场，其地块建筑密度应 $\leq 60\%$ ，本次规划条件论证在保证项目安全性的前提下，建议本项目建筑密度按 $M \leq 60\%$ 控制。

### 5、建筑限高

结合地块周边建设现状和未来发展需求，并参考同类型项目建设经验，同时考虑建筑屋顶造型需要，建议本项目建筑限高按 $H \leq 24$ 米

控制。

## 6、绿地率

按照《河源市城市规划管理技术规定》“3.3 商业服务业设施用地”中“表 3-8 商业服务业设施用地的建筑密度、绿地率控制指标表”的相关规定，大型批发市场，其绿地率应 $\geq 20\%$ ，本次规划条件论证为集约节约利用土地，同时考虑绿化规划应与周围环境相适应，建议本项目绿地率按 $G \geq 20\%$ 控制。

表 3-8 商业服务业设施用地的建筑密度、绿地率控制指标表

适用类型	适用范围	地块建筑密度 (%)	地块绿地率 (%)
零售商业用地	市级商业中心	$\leq 55$	$\geq 20$
餐饮业用地	区级商业中心	$\leq 50$	$\geq 25$
金融保险业用地			
艺术传媒产业用地	其他地区	$\leq 40$	$\geq 30$
其他商务设施用地			
旅馆用地	——	$\leq 40$	$\geq 35$
农贸市场	——	$\leq 45$	$\geq 25$
大型批发市场	——	$\leq 60$	$\geq 20$

注：1、地块绿地率是指单个项目用地的绿地率。商业区域的整体绿地率，建筑面积在 2 万平方米以上的，不低于 35%；建筑面积不足 2 万平方米的，不低于 30%。

### 4.3 相关设计要求

1) 适建建筑类型：批发市场及其配套用房。

2) 建筑退让：本项目位于现状建成区内，参考周边已建建筑退让情况，本次设计条件论证要求建筑退让用地红线 2 米以上。

3) 机动车停车位配套：按照《河源市中心城区建设用地停车位配建管理办法》的相关要求，机动车停车位按不少于 0.6 个车位/100 平方米进行配套。

## 附件 3

## 商业、公共服务类、交通枢纽类配建机动车 停车场（库）的停车位配建标准

分类		单位	配建标准
商业 服务类	商务办公楼、研发用房、商业公寓	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	一类区域不少于 0.8 个；二类区域不少于 0.6 个；三类区域不少于 0.5 个。
	酒店	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	一、二类区域不少于 0.5 个；三类区域不少于 0.4 个。
	一般商业	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	不少于 0.8 个
	购物中心、批发市场	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	一类区域不少于 1.0 个；二类区域不少于 0.8 个；三类区域不少于 0.6 个。
公共 服务类	行政办公楼	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	一类区域 1.0-1.2 个；二类区域 0.8-1.0 个；三类区域 0.5-0.8 个。
	综合公园、专类公园	车位/公顷用 地面积	8-15 个（近市中心取高限）
	用地面积大于 50 公顷公园的配建标准需进行专题研究		
	体育馆	车位/100 座	3.0-4.0 个（小型场馆）。2.0-3.0 个（大型场馆）
	博物馆、图书馆、科技馆	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.5-1.0 个
	展览馆	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.7-1.0 个
	会议中心	车位/100 座	3.0-4.5 个

4) 地坪控制标高: 场地建筑室内地坪标高要根据周边的现有道路及现状地形进行合理设计。

5) 建筑节能: 其房屋外墙, 屋面, 门窗必须使用建筑节能材料, 节能设计需符合国家和省有关建筑节能标准规定。

