

揭阳市自然资源局

用地规划条件

揭市自然资（揭东）规设〔2024〕第 001 号

建设项目	厂房及配套		
用地位置	揭阳市揭东经济开发区新型工业园宝山路以南、云棋路以东	地块用地面积	14871.39 m ² （折 22.31 亩）
用地性质	二类工业用地（100102）	可兼容性质	——

附注：1.用地面积为附图中计容用地红线范围。

2. D-11-04a 地块在控规中用地分类为二类工业用地（M2），对应《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》用地分类为二类工业用地（100102）。

一、总则

本规划条件依据《揭东经济开发区新型工业园控制性详细规划》，并结合现实建设需求制订。规划设计除应符合本规划条件外，尚应符合《建筑设计防火规范》、《民用建筑设计统一标准》、《民用建筑通用规范》、《建筑防火通用规范》、《工业企业总平面设计规范》及现行国家、省、市相关法律法规、规范标准、政策文件的规定。

二、规划设计要求

（一）规划控制指标：（详见附图）

D-11-04a 地块规划控制指标

用地性质	二类工业用地（100102）	建设内容	厂房及配套
容积率	0.8~2.0	建筑密度	30%~45%
计容用地面积	14871.39m ²	绿地率	≤20%
建筑高度	≤32m	外地坪标高	见附图
计容总建筑面积	11898~29742m ²		
行政办公及生活服务设施	用地面积≤计容用地面积的 7%； 计容建筑面积≤计容总建筑面积的 15%。		

工业项目类型属于《国民经济行业分类》的制造业，以及与《国民经济行业分类》的制造业对应的战略性新兴产业、先进制造业。其工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且计容建筑面积 $\leq$ 工业项目计容总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

注：竖向标高设计须满足防洪及管线设置要求，并与周边道路协调。

（二）建筑退让控制要求（建筑控制线，用地红线、道路红线详见附图）

1. 建筑应按附图建筑控制线的控制要求退让。

2. 建筑退让用地红线或道路中心线要求

当建筑临市政道路时按建筑退让道路中心线距离控制，当建筑不临市政道路时按建筑退让用地红线距离控制。建筑物退让用地红线或道路中心线距离，按照相应建筑类型的建筑间距或山墙间距的一半退让，同时必须满足消防、抗震、防汛、防爆、交通安全以及水源保护、环境保护、电力保护等方面的要求。

3. 地下空间的退让

地下建构筑物退让道路红线或用地红线距离不宜小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.7 倍，且不宜小于 4 米。

（三）建筑间距要求

建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、消防、安全、管线埋设和视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况确定。

（四）道路交通规划要求

1. 主要车行出入口方位：见附图。

2. 禁止机动车开口路段：见附图。

3. 停车配建标准：机动车停车位及非机动车停车位均按实际需求配建。

4. 停车场设置原则：机动车、非机动车停车场（库）应与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。电动自行车应配置集中停放场所及充电设施，设计建设应符合国家、省、市相关规范、标准、文件要求。

（五）市政设施要求

落实各项市政配套设施，室外排水采用分流制。雨水、污水排放应符合国家、省、市有关规定。

（六）其他要求

项目应根据《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）的要

求配置移动通信基站配套设施。

三、城市设计要求

（一）项目应从整体平面和立体空间上统筹建筑布局，注意空间的通透性。建筑的体量、高度、造型、立面、风格、色彩应与周围环境协调。用地周边沿规划市政道路的建筑立面要做街景设计。

1. 高层建筑的塔楼体量需适度变化，鼓励层次丰富的塔楼相互关系，不建议琐碎、过度悬挑和过度扭曲的塔楼体量，并须协调和周边建筑、环境的综合关系。

2. 建筑外立面应虚实有致，鼓励材质与环境相协调的建筑外立面，鼓励使用浅色调的塔楼立面。

（二）工业、仓储用地项目应按照其生产流线和工艺要求进行规划设计，室外空间应按城市外部空间原则进行城市设计，厂（库）房建筑在满足功能使用的前提下应体现工业技术的审美要求。严禁在工业建设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。

（三）建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计；建筑单体风貌宜服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调；多栋建筑组成建筑群时应高低错落；原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离；户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

（四）总平面设计应综合考虑场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，原则上建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。地块内应落实无障碍设计。

（五）停车场（库）出入口应当设置缓冲区间，缓冲区间和起坡道不得占用规划道路，起坡道尽量在建筑内部设置，闸机不得占用规划道路和建筑退让范围，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

（六）鼓励建筑物人行入口增设雨篷；鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。

（七）鼓励立体绿化，立体绿化设计应注重城市片区功能、美观、经济需求；建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

（八）建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求；建筑屋面的机械设备应有遮挡，任何部位都不可暴露在外；建筑顶部通信用塔或其他竖立

物体应包含在建筑设计范围内。

（九）项目应按照绿色建筑的有关规范和文件要求执行，最大限度节约资源，达到节能减排目的。

四、本地块涉及防火、人防、环保、抗震等专业要求，按现行国家有关规范及专业部门意见执行。

本地块位于机场净空保护区域内，应按《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》执行。

五、附加说明

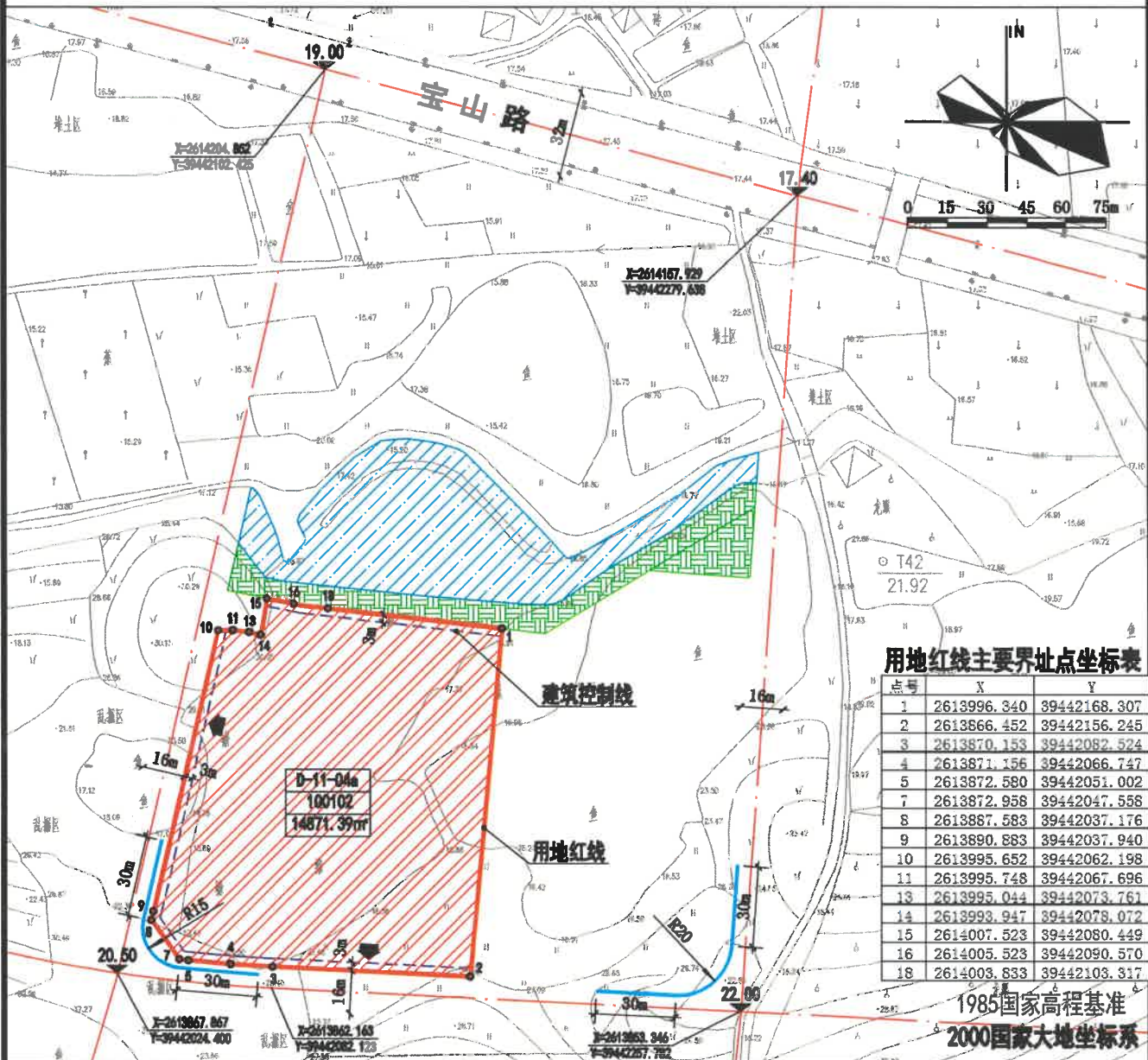
本规划条件及附图是项目进行建设工程设计的依据，未按程序报经我局批准不得随意变更。

六、附件

用地规划条件（揭市自然资（揭东）规设（2024）第001号）附图。



用地规划条件（揭市自然资（揭东）规设〔2024〕第001号）附图



用地红线主要界址点坐标表

点号	X	Y
1	2613996.340	39442168.307
2	2613866.452	39442156.245
3	2613870.153	39442082.524
4	2613871.156	39442066.747
5	2613872.580	39442051.002
7	2613872.958	39442047.558
8	2613887.583	39442037.176
9	2613890.883	39442037.940
10	2613995.652	39442062.198
11	2613995.748	39442067.696
13	2613995.044	39442073.761
14	2613993.947	39442078.072
15	2614007.523	39442080.449
16	2614005.523	39442090.570
18	2614003.833	39442103.317

1985国家高程基准
2000国家大地坐标系

控制指标	地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积(平方米)	用地面积(亩)	计容总建筑面积(平方米)	容积率	绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑高度(米)	建设内容	用地位置	配套设施
	D-11-04a	100102	二类工业用地	14871.39	22.31	11898~29742	0.8~2.0	≤20	30~45	≤32	厂房及配套	揭阳市揭东经济开发区新 型工业园宝山路以南、云 枫路以东	——

拟供应地块用地面积 (D-11-04a) 14871.39平方米 (合22.31亩)

区位示意图

图例

- 用地红线
- 建筑控制线
- 禁止开口线
- 规划城市道路
- 针套用地范围
- 水体
- 主要车行出入口
- 地块编号
- 用地性质代码
- 地块面积(m²)
- 控制点坐标
- 绿地
- 规划设计标高

其它条件