

一、佛冈县龙山镇民龙路 8 号地块规划条件

项目概况:

一、申请单位: 骏达(佛冈)玩具有限公司

二、项目地址: 佛冈县龙山镇民龙路 8 号

三、骏达(佛冈)玩具有限公司于 2005 年 10 月 21 日取得建设用地规划许可证(GF2005028), 证载面积 12656.28 平方米, 并取得建设工程规划许可证(GF2005028), 证载建设规模 23719.32 平方米; 2006 年 3 月 23 日取得位于佛冈县龙山镇民龙路的土地证(证号: 佛国用(2006)第 00052 号), 证载用途为工业用地, 证载面积 53646.7 平方米;

2017 年 2 月 22 日取得不动产权证, 证号: 粤(2017)佛冈县不动产权第 0001567 号、粤(2017)佛冈县不动产权第 0001568 号、粤(2017)佛冈县不动产权第 0001569 号、粤(2017)佛冈县不动产权第 0001570 号、粤(2017)佛冈县不动产权第 0001571 号, 证载用途为工业用地, 证载宗地面积 53646.7 平方米, 证载房屋建筑面积: 2142 平方米、5577.37 平方米、2422.84 平方米、4190.8 平方米、1807.36 平方米; 现因生产经营需要, 拆建部分厂房, 申请该地块的规划条件。

四、根据佛冈县 2010-2020 年土地利用规划图, 用地性质为建设用地。

五、该片区没有编制控制性详细规划。

六、原则同意地块按二类工业用地(M2)核发规划条件, 用地面积 53646.7 平方米, 主要技术指标: 1.2 ≤ 容积率 ≤ 2.5, 计容建筑面积 64388.04 ~ 134116.75 平方米, 35% ≤ 建筑密度 ≤ 60%, 10% ≤ 绿地率 ≤

15%，建筑层数 ≤ 8 层，建筑限高24米，该用地工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，并严禁在工业项目用地范围内建专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；工业用地内的生产辅助建筑的总量不得超过总建筑面积的7%，建筑物后退西侧规划道路红线不少于5米，后退106国道与汕湛高速连接线不少于15米，后退其他用地界线不少于5米，确保消防距离；并符合《清远市城市规划管理技术规定》的要求，绿色建筑按《清远市绿色建筑促进办法》执行；海绵城市的相关要求按《清远市海绵城市建设管理办法》、《清远市推进海绵城市建设的实施意见》执行。



二、佛冈县迳头镇大陂村地段地块规划条件

项目概况:

一、申请单位: 华联(佛冈)机械制造有限公司

二、项目地址: 佛冈县迳头镇大陂村地段

三、华联(佛冈)机械制造有限公司于2005年9月28日取得位于佛冈县迳头镇大陂村的土地证(证号:佛国用(2005)第00145号),证载用途为工业用地,证载面积66653.34平方米;2013年10月23日取得01厂房的房地产权证,证号为粤房地权证佛字第3300016896号,建筑面积6585.68平方米;2015年2月6日取得厂房之二、之三房地产权证,证号:粤房地权证佛字第3300024552号、粤房地权证佛字第3300024549号,证载建筑面积:2402.00平方米、2402.80平方米;现因生产经营需要,拆建部分厂房,特申请该地块的规划条件。

四、根据佛冈县2010-2020年土地利用规划图,用地性质为建设用地。

五、该片区没有编制控制性详细规划。

六、原则同意地块按二类工业用地(M2)核发规划条件,用地面积66653.34平方米,主要技术指标:
1.2 ≤ 容积率 ≤ 2.5, 计容建筑面积79984.01~166633.35平方米, 35% ≤ 建筑密度 ≤ 60%, 10% ≤ 绿地率 ≤ 15%, 建筑层数 ≤ 10层, 建筑限高30米, 该用地工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%, 并严禁在工业项目用地范围内建专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生

产性配套设施；工业用地内的生产辅助建筑的总量不得超过总建筑面积的 7%，建筑物后退东侧 106 国道中心线不少于 38 米，后退其他用地界线不少于 5 米，确保消防距离；并符合《清远市城市规划管理技术规定》的要求，绿色建筑按《清远市绿色建筑促进办法》执行；海绵城市的相关要求按《清远市海绵城市建设管理办法》、《清远市推进海绵城市建设的实施意见》执行发需严格按照《清远市城市规划管理技术规定》执行，确保周边的消防间距。



三、佛冈县石角镇福田路西侧地段地块规划条件

项目概况:

一：申请单位：佛冈县土地开发储备局

二、项目地址：佛冈县石角镇福田路西侧

三、因发展需要，佛冈县土地整理中心向仓地村征用福田路以西、园山街以南的土地，并于 2006 年 1 月 9 日承诺该次征地的禾塘地调整和 10%自用地规划安排在福田路西边、园山街以南该村民小组的土地作为实业用地，占地面积 12015.9 平方米，现该国有土地使用证正在办理，为解决历史遗留问题，现特向县自然资源局申请办理规划设计条件通知书。

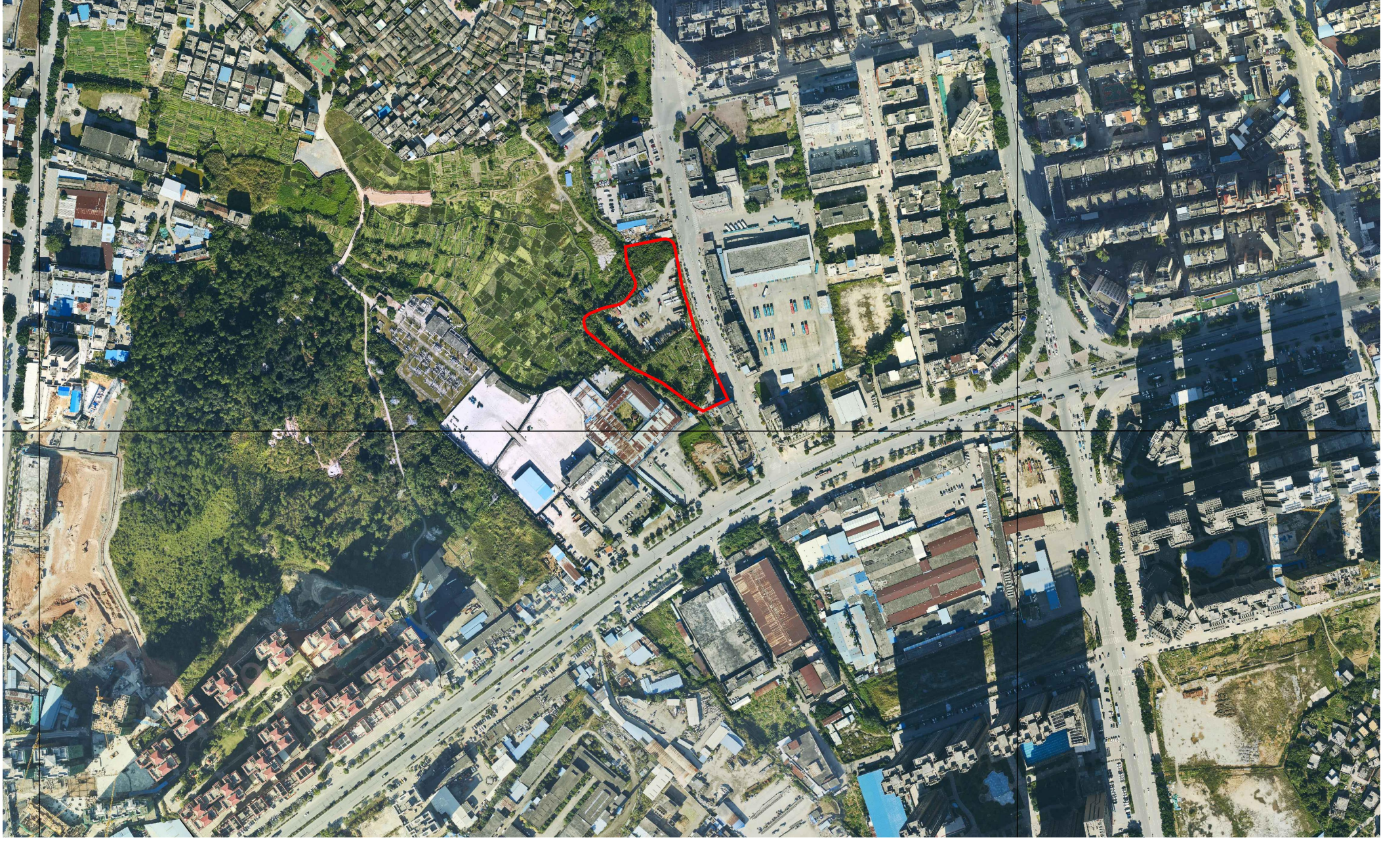
原规划办 2006 年 1 月核准了冈田村仓地队自用地详细规划图，根据该规划方案，该地块分摊市政道路 825.39 平方米，市政设施用地 180 平方米，核算出该地块的计容面积为 38562.95 平方米，容积率为 $38562.95/11010.51 \approx 3.5$ 。

四、根据佛冈县石角镇总体规划（2005-2025），地块用地性质为市政设施用地、二类居住用地、中小学用地、防护绿地用地；根据在编的佛冈县石角镇总体规划（2018-2035）规划方案，地块用地性质为村庄建设用地、公园绿地、水域。

五、根据佛冈县 2010-2020 年土地利用规划，地块用地性质为建设用地。

六、该片区没有编制控制性详细规划。

七、原则同意地块按二类居住用地（R2）兼容商业设施用地（B1）核发规划条件，总用地面积为12015.90平方米，建设用地面积为11010.51平方米，分摊市政道路825.39平方米，市政设施用地180平方米，主要技术指标： $1.0 < \text{容积率} \leq 3.5$ ，计容建筑面积：11010.51平方米~38562.95平方米，住宅计容建筑比例 $\geq 80\%$ ，商业计容建筑面积 $\leq 20\%$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑层数 ≤ 27 层，建筑限高80米；停车位按1泊/100平方米计容建筑面积配置，电动车停充放场所按0.5泊/100平方米计容建筑面积配置；公建配套按不少于 $2.0 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$ 计容住宅建筑面积配建，并应配以下公建设施：养老服务设施用房 ≥ 200 平方米、文化室 ≥ 200 平方米、体育活动室 ≥ 200 平方米、卫生站 ≥ 100 平方米、垃圾收集点 ≥ 30 平方米，其中养老服务设施用房建成后无偿移交给相关职能部门；建（构）筑物后退东侧福田路不少于8米，后退北侧规划道路不少于5米，后退西侧水系界线不少于8米并对外开放，后退用地界线不少于6米，后退地块中的规划市政道路不少于5米，确保与周边现有建筑的消防距离，并符合《清远市城市规划管理技术规定》的要求。绿色建筑按《清远市绿色建筑促进办法》执行；海绵城市的相关要求按《清远市海绵城市建设管理办法》、《清远市推进海绵城市建设的实施意见》执行。



四、佛冈县石角镇莲溪村地段两个地块规划条件

项目概况:

一、申请单位: 佛冈县土地开发储备局

二、项目地址: 佛冈县石角镇莲溪村

三、为充分利用土地资源, 提高土地集约节约水平, 根据县政府工作安排, 县土储局拟出让位于佛冈县石角镇莲溪村 2 宗地块面积分别为 7514.4 平方米及 1811 平方米的土地, 现向县自然资源局申请上述地块规划条件。

四、根据佛冈县城市总体规划(2005-2025), 地块一用地性质为农林用地(E2)和二类工业用地(M2), 地块二用地性质为二类工业用地(M2); 根据佛冈县城市总体规划修编(2018-2035), 地块一用地性质为备用地、社会福利设施用地(A6)和城市道路用地, 地块二用地性质为备用地和社会福利设施用地(A6)。

五、根据佛冈县 2010-2020 年土地利用规划图, 二块地用地性质均为建设用地。

六、该地块在在编的《清远市佛冈县石角镇 01001 地块控制性详细规划》内, 地块一用地性质为一类工业用地(M0)和二类工业用地(会议通过后修改为一类工业用地), 地块二用地性质为一类工业用地。

七、1. 原则同意地块一按一类工业用地(M1)核发规划条件, 用地面积为 7514.4 平方米, 主要技术指标: 容积率 ≥ 1.5 , 计容建筑面积 ≥ 11271.6 平方米, 建筑密度 $\geq 35\%$, $15\% \leq$ 绿地率 $\leq 20\%$, 建筑层数

≤10层，建筑限高30米，该用地工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，并严禁在工业项目用地范围内建专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；工业用地内的生产辅助建筑的总量不得超过总建筑面积的7%，建筑物应后退西侧规划道路红线不少于8米，后退其他用地界线不少于5米；并符合《清远市城市规划管理技术规定》的要求；绿色建筑按《清远市绿色建筑促进办法》执行；海绵城市的相关要求按《清远市海绵城市建设管理办法》、《清远市推进海绵城市建设的实施意见》执行；地块狭长，建议统筹开发，若单独开发，需严格按照《清远市城市规划管理技术规定》后退。

2. 原则同意地块二按一类工业用地（M1）核发规划条件，用地面积为1811平方米，主要技术指标：容积率≥1.5，计容建筑面积≥2716.5平方米，建筑密度≥35%，15%≤绿地率≤20%，建筑层数≤10层，建筑限高30米，该用地工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%，并严禁在工业项目用地范围内建专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施；工业用地内的生产辅助建筑的总量不得超过总建筑面积的7%，建筑物应后退北侧规划道路红线不少于8米，后退其他用地界线不少于5米；并符合《清远市城市规划管理技术规定》的要求；绿色建筑按《清远市绿色建筑促进办法》执行；海绵城市的相关要求按《清远市海绵城市建设管理办法》、《清远市推进海绵城市建设的实施意见》执行；地块狭小，建议统筹开发。



五、佛冈县汤泉东路旧汤塘粮所 B、C 地块规划条件

项目概况：

一、申请单位：佛冈县汤塘镇脉塘村荣一、荣二、荣三、荣四、荣五经济合作社

二、项目地址：佛冈县汤泉东路旧汤塘粮所

三、根据 2021 年 8 月 24 日县人民政府的《关于确定土地所有权和使用权的批复》，同意将佛冈县汤泉东路旧汤塘粮所 B、C 地块（B 地块 1608 平方米，C 地块 197.3 平方米）两宗土地所有权归属于佛冈县汤塘镇脉塘村荣一、荣二、荣三、荣四、荣五经济合作社，现需办理不动产权证，需申请上述两地块的规划条件。

根据 2021 年 7 月 9 日签订的《佛冈县自然资源局土地权属争议案件调解书》（佛府行调〔2021〕1 号）未尽事宜的补充协议，B、C 地块初定用途为商业用地。

四、根据佛冈县汤塘镇总体规划（2004-2020），B 地块用地性质为二类居住用地、防护绿地和城市道路用地，C 地块用地性质为二类居住用地；根据佛冈县汤塘镇总体规划（2016-2035）规划方案，B 地块用地性质为村庄建设用和城市道路用地，C 地块用地性质为村庄建设用。

五、根据佛冈县 2010-2020 年土地利用规划图，用地性质为建设用。

六、该片区没有编制控制性详细规划。

七、1. 原则同意 B 地块按商业用地(B1)核发规划条件,总用地面积 1608 平方米,净用地面积 1091.28 平方米,分摊市政道路用地面积 516.72 平方米,主要技术指标: $1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$ (按总用地面积计算), $1608 \text{ 平方米} < \text{计容建筑面积} \leq 3216 \text{ 平方米}$, 建筑密度 $\leq 60\%$, 绿地率 $\geq 10\%$, 建筑层数 ≤ 10 层, 建筑限高 30 米; 建筑物后退北侧道路红线不少于 5 米, 后退东侧道路红线不少于 3 米, 后退其他用地界线不少于 6 米, 确保与周边建筑的消防距离, 并符合《清远市城市规划管理技术规定》; 绿色建筑按《清远市绿色建筑促进办法》执行; 海绵城市的相关要求按《清远市海绵城市建设管理办法》、《清远市推进海绵城市建设的实施意见》执行。

2. 原则同意 C 地块按商业用地(B1)核发规划条件,用地面积 197.3 平方米,主要技术指标: $1.0 < \text{容积率} \leq 2.5$, $197.3 \text{ 平方米} < \text{计容建筑面积} \leq 493.25 \text{ 平方米}$, 建筑密度 $\leq 100\%$, 建筑层数 ≤ 4 层, 建筑限高 15 米; 建筑物后退西侧道路红线不少于 3 米, 确保与周边建筑的消防距离, 并符合《清远市城市规划管理技术规定》; 绿色建筑按《清远市绿色建筑促进办法》执行; 海绵城市的相关要求按《清远市海绵城市建设管理办法》、《清远市推进海绵城市建设的实施意见》执行。

