# 新丰县沙田镇天中村 STTZ-01 号地块控制性详细规划

（法定文件）

新丰县自然资源局

韶关市规划市政设计研究院有限公司

2026 年 10 月

# 目 录

第一章 总则 ..... 1
第二章 目标定位与规模 ..... 3
第三章 地块划分与编码 ..... 3
第四章 建设用地性质控制 ..... 4
第五章 建设用地开发控制 ..... 5
第六章 道路交通规划 ..... 6
第七章 市政工程规划 ..... 7
第八章 规划实施 ..... 8
附录： ..... 10

# 第一章　总则

## 第.1.条　规划目的

为更好地推进韶关新丰 110 千伏沙田输变电工程项目，解决项目用地建设问题，为项目建设提供法定依据，特组织编制《新丰县沙田镇天中村 STTZ-01 号地块控制性详细规划》。

## 第.2.条　规划依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；

2.《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

3.《中华人民共和国环境保护法》（2015）；

4.《城市规划编制办法》（2006）；

5.《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；

6.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；

7.《广东省城乡规划条例》（2013）；

8.《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2023 修订）；

9.《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见(暂行)》（2021)；

10.《韶关市城乡规划技术管理规定》（2015）；

11.《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》；

12. 有关法律法规和标准规范相关规定和设计要求。

## 第.3.条 规划原则

本次规划遵循“生态优先、绿色发展，多规协调、保障落实，经济可行、面向实施，细化管控、引导开发”的基本原则。

## 第.4.条 规划范围

项目用地位于新丰县沙田镇天中村东部，现状省道 S355 北侧，规划总用地面积 10088.06 ㎡。

## 第.5.条 成果构成

规划成果由技术文件、法定文件组成，两者不可分割。技术文件包括说明书、技术图纸。法定文件由法定文本和法定图则组成。城乡规划主管部门应在本法定文件的辅助下严格实施规划范围内的规划管理和开发建设。文本和图则具有同等法律效力，两者同时使用，不可分割。

## 第.6.条 规划效力

规划范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。法定文本和法定图则中未涉及的指标，应符合国家、广东省、韶关市有关政策、法规等技术规定。

## 第.7.条 条文说明

本规划文本条文中带下划线的部分为本规划确定的强制性内容，其余为指导性内容。文本未涉及的指标应符合国家、广东省和韶关市

有关法规和标准。

# 第二章 目标定位与规模

## 第.8.条 规划目标

根据《韶关供电局“十五五”配电网规划》和《新丰县“十五五”期间重大工程项目清单》，本次规划目标是指导地块下一步开发建设，满足周边地区的用电需求，为沙田镇“百千万工程”提供能源保障。

## 第.9.条 用地规模

本次规划总用地面积为 10088.06 ㎡。

# 第三章 地块划分与编码

## 第.10.条 地块划分

本次规划为供电用地，用地面积较小，土地使用性质较少，对地块划分为 1 个地块。若在实际开发过程中根据使用功能要求需对地块进行划分，应根据具体使用功能、总平面图布局和地形条件等确定。

## 第.11.条 地块细分与合并

图则所确定的地块界限，并不一定代表实际的用地红线范围，在符合图则所规定性质及开发强度的前提下，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。在规划实施过程中，对图则确定的地

块进行合并或细分开发，土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发建筑总量控制指标应保持不变。

### 第.12.条 地块编码

本次规划范围内有 1 个地块，用地性质单一，不存在管理单元—街坊—细分地块等多个层级，地块编码直接采用地块二级编码，规划确定地块编码为 STTZ-0101，“YT”代表沙田镇，“CA”代表天中村，“0101”代表 01 号地块。STTZ-0101 即代表新丰县沙田镇天中村 0101 号地块。

# 第四章 建设用地性质控制

### 第.13.条 土地使用性质

规划土地使用性质分类及代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）的用地分类规定，规划土地使用性质为供电用地（1303）。

### 第.14.条 土地使用兼容性

依据《韶关市城乡规划技术管理规定》，本地块土地使用性质原则上不兼容其他用地性质，具体以城乡规划主管部门确定的土地使用性质为准。城乡规划主管部门在兼容范围内确定地块土地使用性质应遵循以下取舍原则：便于本地块综合使用功能的发挥；有利于提升地块的经济价值和综合效益；不得对周边产生干扰和不良影响；兼容比

例应严格按照规范的要求控制。

# 第五章 建设用地开发控制

## 第.15.条 基本规定

规划用地容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、机动车停车位配置、机动车出入口方位、建筑后退应符合本文本中地块指标控制表及法定图则有关规定。

## 第.16.条 开发强度控制

法定图则中确定的地块土地开发强度以地面以上计容总建筑面积为控制指标。规划用地的容积率按照 FAR≤0.5 进行控制。

## 第.17.条 建筑密度控制

建筑密度为规划地块建筑基底面积与规划建设用地面积之比，规划用地的建筑密度按照 BD≤30%进行控制。

## 第.18.条 绿地率控制

绿地率指地块内各类绿地面积与规划建设用地面积之比。参照《工业企业总平面设计规范》，规划用地的绿地率按照 GR≥15%进行控制。

## 第.19.条 建筑高度控制

建筑高度控制指地块建筑物最高控制线，地块开发建设建筑高度

不得高于该地块规定的指标要求。本次规划建筑高度控制为≤24 米。

### 第.20.条 机动车停车位配比

机动车停车位配置要求参照《韶关市城乡规划技术管理规定》，并按相关规定配设机动车充电设施。

### 第.21.条 机动车出入口方位

出入口方位控制指地块对外出入口控制方向。规划确定项目地块的机动车出入口位于地块南侧，对接省道 S355。

### 第.22.条 建筑后退控制

指地块内建筑外轮廓线后退用地红线距离，控制建筑后退距离下限值。根据《韶关市城乡规划技术管理规定》要求，建筑控制线退让规划建设用地红线不小于 3 米，退让省道 S355 不小于 15 米。

## 第六章 道路交通规划

### 第.23.条 道路功能等级与红线宽度控制

道路等级与设计标准一览表

| 道路名称 | 道路红线宽度（米） | 断面形式 |
| --- | --- | --- |
| 省道 S355 | 8 | 一块板<br>（机非人混行车道） |

### 第.24.条 道路红线控制

道路红线内的用地为城市道路用地（包括上空），任何单位和个

人不得侵占。道路在修建过程中，断面形式可适当调整，但红线宽度不得任意改变。

### 第.25.条 道路交叉口控制

规划用地与省道 S355 采用平面交叉口控制，地块进出口道宜进行拓宽设计。地块进出口道拓宽设计需符合《公路路线设计规范》（JTGD20-2017），拓宽部分宽度宜结合预计交通量确定，且应设置必要的减速带、视线盲区警示标志及反光镜。

交叉口及进出口道应同步配套交通标志、标线等设施。其中，禁令标志、指示标志的设置应符合《道路交通标志和标线》（GB5768-2022），确保车辆行驶规则清晰。

### 第.26.条 交通出入口控制

用地内部道路与省道 S355 相交，应尽量采用正交布置，如斜交则不宜小于 75°。

## 第七章 市政工程规划

### 第.27.条 给水工程规划

规划预测项目用地日用水量为 25.22m³/d。项目用地无法接到市政管网，因此地块的水源由土地使用人在地块内部自行打井取水。

### 第.28.条 排水工程规划

结合城市总体规划要求和规划范围的实际情况，规划排水采用雨

污分流制。预测项目用地平均日污水量预测为 18.16㎥/d。规划范围内污水由土地使用人在地块内部自行配建化粪池，不得随意排放污水。地块南北高差较大，应在地块周边做好防洪措施，建设防洪沟，收集的雨水就近排入项目用地南侧省道 S355 的排水沟。

### 第.29.条 电力工程规划

本次规划根据韶关市同类型项目用电情况，采用单位建筑面积负荷密度法预测项目总用电负荷为 100.88kW。项目用电由地块未来建设的变电站引入，作为项目建设和运营使用电源。

### 第.30.条 电信工程规划

根据《城市通信工程规划规范》，参考周边城市的相关预测标准，并结合新丰县实际情况，预测项目用地主线容量为 16 线，规划项目的电信由沙田变电站 110KV 高压线配套的电信光缆解决。

## 第八章 规划实施

### 第.31.条 补充说明

土地使用及一切开发建设活动必须遵守本规划的有关规定，还应符合国家、广东省及韶关市的有关法律、规范及相关政策的规定。

### 第.32.条 规划解释与调整

本规划由新丰县自然资源局负责解释。如需调整，须符合《广东省城市控制性详细规划管理条例》的相关规定。

## 第.33.条 规划生效

本规划由新丰县人民政府批准，自公布之日起施行。

# 附录：

## 一、文本有关的用词说明

为便于在执行本规划文本条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词，说明如下：

1. 表示很严格，非这样不可的用词：

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

2. 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

3. 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的用词：

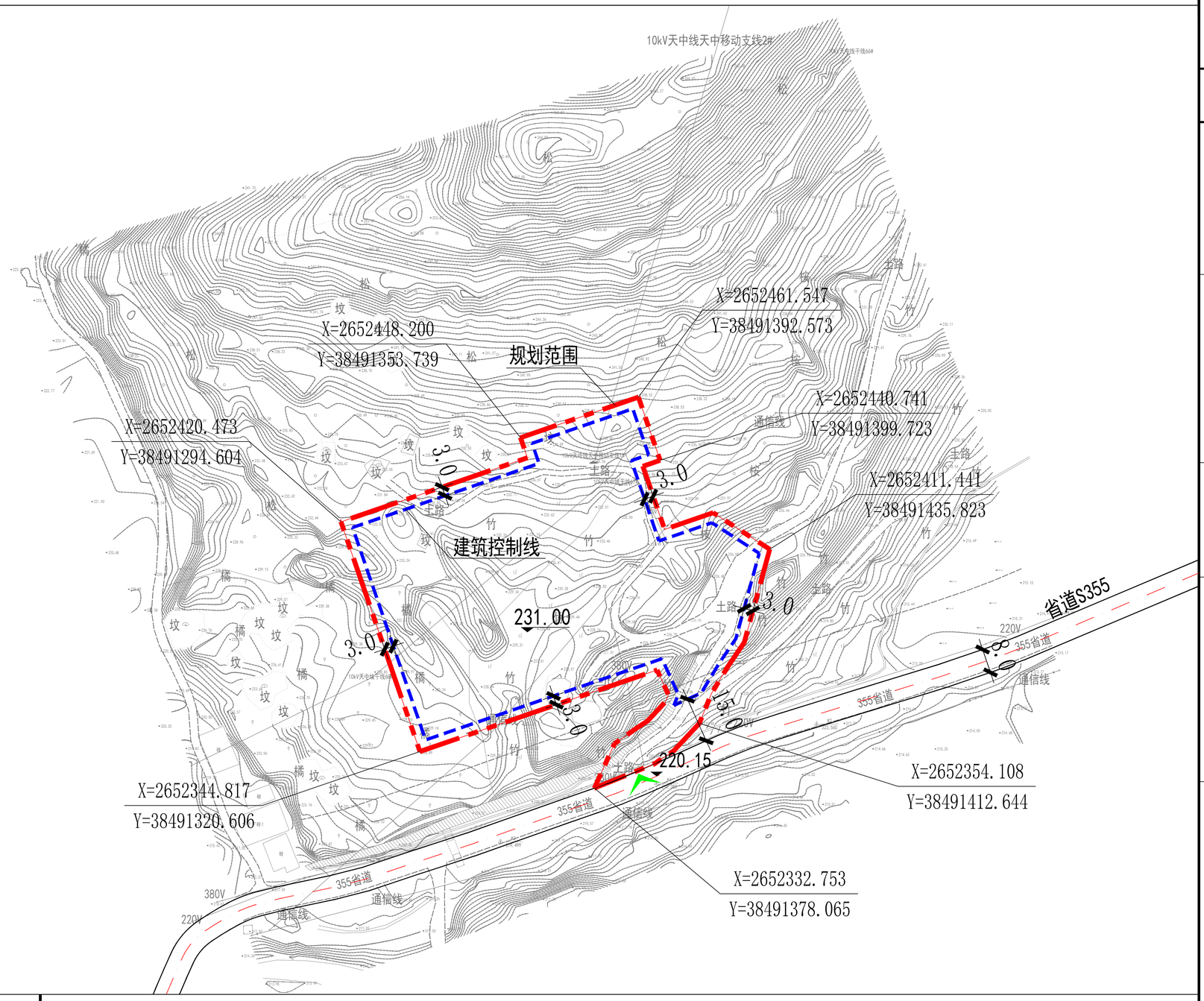
正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”。

4. 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

5. 本规划文本条文中指定按其他有关标准、规范执行时，写法为“应符合……的规定”或“应按……执行”。

# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划(法定图则)




## 图例

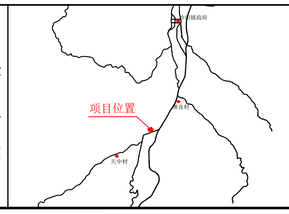
规划范围　建筑控制线　坐标标注　154.00 建议场地标高

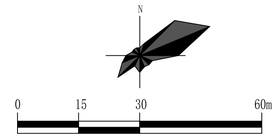
6.0 尺寸标注　建议机动车出入口位置　规划道路　156.00 道路标高

## 地块控制指标

| 用地编码 | 用地性质 | 规划建设用地面积(㎡) | 容积率(FAR) | 建筑密度(BD) | 绿地率(GR) | 建筑限高(m) | 规划指标说明 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| STTZ-0101 | 供电用地(1303) | 10088.06 | FAR≤0.5 | BD≤30% | GR≥15% | H≤24 | 容积率、建筑密度、绿地率等指标计算以划建设用地面积为计算依据。 |

## 地块位置示意




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

## 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尚应符合安全、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。
2）建筑物地下室边线原则上不得超出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，并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。
4）地块周边如有加油站(加气站)、危险化学品、易燃易爆品等，应按规定设置相关安全防护设施。

**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衔接，确保交通顺畅和交通安全。
2）地块内部路网与规划道路相接处的变坡起止线不应超出规划建设用地红线。
3）应按照《韶关市城乡规划技术管理规定》或行业主管部门最新相关政策文件要求配建机动车停车位，并按政策规定和技术标准配建非机动车停车位。充电基础设施应按照《广东省电动汽车充电基础设施建设运营管理办法》粤发改能电〔2016〕691号规定或行业主管部门意见执行，并符合韶关市《关于进一步明确并规范全市电动汽车充换电基础设施建设有关事项的通知》(2022)要求。
4）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。
5）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，并达到规范安全使用要求。
6）地块出入口若涉及市政道路外的其他用地，开口前需征得相关权属人同意。

**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。
2）建议采用现代建筑风格；建筑立面设计要简洁大方，充分利用虚实对比设计手法，具有时代风貌和地方特色；建筑物不宜采用大面积高明度、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“的整体色彩形象。

**公共空间系统**

1）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。
2）绿地及绿化建设应能绿则绿，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，丰富绿地景观。
3）临规划道路侧设置的围墙应采用通透景观式，且退让规划道路红线不应小于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15㎡。
4）地块周边有山体或水体的，应设置截洪沟和防洪堤坝等安全防护设施。
5）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。
6）应按规定综合统筹考虑应急避难场所、疏散通道等。

**其他要求**

以下内容属于提醒事项，由相关部门按照各自职能监督实施：
1）项目建设中应按相关行业主管部门要求，严格保护历史文化遗产和古树名木。
2）5G通信配套设施及室内分布系统、绿色建筑、装配式建筑、建筑节能、垃圾分类收集、电动自行车集中停放场所和充电基础设施及电动汽车充电基础设施等，用地单位应按照相关行业主管部门意见执行。
3）地块周边涉及军事用地等特殊管制情形的，用地单位在后续编制建筑设计方案环节，应征求并满足相关行业主管部门有关视线及限高管控要求。
4）项目建设中涉及需制定矿产资源处置方案的，用地单位应按有关政策规定报请相关行业主管部门审批。
5）地块内土壤存在污染的，应采取有关规定进行并应达到相关行业主管部门要求。
6）地块周边涉及现状及规划水系，用地单位编制项目设计方案时涉及具体河段管理退让、护堤工程及其具体建造形式的，用地单位应征求并满足水务行业主管部门的要求。
7）地块涉及现状电力通信设施、地下管网、通讯光缆、河涌暗渠、以及隐蔽市政设施需迁改的，供地单位应征求相关行业主管部门意见，并明确迁改实施主体。
8）地块涉及场地平整、设置护坡挡墙及建设周边配套道路等基础设施的，供地单位应按要求明确实施主体。
9）涉及地块周边现状排水沟渠的，土地储备部门及用地单位应征求并满足住管及相关行业主管部门意见，并保障该排水沟渠完整顺畅，不得影响其使用功能。
10）地块开发建设不得影响周边已建道路桥涵、各专业市政管线及其附属设施等使用功能。
11）各项建设除了应符合本规划条件强制性事项和指导性规划要求外，各行业管理部门有要求的，应同时遵从其相关规定。同时按照各部门管理职责分工，土地出让前，出让人应征询生态环境、交通、住建、民防、卫生健康、水务、文物、电力电信等相关职能部门意见作为土地建设综合管理要求纳入土地出让条件，并按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，对受让人的履约情况依法实施监管。未尽要求还应符合现行的有关法律、法规、技术规范标准。

| | | | |
|---|---|---|---|
| 委托单位 | 新丰县沙田镇人民政府 | | |
| 编制单位 | 韶关市规划市政设计研究院有限公司 | | |
| 完成时间 | 2026年10月 | 图纸编号 | 01 |

# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划

## ——区位示意图




N

图例

项目规划范围

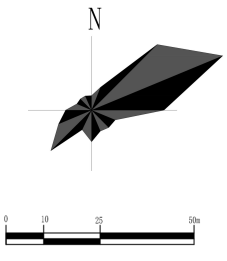


2026.10

# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划

## ——土地利用现状图




图例

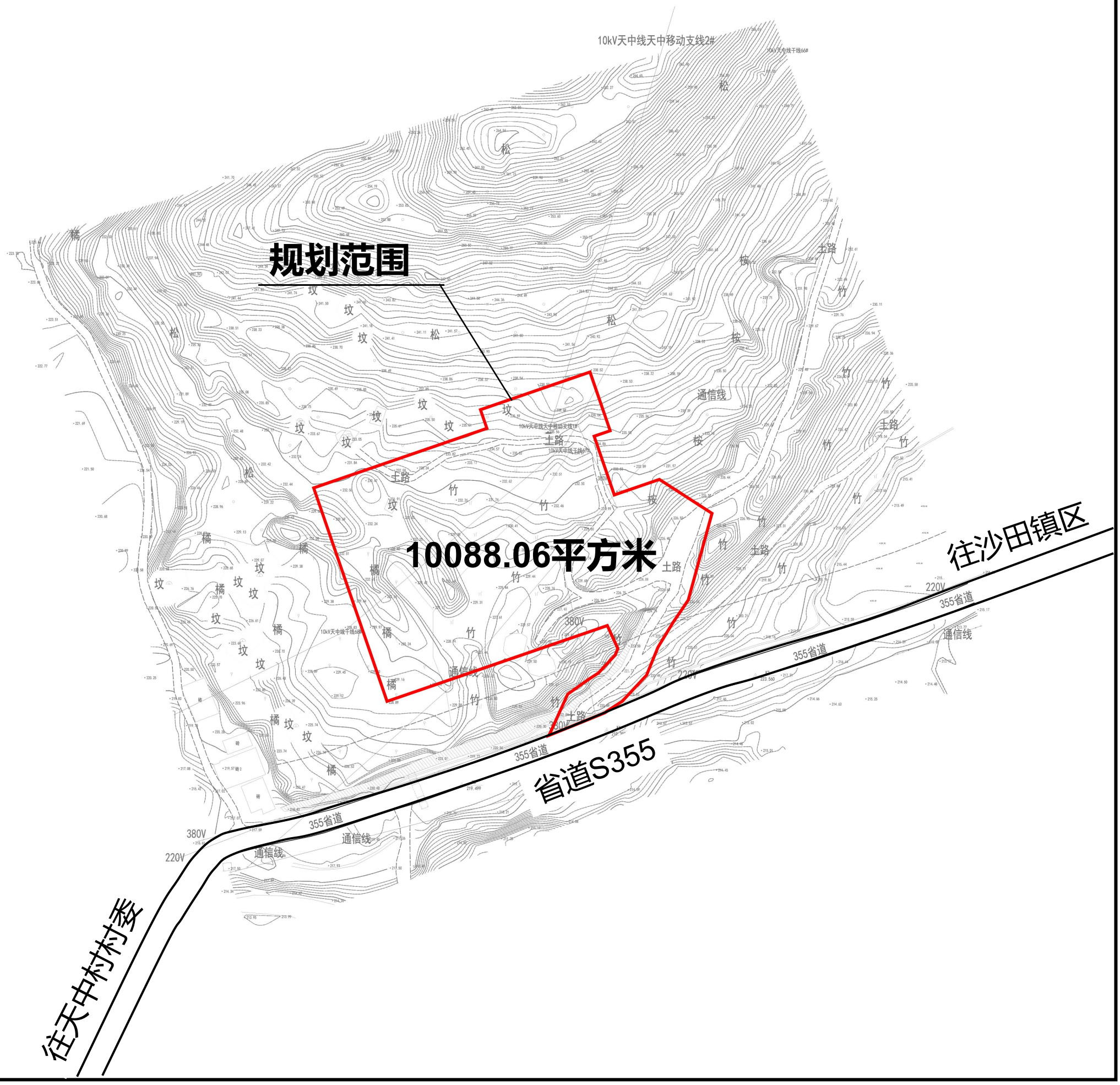
- 规划范围
- 乔木林地
- 果园
- 灌木林地
- 农村道路

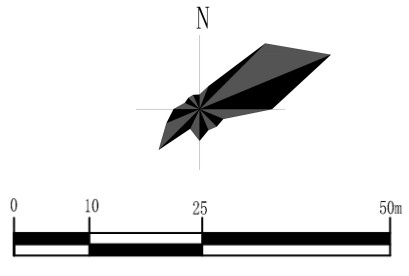


2026.10

# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划

## ——道路交通现状图




图例

- 规划范围
- 现状道路



2026.10

# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划

## ——土地利用规划图




N

0 10 25 50m

图例

规划范围

规划道路

供电用地

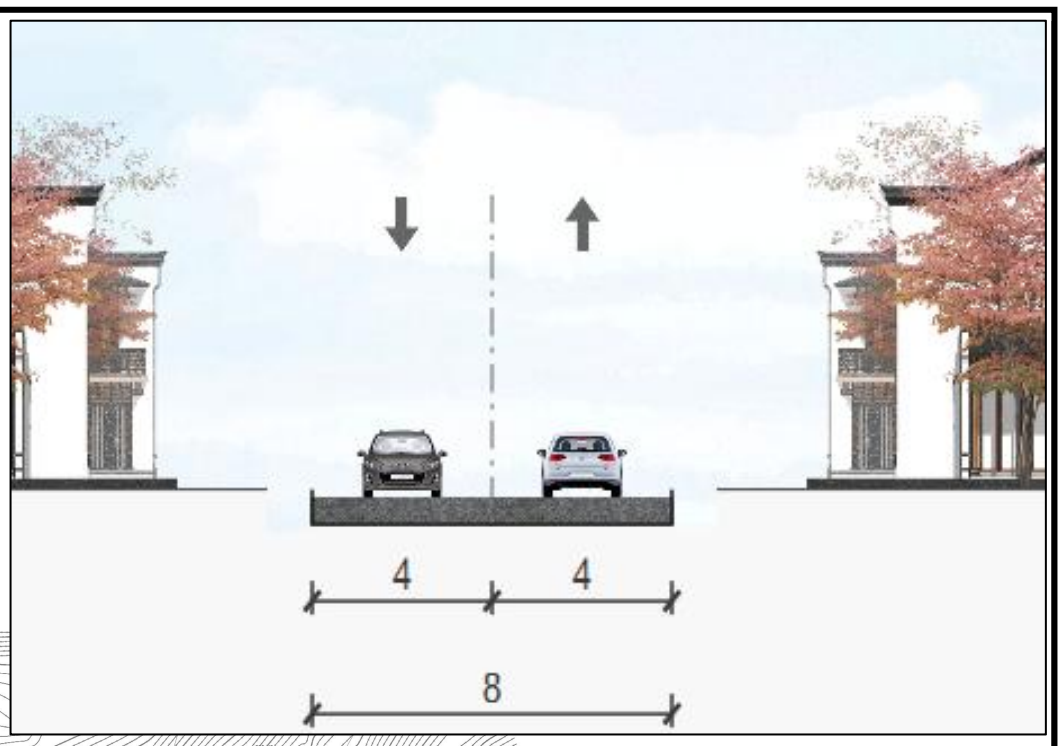
YTCA-0101
0901
地块编码
用地代码



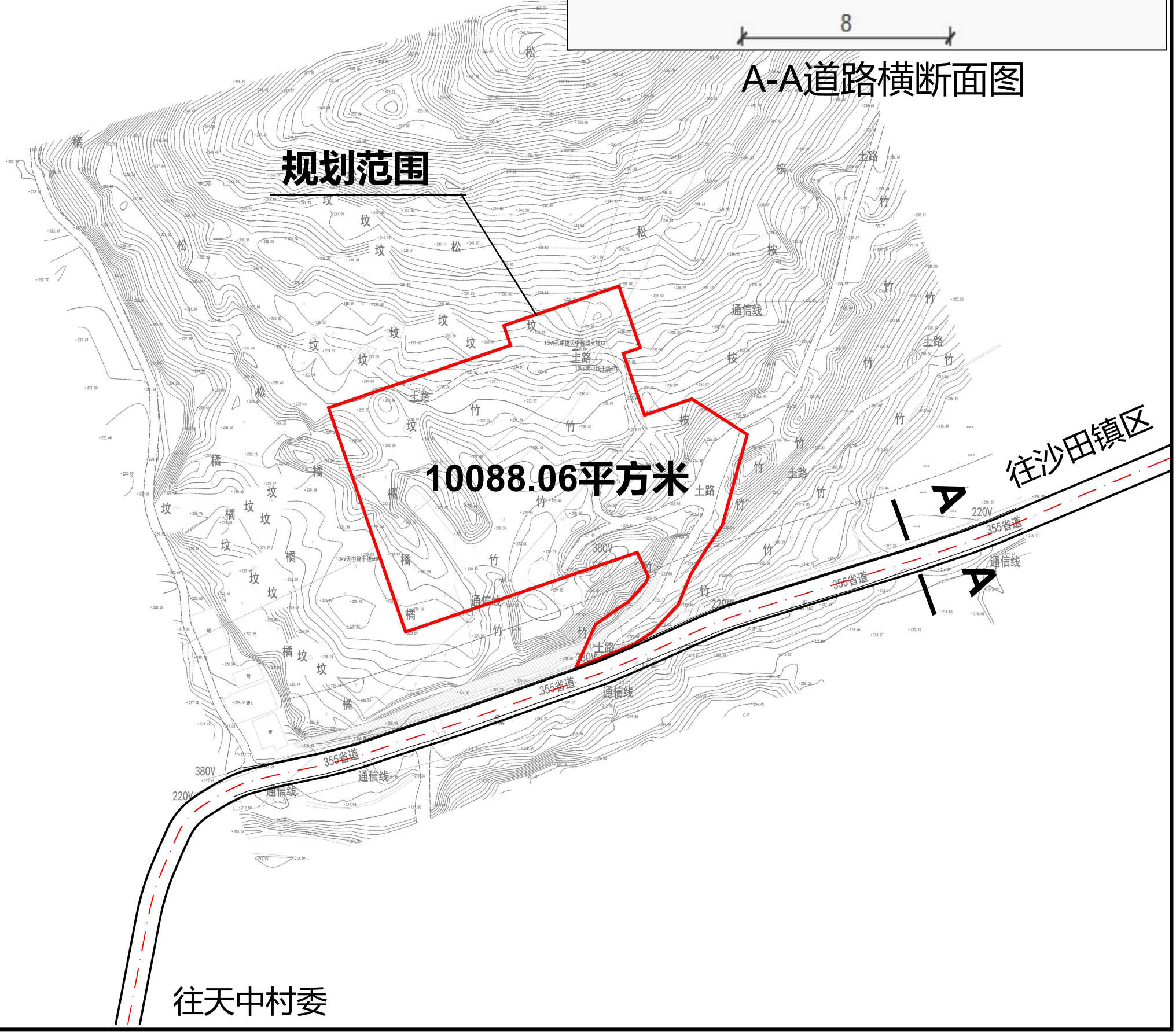
2026.10

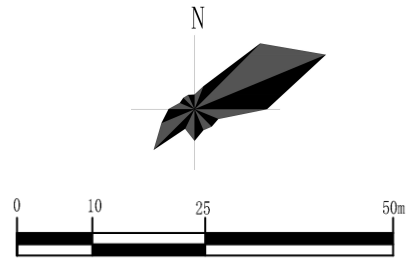
# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划

## ——道路交通规划图




A-A道路横断面图




图例

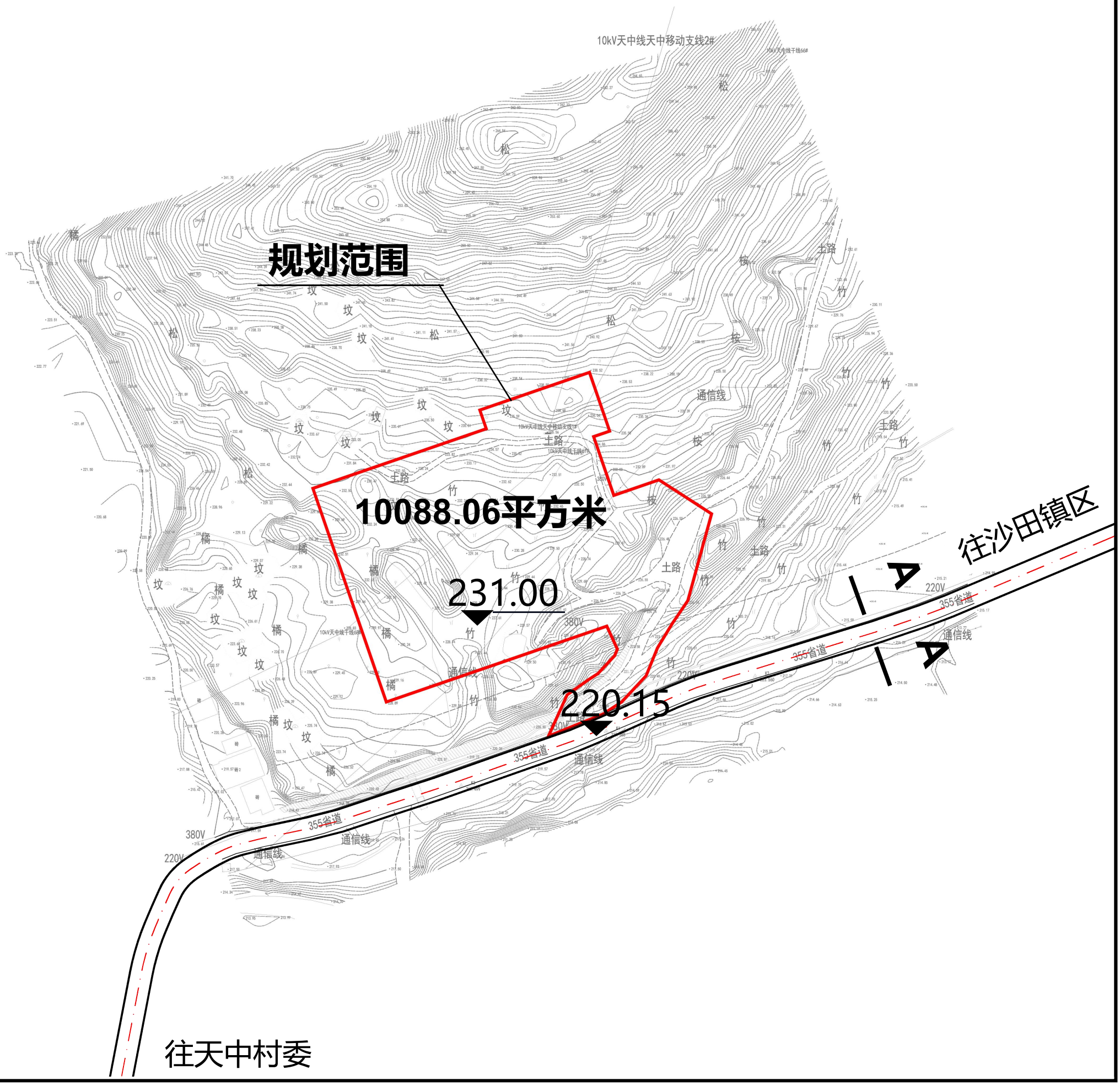
- 规划范围
- 规划道路
- A-A 横断面符号

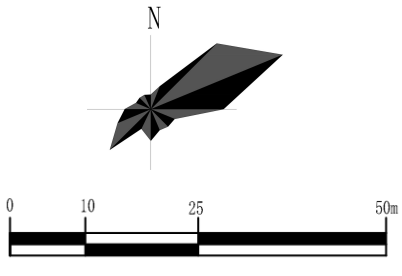


2026.10

# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划

## ——道路竖向规划图




图例

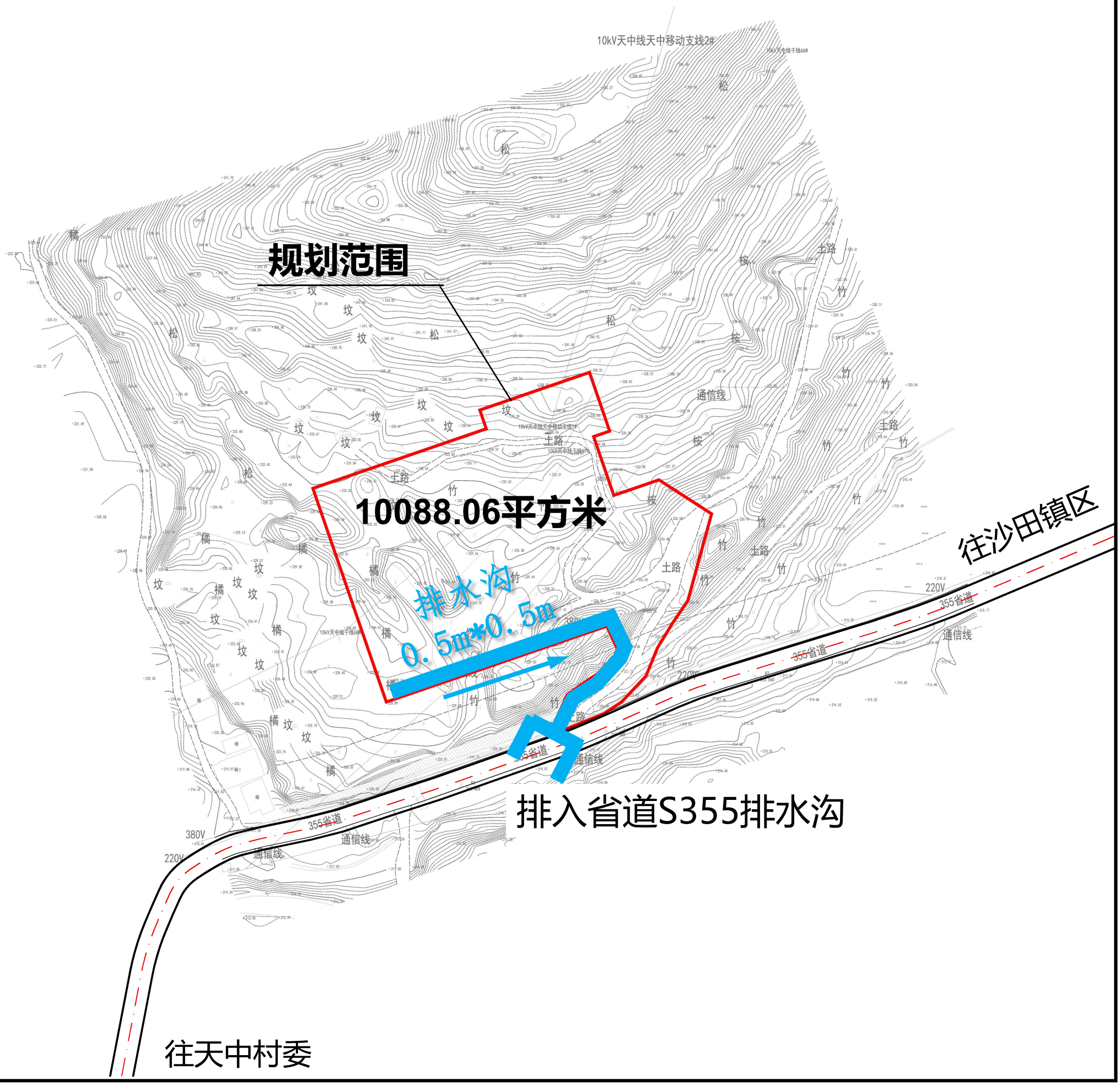
- 规划范围
- 规划道路
- 183.20 道路设计标高
- 183.85 场地设计标高

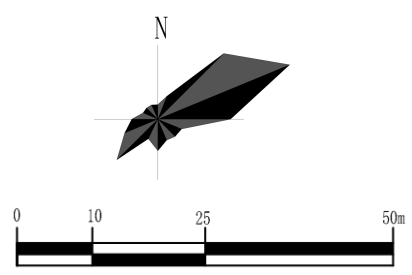


2026.10

# 新丰县沙田镇天中村STTZ-01号地块控制性详细规划

## ——雨水工程规划图




图例

- 规划范围
- 规划道路
- 规划排水沟
- 排雨方向



2026.10

# 新丰县沙田镇天中村 STTZ-01 号地块控制性详细规划

（技术文件）

新丰县自然资源局

韶关市规划市政设计研究院有限公司

2026 年 10 月

# 目 录

**一、规划背景 ..... 1**

1.1 规划背景 ..... 1

1.2 规划原则 ..... 1

1.3 规划依据 ..... 2

1.4 规划范围 ..... 3

**二、现状概况 ..... 3**

2.1 项目区位 ..... 3

2.2 场地现状 ..... 4

2.3 现状道路交通 ..... 4

2.4 周边建设情况 ..... 5

2.5 土地利用现状 ..... 5

**三、衔接相关规划 ..... 6**

3.1 《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》 ..... 6

3.2 小结 ..... 7

**四、规划目标与规模 ..... 7**

4.1 规划目标 ..... 7

4.2 用地规模 ..... 8

**五、地块划分与编码 ..... 8**

5.1 地块划分 ..... 8

5.2 地块编码 ..... 8

**六、地块控制指标体系 ..... 9**

6.1 用地性质 ..... 9

6.2 容积率（FAR）.....11
6.3 建筑密度（BD）.....11
6.4 绿地率（GR）.....11
6.5.建筑高度控制.....11
6.6 建筑后退距离控制.....11
6.7 出入口方位控制.....11
6.8 机动车停车位配建.....12
6.9 地块规划控制指标一览表.....12
**七、道路交通规划.....12**
**八、竖向规划.....13**
**九、市政工程规划.....13**
9.1 给水工程规划.....13
9.2 排水工程规划.....14
9.3 电力工程规划.....15
9.4 电信工程规划.....16
**十、规划实施影响及建设管控.....17**
10.1 规划实施影响.....17
10.2 建设管控.....17
**十一、规划实施的措施与建议.....18**
11.1 规划管理措施.....18
11.2 实施的保障机制.....19

# 一、规划背景

## 1.1 规划背景

为更好地推进韶关新丰 110 千伏沙田输变电工程项目，解决项目用地建设问题，需对韶关新丰 110 千伏沙田输变电工程项目提供建设条件和依据，但该地块尚未组织编制控制性详细，无法出具规划条件。因此，经新丰县自然资源局研究，特组织编制《新丰县沙田镇天中村 STTZ-01 号地块控制性详细规划》。

## 1.2 规划原则

### 1.2.1 生态优先，绿色发展

坚持“既要金山银山，更要绿水青山”的发展理念，以保护好生态环境为前提谋划和推动发展，探索环境保护和产业发展相协调的发展模式，科学、合理、有序地开发建设，促进可持续发展。

### 1.2.2 多规协调，保障落实

用地需与国土空间规划等上位规划相衔接协调，确保项目建设的稳步推进。

### 1.2.3 经济可行，面向实施

规划合理确定土地开发强度、土方竖向、配套设施等要求，充分考虑用地与周边道路、用地的关系，从规划层面降低开发成本，提高规划的可实施性。

### 1.2.4 细化管控，引导开发

注重项目实施的可操作性，明确各项开发建设控制指标、设施配

套等建设管控要求，为城乡规划主管部门出具规划设计要点和审查详细规划总平面图及建筑设计方案提供参考依据。

## 1.3 规划依据

### 1.3.1 法律、法规与规章

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）；

（3）《中华人民共和国环境保护法》（2015）；

（4）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；

（5）《广东省城乡规划条例》（2013）。

### 1.3.2 技术规范与标准

（1）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；

（2）《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修订）；

（3）广东省自然资源厅《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》（2021）；

（4）《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328 - 2018）；

（5）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）；

（6）《城市绿地分类标准》（CJJT 85-2017）；

（7）《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）；

（8）《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）；

（9）《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）；

（10）《城市电力规划规范》（GB/ T 50293-2014）；

（11）《城市工程管线综合规划规范》（GB 50289-2016）；

（12）《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；

（13）《城市防洪规划规范》（GB51079-2016）；

（14）《城市抗震防灾规划标准》（GB50413-2007）；

（15）《韶关市城乡规划技术管理规定》（2015）；

（16）《韶关市建设项目绿地率相关技术管理规定》（试行）（2015）。

### 1.3.3 相关规划

（1）《新丰县国土空间总体规划（2021—2035 年）》

（2）其他与规划区控制性详细规划相关的法律法规、地方相关规定、该地区相关行政文件和规划批件。

## 1.4 规划范围

项目用地位于新丰县沙田镇天中村东部，现状省道 S355 北侧，规划总用地面积 10088.06 ㎡。

# 二、现状概况

## 2.1 项目区位

规划用地位于新丰县沙田镇天中村东部，现状省道 S355 北侧，距离天中村委约 1.5 公里，交通条件便利。




**图 2-1 项目区位示意图**

## 2.2 场地现状

项目用地现状为空地，不涉及拆迁；南北高差较大，最大高差约为 19 米，整体地势北高南低。

## 2.3 现状道路交通

规划用地南侧现状有省道 S355 连接，可通过省道 S355 组织对外交通，项目交通接入条件便利。

## 2.4 周边建设情况

规划用地距离天中村委约 1.5 公里，周边现状为林地。

## 2.5 土地利用现状

经核查 2025 年土地调查变更地类，项目用地土地现状地类为村庄、灌木林地、果园、农村道路和乔木林地等，详见表 2-1。

**表 2-1 ： 土地利用现状表**

| 地类名称 | 面积 |
|---|---|
| 村庄 | 12.31 ㎡ |
| 灌木林地 | 557.97 ㎡ |
| 果园 | 2148.06 ㎡ |
| 农村道路 | 261.35 ㎡ |
| 乔木林地 | 6916.79 ㎡ |
| 竹林地 | 191.58 ㎡ |
| 合计 | 10088.06 ㎡ |

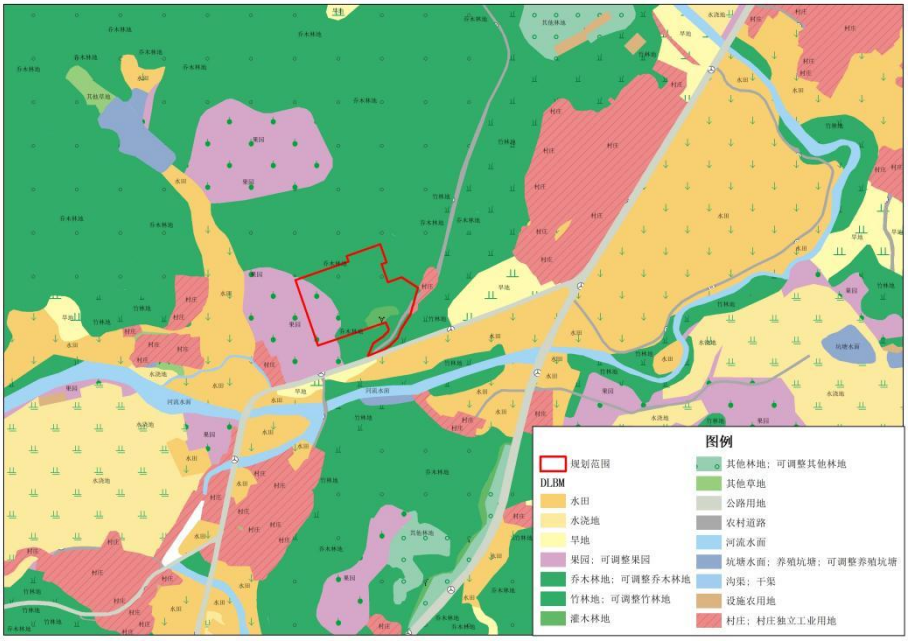



**图 2-2 土地利用现状图**

# 三、衔接相关规划

## 3.1 《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

### （1）三区三线

经核查《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”情况，该项目用地范围全部在城镇开发边界外，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。




**图 3-1 新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）-三区三线图**

### （2）规划用地用海

经核查《新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）》规划用地用海情况，该项目用地范围的规划用地用海为供电用地。

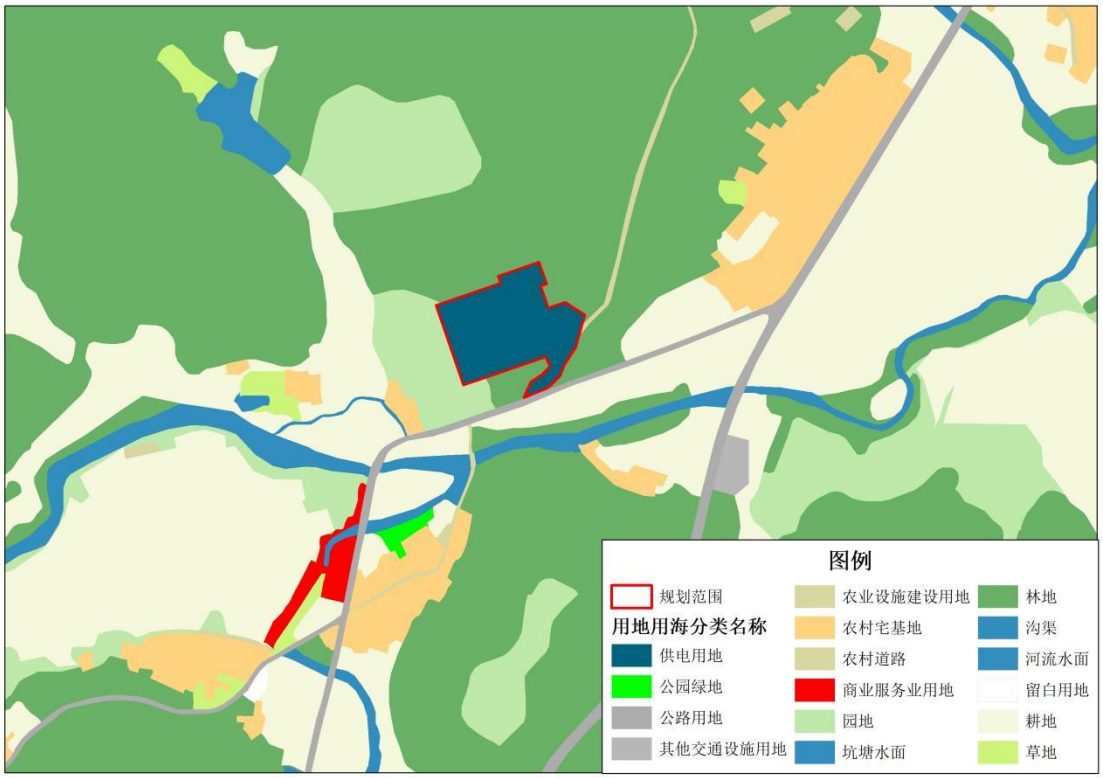



**图 3-2 新丰县国土空间总体规划（2021-2035 年）-规划用地用海图**

## 3.2 小结

综上，该项目用地范围全部在城镇开发边界外，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，规划用地用海为供地用地。

# 四、规划目标与规模

## 4.1 规划目标

根据《韶关供电局“十五五”配电网规划》和《新丰县“十五五”期间重大工程项目清单》，本次规划目标是指导地块下一步开发建设，满足周边地区的用电需求，为沙田镇“百千万工程”提供能源保障。

## 4.2 用地规模

本次规划总用地面积为 10088.06 ㎡，规划用地性质为供电用地（1303）。

# 五、地块划分与编码

## 5.1 地块划分

本次规划为供电用地，用地面积较小，土地使用性质较少，对地块划分为 1 个地块，图则所确定的地块界限，并不一定代表实际的用地红线范围，在符合图则所规定性质及开发强度的前提下，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。在规划实施过程中，对图则确定的地块进行合并或细分开发，土地的开发强度、环境容量、配套设施及开发建筑总量控制指标应保持不变。

## 5.2 地块编码

地块编码原则上按一个独立土地使用性质的地块为编码单位，大多数地块为规划道路封闭成的街区，但当一个街区内的土地使用性质超过一种时，不同性质的用地与不同的用地编码一一对应，即每一个用地编码只代表一个地块、一种土地使用性质。土地使用性质代表地块（或街区）土地使用的主导性质。

本次规划范围内有 1 个地块，用地性质单一，不存在管理单元—街坊—细分地块等多个层级，地块编码直接采用地块二级编码，规划确定地块编码为 STTZ-0101，“YT”代表沙田镇，“CA”代表天中村，“0101”代表 01 号地块。STTZ-0101 即代表新丰县沙田镇天中村 0101

号地块。

# 六、地块控制指标体系

## 6.1 用地性质

### 6.1.1 用地性质

规划土地使用性质分类及代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）的用地分类规定。规划用地性质为供电用地（1303）。

### 6.1.2 土地兼容性

参考《韶关市城乡规划技术管理规定》和土地实际用途，确定本地块土地使用性质原则上与其他用地性质不兼容。具体由城乡规划主管部门根据条件和规划要求确定。

# 表 6-1 规划土地使用兼容性一览表

| 可相容用地类型 / 用地类型 | | 二类城镇住宅用地 | 三类城镇住宅用地 | 机关团体用地 | 文化用地 | 教育用地 | 体育用地 | 医疗卫生用地 | 商业服务业用地 | 一类工业用地 | 二类工业用地 | 仓储用地 | 城镇村道路用地 | 对外交通场站用地 | 公用设施用地 | 公园绿地 | 防护绿地 | 广场用地 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二类城镇住宅 | | ● | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | × | × | × | △ | △ | △ | △ | × |
| 三类城镇住宅 | | △ | ● | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ | △ |
| 机关团体用地 | | △ | × | ● | △ | △ | × | △ | △ | × | × | × | × | △ | × | △ | × | △ |
| 文化用地 | | △ | × | △ | ● | △ | △ | × | △ | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | △ |
| 教育用地 | | △ | × | △ | △ | ● | × | × | △ | × | × | × | × | △ | × | △ | × | × |
| 体育用地 | | △ | × | × | × | △ | ● | × | × | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | △ |
| 医疗卫生用地 | | △ | × | △ | × | × | × | ● | △ | × | × | × | × | △ | △ | △ | △ | × |
| 商业服务业用地 | | △ | × | △ | △ | △ | × | × | ● | × | × | × | × | △ | △ | △ | × | △ |
| 一类工业用地 | | △ | × | △ | × | × | × | × | △ | ● | × | △ | × | △ | △ | △ | △ | × |
| 二类工业用地 | | × | × | × | × | × | × | × | △ | △ | ● | △ | × | △ | △ | △ | △ | × |
| 物流仓储用地 | | × | × | × | × | × | × | × | △ | △ | △ | ● | × | △ | △ | △ | △ | × |
| 城镇村道路用地 | | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ● | × | × | △ | × | △ |
| 对外交通场站用地 | | △ | × | × | × | × | × | × | △ | × | × | × | × | ● | △ | △ | × | △ |
| 公用设施用地用地 | | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | × | ● | × | × | × |
| 公园绿地 | | × | × | × | × | △ | △ | × | △ | × | × | × | × | × | △ | ● | × | △ |
| 防护绿地 | | × | × | × | × | × | △ | × | × | × | × | × | × | △ | △ | × | ● | × |

注：1、●可相容　　×不相容　△由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定。

2、此表只适用于规划条件出具前，规划条件出具后的用地功能调整按相关规定执行。

3、所有兼容的建筑的用地面积不得超过总用地面积的 30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 40%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制）

## 6.2 容积率（FAR）

容积率为规划地块计容建筑总面积与地块规划建设用地面积之比，本次规划范围内，项目地块的容积率拟按照 FAR≤0.5 进行控制。

## 6.3 建筑密度（BD）

建筑密度为规划地块建筑基底面积与规划建设用地面积之比，本次规划范围内，对项目建筑密度进行上限控制。项目地块的建筑密度拟按照 BD≤30%进行控制。

## 6.4 绿地率（GR）

绿地率指地块内各类绿地面积与规划建设用地面积之比，本次规划范围内，项目地块的绿地率拟按照 GR≥15%进行控制。

## 6.5.建筑高度控制

建筑高度控制指地块建筑物最高控制线，地块开发建设建筑高度不得高于该地块规定的指标要求。本次规划建筑高度控制为≤24 米。

## 6.6 建筑后退距离控制

指地块内建筑外轮廓线后退用地红线距离，控制建筑后退距离下限值。根据《韶关市城乡规划技术管理规定》要求，建筑控制线退让规划建设用地红线不小于 3 米，退让省道 S355 不小于 15 米。具体详见法定图则。

## 6.7 出入口方位控制

出入口方位控制指地块对外出入口控制方向。规划确定项目地块的机动车出入口位于地块南侧，对接省道 S355。

## 6.8 机动车停车位配建

机动车停车位配置要求参照《韶关市城乡规划技术管理规定》，并按相关规定配设机动车充电设施。

## 6.9 地块规划控制指标一览表

表 6-2 地块控制指标一览表

| 地块编号 | 用地性质 | 用地性质代码 | 规划建设用地面积（m2） | 土地使用兼容性 | 容积率（FAR） | 建筑密度（BD） | 绿地率（GR） | 建筑高度（m） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| STTZ-0101 | 供电用地 | 1303 | 10088.06 | — | ≤0.5 | BD≤30% | GR≥15% | ≤24 |

**规划指标说明：**指标计算基础：容积率、建筑密度、绿地率等指标以规划建设用地面积为计算基准。

# 七、道路交通规划

项目用地南接省道 S355，道路宽度 4 米，双车道。

项目地块向省道 S355 一侧开口，依托省道 S355 组织对外交通。规划用地内部交通组织应满足交通和消防等相关规范要求。

规划用地与省道 S355 采用平面交叉口控制，地块进出口道宜进行拓宽设计。地块进出口道拓宽设计需符合《公路路线设计规范》（JTGD20-2017），拓宽部分宽度宜结合预计交通量确定，且应设置必要的减速带、视线盲区警示标志及反光镜。

交叉口及进出口道应同步配套交通标志、标线等设施。其中，禁令标志、指示标志的设置应符合《道路交通标志和标线》（GB5768-2022），确保车辆行驶规则清晰。

# 八、竖向规划

项目地块现状整体较为平整，根据现状场地和规划道路标高，为保证项目用地与规划道路交通接入顺畅，建议场地平均标高为 231.00 米，场地内部道路坡度控制在 3%以内，并应符合《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）等相应规范要求。

# 九、市政工程规划

## 9.1 给水工程规划

### 9.1.1 规划依据

（1）《城市给水工程项目规范》（GB 55026-2022）；

（2）《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；

（3）《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）。

### 9.1.2 用水量预测

规划用水量指标采用地类用水量指标法进行预测，综合用水量参考韶关同类型用地平均用水量指标。则项目地块用水量预测如下：

**表 9-1 项目地块用水量预测表**

| 用地代码 | 用地名称 | 面积(公顷) | 用水指标 [$m^3/(hm^2 \cdot d)$] | 用水量（$m^3/d$） |
|---|---|---|---|---|
| 1300 | 公用设施用地 | 1.0088 | 25 | 25.22 |
| 合计 | | | | 25.22 |

根据给水工程规划中预测水量情况，预测项目用地日用水量为 25.22$m^3$/d。

### 9.1.3 水源规划

项目用地无法接到市政管网，因此地块的水源由土地使用人在地块内部自行打井取水。

## 9.2 排水工程规划

### 9.2.1 规划依据

《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；

《室外排水设计规范》（GB50014-2006　2016 版）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。

### 9.2.2 排水体制

结合国土空间总体规划要求和规划范围的实际情况，规划排水采用雨污分流制。

### 9.2.3 排水工程规划

项目用地无法接到市政管网，因此地块的污水由土地使用人在地块内部自行配建化粪池，不得随意排放污水。

### 9.2.4 规划区污水量预测

根据给水工程规划中预测水量情况，污水折减系数取 0.80，地下水渗入量取 10%，污水收集率 100%。则项目地块平均日污水量预测为 18.16$m^3$/d，详见污水量预测表。

**表 9-2 项目地块污水量预测表**

| 用水量（$m^3$/d） | 污水折减系数 | 地下水渗入量 | 污水收集率 | 污水量（$m^3$/d） |
|---|---|---|---|---|
| 25.22 | 0.80 | 10% | 100% | 18.16 |

### 9.2.5 雨水量计算

雨水量计算：按 Q= q・F・ψ计算雨水量，规划区雨水管渠水力计算采用韶关市暴雨强度公式。

$$q = \frac{167*11.095*(1+0.6293*\lg P)}{(t+9.6384)^{0.6697}}$$

设计重现期及径流系数选取：规划范围雨水管渠设计重现期按照 3 年一遇标准进行设计，综合径流系数采用地面径流系数加权平均计算，综合径流系数需控制在 0.5 以内。

规划防洪沟：地块南北高差较大，应在地块周边做好防洪措施，建设防洪沟，收集的雨水就近排入项目用地南侧省道 S355 的排水沟。

## 9.3 电力工程规划

### 9.3.1 规划依据

《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。

### 9.3.2 负荷预测

本次规划根据韶关市同类型项目用电情况，采用单位建筑面积负荷密度法预测项目用电负荷，单位建筑面积负荷指标取 20W/㎡，则本次用电指标及负荷预测量为：

**表 9-3 项目地块用电量估算表**

| 用地面积（㎡） | 建设规模（㎡） | 公用设施建筑负荷密度（W/㎡） | 用电负荷（kW） |
|---|---|---|---|
| 10088.06 | 5044.03 | 20 | 100.88 |

规划预测项目总用电负荷为 100.88KW。

### 9.3.2 供电工程规划

项目用电由地块未来建设的变电站引入，作为项目建设和运营使用电源。

## 9.4 电信工程规划

### 9.4.1 规划依据

《城市通信工程规划规范》（GB/T50853）；

《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373）；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289）。

### 9.4.2 电信容量预测

根据《城市通信工程规划规范》，参考周边城市的相关预测标准，并结合韶关市实际情况，项目地块单位用地用户主线预测指标取 15 线/h ㎡，则本次规划范围电信用户预测量为：

表 9-4 项目地块固话容量预测表

| 用地代码 | 用地名称 | 面积(公顷) | 预测指标（线/ ha） | 主线容量（线） |
|---|---|---|---|---|
| 1300 | 公用设施用地 | 1.0088 | 15 | 15.13 |

规划预测项目通信容量为 16 线。

### 9.4.3 电信工程规划

规划项目的电信由沙田变电站 110KV 高压线配套的电信光缆解决，可满足本地块的通信需求。

# 十、规划实施影响及建设管控

## 10.1 规划实施影响

本项目用地位于沙田镇天中村北侧，距离天中村委约 1.5 公里，可通过村道连接省道 S355，交通联系便利，市政基础设施均可接入。

项目建成后主要为项目自身运维车辆进出，进出车流量相对较少，对周边交通的影响较小；项目用地距镇区、村民居民点有一定距离，用地周边、省道两侧没有其他车流密集场地，不会造成相互干扰。因此，本项目用地交通接入条件良好，且不会对天中村生活交通和过境交通带来明显干扰。

项目的用电、用水、排水、通信均能在地块内部解决或有相关接线，项目建设及运营期间所需通讯、用水、供电等均能从周边得到满足，与区域市政基础设施规划相协调。项目主要为供电用地，对公共服务设施需求较少

因此，项目建设对沙田镇的交通、市政基础设施及公共服务设施的干扰或影响较小。

## 10.2 建设管控

本次规划为供电用地，项目的建设能为沙田镇的经济发展提供有力支撑，助力沙田镇高质量发展。项目的建设对周边污染、环境破坏、土地资源利用等方面的影响较小。

结合供电用地的相关要求，对项目用地建设管控提出以下要求：

1、要坚持保护耕地和生态优先，项目在方案设计和开工建设时，要减少对周边耕地和环境的影响，采取积极措施减少对周边农田和环境的破坏。

2、充分利用自然地形条件，减少土方工程和护坡成本，尽量避免高切坡、深填方，以防造成人为地质灾害，积极做好人工边坡防护。

3、根据场地地形地质条件和所处抗震设防区，合理确定抗震等级，保障项目生产和人员安全。

4、结合场地和周边地势条件，明确场地排水方向结合边坡做好雨水和防洪措施。

# 十一、规划实施的措施与建议

## 11.1 规划管理措施

控制性详细规划的规划管理措施是确保规划目标得以有效实施和监管的关键环节。

（1）规划编制与审批：制定控规的规划编制的主体、责任和时限；确定控规的审批程序，确保规划方案的科学性和合理性，并符合上位规划的要求；强调规划的公众参与，通过公示、听证等方式收集公众意见，提高规划的透明度和可接受性。

（2）规划指标控制：设定控制指标，对用地进行量化控制；对不同性质、不同区域的用地，制定差异化的指标控制标准，以满足不同的规划要求；严格控制指标的调整，确保规划的严肃性和权威性。

（3）规划信息系统建设：建立控规信息管理系统，实现规划数据的数字化管理和共享；利用信息系统对规划实施进行动态监测和评估，提高规划管理的效率和水平。

（4）部门协同与公众参与：加强规划管理部门与其他政府部门的协同合作，形成规划实施的合力。鼓励公众参与规划实施监督，提

高规划的透明度和公信力。

## 11.2 实施的保障机制

控制性详细规划的实施保障机制是确保规划有效落地和顺利执行的重要支撑体系。

（1）法律法规保障：制定和完善与控规实施相关的法律法规，明确各级政府和相关部门在控规实施中的职责和权力。通过法律手段，对违反控规的行为进行惩处，确保控规的严肃性和权威性。

（2）行政监管机制：建立健全的行政监管机制，对控规的实施过程进行全程监督和管理。通过定期检查、专项检查和随机抽查等方式，确保控规的各项措施得到有效执行。

（3）公众参与机制：加强公众对控规实施过程的参与和监督，提高规划的透明度和公众认可度。通过公开规划信息、征求公众意见、举办听证会等方式，确保控规的实施符合公众利益和社会需求。

（4）协调与沟通机制：建立跨部门和跨层级的协调与沟通机制，确保控规实施过程中各部门的协同合作和信息共享。通过定期召开协调会议、建立信息共享平台等方式，提高控规实施的效率和效果。