

# 《韶关市翁源县坝仔镇 SG-WY-03-01-01 地块控制性详细规划（草案）》内容摘要

## 一、规划范围

规划区位于韶关市翁源县坝仔镇圩镇，北临金星村新屋村小组，南至茶园河，西临金星村连片农田，东接国道 G220 线，总用地面积约 66.23 公顷（993.45 亩）。



图 1 规划范围示意图

## 二、规划发展定位

全镇农副产品集散中心，以发展特色农业为基础，完善圩镇各项配套设施，把坝仔镇打造成集商业贸易、政治文化、旅游配套为一体的现代化山水生态小镇。

## 三、规划功能分区

根据圩镇发展方向，形成“两心、一轴、一带、四片区”的规划结构。

### “两心”：

文旅服务中心：以粮仓文旅综合体为主，打造圩镇旅游配套服务核心。

综合服务中心：以教育、医疗、商业等配套设施集聚区为核心，打造圩镇综合服务中心。

### “一轴”：

以圩镇生活性干道---建设路为依托，形成圩镇主要发展轴线。

### “一带”：

以茶园河为依托，结合滨水步道打造圩镇主要的滨水景观带，提升圩镇风貌。

### “四片区”：

结合不同片区的主导功能，确定北部居住片区、中部生态保育片区、东部商贸综合片区和南部文旅融合片区。

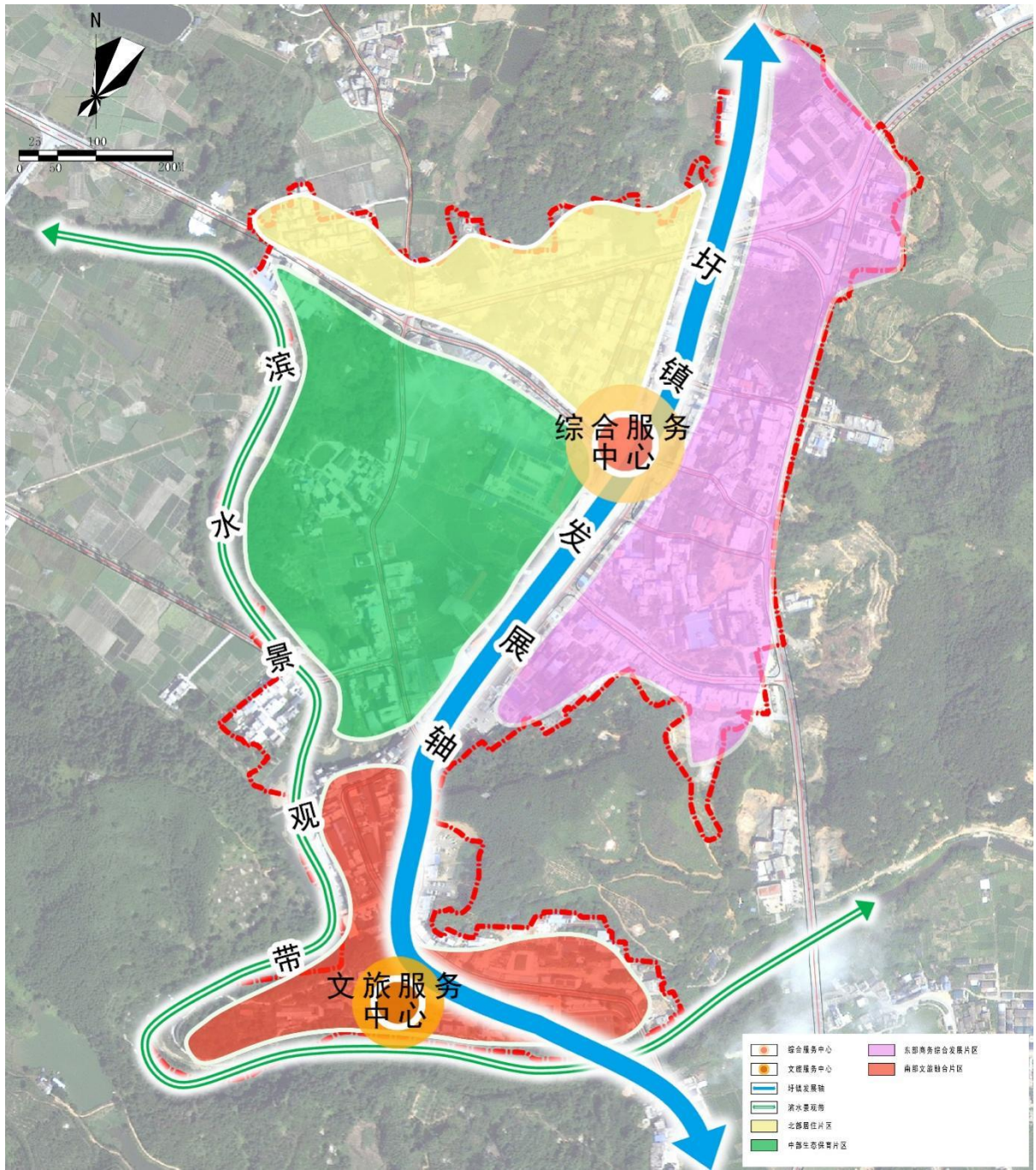


图 2 规划功能分区图

#### 四、土地利用规划

规划区总用地面积 66.23 公顷，建设用地 51.49 公顷，占规划区总用地面积的 77.74%。城市建设用地包括居住用地、商业服务业设施用地、机关团体用地、文化用地、中小学用地、幼儿园用地、体育用地、商业用地、工业用地、城镇道路用地、社会停车场用地

以及绿地与防护绿地等；非建设用地 14.74 公顷，占规划区总用地面积的 22.26%。

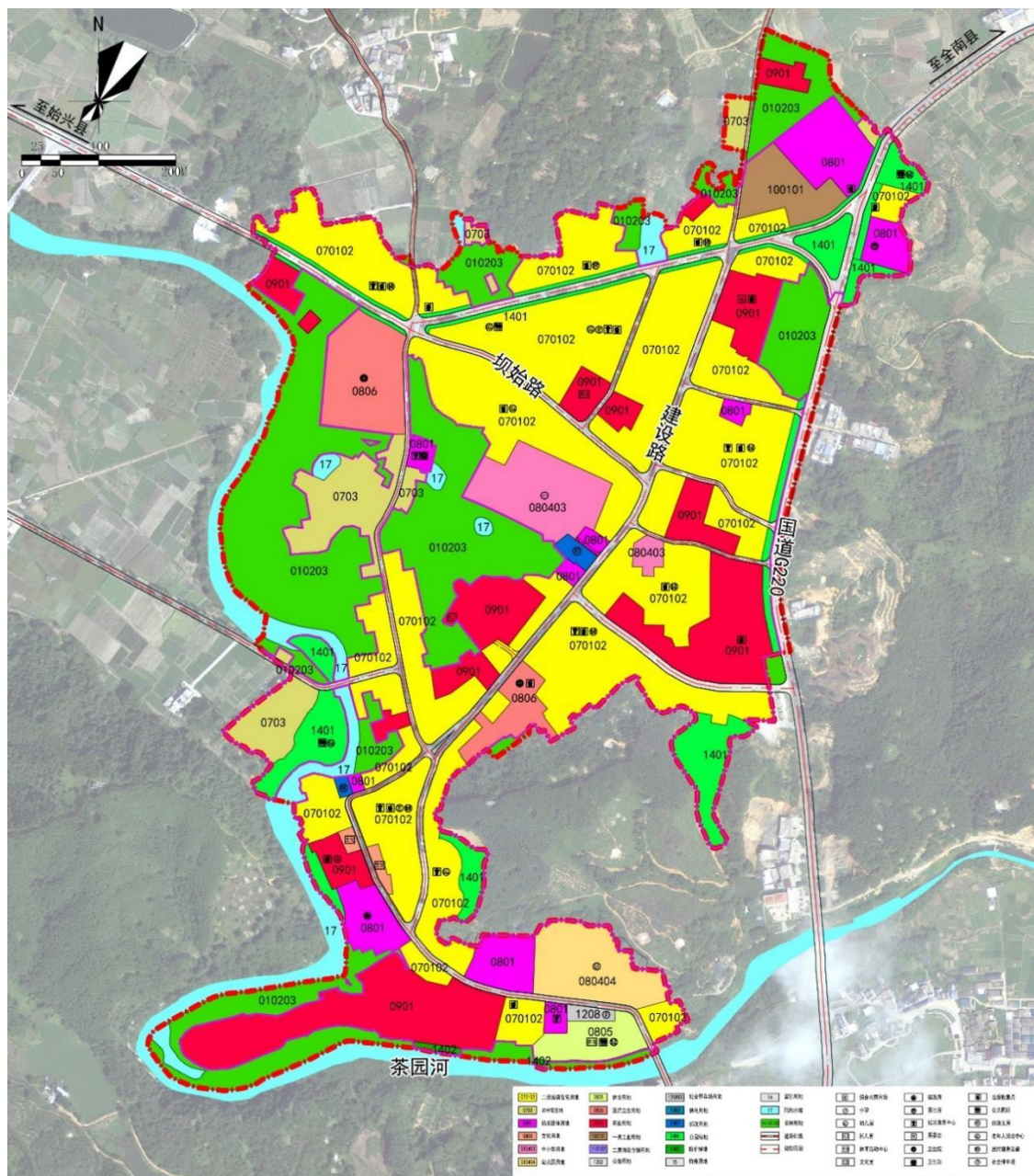


图 3: 土地利用规划图

## 五、道路交通规划

规划范围内形成“五横三纵”的路网结构。“五横”：指省道 S245、坝始路、规划横一路、规划横二路、建设路（东西向）。“三纵”：指国道 G220 线、建设路（南北向）、规划纵一路。

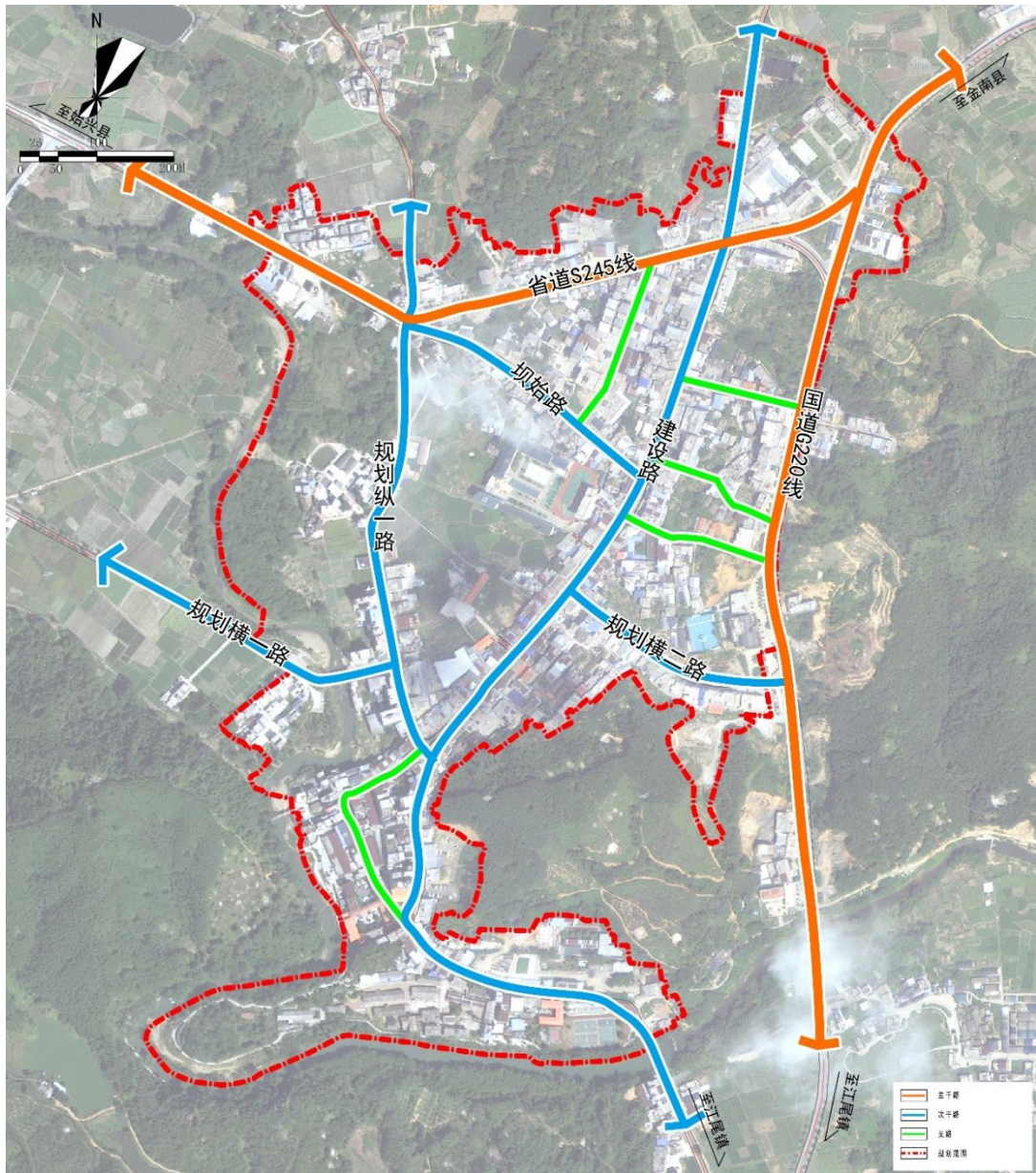


图 4：道路交通规划图

## 六、地块管控指标

根据《韶关市城乡规划技术管理规定（2015）》以及《工业项目建设用地控制指标》（自然资发[2023]72号）确定规划范围内各城镇建设用地管控指标。

地块控制一览表

编码区 代码	单元 代码	地块代 码	用地性 质	用地名称	兼容 性	地块面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑 面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密 度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高 (m)	配套设施	机动车停车位
SG-WY	03-0 1	0101	070102	二类城镇住宅用地	—	13908.12	27816.25	2.0	40	30	24	健身设施、垃圾收集点	1泊/户
		0102	1401	公园绿地	—	1150.22	—	—	—	—	—	—	—
		0103	070102	二类城镇住宅用地	—	2613.51	7840.52	3.0	35	25	40	垃圾收集点	1泊/户
		0104	1401	公园绿地	—	337.27	—	—	—	—	—	—	—
		0105	0703	农村宅基地	—	763.14	—	—	—	—	—	—	—
		0106	0703	农村宅基地	—	253.22	—	—	—	—	—	—	—
		0107	070102	二类城镇住宅用地	—	9417.72	18835.45	2.0	40	30	24	健身设施、垃圾收集点	1泊/户
		0108	1401	公园绿地	—	840.77	—	—	—	—	—	—	—
		0109	0703	农村宅基地	—	1955.88	—	—	—	—	—	—	—
		0110	0901	商业用地	—	744.85	2979.41	2.0	45	20	24	—	0.5泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积
		0111	070102	二类城镇住宅用地	—	3939.58	7879.16	2.0	40	25	24	健身设施、垃圾收集点	1泊/户
		0112	1401	公园绿地	—	397.21	—	—	—	—	—	—	—
		0113	1401	公园绿地	—	1495.91	—	—	—	—	—	—	—
		0114	070102	二类城镇住宅用地	0901	21329.07	42658.15	2.0	40	25	24	健身设施、垃圾收集点、 老年人活动中心、居委 会、托儿所	1泊/户
		0115	0901	商业用地	—	2664.84	7994.51	3.0	45	20	40	—	0.5泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积
		0116	1401	公园绿地	—	395.72	—	—	—	—	—	—	—
		0117	070102	二类城镇住宅用地	0901	18735.85	37471.69	2.0	40	25	24	—	1泊/户
		0118	0901	商业用地	—	1797.85	3595.69	2.0	45	20	24	—	0.5泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积
		0119	0901	商业用地	—	2155.56	6466.67	2.5	45	20	24	—	0.5泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积
		0120	0703	农村宅基地	—	553.38	—	—	—	—	—	—	—
0121	0801	机关团体用地	—	9366.82	18733.64	2.0	45	35	18	垃圾收集点	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积		
0122	100101	一类工业用地	—	8294.37	4147.18- 12441.55	0.5-1.5	30-60	20	15	—	0.2泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积		

编码区 代码	单元 代码	地块代 码	用地性 质	用地名称	兼容 性	地块面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑 面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密 度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高 (m)	配套设施	机动车停车位	
SG-WY	03-0 1	0123	070102	二类城镇住宅用地	——	1792.61	3585.21	2.0	40	25	24	——	1泊/户	
		0124	1401	公园绿地	——	1298.53	——	——	——	——	——	——	——	
		0125	1401	公园绿地	——	3005.37	——	——	——	——	——	——	——	10泊/1公顷用地面积
		0126	1401	公园绿地	——	2463.38	——	——	——	——	——	——	健身设施、公厕	10泊/1公顷用地面积
		0127	070102	二类城镇住宅用地	——	1787.24	3574.48	2.0	40	25	24	垃圾收集点	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0128	1401	公园绿地	——	1033.04	——	——	——	——	——	——	——	——
		0129	0801	机关团体用地	——	3385.92	6771.84	2.0	45	35	18	派出所	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0130	1401	公园绿地	——	1582.20	——	——	——	——	——	——	——	10泊/1公顷用地面积
		0131	1401	公园绿地	——	524.78	——	——	——	——	——	——	——	——
		0132	070102	二类城镇住宅用地	——	2996.85	5993.70	2.0	40	25	24	——	——	泊个/户
		0133	0901	商业用地	07010 2	6510.15	26040.61	4.0	60	20	40	农贸市场、垃圾收集点	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0134	070102	二类城镇住宅用地	——	7031.11	14062.21	2.0	40	25	24	——	——	1泊/户
		0135	1401	公园绿地	——	144.71	——	——	——	——	——	——	——	——
		0136	0801	机关团体用地	——	956.36	1912.71	2.0	45	35	18	——	——	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积
		0137	070102	二类城镇住宅用地	——	16772.51	33545.02	2.0	40	25	24	健身设施、垃圾收集点、 居委会	——	1泊/户
		0138	1401	公园绿地	——	1419.98	——	——	——	——	——	——	——	——
		0139	070102	二类城镇住宅用地	——	3125.07	6250.15	2.0	40	25	24	——	——	1泊/户
		0140	0901	商业用地	——	4541.61	13624.82	2.5	45	20	24	——	——	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积
		0141	070102	二类城镇住宅用地	——	3521.91	7043.82	2.0	40	25	24	——	——	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积
		0142	1401	公园绿地	——	1419.98	——	——	——	——	——	——	——	——
0143	0804	教育用地	——	1636.79	3273.57	2.0	35	35	18	——	——	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积		
0144	070102	二类城镇住宅用地	——	13465.69	26931.39	2.0	40	25	24	健身设施、垃圾收集点	——	1泊/户		
0145	0901	商业用地	——	17515.07	35030.14	2.0	45	25	24	民宿、垃圾收集点	——	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积		

编码区 代码	单元 代码	地块代 码	用地性 质	用地名称	兼容 性	地块面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑 面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密 度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高 (m)	配套设施	机动车停车位	
SG-WY	03-0 1	0146	1401	公园绿地	——	1142.46	——	——	——	——	——	——	——	
		0147	1401	公园绿地	——	209.75	——	——	——	——	——	——	——	
		0148	0901	商业用地	——	2573.76	5147.52	2.0	50	25	18	——	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0149	0901	商业用地	——	449.30	898.61	2.0	50	25	18	——	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0150	1401	公园绿地	——	347.12	——	——	——	——	——	——	——	——
		0151	0806	医疗卫生用地	——	14502.02	21753.02	1.5	40	35	18	卫生院	——	——
		0152	0703	农村宅基地	——	12706.20	——	——	——	——	——	——	——	——
		0153	0703	农村宅基地	——	301.85	——	——	——	——	——	——	——	——
		0154	1401	公园绿地	——	1825.14	——	——	——	——	——	——	——	——
		0155	070102	二类城镇住宅用地	——	3741.69	7483.38	2.0	40	30	24	——	1泊/户	
		0156	070102	二类城镇住宅用地	——	22510.06	45020.12	2.0	40	30	24	——	1泊/户	
		0157	0801	机关团体用地	——	1298.94	2597.88	2.0	35	35	18	村委会	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0158	0703	农村宅基地	——	1246.29	——	——	——	——	——	——	——	——
		0159	080403	中小学用地	——	14730.56	22095.83	1.5	35	35	24	小学	0.7泊/生	
		0160	0801	机关团体用地	——	870.91	1741.82	2.0	35	35	18	——	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0161	1307	邮政用地	——	1301.46	1952.19	1.5	35	35	18	邮局	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0162	0801	机关团体用地	——	746.90	1493.80	2.0	35	35	18	国土所	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0163	070102	二类城镇住宅用地	——	2854.59	5709.18	2.0	40	30	24	——	1泊/户	
		0164	0901	商业用地	——	7983.17	15966.34	2.0	50	25	18	托儿所	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0165	0901	商业用地	——	2898.62	5797.25	2.0	50	25	18	——	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	
		0166	070102	二类城镇住宅用地	——	10604.24	21208.48	2.0	40	30	40	——	1泊/户	
		0167	070102	二类城镇住宅用地	——	21199.95	42399.90	2.0	40	30	24	健身设施、居委会	1泊/户	
		0168	1401	公园绿地	——	7812.36	——	——	——	——	——	健身设施、公厕	10泊/1公顷用地面积	
		0169	070102	二类城镇住宅用地	——	816.01	1632.02	2.0	40	30	24	——	1泊/户	
0170	0806	医疗卫生用地	——	6158.93	9238.40	1.5	40	35	18	卫生院	0.5泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积			
0171	070102	二类城镇住宅用地	——	10581.77	21163.54	2.0	40	30	40	健身设施	1泊/户			
0173	0801	机关团体用地	——	5487.53	10975.06	2.0	35	35	24	——	1泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积			

编码区 代码	单元 代码	地块代 码	用地性 质	用地名称	兼容 性	地块面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑 面 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密 度 (%)	绿地率 (%)	建筑限 高 (m)	配套设施	机动车停车位
		0174	080404	幼儿园用地	——	13731.31	20596.96	1.5	35	35	18	中心幼儿园	0.1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0175	070102	二类城镇住宅用地	——	2191.26	4382.53	2.0	40	30	24	——	1 泊/户
		0176	0703	农村宅基地	——	7156.26	——	——	——	——	——	——	——
		0177	1401	公园绿地	——	6840.16	——	——	——	——	——	健身设施、公厕	——
		0178	070102	二类城镇住宅用地	——	2693.27	5386.54	2.0	35	25	18	——	1 泊/户
		0179	0901	商业用地	——	1158.78	2317.56	2.0	35	25	18	——	1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0180	070102	二类城镇住宅用地	——	2189.91	4379.83	2.0	40	30	24	——	1 泊/户
		0181	0801	机关团体用地	——	392.58	785.16	2.0	40	35	24	财政所	1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0182	1307	邮政用地	——	450.93	676.40	1.5	40	35	18	邮局	1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0183	070102	二类城镇住宅用地	——	4547.21	6820.81	1.5	40	30	18	——	1 泊/户
		0184	1401	公园绿地	——	1566.45	——	——	——	——	——	——	——
		0185	0901	商业用地	——	3396.22	5094.33	1.5	40	35	18	农贸市场、公共厕所	0.5 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0186	0803	文化用地	——	635.71	1271.42	2.0	35	30	24	——	1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0187	070102	二类城镇住宅用地	——	10712.53	21425.06	2.0	40	30	24	——	1 泊/户
		0188	0803	文化用地	——	941.94	1883.88	2.0	35	30	24	文化活动中心	1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0189	0801	机关团体用地	——	5600.40	8400.60	1.5	35	35	24	镇政府	1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0190	070102	二类城镇住宅用地	——	1690.74	3381.47	2.0	40	30	24	——	1 泊/户
		0191	0901	商业用地	0903	26820.98	40231.48	1.5	40	35	18	文旅中心（原粮仓）	1.5 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0192	1402	防护绿地	——	582.74	——	——	——	——	——	——	——
		0193	070102	二类城镇住宅用地	——	3226.53	4839.80	1.5	40	30	18	垃圾收集点	1 泊/户
		0194	0801	机关团体用地	——	1161.51	1742.26	1.5	35	35	18	人才驿站	1 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0195	120803	社会停车场用地	——	1127.08	——	——	——	——	——	社会停车场	1 泊/30 m <sup>2</sup> 用地面积
		0196	0805	体育用地	——	6364.9126	6364.91	1.0	40	30	18	体育公园	0.3 泊/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
		0197	1402	防护绿地	——	377.1204	——	——	——	——	——	——	——

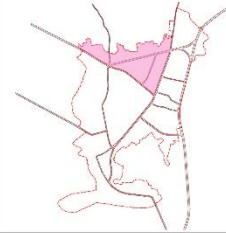
# 地块管控细则：

## 韶关市翁源县坝仔镇SG-WY-03-01-01地块控制性详细规划

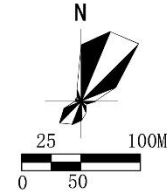
### 地块细则——0101-0118



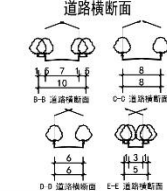
位置图



指北针和比例尺



图例



规划设计条文

- 1、规划区内土地使用性质和分类代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(试行)制定
- 2、本图例中的土地使用性质、用地面积、地面以上总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等内容为强制性内容。
- 3、对于实体控制的内容,采用实线划定,原则上不予更改,若特殊情况必须更改的,须经过相应的调整、论证及审批程序,报原审批机关审批;对于虚位和点位控制的情形,在不改变功能规模的前提下,可在管理单元范围内适当调整,由城乡规划行政主管部门审批。
- 4、配套设施管制:本图例中表达的公共服务设施和市政公用设施,数量及规模不得削减,若位置需调整,应根据城市建设实际情况,在管理单元范围内可适当调整,由城乡规划行政主管部门审批;若有重大调整,须报原审批程序报批。非独立占地配套设施,根据项目实际开发需求,进行配置。
- 5、道路红线管制:本图例仅表达实线控制的市政道路,实线控制的道路原则上不予删除或调整线位,若必须调整,须报原审批程序报批。
- 6、绿地开敞空间管制:本图例中的绿地必须严格控制,其中公园、防护绿地、主要开敞空间用地位置不得更改,规模不得减少,确需改动的,应根据城市建设实际情况,在管理单元范围内适当调整,由城乡规划行政主管部门审批;若有重大调整,须报原审批程序报批。
- 7、《韶关市城乡规划技术管理规定》于2015年3月施行,有效期3年,在未更新前参照该规定实施,后期更新后以最新的文件为准。

指标表	编码区代码	单元代码	地块代码	用地性质	用地名称	用地兼容性	地块面积 (㎡)	计容建筑面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施			市政公用设施			机动车停车位	备注
													项目	建筑面积 (㎡)	用地面积 (㎡)	项目	建筑面积 (㎡)	用地面积 (㎡)		
			0101	070102	二类城镇住宅用地	—	13908.12	27816.25	2.0	40	30	24	健身设施			垃圾收集点			1泊/户	
			0102	1401	公园绿地	—	1150.22													
			0103	070102	二类城镇住宅用地	—	2613.51	7840.52	3.0	35	25	40				垃圾收集点			1泊/户	
			0104	1401	公园绿地	—	327.27													
			0105	0703	农村宅基地	—	763.14													
			0106	0703	农村宅基地	—	253.22													
			0107	070102	二类城镇住宅用地	—	9417.72	18835.45	2.0	40	30	24	健身设施			垃圾收集点			1泊/户	
			0108	1401	公园绿地	—	840.77													
			0109	0703	农村宅基地	—	1955.88													
			0110	0901	商业用地	—	744.85	2979.41	2.0	45	20	24							0.5泊/100㎡建筑面积	
			0111	070102	二类城镇住宅用地	—	3939.58	7879.16	2.0	40	25	24	健身设施			垃圾收集点			1泊/户	
			0112	1401	公园绿地	—	397.21													
			0113	1401	公园绿地	—	1495.91													
			0114	070102	二类城镇住宅用地	0901	21329.07	42658.15	2.0	40	25	24	健身设施 老年人活动中心 居委会 托儿所	3000 2000 600 500	2000 500				1泊/户	
			0115	0901	商业用地	—	2664.84	7994.51	3.0	45	20	40							0.5泊/100㎡建筑面积	
			0116	1401	公园绿地	—	395.72													
			0117	070102	二类城镇住宅用地	0901	18735.85	37471.69	2.0	40	25	24							1泊/户	
			0118	0901	商业用地	—	1797.85	3595.69	2.0	45	20	24							0.5泊/100㎡建筑面积	

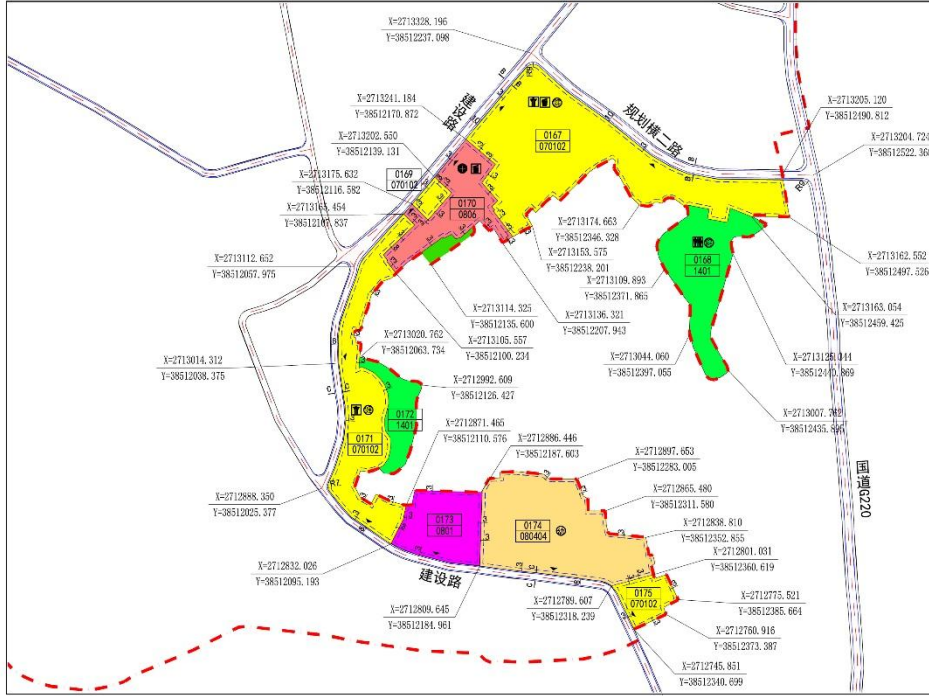




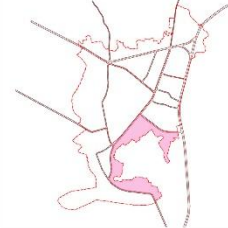


# 韶关市翁源县坝仔镇SG-WY-03-01-01地块控制性详细规划

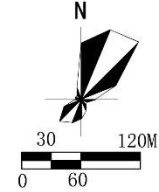
## 地块细则---0167-0175



位置图



指北针和比例尺



图例



规划设计条文

- 1、规划区内土地使用性质和分类代码采用《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(试行)制定。
- 2、本图则中的土地使用性质、用地面积、地面以上总建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率等内容为强制性内容。
- 3、对于实线控制的内容, 采用实线划定, 原则上不予更改, 若特殊情况必须更改的, 须经过相应的调整、论证及审查程序, 报原审批机关审批; 对于虚线和点位控制的情形, 在不改变功能规模的前提下, 可在管理单元范围内适当调整, 由城乡规划行政主管部门审批。
- 4、配套设施管理: 本图则中表达的公共服务设施和市政公用设施, 数量及规模不得削减; 若位置需调整, 应根据城市建设实际情况, 在管理单元范围内可适当调整, 由城乡规划行政主管部门审批; 若有重大调整, 须报原审批程序报批。非独立占地配套设施, 根据项目实际开发需求, 进行配置。
- 5、道路红线管理: 本图则仅表达实线控制的市政道路, 实线控制的道路原则上不予删除或调整线位, 若必须调整, 须报原审批程序报批。
- 6、绿地开敞空间管制: 本图则中的绿地必须严格控制, 其中公园、防护绿地、主要开敞空间用地位置不得更改, 规模不得减少, 确需改动的, 应根据城市建设实际情况, 在管理单元范围内适当调整, 由城乡规划行政主管部门审批; 若有重大调整, 须报原审批程序报批。
- 7、《韶关市城乡规划技术管理规定》于2015年3月施行, 有效期3年, 在未更新前参照该规定实施, 后期更新后以最新的文件为准。

指标表	编码区代码	单元代码	地块代码	用地性质代码	用地名称	用地兼容性	地块面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施		市政公用设施		机动车停车位	备注			
													项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	项目			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
			0167	070102	二类城镇住宅用地	—	21199.95	42399.90	2.0	40	30	24	居委会	600	500	垃圾收集点	—	—	1泊/户	—	
			0168	1401	公园绿地	—	7812.36	—	—	—	—	—	健身设施	—	—	公共厕所	—	—	10泊/1公顷用地面积	—	
			0169	070102	二类城镇住宅用地	—	816.01	1632.02	2.0	40	30	24	健身设施	—	—	—	—	—	1泊/户	—	
			0170	0806	医疗卫生用地	—	6158.93	9238.40	1.5	40	35	18	卫生院	—	6159	—	—	—	0.5泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—	
			0171	070102	二类城镇住宅用地	—	10581.77	21163.54	2.0	40	30	40	健身设施	—	—	—	—	—	1泊/户	—	
			0172	1401	公园绿地	—	2994.18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
			0173	0801	机关团体用地	—	5487.53	10975.06	2.0	35	35	24	—	—	—	—	—	—	—	1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
			0174	080404	幼儿园用地	—	13731.31	20596.96	1.5	35	35	18	中心幼儿园	—	13731	—	—	—	—	0.1泊/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
			0175	070102	二类城镇住宅用地	—	2191.26	4382.53	2.0	40	30	24	—	—	—	—	—	—	—	1泊/户	—

