

建设用地规划条件



云浮市土地储备中心：

经研究，根据《云浮市城东片区控制性详细规划（修编）》，同意你单位征询位于云城区河口街云石大道北侧（河口五路西侧）旁一宗 26585.84 m² (约 39.88 亩) 的储备土地，按以下规划条件进行规划设计：

一、用地基本情况

- 1. 该地块位于《云浮市城东片区控制性详细规划（修编）》中 YCF-02 规划管理单元 26-01 地块编码范围内。
- 2. 本次规划用地面积约 26585.84 m²（以实际出让和发证面积为准）。
- 3. 地块南侧为规划 60 米云石大道，东侧邻规划 20 米河口五路，西侧邻 15 米规划道路，北侧邻 20 米规划道路。

二、土地使用性质

用地性质：商住用地（RB）；其中商业占比≤20%，居住占比≥80%。

规划经济技术指标（按 26585.84 m²净用地计算）

用地面积	规划用地面积 26585.84 平方米	备注
容积率	≤2.8	—
建筑密度	≤30%	—
建筑限高	≤80m	—
绿地率	≥30%	—
配置停车位	机动车	商业按≥1 车位/100 m² 建筑面积；居住按≥1.0/户；并应符合《云浮市城市规划技术管理规定》要求
	非机动车	

四、建筑规划设计要求

- 1. 建筑红线（含外飘线）退道路红线：
 - 1.1 建筑物退让云石大道要求：沿云石大道两侧须控制有序的城市界面，体现城市门户形象，具体建筑物退让云石大道红线距离：建筑高度≤24 米时，退让云石大道红线≥10 米；24 米<建筑高度<60 米时，退让云石大道红线≥15 米；建筑高度≥60 米时，退让云石大道红线≥20 米。
 - 1.2 退南侧云石大道规划道路红线（60 米）不少于 10 米；退西侧 15 米规划道路红线不小于 3m；退东侧 20 米规划道路红线不小于 5m；退北侧 20 米规划道路红线不小于 5m。
 - 1.3 退南侧 60 米云石大道与东侧 20 米河口五路圆弧切点连线不小于 20m；退南侧 60 米云石大道与西侧 15 米规划道路圆弧切点连线不小于 15m；退北侧 20 米规划道路与西侧 15 米规划道路圆弧切点连线不小于 15m；退北侧 20 米规划道路与东侧 20 米河口五路圆弧切点连线不小于 20m；并应符合《云浮市城市规划技术管理规定》的相关退让要求。
- 2. 建筑退用地界线
 - 2.1 建筑红线（含外飘线、地下室建筑界线）在满足道路退建要求外，并需退周边用地边界不小于 6m，其中建设高层建筑时退周边用地界线不小于 10m，并需符合并符合建筑物间距及消防安全等相关规范要求。
- 3. 建筑间距应综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等方面的要求，并结合建设用地的周边实际情况而确定（须保证满足建筑物间距及消防安全要求及道路交通规划设计要求）。
- 4. 地下建筑物退让用地界线的距离应符合《云浮市城市规划技术管理规定》的相关要求，并应符合消防、人防、排水等相关规范要求。

五、地块配套设施要求

- 1. 商业配套方面：建议云石大道沿线布局商业裙楼，形成连续界面，强化景观大道活力。
- 2. 配电房：按用电负荷合理配建。
- 3. 公厕、垃圾收集点：按规范配置（可独立设置、也可结合公厕统一配置）。
- 4. 养老服务设施：按照《广东省养老服务条例》要求新建城区和新建住宅区应当根据规划要求和建设标准，以每百户不低于二十平方米的标准配套建设养老服务设施，并按省、市有关文件要求执行。
- 5. 物业管理用房：按广东省物业管理条例有关规定合理配建。

6. 5G 通信基础设施：按《云浮市工业和信息化局 云浮市自然资源局 云浮市住房和城乡建设局 云浮市通信建设管理办公室关于新建、改建、扩建建设项目落实 5G 通信基础设施及室内分布系统建设的通知》（云工信函〔2023〕16 号）要求执行。

7. 邮政快递末端服务配套设施配置：

7.1 按照《云浮市邮政管理局 云浮市自然资源局 云浮市住房和城乡建设局关于完善居住区邮政快递末端服务配套设施的通知》（云邮管联〔2024〕3 号）的要求，配建邮政营业场所、邮件和快件送达设施，或者预留设置邮政快递末端服务设施的场地。配建邮政营业场所、提供邮件和快件送达设施用房，应设置于地面层可独立使用，并结合住宅小区户数，合理确定用房面积，满足住宅小区居民便捷用邮需要。

7.2 鼓励建设单位选用智能信包箱，参照《住宅信报箱工程技术规范》（GB50631-2010）要求建设，纳入建设工程统一规划、设计、施工和验收。智能信包箱的格口总数可按照每满 300 户配 90-130 个格口的标准配置，优先布置于邮件和快件送达设施用房内。

8. 停车位配置（含电动汽车充电基础设施及电动自行车集中停放场所和充电设施配建）：

8.1 居住 ≥ 1.0 个车位/户，商业 ≥ 1.0 个车位/100 m^2 ；非机动车停车位按《云浮市城市规划技术管理规定》进行配置，公建配套同步配置停车位。

8.2 电动汽车充电基础设施配建：按《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53 号）《云浮市城市规划技术管理规定》有关规定，新建居住社区要确保固定车位 100%建设充电设施或预留安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施建设到车位以满足直接装表接电需要。新建商场、办公楼等公共建筑类项目，要按不低于停车位总数的 10%的比例配建充换电桩或预留充换电设施接口。

8.3 电动自行车集中停放场所和充电设施：按照《广东省自然资源厅关于印发新建居住项目电动自行车停放场所相关规划配建指标的通知》（粤自然资管制〔2024〕1725 号）文件进行规划建设。其中明确新建居住项目应按照不低于 0.30 辆/套配建电动自行车集中停放场所，充电设施按不低于规划条件中电动自行车停车位数量的 30%配建。电动自行车停放场所属于非机动车停放场所，电动自行车车位计入非机动车停车位。电动自行车停放场所应符合《建筑设计防火规范》（GB50016）以及我省关于电动自行车停放充电场所消防技术规范的有关规定。电动自行车停车位宜优先设置在地面。在满足消防要求的前提下，可在地下或半地下设置电动自行车停车位，并应当设置相应坡道以供电动自行车推行。车库出入口及坡道应符合《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）以及有关建筑规范的规定。居住区内部电动自行车停放车位应相对集中设置，并集中设置充换电区。电动自行车位面积原则上按照每车 2.0 m $\times$ 0.8 m 计算，最高不得超过 2.0 平方米。

9. 社区公共服务用房：按《广东省住房和城乡建设厅、广东省民政厅关于规范新建住宅物业配建社区公共服务用房的通知》（粤建房〔2015〕122 号）、《城市社区服务站建设标准》（建标 167-2014）等政策文件执行。

10. 建设单位后续报审建设工程设计方案、办理建设工程规划许可证时，应根据本规划条件对电动自行车停放场所配建要求进行方案设计，明确电动自行车停放场所位置、规模等；其他公建配套用房均应在报建阶段落实相应设计方案和附有关配套用房设计说明。

11. 应按相关技术规范做好无障碍设计，与建筑物相邻的出入口宜与建筑整体设计。

12. 涉及用地、消防、环保、规划等有关事项按国家、省、市的有关法律法规、技术规范要求执行。

六、市政要求

1. 排水系统须按雨、污分流设计，并与城市管网合理衔接。

2. 涉及其他相邻市政管线的设计应符合相关规划、规范的要求，并预留用地及接口。

3. 项目建设需满足防洪排涝规划及相关规范要求。

七、道路交通规划设计要求

1. 处理好地块内部的交通组织关系，并与地块周边城市道路进行衔接，避免影响道路通行能力。

2. 机动车出入口设置应满足《云浮市城市规划技术管理规定》要求。

3. 人流出入口方位：可结合机动车出入口布置，也可单独布置。

八、地块风貌和其他要求

1. 应按《云浮市中心城区城市与建筑风貌管控工作指引》做好建设工程设计方案，其中建筑色彩和材质应与周边环境相协调，建筑色彩宜采用淡雅柔和的色系（主色调以浅灰、米白等中性色为主，以暖色调作为点缀色），建筑风格建议采用现代岭南风格，建议以简洁线条为主，避免繁复夸张建筑风格。鼓励使用绿色环保、安全耐用等满足绿色建筑有关要求的材质。

2. 对云石大道建筑退缩空间进行统筹规划设计，建设景观带，种植本土乔木，搭配休憩设施、艺术小品等，以隔绝噪音并提升临街商业空间舒适性。

3. 须保证满足建筑物间距及消防安全要求及道路交通规划设计要求。

九、遵守事项

1. 本规划条件为规划方案报审的依据。

2. 如有新的规划涉及本地块，按新规划要求进行调整、执行。

3. 逾期一年未出让的，需要重新按程序申请规划条件。

附件：云规条字第 2025016 号附图



云规条字第2025016号附图

北

比例尺: 1:1000
单位: 米, 亩
大地2000

河杨公路

云

60石

道

图例

用地界线

道路退让红线

S=26585.84

红线详细拐点坐标以宗地图为准。

2. 建筑物退让云石大道要求: 建筑高度 ≤ 24 米时, 退让云石大道红线 ≥ 10 米;
24米 $<$ 建筑高度 ≤ 60 米时, 退让云石大道红线 ≥ 15 米;
建筑高度 ≥ 60 米时, 退让云石大道红线 ≥ 20 米。

