

云浮新区西江新城沿江片区 XJE-08-01 号地块

规划条件

云浮新区自资条字（2025）第 001 号

一、用地位置	地块位于云浮新区西江新城沿江片区 XJE-08 管理单元，东侧临 19 米规划路，南侧临 12 米规划路，西侧临 30 米鸿雅路，东北侧临 30 米紫荆路。		
二、用地面积	39944.00 平方米（约合 59.92 亩）		
三、土地使用性质	二类居住用地（R2）（兼容商业）		
四、规划技术指标（按用地面积计算）	1.容积率	≤3.0	
	2.建筑密度	≤30%	
	3.绿地率	≥35%	
	4.计容建筑面积	≤119832.00 平方米	
五、规划设计要求	1.建筑限高	80 米（自室外地坪算起）	
	2.建（构）筑退让用地红线要求	退东侧 19 米规划路≥3 米，退南侧 12 米规划路≥3 米，退西侧 30 米鸿雅路≥8 米，退东北侧 30 米紫荆路≥8 米。	
		道路交叉口四周的建筑物退建按《云浮市城市规划技术管理规定》执行。	
		因项目需求须设置围墙的，应设置通透式围墙，高度不得超过 2.2 米，围墙退让用地红线要求与建筑物退让用地红线要求一致，围墙与用地红线间应设置绿化带，涉及道路转弯处的绿化带不得影响行车视线。	
	3.建筑间距	按国家有关建筑设计规范、防火规范及《云浮市城市规划技术管理规定》执行。	
	4.停车位	(1) 机动车位	①居住：小型车车位按≥1 车位/户标准配置； ②商业：小型车车位按≥1 车位/100 平方米建筑面积标准配置。
		(2) 非机动车位	按《云浮市城市规划技术管理规定》要求设置。
		(3) 电动汽车充电基础设施	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）和《云浮市城市规划技术管理规定》要求执行。
		(4) 电动自行车停放设置、配套要求	①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。 ②电动自行车停车场所应符合《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。
	5.地下空间	按《云浮市城市规划技术管理规定》关于地下建筑物退让用地界线的距离的要求执行。	

六、市政规划要求	1.机动车出入口	可布置于用地南侧、西侧、北侧，距道路交叉口应符合相关要求。
	2.室外地坪标高	参考周边道路标高确定。
	3.市政管线接入口	根据市政管线上层次规划开展地块内市政管线规划设计。地块内须采用雨污分流接入市政雨水、污水管网；其他管线合理接入周边市政设施。
七、配套设施规划要求	1.公共厕所	配置对外开放的公共厕所不少于1处。
	2.垃圾收集站	配置垃圾收集站不少于1处。
	3.配电房	按需设置，具体面积及位置自行与供电部门确定。
	4.养老服务设施	按照《广东省养老服务条例》关于“每百户不低于二十平方米的标准配套建设养老服务设施，并与住宅建设项目同步规划、同步建设、同步验收”的规定配置养老服务设施。
	5.学校、幼儿园	根据《云浮市加强住宅区配套中小学校和幼儿园建设管理工作的实施办法》（云府办〔2018〕9号）的精神承担相应的教育配套建设义务。
	6.社区服务办公用房	配套社区服务办公用房（含社区警务室、业主物管室）不少于1处。
	7.其他配套	医疗卫生、社区服务中心等公共服务设施应根据国家和省的相关法律规定、规范和《云浮市城市规划技术管理规定》的要求执行。
	8.备注	配套设施应与首期建设同步建设、同步验收、同步交付使用、并建成后无偿交付给政府相关部门。
八、海绵城市建设要求	根据《云浮市中心城区海绵城市专项规划》的有关要求，地块项目应配套建设海绵城市相关设施，年径流总量控制率大于等于70%。	
九、绿色建筑建设要求	根据《云浮市绿色建筑发展专项规划(2024-2035)》的有关要求，该地块属核心目标单元，绿色建筑等级要求居住建筑为一星级，绿色建材应用要求为二类。	
十、其他规划要求	1.应持本规划条件委托具有相应规划设计资格及业务范围的设计单位，依据国家2000大地坐标系实测的现状1:500地形地貌，在含规划路网的电子图件上进行规划总平及方案设计。	
	2.用地范围内所涉及的各种管线和管廊应进行详细调查（物探），项目实施前应征求各相关业主的意见。	
	3.按国家相关规范落实无障碍设计。	
	4.因城市发展需使用项目建筑退让范围用地进行道路、绿化、管线及其他市政公用设施（设备）建设的，项目业主须无条件支持并积极配合。	
说明	1.上述未尽事宜须符合国家、省现行的有关法律法规、技术规范、政策文件规定及《云浮市城市规划技术管理规定》的要求。	
	2.本规划条件包含文字文件2页和附图文件1页，文图一体方为有效文件。	
	3.本规划条件自发出之日起有效期一年，逾期自动失效；若已签订国有土地使用权出让合同，本规划条件作为合同组成部分，有效期与该合同一致。	
备注	附图：云浮新区西江新城沿江片区XJE-08-01号地块用地红线图	



云浮西江新城沿江片区XJE-08-01号地块用地红线图



