

郁南县自然资源局

郁规条字〔2025〕54号

都城镇 DCZ-25-06 地块建设用地 规划设计条件

郁南县自然资源保护管理中心：
经郁南县国土空间规划委员会 2025 年第六次会议审议，同意出具都城镇 DCZ-25-06 地块建设用地规划设计条件如下：

一、用地概况：

- (一) 用地性质：零售商业用地 (090101)，批发市场用地 (090102)，餐饮用地 (090103)，旅馆用地 (090104)，公用设施营业网点用地 (090105)，二类城镇居住用地 (070102)；
- (二) 用地位置：都城镇承平村（详见附件）；
- (三) 总用地面积：60861.80 平方米。

二、使用强度：

- (一) 容积率：≤ 2.8；绿地率：≥ 30%；采用两级建筑密度控制，总建筑密度 ≤ 45%，大于或等于 24 米高度建筑采用二级建筑密度控制，二级建筑密度 ≤ 35%（均按 60861.80 平方米净用地面积计算）；
- (二) 总计容建筑面积 ≤ 170413.04 平方米，其中商业建筑计容面积占比 ≤ 35%，居住建筑计容面积占比 ≥ 65%。

三、规划建筑设计要求：

(一) 建筑间距：

- 1、建筑物间距应满足《云浮市城市规划技术管理规定》关于建筑间距的要求；
- 2、建筑消防间距需满足相应的消防技术规范要求。

(二) 地坪标高：

地块内地坪标高需与市政路道路标高相衔接。

- (三) 建筑高度：H ≤ 80 米，其中临规划市政路建筑的控制高度 (H) 不得超过道路规划红线宽度 (W) 与建筑后退距离 (S) 之和的 1.5 倍，即：H ≤ 1.5 (W+S)。

(四) 建筑退让要求：

建筑红线后退 20 米、30 米、40 米规划道路线：≥ 5 米。

四、道路交通规划要求：

附件：



(一) 按《云浮市城市规划技术管理规定》要求配置相应的机动车和非机动车停放场(库)并与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

(二) 停车库设置原则:

(1) 原则上设在建筑物内(含建筑地下室),允许在室外设置部分停车场,应集中设置,地面应间缝植草,地上应植树遮荫;

(2) 地下车库出入口坡道应设置在建筑退让红线范围内;

(3) 地下车库不得设置建筑退让间距范围内。如设置于公共绿地下,其顶面覆土深度应不小于1.5米(各类管线埋深综合要求),且覆土顶面不得高出相临路面0.20米;

(4) 项目住宅户数车位比:不低于1:1;商业车位配比:不低于每100平方米商业建筑0.7个商业车位,配建停车位需预留充电设施安装条件,且需满足有关配套标准;

(5) 按不低于0.3辆/户标准配建非机动车(电动自行车)停车泊位,且不低于30%的非机动车停车泊位应配建充电设施,非机动车应集中停放,宜优先设置在地面;

(三) 地块机动车出入口不得设置在机动车禁开口线相对应的范围内(详见附件)。

五、配套建设要求:

(一) 新建居住小区需依据有关要求配建中小学及幼儿园,或缴纳配套建设中小学校和幼儿园义务所需要的费用。项目整体竣工验收后,配套建设的中小学及幼儿园无偿移交郁南县教育行政主管部门管理;

(二) 需配套建设住宅小区公共服务用房,按下列指标执行:

住宅小区公共服务用房配置表

住宅小区规模(户)	配建标准
≤1000	以500m ² 为起点,按0.6m ² /户递减,下限为100m ²
>1000且≤2000	以500m ² 为起点,按0.2m ² /户递增
>2000且≤3000	以800m ² 为起点,按0.2m ² /户递增
>3000	以1000m ² 为起点,按0.2m ² /户递增

需按照《广东省养老服务条例》配建养老服务设施,可设置在社区公共服务用房的首层,配套建设的社区公共服务用房及养老服务设施与主体工程同步设计、同步建设、同步验收;

(三) 需配建5G基站等移动通信基础设施,与主体工程同步设计、同步建设、同步验收。

(四) 新建居住小区需配套建设健身设施,可设置在住宅小区公共服务用房内,按照室内每户不少于0.1平方米或室外每户不少于0.2平方米的标准配建公共健身设施,与主体工程同步设计、同步建设、同步验收。

(五) 需配套垃圾集中转运房,应与市政道路相连且垃圾转运车流动

线不应与小区内人行流线存在交集,垃圾转运房采用封闭式设施,面积不应小于100m²,与周边建筑物距离不应小于10m,周围应设置绿化带。

(六) 新建商业设施如属于商业街、市场等人流聚集的公共场所,应配套公共厕所。

(七) 新建居住小区配套建设的开关站、配电房按相关文件规定执行,同步验收,验收通过后移交县供电局管理。

六、市政公用设施设计要求:

(一) 市政公用设施设计应满足《云浮市城市规划技术管理规定》关于市政公用设施设计相关规定;

(二) 用地内全部雨水必须按照规划要求接入城市的雨水排放系统;用地内全部污水必须按照规划要求接入城市的污水排放系统,处理达标后方可排入市政管网;化粪池应在地块内解决,临市政道路侧化粪池不得逾越建筑退让红线。

七、专项规划要求:

(一) 规划方案及建筑方案涉及到文物、消防救援、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地质灾害等问题应符合各专项规划要求;

(二) 竖向工程规划要求:应考虑与现有市政道路及规划市政道路合理连接;地面坡度、道路坡度应符合有关技术要求;规划地块地面标高及排水坡向应根据地块内道路标高确定。

八、附加说明:

(一) 本规划设计条件为规划方案报审的依据;

(二) 持本设计条件委托具有相应设计资质设计单位进行方案设计后,报我局审定;

(三) 规划设计条件是建设用地规划许可证的附件,与建设用地规划许可证具有同等法律效力,建设单位和设计单位必须严格按规划设计条件的要求编制规划设计方案报我局审批;

(四) 政府储备用地在取得规划设计条件后一年未供应建设用地使用权的,该规划设计条件自行失效。

附件: 都城镇 DCZ-25-06 地块建设用地范围示意图。

