

此件为准

建设用地规划条件

云规条字第 2025111 号

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)》和《〈云浮市城东片区控制性详细规划(修编)〉YCF-03、06 单元调整》,同意你中心位于云城区河口街北师大云浮实验学校东侧 39695.88 m²(约 59.54 亩)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-06-01-01 地块编码范围内,用地面积约 39695.88 m²(以实际供地和发证面积为准)。

2. 地块北侧为规划 60 米云石大道,西侧邻 20 米规划道路和在建学校项目,东侧为规划商住用地;南侧为现状山体。

二、土地使用性质

1. 用地性质:二类居住用地(R2)兼容商业用地(B1)、商务用地(B2)、娱乐康体用地(B3)、其他服务设施用地(B9);其中商业占比 $\leq 20\%$,居住占比 $\geq 80\%$ 。

三、规划经济技术指标

用地面积	39695.88 m ²	备注
容积率	≤ 2.8	
建筑密度	$\leq 35\%$	—
建筑限高	$\leq 100\text{m}$	自东向西、自南向北逐级降低,形成高低错落的建筑布局
绿地率	$\geq 30\%$	—

四、建筑规划设计要求

1. 建筑退让道路红线(详见附图):

1.1 建筑物退让云石大道红线: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,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 退西侧 20 米规划路道路红线不小于 5m。

1.3 退北侧 60 米云石大道与西侧 20 米规划路圆弧切点连线不小于 20m。

2. 建筑退用地界线:退东侧、南侧用地边界不小于 6.5m,同时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、管线埋设及视线通廊等方面的要求,并结合建设用地的周边实际情况而确定。

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. 文化活动中心(纳入商业配套):宜结合或靠近绿地设置,建筑面积不少于 3000 平方米。原则上应拥有三室一场(即图书阅览室、综合文体活动室、多功能培训室、文体活动场)等;宜设置在三楼以下通风、采光条件良好位置,楼层空间、高度等须符合相关设计规范。



2.社区公共服务用房：按省、市有关规定进行配置。其中原则上1000户（套）以下的社区按600平方米（建筑面积，下同）、1000-2000户（套）的社区按600-800平方米、社区公共服务用房设置在方便居民出入的楼层和方位，拥有独立使用通道，满足社区居委会“一站式”服务和居民集体活动需要，符合国家有关建筑工程质量要求，配备独立水、电、通信等基本设施，并符合《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）等文件要求。

3.养老服务设施：按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《广东省养老服务条例》等省、市有关文件要求执行。

4.物业管理用房：按广东省物业管理条例有关规定合理配建。

5.配电房：地块配套4个配电房（总建筑面积约510平方米）。其中：商业部分预留1个配电房，建筑面积约150平方米（15米×11米）；住宅部分预留3个配电房，每个配电房建筑面积约120平方米（11米×11米）。配电房宜设置在地面（建筑物“正负零”标高）及以上。

6.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）。

7.5G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。

8.邮政快递末端服务配套设施配置：

8.1应预留设置邮政快递末端服务设施的场地或于地面层设置可独立使用的配建邮政营业场所、邮件和快件送达设施用房，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，具体按照《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）的要求进行规划设计。

8.2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。

9.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）：

9.1居住≥0.8个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²；非机动车停车位按相关规范配置。

9.2电动汽车充电基础设施配建：住宅配套车位按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。商业配套车位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。

9.3电动自行车集中停放场所和充电设施：按照《广东省深化电动自行车领域消防安全综合治理工作方案》（粤消安〔2022〕5号）等省、市有关文件要求执行，保障设施建设，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电动自行车停车位数量的30%配建。

10.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。

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、地块风貌等相关要求

1. 应按《云浮市中心城区城市与建筑风貌管控工作指引》做好建筑设计方案，与周边环境相协调，建筑色彩宜采用淡雅柔和的色系（建议主色调以浅灰、米白等中性色为主，以暖色调作为点缀色），避免繁复夸张建筑风格。

2. 应对云石大道建筑退缩空间同步进行景观规划设计，营造舒适的临街商业步行空间。

3. 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。

九、遵守事项

1. 涉及用地、消防、人防、规划等未尽事宜按国家、省、市的有关法律法规、技术规范要求执行。

2. 本项目涉及消防、人防等问题，应征求相关主管部门意见。

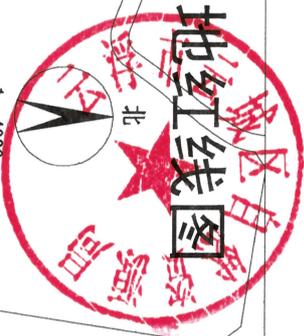
3. 逾期一年未出让的，需要重新按程序申请规划条件。

4. 地块可与周边地块整合规划建设。

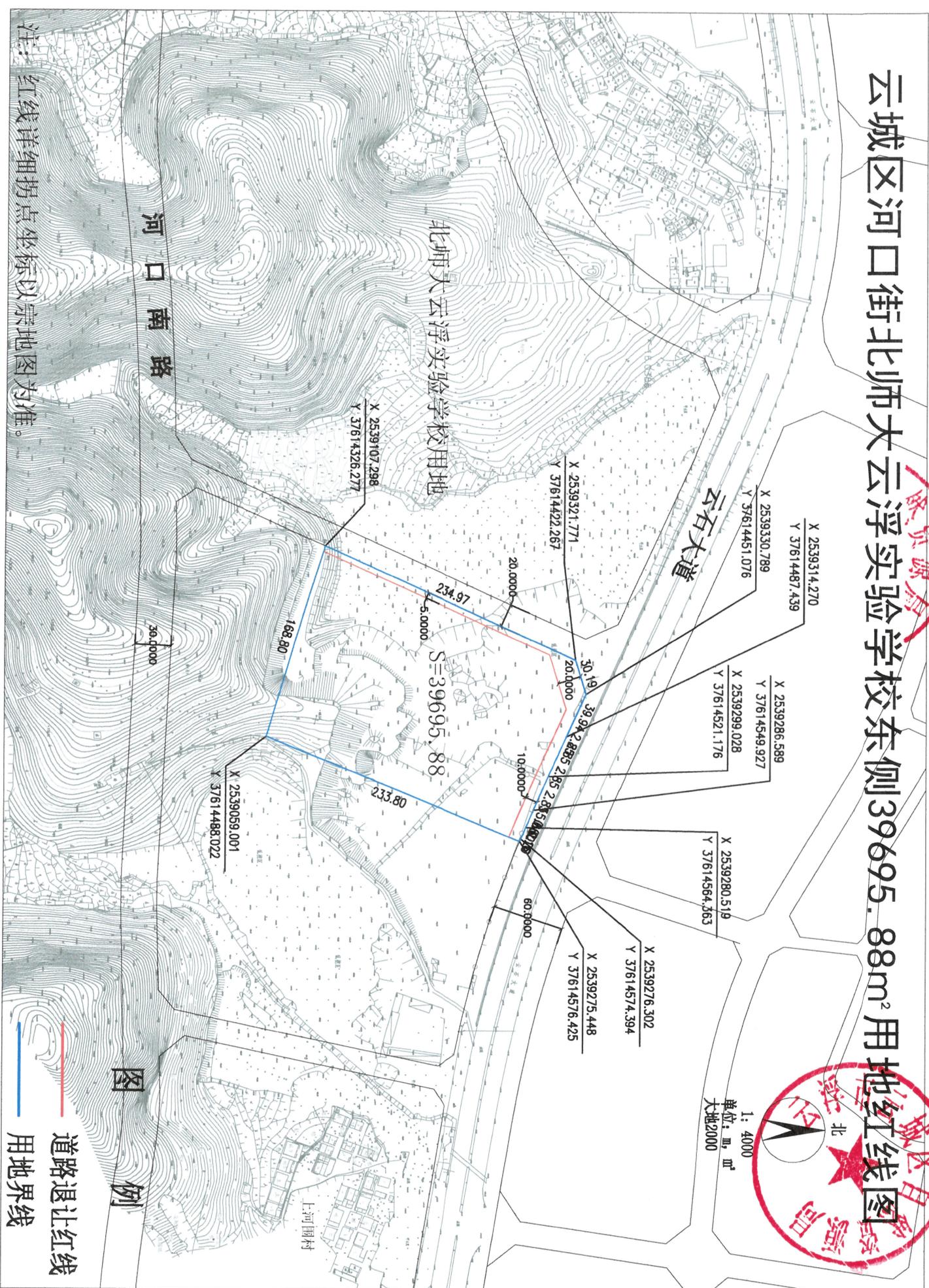
附件：云城区河口街北师大云浮实验学校东侧 39695.88 m²用地红线图



云城区河口街北师大云浮实验学校东侧39695.88m²用地红线图



1: 4000
单位: m, m²
大地2000



图例

道路退让红线
用地界线

注: 红线详细拐点坐标以宗地图为准。