

建设用地规划条件

云规条字第 2025022 号

云浮市云城区土地储备中心：

根据《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划（修改）》，经研究，同意你中心征询 822562.28 平方米地块按以下规划条件进行规划设计：

一、用地基本情况

1. 该地块位于广东金属智造科技产业园、云石大道北侧。
2. 规划用地总面积 822562.28 平方米（约 1233.84 亩）。

二、土地使用性质

1. 使用性质：三类工业用地
2. 主导产业性质：黑色金属冶炼及压延加工业

三、规划控制指标

用地面积	822562.28	
容积率	≥ 0.8	---
绿地率	$\leq 20\%$	---
建筑系数	$\geq 30\%$	---
行政办公及生活服务设施用地面积占工业项目总用地面积比例	$\leq 7\%$	---
建筑限高	主体厂房建筑 $\leq 50\text{m}$	配套服务设施建筑 $\leq 80\text{m}$
配置停车位	机动车	≥ 0.2 车位/100 m^2 建筑面积
	非机动车	按《云浮市城市规划技术管理规定》进行配置

四、公服与市政配套要求

1. 根据实际需求，确需配置居住、食堂和生产管理用房的需要做好各类防护。
2. 项目建设需满足防洪排涝规划及相关规范要求。

五、建筑规划设计要求

1. 建设用地退让道路红线需符合《云浮市城市规划技术管理规定》的相关要求。
2. 建筑退用地边界线：用地边界线退让需保证市政道路需要，且符合《云浮市城市规划技术管理规定》的相关退让要求。
3. 建筑间距：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，并结合建设用地的实际情况而确定。
4. 地下建筑物退让用地界线的距离不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的垂直距离）的 1 倍。
5. 建筑风貌：地块内的空间布局、建筑物形态控制、材质选取和道路及出入口、街道、小品等方面的宜统一设计，并与周边已建厂房保持协调。
6. 场地设计：地块的用地界线不规则，未来可与相邻三类工业用地进行统一规划设计。

六、道路交通规划设计要求

1. 处理好该地块的人、车、货流，避免人、车、货流相互干扰。
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，且不违反机动车禁止开口线的划定。
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。

七、场地竖向与场地排水

1. 地块内规划坡度宜小于 10%。
2. 地块内规划高程宜比周边道路的最低路段的地面高程或地面雨水收集点高出 0.2 米以上。
3. 需做好用地内污水、雨水排放与周边污水管、雨水管之间的衔接。

八、城市设计及专项规划要求

1. 建筑外立面应与周边环境相协调，并符合城市设计要求，鼓励建设多层厂房，采用绿色环保节能材料，按绿色建筑的标准规划建设。
2. 厂区围墙：工业厂区等临街围墙宜采用通透形式围墙并满足退让道路红线、轨道交通、立交、河涌等各项退让要求，不得进入退让距离范围之内，相邻地块可沿地块界线联建。
3. 本项目涉及消防、环保、人防、地震等问题，应征求相关主管部门的意见。
4. 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。

九、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。

十、其他要求

1. 符合《云浮市城市规划技术管理规定》和其他相关专项规划的要求。

十一、遵守事项

1. 本规划设计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，需重新按程序申请规划条件。

