

云浮市云安区自然资源局建设用地规划条件

云安规划条字（2023）016 号

位于云安区石城镇珠洞村委中磊石材市场东北侧的一宗建设用地的规划条件如下：

一、用地基本情况

1. 本次规划用地位于云安区石城镇珠洞村委中磊石材市场东北侧，位于《云浮市云安区石城镇总体规划（2016-2035）》区范围内。

2. 本次规划用地总面积 71373 平方米（以实际发证面积为准），用地四至：北侧为珠洞水，南侧和东侧为未开发用地，西侧为大秧地村。

二、土地使用性质

使用性质：二类工业用地（M2）。

三、规划经济技术指标

用地面积	71373 m ²	—
容积率	≥ 1.0	—
建筑系数	≥ 30%	—
绿地率	≤ 20%	—
建筑限高	不作限制	必须结合消防、人防等相关要求执行
市政、公服配套、配置停车位	按照《云浮市城市规划技术管理规定》及相关规定执行。	

四、建筑规划设计要求

1. 建筑退让道路红线：应符合《云浮市城市规划技术管理规定》，且满足沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加上建筑后退距离（S）之和的 2.0 倍，即： $H \leq 2.0 (W+S)$ 。道路交叉口四周的建筑物后退规划道路红线应符合《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：地块建筑退让用地边界线不少于 5 米。

3. 根据《关于云浮市云安区 2022 年流域面积 50 平方公里以下河流河道管线范围划定成果公告》规定，地块内建（构）筑物应退让在河道管理范围线外并符合相关要求，建议下一阶段修建性详细规划方案应同步征询河道主管部门意见。

4. 建议在下一步修建性详细规划中做好与供电部门的沟通衔接，做好现状 10 千伏高压线的迁改。若不能迁移，则需根据《电力设施保护条例》等相关法律法规要求预留退让距离。

5. 建、构筑物的安全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，按照现行国家标准《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018 年版），并结合周边实际情况而确定。除此以外，还应按照行业有关卫生防疫、安全防护要求，落实建、构筑间距要求。

6. 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》及《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018 年版）的要求。除此以外，还应按照行业有关卫生防疫、安全防护要求，落实地下建筑物退让用地界线要求。

7. 建议下一步在修建性详细规划中预留好规划道路与现状路网连接，并形成在地块内形成环形消防通道。

五、市政与消防设施要求

1. 地块内的排水系统设计须按雨污分流设计，并与城市管网合理衔接。

2. 项目建设需满足防洪排涝规划及相关规范要求，并处理好地块周边山体的坡体、农田的防护及排水。

3. 消防设施的布置应按照消防相关规范执行，除此以外还应按照相关行业规划落实消防要求。

4. 其他方面市政设施的设置应满足相关规划规范要求。

六、道路交通规划设计要求

1. 需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和产生安全问题。

2. 处理好该地块的人、车、货流，避免人、车、货流相互干扰。

3. 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。人流出入口方位可结合机动车出入口布置，也可单独布置。除此以外，还应按照行业有关规划要求处理好交通出入口问题。

七、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，符合城市设计要求，采用绿色环保节能材料，按绿色建筑的标准规划建设，并确保项目与周边建筑之间满足安全防护距离要求，建筑外立面应与周边环境相协调。

2. 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，按国家、省、市的有关法律法规、技术规范要求执行。

八、遵守事项

1. 本规划条件为规划方案报审的依据。

2. 持本设计条件委托具相应资质设计单位进行方案设计，报自然资源局审定，并与相关部门衔接好。

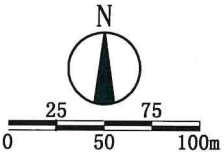
3. 逾期一年未出让的，需要重新按程序申请规划条件。

附：云安区建设用地规划条件(云安规划条字 2023-016 号)附图

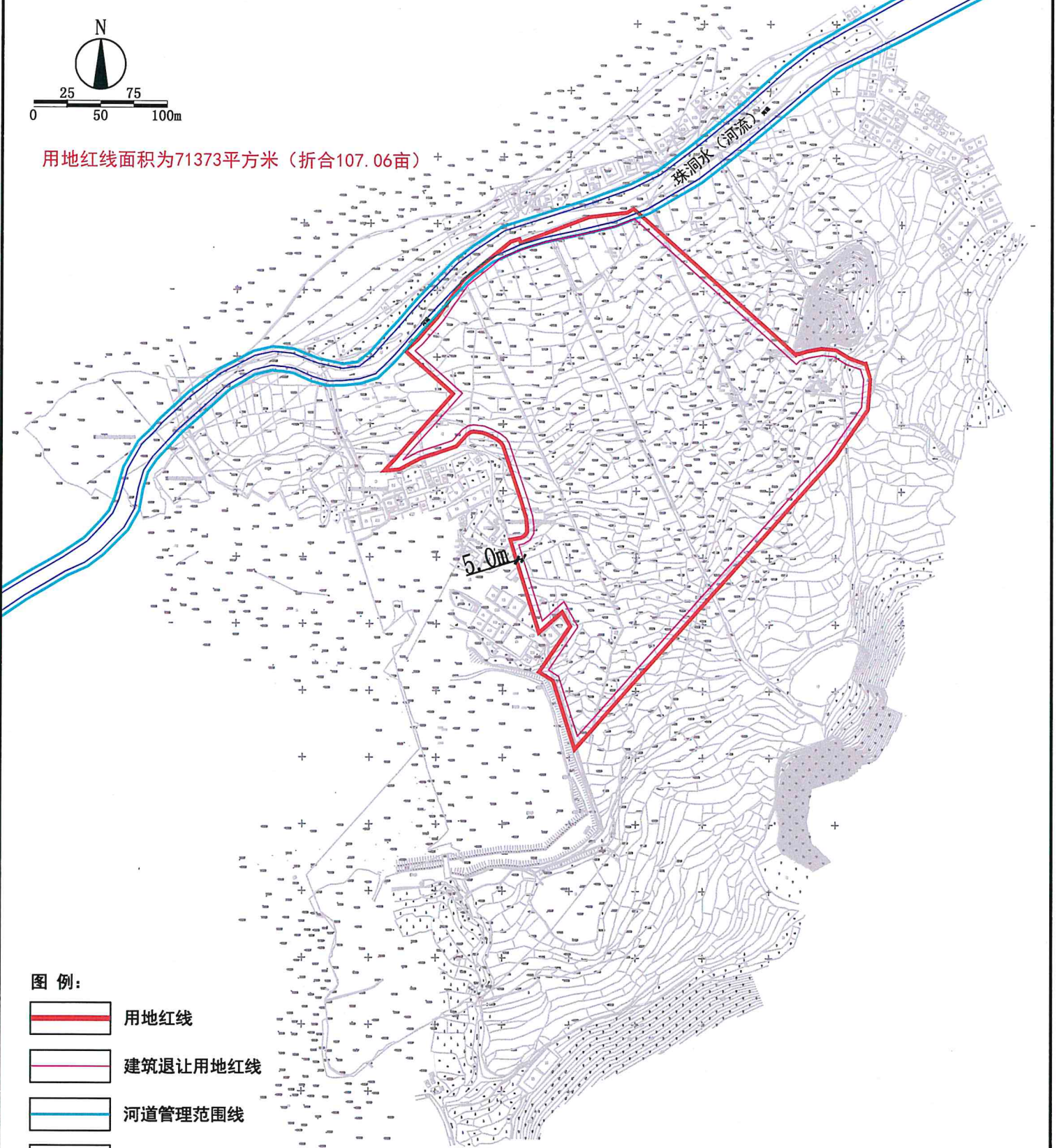
云浮市云安区自然资源局

2023年7月24日

云安区建设用地规划条件(云安规划条字2023-016号)附图



用地红线面积为71373平方米(折合107.06亩)



- 图 例:
- 用地红线
 - 建筑退让用地红线
 - 河道管理范围线
 - 临水边界线