

**云浮市中心城区云城组团
城市建设规划管理通则
(试行)**

云浮市人民政府

2014 年 12 月

目 录

第一章 总则	1
1.1 规划依据	1
1.2 规划目的	1
1.3 适用范围	1
第二章 城市用地	2
2.1 用地分类	2
2.2 用地性质控制	3
2.3 地块规模控制	4
第三章 地块容积率管理	5
3.1 基本原则	6
3.2 密度分区	6
3.3 地块容积率管理	7
3.3.1 基准容积率	7
3.3.2 容积率浮动	8
3.3.3 混合用地地块容积率确定	8
3.3.4 地块容积率确定程序	8
3.3.5 地块容积率调整程序	9
第四章 建筑规划控制	11
4.1 建筑密度控制	11
4.2 建筑间距控制	12

4.3 建筑退让控制	12
4.4 建筑高度控制	13
4.5 绿地率控制	13
4.6 建筑景观控制	14
第五章 公共配套设施	14
5.1 停车场配建	14
5.2 居住区配套公共服务设施	15
第六章 附则	16
附图 1: 适用范围	17
附图 2: 城市密度分区	18

第一章 总则

1.1 规划依据

根据《中华人民共和国城乡规划法》等有关政策法规法规和行业规范、标准，结合我市中心城区云城组团城市发展目标和实际情况，制定本《通则》。

1.2 规划目的

本《通则》作为发展单元规划，明确规划控制要求和规划指标准则，是控制性详细规划全覆盖前的过渡性规划管理与实施标准，对尚未编制控制性详细规划的用地进行规划控制，指导出具规划设计条件工作。通过《通则》的制定，大力推进云浮市中心城区云城组团控制性详细规划的全覆盖。

1.3 适用范围

本《通则》适用范围为《云浮市城市总体规划（2012-2020）》确定的中心城区云城组团：东至湛江高速，西至环市西路西侧山脚及教育园区，南至迳口世纪大道与环市西路交汇处、石仔岭世纪大道东南侧山脚，北至广梧高速。云城组团分为核心地区和外围地区，其中，核心地区指由牧羊路、金丰路、河滨东路、河滨西路、绿屏路、文笔路、罗桂路围合的地区；外围地区指云城组团除核心地区之外的地区。

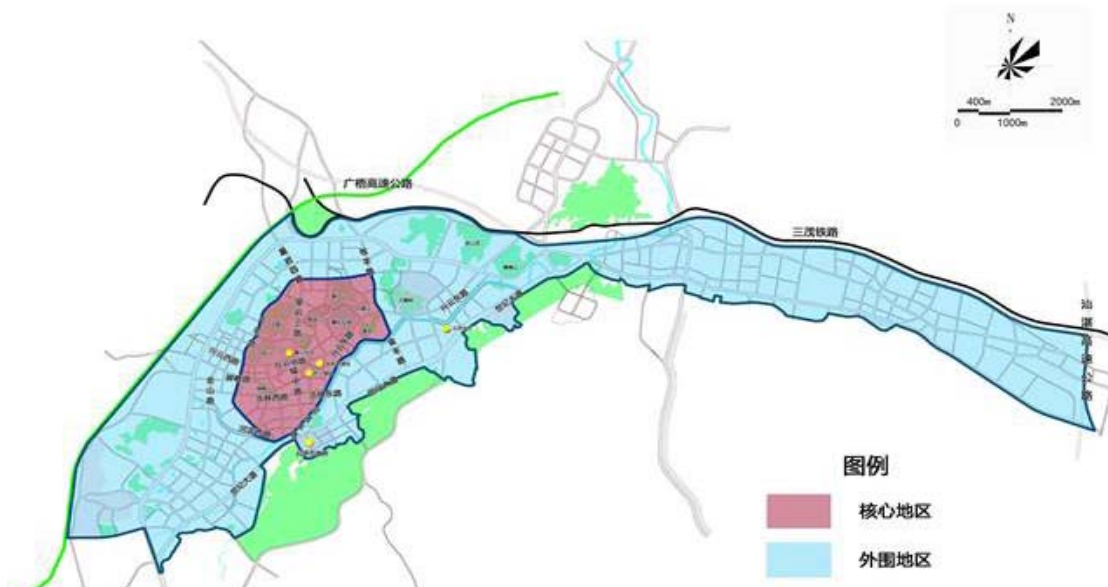
在云城组团，已取得规划设计条件的建设用地，按已批准的

规划设计条件执行。

未取得规划设计条件或符合规划设计条件调整规定的建设用地，按本《通则》规定确定规划设计条件。

“三旧”改造地块的规划设计条件按照《云浮市“三旧”改造专项规划》执行。

图 1 通则适用范围和核心地区、外围地区范围界定



第二章 城市用地

2.1 用地分类

城市用地分类参照国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)，采取大类、中类和小类三层次的分类体系。使用城市用地分类时，应根据工作性质、工作内容及工作深度的不同要求，采用分类的全部或部分类别。

2.2 用地性质控制

(一) 各类建设用地的使用性质应按经批准的控制性详细规划执行。

(二) 尚无经批准的控制性详细规划的，建设用地性质应按城市总体规划和本《通则》执行。涉及用地性质调整的，按表 1 的规定执行。

(三) 地块内具体建设项目的适建范围，按表 2 的规定执行。

突破表 1 规定的建设用地性质调整须报送云浮市城乡规划委员会审议，并经云浮市人民政府批复同意后才能进行变更。

表 1 规划土地使用兼容性一览表

可相容 用地类型	用地类型	二类 居住 用地	三类 居住 用地	行政 办公 用地	文化 设施 用地	教育 科研 用地	体育 用地	医疗 卫生 用地	商业 设施 用地	商务 设施 用地	娱乐 康体 用地	一类 工业 用地	二类 工业 用地	物流 仓储 用地	城市 道路 用地	交通 场站 用地	公用 设施 用地	公园 绿地	防护 绿地	广场 用地
		R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	M1	M2	W	S1	S4	U	G1	G2	G3
二类居住用地	R2	●	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	△	△	△	△	×
三类居住用地	R3	△	●	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△
行政办公用地	A1	△	×	●	△	△	×	△	△	△	×	×	×	×	×	△	×	△	×	△
文化设施用地	A2	△	×	△	●	△	△	×	△	△	△	×	×	×	×	△	△	△	×	△
教育科研用地	A3	△	×	△	△	●	×	×	△	△	×	×	×	×	×	△	×	△	×	×
体育用地	A4	△	×	×	△	×	●	×	×	×	△	×	×	×	×	△	△	△	×	△
医疗卫生用地	A5	△	×	△	×	×	×	●	△	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	×
商业设施用地	B1	△	×	△	△	△	×	×	●	△	△	×	×	×	×	△	△	△	×	△
商务设施用地	B2	△	×	△	△	△	×	×	△	●	△	×	×	×	×	△	△	△	×	△
娱乐康体用地	B3	△	×	×	△	×	△	×	△	△	●	×	×	×	×	△	△	△	×	△
一类工业用地	M1	△	×	△	×	×	×	×	△	×	×	●	×	△	×	△	△	△	△	×
二类工业用地	M2	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	●	△	×	△	△	△	△	×
物流仓储用地	W	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	△	●	×	△	△	△	△	×
城市道路用地	S1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	△	×	△	×	×
交通场站用地	S4	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	●	△	△	×	△
公用设施用地	U	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×
公园绿地	G1	×	×	×	△	×	△	×	△	×	×	×	×	×	×	×	△	●	×	△
防护绿地	G2	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	●	×
广场用地	G3	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	●

注：●最相容 × 不相容 △由城市规划行政主管部门根据具体条件和规划要求确定

表 2 各类建筑用地适建范围表

建筑项目	居住用地			公共设施用地		工业用地			物流仓储用地		市政公用设施用地	绿地	
	一类	二类	三类	商贸办公	教科文卫	一类	二类	三类	普通	特殊		公共	生产防护
低层独立式住宅	√	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
其它低层居住建筑	√	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×
多层居住建筑	○	√	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
高层居住建筑	×	○	√	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×
集体宿舍	×	√	√	×	√	√	○	×	○	×	○	×	×
居住小区教育设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
居住小区商业服务设施	○	√	√	√	√	√	○	×	○	×	×	×	×
居住小区文化设施	○	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×
居住小区体育设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	○
居住小区医疗卫生设施	√	√	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
居住小区市政公用设施	√	√	√	√	√	√	√	○	√	○	√	×	○
居住小区行政管理设施	√	√	√	○	√	√	○	×	○	×	○	×	×
居住小区日用品修理、加工场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	×
小型农贸市场	×	√	○	×	×	√	○	×	○	×	×	×	×
小商品市场	×	√	○	○	○	√	○	×	○	×	×	×	×
居住区级以上行政办公建筑	×	√	√	√	√	√	○	×	×	×	×	×	×
居住区级以上商业服务设施	×	√	√	√	×	○	○	×	○	×	×	×	×
居住区级以上文化设施	×	○	○	○	√	×	×	×	×	×	×	×	×
居住区级以上娱乐设施	×	×	×	√	×	○	×	×	○	×	×	×	×
居住区级以上体育设施	×	○	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	○
居住区级以上医疗卫生设施	×	○	○	×	√	○	×	×	×	×	×	×	×
办公建筑、商办综合楼	×	○	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×
一般旅馆	×	○	○	√	○	○	×	×	○	×	×	×	×
旅游宾馆	×	○	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
商住综合楼	×	√	√	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
高等院校、中等专业学校	×	×	×	×	√	√	×	×	×	×	×	×	×
职业、技工、成人和业余学校	×	○	○	○	√	√	○	×	○	×	×	×	×
科研设计机构	×	○	○	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×
对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	○	×	○	√	○	×	√	×	○	×	×
普通储运仓库	×	×	×	×	×	√	○	×	√	×	○	×	×
危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×
农、副、水产品批发市场	×	×	×	○	×	√	○	×	√	×	×	×	×
社会停车场、库	×	○	○	√	○	√	√	○	√	×	√	×	○
加油站	×	○	○	○	○	√	√	×	√	×	√	×	○
汽车修理、保养场和训练场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
客、货运公司站场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	√	×	×
施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	√	√	×	√	×	○	×	×
污水处理厂、殡仪馆、火葬场	×	×	×	×	×	×	×	√	○	○	√	×	○
其它市政公用设施	×	×	×	×	×	√	○	○	√	○	√	×	○

注：√允许设置 ×不允许设置 ○由城市规划管理部门根据具体条件和规划要求确定

2.3 地块规模控制

城市用地开发过程中，地块规模应以控制性详细规划确定的细分地块要求为依据进行划分。

零星地块开发时，建筑基地未达到表 3 规定的最小面积的，不得单独建设。

表 3 开发地块最小净用地面积指标

建筑类型		核心地区 (m ²)	外围地区 (m ²)
低层建筑		300	500
多层	居住建筑	600	2000
	公共建筑	600	2500
高层	居住建筑	2000	4000
	公共建筑	3000	5000

有下列情况之一，且确定不妨碍城市规划实施的，城市规划管理部门可予核准按程序申报建设：

（一）邻接土地已经完成建设或为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的。

（二）因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的。

（三）因土地权属关系的限制，确实无法调整、合并的。

第三章 地块容积率管理

本《通则》主要针对居住、商业服务业及其混合使用等地块容积率的确定予以指引，所指地块容积率为净容积率。

3.1 基本原则

地块容积率的确定应满足市政公用设施负荷、交通设施负荷、历史保护、地质条件、生态安全、电力电信通道等特殊要求，并满足日照、消防等规范要求。居住用地地块容积率确定须同时校核所在地区的教育、医疗等公共设施服务能力。

3.2 密度分区

综合土地价值、公共服务设施承载力、交通设施承载力、城市山水景观特色等因素，云浮市中心城区云城组团城市建设用地密度分区分四个等级，如图 2 所示。城市建设用地密度分区应根据城市发展战略进行适时动态修订。

图 2 云浮市中心城区云城组团城市建设用地密度分区图

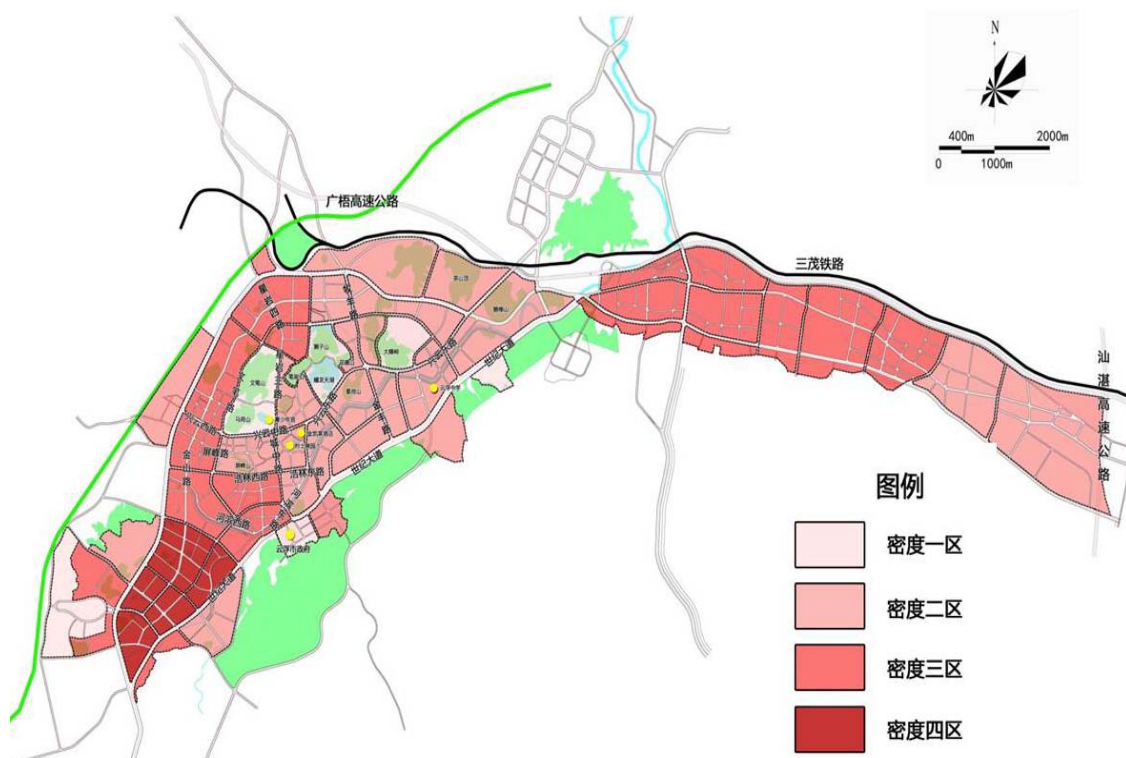


表4 云浮市中心城区云城组团城市建设用地密度分区等级基本规定

序号	密度分区	开发建设特征	主要区位特征
1	密度一区	低密度开发	城市核心景观控制地区
2	密度二区	中密度开发	城市功能、环境提升区
3	密度三区	中高密度开发	城市拓展区
4	密度四区	高密度开发	城市集中发展区

3.3 地块容积率管理

3.3.1 基准容积率

依据云浮市中心城区云城组团城市建设用地密度分区，分别设置地块基准容积率和上限。

（一）居住用地地块容积率分为 4 个等级区间，对应的密度分区基准容积率及容积率上限按表 5 执行。

表5 居住用地地块基准容积率与上限

分级	密度分区	基准容积率	容积率上限
1	密度一区	1.5	2.5
2	密度二区	2.0	3.0
3	密度三区	2.5	3.5
4	密度四区	3.0	4.5

居住用地规模达到居住组团（用地面积 2.5 万平方米）以上的，一般应当按照基准容积率执行。

（二）商业服务业用地地块容积率分为 4 个等级区间，对应的密度分区基准容积率及容积率上限按表 6 执行。

表 6 商业服务业地块基准容积率与上限

分级	密度分区	基准容积率	容积率上限
1	密度一区	2.5	3.5
2	密度二区	3.0	4.0
3	密度三区	3.5	5.0
4	密度四区	4.5	6.0

3.3.2 容积率浮动

具体地块容积率的确定可以在基准容积率的基础上，根据地块规模、临路条件、提供公共开放空间等微观区位影响因子进行修正：

（一）临 20 米（含 20 米）以上市政道路而距道路红线 50 米范围内的商住用地可参照密度四区的同类用地标准的上限执行。

（二）20 米以下、12 米（含 12 米）以上市政道路而距道路红线 50 米范围内商住用地可参照密度三区的同类用地标准的上限执行。

3.3.3 混合用地地块容积率确定

$$FAR_{混合} = FAR1 \times K1 + FAR2 \times K2 + FAR3 \times K3 \dots;$$

式中：FAR1、FAR2、FAR3——分别为该地块基于各类单一用地功能可允许的容积率；K1、K2、K3——分别为该地块各类功能建筑面积占总建筑面积的比例。

3.3.4 地块容积率确定程序

（一）经法定程序审批的控制性详细规划覆盖地区的地块，规划设计条件（含容积率的确定）由云浮市国土资源和城乡规划建设管理

局（以下简称市国土规划局）依据控制性详细规划出具。

（二）控制性详细规划尚未覆盖地区用地面积在 500 平方米以下的建设用地，规划设计条件（含容积率的确定）由市国土规划局参照周边已审批地块出具。

（三）其他地块由云浮市规划编制委员会（以下简称市规编委）根据本《通则》提出规划设计条件（含容积率的确定），并按以下规定执行：

1、容积率未突破本《通则》容积率上限的，上报云浮市人民政府审定后，由市国土规划局出具。

2、容积率突破本《通则》容积率上限的，报送云浮市城乡规划委员会审议，并经云浮市人民政府批准后，由市国土规划局出具。

3.3.5 地块容积率调整程序

国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整：

（一）因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；

（二）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的；

（三）国家、省、市的有关政策发生变化的；

（四）法律、法规规定的其他条件。

地块容积率调整应符合以下程序要求：

（一）用地单位或个人向市国土规划局提出书面申请和相关材料。

提交的材料具体包括：土地证或相关的土地权属证明；原规划审批部门批复的规划设计条件；调整的规划方案，包括用地总平面布局方案、主要经济技术指标、建筑空间环境、与周围用地和建筑的关系、交通影响评价；调整说明，包括调整的依据，调整的内容，调整前后指标一览表等，并委托有资质的评估单位对改变土地使用功能及提高容积率需补缴的费用进行测算。

（二）市规编委与市国土资源局根据实际需求召开联席会议审核是否符合相关规定的调整条件，同意后方可进行调整。市国土资源局应就是否收回国有土地使用权向联席会议提出相关意见。

联席会议由协管规编或国土规划的副秘书长主持。参会人员包括双方单位主要负责人、分管领导，相关科室负责人、业务办理员等。到会人员原则上不少于7人，并形成联席会议纪要。

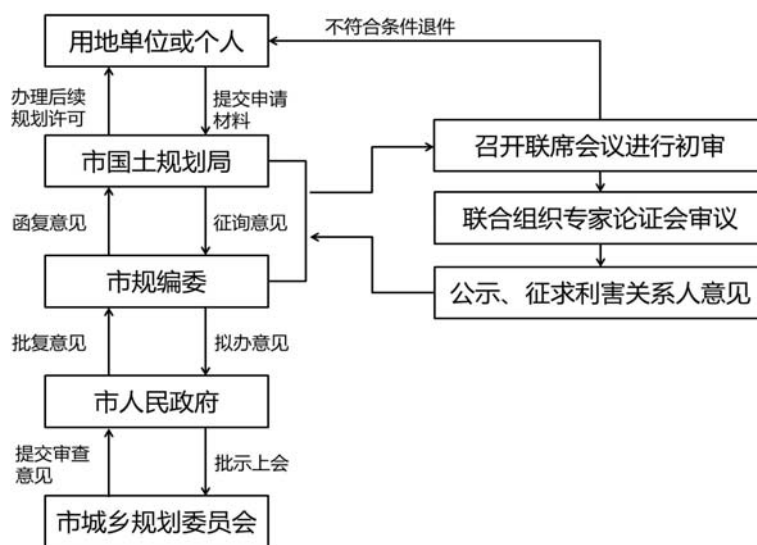
（三）市规编委会同市国土资源局组织技术人员、相关部门、专家对容积率修改的必要性进行专题论证。

（四）市规编委会同市国土资源局通过本地主要媒体和现场进行公示等方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应进行走访、座谈或组织听证。

（五）市规编委根据各方意见，提出拟办意见报市人民政府审批。如调整的容积率突破本《通则》规定的指标上限的，拟办意见应明确建议由市城乡规划委员会审议后再呈市人民政府审批。

（六）市规编委根据市人民政府的批复意见函复市国土资源局，由市国土资源局办理后续的规划许可。

图 3 地块容积率调整程序



第四章 建筑规划控制

4.1 建筑密度控制

为了保证适度的土地利用强度及城市公用设施的正常运转，成片开发地区的建筑密度应不超过表 7 的规定。

表 7 建筑密度控制指标表

用地类型 \ 区位	外围地区 (%)	核心地区 (%)
居住用地	30	35
商业建筑	45	60

外围地区临 20 米（含 20 米）以上市政道路两旁的商住用地可参照核心地区同类用地建筑密度执行。

原有建筑的建筑密度控制指标已超出规定值的，不得在原有建筑基地范围内进行扩建、加层。公共设施的建筑密度控制指标，

应按经批准的详细规划和有关专业规定执行。

4.2 建筑间距控制

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。

4.3 建筑退让控制

沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建筑物，除经批准的详细规划另有规定外，其后退道路规划红线的最小距离应符合表 8 的规定。

表 8 建筑退让道路红线最小距离

道路宽度	$D < 10$	$10 \leq D < 20$	$20 \leq D < 30$	$30 \leq D < 40$	$D \geq 40$
后退距离	2	3	5	8	10

注：D—道路规划红线宽度

道路交叉口四周的建筑物后退规划道路红线的最小距离应符合表 9 的规定。

表 9 道路交叉口四周的建筑物后退规划道路红线的最小距离

道路宽度	$D < 10$	$10 \leq D < 20$	$20 \leq D < 30$	$30 \leq D < 40$	$D \geq 40$
$D < 10$	2	2	3	5	5
$10 \leq D < 20$	2	3	3	5	8
$20 \leq D < 30$	3	3	5	5	8
$30 \leq D < 40$	5	5	5	8	8
$D \geq 40$	5	8	8	8	10

注：

- ① D—道路规划红线宽度，单位：米。
- ② 后退距离从道路规划红线直线段与曲线段切点的连线算起。

建筑退让用地界线在满足上述道路及交叉口退建要求后，须退其它用地界线不小于 3 米并满足建筑间距、消防、人防、环保、防汛和安全交通等方面要求。

4.4 建筑高度控制

建筑物的高度应符合城市总体规划、详细规划和城市景观设计等对建设用地的建筑高度的控制以及本通则的规定，并同时符合日照、通风、采光、建筑间距、消防安全等方面的要求。

沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度，除经批准的详细规划或城市设计另有规定外，应符合下列规定：

（一）沿路一般建筑的控制高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的 2.0 倍，即： $H \leq 2.0(W+S)$ ；

（二）建筑物临接两条以上道路的，可按较宽的道路计算其控制高度。建筑物直接临接或跨路临接广场、河道、电力线保护区的，在计算控制高度时，可将广场、河道、电力线保护区的二分之一宽度计入道路红线宽度。

气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周围的新建、改建建筑物，其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

在文物保护单位周围的建设控制地带内新建、改建建筑物，其控制高度应符合建筑和文物保护的有关规定。

严格控制高层建筑顶部附属天线、铁塔等构筑物的设置，应在符合相关专业技术要求下尽量合设，并应将构筑物融入建筑设计中形成整体美，避免破坏城市天际轮廓线。

4.5 绿地率控制

城市绿地的计算原则和方法，按照《城市绿地分类标准》CJJ/T85 的规定执行。绿地率控制下限要求：新建用地不应低于 30%，旧区改造用地不宜低于 25%。

4.6 建筑景观控制

建筑景观按照下列要求进行控制：

（一）建筑面宽应根据建筑物所在地区的实际情况控制，应避免因面宽过大形成屏风效应。

（二）城市主要轴线、历史地段、重要滨水地区、重点旅游区、城市主要的公共开放空间、城市门户地区等应单独编制城市设计，倡导“显山、露水、透绿”的原则。

（三）建筑应以古朴典雅、民族风格为基调，不排斥丰富多彩的建筑风格，并应适当控制高大建筑的数量和布局。多低层建筑宜采用坡屋顶形式。建筑设计应提倡生态型、节能型建筑。在同一建筑地基内，建筑群体的风格、色彩等应统一设计。主次干路及重要路段的临街建筑立面宽度不足 30 米的必须与相邻建筑物共同设计、统一立面。

第五章 公共配套设施

5.1 停车场配建

对于用地面积 ≥ 0.5 公顷的地块停车位配置要求：住宅 ≥ 1 个车位/户，商业 ≥ 1 个车位/100 平方米商业营业面积；用地面积 < 0.5

公顷的地块停车位配置要求：住宅 ≥ 0.7 个车位/户，商业 ≥ 0.7 个车位/100 平方米商业营业面积。

机械式停车场（库）适用于用地紧张且不适宜建设地下停车场的商业项目，换算当量系数为普通停车位的 0.7。

5.2 居住区配套公共服务设施

居住区、居住小区服务设施配套按《居住区设计规范》（2002 年修订版）的有关规定执行。其配建水平必须与居住人口规模相适应，实施高标准配置，并应与住宅同步规划、同步建设、同时竣工验收和同时投入使用。

居住小区幼儿园的设置，属于“三旧”改造项目要求配套的幼儿园，可根据实际用地和建筑布局的情况满足以下要求进行建设：

（一）建筑面积（包括园舍、教学用房、室内活动场地等面积）不小于 1000 平方米，可利用主体建筑的一、二楼设置，但必须有独立的出入口，有围墙、大门和传达（警卫）室。

（二）有专门服务于幼儿园的室外活动场地（面积不小于 540 平方米）及绿化用地（面积不小于 270 平方米），且必须与室内活动场地相连。

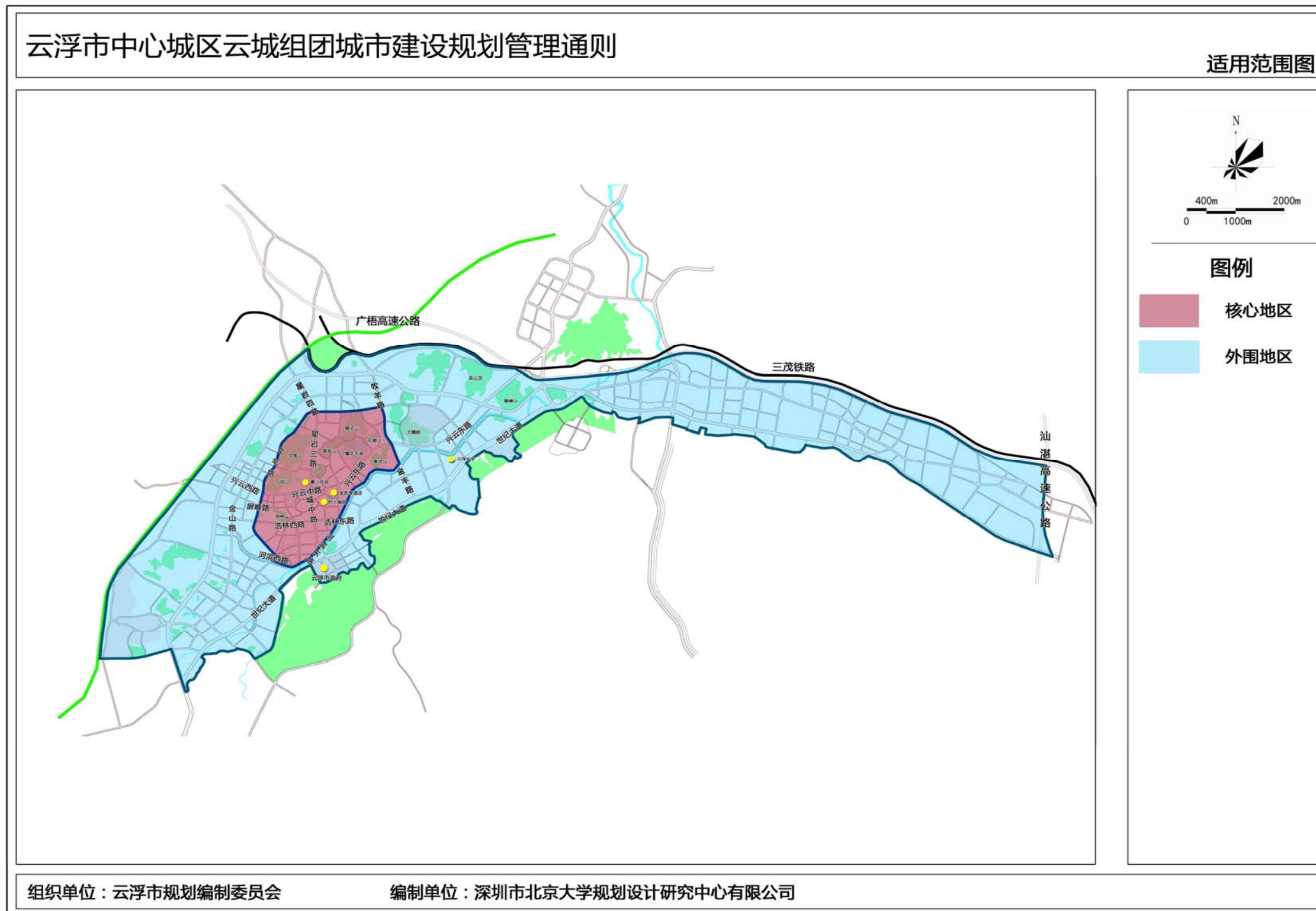
（三）幼儿园活动用房有良好的朝向、日照和通风；园内整体规划、设计和建设，体现儿童化、教育化、生态化，应该从建筑设计及装修方面着重考虑幼儿的生理、心理特点，并符合有关规范要求。

第六章 附则

市国土资源局向建设单位或个人批出规划设计条件应同时抄送市规编委。

本《通则》自颁布之日起试行，有效期 3 年。

附图 1：适用范围



附图 2：城市密度分区

