

佛山(云浮)产业转移工业园（合作园区）FY05-01-20A 号地块规划条件

佛云园规条（2026）001 号

一、用地位置	地块位于佛山（云浮）产业转移工业园（合作园区）FY05 管理单元，东至 25 米鸿泰路，南至 40 米氢能大道，西至 18 米纵六路，北至 30 米氢云路，详见附图。							
二、用地面积	88400.10 平方米（约合 132.60 亩）							
三、土地使用性质	工商混合用地，其中二类工业用地占比 92%，商业用地占比 8%							
四、规划技术指标 （按用地面积计算）	1.容积率	$1.0 \leq FAR \leq 3.0$						
	2.建筑系数	$30\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$						
	3.绿地率	$\geq 20\%$						
	4.建设限高	≤ 54 米						
	5.计容建筑面积	$88400.10 \text{ 平方米} \leq \text{计容建筑面积} \leq 265200.30 \text{ 平方米}$						
五、规划设计要求	1.建（构）筑退让用地红线要求	退东侧 25 米鸿泰路 ≥ 5 米，退南侧 40 米氢能大道 ≥ 10 米，退西侧 18 米纵六路 ≥ 3 米，退北侧 30 米氢云路 ≥ 8 米。 道路交叉口四周的建筑物退建按《云浮市城市规划技术管理规定》执行。 因项目需求须设置围墙的，应设置通透式围墙，高度不得超过 2.2 米，围墙退让用地红线要求与建筑物退让用地红线要求一致，围墙与用地红线间应设置绿化带，涉及道路转弯处的绿化带不得影响行车视线。						
	2.建筑间距	按国家有关建筑设计规范、防火规范及《云浮市城市规划技术管理规定》执行。						
	3.停车位	<table border="1"> <tr> <td>（1）机动车位</td> <td>①工业：按 ≥ 0.2 车位/100 m² 建筑面积。 ②商业：按 ≥ 2.0 车位/100 m² 建筑面积。</td> </tr> <tr> <td>（2）非机动车位</td> <td>按《云浮市城市规划技术管理规定》要求设置。</td> </tr> <tr> <td>（3）电动汽车充电基础设施</td> <td>按《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53 号）和《云浮市城市规划技术管理规定》要求执行。</td> </tr> </table>	（1）机动车位	①工业：按 ≥ 0.2 车位/100 m ² 建筑面积。 ②商业：按 ≥ 2.0 车位/100 m ² 建筑面积。	（2）非机动车位	按《云浮市城市规划技术管理规定》要求设置。	（3）电动汽车充电基础设施	按《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53 号）和《云浮市城市规划技术管理规定》要求执行。
	（1）机动车位	①工业：按 ≥ 0.2 车位/100 m ² 建筑面积。 ②商业：按 ≥ 2.0 车位/100 m ² 建筑面积。						
（2）非机动车位	按《云浮市城市规划技术管理规定》要求设置。							
（3）电动汽车充电基础设施	按《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53 号）和《云浮市城市规划技术管理规定》要求执行。							
4.地下空间	按《云浮市城市规划技术管理规定》关于地下建筑物退让用地界线的距离的要求执行。							
六、市政规划要求	1.机动车出入口	可布置于用地东侧、南侧、北侧，距道路交叉口应符合相关要求。						

	2.室外地坪标高	参考周边道路标高确定。
	3.市政管线接入口	根据市政管线上层次规划开展地块内市政管线规划设计。地块内须采用雨污分流接入市政雨水、污水管网；其他管线合理接入周边市政设施。暂时不具备接入污水管网条件的，可以设置临时一体化污水处理设施，并预留市政管网接口，待道路建成后接入市政管网纳厂处理。
七、配套设施规划要求	1.行政办公及生活服务设施	严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、培训中心、专家楼、宾馆、酒店和招待所等非生产性配套设施。
	2.10KV 开关站（房）	具体面积及位置自行与供电部门确定。
八、其他规划要求	1.应持本规划条件委托具有相应规划设计资格及业务范围的设计单位，依据国家 2000 大地坐标系实测的现状 1:500 地形地貌，在含规划路网的电子图件上进行规划总平及方案设计。	
	2.用地范围内所涉及的各种管线和管廊应进行详细调查（物探），项目实施前应征求各相关业主的意见。	
	3.因城市发展需使用项目建筑退让范围用地进行道路、绿化、管线及其他市政公用设施（设备）建设的，项目业主须无条件支持并积极配合。	
说明	1.上述未尽事宜须符合国家、省现行的有关法律法规、技术规范、政策文件规定，以及《佛山（云浮）产业转移工业园（合作园区）控制性详细规划（修编）》及《云浮市城市规划技术管理规定》的要求。	
	2.本规划条件包含文字文件 1 页和附图文件 1 页，文图一体方为有效文件。	
	3.本规划条件自发出之日起有效期一年，逾期自动失效；若已签订国有土地使用权出让合同，本规划条件作为合同组成部分，有效期与该合同一致。	
	4.本地块可与周边相邻地块整合报建。	
	5.附图：佛山(云浮)产业转移工业园（合作园区）FY05-01-20A 号地块规划条件附图	
	6.如本规划条件无法执行时，可按原规划条件（云国土规划条字〔2013〕第 0216 号）执行，对已建成的合法建筑物、构筑物，应尊重历史规划管理。	

佛山（云浮）产业转移工业园管理委员会
2026 年 2 月 日

佛山（云浮）产业转移工业园（合作园区）FY05-01-20A号地块规划条件附图

案卷编号：佛云园规条（2026）001号



*本图用地红线仅供开展前期技术工作使用，不作为土地功能和产权依据，与矢量电子文件同步使用

