

云浮西江新城沿江片区（A-K 片区）控制性详细规划

——管理文件

管 理 文 本

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 管理规定性要求.....	3
第三章 管理规则.....	8
第一节 地块划分.....	8
第二节 土地使用性质.....	8
第三节 土地开发强度.....	10
第四节 道路交通管制.....	11
第五节 绿地及公共开放空间管制.....	16
第六节 配套设施的管制.....	17
第七节 建筑物管制.....	18
附表 1 规划用地兼容性控制表.....	23
附表 2 地块指标控制一览表.....	25

第一章 总则

第一条 规划依据

依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》等法律、法规及相关上位规划，制定本规划，主要规划依据包括：

（一）国家与地方的有关法律、法规、标准

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年修正）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》（2004）；
- （3）《中华人民共和国文物保护法》（2015 年修正）；
- （4）《中华人民共和国环境保护法》（2015 修订）；
- （5）《城市规划编制办法》（2006）；
- （6）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）；
- （7）《建设用地容积率管理办法》（2012）；
- （8）《城市绿线管理办法》（建设部令第 112 号）；
- （9）《城市紫线管理办法》（建设部令 119 号）；
- （10）《城市黄线管理办法》（建设部令第 144 号）；
- （11）《城市蓝线管理办法》（建设部令第 145 号）；
- （12）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- （13）《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93-2016 年版）；
- （14）《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；
- （15）《城市绿地设计规范》（GB50420-2007-2016 年版）；
- （16）《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
- （17）《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
- （18）《海绵城市建设技术指南（试行）》；
- （19）《海绵城市专项规划编制暂行规定》；
- （20）《广东省城乡规划条例》（2012）；
- （21）《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005）；
- （22）《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2007）；
- （23）《广东省义务教育标准化学校标准》；
- （24）《云浮市城市规划技术管理规定》（2018）；

(25) 国家、省、市其他有关的法律、法规及规范性文件。

(二) 相关规划、政策文件

(1) 中共中央国务院《关于加快推进生态文明建设的意见》;

(2) 中共中央国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》;

(3) 中共广东省委 广东省人民政府《关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》;

(4) 云浮市委 云浮市人民政府《关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》;

(5) 中国共产党云浮市第六次代表大会工作报告;

(6) 《云浮市城市总体规划(2012-2020)》;

(7) 《云浮市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》;

(8) 《云浮市土地利用总体规划(2006-2020年)调整完善方案》;

(9) 《云浮市中心城区“十三五”近期建设规划(2016-2020年)》;

(10) 《云浮市中心城区扩容提质建设规划(2014-2020)》;

(11) 《云浮市中心城区消防专项规划(2016—2030年)》;

(12) 《云浮新区发展总体规划(2013-2030年)》;

(13) 《云浮西江新城分区规划(2016-2030年)》(评审稿);

(14) 《云浮西江新城水系规划》(征求意见稿);

(15) 《云浮西江新城电网专项规划(2013-2030年)》;

(16) 其他相关专项规划及政策文件。

第二条 规划范围

本规划范围以水景中轴线为界分为东西两个部分,规划总用地面积为 13.6km²。其中水景中轴线以西部分北至西江,南至广盛路,东至云祥大道,西至云浮大道,规划面积为 5.5km²;水景中轴线以东部分北至西江,南至广盛路,东至云信大道,西至云都大道,规划面积为 8.1km²。

第三条 规划生效日期

本规划经云浮市人民政府批准后,自公布之日起开始实施。

第二章 管理规定性要求

第四条 地块合并与细分

本规划按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）进行地块划分和用地性质分类，同一用地性质地块可合并或者细分进行开发建设。规划所确定的地块界线并不代表实际开发的用地红线范围，在地块开发建设中可依据实际情况对地块进行细分或合并。

第五条 远景发展用地

在不占用永久基本农田，以及不突破城市总体规划/近期建设规划强制性内容的前提下，对目前均不符合土地利用总体规划、近期建设规划的，但地形许可，方便连片开发的用地，控规作为远景发展用地控制。

第六条 土地使用性质

依据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）进行地块划分和用地性质分类，规划区内共涉及城市建设用地包括 10 大类、24 中类和 5 小类。

（一）规划所确定的土地用途是对未来土地使用的控制与引导，在土地开发建设过程中，土地使用性质及用地规模必须符合本管理文本和管理图则的规定。

（二）现状已建设合法地块、以及已办理规划报批但尚未建设的地块，其使用性质与本规划规定的使用性质不符的，在符合消防、环保、卫生、交通等有关规定的前提下，可继续保持其现有使用功能，但用地进行改造或重建时，应按照规划规定调整用地性质。

（三）因发展需要，对本规划确定的土地使用性质做出调整时，必须按照法定程序报批。土地使用性质变更应有利于环境改善和提高公共设施服务水平，并不得影响周边地块土地和建筑的正常使用。

（四）土地使用性质的变更，宜在同类别范围内调整；变更应同时符合用地

与建筑相容性的规定；变更解释文件应附在本管理文件内（包括审批文件、变更说明及相应的图纸）。

（五）建筑的改建、扩建和新建，其使用性质应与所在地块的土地使用性质相符。

第七条 土地使用强度控制指标

（一）本规划采用容积率、建筑密度、绿地率作为土地使用强度控制指标。

（1）容积率：规划地块内各类建筑总面积与地块面积之比，控制其上限值（特别注明的除外），本规划确定的容积率为地块净容积率。

（2）建筑密度：规划地块内各类建筑基底占地面积与地块面积之比，控制其上限值（特别注明的除外），本规划确定的建筑密度为地块净建筑密度。

（3）绿地率：规划地块内绿地面积与地块面积之比，控制其下限值。

（4）建筑限高：规划地块内建筑物地面部分的最大高度限制值，以上限控制。

（二）规划实施过程中，遇到以下特殊情况时，土地开发项目及建设总量应保持不变：

（1）对图则确定的地块进行合并开发的：

（2）对图则确定的地块进行细分开发的。

（三）本控规地块控制指标与规划批复前已核发设计条件不一致时，以原地块核发的设计条件为准。

第八条 道路红线控制

（一）本规划确定的道路用地范围，可能在详细设计时略有修改，但须报城乡规划主管部门批准。

（二）本规划确定的支路，可结合地块出让实际情况进行调整，但不得取消。

（三）虚线表达的道路的红线，可结合实际情况对线型进行优化。

第九条 公共服务与市政公用设施

（一）规划配套设施是为规划区服务必不可少的基本设施，不得随意减小数量或压缩规模。

（二）管理图则所确定的公共配套设施及市政设施（表 2-1、表 2-2），若安排在土地使用权已出让的地块内，政府可根据有关法规的规定，在有需要的时候依法收回土地使用权，并对拥有土地使用权的单位或个人给予补偿。

（三）管理图则中配套设施依据本区的人口规模综合确定，当实际人口规模超过规划人口一定限度时，应对图则进行必要的修改。

表 2-1 公共服务设施一览表

设施类别	项目名称	数量		规模（m ² /处）	所在地块号		备注
		总量	规划增加		现状保留	规划	
行政办公设施	社区服务中心	6	6	--	--	XJA-07-02、XJE-01-02、XJE-04-04、XJE-06-01、XJE-07-01、XJE-09-35	非独立用地
文化设施	文化活动中心 1	2	2	38792	--	XJA-07-01	独立占地
	文化活动中心 2			19041	--	XJE-04-01	独立占地
	文化活动的站	7	7	400-600	--	XJA-07-08、XJE-01-02、XJE-04-04、XJE-04-12、XJE-05-02、XJE-07-01、XJE-09-35	非独立用地
教育设施	高级中学 1	2	2	54776	--	XJA-07-05	独立占地
	高级中学 2			30380	--	XJE-03-09	独立占地
	九年一贯制学校	1	1	36229	--	XJA-07-03	独立占地
	初级中学 1	2	1	26740	--	XJE-03-08	独立占地
	杨柳中学			39223	XJE-02-11	--	独立占地
	杨柳中心小学	4	3	13971	XJE-02-10	--	独立占地
	小学 1			16560	--	XJE-01-10	独立占地
	小学 2			23350	--	XJE-01-10	独立占地
	小学 3			19431	--	XJA-01-04	独立占地
体育设施	综合体育中心	1	1	149349	--	XJE-08-11	独立占地
	居民健身设施	7	7	--	--	XJA-02-10、XJA-06-03、XJA-07-06、XJE-01-05、XJE-04-12、XJE-07-03、XJE-09-37	非独立占地
医疗卫生设施	综合医院	1	1	82945	--	XJE-04-02	独立用地
	卫生站	7	7	500	--	XJA-06-05、XJA-07-04、XJE-03-04、XJE-04-04、	非独立用地

设施类别	项目名称	数量		规模（m ² /处）	所在地块号		备注
		总量	规划增加		现状保留	规划	
						XJE-06-01、XJE-07-03、XJE-09-30	
商业服务业设施	农贸（肉菜）市场	3	3	--	--	XJA-04-07、XJE-04-04、XJE-06-01	非独立用地

表 2-2 市政公用设施一览表

设施类别	项目名称	数量		规模（m ² /处）	所在地块号		备注
		总量	规划增加		现状保留	规划	
供应设施	配电房	57	57	--	--	XJA-01-02、XJA-01-04、XJA-02-09、XJA-02-11、XJA-02-12、XJA-03-07、XJA-04-07、XJA-06-03、XJA-06-05、XJA-07-01、XJA-07-03、XJA-07-05、XJA-07-06、XJA-07-07、XJA-07-08、XJA-07-09、XJA-07-10、XJA-07-11、XJE-01-02、XJE-01-06、XJE-01-07、XJE-01-11、XJE-01-12、XJE-02-05、XJE-02-07、XJE-02-11、XJE-02-13、XJE-03-01、XJE-03-04、XJE-03-09、XJE-04-01、XJE-04-03、XJE-04-06、XJE-04-08、XJE-04-12、XJE-05-01、XJE-05-02、XJE-06-01、XJE-06-06、XJE-07-01、XJE-07-02XJE-07-03、XJE-07-09、XJE-08-01、XJE-08-06、XJE-08-11、XJE-09-10、XJE-09-12、XJE-09-16、XJE-09-19、XJE-09-22、XJE-09-24、XJE-09-29、XJE-09-30、XJE-09-35、XJE-09-36、XJE-09-37	非独立占地
	10kV 开关站	15	15	--	--	XJA-01-04、XJA-02-10、XJA-07-03、XJA-07-09、XJA-07-11、XJE-01-12、XJE-02-07、XJE-03-04、XJE-04-06、XJE-04-12、XJE-05-01、XJE-07-09、XJE-09-19、XJE-09-29、XJE-09-37	非独立占地
环卫设施	污水处理厂	1	1	21119	--	XJA-05-02	独立占地
	公共厕所	20	20	--	--	XJA-06-05、XJA-07-02、XJA-07-07、XJA-07-08、XJE-01-02、XJE-01-05、XJE-01-12、XJE-02-07、XJE-03-04、XJE-04-03、XJE-04-04、XJE-04-12、XJE-05-02、XJE-06-01、XJE-07-01、XJE-07-02、XJE-07-09、XJE-08-11、XJE-09-19、XJE-09-35、XJE-09-37	非独立占地
	垃圾收集站	20	20	--	--	XJA-02-10、XJA-06-03、XJA-06-05、XJA-07-06、XJA-07-08、XJE-01-02、XJE-01-12、XJE-02-05、XJE-03-04、XJE-04-03、XJE-04-06、XJE-04-12、XJE-05-02、XJE-06-06、XJE-07-01、XJE-07-02、XJE-07-09、XJE-08-11、XJE-09-19、XJE-09-35、XJE-09-37	非独立占地

设施类别	项目名称	数量		规模 (m ² /处)	所在地块号		备注
		总量	规划增加		现状保留	规划	
	垃圾转运站	1	1	--	--	XJA-05-02	与污水处理厂合设
邮政设施	邮政所	2	2	--	--	XJA-07-07、XJE-02-07	非独立用地
消防设施	消防站	2	2	15559	--	XJA-05-04	独立用地
				5554	--	XJE-03-03	独立用地

第三章 管理规则

第一节 地块划分

第十条 管理体系

按照“分区-规划管理单元-地块”的三级控制体系进行地块划分、编码及管理。

第十一条 管理单元划分与编码

规划区共划分为 17 个规划管理单元，管理单元代码分别为 XJA-01、XJA-02、XJA-03、XJA-04、XJA-05、XJA-06、XJA-07、XJE-01、XJE-02、XJE-03、XJE-04、XJE-05、XJE-06、XJE-07、XJE-08、XJE-09、XJE-10。其中“XJA、XJE”代表西江新城分区规划中的片区划分代码，后面数字代表具体的单元序号。

第十二条 地块划分与编码

在规划管理单元划分的基础上，按照从上到下、从左到右的原则，采用三级编码办法进行划分，即“分区+规划管理单元代码+地块代码”，如“XJA-01-01”。规划区共划分为 220 个地块。

第二节 土地使用性质

第十三条 土地使用性质兼容性管制

为提高地块开发建设的适应性，规划用地兼容性分为三类，分别为最相容用地、不相容用地和有条件相容用地（由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定），具体按照《云浮市城市规划技术管理规定》执行。

第十四条 土地混合使用的管制

(一) 居住用地, 主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的 70%。

(二) 商业用地, 主导用途的建筑面积(或各项主导用途的建筑面积之和)不宜低于 70%。

(三) 普通工业用地, 主导用途的建筑面积(或各项主导用途的建筑面积之和)不宜低于总建筑面积的 70%。

(四) 仓储用地, 主导用途的建筑面积不宜低于总建筑面积的 85%。物流用地, 主导用途的建筑面积(或各项主导用途的建筑面积之和)不宜低于总建筑面积的 60%。

(五) 绿地与广场, 在满足水利、安全、卫生和公共性要求的情况下, 可结合绿化与广场用地设置适量的地下社会停车场(库)。除园林建筑、绿化生产管理的少量建筑物、构筑物等必要的设施外, 公园绿地与广场用地内可设置占地不大于 2.5% 的商业文娱建筑。

第十五条 地块用地性质调整程序

本规划按照以下规定进行地块用地性质管理。

(一) 相容用地间的用地性质调整报云浮市城乡规划主管部门批准后进行调整;

(二) 有条件相容用地间的用地性质调整必须按有关规定的程序进行调整;

(三) 不相容用地间的用地性质调整必须依法定程序对控制性详细规划进行修改。

第十六条 现状用地的管制

现有合法的建设用地与规划规定的用途不符的, 在符合消防、环保、卫生、交通等有关规定的前提下, 原则上可继续保持其现有的使用功能; 需要进行改造与重建时, 其土地利用必须与规划规定的用途相符。

第三节 土地开发强度

第十七条 土地使用强度分区

从塑造整体协调统一的景观风貌和空间形态出发，同时考虑充分发挥区位优势良好地段的土地开发效益，规划区的土地使用强度控制总体上遵循中部局部地段高、从南到北、从中心向外围逐步降低的原则。

（一）中高强度开发区：东西两侧的服务中心以及沿广盛路高速公路出口沿线地区；

（二）低强度开发区：滨江一带、明镜湖环湖区域以及区内保留连片的山体周边。

第十八条 开发强度指标控制

规划区各地块关于容积率、建筑密度、绿地率和建筑限高 4 个指标的控制详见附表 2（地块指标控制一览表）规定所示。

（一）对保留的村庄居住用地，原则上按照 1.2 的容积率进行控制，如今后进行整体改造时，则参照三旧改造规划做法，单独编制地块改造单元控制性详细规划。

（二）工业用地的容积率原则上按下限 1.0 控制，不设上限。如生产工艺有特殊要求的，则按照国土资源部关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知（国土资发〔2008〕24 号）中的“容积率控制指标”执行。

（三）供水用地、供电用地、供燃气用地、供热用地、通信用地、排水用地、环卫用地、消防用地等公益性市政基础设施的控制指标，本规划不予具体确定，统一用“—”表示，城乡规划主管部门核发规划设计条件时，按照《云浮市城市规划技术管理规定》和行业主管部门的相关标准等要求确定。

第四节 道路交通管制

第十九条 道路系统管制

规划区道路划分为四个等级，包括城市快速路、主干路、城市次干路和城市支路。

（一）城市快速路。

规划落实城市总体规划确定的云浮大道快速路，在规划区段道路红线宽度为 28m。

（二）城市主干路。

规划的城市主干道包括丰盛路、广盛路、云祥大道、云泰大道、云都大道、云信大道（远景控制）。道路红线宽度控制为 60、50、40、35m，设计车速 40-80km/h。

（三）城市次干路。

规划的城市次干路包括三合南路、紫薇路、紫荆路、合掌路、三合路、红棉路等。道路红线宽度控制为 30、26m，设计车速 30-40km/h。

（四）城市支路。

规划的城市支路道路红线宽度控制为 26、20、19、18、12m，设计车速 20-30km/h。

第二十条 道路断面控制

道路横断面设计遵循“以人为本”理念，节约土地资源，与道路等级、功能相匹配，保证车辆和行人交通的安全和畅通；满足路面排水、绿化种植、地面杆线、地下各类管线等市政基础设施布置的工程技术要求；尽量满足城市道路绿化率的要求，减少由于交通运输所产生的噪声、灰尘与废气对周围环境和行人的影响，实现绿色交通；与道路两侧建筑性质和沿线地形相协调。

表 3-1 道路断面形式控制表

道路等级	道路名称	道路宽度 (m)	道路断面划分	双向车道数
城市快速路	云浮大道	28	4.0+1.5+3.5+3.5+0.5+2.0+0.5+3.5+3.5+1.5+4.0	4
城市主干道	丰盛路	40	5.5+0.5+3.75+3.75+3.5+0.5+5.0+0.5+3.5+3.75+3.75+0.5+5.5	6
	广盛路	35/40	西段 35m: 6.0+0.25+3.75+3.5+3.5+0.25+0.25+3.5+3.75+0.25+6.0; 东段 40m: 5.5+0.5+3.75+3.75+3.5+0.5+5.0+0.5+3.5+3.75+3.75+0.5+5.5	6
	云祥大道	60	7+3.5+3+0.5+3.5+3.75+3.5+3.25+0.5+3.0+0.5+3.25+3.5+3.75+3.5+0.5+3+3.5+7	8
	云泰大道	40	5.5+0.5+3.75+3.75+3.5+0.5+5.0+0.5+3.5+3.75+3.75+0.5+5.5	6
	云都大道	40	5.5+0.5+3.75+3.75+3.5+0.5+5.0+0.5+3.5+3.75+3.75+0.5+5.5	6
	云信大道 (远景控制)	50	6.0+5.0+0.5+3.75+3.5+3.5+0.5+4.5+0.5+3.5+3.5+3.75+0.5+5.0+6.0	6
城市次干道	三合南路	30	5.75+0.25+3.75+3.5+0.25+3.0+0.25+3.5+3.75+0.25+5.75	4
	紫薇路	30/26	5.75+0.25+3.75+3.5+0.25+3.0+0.25+3.5+3.75+0.25+5.75; 5.25+0.25+3.75+3.5+0.25+0.25+3.5+3.75+0.25+5.25	4
	紫荆路	30	5.75+0.25+3.75+3.5+0.25+3.0+0.25+3.5+3.75+0.25+5.75	4
	合掌路	26	5.25+0.25+3.75+3.5+0.25+0.25+3.5+3.75+0.25+5.25	4
	三合路	30	5.75+0.25+3.75+3.5+0.25+3.0+0.25+3.5+3.75+0.25+5.75	4
	红棉路	30	5.75+0.25+3.75+3.5+0.25+3.0+0.25+3.5+3.75+0.25+5.75	4
城市支路	---	26	5.25+0.25+3.75+3.5+0.25+0.25+3.5+3.75+0.25+5.25	4
		20	3.0+0.25+3.25+3.25+0.25+0.25+3.25+3.25+0.25+3.0	4
		19	5.75+0.25+3.25+0.25+0.25+3.25+0.25+5.75	2
		18	5.25+0.25+3.25+0.25+0.25+3.25+0.25+5.25	2
		12	2.25+0.25+3.25+0.25+0.25+3.25+0.25+2.25	2

第二十一条 道路交叉口控制

（一）依据道路交叉路口规模和道路设计车速设计，道路交叉口转弯半径按

照表 3-2 进行控制。

表 3-2 道路交叉口转弯半径控制一览表

道路等级	快速路	主干道	次干道	支路
快速路	40	35	25	20
主干道	-	30	20	15
次干道	-	-	15	12
支路	-	-	-	8

（二）平面交叉口的进口应设展宽段，并增加车道数，每条车道宽为 3.5m。当路段单向三车道时，进口道至少四车道；当路段单向两车道或双向 3 车道时，进口道至少三车道；当路段单向一车道时，进口道至少两车道。其展宽段的长度，在交叉口进口道外侧自缘石半径的端点向后展宽 50-80m。

（三）平面交叉口出口道展宽段的宽度可根据交通流量决定或与进口道展宽段相同，出口展宽段的长度在出口道外侧自缘石半径的端点向前延伸 30-60m。出口道车道条数不宜少于进口道直行车道条数。而当出口道车道条数达到三条时，可考虑不展宽。

（四）主干路与主干路、主干路与次干路之间的交叉口应增设渠化右转车道；次干路与次干路交叉口可根据交通流量决定是否增设渠化车道。

（五）城市支路与干道交叉口宜限制为右进右出，减少对城市干道交通的影响。

第二十二条 停车控制

（一）规划形成以建筑物配建停车场为主体、公共停车场为辅助、灵活高效的路边停车场为有效补充的停车设施格局。

（1）结合道路红线宽度控制利用次干路、支路布置一部分路边停车泊位，方便车辆停放及缓解停车泊位不足的问题。

（2）实行严格的建筑物配建停车场制度，以长远解决停车问题。

（3）利用“互联网+”等互联网技术，逐步推进住宅小区、办公场所等区域

实现共享停车，提高停车场利用效率。

（4）鼓励推行立体停车楼、机械式停车场建设。

（5）《地块指标控制一览表》及管理图则中的泊位表示地块配建标准停车泊位的参考值，规划地块内的具体停车泊位数量应在符合《云浮市城市规划技术管理规定》的要求。

（二）停车入口和建筑辅助设施。

根据道路的等级，为保障道路的交通疏散与运输能力，以及保障部分次干路的景观性，限制主干路以及部分重要次干路上设置停车入口。

停车入口应尽量在允许的次干路以及支路上布置，禁止在机动车禁止线控制范围内设置停车场出入口，具体要求如下：

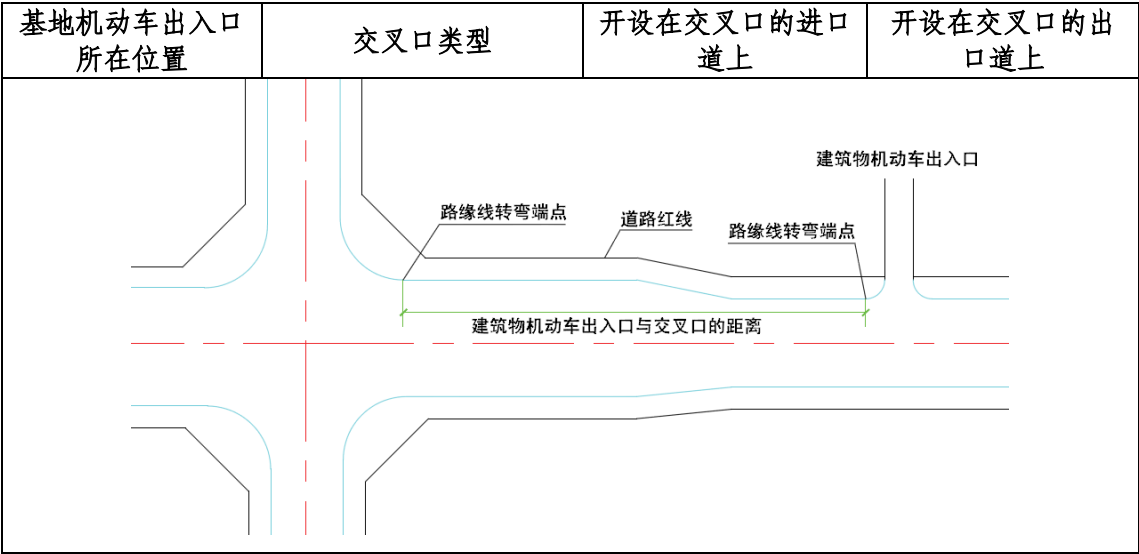
（1）地下停车场出入口应结合建筑考虑进行入口区域道路展宽，减少出入车辆造成的交通堵塞。

（2）地面公共停车场入口因停车量较大，应考虑设计两个及以上停车出入口，并实行出口与入口分离。

（3）地块机动车出入口距道路交叉口的距离，应满足表 3-3 的要求。

表 3-3 建设用地机动车出入口距道路交叉口的最小距离表

基地机动车出入口 所在位置	交叉口类型	开设在交叉口的进口 道上	开设在交叉口的出口 道上
主干路上	各类交叉口	100m	80m
次干路上	各类交叉口	80m	70m
支路上	支路与主次干路交叉	50m	30m
	支路与支路交叉	30m	30m
注：1. 当条件限制又必须设置时，基地机动车出入口应设置在距交叉口的最远端。			
2. 距离均从交叉口路缘线转弯端点起到地块机动车出入口路缘线转弯端点计起。详见下图。			



（三）道路停车。

根据临时停车及短时间停车需要，设计部分道路两侧临时停车带，路边停车规划泊位设置准则如下：

- （1）主干路及交通量较大的次干路，支路，不宜设置路边停车泊位。
- （2）对社会开放的大型路外停车场服务半径范围内，设置的路边停车泊位必须与路外停车管理相协调，采取相应的路边停车管理措施。
- （3）双向道路宽度（减去绿化带宽度）大于等于 12m 的允许双侧停车，少于 12m 大于等于 8m 的允许单侧停车（不包括含绿化带的道路），少于 8m 的禁止停车。

第二十三条 公共交通控制

- （1）公交站平均站距控制在 500m 左右。
- （2）在交叉口附近设置公交站时，一般设在过交叉口 50m 以外处。在车辆较多的主干路上，宜设在 100m 以外处。
- （3）在路段上设置公交站时，上、下行对称的站点宜在道路平面上错开，即叉位设站，其错开距离不小于 50m。主干路上，机动车道宽度大于或等于 22m 时也可不错开。
- （4）主干路和次干路上，公交站不应占用车行道，应采用港湾式布置，港湾式停靠站长度应至少有两个车位，当设公交专用道，不需设置港湾式停靠站。其

他道路上的公交停靠站，原则上采用路边停靠站形式，不必设港湾式。

(5) 标准的港湾式停靠站设计基于满足长度为 12m 的公共车辆安全驶入和驶出，并平行停靠于路缘石边所需长度的要求。

第二十四条 人行天桥导控

属于下列情况之一时，宜设置人行天桥或地道：

(1) 横过交叉口的一个路口的步行人流量大于 5000 人次/小时，且同时进入该路口的当量小汽车交通量大于 1200 辆/小时。

(2) 通过环形交叉口的步行人流总量达 18000 人次/小时，且同时进入环形交叉的当量小汽车交通量达到 2000 辆/小时。

(3) 行人横过城市快速路时。

(4) 铁路与城市道路相交道口，因列车通过一次阻塞步行人流超过 1000 人次或道口关闭的时间超过 15 分钟时。

在商业区、交通枢纽等人车密集地点，宜结合建筑物内部人行通道设置连续的立体过街设施，形成地下或空中人行连廊，构建联系空中、地面、地下一体化的步行通道。

第五节 绿地及公共开放空间管制

第二十五条 公共开放空间系统设计的原则

(1) 规划确定的各项公园、广场、绿地、人行步道等公共与开放空间，其数量和面积原则上只能增加，不能减少。

(2) 规划区内各项公园、广场、绿地、人行步道等公共开放空间的设计（包含使用性质、绿化覆盖率、植栽种类与数量等），应符合当地技术标准的规定。

第六节 配套设施的管制

第二十六条 配套设施的设置原则

为整个规划区服务的基本设施，原则上不得减少数量或压缩用地规模，确需作出改变的，应在不违反法定文件规定的前提下，取得该设施所属行业主管部门的正式认定；与相邻规划区内的配套设施有冲突时，可在更大区域内调整。

第二十七条 配套设施的修订

规划区实际人口超过或少于规划预测时，在不违反法定文件规定的前提下须对规划区内的配套设施进行修订，修订原则应与实际人口规模相适应。

第二十八条 配套设施的布置与建设

（一）原则上居住用地与公共服务设施用地不得混杂，公共设施的布局宜采用相对集中与适当分散相结合的方式。

（二）公厕、垃圾站、变电站等配套设施与周边相邻生活性建筑的最小间距应参照相关行业规范的规定。

（三）为规划区配套建设的公共服务设施，必须与规划区同步规划、同步建设、同时投入使用。

（四）基于与相邻规划区相协调的考虑，政府保留在相邻地块之间敷设公共市政管线的权利。

（五）配套设施的建设规模应同时满足相应规范的要求。

第二十九条 公共服务设施调整规定

基于以下两种情况，可由业主或规划主管部门提出书面申请及调整方案，经规划行政主管部门审批通过后，报规委员会备案。

属于同一个土地使用权所有者的相邻地块内配套公共和市政设施的位置调整，且调整后仍能满足有关技术规划要求；公共和市政设施在同一个管理单元内部的位置调整，且调整后仍能满足有关技术规范要求。

第七节 建筑物管制

第三十条 建筑后退控制

为塑造整体的空间特色和景观特色，结合相关规范的要求，对建筑后退空间进行控制。建筑后退线控制为最低控制要求，本次建筑后退控制线主要包括道路后退线控制、地块与地块之间的后退红线控制。

(一) 道路后退控制。

建筑物应该后退道路红线一定距离，形成舒适的道路空间，同时可在退线区域内形成多种可能性的城市公共活动或者绿化空间。

(1) 沿城市道路两侧新建、改建建筑，除经批准的详细规划另有规定外，沿江路建筑退缩不小于 10m、云祥大道和云浮大道建筑退缩不小于 15m、广盛路建筑退缩不小于 20m，其他道路建筑退让道路红线的距离不得小于表 3-4 所列值。

表 3-4 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——道路红线宽度，单位：m。

(2) 道路交叉口四周的建筑后退道路红线的距离不得小于表 3-5 所列值。

表 3-5 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	$D < 20$	$20 \leq D < 40$	$D \geq 40$
$D < 20$	10	15	15
$20 \leq D < 40$	15	20	20
$D \geq 40$	15	20	25

注：D——道路红线宽度，单位：m；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。

（3）高层建筑后退道路红线距离按照《云浮市城市规划技术管理规定》要求执行。

（4）在规定的后退道路红线距离内，不得设置任何建筑物，也不允许建筑突出物，包括台阶、平台、窗台、及地下建筑及建筑基础等。雨篷、招牌、灯饰等经城乡规划主管部门批准可外挑，但其离室外地面的净空高度不得小于 3.5m。

（5）新建影剧院、游乐场、体育馆、展览馆、大型商场等有大量人流、车流集散的多、低层建筑（含高层建筑裙房）其面临城市道路的主要出入口后退道路红线不宜少于 10m。应增设集散广场，并应留出临时停车或回车场地。其增加的退让距离，按规模大小由城乡规划主管部门批准确定。

（二）地块与地块之间的后退红线控制。

为了营造城市整体有序的空间效果，使地块与地块之间建筑留有一定的距离以提供如消防、市政管网布置等功能性和生活休闲类空间，地块与地块之间的退线不宜小于 3m。

第三十一条 建筑物间距的管制

各类建筑工程之间的距应符合《云浮市城市规划技术管理规定》。

第三十二条 建筑物体量的管制

（一）临西江一线建筑高度控制

西江沿岸建筑高度控制：临西江外堤 100 米以内，建筑高度控制不高于 40 米。

（二）临湖面、河涌等水系的建筑高度控制

临水地区建筑高度应向湖面、河涌等水系方向依次递减，减少建筑对水面的压迫。

（三）建筑面宽控制

建筑物最大面宽的控制应符合《云浮市城市规划技术管理规定》。

第三十三条 建筑物造型的管制

（一）商业建筑

总体意向：通常与高层商务楼结合，商业裙房与高层建筑协调，符合大型商业的需要，裙房造型可富有变化，但在建筑退界、裙房高度、材质的方面统一。

商业中心：主入口处留出开敞空间，风格与主体建筑统一。若立面实墙多，可考虑具有当地特色的装饰风格。

休闲商业街：可结合周边环境和地方特色，强调整体风格的一致性，营造温馨、令人舒适的气氛。提供可供开展各种活动的，灵活有趣的户外空间。

（二）居住建筑

总体意向：总体风格简洁现代，通过色彩、材质塑造出具有岭南特色的人文居住环境。

商住混合住宅：风格更加硬朗现代化，突出商业和居住结合的特质。

高层住宅：总体风格简洁现代，结合周边景观环境统一设计。

多层住宅：可运用传统住宅元素，如坡屋顶，外立面采用淡雅的色彩。

（三）行政办公建筑

现代而简洁，利用实墙与玻璃材质的有机结合，塑造庄重大方、具有感染力的造型。

第三十四条 建筑物色彩的管制

建筑要求塑造清新、典雅的色彩风格。取样云浮市青山、碧水、蓝天的自然环境的色彩特征，主色调总体上以清新淡雅的浅色调主。

（一）商业建筑。

宜采用现代感强烈、明快的色调，营造丰富多彩、繁华热烈的空间气氛，并可通过不同建筑之间细部色彩的统一达到与环境相协调的效果，可适当采用纯度比较高的颜色，增强其公共性与标识性，但应避免对周围环境形成视觉干扰和光污染。

（二）居住建筑。

整体住宅色调应偏向暖灰，不应有过分明艳的色彩，总体色彩以暖色为主，可局部选用彩度较高的颜色，坡屋顶色彩纯度不宜太高；靠近自然生态廊道及河道的中低层住宅建筑鼓励使用和环境相融的原生或仿原生材料，如木质或石头。

（三）行政办公建筑。

城市行政文化公共建筑的主色调以浅蓝色和浅灰色为主，从而呼应城市特色。

第三十五条 建筑物附设招牌广告的管制

（一）广告设施主要设置在商业功能区内，居住区内限制设置，公共设施禁止常设商业广告。

（二）原则上禁止在建筑物顶部设置广告牌，商店标志除外，但要控制尺寸大小。

（三）在建筑低层部分可灵活设置多样化的广告，配合灯光设计，营造活跃的商业空间。

（四）广告物不能遮挡建筑物的采光通风，原则上不在窗间墙设广告。

第三十六条 建筑物围墙的管制

（一）围墙建设须经城乡规划主管部门批准，满足退让道路红线、立交、河涌等各项退让要求，不得凸入退让距离范围之内。

（二）对社会公众开放的大、中型公共建筑，原则上不得临街修建围墙，应以花台，绿篱等进行隔离，确需修建围墙的，应采用通透形式，高度不得超过2.2米。

（三）学校、幼儿园、医院、住宅区和一般工业厂区等临街围墙，宜采用通透形式，高度不得超过2.2米。

（四）围墙退让道路红线距离应满足本规定第二十九条建筑退让控制要求，围墙与道路红线之间应设置绿化带。

（五）建筑工地可以修建临时围墙，其临街部分应进行美化处理。临时围墙不应占用人行道设置，施工结束应当无条件拆除。

附表 1 规划用地兼容性控制表

兼容用地类型		二类居住	三类居住	行政办公	文化设施	教育科研	体育用地	医疗卫生	社会福利	商业用地	商务用地	娱乐康体	公用设施 营业网点	其他服务设施	一类工业	二类工业	三类工业	物流仓储	城市道路	交通场站	公用设施	公园绿地	防护绿地	广场用地
规划用地类型		R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1	B2	B3	B4	B9	M1	M2	M3	W	S1	S4	U	G1	G2	G3
二类居住	R2	●	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	×	△	△	△	△	×
三类居住	R3	△	●	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	△	△	△	△	△
行政办公	A1	△	△	●	△	△	×	△	△	△	△	×	△	△	×	×	×	×	×	△	×	△	×	△
文化设施	A2	△	△	△	●	△	△	×	△	△	△	△	△	△	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△
教育科研	A3	△	△	△	△	●	×	×	△	△	△	×	△	△	×	×	×	×	×	△	×	△	×	×
体育用地	A4	△	△	×	△	×	●	×	×	×	×	△	△	△	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△
医疗卫生	A5	△	△	△	×	×	×	●	△	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	△	△	×
社会福利	A6	×	×	△	△	△	△	△	●	×	×	×	×	△	△	×	×	×	×	△	△	△	×	×
商业用地	B1	△	△	△	△	△	×	×	×	●	△	△	△	△	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△
商务用地	B2	△	△	△	△	△	×	×	×	△	●	△	△	△	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△
娱乐康体	B3	△	△	×	△	×	△	×	×	△	△	●	△	△	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△
公用设施 营业网点	B4	△	△	△	△	△	△	×	×	△	△	△	●	△	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△
其他服务设施	B9	△	△	△	△	△	△	×	×	△	△	△	△	●	×	×	×	×	×	△	△	△	×	△

规划用地类型	兼容用地类型	二类居住	三类居住	行政办公	文化设施	教育科研	体育用地	医疗卫生	社会福利	商业用地	商务用地	娱乐康体	公营网点	其他服务设施	一类工业	二类工业	三类工业	物流仓储	城市道路	交通场站	公用设施	公园绿地	防护绿地	广场用地
		R2	R3	A1	A2	A3	A4	A5	A6	B1	B2	B3	B4	B9	M1	M2	M3	W	S1	S4	U	G1	G2	G3
一类工业	M1	×	△	△	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	●	×	×	△	×	△	△	△	△	×
二类工业	M2	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	△	●	×	△	×	△	△	△	△	×
三类工业	M3	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	●	×	×	×	×	×	×	×
物流仓储	W	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	△	△	×	●	×	△	△	△	△	×
城市道路	S1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	△	×	△	×	△
交通场站	S4	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	△	△	×	△
公用设施	U	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×
公园绿地	G1	×	×	×	△	×	△	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	●	×	△
防护绿地	G2	×	×	×	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	△	△	×	●	×
广场用地	G3	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	×	×	×	×	×	×	×	△	×	×	△	×	●
注：● 最相容，× 不相容，△ 由城乡规划主管部门根据具体条件和规划要求确定																								

附表 2 地块指标控制一览表

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面以上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJA—01—01	E2	农林用地(林地)	278233	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—02	U1	供应设施用地	217820	—	—	—	—	—	—	配电房	—	—	—
XJA—01—03	—	远景发展用地	7548	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—04	A33	中小学用地	19431	1.0	19431	30	35	40	小学(30班)	配电房、10kV 开关站	—	1.5 车位/100 师生	—
XJA—01—05	G1	公园绿地	13212	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—06	G1	公园绿地	1795	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—07	E1	水域	3283	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—08	—	远景发展用地	117145	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—09	—	远景发展用地	55322	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—10	E2	农林用地(林地)	137044	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—11	E2	农林用地(农田)	81475	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—12	E1	水域	16301	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—13	E2	农林用地(农田)	61608	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—14	—	远景发展用地	5161	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—15	E1	水域	6137	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—16	—	远景发展用地	13105	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—17	E2	农林用地(农田)	23839	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—18	—	远景发展用地	6331	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—19	G1	公园绿地	746	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—20	U2	环境设施用地	1325	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—21	E1	水域	5475	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—01—22	E2	农林用地(农田)	26264	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—01	—	远景发展用地	91886	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—02	E2	农林用地(生态湿地)	143550	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—03	H23	港口用地	6113	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面以上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJA—02—04	—	远景发展用地	19999	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—05	E2	农林用地(生态湿地)	24409	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—06	E1	水域	10165	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—07	E2	农林用地(生态湿地)	41730	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—08	G1	公园绿地	18967	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—09	S42	社会停车场用地	11920	3.0	35760	60	15	40	—	配电房	社会停车场	—	—
XJA—02—10	R2H14	村庄居住用地	23677	1.2	28413	40	30	30	居民健身场所	垃圾收集站、10kV 开关站	—	1 车位/户	—
XJA—02—11	W1	一类物流仓储用地	37175	≥ 1.0 且 ≤ 3.0	111526	30-60	20	40	—	配电房	—	223	—
XJA—02—12	G1	公园绿地	2186	—	—	—	—	—	—	配电房	—	—	—
XJA—02—13	G1	公园绿地	17912	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—14	E1	水域	26910	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—02—15	—	远景发展用地	56336	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—03—01	E2	农林用地(林地)	23352	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—03—02	E1	水域	21675	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—03—03	E2	农林用地(林地)	547978	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—03—04	—	远景发展用地	33351	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—03—05	—	远景发展用地	2305	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—03—06	R2H14	村庄居住用地	5288	1.2	6345	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJA—03—07	R2H14	村庄居住用地	33518	1.2	40221	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJA—03—08	—	远景发展用地	9815	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—01	—	远景发展用地	1592	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—02	E1	水域	11965	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—03	—	远景发展用地	64911	—	—	—	—	—	—	污水泵站	—	—	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面以上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJA—04—04	E2	农林用地（林地）	216651	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—05	—	远景发展用地	70568	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—06	R2	二类居住用地	16787	1.8	30216	30	30	40	—	—	—	161	—
XJA—04—07	B1	商业用地	5434	2.8	15215	45	30	60	肉菜市场	配电房	—	152	—
XJA—04—08	S42	社会停车场用地	4916	3.0	14747	60	15	40	—	—	社会停车场	—	—
XJA—04—09	S41	公共交通站场用地	4035	—	—	—	—	—	—	—	公交首末站	—	—
XJA—04—10	G1	公园绿地	8971	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—11	E1	水域	168030	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—12	E2	农林用地（林地）	67354	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—04—13	—	远景发展用地	93635	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—05—01	—	远景发展用地	2158	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—05—02	U2	环境设施用地	21119	—	—	—	—	—	—	污水处理厂、垃圾转运站	—	—	—
XJA—05—03	G1	公园绿地	10756	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—05—04	U3	安全设施用地	15559	—	—	—	—	—	—	消防站	—	—	—
XJA—05—05	—	远景发展用地	81185	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—05—06	E1	水域	33284	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—05—07	—	远景发展用地	56354	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—06—01	—	远景发展用地	47496	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—06—02	E2	农林用地（林地）	616374	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—06—03	R2	二类居住用地	35481	1.8	63866	30	30	40	居民健身场所	配电房、垃圾收集站	—	341	—
XJA—06—04	—	远景发展用地	33629	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—06—05	R2	二类居住用地	53028	1.8	95450	30	30	40	幼儿园、卫生站	垃圾收集站、公共厕所、	—	509	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面以上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
										配电房			
XJA—06—06	—	远景发展用地	22867	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—06—07	—	远景发展用地	89287	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—06—08	—	远景发展用地	37222	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—07—01	A2	文化设施用地	38792	1.5	58188	40	35	40	文化活动站	配电房	—	582	—
XJA—07—02	RB	商住用地	26526	3.0	79578	35	25	80	幼儿园、社区服务中心	公共厕所	—	610	—
XJA—07—03	A33	中小学用地	36229	1.0	36229	30	35	40	九年一贯制学校（初中30班、小学24班）	配电房、10kV 开关站	—	1.5 车位/100 师生	—
XJA—07—04	RB	商住用地	19388	3.0	58164	35	25	80	卫生站	—	—	446	—
XJA—07—05	A33	中小学用地	54777	1.0	54777	30	35	40	高中(54班)	配电房	—	1.5 车位/100 师生	—
XJA—07—06	R2	二类居住用地	53409	3.0	160226	25	30	80	幼儿园、居民健身场所	配电房、垃圾收集站	—	855	—
XJA—07—07	R2	二类居住用地	54496	3.0	163487	25	30	80	—	邮政所、配电房、公共厕所	—	872	—
XJA—07—08	R2	二类居住用地	117497	2.0	234994	35	35	100	文化活动站	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	1253	佛（云）规条字2013第067号
XJA—07—09	RB	商住用地	116933	1.5	175399	35	35	60	—	配电房、10kV 开关站	—	1345	佛（云）规条字2013第019号
XJA—07—10	RB	商住用地	21844	2.0	43688	40	25	60	—	配电房	—	335	—
XJA—07—11	A1	行政办公用地	93763	2.0	187526	35	35	60	—	配电房、10kV 开关站	—	1875	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJA—07—12	G1	公园绿地	37934	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—07—13	E1	水域	113863	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—07—14	—	远景发展用地	1998	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—07—15	—	远景发展用地	994	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJA—07—16	—	远景发展用地	10004	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—01	E2	农林用地(生态湿地)	247528	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—02	R2	二类居住用地	117167	1.8	210901	30	30	40	幼儿园、社区服务中心、文化活动站	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	1125	—
XJE—01—03	G1	公园绿地	51426	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—04	E2	农林用地(林地)	62592	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—05	G1	公园绿地	91392	—	—	—	—	—	居民健身场所	公共厕所	—	—	—
XJE—01—06	B1	商业用地	14865	1.8	26757	45	35	40	—	配电房	—	268	—
XJE—01—07	B1	商业用地	22353	1.8	40235	45	35	40	—	配电房	—	402	—
XJE—01—08	E1	水域	40180	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—09	G1	公园绿地	51776	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—10	A33	中小学用地	16561	1.0	16561	30	35	40	小学(24班)	—	—	1.5 车位/100 师生	—
XJE—01—11	R2	二类居住用地	26452	1.8	47613	30	30	40	—	配电房	—	254	—
XJE—01—12	R2	二类居住用地	79535	1.8	143163	30	30	40	幼儿园	配电房、10kV 开关站、垃圾收集站、公共厕所	—	764	—
XJE—01—13	—	远景发展用地	15247	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—14	E2	农林用地(林地)	331767	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—15	—	远景发展用地	57884	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—16	E2	农林用地(农田)	18697	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—01—17	—	远景发展用地	11271	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—01	E2	农林用地(生态湿地)	95063	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面以上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJE—02—02	E1	水域	14992	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—03	E2	农林用地(生态湿地)	121748	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—04	—	远景发展用地	5147	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—05	R2H14	村庄居住用地	79064	1.2	94877	40	30	30	—	配电房、垃圾收集站	—	1 车位/户	—
XJE—02—06	E2	农林用地(农田)	73297	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—07	R2H14	村庄居住用地	57996	1.2	69596	40	30	30	—	邮政所、配电房、10kV 开关站、公共厕所	—	1 车位/户	—
XJE—02—08	E1	水域	227224	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—09	E2	农林用地(农田)	193605	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—10	A33	中小学用地	13971	1.0	13971	30	35	40	小学(30班)	—	—	1.5 车位/100 师生	都杨中学
XJE—02—11	A33	中小学用地	39223	1.0	39223	30	35	40	初中(36班)	配电房	—	1.5 车位/100 师生	杨柳中心小学
XJE—02—12	R2H14	村庄居住用地	8595	1.2	10314	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—02—13	R2H14	村庄居住用地	34642	1.2	41570	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJE—02—14	E2	农林用地(农田)	91137	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—15	R2H14	村庄居住用地	19272	1.2	23127	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—02—16	E2	农林用地(农田)	165918	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—02—17	R2H14	村庄居住用地	11824	1.2	14189	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—02—18	R2H14	村庄居住用地	4814	1.2	5776	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—02—19	A1	行政办公用地	3773	2.0	7545	35	35	60	—	—	—	75	—
XJE—02—20	E2	农林用地(农田)	4733	—	—	—	—	—	—	污水泵站	—	—	—
XJE—03—01	RB	商住用地	39311	3.0	117933	35	25	80	—	配电房	—	904	—
XJE—03—02	G1	公园绿地	31184	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—03—03	U3	安全设施用地	5554	—	—	—	—	—	—	消防站	—	—	—
XJE—03—04	RB	商住用地	61304	3.0	183913	35	25	80	卫生站	配电房、10kV 开	—	1410	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
										关站、垃圾收集站、公共厕所			
XJE—03—05	—	远景发展用地	4167	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—03—06	E1	水域	8504	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—03—07	—	远景发展用地	7329	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—03—08	A33	中小学用地	26740	1.0	26740	30	35	40	初中(33班)	—	—	1.5车位/100师生	—
XJE—03—09	A33	中小学用地	30832	1.0	30832	30	35	40	高中(36班)	配电房	—	1.5车位/100师生	—
XJE—03—10	—	远景发展用地	15632	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—03—11	E1	水域	6055	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—04—01	A2	文化设施用地	19041	1.5	28562	40	35	40	文化活动中心	配电房	—	286	—
XJE—04—02	A5	医疗卫生用地	82946	1.5	124419	30	40	60	综合医院	—	—	1244	—
XJE—04—03	R2	二类居住用地	91651	3.0	274953	45	30	80	幼儿园	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	1466	新区国规条字2016第007号
XJE—04—04	B1	商业用地	16175	2.8	45290	45	35	60	社区服务中心、文化活动站、卫生站、肉菜市场	公共厕所	—	453	—
XJE—04—05	—	远景发展用地	14822	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—04—06	R2	二类居住用地	109679	3.0	329036	45	30	80	—	配电房、10kV开关站、垃圾收集站	—	1755	新区国规条字2016第006号
XJE—04—07	E2	农林用地(林地)	266399	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—04—08	R2	二类居住用地	71278	3.0	213833	45	30	80	—	配电房	—	1140	新区国

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
													规条字 2016 第 025 号
XJE—04—09	—	远景发展用地	58510	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—04—10	—	远景发展用地	10067	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—04—11	—	远景发展用地	55992	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—04—12	R2	二类居住用地	160008	3.0	480025	45	30	80	幼儿园、文化活动站、居民健身场所	配电房、10kV 开关站、垃圾收集站、公共厕所	—	2560	新区国规条字 2016 第 005 号
XJE—05—01	RB	商住用地	100026	3.0	300078	35	25	80		配电房、10kV 开关站	—	2301	—
XJE—05—02	R2	二类居住用地	139350	2.0	278700	35	30	100	幼儿园、文化活动站	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	1486	佛（云）规条字 2013 第 018 号
XJE—06—01	B1	商业用地	32814	3.5	114849	40	35	100	社区服务中心、卫生站、肉菜市场	配电房、公共厕所	—	1148	—
XJE—06—02	—	远景发展用地	123627	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—06—03	E2	农林用地（林地）	178496	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—06—04	—	远景发展用地	31663	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—06—05	—	远景发展用地	42862	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—06—06	R2	二类居住用地	104278	2.5	260694	25	30	80	—	配电房、垃圾收集站	—	1390	—
XJE—07—01	R2	二类居住用地	115464	2.5	288661	25	30	80	幼儿园、文化活动站、社区服务中心	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	1540	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJE—07—02	R2	二类居住用地	37366	2.5	93414	25	30	80	—	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	498	—
XJE—07—03	R2	二类居住用地	43278	2.5	108196	25	30	80	居民健身场所、卫生站	配电房	—	577	—
XJE—07—04	G1	公园绿地	20484	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—07—05	E1	水域	19389	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—07—06	G1	公园绿地	6502	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—07—07	RB	商住用地	28689	3.0	86068	35	25	100	—	—	—	660	—
XJE—07—08	S41	公共交通站场用地	16353	—	—	—	—	—	—	—	公交首末站	—	—
XJE—07—09	R2	二类居住用地	44382	3.0	133146	25	30	100	幼儿园	配电房、10kV 开关站、垃圾收集站、公共厕所	—	710	—
XJE—08—01	R2	二类居住用地	26909	2.0	53817	27	25	60	—	配电房	—	287	—
XJE—08—02	G1	公园绿地	9277	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—08—03	G1	公园绿地	6151	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—08—04	E1	水域	6269	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—08—05	G1	公园绿地	2161	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—08—06	R2	二类居住用地	33252	3.0	99756	25	30	100	—	配电房	—	532	—
XJE—08—07	R2	二类居住用地	30296	3.0	90888	25	30	100	—	—	—	485	—
XJE—08—08	G1	公园绿地	23354	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—08—09	E1	水域	12638	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—08—10	G1	公园绿地	4226	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—08—11	A4	体育用地	149349	1.0	149349	40	30	40	综合体育活动中心	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	3 车位 /100 座位	新区国规条字 2013 第 004 号

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面以上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJE—09—01	E2	农林用地（农田）	493229	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—02	—	远景发展用地	3305	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—03	R2H14	村庄居住用地	3395	1.2	4074	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—04	R2H14	村庄居住用地	4736	1.2	5683	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—05	R2H14	村庄居住用地	730	1.2	876	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—06	R2H14	村庄居住用地	3209	1.2	3851	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—07	R2H14	村庄居住用地	931	1.2	1117	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—08	E1	水域	99582	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—09	E2	农林用地（农田）	457840	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—10	R2H14	村庄居住用地	48068	1.2	57682	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJE—09—11	R2H14	村庄居住用地	3577	1.2	4292	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—12	R2H14	村庄居住用地	7081	1.2	8497	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJE—09—13	E2	农林用地（农田）	18965	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—14	R2H14	村庄居住用地	8537	1.2	10244	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—15	E2	农林用地（农田）	1226	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—16	R2H14	村庄居住用地	3679	1.2	4415	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJE—09—17	E2	农林用地（林地）	292379	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—18	RB	商住用地	12786	2.0	25572	40	25	60	—	—	—	196	—
XJE—09—19	R2H14	村庄居住用地	136712	1.2	164055	40	30	30	—	配电房、10kV 开关站、垃圾收集站、公共厕所	—	1 车位/户	—
XJE—09—20	A7	文物古迹用地	452	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—21	E1	水域	24527	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—22	R2H14	村庄居住用地	53621	1.2	64345	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJE—09—23	U1	供应设施用地	5008	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—24	R2H14	村庄居住用地	6953	1.2	8344	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJE—09—25	E2	农林用地（农田）	8845	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—26	S42	社会停车场用地	10652	3.0	31955	60	15	40	—	—	社会停车场	—	—

地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积(m ²)	容积率	地面以上总建筑面积(m ²)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
XJE—09—27	E1	水域	19403	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—28	G1	公园绿地	22394	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—29	A33	中小学用地	26152	1.0	26152	30	35	40	小学(30班)	配电房、10kV 开关站	—	1.5 车位/100 师生	—
XJE—09—30	R2	二类居住用地	61392	2.5	153481	25	30	80	幼儿园、卫生站	配电房	—	819	—
XJE—09—31	R2H14	村庄居住用地	24950	1.2	29940	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—32	G1	公园绿地	12680	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—33	R2H14	村庄居住用地	16986	1.2	20383	40	30	30	—	—	—	1 车位/户	—
XJE—09—34	E2	农林用地（农田）	26800	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—35	RB	商住用地	89739	2.9	260243	35	30	100	社区服务中心、文化活动室	配电房、垃圾收集站、公共厕所	—	1995	佛（云）规条字[2013]第 015 号
XJE—09—36	R2H14	村庄居住用地	47403	1.2	56883	40	30	30	—	配电房	—	1 车位/户	—
XJE—09—37	R2	二类居住用地	40745	2.5	101863	25	30	80	居民健身场所	配电房、10kV 开关站、垃圾收集站、公共厕所	—	543	—
XJE—09—38	G2	防护绿地	2500	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—39	H21	公路用地	1345	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—40	G2	防护绿地	2582	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—41	—	远景发展用地	11597	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—10—01	H23	港口用地	15934	—	—	—	—	—	—	—	—	—	电厂专用码头
XJE—10—02	M3	三类工业用地	373848	≥ 1.0	—	30-60	≤ 20	—	—	—	—	0.2 车位/100m ² 建筑面积	—