

**《云浮市中心城区云城组团荔枝围片区控制性
详细规划》（修改）**

一、规划范围

《云浮市中心城区云城组团荔枝围片区控制性详细规划》（以下简称《荔枝围控规》）位于云浮市中心城区云城组团的中西部，东侧为云城老城区，紧邻云城组团的城中片区、西片区和教育园区，环市路从地块中部穿过，区位条件优越。

本次涉及调整范围总面积约为16.39 公顷。本次修改地块主要分布于环市西路西侧，浩林西路南侧和河滨西路北侧。主要涉及到YCB01、YCB04 和YCB05 三个管理单元调整，包括二类居住用地（R2）、体育场馆用地（A41）、商住用地（RB）、城市道路用地（S1）、社会停车场用地（S42）、消防用地（U31）、公园绿地（G1）、水域（E1）及发展备用地等9 类用地调整，调整地块共11 块。

二、调整内容

2.1 道路调整

为了进一步优化市消防指挥中心背后29 亩土地周边道路交通，将YCB04003 社会停车场用地及YCB01014 商住用地之间的支路（规划一路）和YCB04005 公园绿地及发展备用地之间的支路线型进行优化调整，并优化YCB01009 水域（E1）、YCB01010 公园绿地（G1）、YCB01013 体育场用地（A41）、YCB04001 水域（E1）、YCB04002 公园绿地（G1）、YCB04003 社会停车场用地（S42）、YCB04004 消防用地（U31）以及YCB04005 公园绿地（G1）地块界线，调整用地规模。

2.2 用地调整

2.2.1 落实市消防指挥中心

将市消防指挥中心背后29 亩土地内的城市道路用地（S1）、YCB04003 社会停车场用地（S42）、YCB04001 部分水域用地（E1）、YCB04005 和YCB04002 部分公园绿地（G1）调整为消防用地（U31）。将YCB01013 部分体育场用地（A41）、YCB04009 部分水域（E1）、YCB04010 部分公园绿地（G1）和备用地调整为城市道路用地（S1）。

将市消防指挥中心YCB04004 部分消防用地（U31）调整为商住用地（RB），并调整用地地块编码为YCB04006，以落实熬石村留用地。

2.2.2 水域调整

地块编码为YCB01009 水域（E1）及YCB04001 水域（E1）用地因规划一路及规划二路线型优化而调整。因此依据现状水系走向及

规划水域宽度对这两个地块地块线分别进行了调整，调整后两地块地块编码不变，水域总用地规模增加1568.64 m²。

2.2.3 保证公共绿地规模不减

根据《云浮市城市绿线管理实施办法》要求，保持调整前后绿地用地规模的不减，对调整范围内公共绿地进行调整（详见图3-2-3）。

YCB01010、YCB04002 和YCB04005 地块因规划一路和规划二路线型的调整，对地块面积进行调整，调整后两地块编码不变，公园绿地（G1）规模增加110.18 m²。

2.2.4 保证公共服务设施服务能力不减

（1）体育场馆用地调整

将因规划一路调整而减少的YCB01013 体育场馆用地（A41）调整到地块北侧YCB01012（局部）二类居住用地（R2），调整前后体育场馆用地规模不减。

（2）社会停车场用地调整

由于地块YCB04003 社会停车场用地（S42）在29 亩土地先内，因置换消防指挥中心背后29 亩土地而减少用地规模，将YCB04003 社会停车场用地（S42）调整到地块西侧发展备用地内，调整前后社会停车场用地规模不减。

2.2.5 协调并安置留用地

将原控规中收储用地以拟落实留用地边线为界分出地块YCB05004-(1)，作为村民留用地，明确其规划指标：容积率 ≤ 3.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ ，建筑限高45m。对剩余收储用地（YCB05004）规划指标作出调整，以平衡政府收储用地的土地收益。

将YCB05004 用地容积率调整至 ≤ 3.24 ，绿地率调整至 $\geq 30\%$ ，建筑密度调整至 $\leq 30\%$ ，建筑限高为80m。

2.3 调整地块具有相关用地指标

本次调整用地位于环市西路西侧，经核对《土规》，本次调整部分地块无土规建设用地规模，云城区自然资源局已承诺优先将其纳入云城区下一批预留规模调整计划并落实调整方案。

本次调整用地不占用基本农田，不涉及生态保护红线和禁止建设区。新增的建设用地部分，应完善《土规》相关程序后，方可进行建设。

综上所述，本次调整的用地符合相关建设用地管控要求，具备可行性。

2.4 调整符合城市“四线”相关管理规定

本次规划修改不涉及“紫线”（文物保护）。

2.4.1 “绿线”分析

根据《云浮市城市绿地管理办法》要求，绿线调整需保证总量不减。本次公园绿地（G1）调整遵循“总量不减”、“占补平衡”的原则，调整后公园绿地规模增加约0.1 公顷，同时优化公园绿地的布局，强化了公园绿地的服务能力。

2.4.2 “黄线”分析

根据《城市黄线管理办法》第十一条：“因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线。”本次“黄线”调整遵循“规模不减”、“就近调整”的原则，优化消防用地和社会停车场用地的布局。调整后消防用地（U31）增加0.34 公顷，社会停车场

用地（S42）面积不减，两种设施的区域服务能力不会减弱。

2.4.3 “蓝线”分析

（1）现状情况

本次规划修改地块涉及的水系不在《云浮市城市总体规划（2012-2020）》中心城区四线控制范围内，但位于《云浮市中心城区蓝线专项规划》（2019年）中的城市蓝线所控制范围内。因规划水系与现状水系不一致，应对蓝线进行调整。

（2）“蓝线”调整可行性分析

《云浮市城市蓝线管理实施办法》第十三条城市蓝线一经确定，未经原审批机关批准不得变更或调整。有下列情形之一的，可以对城市蓝线提出变更或调整：（一）城市规划的修编对城市用地布局的调整引起城市蓝线的变化，需根据新的城市规划作相应变更的；

（二）城市规划的修编对城市用地布局的调整引起城市蓝线的变化，需根据新的城市规划作相应变更的；（三）其他确有必要调整城市蓝线的情况发生时，经城乡规划行政主管部门会同水行政主管部门进行专家论证后，城市蓝线应作相应调整的。本次规划调整符合以上情况，应对城市蓝线进行调整。

本次规划修改所调整城市蓝线将在本轮云浮市国土空间规划中心城区章节，国土空间“三条控制线”划示内容中进行调整落实。

2.5 各调整地块经济指标具备合理性

为优化完善中心城区居住配套设施，提升中心城区人口凝聚力，预留相关用地的建设弹性，本次调整涉及商住用地的经济指标调整，云浮市中心城区云城组团荔枝围片区控制性详细规划(修改)30其余用地经济指标按照《云浮市城市规划技术管理规定》（以下简称《技术管理规定》）中各类用地的要求进行设定。

2.5.1 商住用地指标调整可行性

根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），本次调整涉及调整的商住用地（RB）为YCB05004 和YCB04004，用地面积分别为1.92 公顷和1.03 公顷，均属于居住街坊等级。

根据《云浮市城乡规划技术管理规定》中建筑密度和容积率的控制指标表，考虑商住用地建设弹性，为提高土地利用率，指导用地以多层至高层布置，参考现行控规同类性质用地，可适当提高商住用地的控制指标。

YCB05004（1）地块（RB）：根据《云浮市城乡规划技术管理规定》中建筑退让道路红线要求（表3）和建筑退让用地要求（表4），规划河滨西路的宽度为27 米，建筑退让道路应不少于5 米，结合相关规划意见，其他各侧均规划有小于10 米的内部道路，因此均不再退让用地红线。按此要求退距后，该用地内建筑密度最高为78.5%。考虑该用地面积较小，且为留用地的用途预留一定的弹性，因此，设置YCB05004（1）地块的经济指标为：容积率 ≤ 3.5 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、建筑高度 $\leq 45\text{m}$ 、绿地率 $\geq 25\%$ 具有可行性。

YCB05004 地块（RB）：该地块原控规指标为容积率 ≤ 3.19 ，建筑密度 ≤ 29.3 ，绿地率 ≥ 48.9 ，建筑限高22-100m。因划分留用地YCB05004(1)地块后，为平衡政府收储土地收益，需提高剩余收储用地YCB05004 地块的开发强度，但增加部分应不突破拟安排留用地的指标。YCB05004(1)地块面积为2884 m^2 ，容积率由3.19 调整至3.5，增加开发量894 m^2 ，调整后YCB05004 地块面积约19242 m^2 ，经计算容积率应提高0.05，即容积率 ≤ 3.24 。其他指标则按照相关技术规范要求进行调整。因此设置YCB05004 地块的经济指标为：容积率 ≤ 3.24 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、建筑高度 $\leq 80\text{m}$ 、绿地率 $\geq 30\%$ 具有可行性。

2.5.2 其余用地指标调整可行性

本次调整范围内的其余用地指标均根据原控规中各地块的指标。因此，本次调整后各地块的用地指标均具有可行性。

2.6 城市道路调整可行性分析

2.6.1 道路交角分析

原控规道路交叉口角度为 53° ，调整后交叉口角度为 77° ，更加符合《城市道路交叉口设计规程》（CJJ 152-2012）中新建平面交叉口不得出现交角小于 70° 的斜交路口的规定，更符合安全行驶的要求。

2.6.2 路口优化分析

原控规交叉口为五岔路口，调整后对原路口进行优化，将最近两个相邻路口间距修改为70米，“十”字形路口更有利于交通组织。

2.6.3 交通量影响分析

本次规划修改调整规划一路道路宽度及道路线型，调整规划二路道路线型，社会停车场用地、公园绿地及消防用地调整前后规模变化不大，同时以上三类用地对道路高峰小时出行量影响较小，因此对片区调整前后周边居住用地作交通量预测分析。参照建设部颁布的有关建设项目高峰小时出行率建议值，确定不同建筑类型高峰的出行率参数，并以此为依据预测高峰小时出行量。

根据片区所处区位及交通设施供给条件，结合上层次规划发展目标，确定片区交通出行方式比例为：片区内小汽车、摩托车、出租车、货车出行比例为43%、25%、12%、20%。在以上项目出行量预测和项目出行交通方式结构预测的基础上，根据相关研究，假设小汽车、摩托车和出租车平均载客率分别为1.5、1.2、1.6，即可预测

得到地块调整前后高峰小时机动车出行量。通过上述计算，得到规划一路调整前后高峰小时机动车出行量为1640pcu/h，调整后国道G324 高峰小时机动车出行量增加543pcu/h。

规划一路红线宽度为30 米，为一块板道路双向四车道，标准车道能力为900pcu/h，通过预测可以看出道路调整后仍能负荷周边地块开发强度，仍在高峰小时出行交通出行量范围内。国道G324 规划红线宽度为80 米，为四块板双向八车道，标准车道能力为1250pcu/h，地块调整后国道G324 交通出行量有所增加，但压力不明显。

2.7 公共服务设施服务能力有提升

本次规划修改后居住用地减少0.16 公顷，商住用地增加1.03 公顷，按商住用地兼容30%商业计算，调整后居住用地增加0.56 公顷。本次调整人口增加主要是因为《荔枝围控规》中消防用地调整为商住用地（RB），其次是因为调整YCB05004 地块指标。

本次调整人口估算方法与《荔枝围控规》保持一致，按户均建筑面积200m²，户均人口3.2 人计算。调整后居住人口增加约180 人，通过增配公共厕所、垃圾收集站、肉菜市场、幼儿园等公共服务设施，来满足片区增加的人口对公共服务设施的需求。规划调整后，能进一步完善和提高片区公共服务设施的服务能力。

本次调整保持体育用地总量不变，优化了体育用地布局，使地块更加紧凑，有利于场地内场馆设施的布置。

2.8 市政基础设施调整可满足片区需求

本次局部调整后，居住用地（R2、RB）用地总量增加0.56 公顷；人口增加约180 人，因人口变化所涉及的各项市政设施的指标均在可承载和容纳范围内，对该片区各项市政基础设施基本无影响，仍

可满足片区的服务需求。规划给水管、污水管、雨水管、电力管线、燃气管网等市政基础管线布局按调整后道路走向同步进行布置。同时，消防用地的面积在原来基础上增加0.34 公顷，可进一步提升片区的市政基础服务能力。

2.9 对总建设用地规模的平衡分析

对比原控规，本次调整建设用地位于市消防指挥中心及大泽水北侧，新增建设用地面积共2.32 公顷，本次《荔枝围控规》规划新增建设用地规模在《北片控规》修改中一并进行调入调出平衡，保证中心城区总建设用地规模不增加。

三、附图

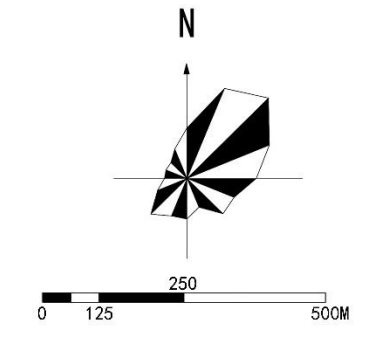
- 1、土地利用规划图（调整前）；
- 2、土地利用规划图（调整后）。

《云浮市中心城区云城组团荔枝围片区
控制性详细规划》（修改）

土地利用规划图（调整前）

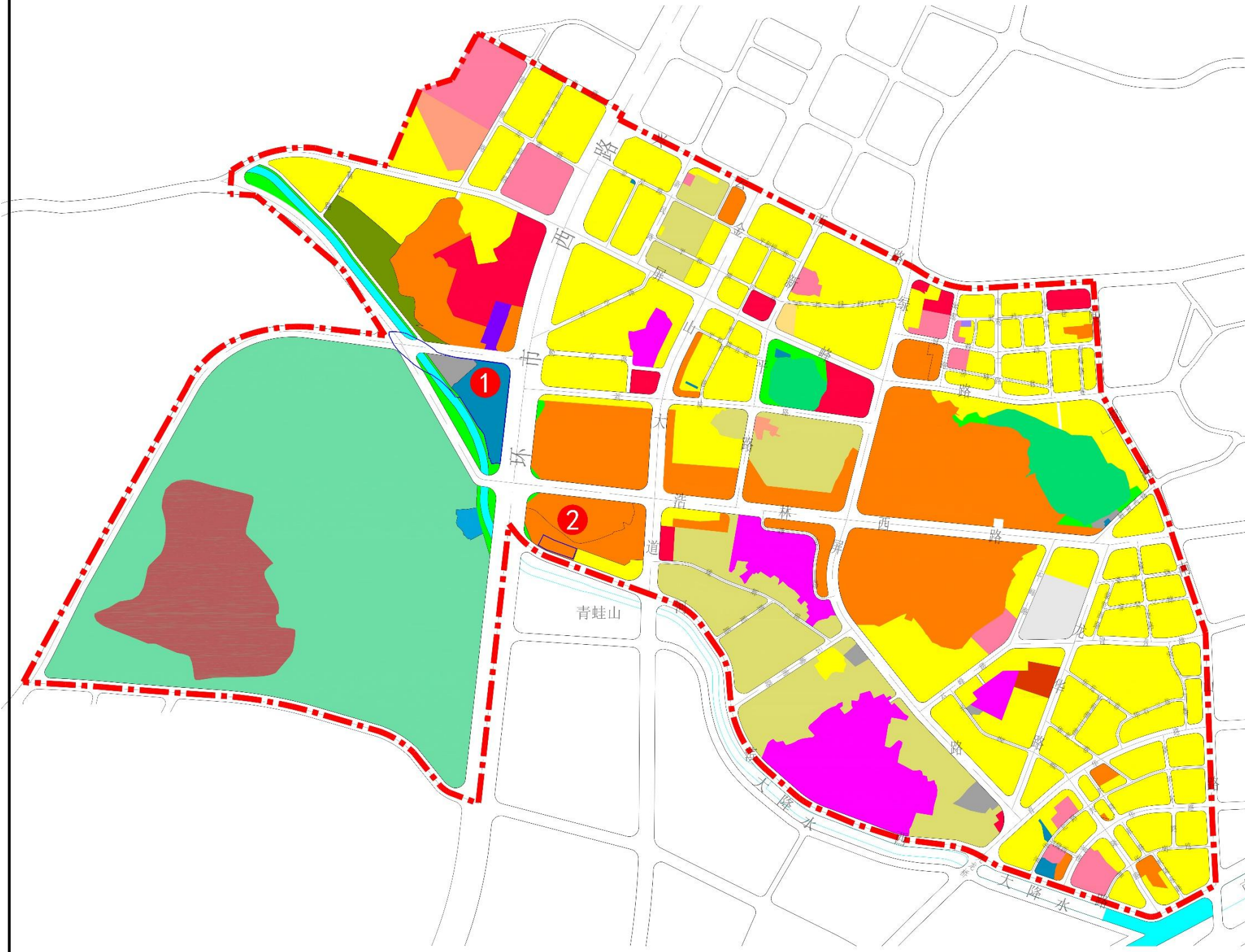
风玫瑰

比例尺



图例

- | | |
|---------------|----------------|
| (R2) 居住用地 | (A2) 文化设施用地 |
| (R22) 服务设施用地 | (A3) 教育科研用地 |
| (RH14) 村庄居住用地 | (A33) 中小学用地 |
| (RB) 商住用地 | (A4) 体育用地 |
| (A1) 行政办公用地 | (A41) 体育场馆用地 |
| (S42) 社会停车场用地 | (G1) 公园绿地 |
| (U1) 供应设施用地 | (G2) 防护绿地 |
| (U2) 环境设施用地 | (H14) 村庄建设用地 |
| (U3) 安全设施用地 | (H4) 特殊用地 |
| (U31) 消防用地 | 远景发展用地 |
| (A5) 医疗卫生用地 | (M3) 三类工业用地 |
| (A7) 文物古迹用地 | (W1) 一类仓储物流用地 |
| (B1) 商业用地 | (S1) 城市道路用地 |
| (B9) 其他服务设施用地 | (S3) 交通枢纽用地 |
| (M2) 二类工业用地 | (S41) 公共交通场站用地 |
| (E1) 水域 | 调整地块范围线 |
| (E2) 农林用地 | 规划范围 |

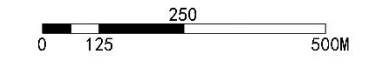
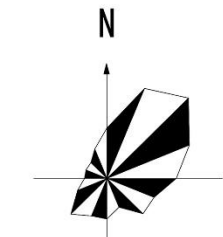


《云浮市中心城区云城组团荔枝围片区
控制性详细规划》（修改）

土地利用规划图（调整后）

风玫瑰

比例尺



图例

- | | |
|----------|----------|
| 居住用地 | 文化设施用地 |
| 服务设施用地 | 教育科研用地 |
| 村庄居住用地 | 中小学用地 |
| 商住用地 | 体育用地 |
| 行政办公用地 | 体育场馆用地 |
| 社会停车场用地 | 公园绿地 |
| 供应设施用地 | 防护绿地 |
| 环境设施用地 | 村庄建设用地 |
| 安全设施用地 | 特殊用地 |
| 消防用地 | 远景发展用地 |
| 医疗卫生用地 | 三类工业用地 |
| 文物古迹用地 | 一类仓储物流用地 |
| 商业用地 | 城市道路用地 |
| 其他服务设施用地 | 交通枢纽用地 |
| 二类工业用地 | 公共交通场站用地 |
| 水域 | 调整地块范围线 |
| 农林用地 | 规划范围 |

