《云浮市中心城区云城组团城中片区控制性详细规划》YCC-01 管理单元修改

目录

一、项目概述 1

二、修改原则 4

三、修改必要性 5

四、修改内容 7

五、修改科学性 19

六、修改合法性 49

七、修改结论 53

八、修改建议 53

附件: 54

一、项目概述

1.1 项目背景

为加快推动中心城区“东融湾区”策略的纵深实施，解决“西出口”沿线土地问题以助力加快广昆高速公路河口至平台段云浮西互通立交项目顺利推进，并同时落实收储用地的用地规模需求，推动城中片区提升中心城区品质、实现建设高质量发展的美丽云浮目标。现根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律法规规定，对《云浮市中心城区云城组团城中片区控制性详细规划》（以下简称《城中片区控规》）相关管理单元内的地块进行修改，确保项目落地的合法合规。

1.2 项目范围

本次拟修改地块位于《城中片区控规》YCC-01 管理单元内，涉及修改的地块均位于云六公路的西侧，交通位置便利（详见图 1、2、3）。本次涉及修改用地 25.53hm^2（约合 383.11 亩）。

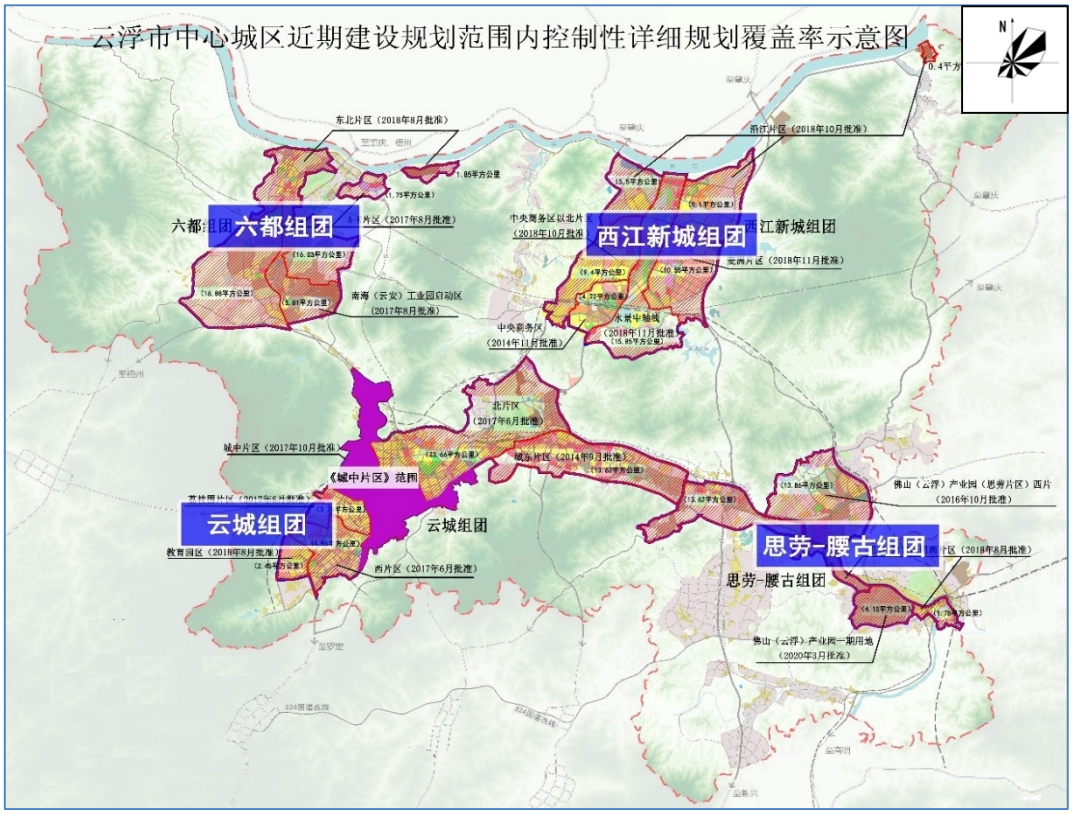


图 1 《城中片区控规》在一江四组团的位置

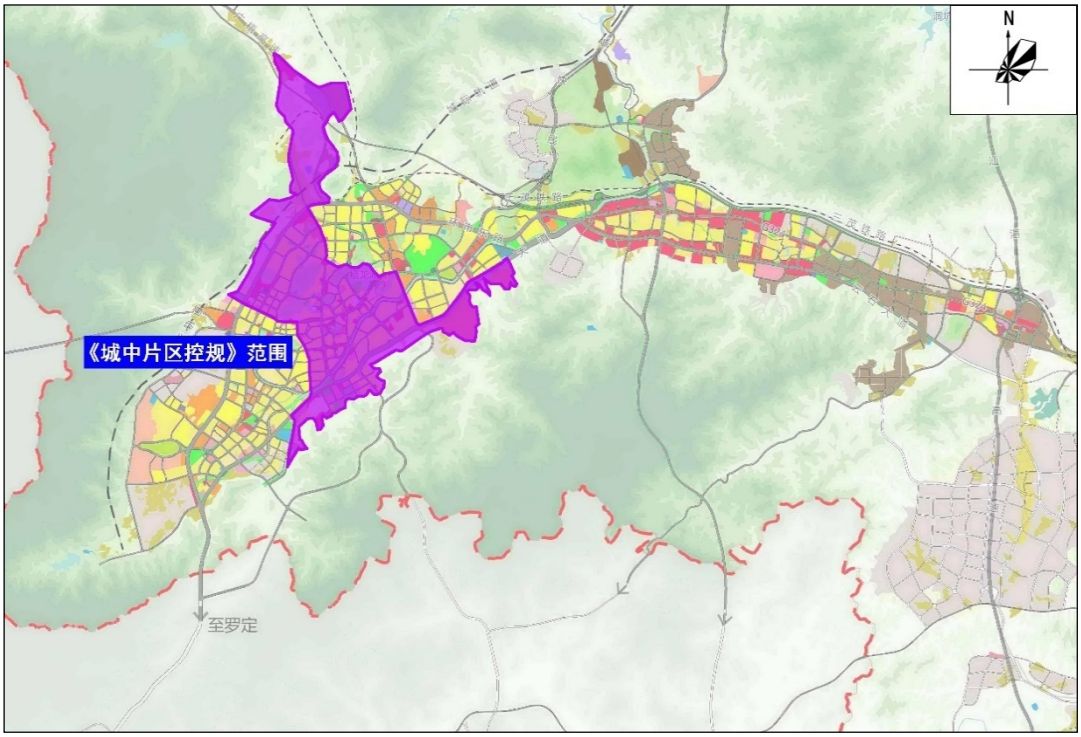


图 2 《城中片区控规》在云城组团的位置

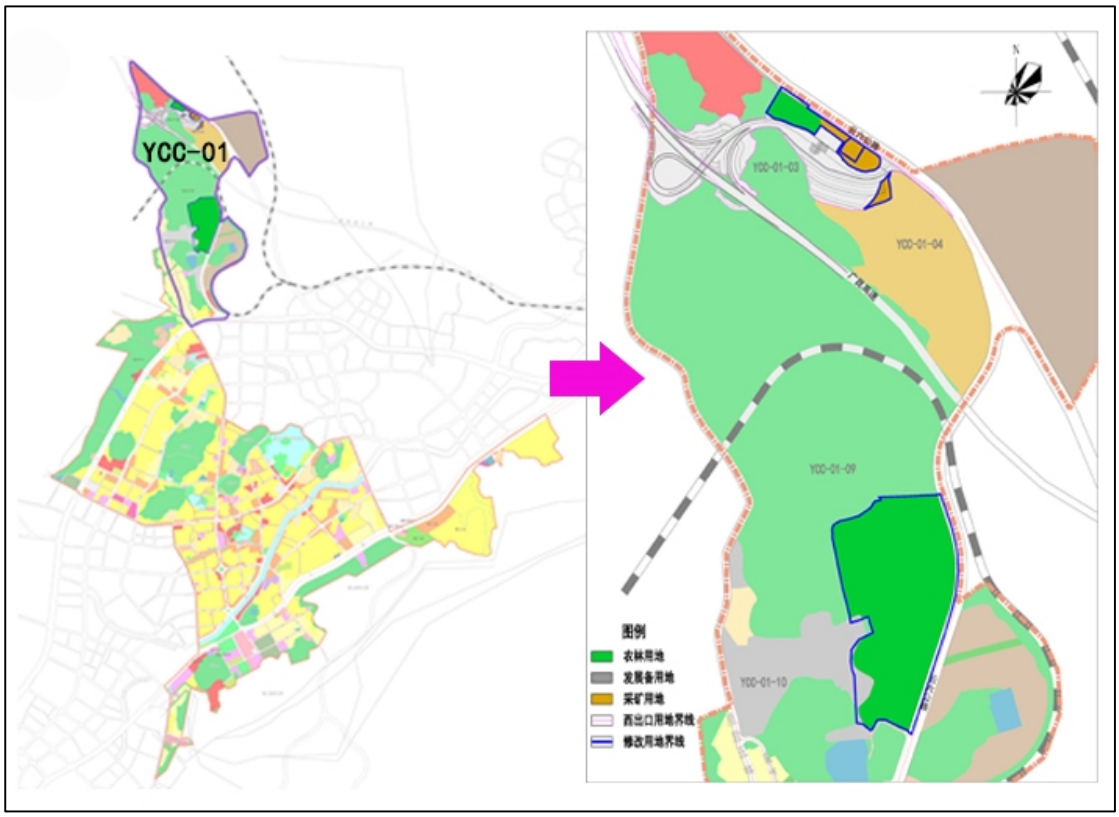


图 3 修改地块在《城中片区控规》的位置

1.3 修改依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）;

（2）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》;

（3）《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）（以下简称《居住区标准》）;

（4）《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修正版）;

（5）《广东省城乡规划条例》;

（6）《广东省自然资源厅印发关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）的通知》（粤自然资发〔2021〕3 号，以下简称《控规指导意见》）;

（7）《云浮市城市规划技术管理规定》（以下简称《技术管理规定》）;

（8）《云浮市云城区土地利用总体规划（2010-2020年）》;

（9）《云浮市中心城区云城组团城中片区控制性详细规划（修改）》（以下简称《城中片区控规》);

（10）《云浮市成品油分销体系“十四五”发展规划（2021-2025年）》（以下简称《成品油十四五规划》);

（11）《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》

（12）其他相关专项规划与政策文件。

二、修改原则

2.1 符合用地调整要求

本次涉及修改用地均为政府收储用地，其中已收储23.64hm²（约合354.66亩），计划收储1.89hm²（约合28.44亩）。

2.2 符合多规合一原则

经与《云浮市云城区土地利用总体规划（2010-2020年）》《城中片区控规》《云浮市国土空间总体（2020-2035年）》等相关规划衔接，同时与“三区三线”、三线一单、建设用地土壤污染状况等敏感要素等管控要求进行对接，本次拟修改地块符合相关规划的发展要求，且不涉及限制性因素及敏感区域，符合多规合一原则。

2.3 不损公共利益原则

修改以人为本，保障公益、保障民生的基础上，在不减少公共服务及基础设施用地规模的基础上，均能满足修改后的人口需求，对公共服务、市政基础设施服务能力进行复核研究，确保公共服务设施和

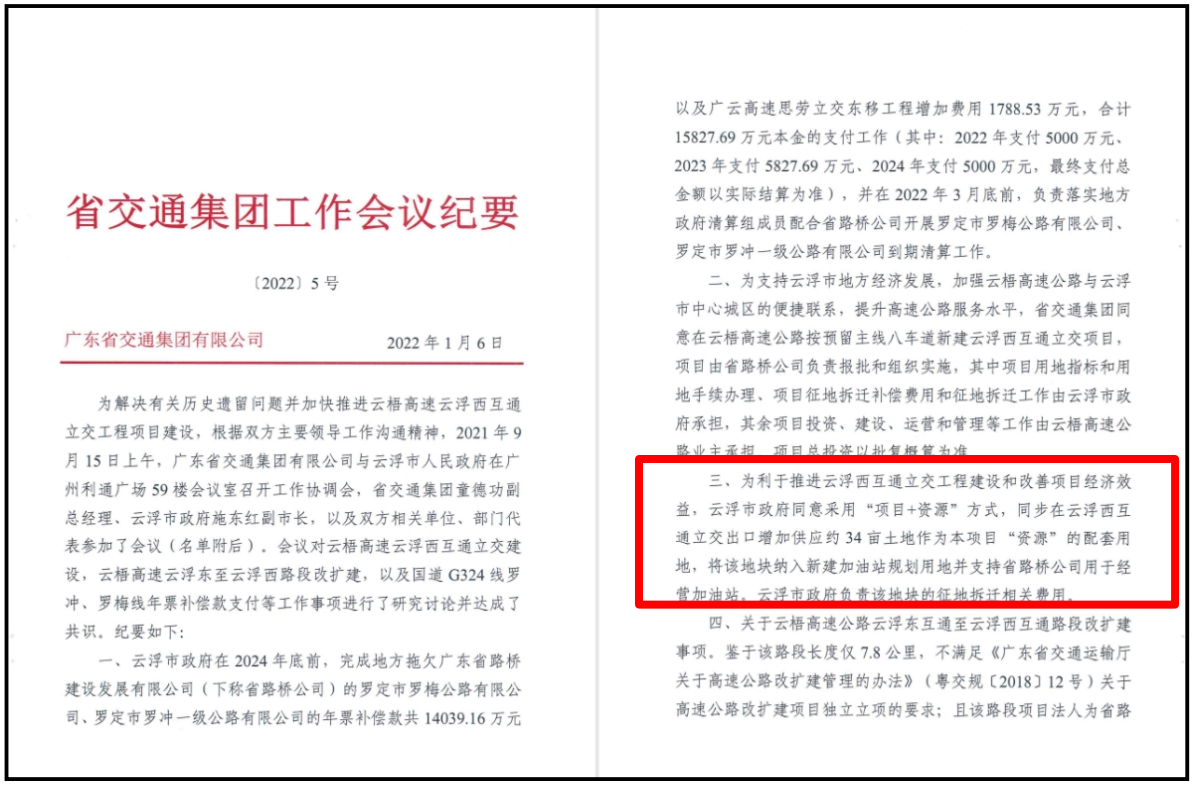
市政基础设施满足规划人口的需求。

三、修改必要性

3.1 落实区域设施交通用地需求，保障配套设施的有效布局

落实《省交通集团工作会议纪要》(〔2022〕5号，详见图4)“为利于推进云浮西互通立交工程建设和改善项目经济效益，云浮市政府同意采用‘项目+资源’方式，同步在云浮西互通立交出口增加供应约34亩土地作为本项目‘资源’的配套用地，”的要求，满足区域交通设施用地需求。

同时根据西出口道路交通用地建设需求，通过控规修改解决西出口项目用地问题。



省交通集团工作会议纪要

〔2022〕5号

广东省交通集团有限公司　　2022年1月6日

为解决有关历史遗留问题并加快推进云梧高速云浮西互通立交工程项目建设，根据双方主要领导工作沟通精神，2021年9月15日上午，广东省交通集团有限公司与云浮市人民政府在广州利通广场59楼会议室召开工作协调会，省交通集团童德功副总经理、云浮市政府施东红副市长，以及双方相关单位、部门代表参加了会议（名单附后）。会议对云梧高速云浮西互通立交建设，云梧高速云浮东至云浮西路段改扩建，以及国道G324线罗冲、罗梅线年票补偿款支付等工作事项进行了研究讨论并达成了共识。纪要如下：

一、云浮市政府在2024年底前，完成地方拖欠广东省路桥建设发展有限公司（下称省路桥公司）的罗定市罗梅公路有限公司、罗定市罗冲一级公路有限公司的年票补偿款共14039.16万元以及广云高速思劳立交东移工程增加费用1788.53万元，合计15827.69万元本金的支付工作（其中：2022年支付5000万元、2023年支付5827.69万元、2024年支付5000万元，最终支付总金额以实际结算为准），并在2022年3月底前，负责落实地方政府清算组成员配合省路桥公司开展罗定市罗梅公路有限公司、罗定市罗冲一级公路有限公司到期清算工作。

二、为支持云浮市地方经济发展，加强云梧高速公路与云浮市中心城区的便捷联系，提升高速公路服务水平，省交通集团同意在云梧高速公路按预留主线八车道新建云浮西互通立交项目，项目由省路桥公司负责报批和组织实施，其中项目用地指标和用地手续办理、项目征地拆迁补偿费用和征地拆迁工作由云浮市政府承担，其余项目投资、建设、运营和管理等工作由云梧高速公路业主承担。项目总投资以批复概算为准。

三、为利于推进云浮西互通立交工程建设和改善项目经济效益，云浮市政府同意采用“项目+资源”方式，同步在云浮西互通立交出口增加供应约34亩土地作为本项目“资源”的配套用地，将该地块纳入新建加油站规划用地并支持省路桥公司用于经营加油站。云浮市政府负责该地块的征地拆迁相关费用。

四、关于云梧高速公路云浮东互通至云浮西互通路段改扩建事项。鉴于该路段长度仅7.8公里，不满足《广东省交通运输厅关于高速公路改扩建管理的办法》（粤交规〔2018〕12号）关于高速公路改扩建项目独立立项的要求；且该路段项目法人为省路

图4 《省交通集团工作会议纪要》(〔2022〕5号)

3.2 落实云浮西互通立交加油站，增强片区公共服务配套

根据《省交通集团工作会议纪要》（〔2022〕78 号）“（三）云浮市政府同意解决加油站规划点，将云浮西互通立交加油站规划点纳入《成品油十四五规划》，以保证加油站与互通立交同步开工建设，同步办理加油站相关手续并取得批复，与立交总体同步建成使用”（详见图 5、6）要求，落实云浮西互通立交加油站。

省交通集团工作会议纪要

〔2022〕78 号

广东省交通集团有限公司　　2022 年 4 月 26 日

为进一步加快推进云浮市重点交通项目建设及解决历史遗留问题，2022 年 3 月 18 日下午，广东省交通集团有限公司与云浮市人民政府在广州利通广场 61 楼会议室召开工作协调会，云浮市委书记、市人大常委会主任卢荣春，云浮市委副书记、市长李庆新；省交通集团党委书记、董事长邓小华，党委委员、副总经理童德功；以及双方相关单位、有关部门的代表参加了会议（名单附后）。会议对广昆高速公路河口至平台段云浮西互通立交项目、广昆高速公路马安至河口段改扩建项目、国道 G324 线罗冲、罗梅线年票补偿款及思劳互通立交东移工程增加费用、支持资源开发问题等工作事项进行研究讨论，达成共识，纪要如下：

一、广昆高速公路河口至平台段云浮西互通立交项目（简称云浮西互通立交项目）

（一）双方同意并行推进开工前各项工作，紧密对接，形成合力，共同协调省发改委、省交通运输厅争取在云浮西互通立交立项前获准勘察设计招标。云浮西互通立交和加油站力争在今年 7 月份开工建设。

（二）双方研究同意云浮西互通立交的建设用地和 34 亩加油站的配套用地同步供应落实，并采用招拍挂方式解决油站商服用地问题。

（三）云浮市政府同意解决加油站规划点，将云浮西互通立交加油站规划点纳入《云浮市成品油分销体系“十四五”发展规划（2021-2025）》，以保证加油站与互通立交同步开工同步建设，同步办理加油站相关手续并取得批复，与立交总体同步建成使用。

（四）为减轻广东省路桥建设有限公司（以下简称“省路桥公司”）项目资金压力，云浮市政府同意通过依法依规以奖补等方式给予省路桥公司相应投资补助。

二、广昆高速公路马安至河口段改扩建项目（简称广云高速改扩建项目）

（一）云浮市政府同意成立广云高速改扩建工作专班，同步加快改扩建协调工作，共同加快推进项目建设。

（二）安塘服务区因安全距离不够存在安全隐患，需要重新选址新服务区问题，以及思劳东互通立交在条件成熟时开通、原思劳互通立交相应封闭停止收费问题，云浮市相关职能部门给予支持，加快协调解决。

三、国道 G324 线罗冲、罗梅线年票补偿款及思劳互通立交东移工程增加费用事项

图 5 《省交通集团工作会议纪要》（〔2022〕78 号）

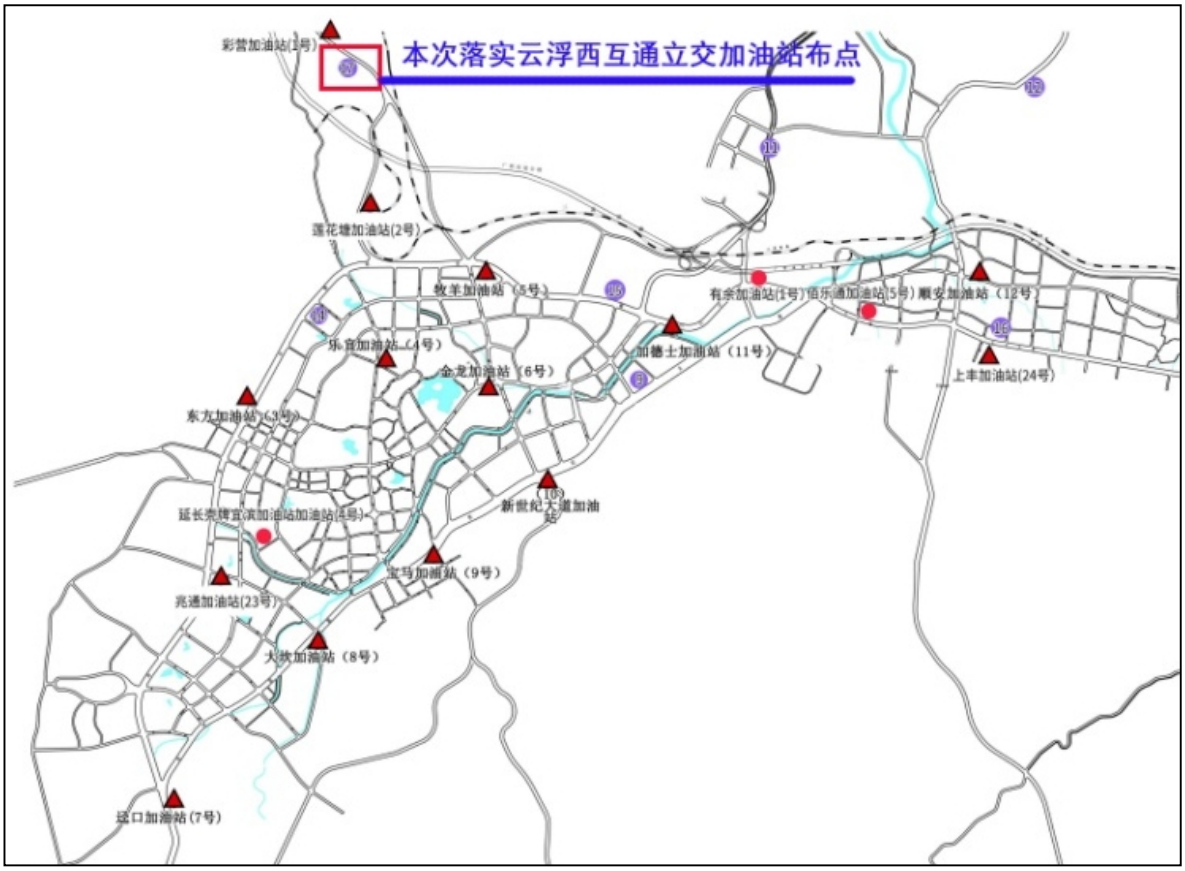


图 6 《成品油十四五规划》

3.3 落实留白用地，预留发展空间

为落实市委市政府对收储用地的工作部署，盘活涉政抵债用地，现结合《云浮市国土空间总体（2020-2035 年）》谋划，落实留白用地，预留发展空间。

四、修改内容

4.1 技术路线

本次控规修改技术路线是通过前期的资料收集，对项目背景及实际需求进行梳理，并根据相关法律法规及上层次规划进行研究分析（详见图 7）。

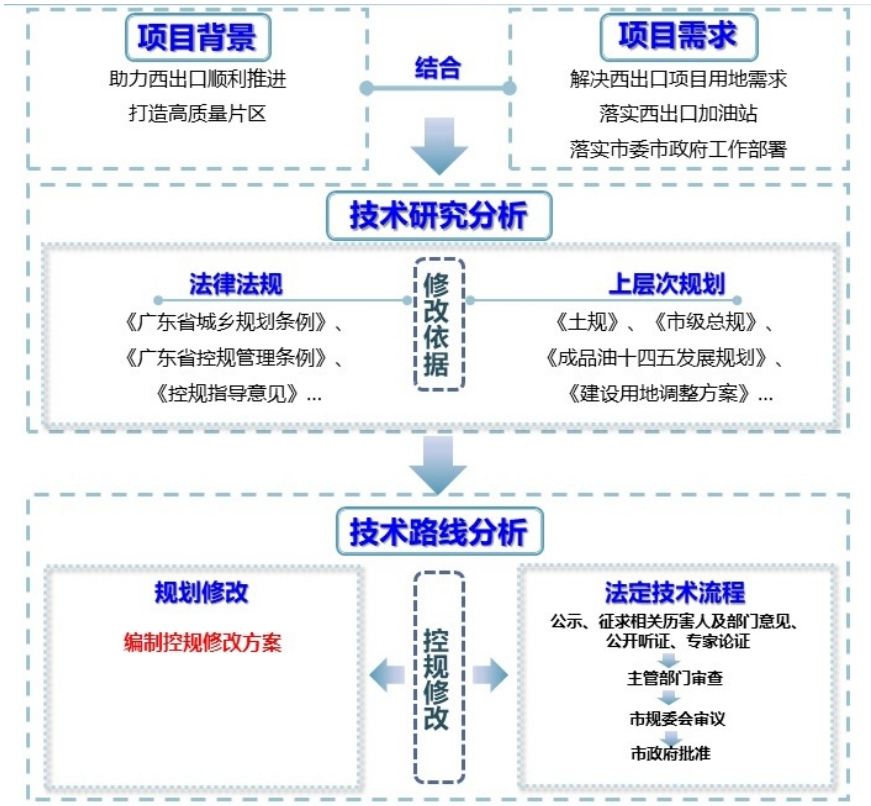


图 7 技术路线

4.2 修改内容

本次修改主要围绕三方面展开，具体如下:

（一）保障西出口项目用地需求，加快西出口建设进度

根据《省交通集团工作会议纪要》（〈2022〉5 号）“云浮市政府同意采用′项目+资源′方式，同步在云浮西互通立交出口增加供应约 34 亩土地作为本项目′资源′的配套用地”要求，已在第一阶段控规修改必要性论证中已落实相关用地界线（约 29 亩），由于西出口交通用地建设需要，需在原用地的基础上新增用地（新增约 4.51 亩用地），由于西出口项目用地报批已上报完成，所以新增用地部分需通过本次控规修改解决。

1、 **地块 1:** 该地块位于云六公路西南侧，东北侧毗邻云六公路，东侧、南侧毗邻西出口。

地块 1 修改界线位于 YCC-01-03（农林用地，E2）、YCC-01-04（采矿用地，H5）及部分云六公路用地内，具体如下:

（1）YCC-01-03: 将该地块中 12709.76 ㎡农林用地（E2）修改为区域交通设施用地（H2);

（2）YCC-01-04: 将该地块中 8642.23 ㎡采矿用地修改为区域交通设施用地（H2);

（3）云六公路: 涉及修改面积 989.18 ㎡，将该面积城市道路用地（S1）修改为区域交通设施用地（H2)。

上述地块围合界线面积约为 22341.16 ㎡（2.23hm²，约合 33.51 亩），修改后用地编码为 YCC-01-03-01，不设置地块控制指标，详细解释详见第五章 5.5 地块控制指标合理。

2、 地块 2: 该地块北侧、西侧毗邻西出口，东侧、南侧为山地。

地块 2 修改界线位于 YCC-01-04(采矿用地,H5)内,将 YCC-01-04 中 3426.78 ㎡（0.34hm²，约合 5.14 亩）采矿用地修改为区域交通设施用地（H2)，修改后用地编码为 YCC-01-04-02，不设置地块控制指标（详见图 7、8)，详细解释详见第五章 5.5 地块控制指标合理。

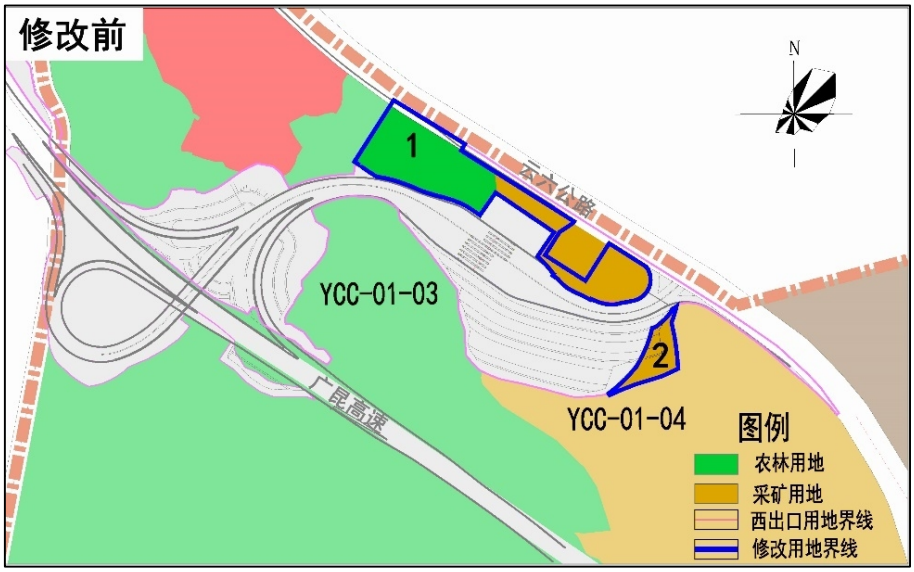


图 7 地块 1、2 修改前示意图

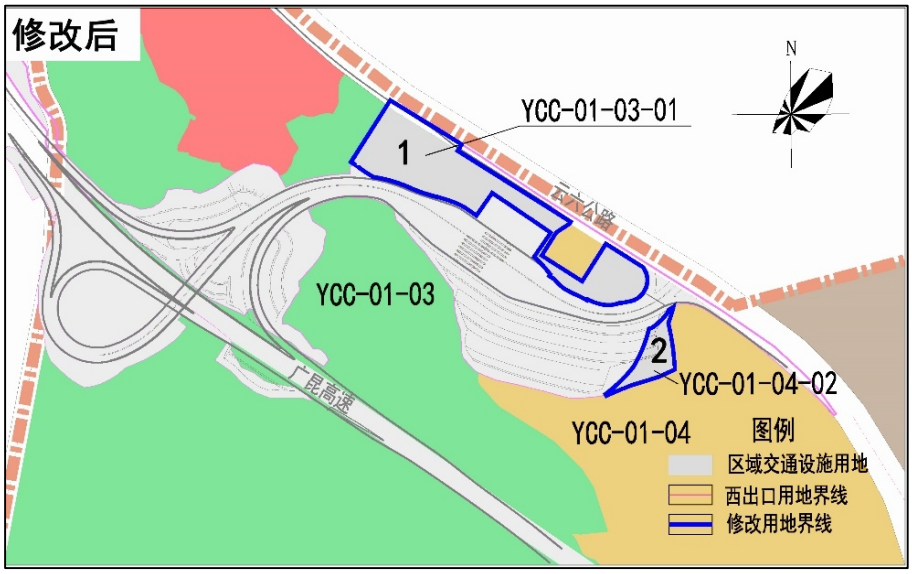


图 8 地块 1、2 修改后示意图

（二）落实云浮西互通立交加油站，增强片区公共服务配套

根据《省交通集团工作会议纪要》（〈2022〉78 号）“（三）云浮市政府同意解决加油站规划点，将云浮西互通立交加油站规划点纳入《成品油十四五规划》，以保证加油站与互通立交同步开工建设，同步办理加油站相关手续并取得批复，与立交总体同步建成使用“要求，落实云浮西互通立交加油站，该站点已纳入《成品油十四五规划》。

地块 3：该地块东北侧毗邻云六公路，东侧、南侧、北侧毗邻地

块 1。

地块 3 界线位于 YCC-01-04（采矿用地，H5）内，将 YCC-01-04 地块中 3490.03 ㎡（0.35hm²，约合 5.23 亩）的采矿用地修改为加油加气站用地（B41），修改后用地编码为 YCC-01-04-01，地块控制指标：容积率≤1.0，建筑密度≤35%，绿地率≥30%，建筑限高≤24m（详见图 9、10）。

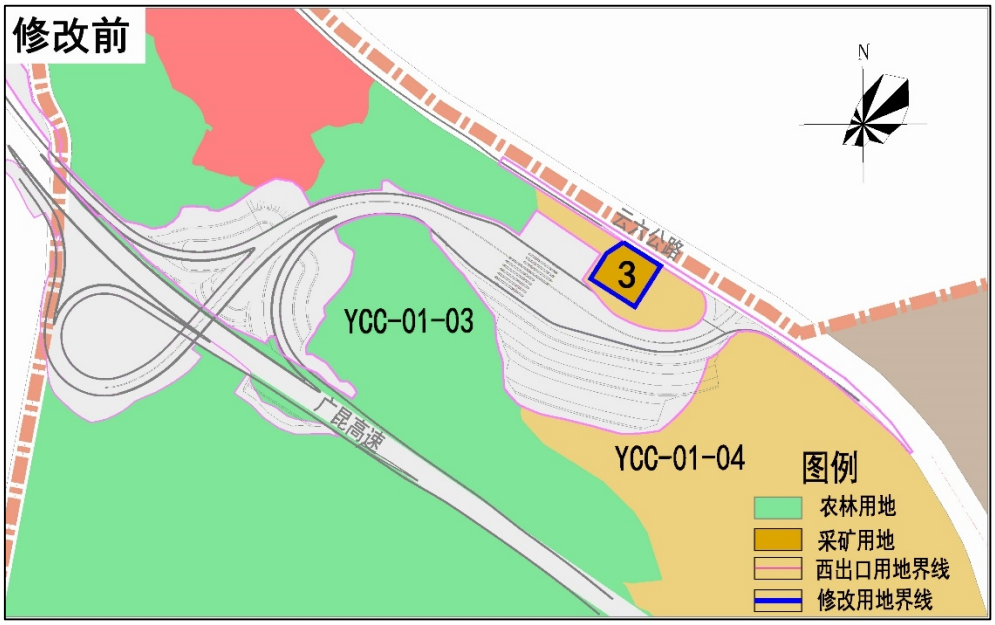


图 9 地块 3 修改前示意图

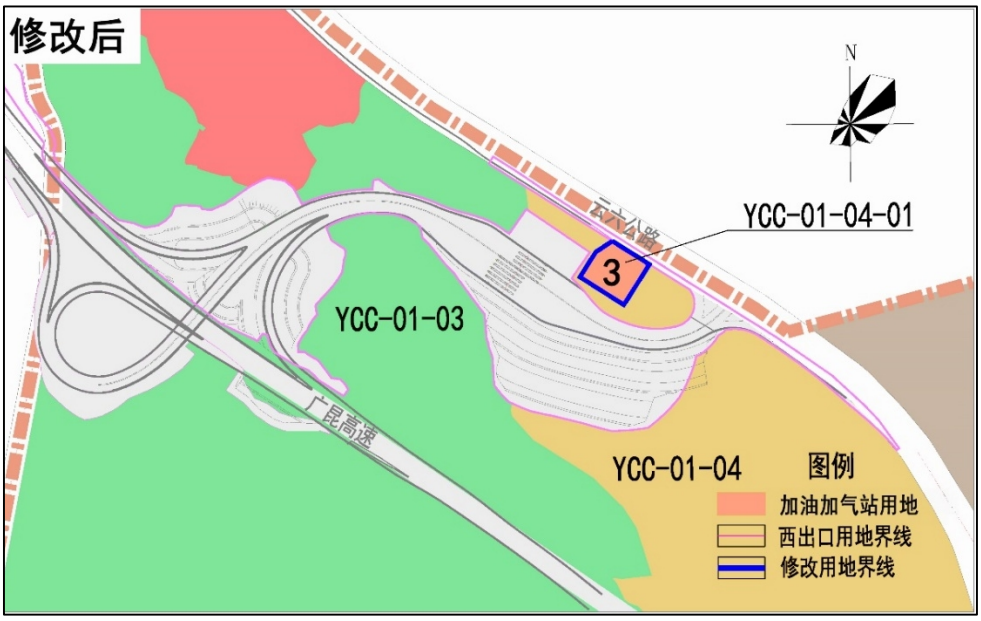
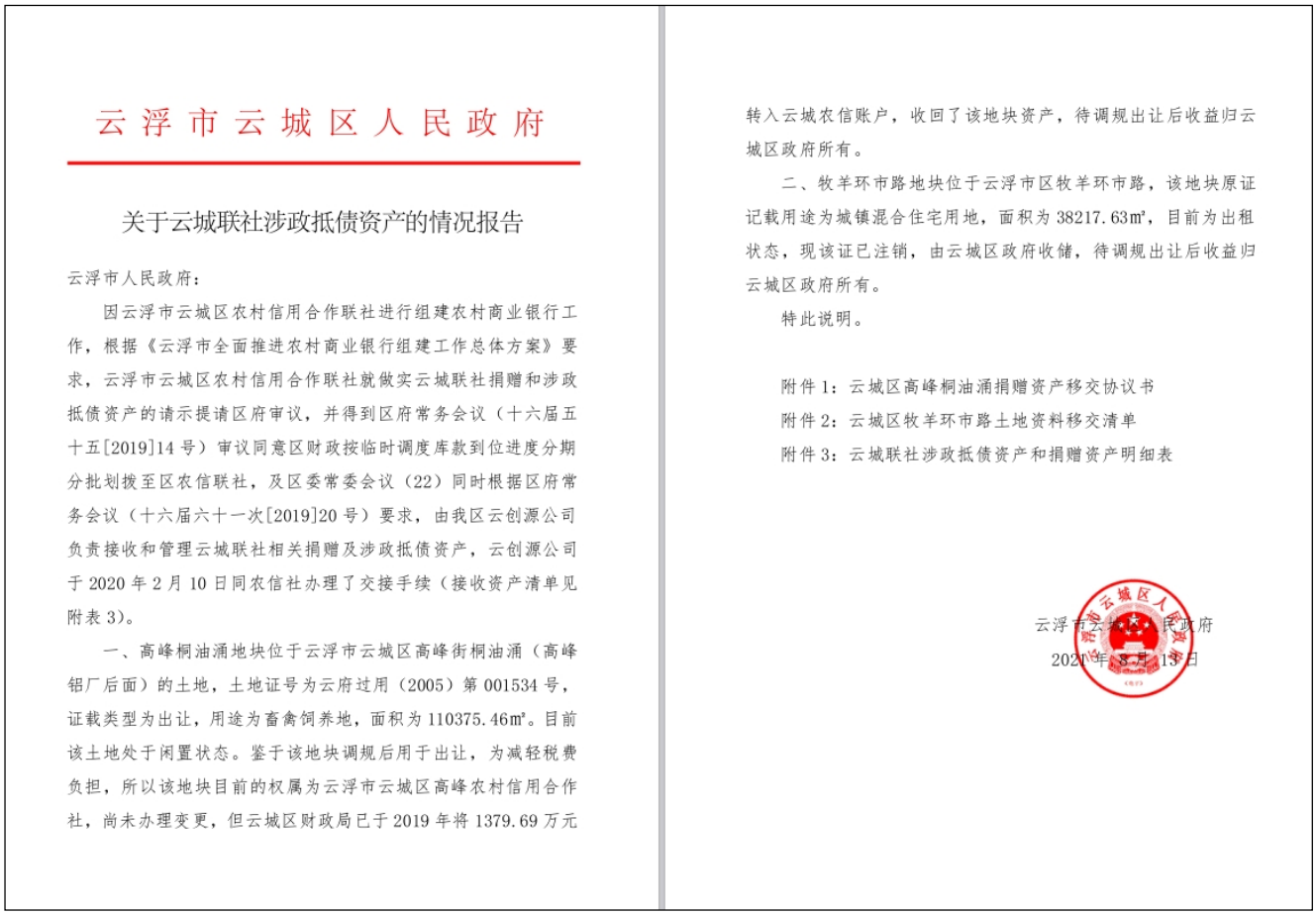


图 10 地块 3 修改后示意图

（三）落实留白用地，预留发展空间

1、盘活涉政抵债资产

根据《云城区人民政府关于云城联社涉政抵债资产的情况报告》（详见图 11），解决云城联社涉政抵债资产历史遗留问题，高峰桐油涌地块（165.61 亩）需在规划修改后出让，其收益归云城区政府所有。因此，为理顺上述地块出让手续，需对该地块进行规划修改。



云浮市云城区人民政府

关于云城联社涉政抵债资产的情况报告

云浮市人民政府：

因云浮市云城区农村信用合作联社进行组建农村商业银行工作，根据《云浮市全面推进农村商业银行组建工作总体方案》要求，云浮市云城区农村信用合作联社就做实云城联社捐赠和涉政抵债资产的请示提请区府审议，并得到区府常务会议（十六届五十五[2019]14 号）审议同意区财政按临时调度库款到位进度分期分批划拨至区农信联社，及区委常委会议（22）同时根据区府常务会议（十六届六十一次[2019]20 号）要求，由我区云创源公司负责接收和管理云城联社相关捐赠及涉政抵债资产，云创源公司于 2020 年 2 月 10 日同农信社办理了交接手续（接收资产清单见附表 3）。

一、高峰桐油涌地块位于云浮市云城区高峰街桐油涌（高峰铝厂后面）的土地，土地证号为云府过用（2005）第 001534 号，证载类型为出让，用途为畜禽饲养地，面积为 110375.46㎡。目前该土地处于闲置状态。鉴于该地块调规后用于出让，为减轻税费负担，所以该地块目前的权属为云浮市云城区高峰农村信用合作社，尚未办理变更，但云城区财政局已于 2019 年将 1379.69 万元转入云城农信账户，收回了该地块资产，待调规出让后收益归云城区政府所有。

二、牧羊环市路地块位于云浮市区牧羊环市路，该地块原证记载用途为城镇混合住宅用地，面积为 38217.63㎡，目前为出租状态，现该证已注销，由云城区政府收储，待调规出让后收益归云城区政府所有。

特此说明。

附件 1：云城区高峰桐油涌捐赠资产移交协议书

附件 2：云城区牧羊环市路土地资料移交清单

附件 3：云城联社涉政抵债资产和捐赠资产明细表

云浮市云城区人民政府

2021 年 8 月 13 日

图 11《关于云城联社涉政抵债资产的情况报告》截图

图 12 桐油涌地块示意图

2、落实留白用地

根据市委市政府政府对收储用地（地块 B）的工作部署，落实留白用地。

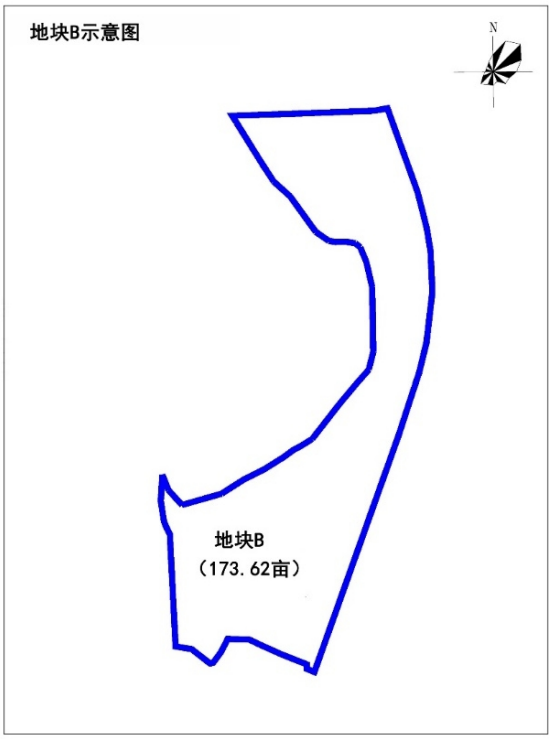


图 16 地块 B 示意图

经与云城区自然资源局沟通衔接，鉴于上述用地（桐油涌地块、地块B）目前还没有建设意向，且考虑西出口片区整体开发利用，为了预留更多的弹性发展空间，因此，现将上述用地修改为留白用地(X)，地块情况具体如下:

地块 4: 地块 4 修改界线位于 YCC-01-09（农林用地，E2）、YCC-01-10（发展备用地）及部分云六公路用地内，具体如下:

（1）YCC-01-09: 将该地块中 210528.54 ㎡农林用地（E2）修改为留白用地（X);

（2）YCC-01-10: 将该地块中 7381.86 ㎡发展备用地修改为留白用地（X);

（3）云六公路: 涉及修改面积 8234.8 ㎡，将该面积城市道路用地（S1）修改为留白用地（X)。

上述地块围合界线面积约为226145.2 ㎡(22.61hm²,约合339.22亩)，修改后用地编码为YCC-01-09-01，指标将根据以后确定具体用地性质而定（详见图11)。

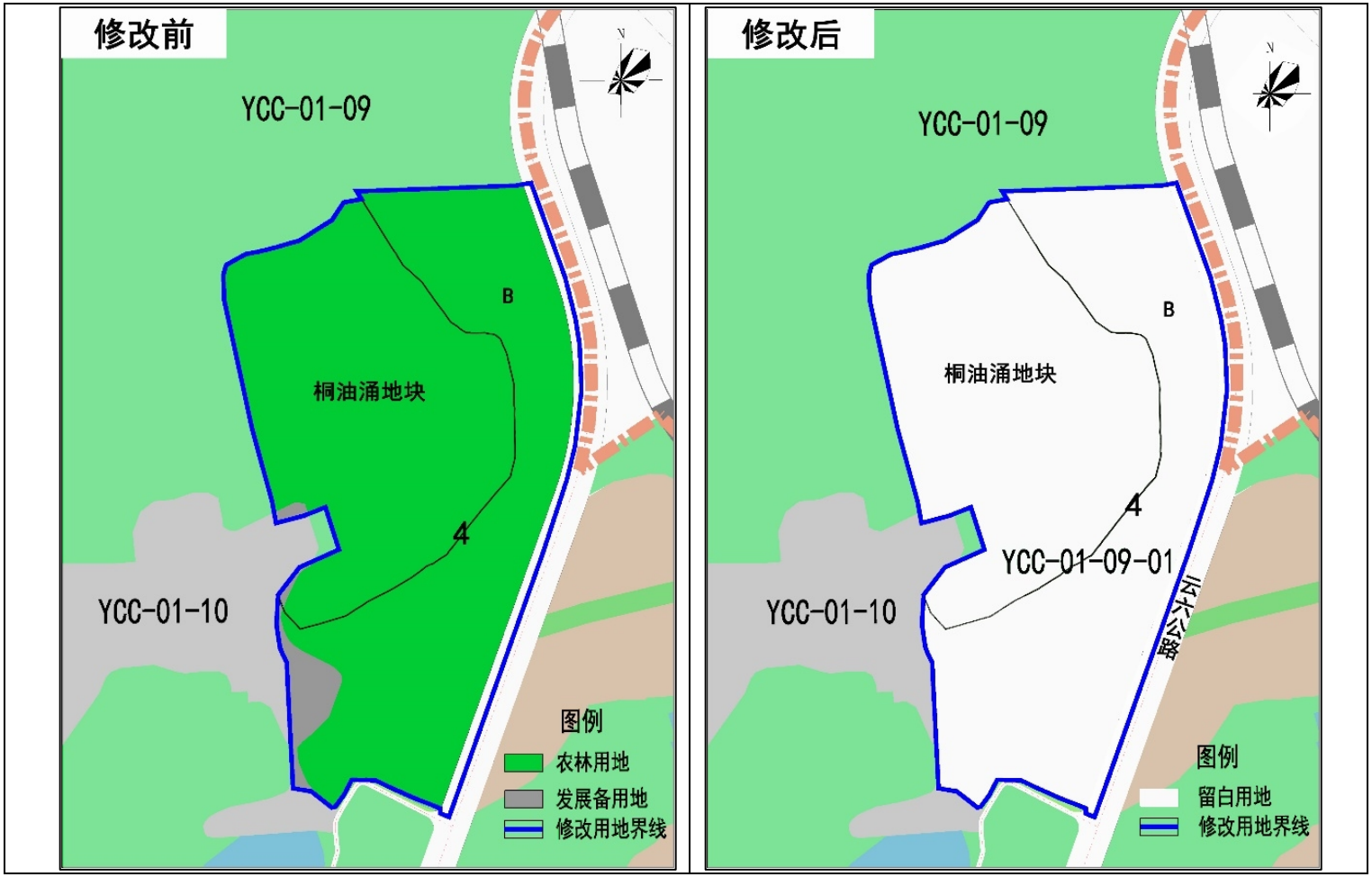


图 11 地块 4 修改前后示意图

表 1 修改前指标对比表

地块编码	用地性质	用地代码	地块面积（㎡）	容积率	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	停车位
YCC-01-03	农林用地	E2	193223	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-04	采矿用地	H5	232838	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-09	农林用地	E2	608345	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-10	发展备用地	-	110252	-	-	-	-	-	-	-	-

表 2 修改后指标对比表

修改后												
地块编码	用地性质	用地代码	地块面积(㎡)	容积率	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	停车位	备注
YCC-01-03	农林用地	E2	170881.84	-	-	-	-	-	-	-	-	
YCC-01-03-01	区域交通设施用地	H2	22341.16	-	-	-	-	-	-	-	-	含城市道路用地989.18㎡
YCC-01-04	采矿用地	H5	225921.19	-	-	-	-	-	-	-	-	
YCC-01-04-01	加油加气站用地	B41	3490.03	≤1.0	≤35	≥30	≤24	-	-	-	-	
YCC-01-04-02	区域交通设施用地	H2	3426.78	-	-	-	-	-	-	-	-	
YCC-01-09	农林用地	E2	397809.22	-	-	-	-	-	-	-	-	
YCC-01-09-01	留白用地	X	226152.44	-	-	-	-	-	-	-	-	含城市道路用地8234.8㎡，发展备用地7381.86㎡
YCC-01-10	发展备用地	-	102870.14	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	城市道路用地	S1	8234.8	-	-	-	-	-	-	-	-	

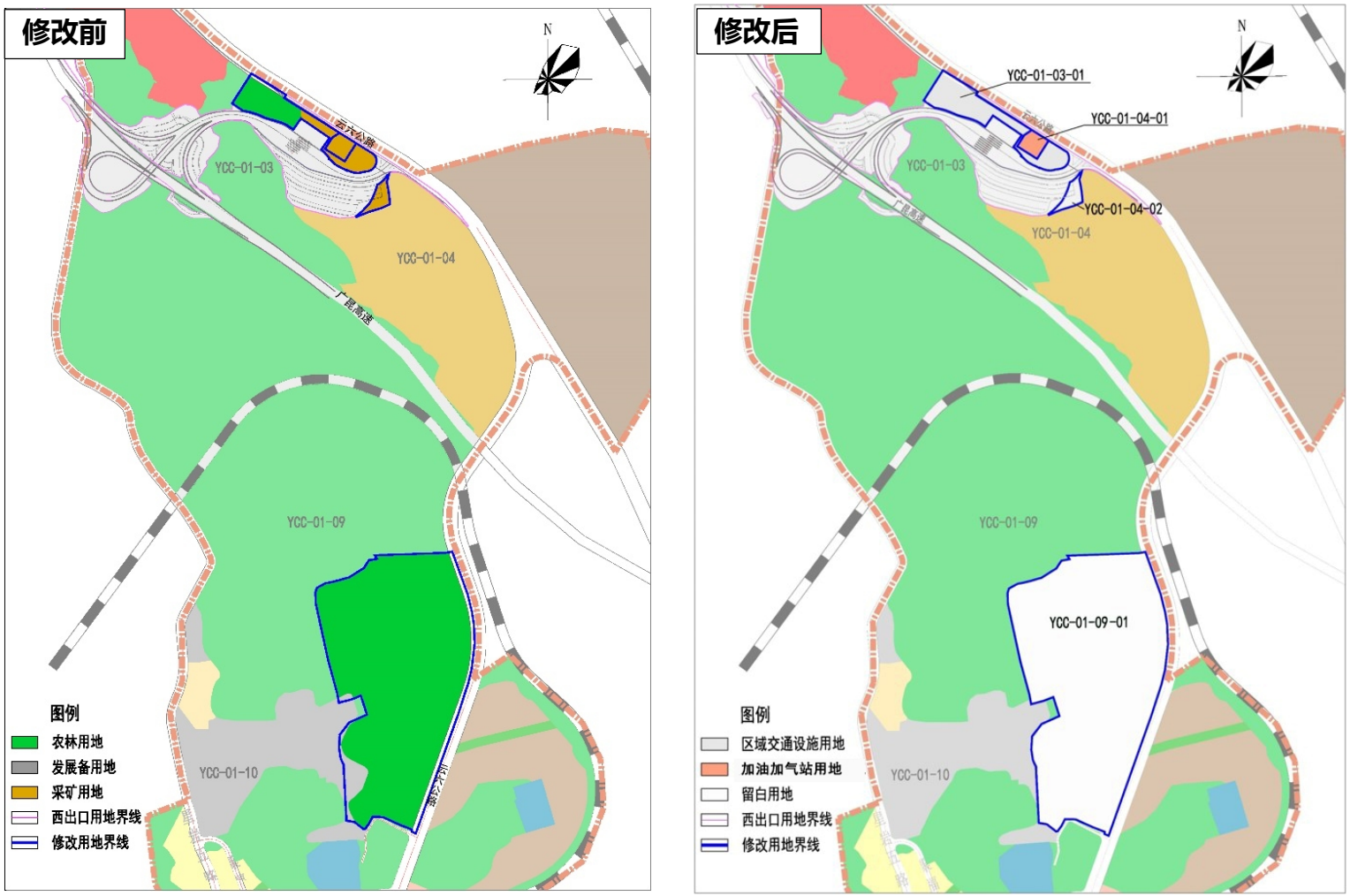


图 18 修改前后土地利用规划图（局部）

3、与控规修改必要性论证（以下简称“第一阶段”）的衔接

经与第一阶段的衔接，区别如下:

由于西出口项目现处于施工优化阶段，因此导致区域交通设施用地和加油加气站用地界线调整:

（1）区域交通设施用地

① 地块 1 面积由第一阶段 19333.66 ㎡调整为 22341.6 ㎡，增加了 3007.94 ㎡（0.3hm²，约合 4.51 亩）;

② 新增加了边坡用地 3426.78 ㎡（0.34hm²，约合 5.14 亩）;

（2）加油加气站用地

面积由第一阶段 3333.33 ㎡调整为 3490.03 ㎡（0.35hm²，约合 5.24 亩，详见图 19），且用地性质由公用设施营业网点细化为加油加气站用地（B41）。

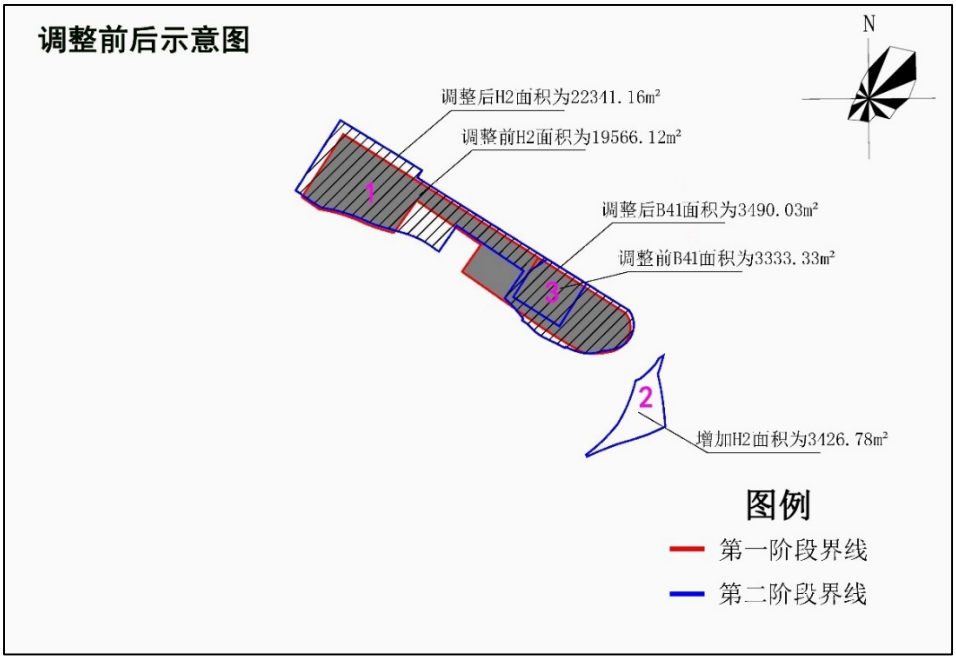


图 19 地块 1、2、3 调整前后示意图

（3）留白用地

与第一阶段保持一致。

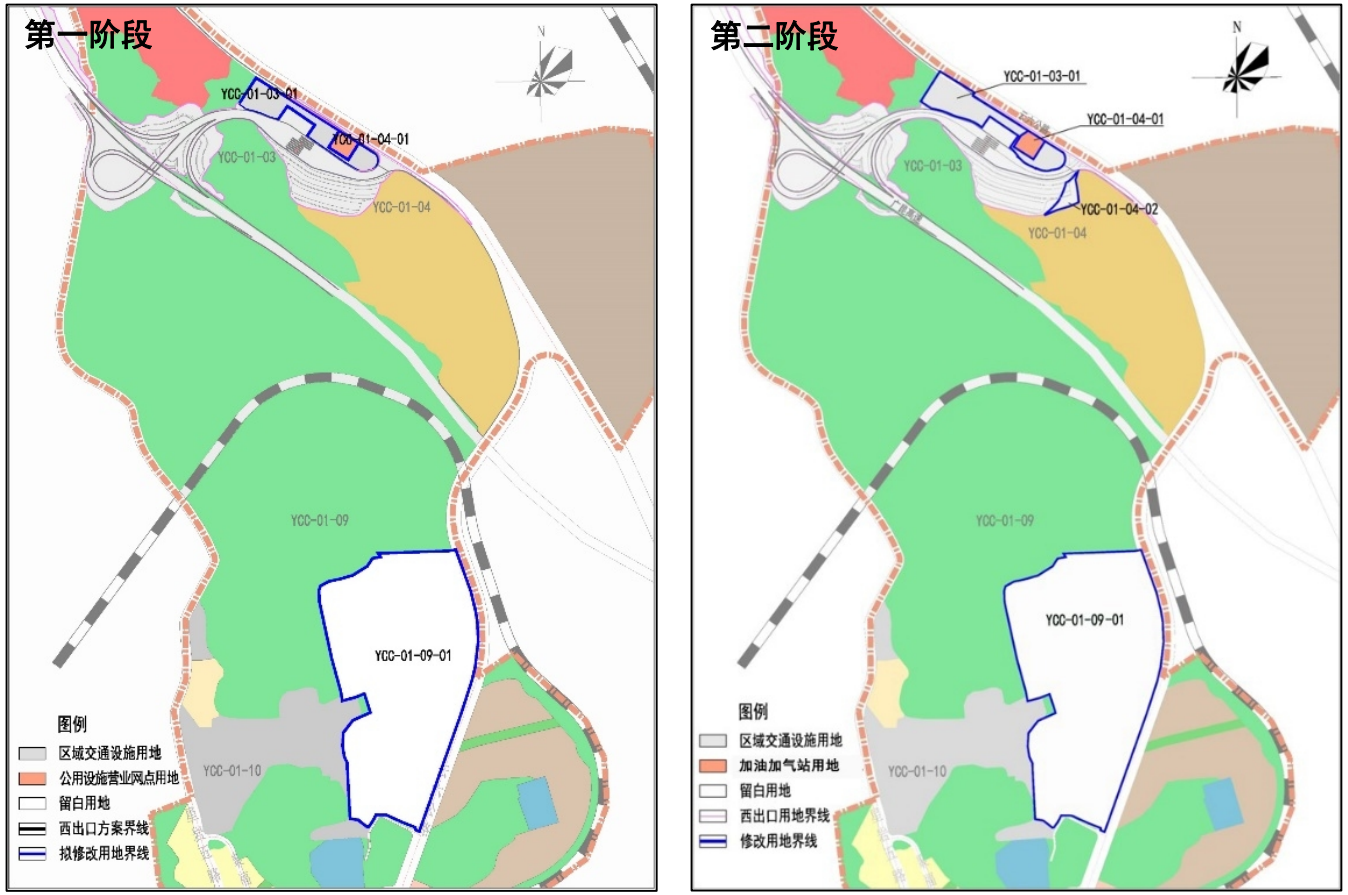


图 20 第一阶段（左）与第二阶段（右）土地利用规划图（局部）

五、修改科学性

5.1 符合相关规划要求

（1）与《云浮市云城区土地利用总体规划（2010-2020 年）》的衔接

经与《云浮市云城区土地利用总体规划（2010-2020 年）》（以下简称《土规》）对接，本次修改用地已大部分有土规规模（378.52 亩），没有土规规模部分（约 4.59 亩）将通过编制土规预留规模使用方案落实（详见图 21）。

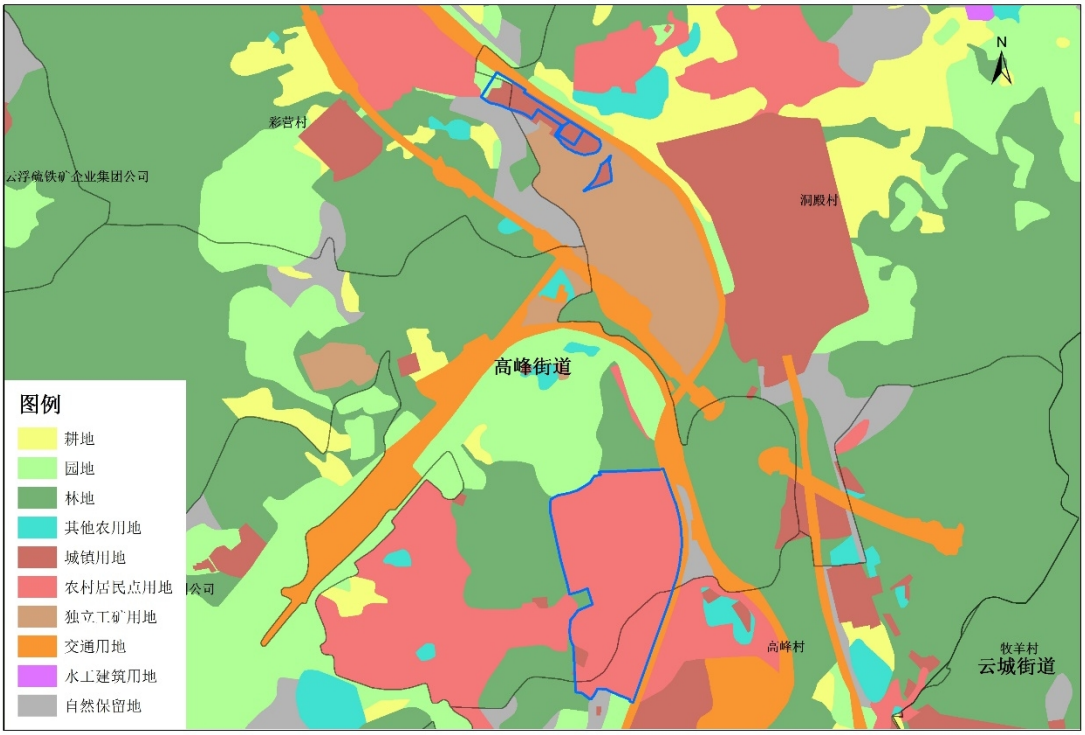


图 21《土规》对接情况

（2）与《云浮市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（以下简称《市级总规》）的衔接

经与《市级总规》城镇开发边界对接，本次拟修改的地块大部分已纳入城镇开发边界，超出城镇开发边界的用地（详见图 22），根据

《关于在市县国土空间规划编制中深化落实城镇开发边界的有关要求》中“关于开发边界外建设项目准入目录建议”，本次修改用地中位于开发边界外的用地用于建设西出口项目，符合基础设施用地要求（详见图 23）。后期建设实施时，应该按照《市级总规》相关管控要求进行落实，完善相关手续后方可建设实施。

经与《市级总规》“三区三线”、土地利用规划图叠加分析，本次拟修改的用地范围内不涉及永久基本农田、生态保护红线等限制性要素且符合土地利用规划布局。

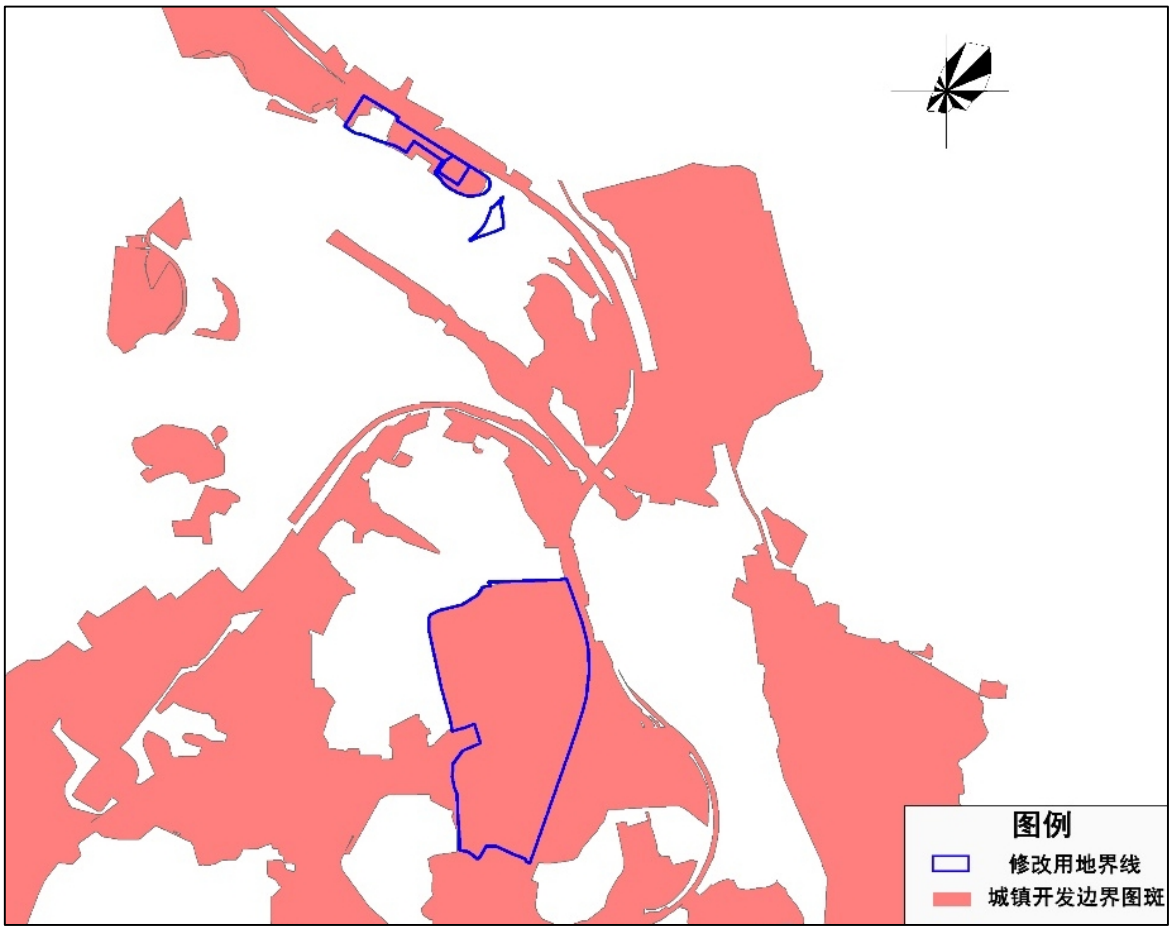


图 22 城镇开发边界对接情况

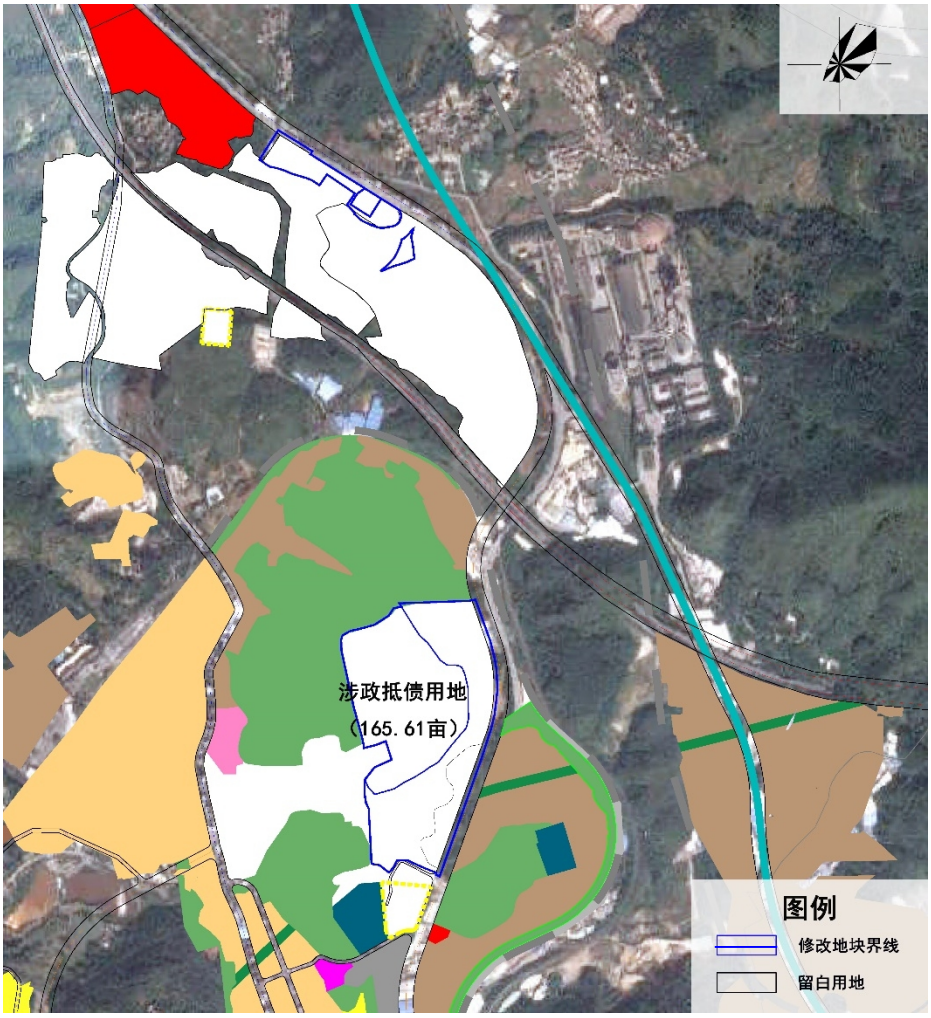


图 23《市级总规》土地利用规划图对接情况

（3）与《成品油零售企业管理技术规范》的衔接

经测量，本次加油站用地与北面现状彩营加油站的车行距离为 1.82km，到南面现状延长壳牌加油站的车行距离为 2.28km（详见图 24），满足《成品油零售企业管理技术规范》（SB/T10390—2004）中“5.1.1.3 城区加油站的服务半径不少于 0.9km”的要求(详见图 25、26)，因此，本次加油站用地满足规范要求具备可行性。

图 24 加油站距离示意图

5 加油站建设管理

5.1.1 加油站的布点应符合当地加油站行业发展规划。

5.1.1.1 国道、省道加油站设置：每百公里不超过六对。

5.1.1.2 高速公路加油站设置：每百公里不超过两对。

5.1.1.3 城区加油站的服务半径不少于0.9km。

5.1.2 城市加油站的用地面积及加油站规模应符合GB50220的规定。

5.1.3 加油站的站址选择和总平面布置应符合GB50156、GB50045和GB18265的规定。

图 25《成品油零售企业管理技术规范》（SB/T10390—2004）截图

中华人民共和国商务部
MINISTRY OF COMMERCE OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

请输入关键字

公众留言 > 全部留言

全部留言

留言详情

留言编号： 691791

留言时间： 2019-06-18

留言标题： 《成品油零售企业管理技术规范》（SB/T10390-2004）关于加油站间距的描述是否具有强制性

留言内容：

答复信息

答复时间： 2019-12-27

答复内容： 您好！欢迎访问商务部政府网站“公众留言”专栏。

按照“公众留言处理程序”，我们将就您的留言与商务部相关职能部门进行沟通，收到反馈后将及时在[691791]号留言的答复中进行通知。敬请留意。 通知：现将商务部相关职能部门的答复意见转述如下：《成品油零售企业管理技术规范》规定，国道、省道加油站每百公里不超过六对，高速公路每百公里不超过两对，城区加油站服务半径不少于0.9公里。以上距离是指符合道路交通规定的车行距离。此复

谢谢。

图 26 关于《成品油零售企业管理技术规范》（SB/T10390—2004）间距解释截图

（4）与《建筑设计防火规范》的衔接

本次加油站用地建成后主要经营汽油、柴油，根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）划分的类别，汽油的危险性为甲 B 类，柴油为乙 B 类。汽油的显著特征易燃易爆，其闪点<28℃，自燃点 280～456℃，自由挥发的蒸气能与空气形成爆炸混合物，遇明火、高热可引起强烈爆炸，爆炸极限为 1.4%～7.6%。

根据历史经验，加油站发生火灾的主要原因：a、油气泄露与空气形成爆炸混合物；b、电路老化短路引起火灾；c、避雷装置缺陷遭受雷击引发火灾；d、静电产生火花引起爆炸；e、人为因素等。建议在加油站的设计、建设与经营过程中，注意防范以上情况、加强管理，

避免火灾事故发生。

（5）与《汽车加油加气站技术标准》（GB50156-2021）的衔接

本次加油站属于三级加油站，收费站房是三类保护物，根据《汽车加油加气站技术标准》（GB50156-2021），加油站迈迪油罐与民用建筑三类保护物、与高速公路之间的距离分别为 51.41m、26.52m，符合规范要求（详见图 27）。

站外建(构)筑物		站内汽油(柴油)工艺设备			
		埋地油罐			加油机、油罐通气管口、油气回收处理装置
		一级站	二级站	三级站	
重要公共建筑物		35(25)	35(25)	35(25)	35(25)
明火地点或散发火花地点		21(12.5)	17.5(12.5)	12.5(10)	12.5(10)
民用建筑物保护类别	一类保护物	17.5(6)	14(6)	11(6)	11(6)
	二类保护物	14(6)	11(6)	8.5(6)	8.5(6)
	三类保护物	11(6)	8.5(6)	7(6)	7(6)
甲、乙类物品生产厂房、库房和甲、乙类液体储罐		17.5(12.5)	15.5(11)	12.5(9)	12.5(9)
丙、丁、戊类物品生产厂房、库房和丙类液体储罐以及单罐容积不大于 50m³ 的埋地甲、乙类液体储罐		12.5(9)	11(9)	10.5(9)	10.5(9)

图 27 汽油（柴油）工艺设备与站外建（构）筑物的安全间距截图 1

站外建(构)筑物		站内汽油(柴油)工艺设备			
		埋地油罐			加油机、油罐通气管口、油气回收处理装置
		一级站	二级站	三级站	
室外变配电站		17.5(15)	15.5(12.5)	12.5(12.5)	12.5(12.5)
铁路、地上城市轨道线路		15.5(15)	15.5(15)	15.5(15)	15.5(15)
城市快速路、主干路和高速公路、一级公路、二级公路		7(3)	5.5(3)	5.5(3)	5(3)
城市次干路、支路和三级公路、四级公路		5.5(3)	5(3)	5(3)	5(3)
架空通信线路		1.0(0.75)H,且≥5m	5(5)	5(5)	5(5)
架空电力线路	无绝缘层	1.5(0.75)H,且≥6.5m	1.0(0.75)H,且≥6.5m	6.5(6.5)	6.5(6.5)
	有绝缘层	1.0(0.5)H,且≥5m	0.75(0.5)H,且≥5m	5(5)	5(5)

图 28 汽油（柴油）工艺设备与站外建（构）筑物的安全间距截图 2

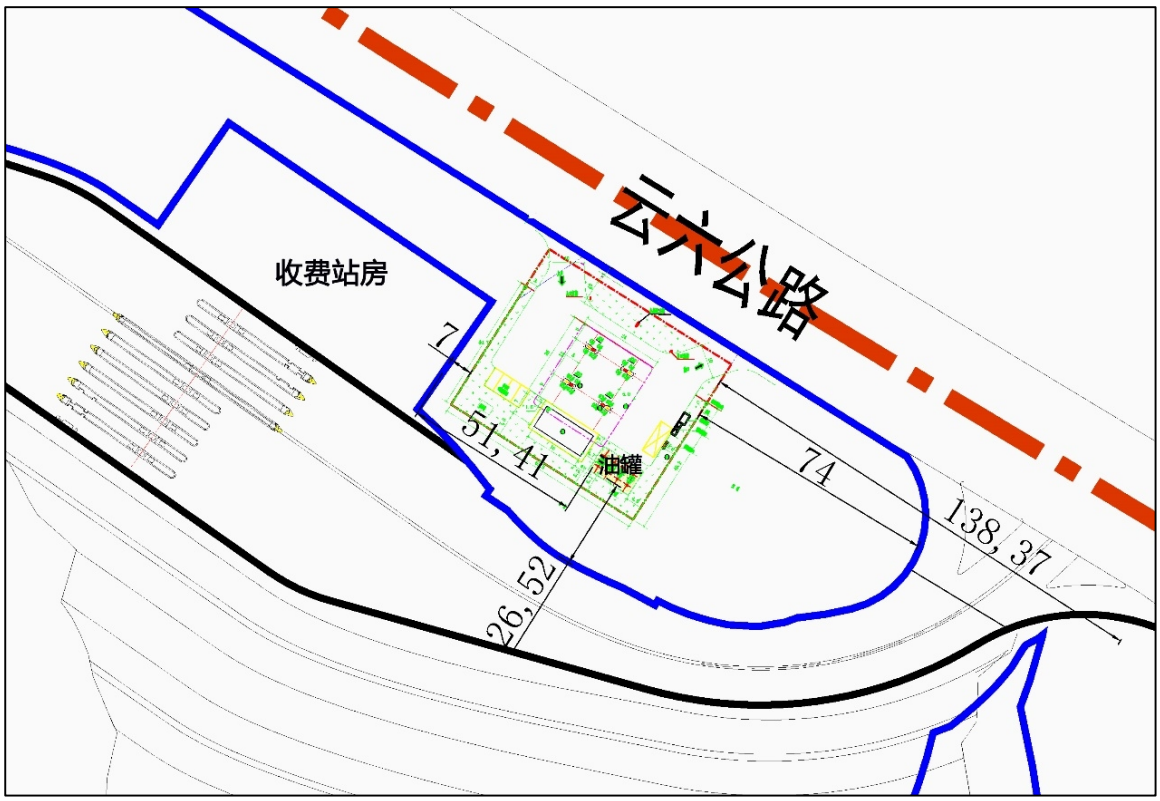


图 29 加油站与周边距离示意图

住房城乡建设部信息公开 浏览专用

5.2 符合“四线”管控要求

（1）“绿线”分析

本次修改范围内不涉及“绿线”调整内容。

（2）“黄线”分析

本次修改范围内不涉及“黄线”（重大基础设施）调整内容。

（3）“蓝线”分析

本次修改范围内不涉及“蓝线”（水域保护）调整内容。

（4）“紫线”分析

本次修改范围内不涉及“紫线”（文物保护）调整内容。

5.3 符合广东省建设用地污染地块信息系统要求

经对接广东省建设用地污染地块信息系统，本次拟修改地块不涉及超标、调查中或待调查的地块，也没有纳入预关注地块名录。因此，本次拟修改地块符合建设用地污染地块信息系统要求。

5.4 符合“三线一单”要求

经对接《云浮市“三线一单“生态环境分区管控方案》，本次拟修改地块有三个地块位于云城区一般管控区，一个地块位于云城区南山河水环境-大气环境受体敏感重点管控区，不涉及生态保护红线、环境质量底线（详见图 30）。

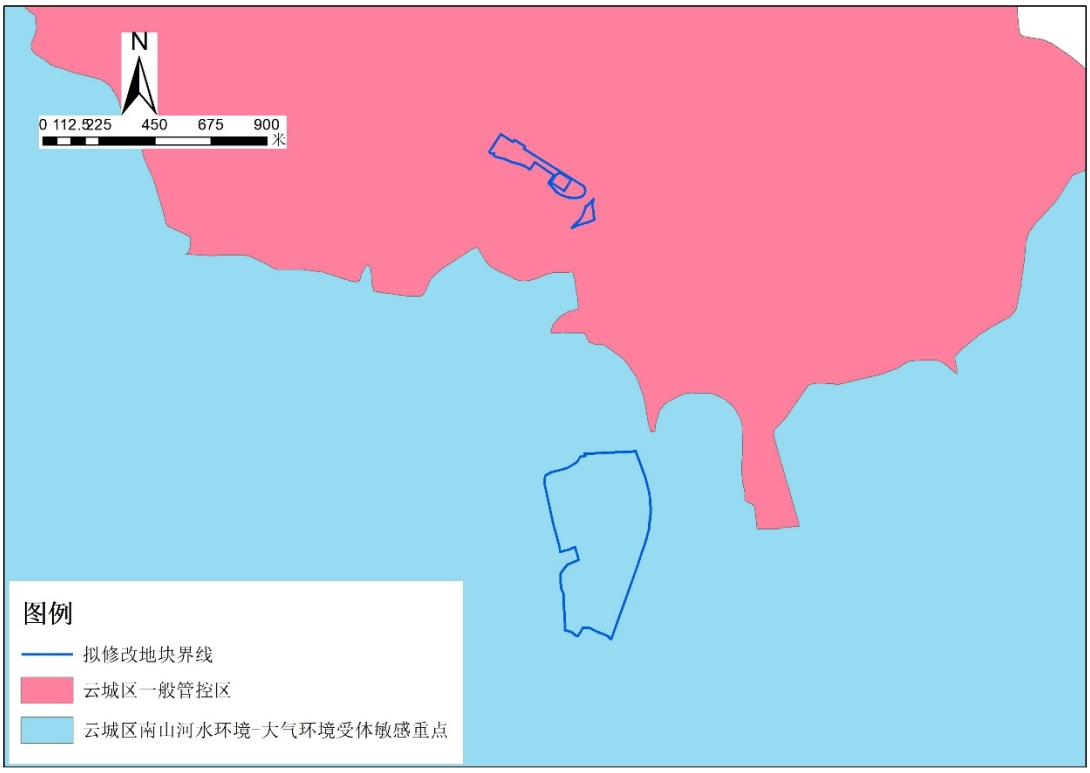


图 30 与“三线一单”对接情况

5.5 地块控制指标合理

本次指标修改涉及 YCC-01-03-01、YCC-01-04-02 两处区域交通设施用地（H2）、YCC-01-04-01 一处加油加气站用地（B41）、YCC-01-09-01 一处留白用地（X），相关地块控制指标均符合《城中片区控规》《技术管理规定》等相关技术规范和地块实际情况。

（1）区域交通设施用地指标分析

由于目前暂没有建设方向，参考《云浮西江新城沿江片区（A-K 片区）控制性详细规划》（详见图 31）中同类型地块用地指标，并考虑西出口项目远期规划发展需要，为未来发展预留弹性空间，本次区域交通设施用地不予以设置用地指标。综合上述分析，**本次区域交通设施用地不予以设置用地指标。**

参照《技术管理规定》（详见图 32、32）相关规定并结合相邻地

块考虑，保障公共利益，建议区域交通设施用地指标：容积率≤1.0，建筑密度≤35%，建筑高度≤24m，绿地率≥25%。

用地类型	建筑分类	新区		旧区（建成区）	
		容积率（FAR）	建筑密度（D）	容积率（FAR）	建筑密度（D）
居住用地	低层	1.0≤FAR≤1.5	≤40%	1.0≤FAR≤1.5	≤50%
	多层	≤1.8	≤30%	≤2.0	≤35%
	中高层	≤2.2	≤27%	≤2.5	≤30%
	高层	≤3.0	≤25%	≤3.5	≤28%
商业服务业设施用地	低层	≤1.5	≤50%	≤1.8	≤60%
	多层	≤2.8	≤45%	≤3.0	≤50%
	高层	≤4.0	≤40%	≤4.5	≤45%
工业用地（不包括特殊工业项目）物流仓储用地		1.0≤	30%≤D≤60%	1.0≤	35%≤D≤60%
注：特殊工业项目可根据国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》中具体门类确定最低容积率。					

图 31 《技术管理规定》截图 1

3.3 绿地率控制指标

3.3.1 各类用地绿地率控制指标：

（1）居住用地绿地率新区不应低于 30%，旧区改建不宜低于 25%。

（2）医院、休疗养院等医疗卫生单位绿地率不得低于 40%。

（3）高等院校绿地率不得低于 40%；其他学校、机关团体等单位绿地率不得低于 35%。

（4）商业服务业设施用地的绿地率，总建筑面积在 20000 平方米以上，绿地率不应低于 35%；总建筑面积在 20000 平方米及以下，绿地率不应低于 30%。

（5）工业用地绿地率不得超过 20%。

（6）交通场站用地绿地率不应低于 20%。

（7）一、二类物流仓储用地绿地率不应低于 20%；三类物流仓储用地绿地率不应低于 40%。

（8）其他建设用地不应低于 25%。

（9）城市公园建设用地指标，应当符合国家行业标准，公园绿化用地面积应当占总用地面积的 70%以上，游览、休憩、服务性的建筑面积不得超过总用地面积的 5%。

图 32 《技术管理规定》截图 2

地块控制指标一览表													
地块编码	用地性质代码	土地使用性质	净用地面积（m²）	容积率	地面以上总建筑面积（m²）	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑高度（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	—	—
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、文化活动站	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	H22	公路用地	1345	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—40	G2	防护绿地	2582	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
XJE—09—41	—	远景发展用地	11597	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

图 33《云浮西江新城沿江片区（A-K 片区）控制性详细规划》指标表

（2）加油加气站用地指标分析

① 容积率、建筑密度:

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011 规定分类，加油加气站用地（B41）属于商业服务业设施用地（B）大类，应符合国家、省的相关技术规定，且不超过《技术管理规定》表 1 中相应层数商业建筑的控制指标。考虑到现实中大部分加油站以低层建设为主，指标上限为容积率≤1.8，建筑密度≤60%。

参考《城中片区控规》YCC-01 管理单元中同类型地块（详见图 34）、同时参考了云浮市、惠州市面积相近加油站的容积率、建筑密

度，并为项目建设预留一定的弹性建设空间，综合上述，确定容积率≤1.0，建筑密度≤35%。

表 3 《技术管理规定》建筑密度和容积率控制指标表

用地类型	建筑分类	新区		旧区（建成区）	
		容积率（FAR）	建筑密度（D）	容积率（FAR）	建筑密度（D）
居住用地	低层	1.0≤FAR≤1.5	≤40%	1.0≤FAR≤1.5	≤50%
	多层	≤1.8	≤30%	≤2.0	≤35%
	中高层	≤2.2	≤27%	≤2.5	≤30%
	高层	≤3.0	≤25%	≤3.5	≤28%
商业服务业设施用地	低层	≤1.5	≤50%	≤1.8	≤60%
	多层	≤2.8	≤45%	≤3.0	≤50%
	高层	≤4.0	≤40%	≤4.5	≤45%
工业用地（不包括特殊工业项目）物流仓储用地		1.0≤	30%≤D≤60%	1.0≤	35%≤D≤60%

注：特殊工业项目可根据国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》中具体门类确定最低容积率。

地块控制指标一览表

地块编码	用地性质代码	净用地面积（m²）	土地使用性质	建筑密度（%）	容积率	地面以上总建筑面积（m²）	建筑高度（m）	绿地率（%）	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
YCC-01-01	B1	17817	商业用地	40	3.5	62360	40	35	-	-	-	-	拟安排高峰采营罗冲云六公路旁地块留用地安置方案
YCC-01-02	B1	85463	商业用地	60	1.5	128195	40	35	-	-	-	897	-
YCC-01-03	E2	193223	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-04	H5	232838	采矿用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-05	M2	310650	二类工业用地	30-60	2.0	621300	40	20	-	-	-	-	-
YCC-01-06	E2	418941	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-07	-	6460	发展备用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-08	A33	13742	中小学用地	30	0.8	10994	24	35	18班初中（高峰中学）	-	-	15	-
YCC-01-09	E2	608345	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-10	-	110252	发展备用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-11	E2	77726	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-12	U1	21286	供应设施用地	-	-	-	-	-	-	加压泵站	-	-	-
YCC-01-13	E2	18704	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-14	R2(H14)	3006	村庄居住用地	50	1.2	3607	30	25	-	-	-	5	-
YCC-01-15	G2	1459	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-16	R2(H14)	6837	村庄居住用地	50	1.2	8204	30	25	-	-	-	11	-
YCC-01-17	E2	921	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-18	R2(H14)	7671	村庄居住用地	50	1.2	9205	30	25	-	-	-	12	-
YCC-01-19	G2	1554	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-20	R2(H14)	3054	村庄居住用地	50	1.2	3665	30	25	-	-	-	5	-
YCC-01-21	R2(H14)	12091	村庄居住用地	50	1.2	14509	30	25	-	-	-	19	-
YCC-01-22	R2(H14)	30951	村庄居住用地	50	1.2	37141	30	25	-	-	-	49	-
YCC-01-23	E1	2708	水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-24	G2	383	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-25	R2(H14)	212	村庄居住用地	50	1.2	254	30	25	-	-	-	1	-
YCC-01-26	G2	962	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-27	A1	5120	行政办公用地	35	2.0	10240	60	35	云浮市计量检测校验中心	-	-	102	-
YCC-01-28	-	28620	发展备用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-29	R2(H14)	38772	村庄居住用地	50	1.2	46526	30	25	-	-	-	61	-
YCC-01-30	E2	64034	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-31	R2	24172	二类居住用地	30	4.0	96688	75	30	文化室、居民健身设施	公共厕所、垃圾收集站	-	-	高峰村委高八村莲花小区“三旧”改造项目
YCC-01-32	RB	6066	商住用地	40	4.0	24264	60	30	-	-	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	云国土规划条字[2014]第0203号、云府国用（2006）第003757号
YCC-01-33	E2	41784	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-34	M1	21960	一类工业用地	30-60	2.0	43920	40	20	-	-	-	88	-
YCC-01-35	G2	6666	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-36	M1	124884	一类工业用地	30-60	2.0	249768	40	20	-	-	-	500	-
YCC-01-37	U1	10621	供应设施用地	-	-	-	-	-	-	液化石油气储配站	-	-	-
YCC-01-38	E2	54733	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-39	B41	2053	加油加气站用地	-	1.0	-	30	10-20	-	-	加油加气站（莲花塘加油站）	-	-
YCC-01-40	B1	10940	商业用地	50	2.0	21880	40	30	-	-	-	219	-

图 34 《城中片区控规》YCC-01 管理单元指标表

表 4 省内相关案例指标一览表

项目名称	用地性质代码	总用地面积（㎡）	土地使用性质	容积率	建筑密度（%）	建筑高度（m）	绿地率（%）
云浮市云安区镇安镇西安村委加油站	B41	1543.42	加油加气站用地	≤1.0	≤35	≤24	≥25
惠州龙门县地派镇墟镇片区加油站地块控制性详细规划	B41	1491.61	加油加气站用地	≤1.0	≤35	≤12	≥30

② 建筑高度：参考已批的《云浮市中心城区六都组团东北片区控制性详细规划》，并参考云安区、惠州市相似面积加油站的建筑高度，因此，建筑高度确定为≤24m。

地块编码	用地性质代码	净用地面积（m2）	土地使用性质	建筑高度（h）	容积率	地面以上总建筑面积（m2）	建筑高度（m）	绿地率（%）	公共服务设施	商业服务设施	交通设施用地	停车泊位	备注
LDC-04-01	G2	5195	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-02	M2	23396	二类工业用地	30-60	2≤1.0	25750	-	20	-	配电房	-	52	
LDC-04-03	M2	96849	二类工业用地	30-60	2≤1.0	96849	-	20	-	-	-	174	
LDC-04-04	M2	2169	二类工业用地	30-60	2≤1.0	2169	-	20	-	-	-	4	
LDC-04-05	M2	29509	二类工业用地	30-60	2≤1.0	29509	-	20	-	配电房	-	53	
LDC-04-06	G2	4074	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-07	R2	11985	二类居住用地	28	3.0	35955	80	30	-	-	-	192	
LDC-04-08	S41	5424	公共交通场站用地	-	-	-	-	-	-	-	公交首末站	-	
LDC-04-09	S3	14548	交通枢纽用地	35	1.5	21822	24	25	-	配电房	长途客运站	-	现状云安客运站
LDC-04-10	S42	1164	社会停车场用地	60	3.0	4072	40	15	-	-	公共停车场	-	
LDC-04-11	A2	870	行政办公用地	35	3.0	1740	60	35	社区居委会	-	-	17	现状六都镇政府
LDC-04-12	R8	1363	商住用地	30	3.0	4089	80	25	-	-	-	40	
LDC-04-13	G2	966	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-14	R2	1705	二类居住用地	30	2.5	4262.5	60	30	-	-	-	24	
LDC-04-15	R2	3354	二类居住用地	30	2.5	8385	60	30	-	配电房	-	85	
LDC-04-16	R2	1458	商住用地	50	3.0	5114	60	30	-	-	-	31	
LDC-04-17	R2	8046	二类居住用地	30	2.5	20115	60	30	-	-	-	197	
LDC-04-18	G1	1350	公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-19	R2	4326	二类居住用地	35	3.0	12652	40	30	-	-	-	67	
LDC-04-20	R8	2514	商住用地	30	3.0	7542	80	25	-	-	-	75	
LDC-04-21	G2	995	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-22	M2	2389	二类工业用地	30-60	2≤1.0	2389	-	20	-	-	-	5	
LDC-04-23	M2	3531	二类工业用地	30-60	2≤1.0	3531	-	20	-	-	-	7	
LDC-04-24	G2	2267	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-25	R2	3896	二类居住用地	35	3.0	7790	40	30	-	-	-	42	
LDC-04-26	A2	2471	行政办公用地	35	3.0	4942	60	35	-	-	-	49	现状云浮市公安局六都派出所
LDC-04-27	R2	8091	二类居住用地	35	3.0	16273	40	30	-	配电房，10kV开关站	-	97	
LDC-04-28	G2	1943	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-29	A2	1103	文化设施用地	40	1.5	1654.5	40	25	文化活动中心	-	-	28	
LDC-04-30	R2	2551	二类居住用地	28	3.5	8928.5	100	25	-	-	-	48	云安区政府第二幼儿园未激发
LDC-04-31	R2（B14）	24268	利息居住用地	40	1.2	29121.6	30	35	-	配电房	-	1车位/户	
LDC-04-32	R22	3129	服务设施用地	30	4.4	13771.4	24	35	幼儿园	-	-	1车位/100师生	现状机关幼儿园
LDC-04-33	A4	2964	体育用地	40	0.4	1185.6	40	30	体育场馆场地	-	-	3车位/100座位	
LDC-04-34	R2	20734	二类居住用地	28	3.0	62202	80	30	社区服务站、社区居委会、居民健身场所、文化室、星光老年之家、托老所	配电房	-	333	
LDC-04-35	G2	1243	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-36	R2	4242	二类居住用地	35	3.0	12726	40	30	-	-	-	64	
LDC-04-37	G1	44697	公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-38	G1	12270	公园绿地	-	-	-	-	-	-	公厕	-	-	
LDC-04-39	G1	2314	公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-40	B1	22245	商业用地	50	3.0	66736	60	35	-	配电房	-	668	
LDC-04-41	E1	27592	水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-42	A33	21154	中小学用地	30	0.8	16923.2	24	35	小学	配电房	-	1.5车位/100师生	现状六都中心小学扩建
LDC-04-43	G2	2988	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-44	-	3519	道路交通用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-45	G1	15273	公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-46	-	3401	道路交通用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-47	B1	6589	商业用地	50	3.0	20547	60	35	-	-	-	206	
LDC-04-48	G1	10546	公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-49	B1	10490	商业用地	50	3.0	31389	60	35	-	-	-	314	
LDC-04-50	B41	1570	加油加气站用地	35	1.0	1570	24	15	-	-	现状加油站	-	
LDC-04-51	-	29672	道路交通用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-52	-	32453	道路交通用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-53	G1	1642	公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-54	R2（B14）	48740	利息居住用地	40	1.2	58512	30	-	-	配电房	-	1车位/户	
LDC-04-55	S42	8258	社会停车场用地	60	3.0	24774	40	-	-	-	公共停车场	-	
LDC-04-56	G1	6613	公园绿地	-	-	-	-	-	-	公厕	-	-	
LDC-04-57	-	34718	道路交通用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-58	-	22213	道路交通用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-59	-	7751	道路交通用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
LDC-04-60	R8	4724	商住用地	40	3.0	17648	40	25	-	-	-	87	
LDC-04-61	G2	2224	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

图 35《云浮市中心城区六都组团东北片区控制性详细规划》指标表

③ 绿地率：根据《技术管理规定》中关于绿地率“商业服务业设施用地的绿地率，总建筑面积在 20000 平方米及以下，绿地率不应低于 30%”的规定，因此，确定绿地率为≥30%。

小结：加油加气站用地（B41）的容积率为≤1.0，建筑密度为≤35%，建筑高度为≤24m，绿地率为≥30%。

5.5 留白用地可行性分析

留白用地准入分析

1、 区位优越

地块北侧距离西出口约 2km，西出口连通广昆高速，对外可通达广州、深圳，交通位置优越;东边毗邻云六公路，南侧距离 G324 约 1km，可通往六都、云城区、罗定，同时云六公路将进行升级改造，改造后，可疏导交通流量及连通城东片区，地块区位交通便利。

2、 现状周边布局情况

结合周边现状情况，该片区居民点现状沿星岩五路两侧分布、商业（汽修厂、水泥厂、物流仓库）沿云六公路两侧分布。

3、 现状公共配套情况

地块周边公共配套不够完备(目前，有一云浮市第一中学高峰校区现状 21 班 1146 人、云浮民安医院)，考虑未来规划人口的变化带来的影响考虑，需要配套相应的服务设施。

4、符合《市级总规》上层次规划布局

经对接《市级总规》土地利用规划图，本次修改用地为留白用地，符合《市级总规》整体谋划，为未来发展留有开发空间；同时，地块对面云六公路旁的地块规划属性为一类工业用地，地块西侧中学附近的地块规划属性为居住用地，因此，修改为留白用地符合上层次规划的要求，具备可行性。

5、临近大金山，结合大金山文旅开发契机

目前，我市正在研究起草《大金山文旅休闲基地总体规划方案》

（初稿），进一步发挥大金山优良生态环境资源优势，打造大金山文旅休闲基地项目，助力我市文旅产业高质量发展，本次修改用地位于《大金山文旅休闲基地总体规划方案》（初稿）矿山工业遗产小镇范围内，且毗邻艺术小镇区，未来可结合艺术小镇发展，开发商业服务业及商住项目，以满足文旅发展需求。

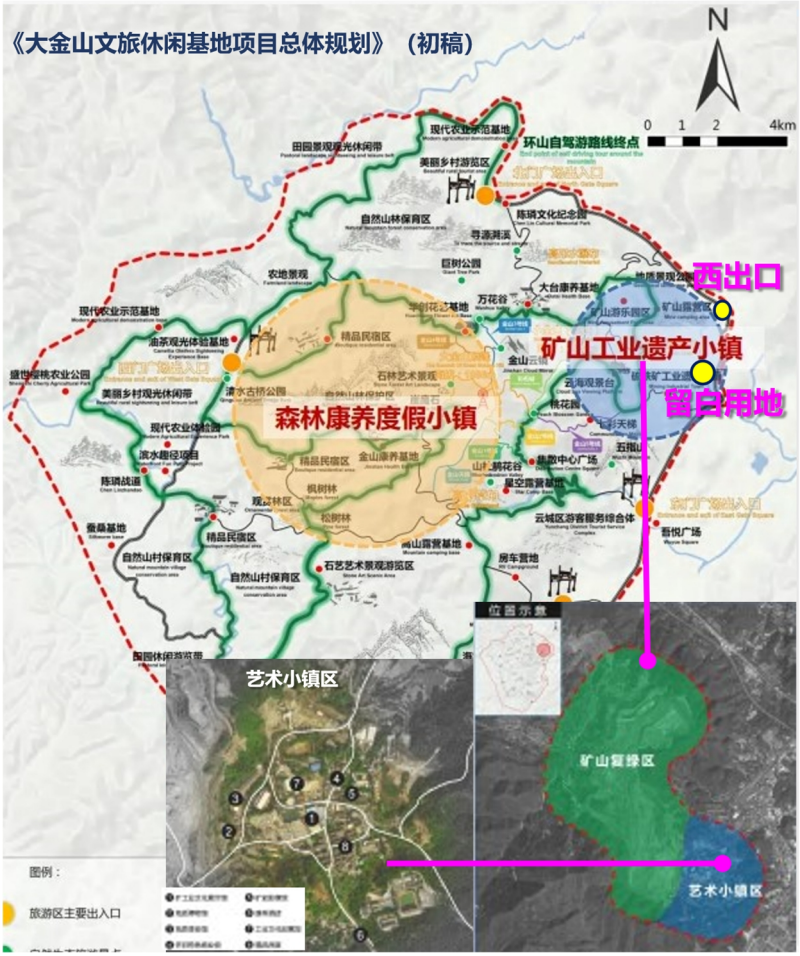


图 36 与《大金山文旅休闲基地总体规划方案》（初稿）对接

综合上述，为了预留更多建设弹性，在基于保障公益及对周边环境影响少的准入原则基础上，根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）《技术管理规定》的用地分类进行分析，本次留白用地建议采用准入负面清单形式对准入项目进行管控，具体如下：

表 5 留白用地准入负面清单

序号	类别代号			类别名称	范围	禁止（×）或许可（✓）
	大类	中类	小类			
1	R			居住用地	住宅和相应服务设施的用地	
		R1		一类居住用地	设施齐全、环境良好、以低层住宅为主的用地	✓
			R11	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地	✓
			R12	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地	✓
		R2		二类居住用地	设施较齐全、环境良好，以多、中、高层住宅为主的用地	✓
			R21	住宅用地	住宅建筑用地（含保障性住宅用地）及其附属道路、停车场、小游园等用地	✓
			R22	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地	✓
		R3		三类居住用地	设施较欠缺、环境较差，以需要加以改造的简陋住 宅为主的用地，包括危房、棚户区、临时住宅等用地	×
			R31	住宅用地	住宅建筑用地及其附属道路、停车场、小游园等用地	×
			R32	服务设施用地	居住小区及小区级以下的幼托、文化、体育、商业、卫生服务、养老助残、公用设施等用地，不包括中小学用地	×
		RB		商住用地	兼容商业和住宅的综合用地，其中商业用地占 30%，居住用地 70%	✓
2	A			公共管理与公共服务用地	行政、文化、教育、体育、卫生等机构和设施的用地，不包括居住用地中的服务设施用地	
		A1		行政办公用地	党政机关、社会团体、事业单位等办公机构及其相关设施用地	✓
		A2		文化设施用地	图书、展览等公共文化活动设施用地	✓
			A21	图书展览用地	公共图书馆、博物馆、档案馆、科技馆、纪念馆、美术馆和展览馆、会展中心等设施用地	✓
			A22	文化活动用地	综合文化活动中心、文化馆、青少年宫、儿童活动中心、老年人活动中心等设施用地	✓

		A3		教育科研用地	高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括学校配建的独立地段 的学生生活用地	✓
			A31	高等院校用地	大学、学院、专科学校、研究生院、电视大学、党校、干部学校及其附属设施用地，包括军事院校用地	✓
			A32	中等专业学校用地	中等专业学校、技工学校、职业学校等用地，不包括附属于普通中学内的职业高中用地	✓
			A33	中小学用地	中学、小学用地	✓
			A34	特殊教育用地	聋、哑、盲人学校及工读学校等用地	✓
			A35	科研用地	科研事业单位用地	✓
		A4		体育用地	体育场馆和体育训练基地等用地，不包括学校等机构专用的体育设施用地	✓
			A41	体育场馆用地	室内外体育运动用地，包括体育场馆、游泳场馆、各类球馆及其附属的业余体校等用地	✓
			A42	体育训练用地	为体育运动专设的训练基地用地	✓
		A5		医疗卫生用地	医疗、保健、卫生、防疫、康复和急救设施等用地	✓
			A51	医院用地	综合医院、专科医院、社区卫生服务中心等用地	✓
			A52	卫生防疫用地	卫生防疫站、专科防治所、检验中心和动物检疫站等用地	✓
			A53	特殊医疗用地	对环境有特殊要求的传染病、精神病等专科医院用 地	✓
			A59	其他医疗卫生用地	急救中心、血库等用地	✓
		A6		社会福利用地	为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施 用地，包括福利院、养老院、孤儿院等用地	✓
		A7		文物古迹用地	具有保护价值的古遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺、 近代代表性建筑、革命纪念建筑等用地，不包括已作其他用途的文物古迹用地	×
		A8		外事用地	外国驻华使馆、领事馆、国际机构及其生活设施等用地	✓
		A9		宗教用地	宗教活动场所用地	✓
3	**B**			**商业服务业设施用地**	**商业、商务、娱乐康体等设施用地，不包括居住用地中的服务设施用地**	

		B1	商业用地	商业及餐饮、旅馆等服务业用地	✓
		B11	零售商业用地	以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地	✓
		B12	批发市场用地	以批发功能为主的市场用地	✓
		B13	餐饮用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	✓
		B14	旅馆用地	宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地	✓
		B2	商务用地	金融保险、艺术传媒、技术服务等综合性办公用地	✓
		B21	金融保险用地	银行、证券期货交易所、保险公司等用地	✓
		B22	艺术传媒用地	文艺团体、影视制作、广告传媒等用地	✓
		B29	其他商务设施用地	贸易、设计、咨询等技术服务办公用地	✓
		B3	娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地	✓
		B31	娱乐用地	剧院、音乐厅、电影院、歌舞厅、网吧以及绿地率小于 65%的大型游乐等设施用地	✓
		B32	康体用地	赛马场、高尔夫、溜冰场、跳伞场、摩托车场、射击场，以及通用航空、水上运动的陆域部分等用地	✓
		B4	公用设施营业 网点用地	零售加油、加气、电信、邮政等公共设施营业网点 用地	✓
		B41	加油加气站用 地	零售加油、加气、充电站等用地	×
		B49	其他公用设施营业网点用地	独立地段的电信、邮政、供水、燃气、供电等其他 公用设施营业网点用地	×
		B9	其他服务设施用地	业余学校、民营培训机构、私人诊所、殡葬、宠物 医院、汽车维修站等其他服务设施用地	×
4	M		**工业用地**	**工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地，包括专用铁路、码头和附属道路、停车场等用地，不包括露天矿用地**	
		M1	一类工业用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的工业用地	✓
		M2	二类工业用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地	×
		M3	三类工业用地	对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地	×

5	**W**		**物流仓储用地**	**物资储备、中转、配送等用地，包括附属道路、停车场以及货运公司车队的站场等用地**	
		W1	一类物流仓储用地	对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地	✓
		W2	二类物流仓储用地	对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的物流仓储用地	✓
		W3	三类物流仓储用地	易燃、易爆和剧毒等危险品的专用物流仓储用地	×
6	**S**		**道路与交通设施用地**	**城市道路、交通设施等用地，不包括居住用地、工业用地等内部的道路、停车场等用地**	
		S1	城市道路用地	快速路、主干路、次干路和支路等用地，包括其交叉口用地	✓
		S2	城市轨道交通 用地	独立地段的城市轨道交通地面以上部分的线路、站点用地	✓
		S3	交通枢纽用地	铁路客货运站、公路长途客货运站、港口客运码头、公交枢纽及其附属设施用地	✓
		S4	交通站场用地	交通服务设施用地，不包括交通指挥中心、交通队用地	✓
		S41	公共交通站场用地	城市轨道交通车辆基地及附属设施，公共汽（电）车首末站、停车场（库）、保养场，出租汽车场站 设施等用地，以及轮渡、缆车、索道等的地面部分 及其附属设施用地	✓
		S42	社会停车场用地	独立地段的公共停车场和停车库用地，不包括其他 各类用地配建的停车场和停车库用地	✓
		S9	其他交通设施用地	除以上之外的交通设施用地，包括教练场等用地	✓
7	**U**		**公用设施用地**	**供应、环境、安全等设施用地**	
		U1	供应设施用地	供水、供电、供燃气等设施用地	✓
		U11	供水用地	城市取水设施、自来水厂、再生水厂、加压泵站、高位水池等设施用地	✓
		U12	供电用地	变电站、开闭所、变配电房等设施用地，不包括电厂用地。高压走廊下规定的控制范围内的用地应按 其地面实际用途归类	✓
		U13	供燃气用地	分输站、门站、储气站、加气母站、液化石油气储 配站、灌瓶站和地面输气管廊等设施用地，不包括 制气厂用地	✓
		U14	供热用地	集中供热锅炉房、热力站、换热站和地面输热管廊等设施用地	✓
		U15	通信用地	邮政中心局、邮政支局、邮件处理中心、电信局、移动基站、微波站等设施用地	✓

			U16	广播电视用地	广播电视的发射、传播和监测设施用地，包括无线电收信区、发信区以及广播电视发射台、转播台、差转台、监测站等设施用地	✓
		U2		环境设施用地	雨水、污水、固体废物处理等环境保护设施及其附属设施用地	✓
			U21	排水用地	雨水泵站、污水泵站、污水处理、污泥处理厂等设施及其附属的构筑物用地，不包括排水河渠用地	✓
			U22	环卫用地	生活垃圾、医疗垃圾、危险废弃物处理（置），以及垃圾转运、公厕、车辆清洗、环卫车辆停放修理 等设施用地	✓
		U3		安全设施用地	消防、防洪等保卫城市安全的公用设施及其附属设施用地	✓
			U31	消防用地	消防站、消防通信及指挥训练中心等设施用地	✓
			U32	防洪用地	防洪堤、防洪枢纽、排洪沟渠等设施用地	✓
		U9		其他公用设施用地	除以上之外的公用设施用地，包括施工、养护、维修等设施用地	✓
8	G			**绿地与广场用地**	**公园绿地、防护绿地、广场等公共开放空间用地**	
		G1		公园绿地	向公众开放，以游憩为主要功能，兼具生态、美化、防灾等作用的绿地	✓
		G2		防护绿地	具有卫生、隔离和安全防护功能的绿地	✓
		G3		广场用地	以游憩、纪念、集会和避险等功能为主的城市公共活动场地	✓
注：若建设项目用地属性不在准入许可范围内，建议通过选址论证报告及环境影响报告论证其准入可行性，并作为申报工作附件提交自然资源主管部门审查						

5.6 留白用地控制指引

参照《云浮市城东片区控制性详细规划（修编）》（该规划已于2021年1月12日经市政府同意印发）中留白用地操作模式、留白用地负面准入清单并结合建设方案、相关论证并根据最新规范要求确定具体指标，具体控制指引如下：

表6 留白用地控制指引表

用地性质	容积率	建筑密度/建筑系数	绿地率	建筑限高	建议
商业服务业设施用地（B）	≤4.0	≤40%	≥30%	≤60m	结合建设方案、相关论证并根据最新规范要求确定具体指标，由规划主管部门最终审定为准
居住用地（R）	≤2.0	≤30%	≥30%	≤60m	
商住用地（RB）	≤2.5	≤35%	≥30%	≤60m	
物流仓储用地（W）	≥1.0	30%～60%	≥20%	不作限制	
一类工业用地(M1)	≥1.0	≥40%	≤20%	不作限制	
注：特殊工业项目可根据自然资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》确定					

留白用地申报工作流程

本次留白用地申报工作流程参照《云浮市城东片区控制性详细规划（修编）》。

当留白用地需确定具体用地性质和建筑规模时，由云城区自然资源局根据留白用地控制指引拟定地块预规划条件，经公示后提交市自然资源局审查，若建设项目用地属性不在准入许可范围内，建议通过选址论证报告及环境影响报告论证其准入可行性，并作为申报工作附件提交自然资源主管部门审查，审查通过后可由云城区自然资源局出具正式地块规划条件。

针对重点管控范围内的留白用地，同步提交能反映地块建筑群布

局、建筑功能、建筑体量与高度、建筑外立面风格、场地景观风貌等情况的城市设计专项材料。若留白用地需突破控制指引的，按控制性详细规划调整程序处理。

5.7 公共服务设施分析

（1）承载人口分析

根据留白用地兼容用地情况，按照最不利情况考虑（居住用地人口最多），采用户均住宅建筑面积法分析：

户均住宅建筑面积法：本次规划按照二类居住用地 130 ㎡建筑面积/户、户均 3.2 人的标准，修改后的规划区居住总建筑面积约为 452304.88 ㎡，据此测算，规划区居住人口总量约为 1.1 万人，比原控规总人口 12 万人增加了 1.1 万人。

（2）公共服务能力影响

教育设施：本次修改约增加了约 0.97～1.1 万人，根据《居住区标准》，属于五分钟生活圈居住区范畴，应设置一所 6 班或以上幼儿园，新建幼儿园宜独立占地，不应与不利于幼儿身心健康以及危机幼儿安全的场所毗邻。幼儿园的建筑面积规模和用地规模应符合《幼儿园建设标准》建标 175-2016 的控制要求。

其它公共服务设施：《居住区标准》应配置社区服务站（含居委会、治安联防站、残疾人康复室）、文化活动站（含青少年活动站、老年人活动站）、小型多功能运动（球类）场地、室外综合健身场地（含老年户外活动场地）、老年人日间照料中心（托老所）、社区商务网点（超市、药店、洗衣店、美发店等）、再生资源回收点、生活垃

圾收集点、公共厕所。

本次修改不改变其余公共服务设施用地规模，不改变公共服务总体布局，保证控规范围内公共服务设施服务半径、服务能力等不减。

（3）道路交通影响分析

本次修改的用地没有打断、切割道路空间或新增城市道路用地，保持《城中片区控规》的路网结构、等级、通达性不变。

本次新增的加油站用地对周边小部分范围内产生交通量的影响，但不改变城中片区总体交通量，对交通量产生影响的路段应根据需要设立道路交通信号管制，合理、有序疏导车流，确保道路交通安全、畅通。

（4）城市设计影响

本次留白用地兼容商住用地，对建筑高度有一定限制，且考虑西出口作为重要城市景观节点，建筑外立面应与周边环境相协调，并符合城市设计要求。

5.8 市政基础设施修改可满足片区需求

为保障城中片区远期市政基础设施的服务能力，本次修改市政工程论证工作确定以技术方法与原控规保持一致及保障区域远期供给、容纳能力的原则进行分析。

5.8.1 给水工程分析

（1）修改前用水量预测

原控规给水工程用水量预测采用单位人口综合用水法及用地性质用水量指标法对用水量进行综合预测并取预测值的平均值确定规划期末最高日总用水量为 7.4 万 m^3/d。

（2）修改后用水量预测

修改后，该片区的承载人口比原《城中片区控规》的承载人口增加了约 1.10 万人。按单位人口综合用水法预测规划期末用水量增加约 0.66 万 m^3/d，即规划期末总用水量为 8.06 万 m^3/d；按用地指标法预测用水量增加 0.22 万 m^3/d，即规划期末总用水量为 7.74 万 m^3/d；修改后仍取预测值的平均值确定规划期末最高日总用水量为 7.90 万 m^3/d。

根据原控规，规划区采用规划第一水厂和第二水厂为水源进行联网供水，其中：第一水厂为现状西江水厂，总规模为 20 万 m^3/d；第二水厂为云浮新区水厂，总设计规模为 30 万 m^3/d，目前现状从西江水厂引两条 DN1200 供水干管，规划从云浮新区水厂沿世纪大道引一条 DN1200 供水干管供规划区及周边区域使用。因此修改后尽管规划区用水量稍有增加，但对给水工程影响不大，在规划主管的供给能力范围内。

表 7 涉及修改地块修改后用水量变化情况预测表（用地指标法）

用地名称	修改前面积（hm^2）	修改后面积（hm^2）	面积变化值（hm^2）	用水量指标（m^3/hm^2*d）	调整后用水量变化（m^3/d）
公用设备营业网点用地	2.07	2.42	0.35	80	28
留白用地	0	21.79	21.79	100	2179
合计					2207

（3）修改后给水管布局

本次修改没有改变主次干道结构，结合各地块用水需求进行核算，没有对给水管网管径进行调整的需要，所以本次修改给水工程规划具备可行性。

5.7.2 污水工程分析

（1）修改前污水量预测

原控规污水工程污水量预测按照用水量预测进行计算，推算得出平均日污水量为 5.0 万 m^3/d。云城组团现状污水厂处理规模为 6 万

m^3/d,远期扩容至 10 万 m^3/d。

（2）修改后污水量预测

修改后预测期末最高日总用水量为 7.86 万 m^3/d，污水排放系数为 0.80，日变化系数取 1.30，污水渗透率 1.1，推算出污水量为 5.35 万 m^3/d。

修改后稍微增加污水排水量约 0.35 万 m^3/d，对污水工程影响不大，无改变污水排放分区，在污水干管及污水处理设施的容纳能力范围内。

（3）修改后污水管布局

因本次修改是局部用地的性质进行修改，不改变道路竖向，结合各地块排水需求对污水主干管网进行复核，原规划污水管径仍可满足修改后污水流量，修改后无改变污水排放分区，对污水工程影响较小。

5.7.4 雨水工程分析

采用原控规暴雨强度公式、根据地块的重要性，规划区的设计雨水管渠设计重现期采用 3 年；重点地区取设计重现期为 5 年。

规划区防洪标准按 100 年一遇设防。城市建设用地排涝标准为 30 年一遇 24 小时暴雨不受涝，内防小时暴雨不受涝，内防治设计重现期取 30 年。

按照上述参数，对规划区范围内雨水分区、管径进行复核，修改后没有改变排水分区，原规划雨水管径仍可满足修改后雨水流量，对雨水工程影响较小。

5.7.5 电力工程分析

（1）修改前用电量预测

规划以单位建设用地负荷指标法预测规划区用电负荷，《城中片

区控规》用电负荷约为 13.11 万 kW，规划区的 110kV 变电站供电总容量 240MVA。

（2）修改后用电量预测

修改后，对涉及修改的地块使用单位建设用地负荷指标法预测，增加约 1.77 万 kW 用电负荷；修改后用地用电负荷为 14.88 万 kW，处于规划区变电站容量范围内，对电力工程影响较小。

表 8 涉及修改地块调整后用电负荷变化情况预测表

用地名称	修改前面积（h㎡）	修改后面积（h㎡）	面积差值（h㎡）	负荷指标（kW/h㎡）	调整后用水量变化（kW）
公用设备营业网点用地	2.07	2.42	0.35	800	280
留白用地	0	21.79	21.79	800	17432
合计					17712

（3）修改后电力管布局

本次修改没有改变主次干道结构，结合各地块用电需求进行核算，没有对电缆管数量进行调整的需要。

5.7.6 通信工程分析

（1）修改前通信负荷用量预测

《城中片区控规》中通信负荷用量预测值与原控规一致，具体如下：

①规划区固定电话容量预测值为 7.9 万门；

②移动通信用户预测值为 12 万卡号；

③有线电视用户预测值为 5.7 万户；

④宽带用户预测值为 3.6 万线。

（2）修改后通信负荷用量预测

修改后通信负荷量预测变化值具体如下：

①固定电话容量增加约 0.33 万线需求；

②有线终端增加约 0.22 万线需求;

③移动电话用户按照 100 卡号/百人测算,则增加约 1.10 万卡号;

④网络宽度用户按照 30 户/百人预测，则增加约 0.33 万户。

基于原控规在通信负荷预测的过程中也适当预留一定的发展空间,因此在本次修改中通信需求有增加的情况下仍能满足本次调整的需求，即保持原规划的通信负荷容量可满足修改后的规划需求。

表 9 涉及修改地块调整后固定电话需求变化情况预测表

用地名称	修改前面积（hm²）	修改后面积（hm²）	面积变化值（hm²）	容量指标（线/hm²）	固话容量（线）	有线电视指标（终端/hm²）	终端（终端）
公用设备营业网点用地	2.07	2.42	0.35	150	52.5	100	35
留白用地	0	21.79	21.79	150	3268.5	100	2179
合计			**22.14**		**3321**		**2214**

（3）修改后通信管布局

本次修改没有改变主次干道结构,结合各地块通信需求进行核算,没有对通信管数量进行调整的需要。

5.7.7 燃气工程分析

（1）修改前燃气用量预测

①用气人口。规划总人口为 12.0 万人，根据气化率 90%计算，用气人口为 10.8 万人 。

②居民用户耗热定额。城镇居民耗热定额 2500MJ/人•年。

③燃气参数。天然气低热值取 38.46MJ/Nm3。

④公建及商业用气量。公建用户包括宾馆、餐饮业、医院、学校、幼儿园、职工食堂等，随着规划区的开发建设，商业用户也将配套发展，因此公建及商业用气量的耗热量按居民用气的 40%进行计算。

⑤工业用气量。本规划区工业用地较少，结合一些城市的运行经验，工业用地的用气量取居民用气的 40%。

⑥$K_m^{max} \cdot K_d^{max} \cdot K_h^{max}$=4.16。

⑦未预见量：按总供气规模的 5%计。

（2）修改后燃气用量预测

燃气用气量预测基于规划人口，本次分析规划人口与《城中片区控规》相比，增加 0.97 万人即 13.10 万人，按用气率 90%测算，则用气人口为 11.79 万人。

表 10 涉及修改地块调整后居民用气量测算表

内容项目	用气量测算		
用气人口（人）	修改前人口（人）	修改后人口（人）	前后变化值
	120000.00	131000.00	11000.00
用气指标（MJ/年·人）	2500.00	2500.00	2500.00
年用气量（万Nm³/年）	30000.00	32750.00	2750.00
日平均用气量（万Nm³/日）	82.19	89.73	7.53
高峰小时用气量（万Nm³/时）	3.42	3.74	0.31

表 11 涉及修改地块调整后远期用气量测算表

项目类型	用气指标	年用气量（万Nm³/年）	日平均用气量（万Nm³/日）	高峰小时用气量（万Nm³/时）
居民用户	2500MJ/年·人	32750.00	89.73	89.73
公建及商业用户	居民用户用气量的40%	13100.00	35.89	35.89
工业用户	居民用户用气量的40%	13100.00	35.89	35.89
不可预见量	上述用气量的5%	1637.50	4.49	4.49
合计		60587.50	165.99	165.99

由表中计算可知，规划区内的高峰小时用气量增加 3100Nm³/时，即调整后高峰小时总用气量为 37400Nm³/时；总用气规模可计算约增加 2750 万 Nm³/年，即调整后总用气约为 32750 万 Nm³/年。

修改后区内管道天然气用气量有所增加，规划区所在由 De200 供气主干管网提供，经校核，主干管的供气能力仍能满足修改后用气量的需求。

六、修改合法性

6.1 修改内容合法性分析

根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》等相关法律法规要求，具体如下:

（1）《中华人民共和国城乡规划法》

第二十四条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

（2）《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行:

（一）控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证;

（二）控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证;

（三）控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案;

（四）修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

（3）《广东省城乡规划条例》

第二十五条 经批准的城乡规划不得随意修改。依法需要修改城乡规划的，组织编制机关应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照规划编制和审批的程序执行。仅涉及单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的控制性详细规划修改，由组织编制机关提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，经原审批机关同意后公布实施。

（4）《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2014 年修订）

第二十一条 有下列情形之一，需要对控制性详细规划作出调整的，由原组织编制控制性详细规划的城市规划行政主管部门或镇人民政府提出建议，并经县(市)城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行:

(一) 城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的;

(二) 设立重大建设项目，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的;

(三) 在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的;

(四) 对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度

和公共配套设施的规划要求进行调整的。

小结：本次项目符合控制性详细规划修改的情况，且不涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容。

6.2 修改程序合法性分析

根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《广东省城乡规划条例》《控规指导意见》《城中片区控规》中关于修改控规的相关条文规定，本次工作流程如下：

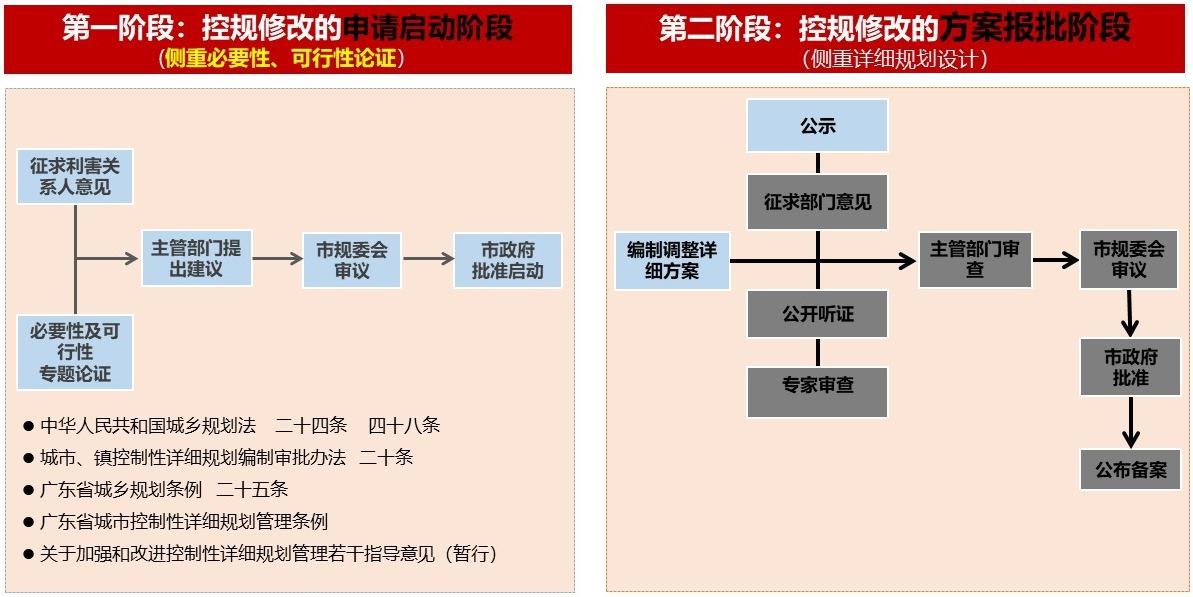


图 35 流程示意图

本次修改已完成第一阶段控规必要性论证报告（详见图 36），目前正在开展第二阶段控规修改方案的编制工作。

云浮市人民政府办公室文件办理表

工作事项呈批

紧急程度：普通　　密级：普通　　收文编号：20232001607

来文单位	云浮市自然资源局	收文日期	2023-05-15	文件编号	云自然资报〔2023〕200号
来文标题	关于申请开展《云浮市中心城区云城组团城中片区控制性详细规划》YCC-01-03、YCC-01-04、YCC-01-09、YCC-01-10 地块修改工作的请示				

领导批示：

同意拟办意见。

谢月浩 2023-05-16

审核意见：呈月浩同志批示；请李龙同志阅示。

已核。根据审批流程，市规委会通过后，再报市政府审批。拟同意拟办。

李龙 2023-05-16

市促进振兴发展协调办公室　　经办人：凌雪芳　　电话：8932215

办理意见：

来文内容：为落实区域交通设施及公用设施营业网点用地、盘活涉政抵债资产以及解决征地留用地历史遗留问题，云城区自然资源局向市自然资源局提交申请开展《云浮市中心城区云城组团城中片区控制性详细规划》YCC-01-03、04、09、10地块修改（以下简称《城中片区控规》YCC-01-03、04、09、10地块修改）工作的相关材料。云城区自然资源局在申请开展本次控规修改工作之前，已组织对本次控规修改必要性进行了论证，征求了规划地段内相关利害关系人的意见，并已于4月24日经市国土空间规划委员会审议通过。根据云城区的规划建设工作的实际情况，现向市政府提出申请，建议由市自然资源局会云城区自然资源局按照法定程序组织开展《城中片区控规》YCC-01-03、04、09、10地块修改工作，所需费用由云城区财政统筹解决。

云城区政府意见：无意见。

有关说明：1.根据《城乡规划法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》等有关规定，修改控制性详细规划的，由组织编制机关对修改必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，经县（市）城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，方可组织编制修改。

2.启动《城中片区控规》YCC-01-03、04、09、10地块修改工作已经4月24日市国土空间规划委员会审议通过。本次修改的地块都具有建设用地规模，不涉及永久基本农田、生态保护红线，大部分已纳入城镇开发边界，不涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容，具备必要性、合法性、可行性。本次修改只对地块用地使用性质、容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等规划指标进行修改，建筑退建、停车位等其他指标内容则在方案中落实相关管控要求。

拟办意见：建议同意由市自然资源局会云城区自然资源局按照法定程序组织开展《城中片区控规》YCC-01-03、04、09、10地块修改工作，所需费用由云城区财政统筹解决。请市自然资源局会云城区自然资源局抓紧按规定高效组织开展控规修改工作，形成修改成果按程序审查报批。

凌雪芳 2023-05-15

已核。

罗雄初 2023-05-15

市促进振兴发展协调办公室　　经办人：凌雪芳　　电话：8932215

图 36 市政府批复截图

七、修改结论

本次修改具备必要性、合法性、科学性和可行性，并且修改按照合法性和维护公共利益的调整原则可形成修改后的成果。

八、修改建议

建议下一步按照《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等相关要求，按照控规修改相关程序推进控规修改。

附件：

1、修改前土地利用规划图

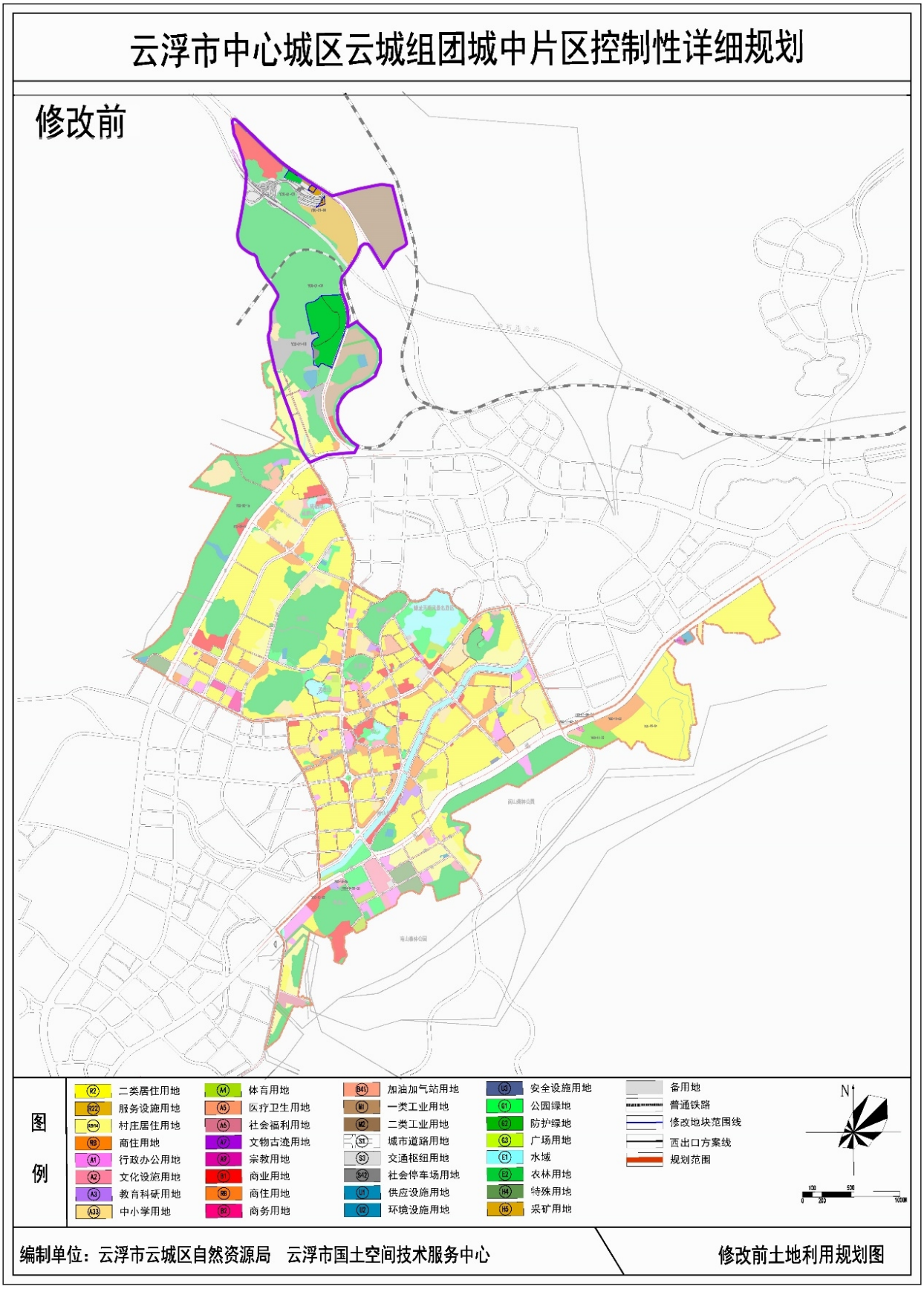
2、修改后土地利用规划图

3、修改前后城市建设用地平衡表

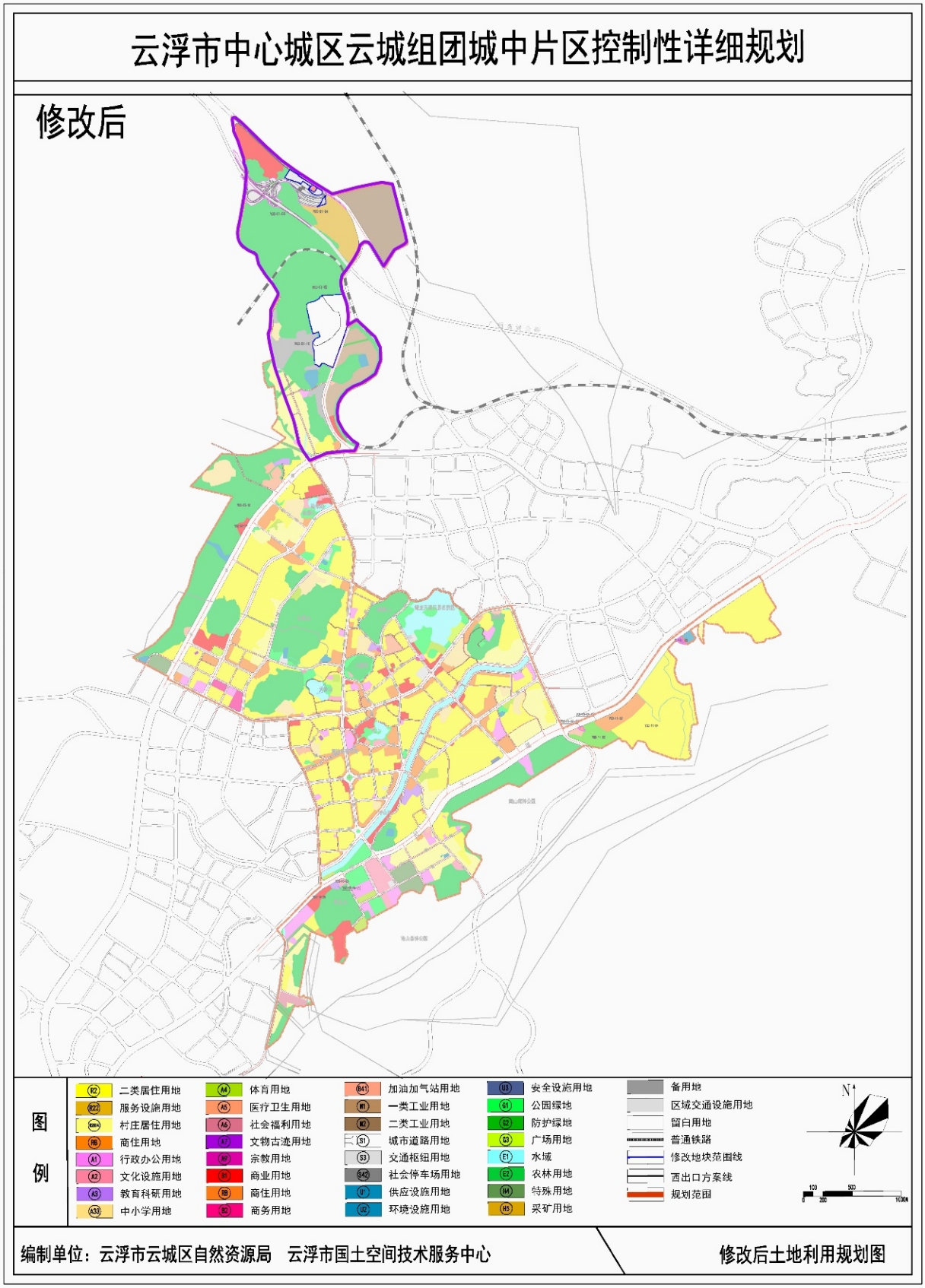
4、修改前后城乡用地汇总表

5、修改后 YCC-01 管理单元图则

1、修改前土地利用规划图



2、修改后土地利用规划图



3、修改前后城市建设用地平衡表

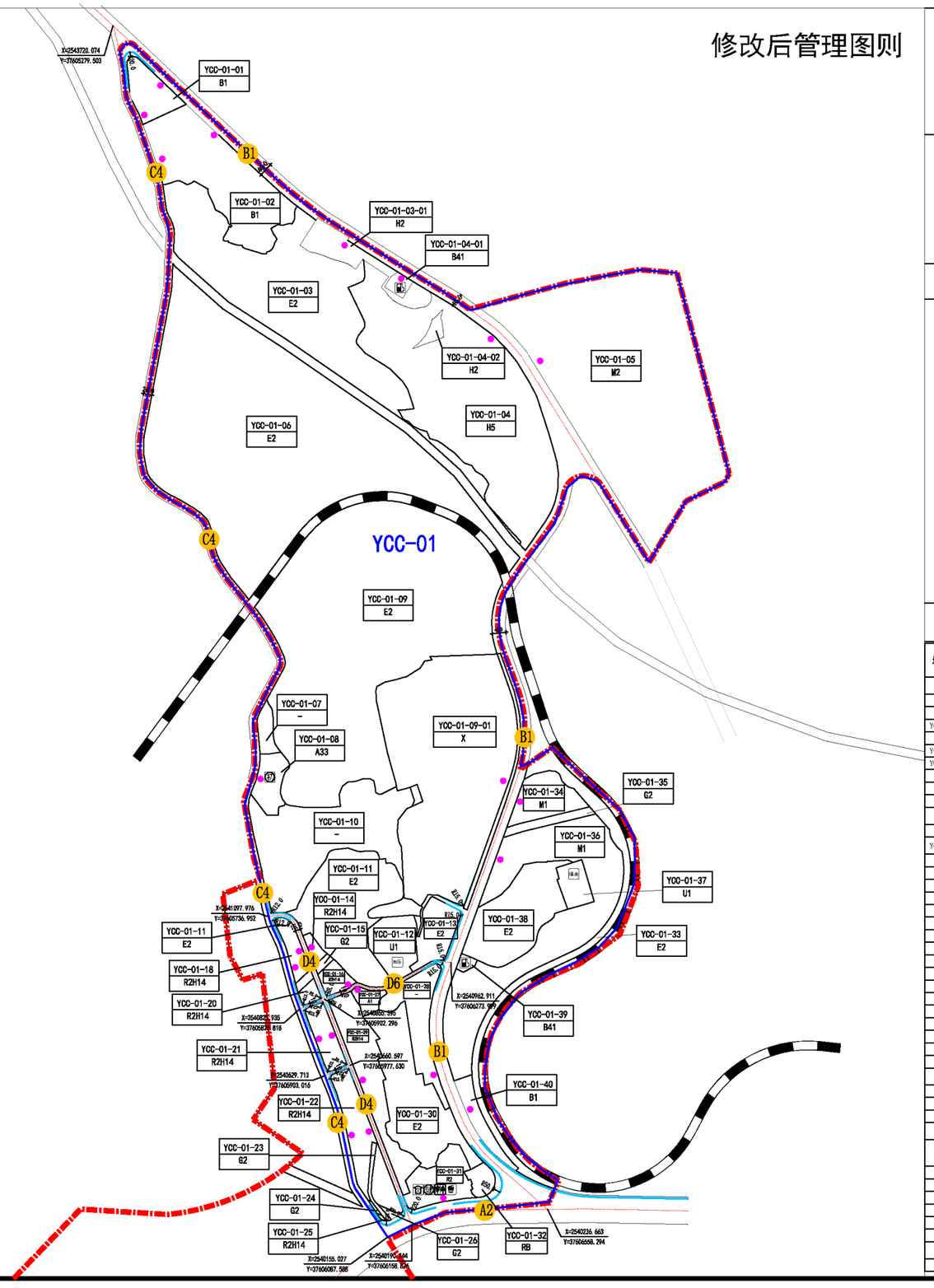
序号	用地代码			用地名称	修改前用地面积（hm²）	修改后用地面积（hm²）	面积差值
	大类	中类	小类				
1	R			**居住用地**	**534.55**	**534.55**	**0.00**
		R2		二类居住用地	392.39	392.39	0.00
			R22	服务设施用地	0.07	0.07	0.00
		R2（H14）		村庄居住用地	76.94	76.94	0.00
		RB		商住用地	65.22	65.22	0.00
2	A			**公共管理与公共服务用地**	**89.80**	**89.80**	**0.00**
		A1		行政办公用地	31.39	31.39	0.00
		A2		文化设施用地	11.04	11.02	0.00
		A3		教育科研用地	29.74	29.74	0.00
		其中	A33	中小学用地	25.56	25.56	0.00
		A4		体育用地	6.41	6.41	0.00
		A5		医疗卫生用地	7.73	7.73	0.00
		A6		社会福利用地	2.86	2.86	0.00
		A7		文物古迹用地	0.15	0.15	0.00
		A9		宗教用地	0.47	0.47	0.00
3	B			**商业服务业设施用地**	**65.52**	**65.87**	**0.35**
		B1		商业用地	60.13	60.13	0.00
		B2		商务用地	3.32	3.32	0.00
		B41		公用设施营业网点用地	2.07	2.42	0.35
4	M			**工业用地**	**45.76**	**45.76**	**0.00**
		M1		一类工业用地	14.69	14.69	0.00
		M2		二类工业用地	31.07	31.07	0.00
5	S			**道路与交通设施用地**	**227.57**	**227.48**	**-0.09**
		S1		城市道路用地	220.56	220.47	-0.09
		S3		交通枢纽用地	4.74	4.74	0.00
		S4		交通场站用地	2.27	2.27	0.00
		其中	S41	公共交通场站用地	0.43	0.43	0.00
			S42	社会停车场用地	1.84	1.84	0.00
6	U			**公用设施用地**	**8.96**	**8.96**	**0.00**
		U1		供应设施用地	7.99	7.99	0.00
		U2		环境设施用地	0.66	0.66	0.00
		U3		安全设施用地	0.31	0.31	0.00
7	G			**绿地与广场用地**	**39.78**	**39.78**	**0.00**
		G1		公园绿地	30.28	30.28	0.00
		G2		防护绿地	4.79	4.79	0.00
		G3		广场用地	4.71	4.71	0.00
8	X			**留白用地**	**0**	**21.79**	**21.79**
合计					1011.94	1033.99	22.05

4、修改前后城乡用地汇总表

序号	用地代码			用地名称	修改前用地面积（hm²）	修改后用地面积（hm²）	面积差值
	大类	中类	小类				
1	H			**建设用地**	**1054.03**	**1077.09**	**23.06**
		H1		城乡居民点建设用地	1011.94	1033.99	22.05
			H11	城市建设用地	1011.94	1033.99	22.05
		H2		区域交通设施用地	9.24	11.81	2.57
		H4		特殊用地	9.56	9.56	0
		H5		采矿用地	23.29	21.73	-1.56
2	E			**非建设用地**	**442.40**	**419.34**	**-23.06**
		E1		水域	45.49	45.49	0
		E2		农林用地	382.38	360.05	-22.33
				备用地	14.53	13.8	-0.73
合计					1496.43	1496.43	0.00

云浮市中心城区云城组团城中片区控制性详细规划

修改后管理图则



编码	YCC-01单元
指北针	N
比例尺	0 50 100 200 300 450M

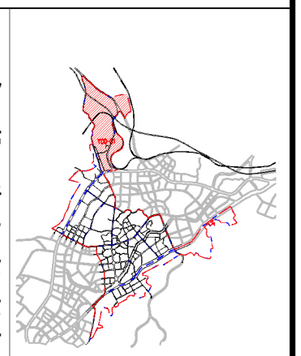
规划控制条文

1.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，但开发建设总量应与地块调整前规划安排的各地块开发强度总和保持一致；
2.除特别注明外，“容积率”、“建筑密度”、“建筑高度”按上限控制。
3.现状合法地块使用性质与规划规定的使用性质不符的，在符合消防、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；
4.管理文件中确定的主、次干道红线为强制性控制内容,支路的道路红线可结合实际情况进行调整；
5.规划确定的绿地与公共开放空间数量和面积原则上只能增加，不能减少；绿地与公共开放空间的设计应符合当地技术标准的规定。
6.本图则中已定位的公共设施需按照规划的要求严格予以落实，图则中未明确用地范围的配建公共设施，应按规划规定的数量和规模在修建性详细规划中予以落实；
7.公共厕所、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 距应满足相关规范要求；
8、本次留白用地采用准入负面清单形式管控，当留白用地需确定具体用地性质和建筑规模时，由云城区自然资源局根据留白用地控制指引拟定地块预规划条件，经公示后提交市自然资源局审查，若建设项目用地属性不在准入许可范围内，建议通过选址论证报告及环境影响报告论证其准入可行性，并作为申报工作附件提交自然资源主管部门审查，审查通过后可由云城区自然资源局出具正式地块规划条件。

图 例

- 管理单元界线
- YCC-01-01 B1 地 块 编 码 地块用地性质代码
- X=131.400 Y=147.734 道路控制点坐标
- R15.0 道路转弯半径
- 机动车禁止开口段
- 机动车出入口方位
- 道路中心线、路缘石线 道路红线
- 用地界线
- B1 道路断面形式代码
- 铁 路
- 规划范围
- 初中、文化室
- 居民健身设施、加油加气站
- 自来水加压站、原油储备设施
- 中型垃圾转运站、垃圾收集站
- 公共厕所

规划管理单元区位图



地块控制指标一览表

地块编码	用地性质代码	净用地面积（m²）	土地使用性质	建筑密度（%）	容积率	地面以上总建筑面积（m²）	建筑高度（m）	绿地率（%）	公共服务设施	市政服务设施	交通设施	停车泊位	备注
YCC-01-01	B1	17817.0	商业用地	40.0	3.5	62360.0	40.0	35.0	-	-	-	-	拟安排高峰彩虹罗冲云六公路旁地块留用地架置方案
YCC-01-02	B1	85463.0	商业用地	60.0	1.5	128195.0	40.0	35.0	-	-	-	897.0	-
YCC-01-03	E2	170881.84	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-03-01	H2	22341.16	区域交通设施用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	含城市道路用地989.18m²
YCC-01-04	H5	225921.19	采矿用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-04-01	B41	3490.03	加油加气站用地	35	1.0	-	24	30	-	-	-	-	绿地率按下限管控
YCC-01-04-02	H2	3426.78	区域交通设施用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-05	M2	310650.0	二类工业用地	30~60	2.0	621300.0	40.0	20.0	-	-	-	-	容积率按下限管控
YCC-01-06	E2	418941.0	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-07	-	6460.0	发展备用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-08	A33	13742.0	中小学用地	30.0	0.8	10994.0	24.0	35.0	18班初中（高峰中学）	-	-	15.0	-
YCC-01-09	E2	397809.22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-09-01	X	226152.44	留白用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	含城市道路用地8234.8m²，发展备用地73381.86m²
YCC-01-10	-	102870.14	发展备用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-11	E2	77726.0	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-12	U1	21286.0	供应设施用地	-	-	-	-	-	-	加压泵站	-	-	-
YCC-01-13	E2	18704.0	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-14	R2(H14)	3006.0	村庄居住用地	50.0	1.2	3607.0	30.0	25.0	-	-	-	5.0	-
YCC-01-15	G2	1459.0	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-16	R2(H14)	6837.0	村庄居住用地	50.0	1.2	8240.0	30.0	25.0	-	-	-	11.0	-
YCC-01-17	E2	921.0	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-18	R2(H14)	7671.0	村庄居住用地	50.0	1.2	9205.0	30.0	25.0	-	-	-	12.0	-
YCC-01-19	G2	1554.0	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-20	R2(H14)	3054.0	村庄居住用地	50.0	1.2	3665.0	30.0	25.0	-	-	-	5.0	-
YCC-01-21	R2(H14)	12091.0	村庄居住用地	50.0	1.2	14509.0	30.0	25.0	-	-	-	19.0	-
YCC-01-22	R2(H14)	30951.0	村庄居住用地	50.0	1.2	37141.0	30.0	25.0	-	-	-	49.0	-
YCC-01-23	E1	2708.0	水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-24	G2	383.0	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-25	R2(H14)	212.0	村庄居住用地	50.0	1.2	254.0	30.0	25.0	-	-	-	1.0	-
YCC-01-26	G2	962.0	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-27	A1	5120.0	行政办公用地	35.0	2.0	10240.0	60.0	35.0	云浮市计量监测校验	-	-	102.0	-
YCC-01-28	-	28620.0	发展备用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-29	R2(H14)	38772.0	村庄居住用地	50.0	1.2	46526.0	30.0	25.0	-	-	-	61.0	-
YCC-01-30	E2	64034.0	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-31	R2	24172.0	二类居住用地	30.0	4.0	96688.0	75.0	30.0	文化室、居民健身设施	公共厕所、垃圾收集站	-	-	高峰村委高八村莲花小区“三旧”改造项目
YCC-01-32	RB	6066.0	商住用地	40.0	4.0	24264.0	60.0	30.0	-	-	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积	云国土规字（2014）第0203号、云府国用（2006）第003757号
YCC-01-33	E2	41784.0	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-34	M1	21960.0	一类工业用地	30~60	2.0	43920.0	40.0	20.0	-	-	-	88.0	容积率按下限管控
YCC-01-35	G2	6666.0	防护绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-36	M1	124884.0	一类工业用地	30~60	2.0	43920.0	40.0	20.0	-	-	-	500.0	容积率按下限管控
YCC-01-37	U1	10621.0	供应设施用地	-	-	-	-	-	-	液化石油气储备站	-	-	-
YCC-01-38	E2	54733.0	农林用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
YCC-01-39	B41	2053.0	加油加气站用地	-	1.0	-	30.0	10~20	-	加油加气站（莲花塘加油站）	-	-	-
YCC-01-40	B1	10940.0	商业用地	50.0	2.0	21880.0	40.0	30.0	-	-	-	219.0	-

编制单位：云浮市自然资源局　云浮市云城区自然资源局 云浮市国土空间技术服务中心