

**《云浮市中心城区云城组团城中片区控制性  
详细规划》（修改）**

## 一、规划范围

《云浮市中心城区云城组团城中片区控制性详细规划》(以下简称《中片控规》)位于云浮市中心城区云城组团中部，东接北片区，西与荔枝围片区、西片区毗邻，是云浮市中心城区云城组团核心片区，处于云浮市东进-西联和北拓两条发展轴线的交汇处。

本次涉及调整的地块共4个，总面积约3.71公顷。分别位于环市中路北侧和世纪大道旁。主要涉及YCC-02、YCC-10、YCC-11 三个管理单元的调整，包括文化设施用地（A2）、宗教用地（A9）、商业用地（B1）、农林用地（E2）等四类用地调整。

## 二、调整内容

### 2.1 用地调整

#### 2.1.1 落实村民留用地和宗教用地的用地性质和规划指标

(1) 按村民留用地的范围，将原控规中地块编码为YCC-11-02农林用地（E2）调整为商住用地（RB），调整后地块编码为YCC-11-02(1)，面积为1842.01m<sup>2</sup>。

(2) 按宗教用地的范围，纳入《中片控规》YCC-11管理单元范围内，并落实宗教用地（A9）的用地性质，调整后地块编码为YCC-11-08，面积为3255.47m<sup>2</sup>。

#### 2.1.2 落实云浮市中心幼儿园用地，解决中心城区幼儿园公办学位不足问题

将原控规中地块编码YCC-10-25的部分商业用地（B1）和YCC-10-26的少量文化设施用地（A2）调整为教育用地（A3），面积约为5896.09m<sup>2</sup>，调整后地块编码为YCC-10-25(1)。

### 2.2 修正环市中路“三旧”改造地块用地界线

按该地块权属宗地线，将原控规中地块编码为YCC-02-16农林用地（E2）调整为商业设施用地（B1），调整后合并进YCC-02-17的地块编码内。

### 2.3 调整地块符合建设用地管控要求

本次调整新增建设用地位于世纪大道南侧YCC-11-02和YCC-11-08两个地块，涉及面积共0.92公顷。依据《建设用地调整方案》，本次新增的建设用地已全部落实为符合城乡规划要求的建设用地，其编号分别为LS10、LS11。

经核对《土规》，本次调整的地块在土规中均已落实建设用地规模，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绿线（绿地保护）、紫线（文物保护）、蓝线（水域保护）、黄线（基础设施控制界线）的内容调整。

## **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，本次调整涉及部分商住用地、商业用地的经济指标，均按照《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 新增商住用地指标调整可行性**

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和建筑退让用地要求，规划世纪大道的宽度为120米，建筑退让道路应不少于10米，其他各侧退让用地红线应不小于3米。按此要求退距后，该用地内建筑密度最高为55.26%。因此，设置YCC-11-02（1）的经济指标为：容积率 $\leq 3.5$ 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、建筑高度 $\leq 45\text{m}$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 具有可行性。

### **2.5.2 新增教育用地指标调整可行性**

本次《中片控规》中调整的YCC-10-25（1）教育用地（R22）的用地指标根据《广东省教育厅关于规范化城市幼儿园的办园标准》及《托儿所、幼儿园建筑设计规范》，结合《技术管理规定》中

“不宜超过相应层数住宅建筑的控制指标。”的要求设定其经济技术指标：容积率 $\leq 1.5$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 24\text{m}$ 具有可行性。

### **2.5.3 新增宗教用地指标调整可行性**

本次《中片控规》中调整的YCC-11-08宗教用地（A9）的用地指标参照片区中其他宗教用地的技术指标，结合《技术管理规定》进行设定：容积率 $\leq 2.1$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 30\text{m}$ 具有可行性。

## **2.6 公共服务设施服务能力有提升**

本次规划修改在YCC-10-25（1）地块增加了一处幼儿园用地（R22）、在世纪大道南侧新增的商住用地面积0.18公顷，按商住用地兼容30%商业计算，调整后居住用地增加0.054公顷，新增人口对公共服务设施基本无影响。因修正环市中路“三旧”改造地块用地界线减少商业用地0.70公顷，对片区内各项公共服务设施的影响不大，目前各项公共服务设施均可满足片区的需求。规划调整后，能进一步完善和提高中心城区公共服务设施的服务能力。

## **2.7 市政基础设施调整可满足片区需求**

### **2.7.1 承载人口分析**

本次规划调整后商住用地（RB）用地总量增加0.18公顷，按商住用地兼容30%商业计算，调整后居住用地增加0.054公顷，新增人口约8人。《中片控规》测算规划片区内人口约12万人，因此规划调整后对该片区规划承载人口基本无影响。

### **2.7.2 给水工程分析**

## 1、调整前用水量预测

《中片控规》给水工程用水量预测采用单位人口综合用水量指标法和用地性质用水量指标法对用水量进行综合预测并取高值确定，规划期末最高日总用水量为7.4万 m<sup>3</sup>/d。

## 2、调整后用水量预测

根据原控规计算标准，取单位人口综合用水量指标0.6万m<sup>3</sup>/(万人·d)，规划调整后，无需改变给水管管径大小及水源规划，给水管布局按调整后道路走向同步进行布置，对片区用水量的影响可忽略不计，所以本次调整给水工程规划具备可行性。

### 2.7.3 污水工程分析

#### 1、调整前污水量预测

《中片控规》污水工程污水量预测按照用水量预测进行计算，推算得出调整后平均日污水量为5.0万m<sup>3</sup>/d。

#### 2、调整后污水量预测

根据《城市排水工程规划规范》及《中片控规》采用的技术指标计算方法，污水量计算标准按给水量的80%计算，日变化系数取1.30，污水渗透率取1.1，推算出调整后污水量为5.01万m<sup>3</sup>/d。

调整后增加的污水排水量，对污水工程影响不大，不改变污水排放分区，在污水干管及污水处理设施的容纳能力范围内。由于该片区土地资源仍具有良好的开发前景，为预留远景一定污水容纳量，本次在复核现状污水管容纳量能满足排放需求的基础上，为减少本区域现状污水干管的容纳压力，并综合考虑地块开发时序、道路贯通建设难度等因素，新增居住组团的污水排放需与市政排污干管有效对接，其他仍与原控规保持一致。所以本次调整污水工程规划具备可行性。

## 2.7.4 雨水工程分析

采用《中片控规》暴雨强度的推算（肇庆市的暴雨强度公式），雨水管道最小管径为600mm，管径大于d2000的采用箱涵形式敷设。

为推进海绵城市建设的落实，积极推行低影响开发（LID），提高雨水综合利用率，采取多项措施控制综合径流系数，使其尽量降低。

按照上述参数对规划区范围内雨水分区、管径进行复核，规划雨水管布局按调整后道路走向同步进行布置，规划区调整后无改变雨水排水分区，原规划雨水管径仍可满足调整后雨水流量，对雨水工程影响不大。

## 2.7.5 电力工程分析

### 1、调整前用电量预测

《中片控规》以预测规划区用电负荷约为13.1万KW，中片区220KV及110kV变电站合计供电容量为520MVA。

### 2、调整后用电量预测

调整后，对涉及调整的地块使用负荷密度法预测，最大增加约0.43万kW用电负荷；调整后用电负荷为13.11万kW，仍处于规划区变电站520MVA容量范围内，对电力工程影响较小。

规划调整后规划电力管线布局按调整后道路走向同步进行布置，因此本次调整电力工程具备可行性。

## 2.7.6 通信工程分析

### 1、调整前通信负荷用量预测

《中片控规》通信负荷用量预测值具体如下：

- （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、调整后后通信负荷用量预测

本次调整后通信负荷用量预测与《中片控规》的技术分析保持一致，基于本次调整分析使用的规划人口与《中片控规》相比，增加8人，对片区通信工程几乎无影响。而《中片控规》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《中片控规》移动通信用户、宽带用户容量需求变化不大的情况下仍能满足本次调整所增加的人口的需求。因此，本次调整对通信负荷容量没有扩容需求，保持原规划通信负荷容量可满足调整后规划需求，仅按照调整后道路走向同步布置通信管网，基本能保持规划拓扑结构不变，具备可实施性。

### 2.7.7 燃气工程分析

燃气用气量预测基于规划人口，本次分析规划人口与《中片控规》相比，增加8人，而《中片控规》在供气需求量预测过程中进行适当预留一定发展空间的需求，本次调整在保持《中片控规》确定的用气量不变的情况下也满足所增加的人口用气需求量。

本次调整对用气量没有扩容需求，保持原规划供气量可满足调整后规划需求，仅按照调整后道路走向同步布置燃气管网，基本能保持规划拓扑结构不变，具备可实施性。

## 2.8 对总建设用地规模的平衡分析

对比原控规，本次调整新增建设用地0.4公顷，已通过《中心城区建设用地调整方案》落实土规建设用地，未突破《总规》中心城区建设用地规模总量。



### 三、附图

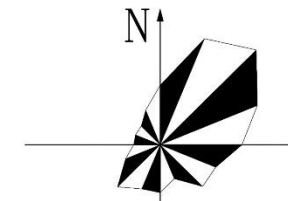
- 1、土地利用规划图（调整前）；
- 2、土地利用规划图（调整后）。

《云浮市中心城区云城组团城中片区  
控制性详细规划》（修改）

土地利用规划图（调整前）

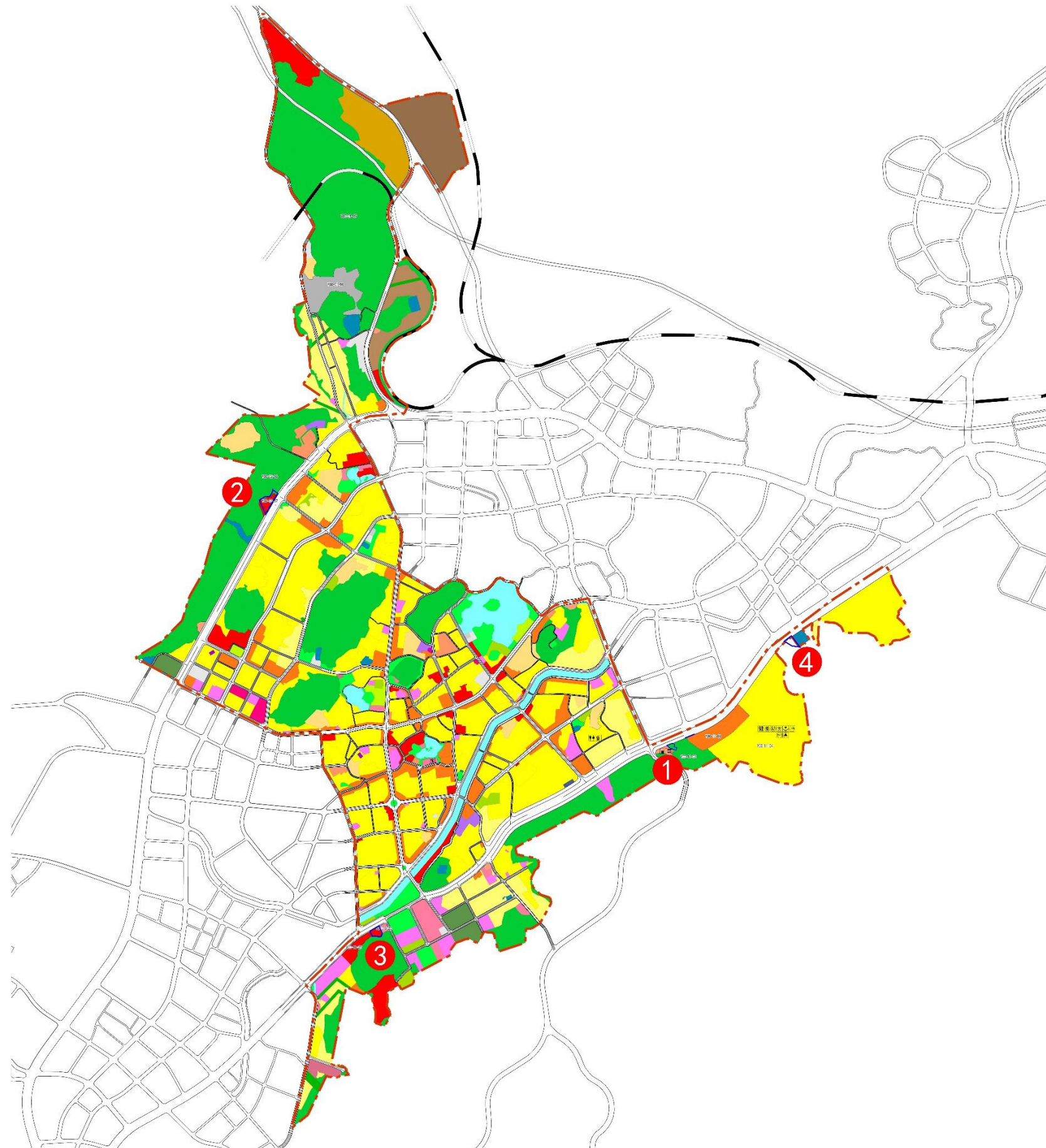
风玫瑰

比例尺



图例

- |               |             |
|---------------|-------------|
| (R2) 二类居住用地   | (A4) 体育用地   |
| (R22) 村庄居住用地  | (A5) 医疗卫生用地 |
| (R2H4) 村庄居住用地 | (A6) 社会福利用地 |
| (RB) 商住用地     | (A7) 文物古迹用地 |
| (A1) 行政办公用地   | (A9) 宗教用地   |
| (A2) 文化设施用地   | (B1) 商业用地   |
| (A3) 教育科研用地   | (RB) 商住用地   |
| (A33) 中小学用地   | (B2) 商务用地   |
| (B41) 加油加气站用地 | (U3) 安全设施用地 |
| (M1) 一类工业用地   | (G1) 公园绿地   |
| (M2) 二类工业用地   | (G2) 防护绿地   |
| (S1) 城市道路用地   | (G3) 广场用地   |
| (S3) 交通枢纽用地   | (E1) 水域     |
| (S42) 社会停车场用地 | (E2) 农林用地   |
| (U1) 供应设施用地   | (H4) 特殊用地   |
| (U2) 环境设施用地   | (H5) 采矿用地   |
| 备用地           | 调整地块范围线     |
| 普通铁路          | 规划范围        |

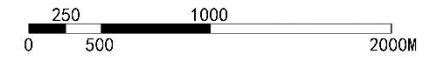
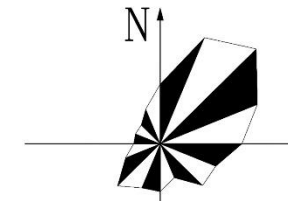


《云浮市中心城区云城组团城中片区  
控制性详细规划》（修改）

土地利用规划图（调整后）

风玫瑰

比例尺



图例

- |               |             |
|---------------|-------------|
| (R2) 二类居住用地   | (A4) 体育用地   |
| (R22) 村庄居住用地  | (A5) 医疗卫生用地 |
| (R2H4) 村庄居住用地 | (A6) 社会福利用地 |
| (RB) 商住用地     | (A7) 文物古迹用地 |
| (A1) 行政办公用地   | (A9) 宗教用地   |
| (A2) 文化设施用地   | (B1) 商业用地   |
| (A3) 教育科研用地   | (RB) 商住用地   |
| (A33) 中小学用地   | (B2) 商务用地   |
| (B41) 加油加气站用地 | (U3) 安全设施用地 |
| (M1) 一类工业用地   | (G1) 公园绿地   |
| (M2) 二类工业用地   | (G2) 防护绿地   |
| (S1) 城市道路用地   | (G3) 广场用地   |
| (S3) 交通枢纽用地   | (E1) 水域     |
| (S42) 社会停车场用地 | (E2) 农林用地   |
| (U1) 供应设施用地   | (H4) 特殊用地   |
| (U2) 环境设施用地   | (H5) 采矿用地   |
| 备用地           | 调整地块范围线     |
| 普通铁路          | 规划范围        |

