

云浮市中心城区六都组团东北片区 控制性详细规划（修改）

一、项目范围

《云浮市中心城区六都组团东北片区控制性详细规划》（以下简称《东北控规》）位于云浮市中心城区六都组团东部和北部，北接西江，南至青州大道、西至六都组团西部山体和东安大道，依托东安大道、沿江路快速联系西江新城和云城组团。

本次修改涉及用地分别位于 LDC-01、LDC-03、LDC-04、LDC-05、LDC-06、LDC-07、LDC-08、LDC-09、LDC-10、LDC-11、LDC-12 多个管理单元内。

二、调整内容

2.1 对接现状情况，技术修正用地界线和道路线型

2.1.1 优化道路结合线型

结合周边现状情况，根据云安区交通局和云安区自然资源局提供的路线方案，在保持道路红线宽度和道路等级不变的前提下，调整优化富兴路等相关道路的设计线型，确保周边用地完整性，不改变区域道路的通行能力。

2.1.2 修正用地界线

根据现状权属界线对用地边界进行修正，将 LDC-03-28 和 LDC-03-29 部分远景发展用地调整为二类工业用地（M2），并纳入到 LDC-03-25。修正后的 LDC-03-25（二类工业用地 M2）新增面积 0.03hm²。

2.2 盘活国有资产用地，提升公共服务设施能力

2.2.1 新增商务用地

调整用地位于云安区政府办公用地南侧，现状为未建设的公园绿地。一方面落实合法权属用途。原国有土地使用证用途为商务金融用地，本次调整按相关权属用途落实为商务用地（B2）。

本次调整将 LDC-04-38（公园绿地 G1）调整为商务用地（B2），涉及调整面积为 1.23hm²。

为确保修改前后总公园绿地面积不变，调整的公园绿地占补到 LDC-09-10（二类居住用地）内，其新用地编码为 LDC-09-10（1）。

2.2.2 新增文化设施用地

根据《关于加快构建现代公共文化服务体系的意见》等相关文件，为推动文化公共文化基础设施加快建设、改造升级，加快创建国家二级图书馆。

因此，本次调整新增文化设施用地，补齐公共文化设施短板。

调整将 LDC-08-30 部分行政办公用地（A1）、LDC-08-31 部分社会停车场用地（S42）、LDC-08-32 部分商务用地（B2）和 LDC-08-33

部分商住用地（RB）的部分用地调整为文化设施用地（A2），涉及调整面积 0.5hm²，调整后用地编码为 LDC-08-33(1)。调整后的 LDC-08-30（行政办公用地 A1）和 LDC-08-31（社会停车场用地 S42）在调整范围内面积平衡，调整前后面积保持不变。

2.3 解决批而未供用地

涉及的用地已获得用地批文，为加快盘活批而未供用地，需尽快补充落实城市建设用地。本次调整落实消化批而未供用地，提高土地利用效率。

本次调整将非建设用地、LDC-10-09 部分远景发展用地和 LDC-10-17 部分远景发展用地调整为二类工业用地（M2），调整后新的用地编码分别为 LDC-10-33、LDC-10-09(1)、LDC-10-17(1)、LDC-10-34、LDC-10-35，涉及总调整面积为 19.84 hm²。

2.4 落实新增产业规模，优化产业属性和功能布局

2.4.1 增加产业规模，解决项目等地问题

根据云安区政府产业部署，加快构建六都现代产业体系，调整用地均为云安区政府有发展意愿的项目。一方面调整用以作为 2017 年第一和第三批次道成洞征地留用地集中安置，另一方面根据云安区政府对云浮循环经济工业园的产业部署，由于周边工业用地紧缺，为解决一系列区政府有意向招商引资的项目等地。

因此，本次调整将 LDC-11-16 部分远景发展用地，LDC-12-11 部

分远景发展用地，LDC-12-19 远景发展用地、LDC-12-20 远景发展用地、LDC-12-21 部分远景发展用地调整为二类、三类工业用地（M2、M3），调整后用地编码分别为 LDC-11-17(1)、LDC-12-11(1)、LDC-12-19、LDC-12-20、LDC-12-21(1)、LDC-12-21(2)，涉及修改后总面积为 48.6 hm^2 。

2.4.2 调整产业属性，优化产业功能

确保建设项目顺利落地，融入周边三类工业用地绿色日化产业园，调整用地性质有利于满足用地开发建设需求。

调整将 LDC-12-23 二类工业用地(M2)调整为三类工业用地(M3)，涉及调整面积为 4.46 hm^2 。（备注：其中，修改后 0.31 公顷用地并入 LDC-12-19 中，则 LDC-12-23 地块面积为 4.15 hm^2 。）

2.4.3 扩园增效，提升产能效益

①新增二类工业用地

项目的原址扩建，扩产增资需求，且调整用地周边地块均为二类工业用地，符合产业园区的整体布局。

因此，本次调整将部分远景发展用地、LDC-01-04 部分农林用地（E2）、控规外非建设用地一并调整为二类工业用地（M2），调整后与 LDC-01-09 的部分二类工业用地（M2）合并为新的用地管控，用地编码为 LDC-01-09(1)，涉及总调整面积 7.6 hm^2 。

②重点项目扩展规模

调整用地为市重点项目用地的三期用地，结合周边首期、二期用地形成规模化建设。

调整将非建设用地调整为三类工业用地（M3），调整后用地编码为 LDC-07-36、LDC-07-37，涉及总调整面积为 3.28hm²。

2.5 解决历史遗留用地，补充控规手续

2.5.1 三类工业用地

调整用地均为市重点项目用地，其中一期用地在控规编制前已有国有土地使用证，并已于 2012 年 3 月开始试生产。二期用地于 2019 年 12 月经市规委会印发通过该用地的规划条件，于 2021 年 5 月出让。因此，本次调整需按照合法权属落实用地用途。

调整将非建设用地调整为三类工业用地，调整后用地编码为 LDC-07-34 和 LDC-07-35，涉及总调整面积为 7.87hm²。

2.5.2 二类工业用地

该调整用地已于 2003 年签订了土地使用权出让合同，已征收相应用地面积，并获得了立项的批复。经调整土地利用规划后，原项目用地具备了土规建设规模。因此，本次调整并补充了原项目界线，完善相关用地手续。

本次调整将 LDC-03-32 部分农林用地（E2）调整为二类工业用地（M2），涉及调整面积为 0.4hm²。根据征收用地界线，调整后的用地与 LDC-03-31 部分二类工业用地（M2）合并为新的用地，用地编码为

LDC-03-43。

2.5.3 商住用地

控规编制前，该调整用地已出具规划条件或办理国有土地使用证，且控规编制时，该用地没有土规规模。经调整土规后，本次调整在城规中补充调整为建设用地手续，确保后续报建手续合法合规。

调整将非建设用地调整为商住用地(RB)，涉及调整面积 2.02hm²，调整后新增用地编码分别为 LDC-03-44、LDC-03-45。

2.6 盘活国有资产用地，提升城市居住功能

盘活国有资产用地，拟计划收储该用地，整合现状破旧厂房和居住建筑，优化区域居住功能，提升城市居住品位。

本次调整将 LDC-03-03（商务用地 B2）、LDC-03-04 部分商业用地（B1）、LDC-03-05（村庄居住用地 R2H14）、LDC-03-06 部分行政办公用地（A1）、LDC-03-07 部分商住用地（RB）、LDC-03-08 部分农林用地（E2）调整为二类居住用地（R2），调整后新的用地编码为 LDC-03-05(1)，涉及调整面积为 2.94hm²。调整后的行政办公用地在调整范围内面积平衡。

2.7 结合现状，合理优化市政管线

结合工程建设、云安区地下管线普查等现状资料，本次控规修改对接并完善了现状管线的敷设，优化调整该片区东安大道、云都公路、富云路以及振云路等道路的规划管线。

2.8 用地控制技术性支撑调整

2.8.1 城市绿线

根据《云浮市城市绿线管理办法》要求，绿线调整需保证总量不减。本次调整对减少的绿地规模以“总量不减”、“占补平衡”为原则，根据现状实施情况，对原规划的 LDC-04-38 的公园绿地（G1）进行易地调整到 LDC-09-10（1），调整前后公园绿地规模不变，且优化了公园绿地的布局，补充区域公园绿地短板，强化了公园绿地的服务能力。

2.8.2 控制性详细规划建设用地总量控制

本次《东北控规》修改协同《云浮市中心城区六都组团 A-J 区（港口片区、城西片区）控制性详细规划》，在两个控规范围内进行建设用地总体规模的协同，确保修改前后总建设用地规模不变。

2.8.3 依法依规遵循河道管理范围线的管控要求

涉及河道管理范围线的地块，根据相关法律法规，依法依规履行相关手续，经水务部门审查同意后才进行实施建设。同时，涉及河道管理范围线地块，应按照河道管理范围线的管控要求进行实施建设。

附图

- 1、修改前土地利用规划图；
- 2、修改后土地利用规划图；

云浮市中心城区六都组团东北片区控制性详细规划（修改）

土地利用规划图 修改前

风玫瑰 比例尺

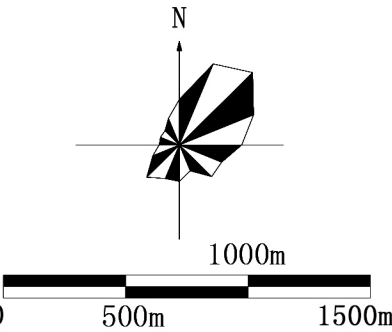
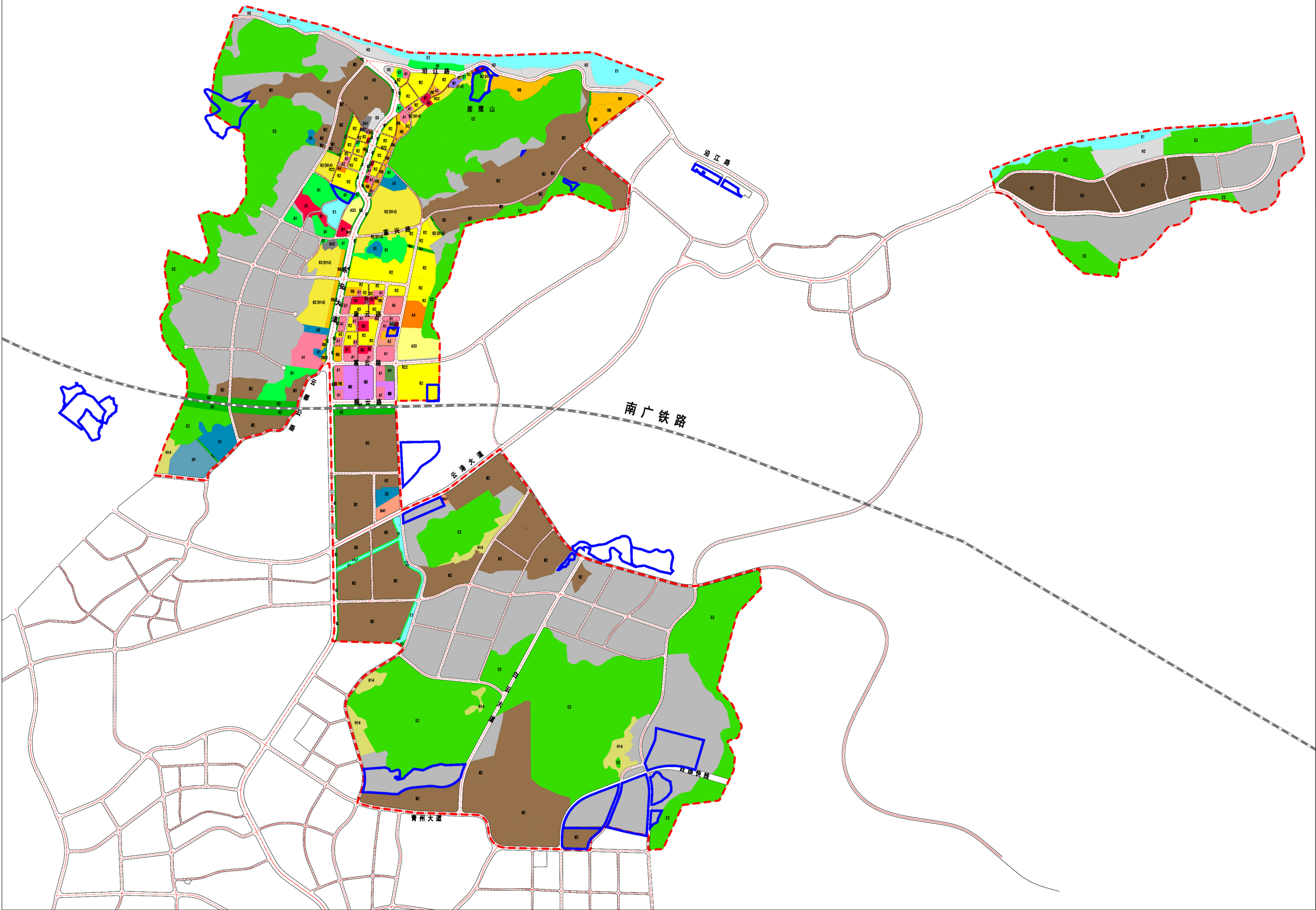


图 例

- | | |
|--------------|--------------|
| R2 二类居住用地 | S3 交通枢纽用地 |
| R22 服务设施用地 | S41 公共交通场站用地 |
| RB 商住用地 | S42 社会停车场用地 |
| R2H14 村庄居住用地 | S9 其他交通设施用地 |
| A1 行政办公用地 | U1 供应设施用地 |
| A2 文化设施用地 | U2 环境设施用地 |
| A33 中小学用地 | U3 安全设施用地 |
| A4 体育用地 | W1 一类物流仓储用地 |
| A5 医疗卫生用地 | H14 村庄建设用地 |
| B1 商业用地 | H2 区域交通设施用地 |
| B2 商务用地 | H4 特殊用地 |
| B41 加油加气站用地 | 远景观发展用地 |
| G1 公园用地 | E1 水域 |
| G2 防护绿地 | E2 农林用地 |
| M2 二类工业用地 | 铁路 |
| M3 三类工业用地 | 主要调整地块界线 |
| MB 2.5产业用地 | 规划范围 |



云浮市中心城区六都组团东北片区控制性详细规划（修改）

土地利用规划图 修改后

风玫瑰 比例尺

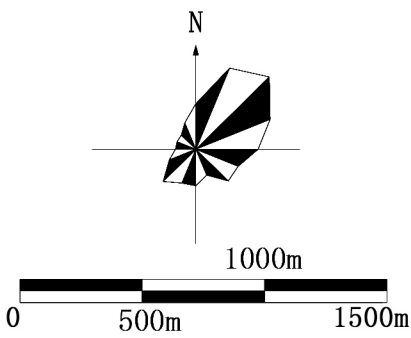


图 例

- | | |
|--------------|--------------|
| R2 二类居住用地 | S3 交通枢纽用地 |
| R22 服务设施用地 | S41 公共交通场站用地 |
| RB 商住用地 | S42 社会停车场用地 |
| R2H14 村庄居住用地 | S9 其他交通设施用地 |
| A1 行政办公用地 | U1 供应设施用地 |
| A2 文化设施用地 | U2 环境设施用地 |
| A33 中小学用地 | U3 安全设施用地 |
| A4 体育用地 | W1 一类物流仓储用地 |
| A5 医疗卫生用地 | H14 村庄建设用地 |
| B1 商业用地 | H2 区域交通设施用地 |
| B2 商务用地 | H4 特殊用地 |
| B41 加油加气站用地 | 远景发展用地 |
| G1 公园用地 | E1 水域 |
| G2 防护绿地 | E2 农林用地 |
| M2 二类工业用地 | 铁路 |
| M3 三类工业用地 | 主要调整地块界线 |
| MB 2.5产业用地 | 规划范围 |

