

云浮西江新城沿江片区（A-K 片区）控制性详细规划 局部调整（2021）

一、调整范围

本次涉及调整的《沿江控规》位于西江新城北侧，北靠西江，南至西江新城广盛路，东至汕湛高速，西至云浮大道（新城快线），空间上分为东西两片。

本次涉及调整的用地分别位于《沿江控规》东西两大片区，分布在 11 个单元内。东片涉及 XJE-01、XJE-04、XJE-05、XJE-06、XJE-07、XJE-08、XJE-09、XJE-10；西片涉及 XJA-02、XJA-03。

二、调整内容

2.1 落实一处公立学校用地

此项调整涉及主要涉及用地、道路，次要涉及用地边界修正用地边界线及道路断面修正两方面技术修正。

2.1.1 用地调整

对紫荆路、鸿雅路交汇处 18m、12m 规划支路，与 XJE-07-01、XJE-07-02、XJE-07-03 地块进行整合调整，调整为中小学用地（A33），作为落实 12 年制公立学校项目的载体。XJE-08-01 中小学用地（A33）调整为二类居住用地（R2）。

2.1.2 用地边界线修正及道路断面修正

按照《广东省自然资源厅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》文件精神，衔接紫荆路、鸿雅路规划条件以及已出让土地用地红线，对规划云泰大道、鸿雅路、紫荆路以及 12 米规划支路局部路段线形进行微调；衔接已出让

XJE-05-02 二类居住用地 (R2) 用地边界, 对 XJE-05-01、XJE-05-02 地块界线进行微调, 调整消除了坐标转换产生的误差。

紫荆路、鸿雅路已实施路段建设时序早于《沿江控规》, 目前存在规划与实施现状矛盾, 本次调整结合红棉路局部路段的实施计划, 对道路断面进行修正。

2.2 盘活一处批而未供用地

将 XJE-06-07 公共交通场站用地加快处理 2009 第三批 (本次调整涉及 10.5 亩)、2013 第七批 (本次调整涉及 47.5 亩) 批而未供用地问题 (S41)、XJE-06-08 公园绿地 (G1) 地块整合至 XJE-06-06 二类居住用地 (R2)。

XJE-06-07 公共交通场站用地 (S41) 调整至 XJE-06-01 商业用地落实; 占用约 1.68 公顷公园绿地 (G1) 将按照总量不减的原则异地集中安置。

2.3 落实解决一批回迁地、留用地历史用地

2.3.1 新区水厂项目回迁地 (回迁地留用地集中安置小区)

根据回迁地安排用地实际, 增大 XJA-03-12 二类居住用地 (R2) 地块面积由 2.4 hm^2 调整为 4.3 hm^2 ; 同时将回迁地周边用地 (地块编码: XJA-03-13) 纳入发展备用地进行管控, 为未来解决回迁地、留用地问题预留空间。

2.3.2 通用码头项目回迁地

一将 XJA-02-08 公园绿地 (G1) 局部 0.2 hm^2 调整为村庄居住用地 (R2 (H14))。

二将通用码头西侧 16m 规划支路向东平移 22m, 道路宽度改为 12m。

三按照道路调整后线型走向用地需求, 按用地权属修正周边 XJA-02-03 港口用地 (H23)、XJA-02-05 农林用地 (E2)、XJA-02-08 公园绿地 (G1)、XJA-02-10 村庄居住用地 (R2 (H14))、XJA-02-11 一类物流仓储用地 (W1)。

占用的绿地按照《云浮市城市绿线管理办法》要求, 按照总量不减的原则异地集中安置。

2.3.3 牛远村回迁地（回迁地留用地集中安置小区）

将部分 XJE-04-09 发展备用地、XJE-04-07 农林用地(E2)调整为二类居住用地(R2)，落实 2.3 hm²回迁地用地需求。

2.3.4 华润电厂项目征地留用地

按照备案用地边界，于华润电厂西南侧处新增一处二类物流仓储用地（W2）作为华润电厂项目征地留用地。

2.4 市政工程技术性支撑调整

按照尊重现状、便利近期实施的原则，对通用码头西侧道路竖向设计方面进行微调调整；对紫荆路周边道路竖向设计、雨水排放、污水收集排放等方面综合考虑进行调整。

因新区水厂项目回迁地（回迁地留用地集中安置小区）调整的需要，对现在 220kV 都杨变电站出线段规划 2 回路 110kV 高压走廊、10kV 电力管线进行调整。

2.5 用地控制技术性支撑调整

2.5.1 城市绿线总量控制

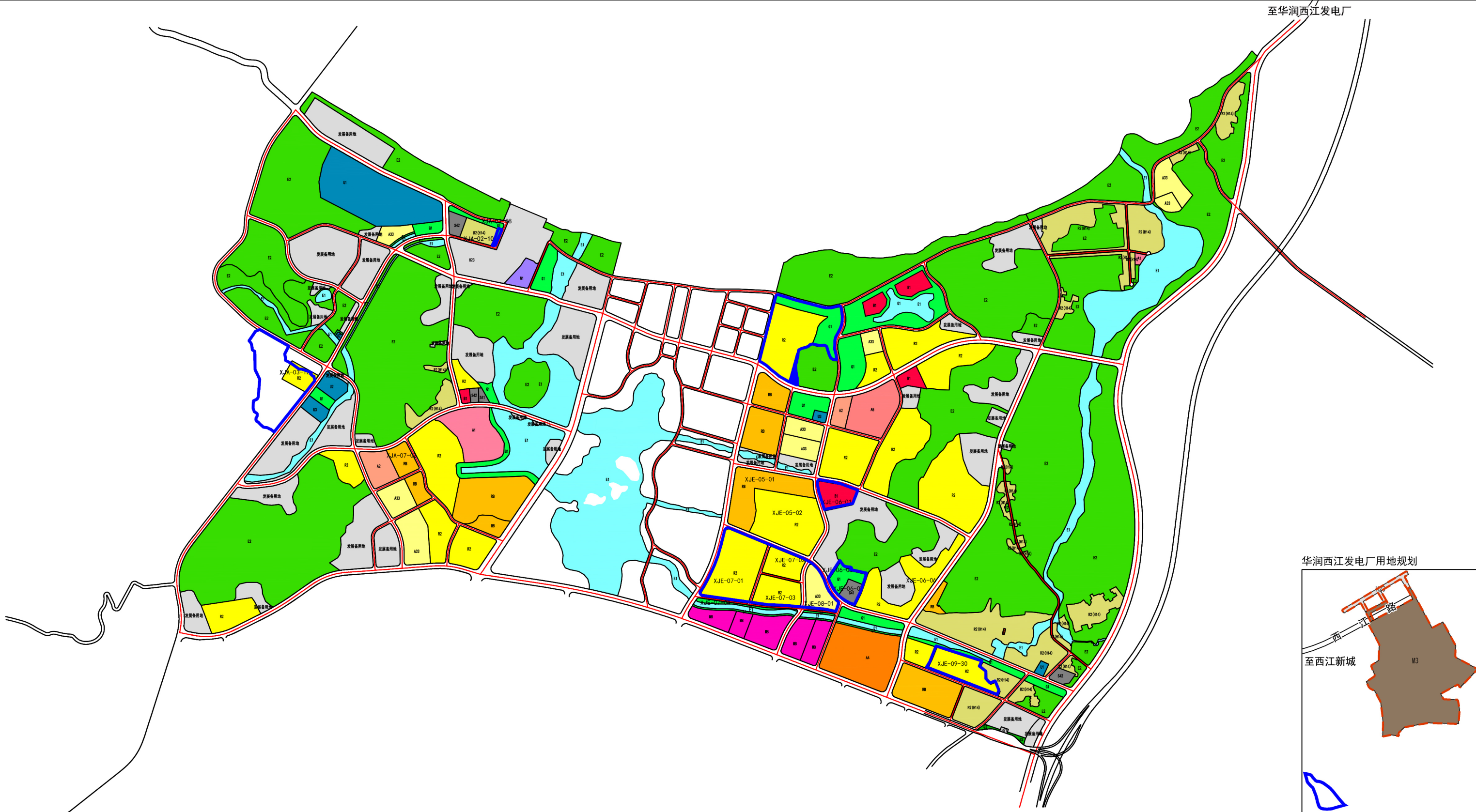
上述调整事项涉及占用 1.77 hm²公园绿地（G1），按照《云浮市城市绿线管理实施办法》，绿线调整须保证总量不减的要求，将 XJE-01-02 二类居住用地（R2）地块界线进行调整，以扩大 XJE-01-03 公园绿地（G1），保证城市绿线总量不减。

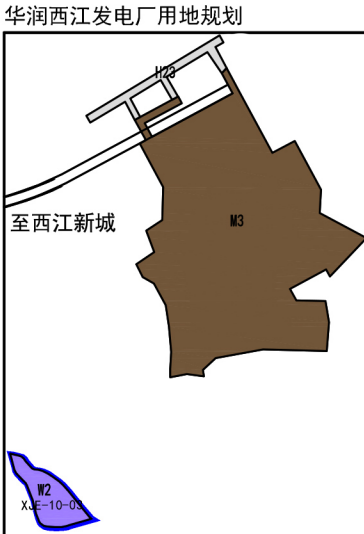
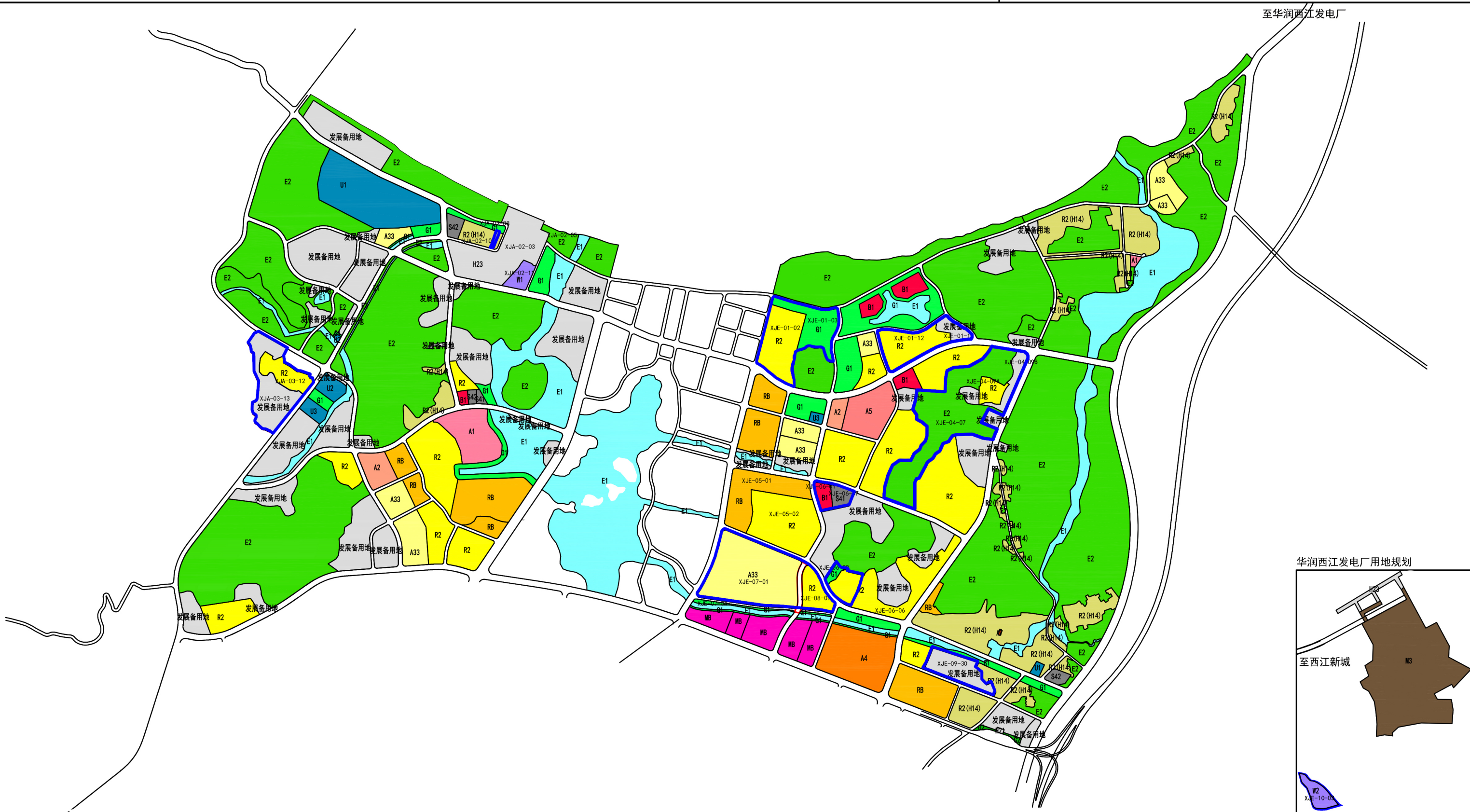
2.5.2 控制性详细规划建设用地总量控制

上述调整事项涉及新增建设用地共 6.58hm²，按照相关管控要求，在 XJE-01-12、XJE-09-30 二类居住用地（R2）地块调出 6.58hm²作为发展备用地，以保证建设用地总量不增。

附图

- 1、局部调整前土地利用规划图；
- 2、局部调整后土地利用规划图；





图例

(R2) 居住用地	(A4) 体育用地	(W2) 二类仓储物流用地	(G1) 公园绿地	发展备用地
(R2(H14)) 村庄居住用地	(A5) 医疗卫生用地	(S41) 公共交通场站用地	(G2) 防护绿地	调整范围
(RB) 商住用地	(A7) 文物古迹用地	(S42) 社会停车场用地	(H2) 区域交通设施用地	规划范围
(A1) 行政办公用地	(B1) 商业用地	(U1) 供应设施用地	(E1) 水域	城市道路用地
(A2) 文化设施用地	(M3) 三类工业用地	(U2) 环境设施用地	(E2) 农林用地	
(A33) 中小学用地	(W1) 一类仓储物流用地	(U3) 安全设施用地	(MB) 2.5产业用地	

风玫瑰及比例尺

