云浮西江新城麦洲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《麦洲控规》位于西江新城东南侧，东至汕湛高速，西至云泰大道、麦洲街，距离南广高铁云浮东站约 4km，是西江新城发展的核心地段。

本次涉及调整的用地分布在《麦洲控规》的 4 个管理单元内，分别为XJE02、XJE05、XJE07、XJE08 管理单元。

二、调整内容

2.1 为补足区公共卫生服务短板，落实云安区疾控中心

为提升云安区疾病预防控制能力，区疾控中心提出需补足区公共卫生服务短板，拟在西江新城云安中医院（已建成运营）北侧建设疾控中心项目。

因此，本次调整将《麦洲控规》中南部云安中医院北侧XJF0717地块的部分公园绿地（G1）和XJF0722 地块的部分公共交通场站用地（S41）调整为卫生防疫用地（A52），地块编码为XJF0717-1，面积约0.62hm^2。

调整中涉及占用的XJF0717 公园绿地（G1）、XJF0722 公共交通场站用地（S41）、XJF0723 地块的部分社会停车场用地（S42）依据《城市黄线管理办法》、《云浮市城市绿线管理办法》要求，按照总量不减的原则就近等规模安置。

2.2 为加快推进市政道路建设，优化回迁地布局

为加快推进康盛路东延段（通往药科大南门的市政道路）的建设工作，迫切解决因征地拆迁所涉及村民安置回迁历史遗留问题，同时遵循村民就近回迁的意愿。

因此，本次调整将作为回迁地的XJF0516地块的二类居住用地（R2）与相邻的XJ0517地块的中小学用地（A33）进行位置互换，并按照实际权属界线，修正XJF0514地块的行政办公用地（A1）边界。

调整后，不减少中小学用地规模和服务能力。

2.3 为补齐区电商物流短板，建设“电商+物流”基地

为补齐云安区电商冷链物流体系“短板”，建设“电子商务+冷链物流”基地，云安区供销社计划拟选址西江新城麦洲片区打造云安区农副产品冷链物流加工中心。

因此，将位于《麦洲控规》内汕湛高速出入口西侧XJF0202地块的部分二类居住用地（R2）面积约1.83hm^2、XJF0205地块的公共交通场站用地（S41）面积约0.86hm^2、XJF0206地块的社会停车场用地（S42）面积约0.75hm^{2}调整为二类物流仓储用地（W2），调整后新增的两处二类物流仓储用地面积合计约3.4hm^2。

调整中涉及占用的涉及公共交通场站用地（S41）、社会停车场用地（S42）依据《城市黄线管理办法》，按照总量不减的原则就近等规模安置。

2.4 为提高产业用地开发建设弹性，需调整两处支路

为结合产业用地的发展需求，提高产业用地开发建设的弹性。

在保持主干道路走向、连通性不变情况下，将云都大道以东，云信大道以北的两段支路调整为弹性道路。

规划的弹性路网管理可由城乡规划行政主管部门，根据实际开发建设或管理需要进行保留、调整或者取消。

（1）弹性路网的平行移动式调整，可由城乡规划行政主管部门在土地管理中直接量裁决定；

（2）弹性路网的取消，应由城乡规划行政主管部门经过相应内部管理程序后，再量裁决定。

2.5 市政工程技术性支撑调整

基于已校核调整后《麦洲控规》市政需求量，在原《麦洲控规》市政预留容纳范围内，无需对市政进行扩容的基础上，根据局部支路调整以及对接《云浮西江新城智造产业园道路及场地竖向修建性详细规划》，对麦洲片区南部智造产业园局部的道路断面、道路竖向、给水、污水、雨水、管线综合等市政工程规划作出优化。

2.6 用地控制技术性支撑调整

2.6.1 城市绿线总量控制

上述调整事项涉及云安中医院北侧公园绿地，面积约 1.01hm^2，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，经现状研究，将涉及的XJF0717 地块的公园绿地（G1）用地界线进行原址界线调整，以保证城市绿线总量不减。

2.6.1 城市黄线总量控制

上述调整事项涉及调整黄线为两处公共交通场站用地（S41）、两处社会停车场用地（S42），根据《城市黄线管理办法》规定，因城市发展和城市功能、布局变化等，可相应调整城市黄线的规定，将涉及的XJF0205 地块的公共交通场站用地、XJF0206 地块的社会停车场、XJF0722 地块的公共交通场站用地、XJF07236 地块的社会停车场用地进行就近安置，保障交通设施用地服务规模不减。

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；

云浮西江新城麦洲片区控制性详细规划局部调整（2021）

图例

R2	二类居住用地	A1	行政办公用地	W2	二类物流仓储用地	G1	公园绿地		铁路
RB	商住用地	A3	教育科研用地	S3	交通枢纽用地	G2	防护绿地		轻轨
A2	文化设施用地	A4	体育用地	S41	公共交通场站用地	E1	水域		规划范围
A33	中小学用地	A52	卫生防疫用地	S42	社会停车场用地	E2	农林用地		调整范围界线
A5	医疗卫生用地	B1	商业用地	U1	供应设施用地	R2(H14)	村庄居住用地		
A7	文物古迹用地	MB	2.5产业用地	U2	环境设施用地	发展备用地	发展备用地		
B41	加油加气站用地	M2	二类工业用地	U3	安全设施用地		城市道路用地		

风玫瑰比例尺

N

0 50 150 250 500(米)

土地利用规划图（调整前）01-1

云浮西江新城麦洲片区控制性详细规划局部调整（2021）

图例

R2	二类居住用地	A1	行政办公用地	W2	二类物流仓储用地	G1	公园绿地		铁路
RB	商住用地	A3	教育科研用地	S3	交通枢纽用地	G2	防护绿地		轻轨
A2	文化设施用地	A4	体育用地	S41	公共交通场站用地	E1	水域		规划范围
A33	中小学用地	A52	卫生防疫用地	S42	社会停车场用地	E2	农林用地		调整范围界线
A5	医疗卫生用地	B1	商业用地	U1	供应设施用地	R2(H14)	村庄居住用地		
A7	文物古迹用地	MB	2.5产业用地	U2	环境设施用地	发展备用地	发展备用地		
B41	加油加气站用地	M2	二类工业用地	U3	安全设施用地		城市道路用地		

风玫瑰比例尺

N

0 50 150 250 500(米)

土地利用规划图（调整后）01-2