

《佛山(云浮)产业转移工业园（思劳片区） 西片控制性详细规划》（修改）

一、规划范围

《佛山(云浮)产业转移工业园(思劳片区)西片控制性详细规划》(以下简称《控规》)位于云浮市云城区思劳镇内,属佛山(云浮)产业转移园管辖范围。控规范围东起东部快线、南至三茂铁路,西至~~替~~满村、北邻北部山脉,是云浮市东部片产业转移发展的重要“承载地”。

因本次控规修改,原控规管理范围扩展了约 5hm²,调整到 13.93km²。具体涉及 19 个项目地块 的调整(其中重点项目地块 11 块,用地规模调出地块 8 块),总的调整用地面积为 40.19 hm²(约 602.89 亩),占原控规总用地面积的 2.90%,分布在 6 个规划管理单元内,具体涉及道路用地(S1)、2.5 产业用地(M0)、二类居住用地(R2)、商住用地(RB)、加油加气站用地(B41)、二类工业用地(M2)、社会福利用地(A6)、中小学用地(A33)、公园绿地(G1)、防护绿地(G2)、供水用地(U11)、供燃气用地(U13)、安全设施用地(U3)、远景发展用地共十四类用地调整。

二、调整内容

2.1 助力发展园区经济，优化产业用地，集中安置留用地

园区整体用地受建设规模指标、基本农田分散等限制影响，新的产业用地及留用地选址只能在规划区北侧（选址不涉及占基本农田，生态红线等强制内容）集中谋划。

此项调整涉及 1 条弹性道路、2 块留用地，共 3 块用地调整。

2.1.1 弹性道路项目地块调整

根据原控规对弹性道路管控要求，本次调整取消规划区北侧的一条长度为 808m、宽度 15m 的规划弹性道路，将该弹性道路用地（面积共 0.98hm²）调整到 XP-04-14、XP-04-16，用地性质为二类工业用地（M2），以提高土地的有效利用率及周边工业用地布局的灵活性，增强规划的可实施性。

2.1.2 两块留用地项目地块调整

按照相关用地协议，需要集中安置两块留用地，意在有限的建设用地规模情况下，解决工业项目与留用地安置并存落地的问题。一块将 XP-02-21 农林用地（E2），XP-02-13、XP-02-14 二类居住用地（R2），XP-02-12 2.5 产业用地（M0），调整为 XP-02-32、XP-02-33，用地性质为二类工业用（M2），面积共 11.48hm²。另一块将 XP-04-12 农林用地（E2），XP-04-10 供水用地（U11），调整为 XP-04-19，用地性质为二类工业用地（M2），面积为 5.43hm²。

2.2 解决历史遗留，解决省市重点项目落地

按照省、市、园区公共设施用地实际所需，落实规划用地规模，保障性公共服务设施的规划落地，解决区内供应设施的历史遗留问题，落实园区 4 处公共服务设施用地，保障公共设施的有效供给以及其用地使用合法合规。

此项调整涉及供水、供燃气、安全设施用地，共 4 块用地调整。

2.2.1 供水用地项目地块调整

按照留用地安排及土地使用协议的实际需求，需确保 3 号项目地块的整体使用以及整个片区的供水设施（高位水池）功能的完整。经过初步论证，需在区内等量异地安置处理供水设施用地（U11），拟安置在 2 号项目地块北侧的 XP-02-11，用地性质为供水设施用地（U11），用地面积为 0.53hm²。

2.2.2 园区级燃气项目地块调整

由于园区级燃气项目所需的建设用地规模在原控规未能落实，影响到该设施的日常运作。本次调整将紧邻地块的用地性质调整为供燃气用地（U13），面积约 0.41hm²，并纳入原 XP-04-11 地块，以确保公共服务设施用地使用合法合规。

2.2.3 省市重点能源项目用地调整

为加快落实省、市能源供应设施项目（粤西天然气能源以及云浮首站等市重点能源项目）的有效落地，鉴于调整地块属已收储未出让，并取得用地选址等批文，现将该用地纳入《控规》范围，明

确规划管理要求，在规划中新增供燃气用地（U13）地块，面积为 5.6hm²，地块编码为 XP-08-13。

2.2.4 消防站用地调整

原《控规》西南侧规划安排消防站用地，经核实，现状为水田，鱼塘，土规性质为水田，近期可开发建设难度较大。考虑到园区的氢能、金属智造园等安全生产需要，现结合市安全生产委员会及园区风险评估的工作部署，在纵二路与 X429 交汇处规划落实一处消防站设施用地，用地性质为安全设施用地（U3），面积为 0.85hm²，地块编码为 XP-07-42。

2.3 助力镇域经济建设，提升民生工程配套服务

为加快区委区政府推动的镇域经济高质量发展的实施方案，思劳镇集合园区的土地工作计划，利用思劳中学旁 30 亩收储用地，谋划解决近期思劳敬老院、思劳中学扩展等公共服务覆盖不足的现状，加快镇区民生设施的规划布局。

此项调整涉及社会福利、商住项目、中小学用地，共 3 块用地调整。

2.3.1 社会福利项目地块调整

现状思劳敬老院受地势低、临近铁道等客观环境制约，无法就地重建，现已停止使用，经思劳镇，园区协商研究，将思劳敬老院整体搬迁到思劳中学西侧，并发展为综合性社会福利敬老院，提供面向社会提供居家养老等福利服务，配套圩镇建设，提升思劳镇的公共服务配套能力，规划新增一块社会福利用地（A6），用地面积为

0.98hm²，地块编码为 XP-08-46。

2.3.2 商住项目地块调整

为解决现状旧村和鸡村的商业服务配套不足的现状问题，在思劳中学南侧新增一块商住用地（RB），面积为 0.92hm²，地块编码为 XP-08-47，以提升思劳镇的区域公共服务配套覆盖。

2.3.3 中小学项目地块调整

按照思劳中学提出的“为配合云浮市中心城区副中心总体规划实施，更好地为我区东部教育扩容提质五年计划作准备”，以及“为解决学校新建综合楼以及配套的体育运动场所用地不足问题”的请求，思劳中学计划在校区南侧新增一块中小学用地（A33），面积为 0.12m²，地块编码为 XP-08-09，以满足校区的扩展需求。

2.4 落实市政府工作部署，解决氢能产业转型升级

此项调整涉及加油加气站用地，共 1 块用地调整。

2.4.1 现状加氢站项目地块调整

为推动氢能产业的持续发展，落实市委市政府的工作部署，经分析研究，现将现状加氢站及南侧产业用地一并调整为加油加气站用地（B41），面积为 0.95hm²，地块编码为 XP-09-09，以满足现状加氢站实现对外营运以及合建加氢加油合建站的转型需求。

2.5 用地控制技术支撑调整

2.5.1 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，以“总量不减”、“占补平衡”为原则，本次调整不涉及绿地

规模调整，并在绿地规模不变的基础上，优化了作为市政道路及高压走廊的公园绿地及防护绿地的布局，强化了绿化作用。

2.5.2 城市黄线

根据《城市黄线管理办法》第十一条：“因城市发展和城市功能、布局变化等，需要调整城市黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整城市黄线。”

本次调整对涉及的供水用地（U11）、供燃气用地（U13）等城市黄线强制性内容以“就近调整”、“规模不减”为原则，保证调整后用地规模不减，保障公共服务能力，同时新增了部分设施用地，优化了服务覆盖能力。

2.6 符合公共服务设施要求

本次调整不改变其公共服务设施用地规模，不改变公共服务布局下，保证控规范围内公共服务设施服务半径、服务能力等不变。经核算人口与原《控规》基本保持一致，与此同时规划增加了相应的社会福利设施，教育设施、基础性设施、商业服务业设施，提升了当地的公共服务配套能力。

2.7 市政工程技术性支撑调整

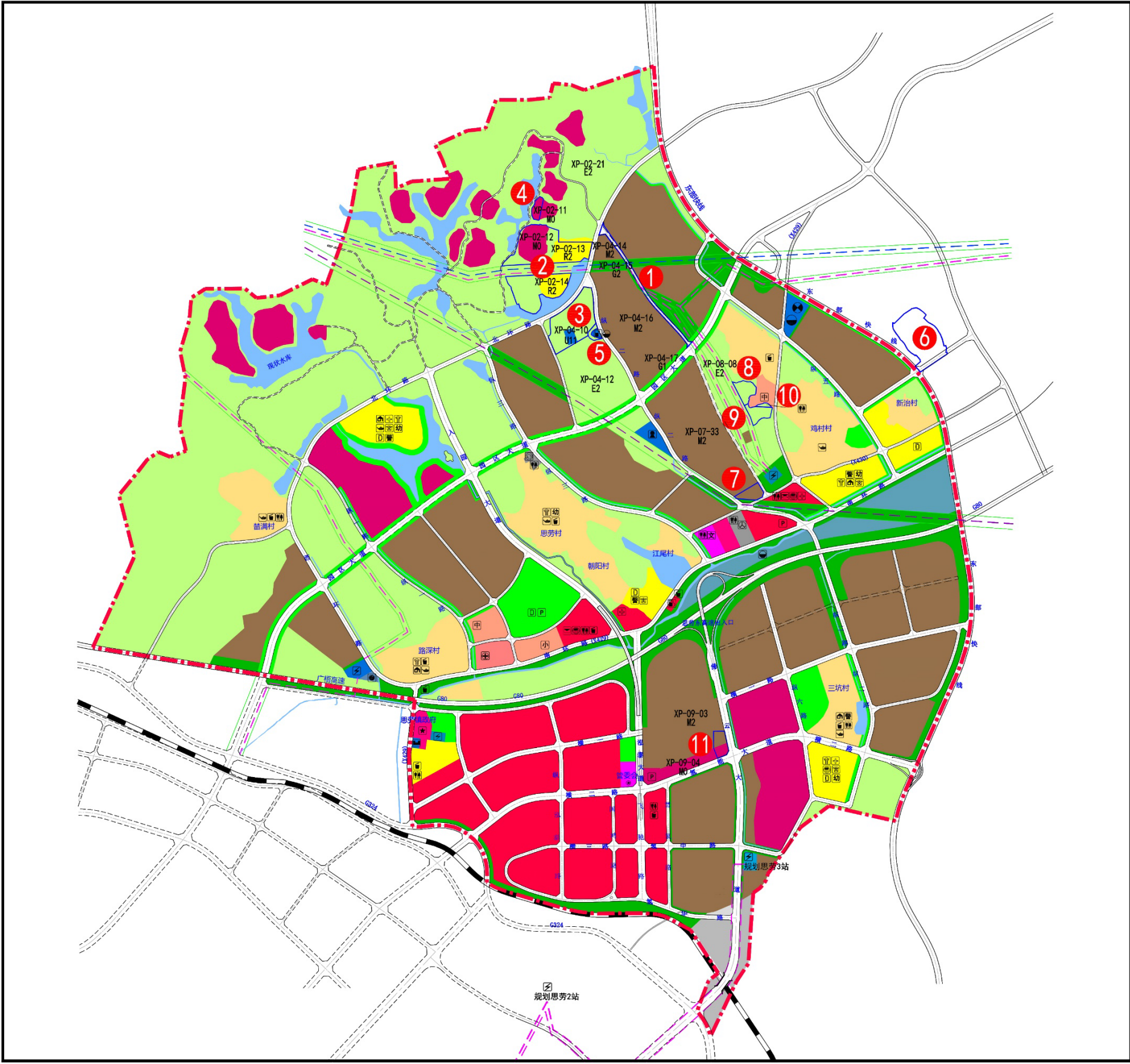
经校核，修改后市政需求量在原控规市政预留容纳范围内，无需对市政进行扩容处理，仅对新增的用地周边道路断面、道路竖向、给水、污水、雨水、管线综合等市政工程专业规划作出优化。

2.8 建设用地总量控制

本次调整保持原控规确定的建设用地总体规模不变，在控规中新增建设用地规模按照土规有条件建设区处理。修改后能够保障建设用地总量不增。

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）。

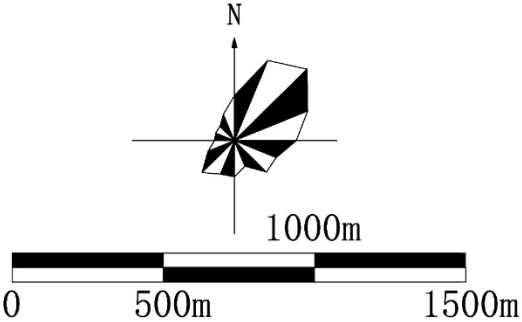


《佛山(云浮)产业转移工业园(思劳片区)
西片控制性详细规划》修改

土地利用规划图(调整前)

风玫瑰

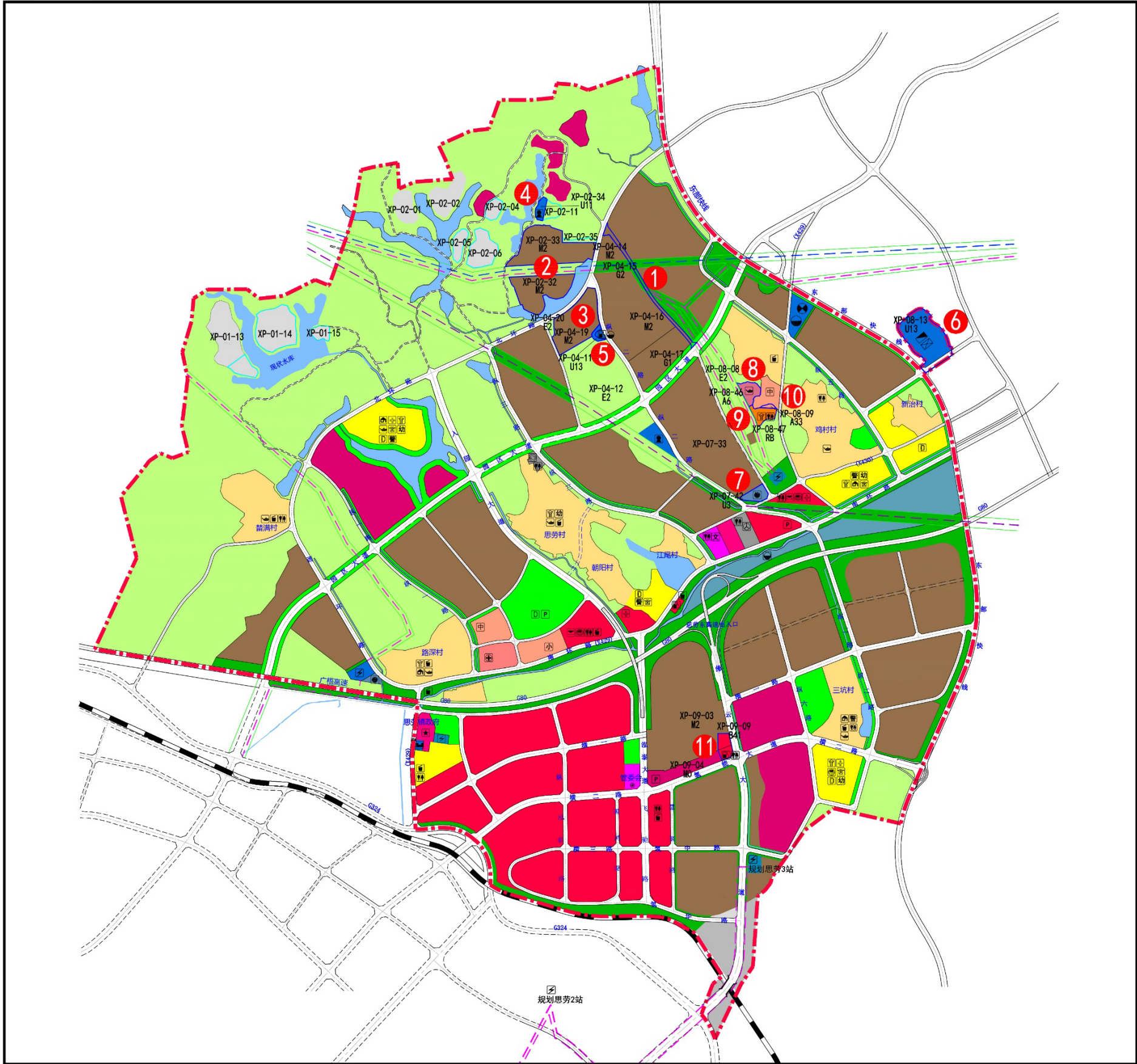
比例尺



图例

二类居住用地	行政办公用地	文化设施用地
中小学用地	医疗卫生用地	商业商务用地
加油加气站用地	2.5产业用地	二类工业用地
交通枢纽用地	供水用地	供电用地
供燃气用地	通信用地	环境设施用地
安全设施用地	公园绿地	防护绿地
村庄建设用地	水域	农林用地
220KV高压线	110KV高压线	指导性道路
500KV高压线	调整用地界线	规划道路
规划范围	地块编码	地块编号

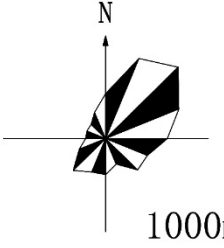
幼儿园	文化站	社区警务室	污水处理厂	文化活动中心
小学	综合体育中心	肉菜市场	镇政府	社区服务站
初中	居民健身设施	公交枢纽站	垃圾收集站	消防站
社区医院	老年人活动中心	电信支局	公共厕所	汽车站
社区卫生服务站	社区居委会	邮政支局	变电站	社会停车场
加油加气站	给水站	LNG气化站		



《佛山(云浮)产业转移工业园(思劳片区)
西片控制性详细规划》修改

土地利用规划图（调整后）

风玫瑰 比例尺



图例

- | | | |
|-----------|---------|----------|
| 二类居住用地 | 行政办公用地 | 文化设施用地 |
| 中小学用地 | 医疗卫生用地 | 商业商务用地 |
| 加油加气站用地 | 商住用地 | 二类工业用地 |
| 交通枢纽用地 | 2.5产业用地 | 供电用地 |
| 供燃气用地 | 供水用地 | 环境设施用地 |
| 安全设施用地 | 通信用地 | 防护绿地 |
| 村庄建设用地 | 公园绿地 | 农林用地 |
| 220kV高压线 | 水域 | 指导性道路 |
| 500kV高压线 | 社会福利用地 | 110kV高压线 |
| 规划范围 | 调整用地界线 | 规划道路 |
| 地块编码 | 发展备用地 | 地块编号 |
| 拟调出用地规模界线 | | |
-
- | | | | | |
|---------|---------|--------|--------|--------|
| 幼儿园 | 文化活动站 | 社区警务室 | 污水处理厂 | 文化活动中心 |
| 小学 | 综合体育中心 | 肉菜市场 | 镇政府 | 社区服务站 |
| 初中 | 居民健身设施 | 公交枢纽站 | 垃圾收集站 | 消防站 |
| 社区医院 | 老年人活动中心 | 电信支局 | 公共厕所 | 汽车站 |
| 社区卫生服务站 | 社区居委会 | 邮政支局 | 变电站 | 社会停车场 |
| 加油加气站 | 给水泵站 | 天然气加气站 | LNG气化站 | 门站 |
| 上游分输站 | | | | |