《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》YCD-04、YCD-05单元局部调整

01 调整成果

02 调整说明书

组织单位：云浮市自然资源局

编制单位：云浮市城市规划设计院

2020年2月

项目名称：《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》YCD-04、YCD-05 单元局部调整

组织单位：云浮市自然资源局

编制单位：云浮市城市规划设计院

城市规划编制资质证书等级：乙级

城市规划编制资质证书编号：【粤】城规编第（142001）号

审　　定：	黎城良	院长	城乡规划工程师
审　　核：	钟必龙	规划所所长	城乡规划工程师
	陈几力	总工室主任	城乡规划高级工程师
	卢洁霞	市政所所长	给水排水高级工程师
项目负责人：	陈祖活	城乡规划助理工程师	
项目组成员：	黄文洁	风景园林设计助理工程师	
	陈应霆	城乡规划助理工程师	

01 调整成果

1.调整背景

1.1 项目背景

为贯彻落实市委六届四次、五次全会关于“全面提升中心城区首位度”的决策部署，打赢“土地收储任务、垦造水田任务、重大项目用地需求任务、务实解决征地留用地遗留问题”四大攻坚战，遵循“多规合一”的理念，着力盘活近期建设用地存量，解决一批历史用地问题。

根据云城区人民政府及市土储中心提供的情况，中心城区云城组团北片区罗沙上下棋盘（云浮中学高中部侧）和新城快线南延段西侧拟安排为留用地，经与《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》（以下简称《控规》）核对，留用地的用地性质与《控规》的规划用途不符。已实施的新城快线南延段，经与《控规》核对，新城快线南延段现状道路红线宽度为32米，而《控规》控制的道路红线宽度为60米，且现状道路线型与《控规》线型不一致，部分沿线地块处于现状道路红线内。为切实加快中心城区征地工作进度，同时针对留用地的实际情况，出具群众接受、有利于村集体发展经济的留用地规划设计条件，按照《中华人民共和国城乡规划法（2019修正）》、《广东省城乡规划条例》等的有关规定，有必要对拟安排为留用地的用地进行规划调整，以及对新城快线南延段线型进行优化。

1.2 地块位置

调整地块位于《控规》的YCD-04、YCD-05单元，涉及YCD-04-28（R2二类居住用地，面积为123214㎡）、YCD-04-29（B1商业用地，面积为15935㎡）、YCD-04-30（S42社会停车场用地，面积为5937㎡）、YCD-04-31（R2二类居住用地，面积为27473㎡）、YCD-04-32

（U1 供应设施用地，面积为 3323 m²）、YCD-04-49（R2 二类居住用地，面积为 39025 m²）、YCD-04-50（R2 居住用地，面积为 19598 m²）、YCD-04-51（R2 居住用地，面积为 38755 m²）、YCD-05-35（B1 商业用地，面积为 19837 m²）、YCD-05-36（A33 中小学用地，面积为 33039 m²）。

根据新城快线南延段断面图，新城快线已建成中间的车行道部分，两侧的人行道和非机动车道尚未建设，且与《控规》路网叠加分析，已实施的新城快线南延段与《控规》道路线型及红线宽度不符。在尊重现状路并结合红线控制宽度等实际情况，对新城快线南延段线型进行优化。

2. 调整内容

2.1 留用地涉及地块调整

2.1.1 YCD-05-35、YCD-05-36 用地调整为商住用地（RB），详见图 7、图 8，并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

2.1.2 YCD-04-30、YCD-04-32 调整为商住用地（RB），并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

2.1.3 YCD-04-51 部分调整为商住用地（RB），并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

2.1.4 按照“实事求是、尊重产权，公益优先、保障民生”、“占补平衡”的原则，在保障强制性内容总量不减少的前提下，对供应设

施用地、社会停车场用地和中小学用地就近置换，有利于优化城市空间布局，提升城市生态质量。原规划的九年一贯制学校调整为2所独立的小学和初级中学，用地置换至YCD-04-28、YCD-04-50地块中共43366㎡，用地面积增加10327㎡；供应设施用地等面积置换至YCD-04-29地块中共3323㎡；社会停车场用地等面积置换至YCD-04-31地块中共5937㎡。各地块调整后的控制指标按原控规的执行。

2.1.5 优化地块的交通组织，在YCD-04-53地块与YCD-04-30、YCD-04-32地块之间新增一条10m的支路。

2.2新城快线南延段线型及周边用地调整的内容

2.2.1 尊重现状新城快线南延段，结合新城快线南延段断面布置，保证新城快线道路红线宽度60m不变的基础上，以现状路中心线向东西各偏移30m作为新城快线道路边线，对新城快线的线型进行优化，并相应调整两侧地块的用地边界，各地块的规划控制指标按原控规的执行，沿线管网根据调整后的线型对进行设置。线型优化调整涉及YCD-04单元YCD-04-33、YCD-04-34、YCD-04-35、YCD-04-36、YCD-04-37、YCD-04-38、YCD-04-41、YCD-04-42地块。

2.2.2 YCD-04-37、部分04-38用地调整为商住用地（RB），并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

附图：

1. 《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》调整后的土地利用规划图

2. 《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》调整后的 YCD-04 单元管理图则

3. 《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》调整后的 YCD-05 单元管理图则

云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划
（YCD-04、YCD-05单元局部调整）

调整后的土地利用规划图

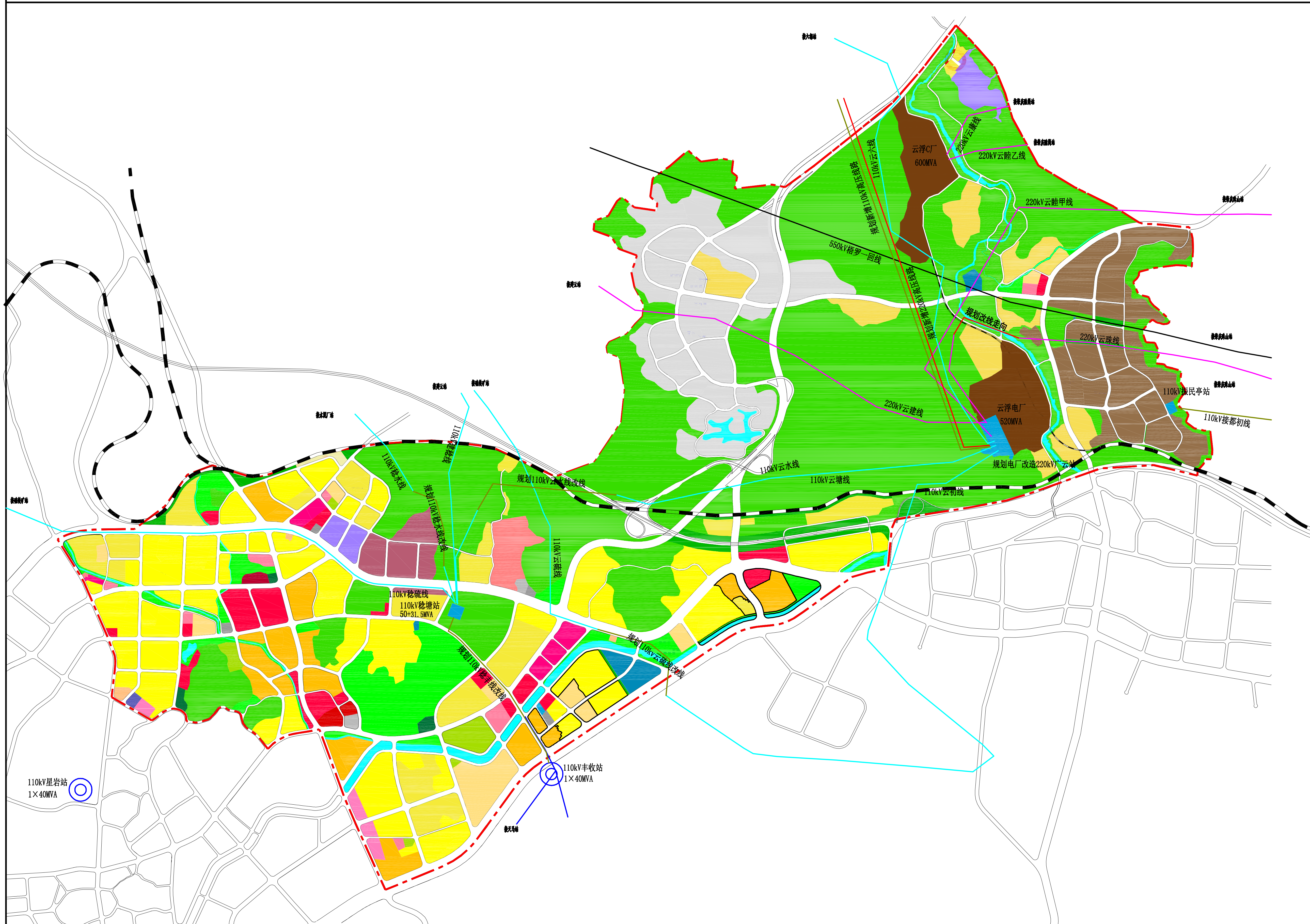
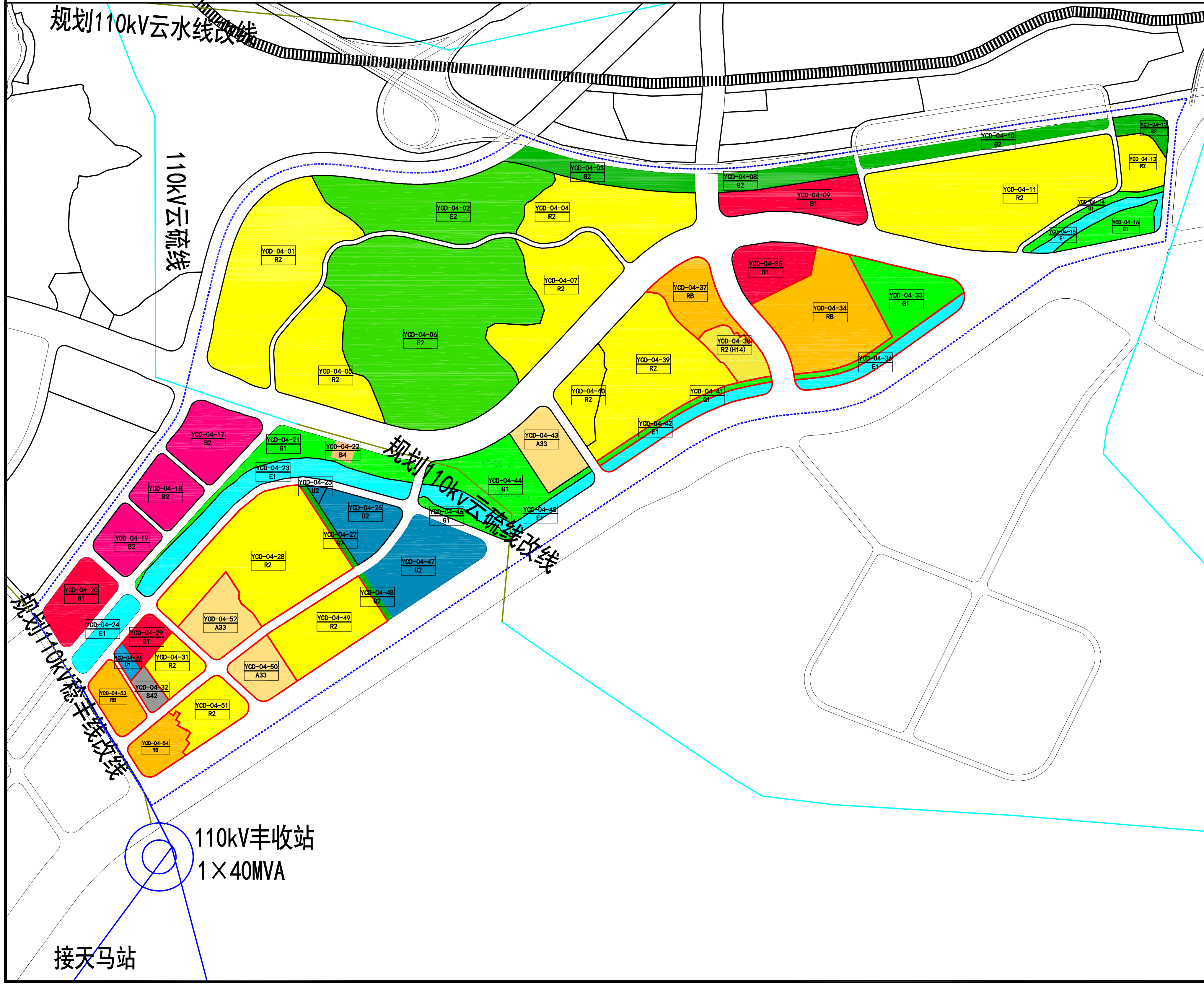


图　例

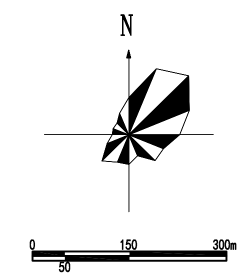
- 二类居住用地
- 村庄居住用地
- 商住用地
- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 中小学用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 文物古迹用地
- 商业用地
- 商务用地
- 娱乐康体用地
- 加油加气站用地
- 其他服务设施用地
- 二类工业用地
- 三类工业用地
- 一类物流仓储用地
- 供应设施用地
- 环境设施用地
- 安全设施用地
- 公共交通场站用地
- 社会停车场用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 水域
- 农林用地
- 村庄建设用地
- 区域交通设施用地
- 远期建设用地
- 高速公路
- 铁　路
- 道　路
- 规划范围
- 高压电网

组织单位：云浮市自然资源局　　编制单位：云浮市城市规划设计院

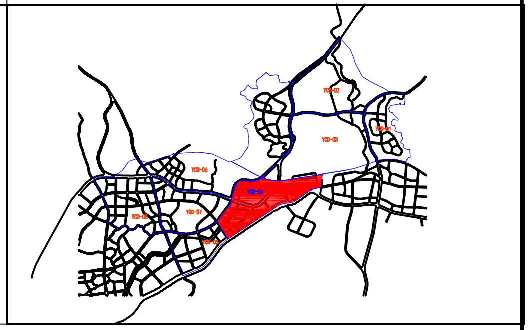
《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》YCD-04管理单元局部调整



指北针



区域位置



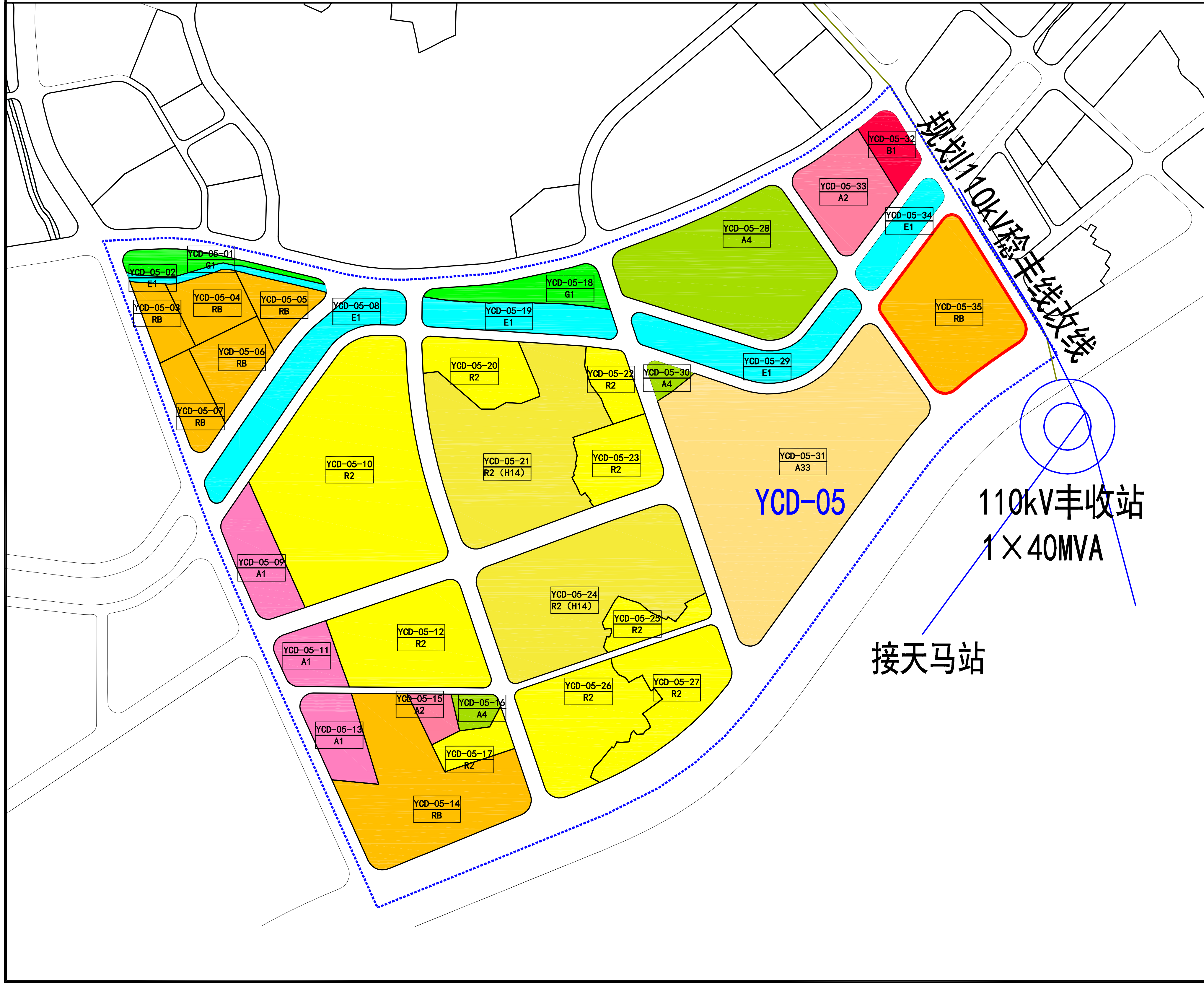
图例

二类居住用地	商业用地	管理单元界线
村庄居住用地	环境设施用地	城市道路用地
商住用地	公园绿地	铁路
中小学用地	农林用地	调整地块范围
加油加气站用地	水域	YCD-04-01 G1：地块编码 / 地块用地性质代码
商务用地	防护绿地	

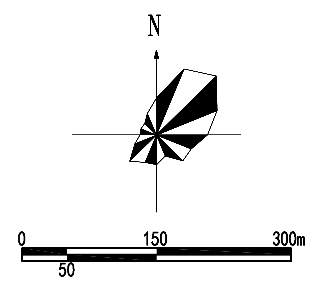
调整后地块管理图则

地块编码	用地性质代码	净用地面积（m²）	土地使用性质	建筑密度（%）	容积率	地面以上总建筑面积	建筑高度（m）	绿地率（%）	公共服务设施	市政服务设施	交通设施用地	停车泊位	备注
YCD-04-28	R2	97598	二类居住用地	30	3.5	341593	90	30	居委会、文化站、服务中心、卫生站、健身场所、老人服务中心、托儿所、幼儿园	垃圾收集点	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	下楔盘棚户区改造项目
YCD-04-29	B1	9552	商业用地	40	4	38208	60	35	-	-	-	≥1.0个车位/100m²建筑面积。	
YCD-04-30	U1	3323	供应设施用地	-	-	-	-	-	-	新增邮政、电信支局	-	-	
YCD-04-31	R2	15303	二类居住用地	25	2.5	38257.5	60	30	-	-	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	
YCD-04-32	S42	8937	社会停车场用地	-	-	-	-	-	-	公共厕所	社会停车场	-	
YCD-04-33	G1	36811	公园绿地	-	-	-	-	-	-	公共厕所	-	-	门户公园
YCD-04-34	RB	69256	商住用地	35	2.5	173140	60	30	居委会、文化站、服务中心、卫生站、健身场所	-	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	
YCD-04-35	B1	24993	商业用地	40	3	74979	60	35	-	-	-	-	
YCD-04-36	E1	14958	水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
YCD-04-37	RB	26542	商住用地	30	3.5	92897	80	35	居委会、服务中心	公厕、垃圾收集点	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	
YCD-04-38	R2(H14)	15410	村庄居住用地	40	1.2	18492	30	25	-	-	-	-	
YCD-04-41	G1	7674	公园绿地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
YCD-04-42	E1	14743	水域	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
YCD-04-49	R2	40956	二类居住用地	30	3.5	143346	90	30	-	-	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	下楔盘棚户区改造项目
YCD-04-50	A33	17750	中小学用地	30	0.8	14200	24	35	-		-	1.5车位/100师生	规划新建
YCD-04-51	R2	22144	二类居住用地	25	2.8	62003.2	60	30	-	-	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	
YCD-04-52	A33	25616	中小学用地	30	0.8	20492.8	24	35				1.5车位/100师生	规划新建
YCD-04-53	RB	16527	商住用地	30	3.5	57844.5	80	35	居委会、服务中心	公厕、垃圾转运站		居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	
YCD-04-54	RB	16611	商住用地	30	3.5	58138.5	80	35	居委会、服务中心	公厕、垃圾转运站		居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100m²营业面积。	

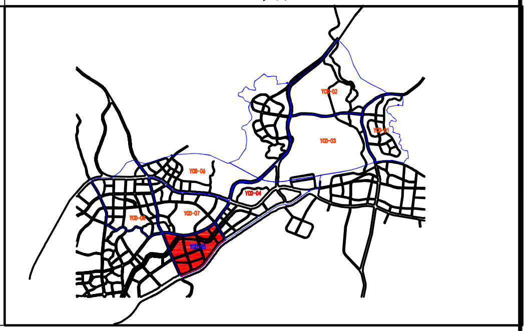
《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》YCD-05管理单元局部调整



指北针



区域位置



图例

- 二类居住用地
- 村庄居住用地
- 商住用地
- 中小学用地
- 体育用地
- 商业用地
- 文化设施用地
- 公园绿地
- 水域
- 行政办公用地
- 管理单元界线
- 城市道路用地
- 调整地块范围
- YCD-05-01 G1：地块编码 / 地块用地性质代码

调整后地块管理图则

地块编码	用地性质代码	净用地面积（m²）	土地使用性质	建筑密度（%）	容积率	地面以上总建筑面积	建筑高度（m）	绿地率（%）	公共服务设施	市政服务设施	交通设施用地	停车泊位	备注
YCD-05-35	RB	52877	商住用地	30	3.5	185069.5	80	35	居委会、服务中心	公厕、垃圾转运站	-	居住≥1.0个车位/户，商业≥1.0个车位/100㎡营业面积。	

02 调整说明书

目录

1.调整背景

1.1 项目背景

为贯彻落实市委六届四次、五次全会关于“全面提升中心城区首位度”的决策部署，打赢“土地收储任务、垦造水田任务、重大项目用地需求任务、务实解决征地留用地遗留问题”四大攻坚战，遵循“多规合一”的理念，着力盘活近期建设用地存量，解决一批历史用地问题。

根据云城区人民政府及市土储中心提供的情况，中心城区云城组团北片区罗沙上下棋盘（云浮中学高中部侧）和新城快线南延段西侧拟安排为留用地，经与《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》（以下简称《控规》）核对，留用地的用地性质与《控规》的规划用途不符。已实施的新城快线南延段，经与《控规》核对，新城快线南延段现状道路红线宽度为32m，而《控规》控制的道路红线宽度为60m，且现状道路线型与《控规》线型不一致，部分沿线地块处于现状道路红线内。为切实加快中心城区收储地块的征地工作进度，同时针对留用地的实际情况，出具群众接受、有利于村集体发展经济的留用地规划设计条件，按照《中华人民共和国城乡规划法（2019 修正）》、《广东省城乡规划条例》等的有关规定，有必要对拟安排为留用地的用地进行规划调整，以及对新城快线南延段线型进行优化。

1.2 地块位置

调整地块位于《控规》的 YCD-04、YCD-05 单元，涉及 YCD-04-28（R2 二类居住用地，面积为 123214 ㎡）、YCD-04-29（B1 商业用地，面积为 15935 ㎡）、YCD-04-30（S42 社会停车场用地，面积为 5937 ㎡）、YCD-04-31（R2 二类居住用地，面积为 27473 ㎡）、YCD-04-32（U1 供应设施用地，面积

为 3323 ㎡）、YCD-04-49（R2 二类居住用地，面积为 39025 ㎡）、YCD-04-50（R2 居住用地，面积为 19598 ㎡）、YCD-04-51（R2 居住用地，面积为 38755 ㎡）、YCD-05-35（B1 商业用地，面积为 19837 ㎡）、YCD-05-36（A33 中小学用地，面积为 33039 ㎡）。如图 1 所示：

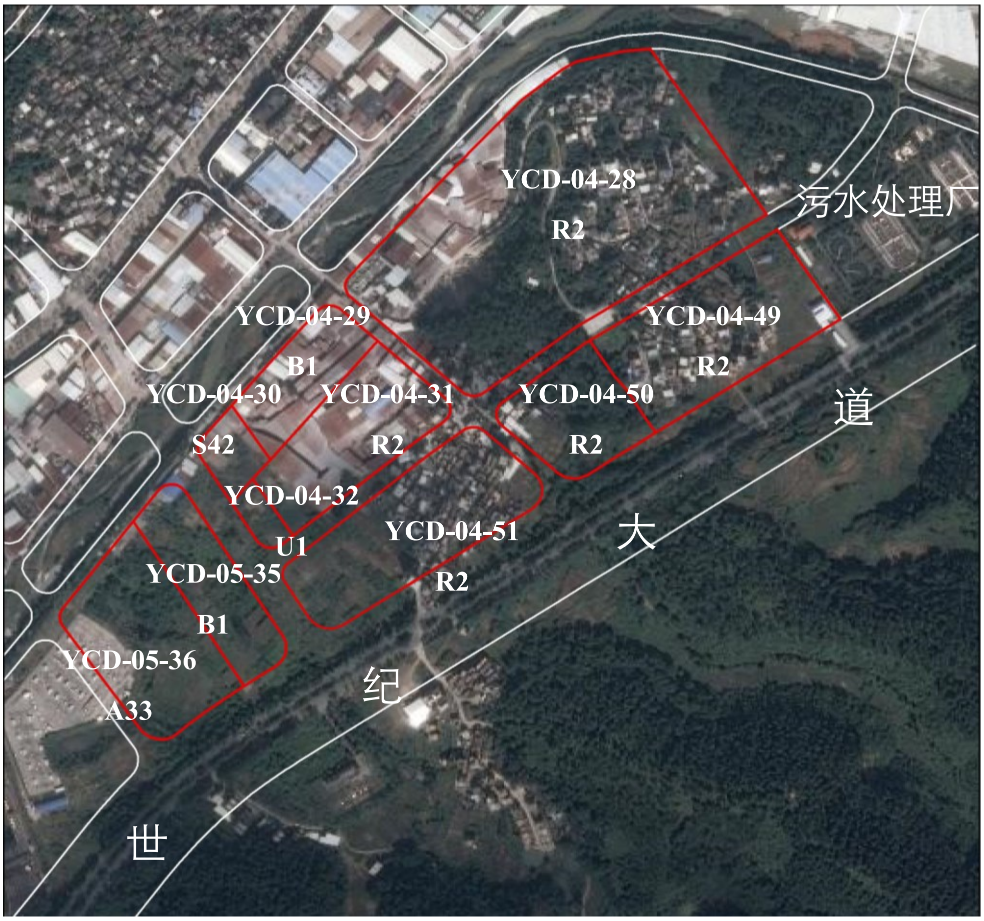


图 1 地块位置示意图

根据新城快线南延段断面图（详见图 2），新城快线已建成中间的车行道部分，两侧的人行道和非机动车道尚未建设，且与《控规》路网叠加分析（详见图 3），已实施的新城快线南延段与《控规》道路线型及红线宽度不符。在尊重现状路并结合红线控制宽度等实际情况，对新城快线南延段线型进行优化。

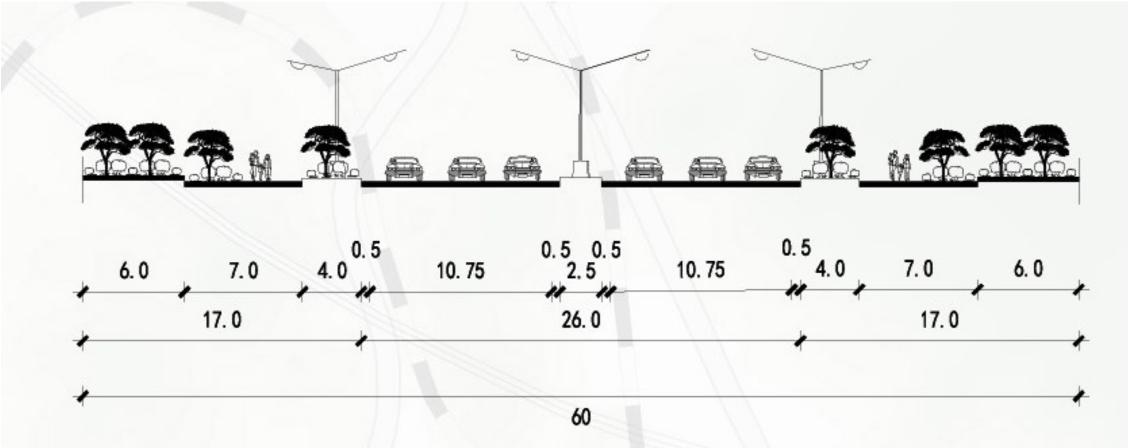


图 2 新城快线南延段道路断面图

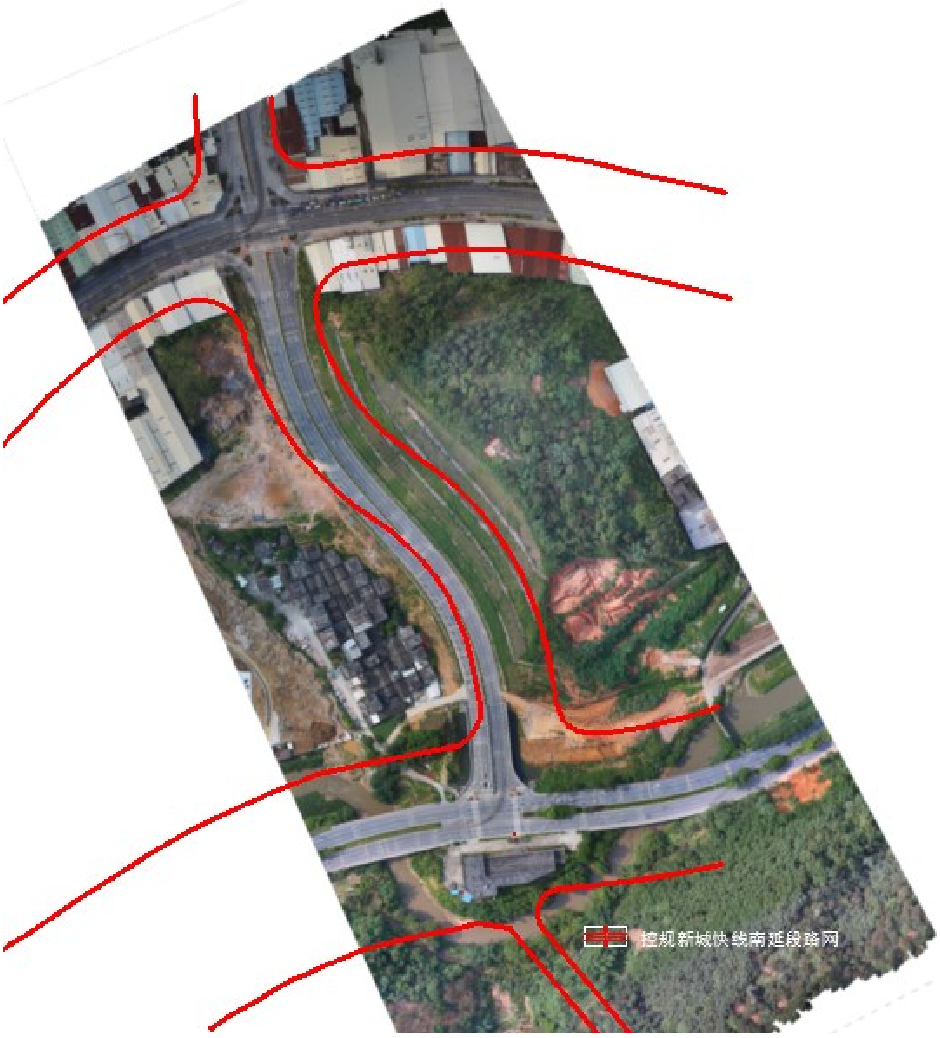


图 3 新城快线南延段与控规情况示意图

根据线型优化调整和留用地的安排，涉及区域调整地块 YCD-04 单元

YCD-04-33、YCD-04-34、YCD-04-35、YCD-04-36、YCD-04-37、YCD-04-38、YCD-04-41、YCD-04-42（详见图 4）

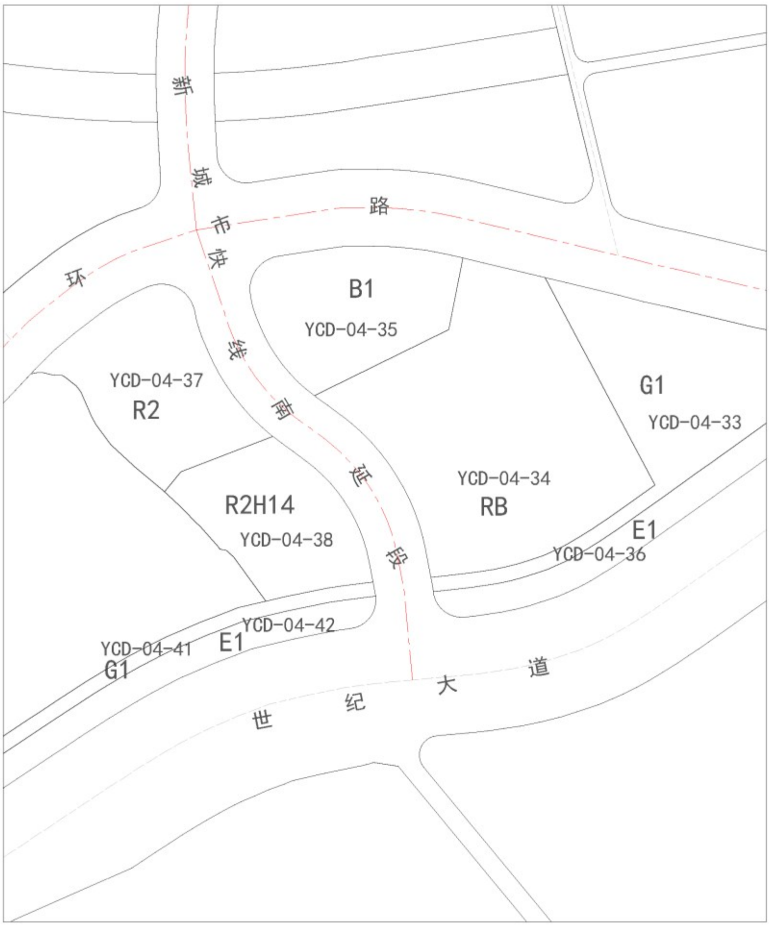


图 4 地块位置示意图

2.调整内容

2.1 留用地涉及地块调整

2.1.1、YCD-05-35、YCD-05-36 用地调整为商住用地（RB），详见图 7、图 8，并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

2.1.2　YCD-04-30、YCD-04-32 调整为商住用地（RB），详见图 7、图 8，并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

2.1.3　YCD-04-51 部分调整为商住用地（RB），详见图 7、图 8，并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

2.1.4　按照“实事求是、尊重产权，公益优先、保障民生”、“占补平衡”的原则，在保障强制性内容总量不减少的前提下，对供应设施用地、社会停车场用地和中小学用地就近置换，有利于优化城市空间布局，提升城市生态质量。原规划的九年一贯制学校调整为 2 所独立的小学和初级中学，用地置换在 YCD-04-28、YCD-04-50 地块中共 43366 ㎡，用地面积增加 10327 ㎡；供应设施用地等面积置换在 YCD-04-29 地块中共 3323 ㎡；社会停车场用地等面积置换在 YCD-04-31 地块中共 5937 ㎡,各用地置换详见图 7、图 8。各地块调整后的控制指标按原控规的执行。

2.1.5　优化地块的交通组织，在 YCD-04-53 地块与 YCD-04-30、YCD-04-32 地块之间新增一条 10m 的支路，详见图 7，图 8。

2.2 新城快线南延段线型及周边用地调整的内容

2.2.1　尊重现状新城快线南延段，结合新城快线南延段断面布置，保证新城快线道路红线宽度 60m 不变的基础上，以现状路中心线向东西各偏移 30m 作为新城快线道路边线，对新城快线的线型进行优化，并相应调整两侧地块的用地边界(详见图 6)，各地块的规划控制指标按原控规的执行，沿线管网根据调整后的线型对进行设置。线型优化调整涉及 YCD-04 单元

YCD-04-33、YCD-04-34、YCD-04-35、YCD-04-36、YCD-04-37、YCD-04-38、YCD-04-41、YCD-04-42 地块。(详见图 5)

2.2.2 YCD-04-37、部分 04-38 用地调整为商住用地（RB），详见图 9、图 10，并调整地块规划控制指标为容积率≤3.5、建筑密度≤30%、建筑限高≤80m、绿地率≥35%。

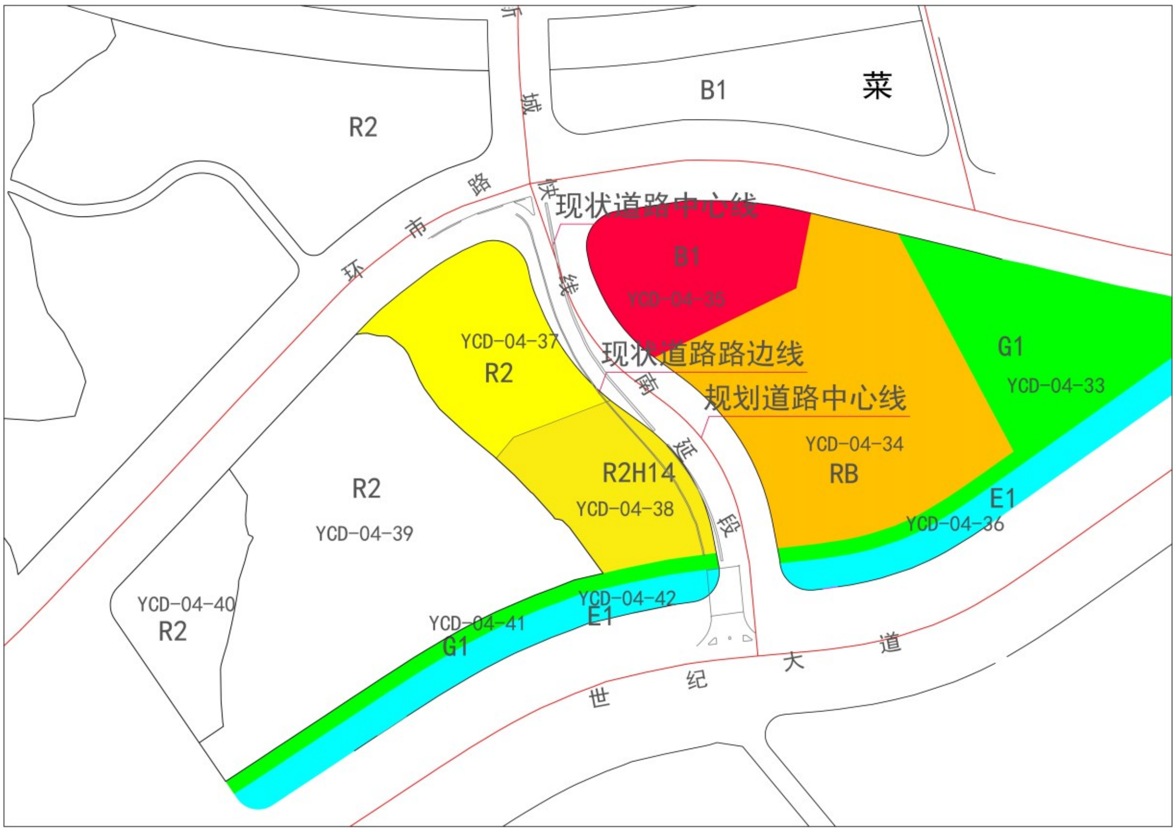


图 5 新城快线南延段线型优化涉及地块调整示意图

图 6 新城快线南延段道路线型优化调整方案示意图

3. 调整必要性

根据《控规》，进一步与上层次规划衔接，并结合北片区征收拆迁的实际情况及城市建设和经济发展的具体情况，在不违反城市规划用地布局基本原则的前提下，对《控规》YCD-04、05 单元局部进行调整，并优化新城快线南延段线型，以满足不同时期、不同背景下城市开发建设需求，进一步优化空间布局，增加规划实施的合理性和可靠性。

4.调整依据

(1) 《中华人民共和国城乡规划法（2019 修正）》；

(2) 《城市规划编制办法》；

(3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；

(4) 《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)；

(5) 《城市道路设计规范》(CJJ37-2012)；

(6) 《城市道路交通规划设计规范》（GB 50220-95） ；

(7) 《城市公共设施规划规范》（GB 50442-2008） ；

(8) 《广东省城乡规划条例》；

(9) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》；

(10) 《云浮市城市总体规划（2012-2020）》；

(11) 《云浮市土地利用总体规划（2006-2020 年）》；

(12) 《云浮市中心城区“十三五”近期建设规划（2016-2020 年）》；

(13) 《云浮市城市规划技术管理规定》；

(14) 《云浮市中心城区云城组团北片区控制性详细规划》；

(15) 其他相关专项规划与政策文件。

5.上层次规划规划衔接分析

5.1《云浮市城市总体规划（2012-2020）》

根据《云浮市城市总体规划（2012-2020）》对云城组团的发展指引是控制与优化——宜居生活服务片区（教育、文化、生活），组团功能定位为以商贸、教育、居住等为主的综合服务中心。依托现有城市发展基础，大力发展第三产业，完善各类设施配套，改善城市居住生活环境，增强中心城区对周边地区人口的吸引能力。

本次调整符合《总规》对云城组团的发展指引和功能定位要求，调整后改善了城市居住生活环境，增强中心城区对周边地区人口的吸引能力，提升了中心城区首位度。

5.2《云浮市土地利用总体规划（2006-2020年）

根据《云浮市土地利用总体规划（2006-2020年）》对中心城区土地利用指引，规划期内，优先保障云城区城市规划实施的用地需求，深入挖掘城镇建设用地、盘活存量土地，提高土地节约集约利用水平，保障城区学校以及道路交通基础设施等用地需要，推进城市规划的实施，完善城市功能，优化中心城区建设布局，奠定经济社会快速发展的基础。

本次调整，深入挖掘城镇建设用地、盘活存量土地，提高土地节约集约利用水平，推进了城市规划的实施，完善了城市功能，优化了中心城区建设布局，提升了中心城区首位度。

5.3《云浮市中心城区“十三五”近期建设规划（2016-2020年)》

根据《云浮市中心城区“十三五”近期建设规划（2016-2020年）》针对云城组团提出发展目标为：重点改善教育、文化、体育、商业商贸等生活配套设施，加强城市综合服务功能，把优化城市发展和提升城市活力作为城市建设的重要组成部分，将云城组团发展成为经济发达、文体繁荣、环境友好的城市核心区和公共服务中心。

本次调整符合云城组团发展目标，有利于改善文化、体育、商业商贸等生活配套设施，加强城市综合服务功能，提升了中心城区首位度。

5.4小结

综上，本次调整符合上层次规划的发展目标和功能定位。

6.调整可行性分析

6.1 占补平衡分析

地块调整涉及公共服务设施调整，调整后公共服务设施用地规模不变，按照“实事求是、尊重产权，公益优先、保障民生”的原则，提出就近占补平衡方案，就近置换公共服务设施用地，优化布局及服务半径。置换地块布局和面积指标等详见图8、表4。

6.2 交通影响分析

本次调整，保持主干路网结构、等级、通畅性基本不变，为增强单元内部交通微循环的通达性，相应增加了一条10m支路；根据实际情况优化调整了社会停车场布局，优化了新城快线南延段线型，没有降低原规划的交通服务能力，优化了原有交通组织。因此，调整前后对片区交通组织无不良影响。建议下一步在详细规划中结合需求增加地块内车行道路、步行通道与停车位，并切实做好消防通道的建设规划。

6.3 经济技术指标可行性分析

6.3.1 建筑限高

根据《云浮市城市规划技术管理规定》，沿城市道路两侧新建、改建建筑物的控制高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加上建筑后退距离（S）之和的2.0倍，即:H≤2.0（W+S）。

本次调整涉及世纪大道（云浮中学高中部段，红线宽度120m），新城快线南延段（红线宽度60m）,城市次干道40m，调整地块YCD-05-35、YCD-04-54、YCD-04-37、YCD-04-53均可按照建筑限高≤80m设置，符合规范要求。

6.3.2 容积率、建筑密度

根据《云浮市城市规划技术管理规定》，容积率控制指标按表1执行。

表 1 建筑密度和容积率控制指标表

<table>
<tr><th rowspan="2">用地类型</th><th rowspan="2">建筑分类</th><th colspan="2">新区</th><th colspan="2">旧区（建成区）</th></tr>
<tr><th>容积率（FAR）</th><th>建筑密度（D）</th><th>容积率（FAR）</th><th>建筑密度（D）</th></tr>
<tr><td rowspan="4">居住用地</td><td>低层</td><td>1.0≤FAR≤1.5</td><td>≤40%</td><td>1.0≤FAR≤1.5</td><td>≤50%</td></tr>
<tr><td>多层</td><td>≤1.8</td><td>≤30%</td><td>≤2.0</td><td>≤35%</td></tr>
<tr><td>中高层</td><td>≤2.2</td><td>≤27%</td><td>≤2.5</td><td>≤30%</td></tr>
<tr><td>高层</td><td>≤3.0</td><td>≤25%</td><td>≤3.5</td><td>≤28%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">商业服务业设施用地</td><td>低层</td><td>≤1.5</td><td>≤50%</td><td>≤1.8</td><td>≤60%</td></tr>
<tr><td>多层</td><td>≤2.8</td><td>≤45%</td><td>≤3.0</td><td>≤50%</td></tr>
<tr><td>高层</td><td>≤4.0</td><td>≤40%</td><td>≤4.5</td><td>≤45%</td></tr>
<tr><td>工业用地(不包括特殊工业项目)物流仓储用地</td><td></td><td>1.0≤</td><td>30%≤D≤60%</td><td>1.0≤</td><td>35%≤D≤60%</td></tr>
<tr><td colspan="6">注：特殊工业项目可根据国土资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》中具体门类确定最低容积率。</td></tr>
</table>

本次调整的商住用地建筑限高为80m可行，属高层建筑，容积率为：3.0≤容积率≤4.5，建筑密度：25%≤建筑密度≤45%，调整地块的容积率≤3.5、建筑密度≤30%可行。

表 2 居住街坊的用地与建筑控制指标

<table>
<tr><th>建筑气候区划</th><th>住宅建筑平均层数类别</th><th>住宅用地容积率</th><th>建筑密度最大值（%）</th><th>绿地率最小值（%）</th><th>住宅建筑高度控制最大值（m）</th><th>人均住宅用地面积最大值（m²/人）</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Ⅲ、Ⅳ、Ⅴ</td><td>低层（1层～3层）</td><td>1.0～1.2</td><td>43</td><td>25</td><td>18</td><td>36</td></tr>
<tr><td>多层Ⅰ类（4层～6层）</td><td>1.3～1.6</td><td>32</td><td>30</td><td>27</td><td>27</td></tr>
<tr><td>多层Ⅱ类（7层～9层）</td><td>1.7～2.1</td><td>30</td><td>30</td><td>36</td><td>20</td></tr>
<tr><td>高层Ⅰ类（10层～18层）</td><td>2.2～2.8</td><td>22</td><td>35</td><td>54</td><td>16</td></tr>
<tr><td>高层Ⅱ类（19层～26层）</td><td>2.9～3.1</td><td>22</td><td>35</td><td>80</td><td>12</td></tr>
</table>

根据《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)，居住街坊的用地与建筑控制指标，如表 2 所示。居住街坊，是由支路等城市道路或用地边界线围合的住宅用地，是住宅建筑组合形成的居住基本单元；居住人口规模在 1000 人～3000 人（约 300 套～1000 套住宅，用地面积 2 hm²～4 hm²），并配建有便民服务设施。

住宅用地容积率是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施地上建筑面积之和与住宅用地总面积的比值；建筑密度是居住街坊内，住宅建筑及其便民服务设施建筑基底面积与该居住街坊用地面积的比率（%）；绿地率是居住街坊内绿地面积之和与该居住街坊用地面积的比率（%）。根据商住地块兼容商业部分比例 30%推算，地块内平衡住宅用地容积率按 3.1 计算，则地块容积率约为 4.4。综合考虑地块住宅建筑集约建设，为地块内部预留更多的公共空间，同时预留一定的弹性。因此，调整地块 YCD-05-35、YCD-04-54、YCD-04-37、YCD-04-53 的容积率≤3.5、建筑密度≤30%可行。

6.3.3 绿地率

根据《广东省城市绿化条例(2014 年修正)》要求，调整商住地块的建筑面积均大于 20000 ㎡，绿地率设置按规范值为≥35%。调整地块 YCD-05-35、YCD-04-54、YCD-04-37、YCD-04-53 的绿地率≥35%可行。

综上所述，本次调整经济技术指标设置科学合理，具有较强的可操作性。

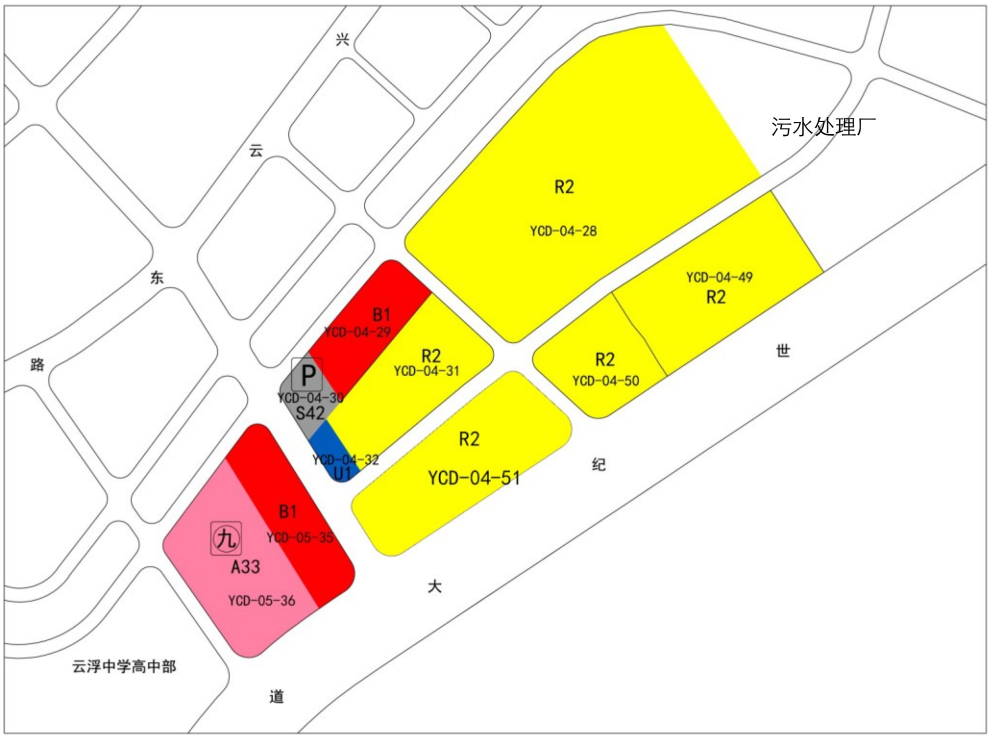


图 7 YCD-04、05 单元局部调整前的用地规划示意图

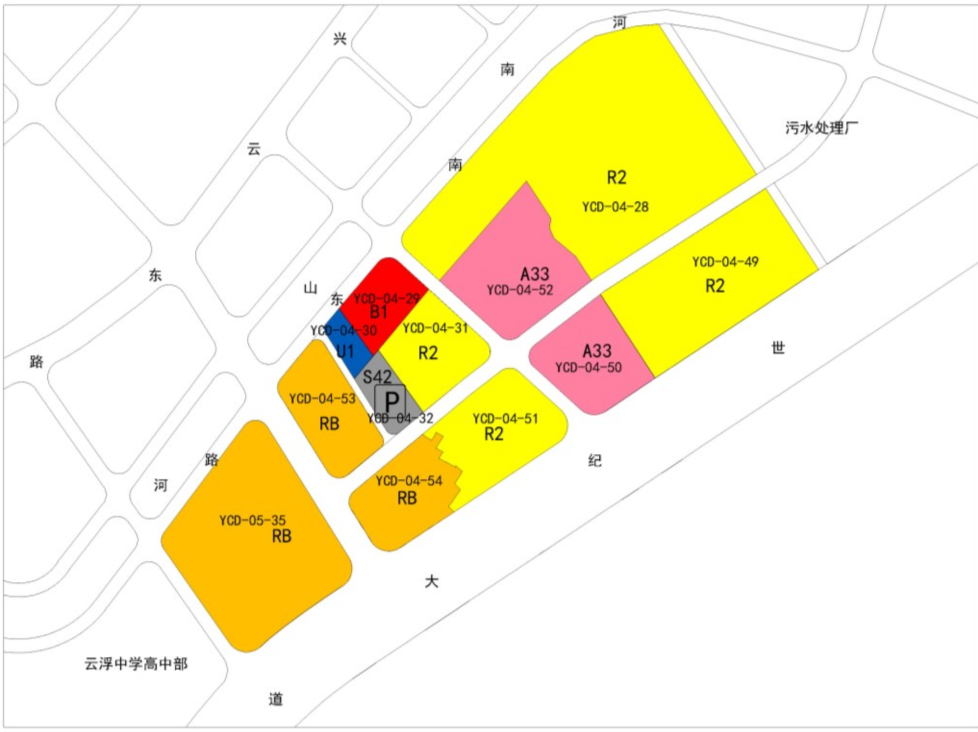


图 8 YCD-04、05 单元局部调整后的用地规划示意图

图 9 新城快线南延段线型调整前用地规划示意图

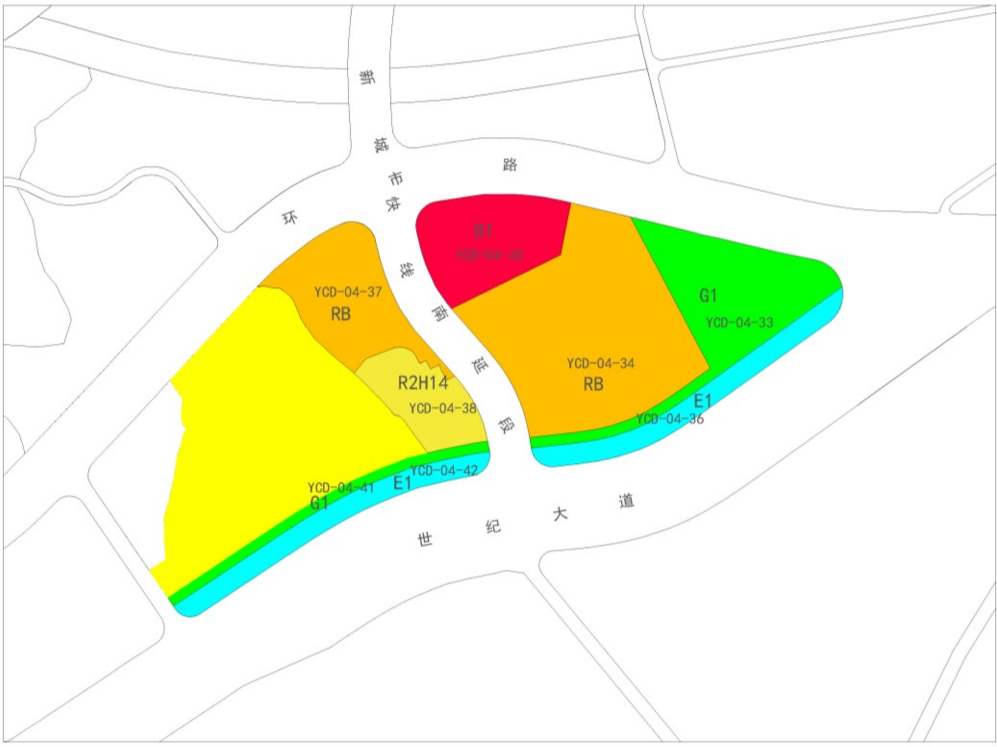


图 10 新城快线南延段线型优化后用地规划示意图

新城快线南延段线型优化后相应调整各相关地块界线，其余各地块控制指标不变，与《控规》保持一致。各地块面积变化如表 3、表 4 所示。

表 3 调整前经济技术指标设置表

地块编号	用地性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）	建筑面积（㎡）
YCD-04-28	R2	二类居住用地	123214	3.5	30	90	30	431249
YCD-04-29	B1	商业用地	15935	4	40	60	35	63740
YCD-04-30	S42	社会停车场用地	5937	-	-	-	-	-
YCD-04-31	R2	二类居住用地	27473	2.5	25	60	30	68683
YCD-04-32	U1	供应设施用地	3323	-	-	-	-	-
YCD-04-33	G1	公园绿地	36418	-	-	-	-	-
YCD-04-34	RB	商住用地	63144	2.5	35	60	30	157860
YCD-04-35	B1	商业用地	24138	3	40	60	35	72414
YCD-04-36	E1	水域	14174	-	-	-	-	-
YCD-04-37	R2	二类居住用地	26248	2.5	25	60	30	65620
YCD-04-38	R2(H14)	村庄居住用地	21679	1.2	40	30	25	26015
YCD-04-41	G1	公园绿地	8060	-	-	-	-	-
YCD-04-42	E1	水域	15492	-	-	-	-	-
YCD-04-49	R2	二类居住用地	39025	3.5	30	90	30	136588
YCD-04-50	R2	二类居住用地	19598	2.8	25	60	30	54874
YCD-04-51	R2	二类居住用地	38755	2.8	25	60	30	108514
YCD-05-35	B1	商业用地	19837	4	40	60	35	79348
YCD-05-36	A33	中小学用地	33039	0.8	30	24	35	26431
合计	-	-	535489	-	-	-	-	1291335

表 4 调整后经济技术指标设置表

地块编号	用地性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率(%)	建筑面积（㎡）
YCD-04-28	R2	二类居住用地	97598	3.5	30	90	30	341593

地块编号	用地性质代码	土地使用性质	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率(%)	建筑面积（㎡）
YCD-04-29	B1	商业用地	9552	4	40	60	35	38208
YCD-04-30	U1	供应设施用地	3323	-	-	-	-	-
YCD-04-31	R2	二类居住用地	15303	2.5	25	60	30	38258
YCD-04-32	S42	社会停车场用地	5937	-	-	-	-	-
YCD-04-33	G1	公园绿地	36811	-	-	-	-	-
YCD-04-34	RB	商住用地	69256	2.5	35	60	30	173140
YCD-04-35	B1	商业用地	24993	3	40	60	35	74979
YCD-04-36	E1	水域	14958	-	-	-	-	-
YCD-04-37	RB	商住用地	26542	3.5	30	80	35	92897
YCD-04-38	R2(H14)	村庄居住用地	15410	1.2	40	30	25	18492
YCD-04-41	G1	公园绿地	7674	-	-	-	-	-
YCD-04-42	E1	水域	14743	-	-	-	-	-
YCD-04-49	R2	二类居住用地	40956	3.5	30	90	30	143346
YCD-04-51	R2	二类居住用地	22144	2.8	25	60	30	62003
YCD-04-50	A33	中小学用地	17750	0.8	30	24	35	14200
YCD-04-52	A33	中小学用地	25616	0.8	30	24	35	20493
YCD-04-53	RB	商住用地	16527	3.5	30	80	35	57846
YCD-04-54	RB	商住用地	16611	3.5	30	80	35	58139
YCD-05-35	RB	商住用地	52877	3.5	30	80	35	185068
合计	-	-	534580	-	-	-	-	1318662

6.4 市政设施、公共服务设施可行性分析

本次调整的居住建筑面积减少了 1389 ㎡，按户均建筑面积 130 ㎡，户

均人口 3.2 人计算，居住人口减少约 34 人。因此，基本保持控规人口规模 14.2 万人不变。

本次调整没有提升市政设施的数量或规模需求，按照《控规》及周边控规的市政设施能够满足地块周边地区的需求。结合现状分析，调整地块东侧有现状单回 110kV 高压线经过，经与市供电局核实，该线路为单回路，规划路为 40m，两侧退建 10m， 60m 宽度可满足走廊控制 30m 宽度的要求。根据《控规》电力工程规划（详见图 11），建议在地块开发修建市政道路时同步将 110kV 高压线以电缆形式地下敷设。如近期无法改为电缆地下敷设，应将高压线迁移至道路中间，确保满足相关规范要求。因此，本次调整对市政设施无不良影响。

图 11《控规》电力工程规划示意图

根据《控规》及相关规范，结合实际情况，考虑日后居住人口增加，且原九年一贯制小学、初中共享部分设施，拆分为独立的 2 所学校后不能共享，因此适当增加学校用地规模，增加的用地规模 10327 ㎡。

根据小学和初级中学规模一般不小于 6 班，不超过 36 班，九年制学校

不超过 54 班。小学班额不超过 45 人，初中班额不超过 50 人。调整前后保持 54 班规模不变，其中小学 36 班，初中 18 班。

表 5 调整后的中小学教育用地情况表

学校	用地面积（㎡）	规模（班）	生均用地面积（㎡）
完全小学	25616	36	15.8
初级中学	17750	18	19.7

根据《广东省义务教育标准化学校标准》，学校生均用地面积，市中心城区小学不低于 9.4 ㎡，初中不低于 10.1 ㎡。调整后的小学生均用地面积约为 15.8 ㎡，初中升级用地面积约为 19.7 ㎡，符合《广东省义务教育标准化学校标准》相关要求。

根据《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017），结合控规污水处理厂远期规模为 11 万m^3/d。学校于污水处理厂安全卫生防护距离为 300m。本次调整，调整后的中小学教育用地满足 300m 安全卫生防护距离要求。

综上，本次规划调整后既保障了中小学用地供给，也优化了中小学布局和服务半径，使中小学布局更合理、更具可操作性。学校调整后，根据学校建设实际需要，可增加天桥或隧道连接两块教育用地。因此，本次调整对教育服务无不良影响。

本次调整对医疗卫生设施用地规模无扩容要求，不改变原控规的医疗卫生设施布局与规模设置，不改变区域规划床位数，不改变服务范围。因此，本次调整对医疗卫生服务无不良影响。

6.5 结论

本次调整的内容符合相关法律法规的规定及相关规范要求，用地布局合理，各项规划控制指标符合相关规定，规划调整后对整个片区内的公共服务设施（中小学、医院等）、道路交通等及周边建设的影响较小，并更好地落实公共绿地、公共空间、基础设施，改善空间环境质量，完善城市

功能，提高城市品质，塑造优美的城市空间和城市环境，且经济技术指标设置科学合理，具有较强的可操作性。

本次调整方案经批准实施后，建议在修建性详细规划中要处理好地块内部及周边用地的交通衔接问题，建筑布局和外观、景观等要处理好与周边用地之间协调关系，切实提升该片区的景观品位，大力提升中心城区首位度。