

**《云浮市中心城区云城组团西片控制性  
详细规划》（修改）**

## 一、规划范围

《云浮市中心城区云城组团西片控制性详细规划》(以下简称《西片控规》)位于位于云浮市老城区西南部，东侧紧邻南山森林公园，西侧为云浮市教育园区，环市路从地块中部穿过，区位条件优越，是云浮市云城组团的重要区域。

本次涉及调整范围总面积约为8.65 公顷。本次修改地块主要分布于环市西路东侧和世纪大道西侧。包括医疗卫生用地(A5)、卫生防疫用地(A51)及城市道路用地(S1)共3类用地调整，调整地块共2块。

## 二、调整内容

### 2.1 道路调整

罗石路E点标高由原来99.15米调整为98.55米；F点标高由原来94.00米调整为92.70米，EF段道路坡度由原来2.50%调整为2.93%。

### 2.2 用地调整

#### 2.2.1 云城区人民医院地块用地指标调整

调整原控规中的规划指标，将容积率由1.5调整至2.0，建筑密度由25%调整至35%。

#### 2.2.2 云浮市疾控中心地块用地指标调整

调整原控规中的规划指标，将建筑限高由24m调整至45m。

### 2.3 调整具有相关用地指标

本次调整用地位于环市西路东侧和世纪大道西侧，经核对《土规》，本次调整的地块已有土规建设用地规模。本次调整用地不占用基本农田，不涉及生态保护红线和禁止建设区。新增的建设用地部分，应完善《土规》相关程序后，方可进行建设。

综上所述，本次调整的用地符合相关建设用地管控要求，具备可行性。

### 2.4 调整符合城市“四线”相关管理规定

本次规划修改不涉及“紫线”（文物保护）、“蓝线”（水域保护）“绿线”（城市绿地）“黄线”（市政基础设施）内容调整。

### 2.5 各调整地块经济指标具备合理性

为优化完善中心城区居住配套设施，提升中心城区人口凝聚力，预留相关用地的建设弹性，本次调整涉及医疗卫生用地和卫生防疫用地的经济指标调整，按照《云浮市城市规划技术管理规定》（以下简称《技术管理规定》）中的要求进行设定。

因此，设置YCA05007 医疗卫生用地的经济指标为：容积率 $\leq 2.0$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率及建筑限高不作调整。设置YCA03057 卫生防疫用地的经济指标为：建筑限高 $\leq 45\text{m}$ ，容积率、绿地率及建筑密度不作调整，符合国家、省的相关技术规定。

#### （1）建筑限高调整可行性

①满足日照间距要求。新建大楼北向轮廓线距离东北侧民居约30米，满足日照间距要求：冬至日底层获得不低于二小时的满窗日照，距离不小于24米。

②满足建筑间距要求。新建大楼距离东侧民居17米，满足建筑间距要求：高层非住宅与多层住宅建筑平行布置时，距离不小于13米。

③符合《云浮市城乡规划技术管理规定》中高度控制要求。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： $H \leq 2.0 (W+S)$ 。

疾控中心新建建筑 $H \leq 2.0$ （道路红线宽度70+建筑后退距离14），因此建筑限高调整具备可行性。

## 2.6 城市道路调整可行性分析

#### （1）已充分征求相关利害关系人意见

罗石路标高调整为落实《关于云督办〔2020〕1号落实情况的报告》要求，在本次控规修改标高调整的过程中，已充分与道路两

侧的云城区人民医院和筠粤豪苑小区等项目进行了意见征询和沟通，相关利害关系人已同意规划调整方案。

### (2) 符合相关规范要求

根据《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012）（2016 修订版）中纵断面设计相关内容，机动车道最小纵坡不应小于0.3%，最大纵坡不应大于8%。本次规划修改调整道路竖向标高后，EF 点周边道路坡向最小为0.77%，最大为2.93%，符合规范要求。

### (3) 提高工程可实施性

F 点四周用地目前为空地，因建设地下停车场下挖出来的土方可在F 点北侧、西侧规划的公园绿地就近平衡填埋，既减少土方外运，也能保障到周边用地的排污排水通畅。

## 2.7 公共服务设施服务能力有提升

云城区人民医院用地面积不变的前提下，提高用地容积率增加了医院总建筑量，未来可以提供更多的床位数；云浮市疾控中心用地面积不变的前提下，提高建筑高度增加了疾控中心总建筑量，可满足各类工作用房建筑面积，未来可配建地级市所需功能实验用房，可进一步提升片区公共医疗卫生服务能力。

## 2.8 市政基础设施调整可满足片区需求

本次规划修改未新增片区人口，不改变道路线形和走向，无需改变片区市政管线的走向及管径，规划给水管、污水管、雨水管、电力管线、燃气管网等市政基础管线布局按调整后道路标高同步进行布置。同时，因医院服务能力增加所产生的医疗污水经内部专用污水处理设施处理达标后排入市政管网，故不会对修改地块周边市政管线产生影响。

### 三、附图

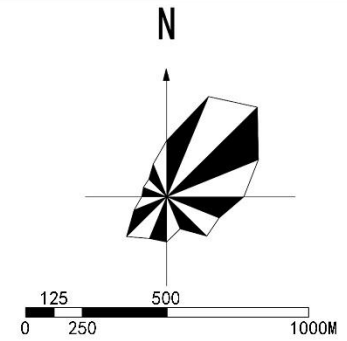
- 1、土地利用规划图（调整前）；
- 2、土地利用规划图（调整后）。

《云浮市中心城区云城组团西片  
控制性详细规划》（修改）

土地利用规划图（调整前）

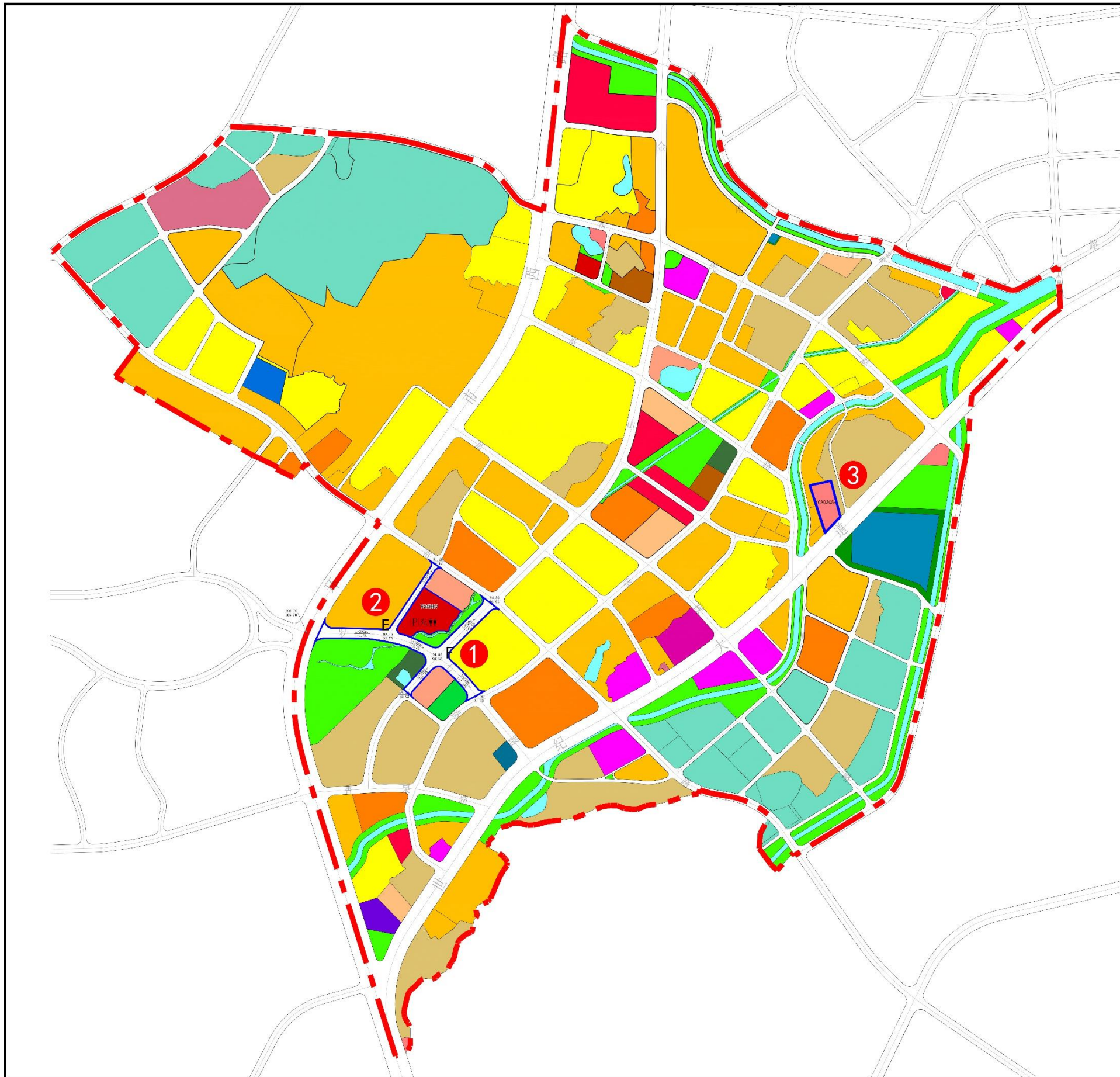
风玫瑰

比例尺



图例

- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| R2 二类居住用地       | B1 商业用地      |
| RB 居住用地(兼容商业)   | B2 商务用地      |
| R22 服务设施用地(幼儿园) | B3 娱乐康体设施用地  |
| A1 行政办公用地       | B41 加油加气站用地  |
| A2 文化设施用地       | S41 公共交通场站用地 |
| A22 文化活动设施用地    | U12 供电用地     |
| A31 高等院校用地      | U15 通信设施用地   |
| A33 中小学用地       | U22 环卫用地     |
| A4 体育用地         | U31 消防用地     |
| A5 医疗卫生用地       | G1 公园绿地      |
| A52 卫生防疫用地      | G2 防护绿地      |
| A6 社会福利设施用地     | G3 广场用地      |
| E1 水域           | 规划道路         |
| E2 农林用地         | 规划界线         |
| H14 村庄建设用地      | 调整地块界线       |



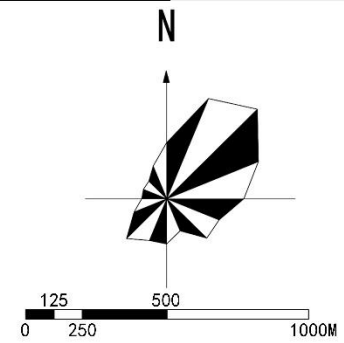


《云浮市中心城区云城组团西片  
控制性详细规划》（修改）

土地利用规划图（调整后）

风玫瑰

比例尺



图例

R2	二类居住用地	B1	商业用地
R8	居住用地(兼容商业)	B2	商务用地
R22	服务设施用地(幼儿园)	B3	娱乐康体设施用地
A1	行政办公用地	B41	加油加气站用地
A2	文化设施用地	S41	公共交通场站用地
A22	文化活动设施用地	U12	供电用地
A31	高等院校用地	U15	通信设施用地
A33	中小学用地	U22	环卫用地
A4	体育用地	U31	消防用地
A5	医疗卫生用地	G1	公园绿地
A52	卫生防疫用地	G2	防护绿地
A6	社会福利设施用地	G3	广场用地
E1	水域		规划道路
E2	农林用地		规划界线
H14	村庄建设用地		调整地块界线

