

《云浮市中心城区已编控制性详细规划 评估及详细规划单元划分》

云浮市自然资源局
2025 年 10 月

目 录

一、 项目概述.....	1
1.1 项目背景.....	1
1.2 规划范围.....	1
二、 单元划分.....	2
2.1 划分方案.....	2
2.2 单元编码.....	3
2.3 单元分类.....	3
三、 控规评估.....	5
3.1 评估对象.....	5
3.2 总体评价.....	6
3.3 符合性评估.....	6
3.4 支撑性评估.....	7
3.5 适应性评估.....	8
3.6 实施性评估.....	8
四、 单元分类优化.....	9
4.1 重点优化单元.....	9
4.2 适时优化单元.....	10
4.3 按需编制单元.....	10
4.4 继续适用单元.....	10

一、项目概述

1.1 项目背景

根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《自然资源部 关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）和《广东省自然资源厅 关于推进城镇开发边界内详细规划评估及编制工作的通知》（粤自然资函〔2023〕207号）等相关文件要求，自然资源局组织编制了《云浮市中心城区已编控制性详细规划评估及详细规划单元划分》（以下简称《控规评估及单元划分》），以详细规划单元为载体，建立起国土空间总体规划与详细规划双向传导反馈机制，以满足中心城区详细规划网格化管理需求，同时通过控制性详细规划评估，为详细规划单元新编、修编计划的制定打下坚实基础。

1.2 规划范围

规划范围为云浮市中心城区，包括云城街道、高峰街道、河口街道、安塘街道、思劳镇、腰古镇、六都镇和都杨镇，共计977.58平方公里。重点工作范围为《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界范围，总面积111.95平方公里。

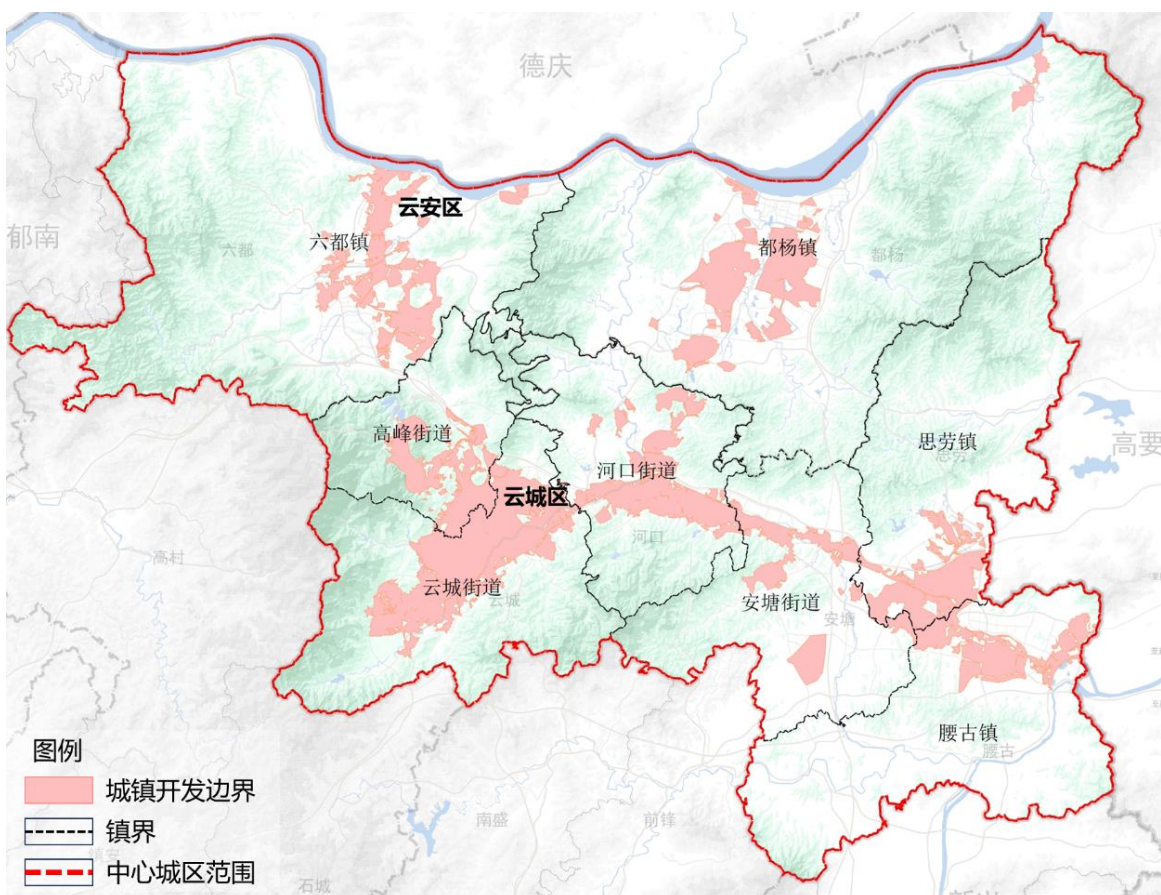


图 1-1 规划范围图

二、单元划分

2.1 划分方案

以城镇开发边界为基础，在统筹考虑云安区、云城区和各镇街行政管理界线、国土空间总体规划功能布局、重点产业平台等要素后，结合高速公路、铁路、主干路，西江、南山、大金山、东山等主干路网与自然地理界限，通过对 157 个已编控规单元边界合并、细分等方式优化为 112 个详规单元，单元覆盖面积达 213.95km²，单元平均面积约 1.78km²。

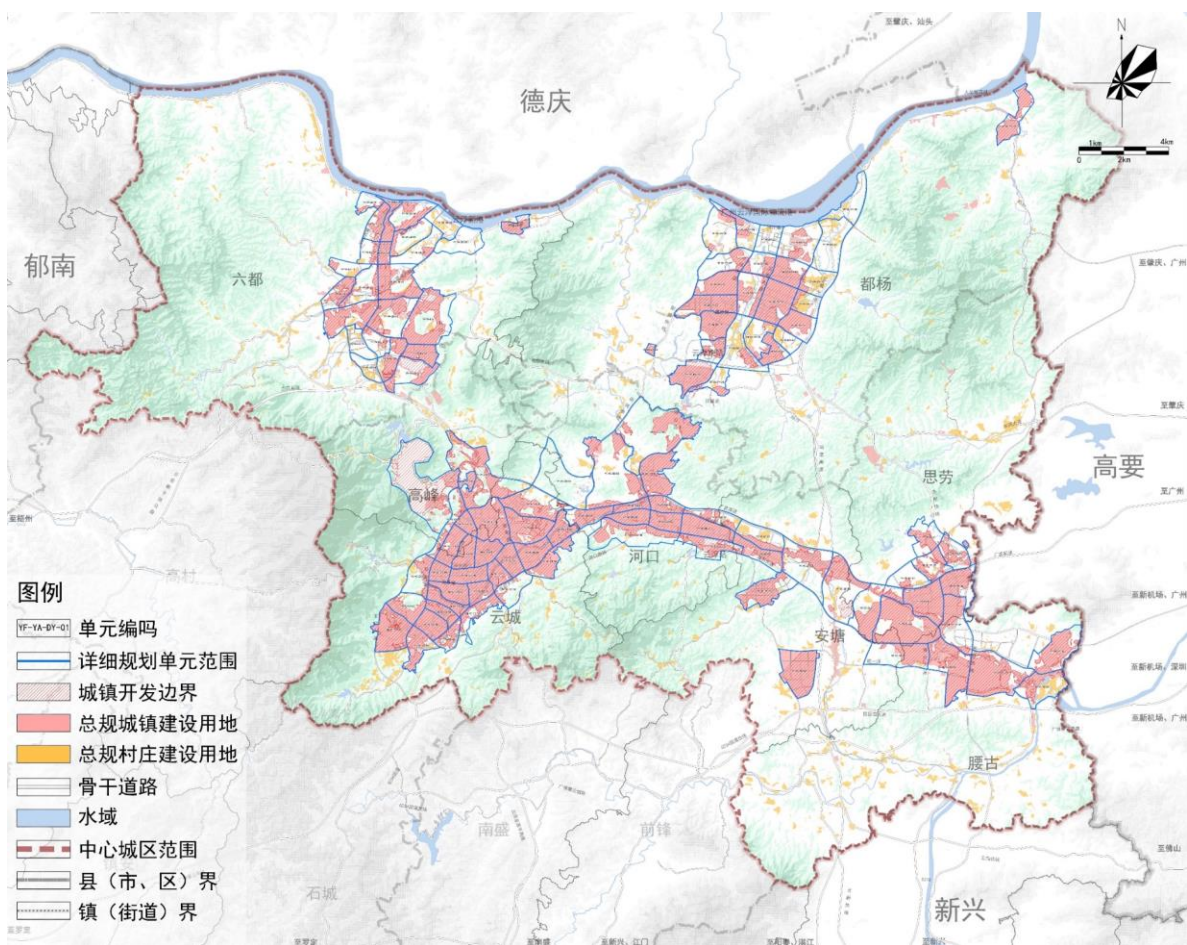


图 2-1 详细规划单元划分图

2.2 单元编码

延续已编控规以片区名称+数字代码的编码习惯，结合《广东省城镇开发边界内详细规划单元划分指南》，采用“地市-县(区)-镇街(片区)-序号”体系编码。如：YF-YC-CZ-01代表云浮市云城区城中片区01单元、YF-YA-DY-01代表云浮市云安区都杨镇01单元。

2.3 单元分类

根据各单元特点和规划管控需要，通过贴标签形式，依次确定一般单元52个，特殊单元60个（28个重点开发单元、12个城市更新单元、2个历史保护单元、17个城乡融合单元和1个战略留白单元），

根据《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》（2023），在后续详细规划编制（修编）中，各单元类型侧重点如下：

重点开发单元应在一般单元编制要求的基础上，根据重点开发建设类型深化开展城市设计、交通组织、产业空间适配等相关专项内容。

城市更新单元应在一般单元编制要求的基础上，衔接相关专项规划和部门工作计划，提出城中村、村镇工业集聚区等存量低效用地规划引导要求，细化现状存量低效用地梳理，明确更新改造范围与更新模式、开发建设指标、公益性设施配套、利益平衡等内容。城市更新单元详细规划及“三旧”改造单元规划编制时应同步开展土地整备专题研究。

历史保护单元应在一般单元编制要求的基础上，进一步明确保护对象的类型、控制级别，细化管控要求和保护措施。历史保护单元详细规划编制时宜同步开展历史文化保护专题研究。

城乡融合单元应在一般单元编制要求的基础上，统筹城镇与乡村的融合发展，交通设施要无缝衔接，公共服务设施应在城乡范围内统筹考虑，鼓励在乡村地区因地制宜地布局服务城市和乡村的相关产业，带动乡村地区与城镇地区融合发展。

战略留白单元可参照一般单元详细规划编制要求，结合实际需要进行适当简化。

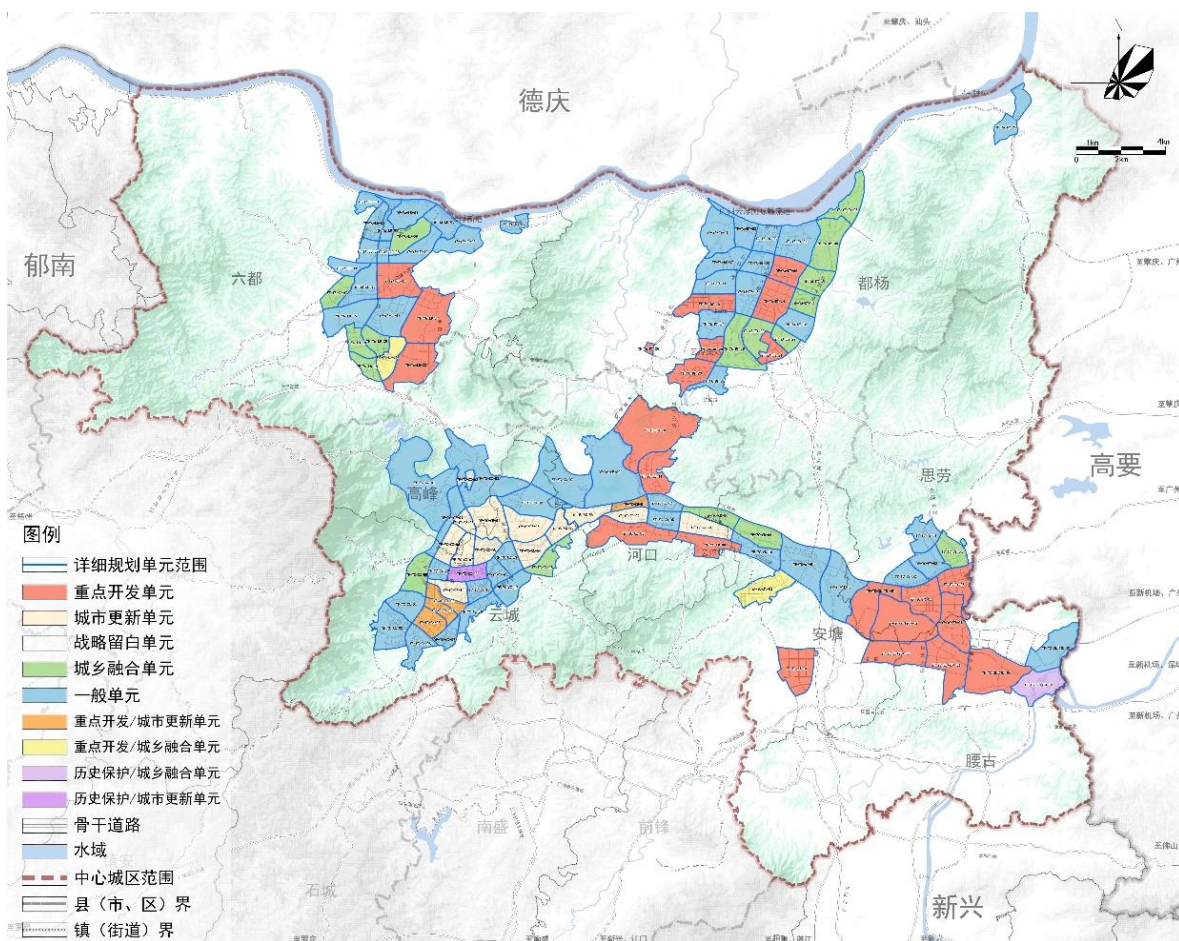


图 2-2 详细规划单元类型图

三、控规评估

3.1 评估对象

评估主体为本轮《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》和已编控规，包括符合性评估、支撑性评估、适应性评估和实施性评估等4个评估维度，涵盖三区三线、综合交通、公服设施、市政基础设施、支撑近期重点建设项目、土地节约集约利用等多方面要素。

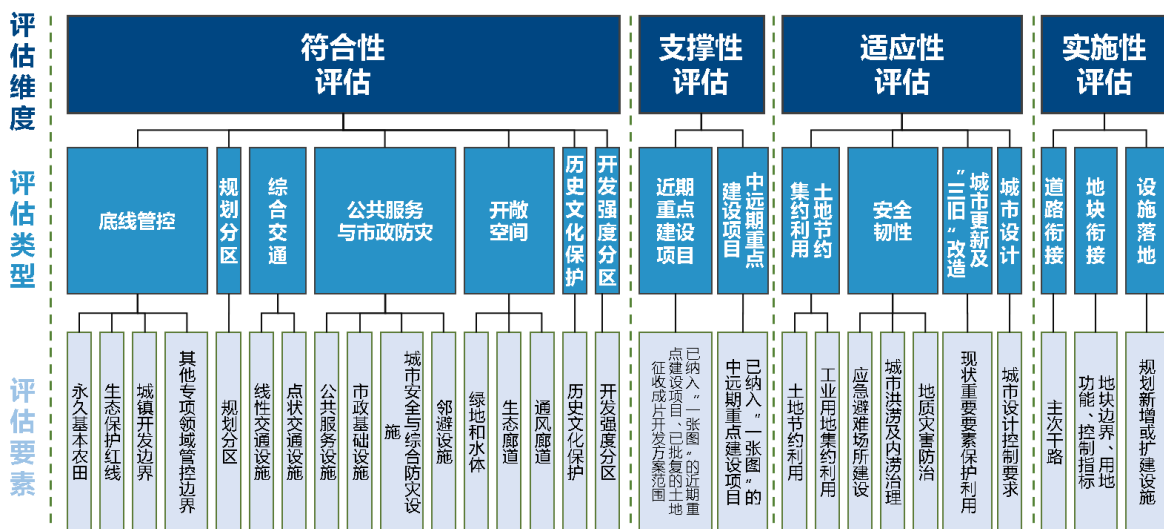


图 3-1 评估体系图

3.2 总体评价

已编控规在总体空间格局、功能分区、重大交通枢纽、重要线性工程网络等方面，基本符合国土空间总体规划要求。但由于绝大部分控规是在本轮国土空间总体规划之前完成编制，存在编制时差，难免存在局部冲突，后续需结合中心城区最新发展和项目落地需求，局部调整优化。

3.3 符合性评估

符合性评估对象中的饮用水水源保护区、“三线一单”生态环境分区、天然林、线性交通设施、历史文化保护、开发强度分区均符合总规管控要求。其余评估结果如下：

1) 底线管控方面，绝大部分已编控规符合三区三线的管控要求，其中控规符合97.8%永久基本农田、99.9%生态保护红线和88.6%城镇开发边界管控。

2) 综合交通方面，国土空间总体规划线性交通线位在控规中均得到预留，与控规道路走向基本一致。在27处交通设施中，24处已在控规中落位、1处存在冲突（云浮高铁站），2处未有控规覆盖为都杨港和大型物流港。

3) 公服设施方面，控规公服设施总用地面积(882公顷)接近国土空间总体规划(899公顷)，控规人均公服设施用地 $14.98\text{m}^2/\text{人}$ ，远超《城市用地分类与规划建设用地标准》 $5.5\text{m}^2/\text{人}$ 的要求。

4) 市政设施方面，已编控规市政设施总用地面积满足国土空间总体规划要求，但人均市政设施用地面积比总体规划略低。另外，绝大部分控规市政设施符合国土空间总体规划布局。

3.4 支撑性评估

在支撑近期建设项目中，61项近期重点建设项目符合控规，包括广东药科大学、市委党校基础设施迁建项目、南海云安信息产业共建基地、南海云安信息产业共建基地二期、云高新天地等。

27个项目与控规存在冲突，包括位于六都镇的惠云钛业下游项目选址地块、煤电项目、陈璘文化旅游基础设施配套项目、深圳市锦华实业有限公司云安区新型材料集聚区项目、拟供安华创项目地块；位于都杨镇的信创园、电子商务+冷链物流基地、智造园；以及近期已收储（计划收储）土地、健康医药产业园、深南高铁云浮站及土地综合开发项目、云浮市云城区200MW400MWh储能电站项目等。

3.5 适应性评估

经评估，大多数控规适应当前管控和发展需求，其中：

1) 工业用地集约利用：已编控规工业用地的容积率均高于0.8，符合根据《云浮市城市规划技术管理规定》（云府办〔2018〕1号）和《工业项目建设用地控制指标》要求，适应当前工业用地节约集约的政策导向。

2) 城市洪涝及内涝治理：绝大多数控规建设用地（雨水调蓄设施、防洪排涝工程以及规划公共绿地、现状已建城区且具有应急管控措施的除外）位于洪涝风险控制线以外，且已落实总体规划或专项规划防控措施要求。

3) 地质灾害防治：11项已编控规位于地质灾害易发区，但控规文本均已落实总体规划及专项规划防控措施要求，后续需督促建设单位落实总体规划或专项规划防控措施要求。

4) 现状要素保护利用（古树名木）：通过古树名木位置与控规建设用地图斑叠加及控规文本分析，已编控规总体符合古树名木的管控要求。

3.6 实施性评估

经评估，绝大多数控规道路具有较强的实施性，相邻控规道路之间的主次干路衔接顺畅，控规主要道路交叉口不存在畸形交叉、错位T型交叉口、断头路无法贯通等情况。

四、单元分类优化

综合上述评估，并以保障民生设施和重点产业项目落地为导向，推进一批影响重大项目落地的控规单元修编。本次规划划定33个重点优化单元、18个适时优化单元、3个按需编制单元、58个继续适用单元。

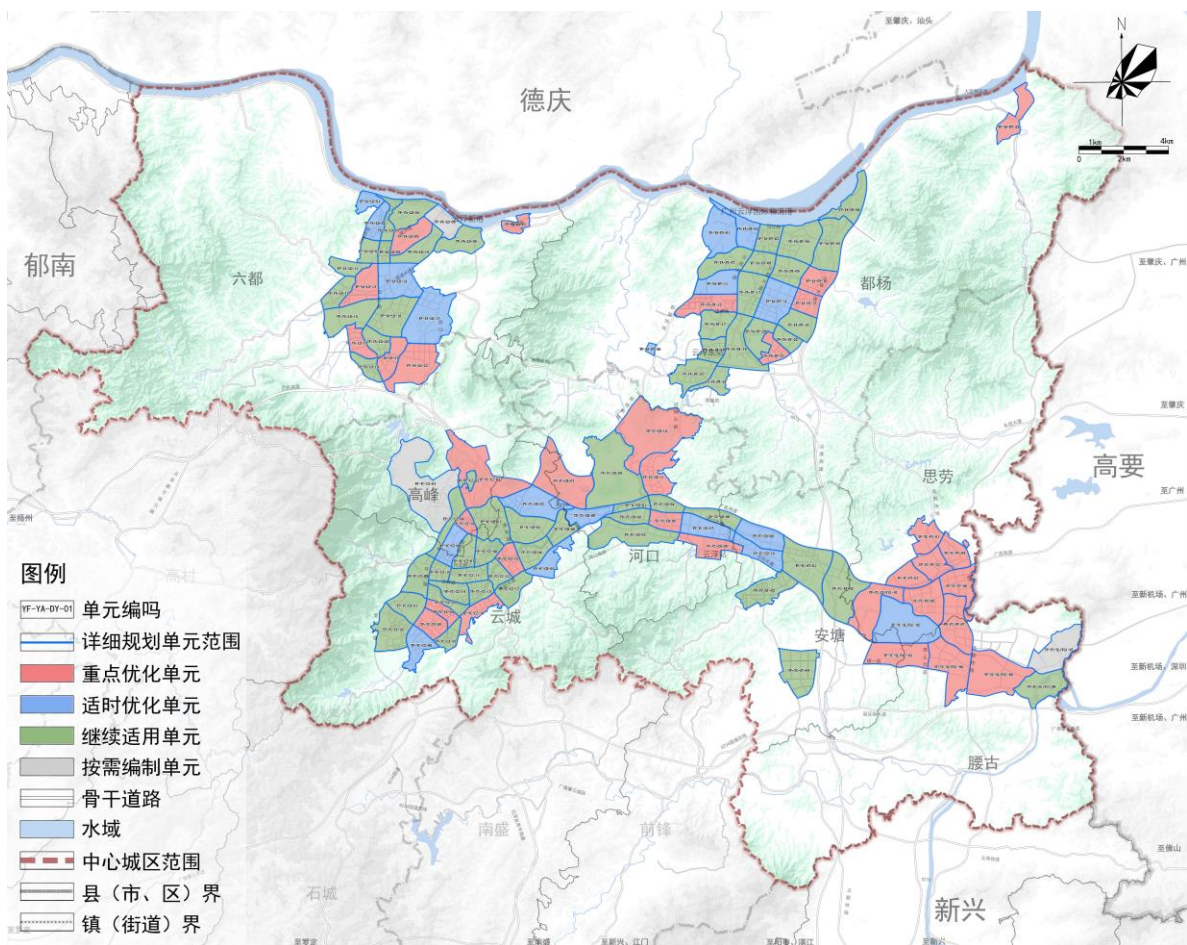


图 4-1 单元分类优化图

4.1 重点优化单元

重大优化单元33个，在重点开发区域内将评估矛盾较为突出、涉及近期重点建设项目的判定为重点优化单元，优先纳入详细规划编制（修编）、修改计划。

4.2 适时优化单元

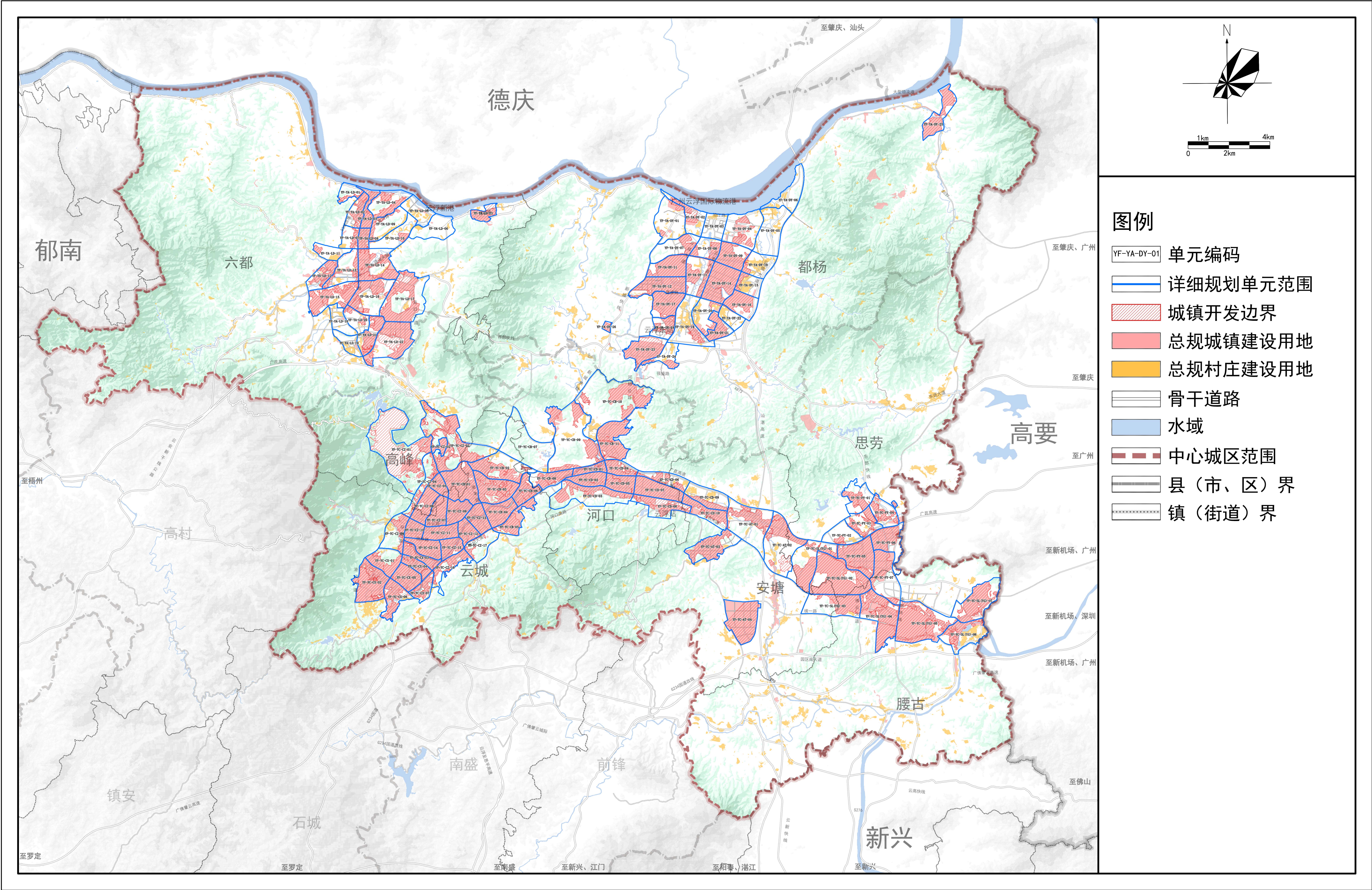
适时优化单元18个。将经评估需修正、对城市整体空间格局影响较小的单元判定为适时优化单元，有序纳入详细规划编制（修编）、修改计划，结合实际开发建设需求适时启动控规编制（修编）、修改工作。

4.3 按需编制单元

按需编制单元3个，涉及重点开发区域和项目，且尚未编制控规的单元，判定为按需编制单元，有序纳入详细规划编制计划，按需要启动控规修编工作。

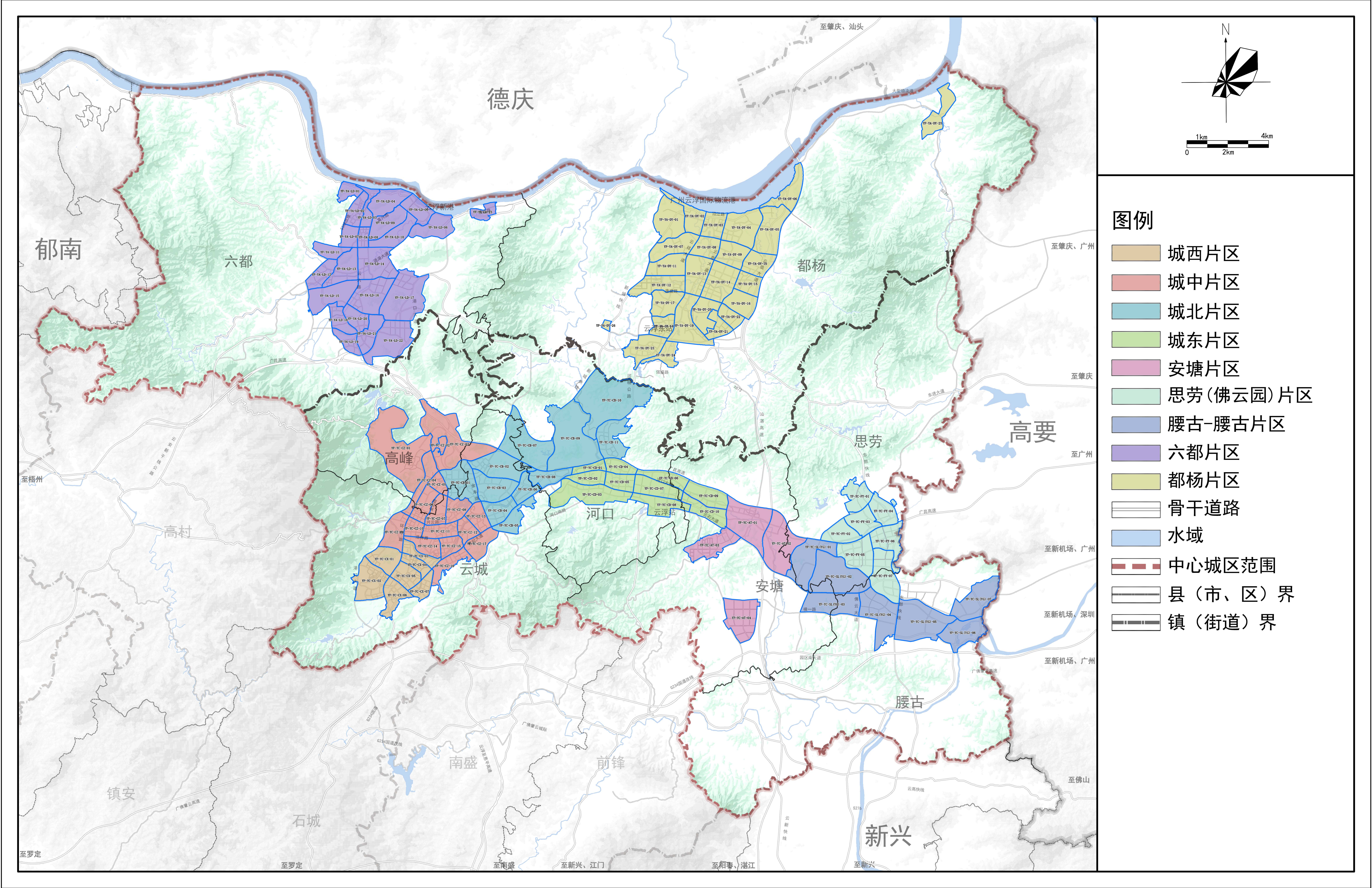
4.4 继续适用单元

继续适用单元58个，将经评估无冲突或矛盾不突出，对城市整体空间格局影响较小的单元认定为继续适用单元，单元内依法批准的控规成果可继续适用，在编的控规按照法定程序报批入库后使用。



云浮市中心城区已编控制性详细规划评估及详细规划单元划分

详细规划片区划分图



详细规划单元类型图

