

**《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划》
SLYGN-05、SLYGN-06 管理单元修改**

编制时间：2026年2月

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 一、项目概述..... | 1 |
| (一) 项目背景..... | 1 |
| (二) 修改范围..... | 2 |
| (三) 修改内容..... | 3 |
| (四) 用地现状分析..... | 14 |
| (五) 修改依据..... | 19 |
| 二、修改必要性分析..... | 21 |
| (一) 根据《控规评估》结果，优化冲突地块..... | 21 |
| (二) 整合片区工业地块，提高园区集聚规模..... | 26 |
| (三) 保障广东金属智造产业园建设发展的用地需求..... | 26 |
| (四) 与《合作园控规》范围去重，解决历史遗留问题..... | 28 |
| 三、修改合法性分析..... | 29 |
| (一) 修改流程合法性..... | 29 |
| (二) 修改方式合法性..... | 31 |
| 四、与上位规划的衔接分析..... | 33 |
| 五、修改原则..... | 36 |
| (一) 符合强制性要求..... | 36 |
| (二) 合法性原则..... | 36 |
| (三) 符合用地修改要求..... | 36 |
| (四) 以人为本，保障社会公益原则..... | 36 |
| 六、修改可行性分析..... | 37 |
| (一) 控规规划边界分析..... | 37 |
| (二) “四线”管控分析..... | 37 |
| (三) 地块控制指标分析..... | 40 |
| (四) 承载人口分析..... | 43 |
| (五) 公共服务能力影响..... | 45 |

| | |
|---------------------------|----|
| (六) 道路交通合理 | 46 |
| (七) 道路竖向规划科学合理 | 49 |
| (八) 市政基础设施修改可满足片区需求 | 53 |
| 七、管控要求 | 67 |
| (一) 留白用地管控 | 67 |
| (二) 疏港铁路管控 | 69 |
| 八、修改结论 | 70 |
| 附表及附图 | 72 |

一、项目概述

（一）项目背景

根据市委市政府工作部署，为提升广东金属智造科技产业园的土地利用效率，优化产业园的用地空间布局及道路系统规划，推进相关重点项目的建设，同时为产业园预留发展空间，促进产业园高质量发展，按《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》等有关规定，云浮市自然资源局组织开展了《〈云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划〉SLYGN-05、SLYGN-06 管理单元修改》（以下简称《南片控规修改》）工作。

根据 2025 年 10 月 22 日印发实施的《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》），《南片控规修改》SLYGN-05、SLYGN-06 管理单元范围内有若干近期重点建设项目与现行控规存在冲突；同时，存在“城镇开发边界内部分新增城镇建设用地或已收储用地”未有控规覆盖的情况。

为推进相关重点项目建设，对产业园内新增城镇建设用地或已收储的用地实现控规覆盖，根据市人民政府批复《控规评估》的要求“其中纳入重点优化、适时优化和按需编制的规划单元，各地结合各规划单元开发建设的实际需要，以《控规评估》作为启动控规编制（修编）、修改的依据开展

控规编制（修编）、修改工作”，本次修改的单元已纳入重点优化、适时优化单元，具备必要性。因此，本次修改成果着重论述控规修改的可行性。

（二）修改范围

本规划区位于云浮市中心城区的东南部，东侧为肇庆市，属中心城区思劳腰古组团南片区。本次控规修改涉及的地块及道路位于《南片控规修改》SLYGN-05、SLYGN-06 管理单元内，规划用地总面积约为 859 公顷。

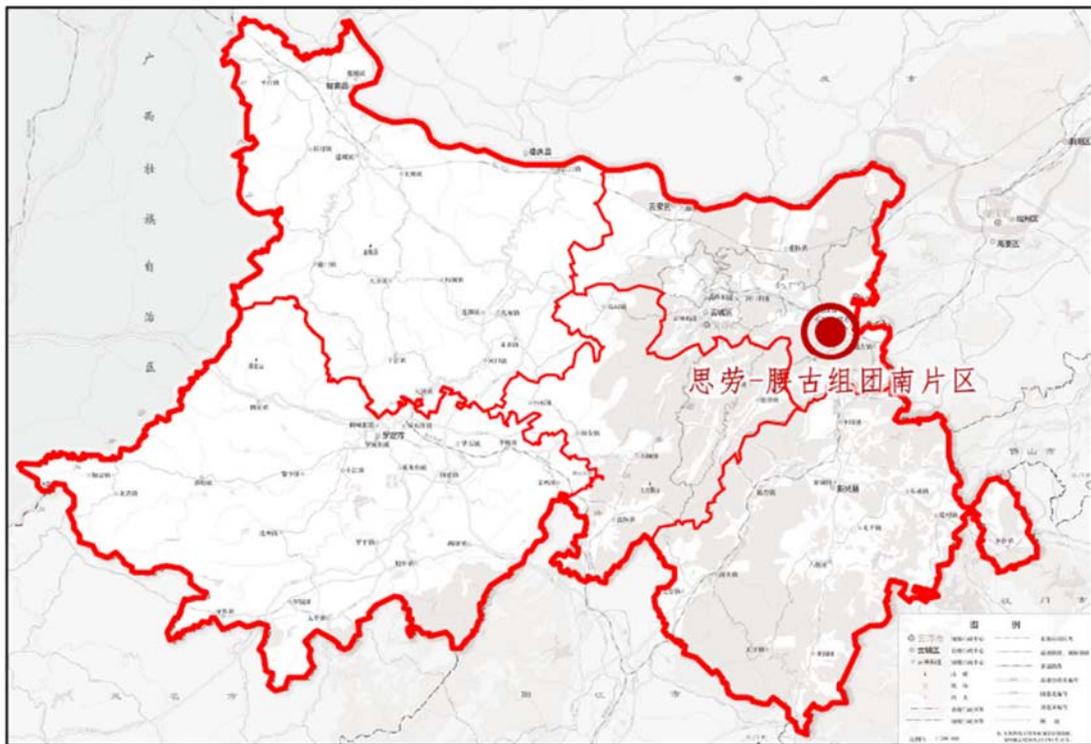


图 1 思劳-腰古组团南片区在云浮市的位置



图 2 思劳-腰古组团南片区在云浮市中心城区的位置

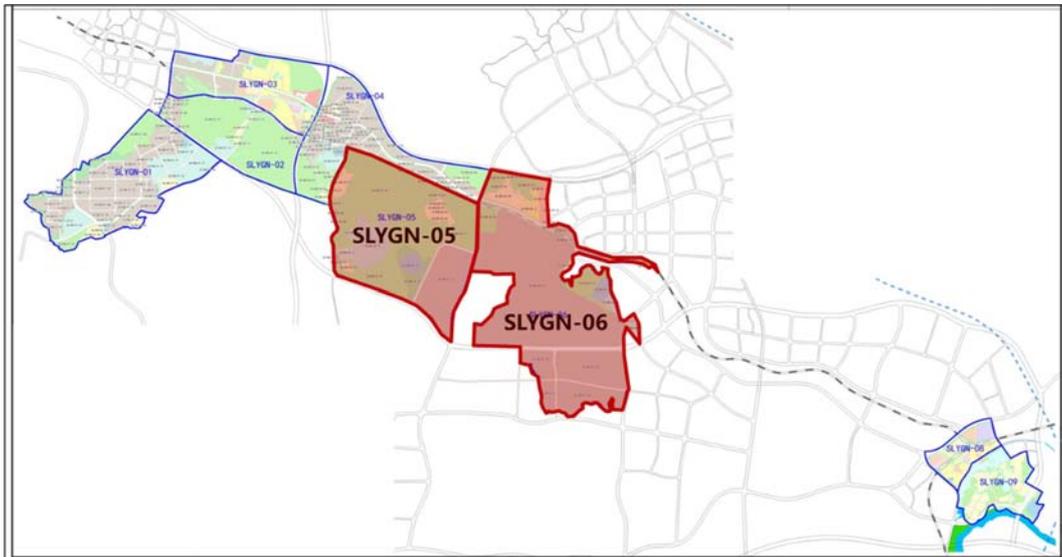


图 3 SLYGN-05、06 管理单元在《南片控规修改》的位置

(三) 修改内容

本次控规修改内容主要为优化产业园的用地空间布局

及道路系统规划，具体为：

道路：一是调整规划道路及优化线型。将港口专线主体往西移，取消金属园横一路，并对云石大道的线位进行局部优化；二是增设弹性路，优化地块内道路通达性，同时兼顾生产实际需要。

地块：一是结合优化的道路线型，同步整合、优化道路周边的用地界线，并明确其用地性质与使用强度。二是将云石大道与佛云大道西南侧规划的部分三类工业用地，调整为留白用地，并明确其规划管控要求，增强用地出让的弹性。三是结合产业园内新增城镇建设用地及已收储用地的实际情况，将其纳入《南片控规修改》范围，并按照《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《市总规》）予以落实用地性质及明确其用地使用强度。四是将现状高压走廊涉及的地块调整为防护绿地。五是优化控规管控范围，将相关地块从《南片控规修改》剔除。修改前后土地利用规划图对比如下：

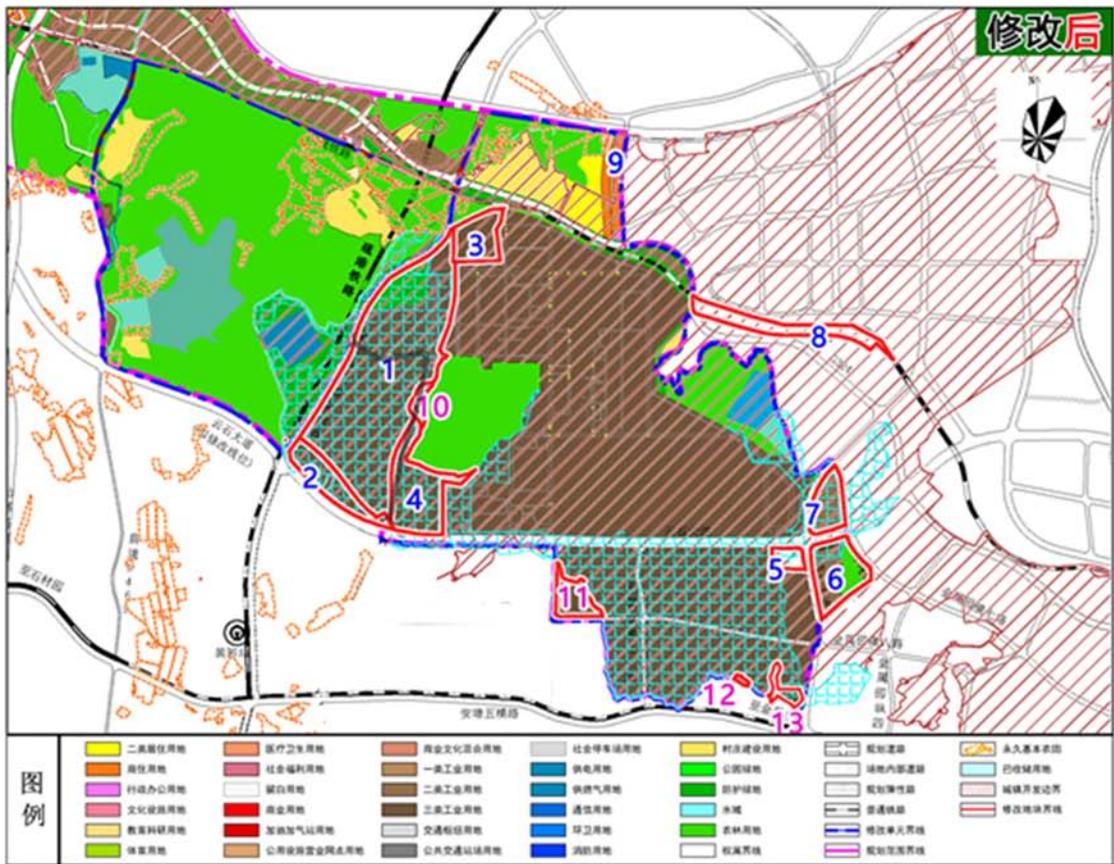
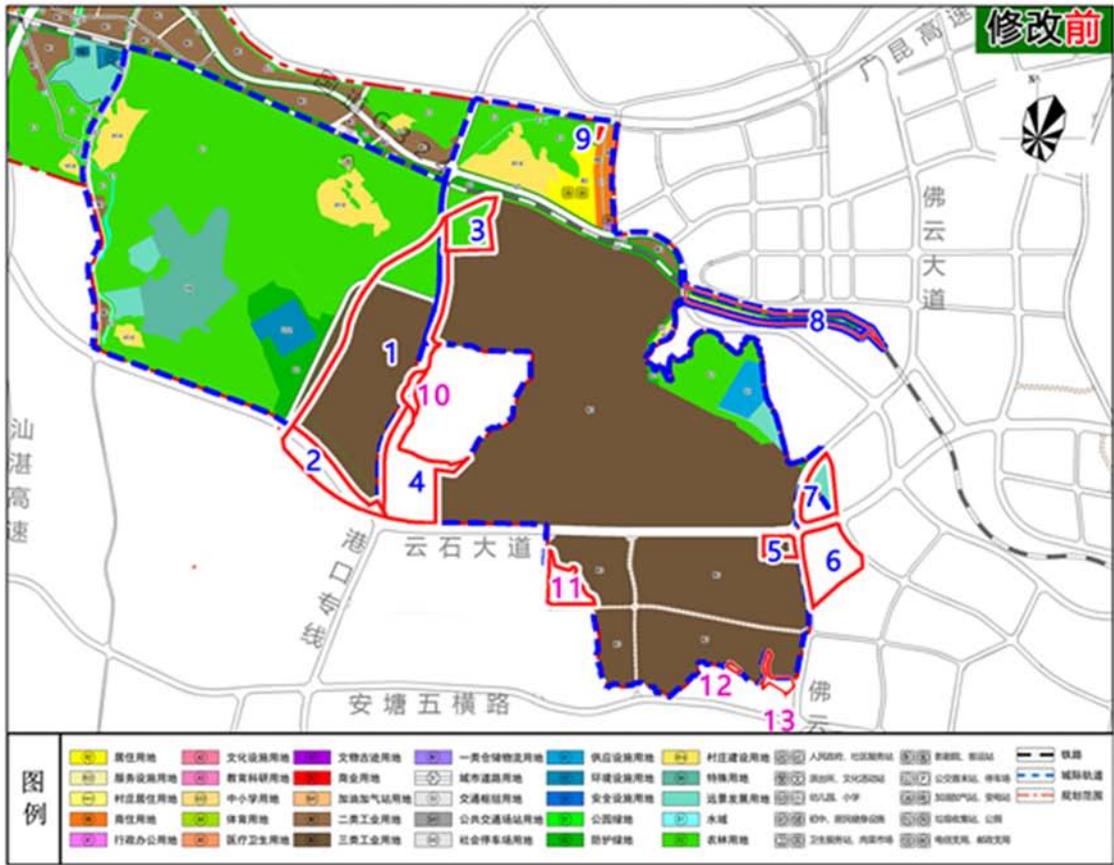


图 4-1 修改地块编码图

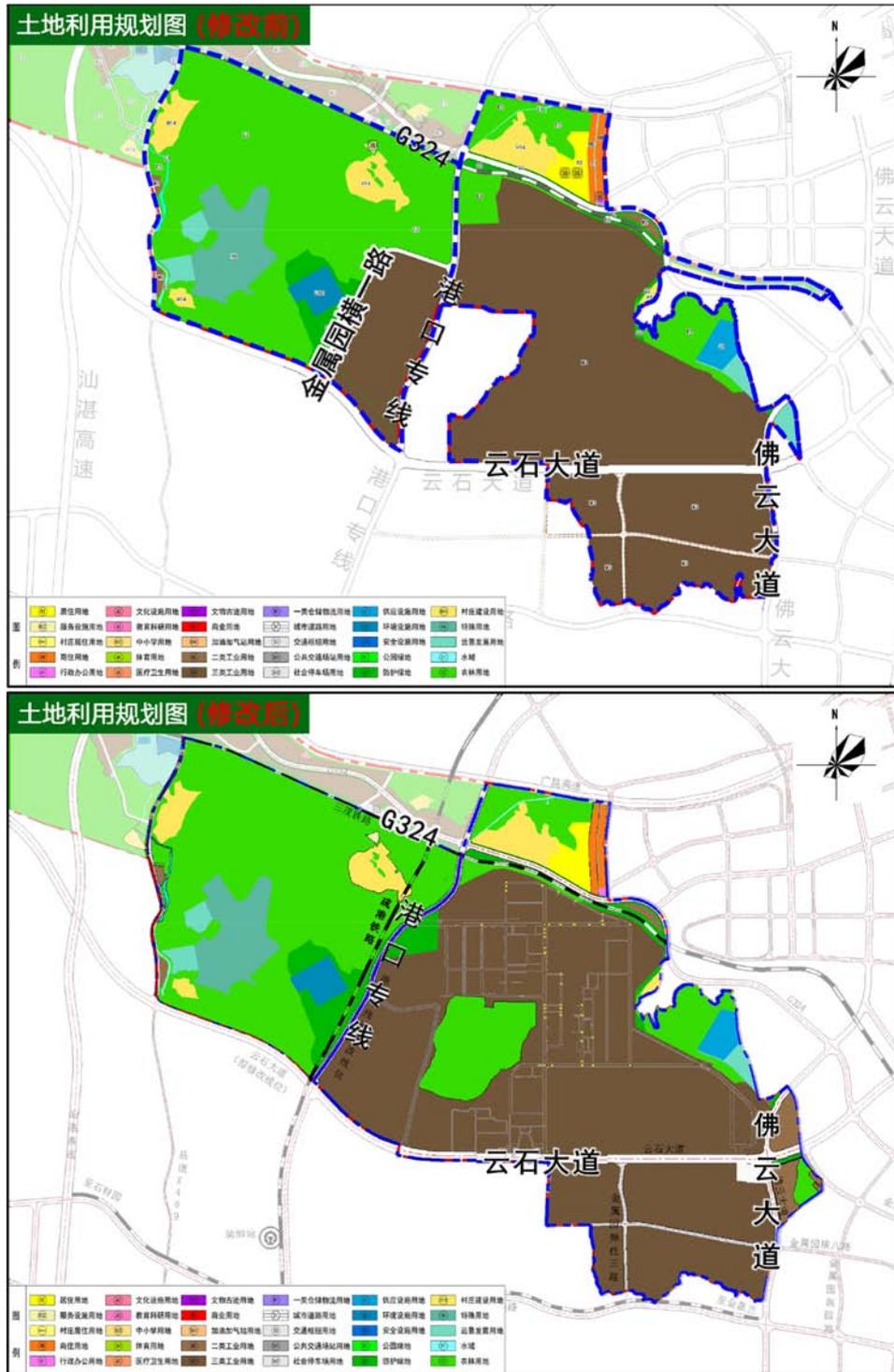


图 4-2 修改前后土地利用规划对比图

1、增加产业用地规模，优化用地布局及道路线型

一是将原港口专线西移并优化线型规划设计，同时取消

金属园横一路。其调整后的道路红线宽度、等级保持原港口专线规划标准不变，仅对道路线型走向进行优化。通过本次道路优化调整，进一步提升产业园工业用地集聚效应，持续优化园区营商环境。**二是**结合已有权属的用地范围及优化后的道路线型，将原港口专线所在地块整合为三类工业用地，并按照《市总规》将云石大道北侧的地块规划为三类工业用地，以确保用地建设的完整性，对应图 4-1 的编码 1，涉及修改地块为 06-04。

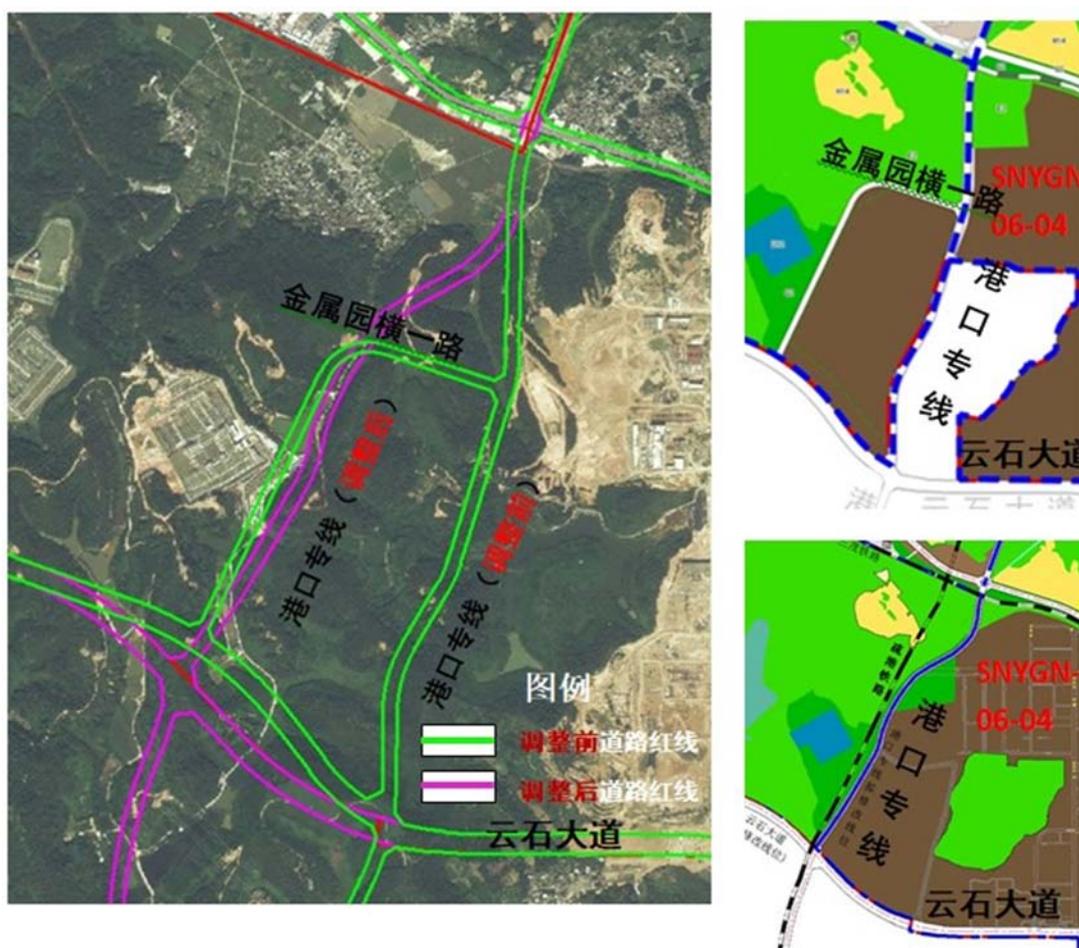


图 5 道路调整前后对比图（左）
及相关地块修改前（右上）、后（右下）对比图

2、落实总规道路及用地，响应上层次规划要求

依据《市总规》，开展以下规划优化工作：

一是落实《市总规》中云石大道的线型，同步修正因云石大道线型优化引发的地块边界变化，并规划为三类工业用地，对应图 4-1 的编码 2，涉及地块：修改前为 05-31、05-33、05-34，修改后为 05-31、05-33、05-34、06-04。

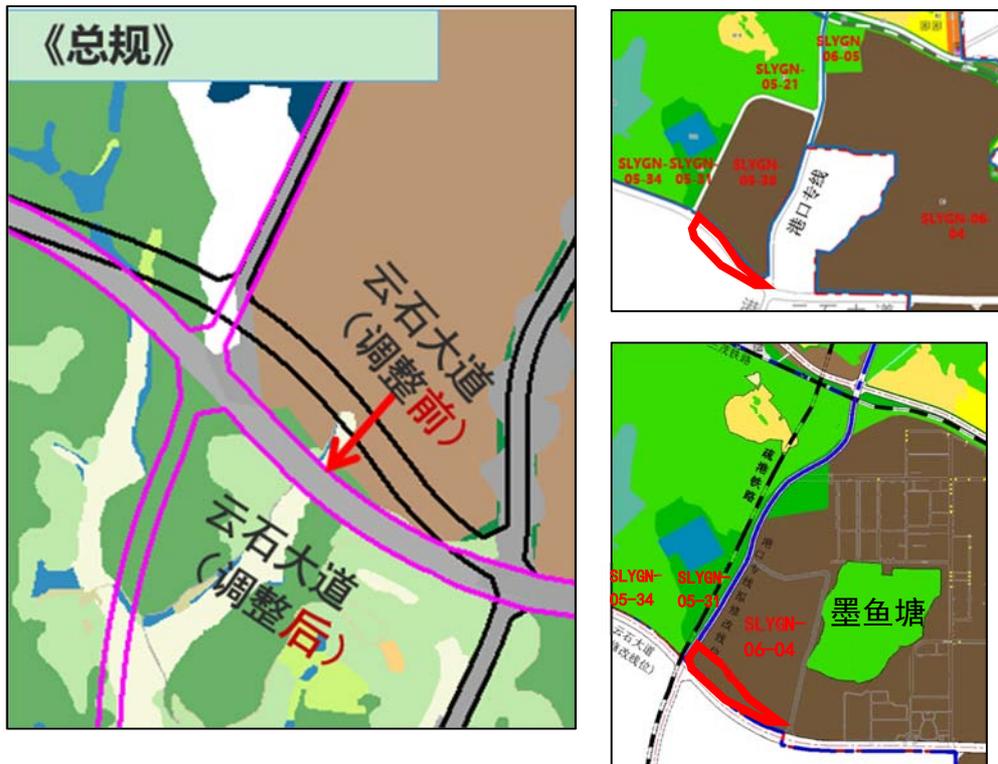


图 6 道路线型修改前后对比（左）

及相关地块修改前（右上）、后（右下）对比图

二是落实《市总规》用地性质，对应图 4-1 的编码 3、4、10，分别为：

①将地块编码 05-21 的农林用地（E2）及 05-33 的留白用地落实为三类工业用地；随着原港口专线的线型调整，05-21、05-33 地块并入 06-04 地块；

②按照《市总规》将原港口专线东侧用地落实为农林用地（E2）；



图 7 ①和②相关地块修改前（左）、后（右）对比图

③SLYGN-06 单元 G324 以北的 06-12 地块存在建设用地侵占永久基本农田的重大冲突，为解决该问题，本次控规修改依据《市总规》及《控规评估》，将部分存在冲突的地块落实为农林用地，对应图 4-1 的编号 9。

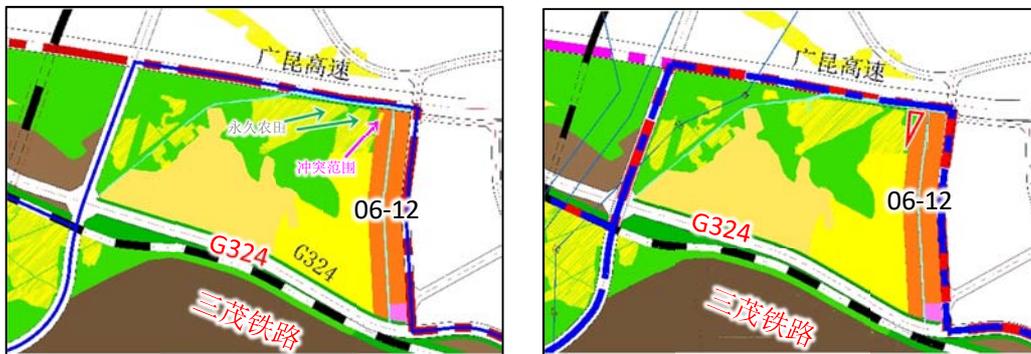


图 8 ③相关地块修改前（左）、后（右）对比图

④佛云大道西侧位于城镇开发边界内且已收储的地块，存在未有控规覆盖的情况，因此，本次控规修改将这些地块纳入规划范围（涉及用地面积约 16.47 公顷，其中已收储的用地约 7.12 公顷），并全部按照《市总规》落实用地性质，对应图 4-1 的编号 6、7，地块修改前编号为

06-18, 修改后编号为 06-18、06-32、06-33、06-34、06-35。



图 9 ④相关地块修改前（左）、后（右）对比图

3、设置弹性路网，提升区域弹性交通通行效能

由于整合后的 06-04 地块已形成连片的工业用地，为提升区域通行效率，尤其是强化墨鱼塘片区对外的交通疏解能力，规划拟在墨鱼塘西侧设置宽度为 20m 的弹性道路，南接云石大道，西侧则沿现状高压线廊走向布设，并接至

调整后的港口专线。

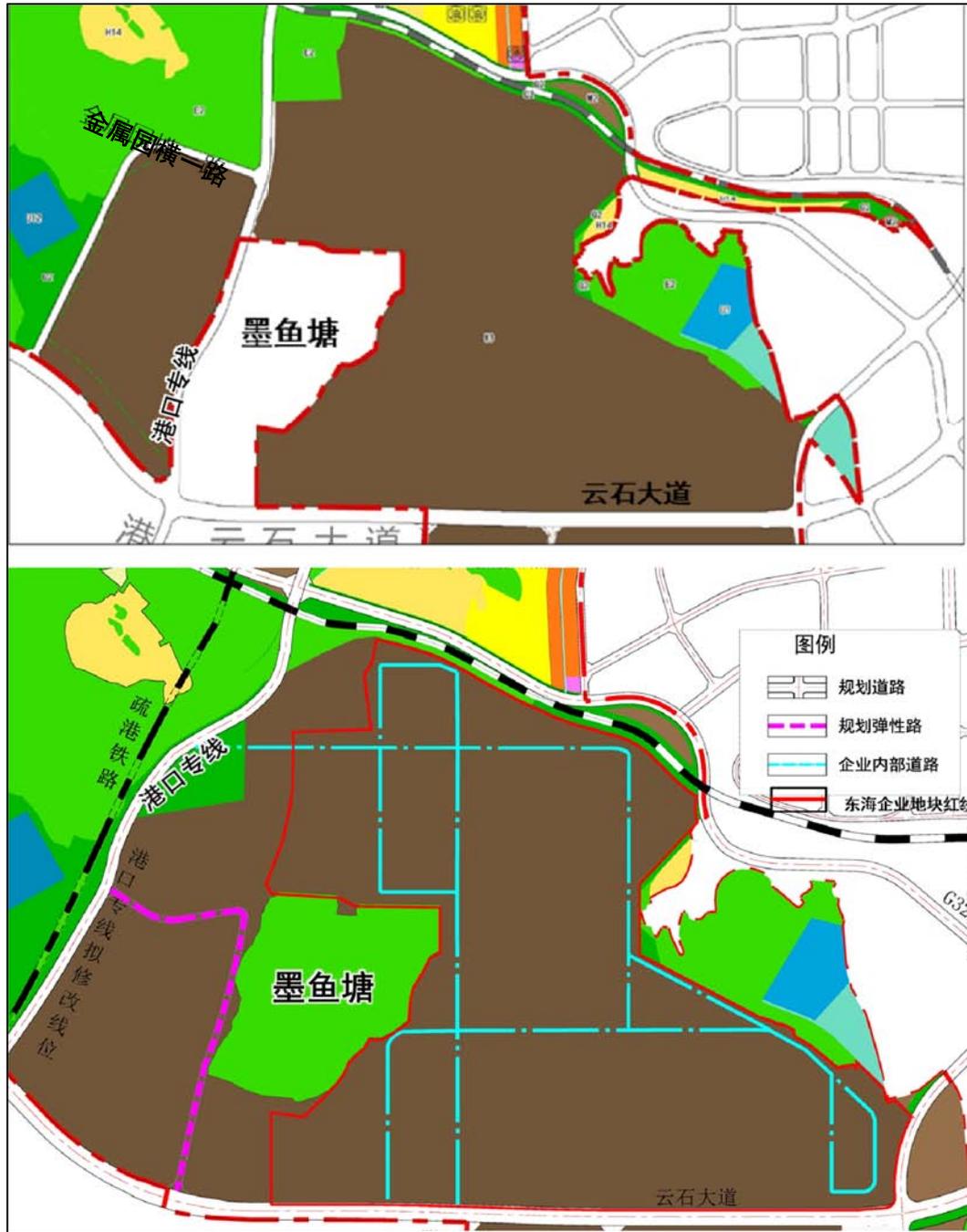


图 10 相关地块修改前（上）、后（下）对比图

4、优化控规界线范围，提升管控科学性

(1) 对新增城镇建设用地及已收储用地实现控规覆盖。

因毗邻现控规界线范围的部分用地存在已收储或已落

实城镇建设用地规模，但尚未有控规覆盖的情况。为便于日后用地的出让及管控，本次控规修改落实相关地块的用地性质及开发强度，实现控规覆盖。因此，对规划界线进行规整优化，提升边界规整度，涉及图 4-1 的编号 11、12、13，地块为 06-28、06-30。

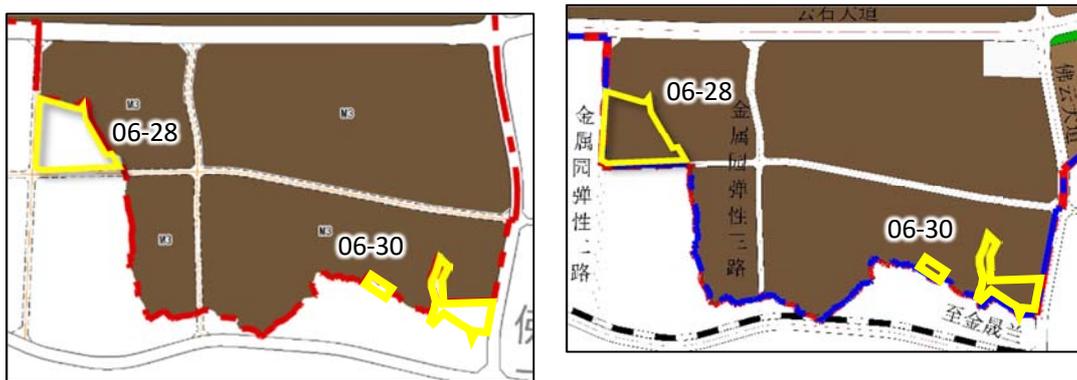


图 11 相关地块修改前（左）、后（右）对比图

(2) 与《佛山（云浮）产业转移工业园（合作园区）控制性详细规划（修编）》（以下简称《合作园控规》）的规划范围去重。

《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划（修改）》（以下简称《南片区控规（修改）》）于 2023 年经批准实施，《合作园控规》于 2025 年经批准实施，两个片区控规的部分管控范围存在重合，为避免管控冲突，本次控规修改将两个片区规划范围重合的部分从《南片控规修改》中剔除，重合部分依据《合作园控规》进行规划管控，对应图 4-1 的编号 8。

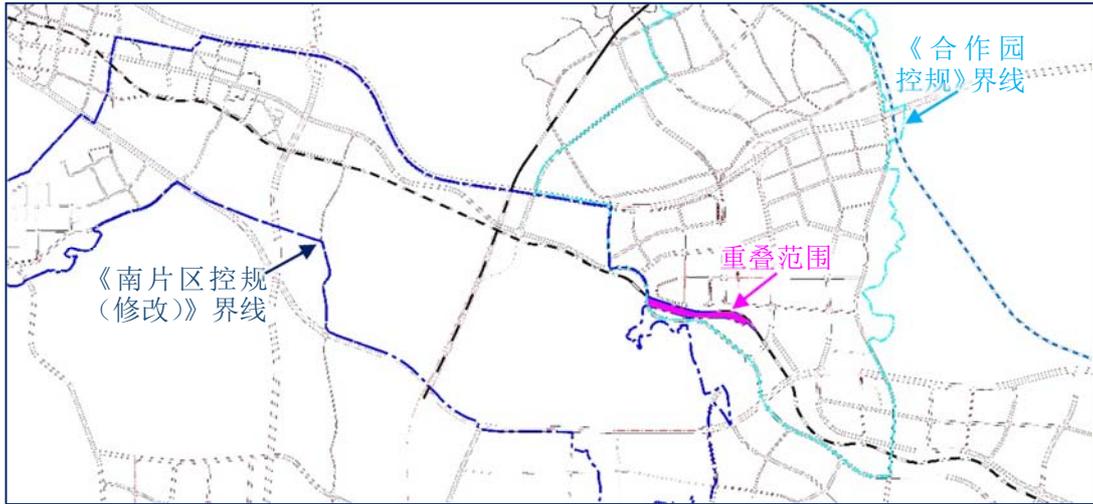


图 12 与《合作园控规》重叠范围去重

5、盘活国有资产用地，提升公共服务设施能力

根据土地收储及出让的要求，为提高土地使用灵活性，将云石大道与佛云大道交汇处西南侧的一处已收储土地（用地面积约 2.34 公顷）调整为留白用地，其土地使用性质仅限于三类工业用地、商业用地及加油加气站用地，并明确留白用地的规划管控要求。对应图 4-1 的编号 5，地块调整前编号为 06-29，调整后将地块 06-29 分割为 06-29 及 06-29（1）；地块 06-29 的用地性质保留为三类工业用地不变，地块 06-29（1）的用地性质由三类工业用地调整为留白用地。

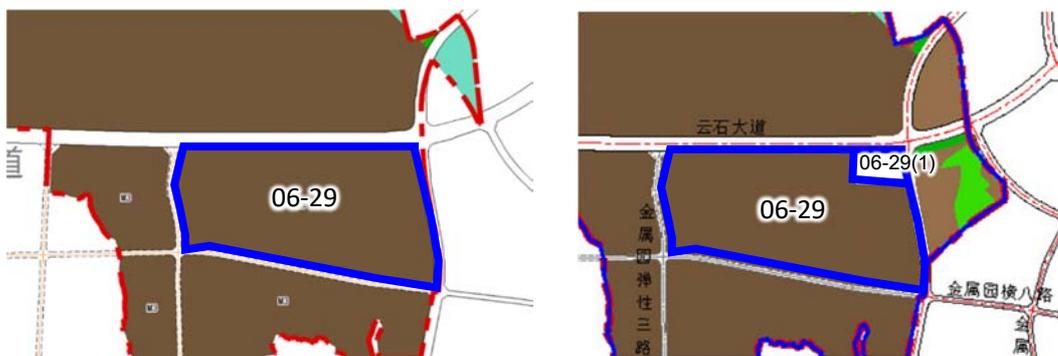


图 13 留白用地修改前（左）、后（右）对比图

6、根据现状高压线位，落实防护廊道

为落实高压电力设施防护廊道的管控要求，结合 500kV 立安站现状高压线路的实际线位，将该高压线路下方对应地块的用地性质调整为防护绿地，以保障高压线路运行安全，对应图 4-1 编号 1 的防护绿地。



图 14 现状高压走廊示意图

(四) 用地现状分析

1、用地权属情况

本次控规修改涉及的产业用地基本位于城镇开发边界内，且大部分已收储（已收储用地约 278.37 公顷），暂不涉及私人权属用地。

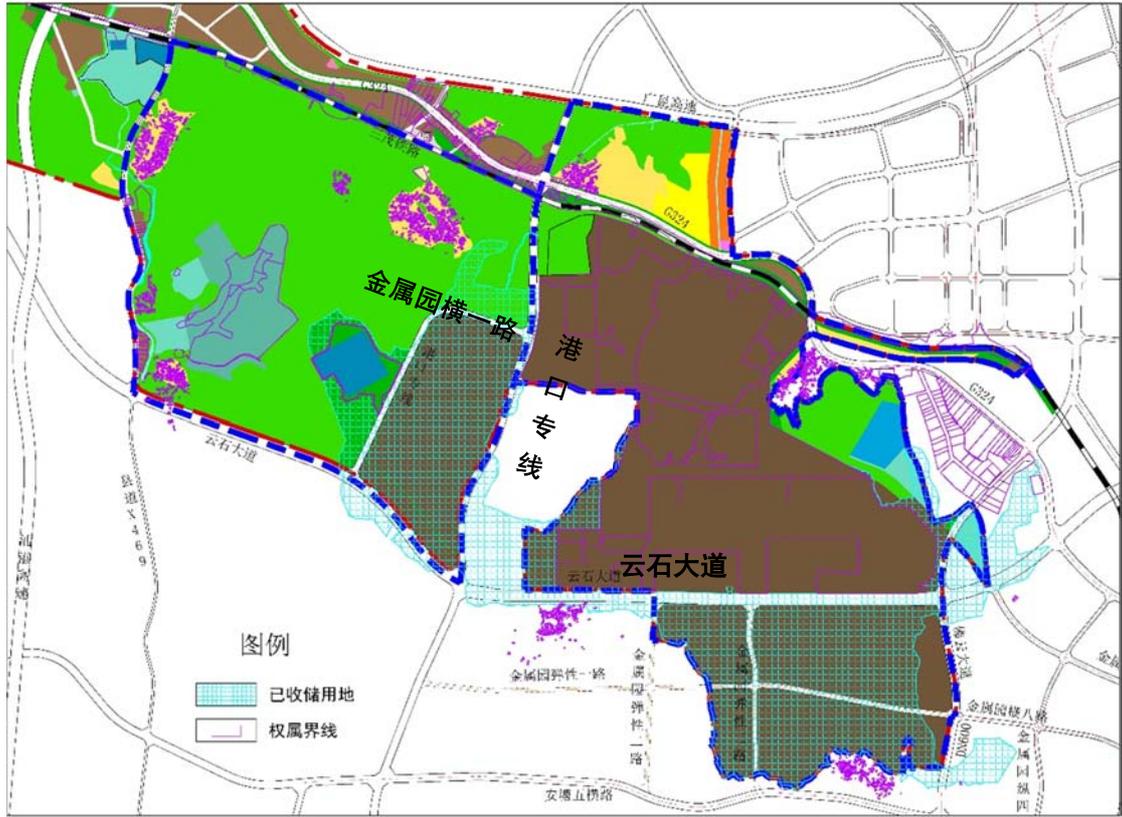


图 15 修改单元收储、权属情况示意图

2、建设现状情况

在本次控规修改的单元内，现状分布有村庄（主要为城村），以及建有 500kV 立安变电站，该变电站已建成并投入运行，为区域提供重要电力支撑。区域内以发展金属智造产业为主，金晟兰及东海等企业已入驻，形成以金属加工制造为主导的产业基础。

控规修改涉及的地块：本次控规修改范围所涉及的地块当前处于未开发利用状态，用地现状以山体为主，周边区域已布设多条高压输电线路，电力走廊分布密集，对地块的后续开发利用构成一定的限制，需在本次控规修改中予以统筹

考量及合理避让。

区域道路交通方面：修改范围内现状骨架路网已基本成型，其中东侧为佛云大道（城市主干路），可接入佛山（云浮）合作园区及外围高速系统；西侧为 X469，为金属园区外部路网框架；北为 G324。本次控规修改涉及的道路主要有云石大道、港口专线、金属园横一路，其中：

云石大道：与佛云大道交叉口至东海企业大门段（长约 1.63 公里）已于 2025 年 3 月 28 日建成并正式通车；剩余路段以东海企业大门为起点至原规划港口专线交叉口，全长约 0.81 公里，目前已进入施工阶段。本次控规修改拟优化调整路段尚未列入实施计划。

港口专线、金属园横一路：目前仍处于规划阶段，尚未启动建设。



图 16 现状建设情况示意图

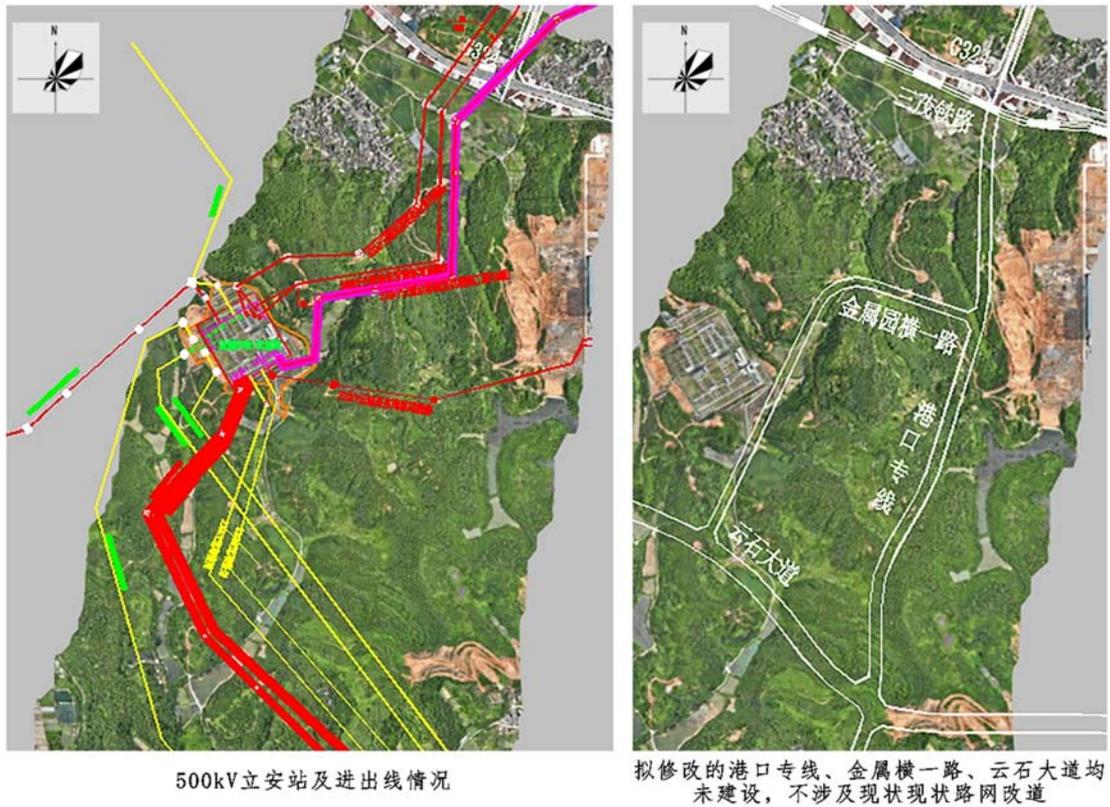


图 17 单元内重要建设情况

3、现状地形情况

本次控规修改范围内地形起伏显著，整体呈南高北低走势，最高点标高约为 110.92m，最低点位于北侧与 G324 交叉口处，标高约 42.00m。

已建成要素与地形关系如下：城村的现状标高约 44.00m；东海已建部分的场内平均标高约为 70.80m，高于城村约 26.8m；500kV 立安站场内平均标高约为 73.00m，与东海厂区相差不大。

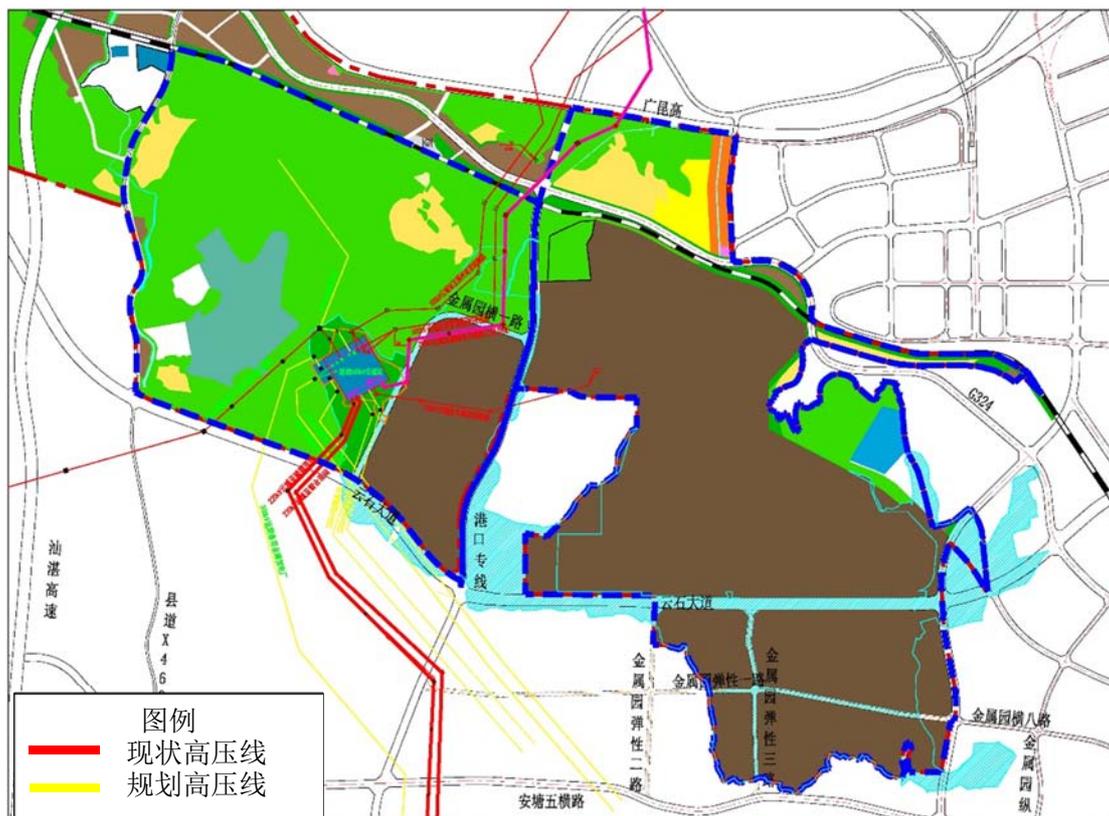


图 19 500kV 立安站及进出线情况

(五) 修改依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- 3、《城市规划编制办法》；
- 4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- 5、《城市用地分类与规划建设用地标准》
(GB50137-2011)；
- 6、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 7、《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）；
- 8、《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）；
- 9、《广东省城乡规划条例》；

- 10、《广东省城市控制性详细规划管理条例》；
- 11、《云浮市城市规划技术管理规定》；
- 12、《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 13、《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）；
- 14、《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》；
- 15、《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划（修改）》；
- 16、《广东金属智造科技产业园市政专项规划》；
- 17、其他相关规划与政策文件。

二、修改必要性分析

(一) 根据《控规评估》结果，优化冲突地块

依据《控规评估》结果，本次针对规划冲突地块进行优化，具体涉及 YF-YC-SL(YG)-01、YF-YC-SL(YG)-02、YF-YC-SL(YG)-03、YF-YC-SL(YG)-04 四个单元编码，其中 YF-YC-SL(YG)-01、YF-YC-SL(YG)-03、YF-YC-SL(YG)-04 为重点优化单元，YF-YC-SL(YG)-02 为适时优化单元。其中，港口专线西侧已收储用地（含港口专线调整）及本次拟调整的云石大道与佛云大道西南侧的留白用地均列入重点优化单元及拟调规项目库；本次修改范围内的另外三个地块则列入适时优化单元及控规不符项目库（详见图 25 适时优化单元及控规不符项目分布示意图）。

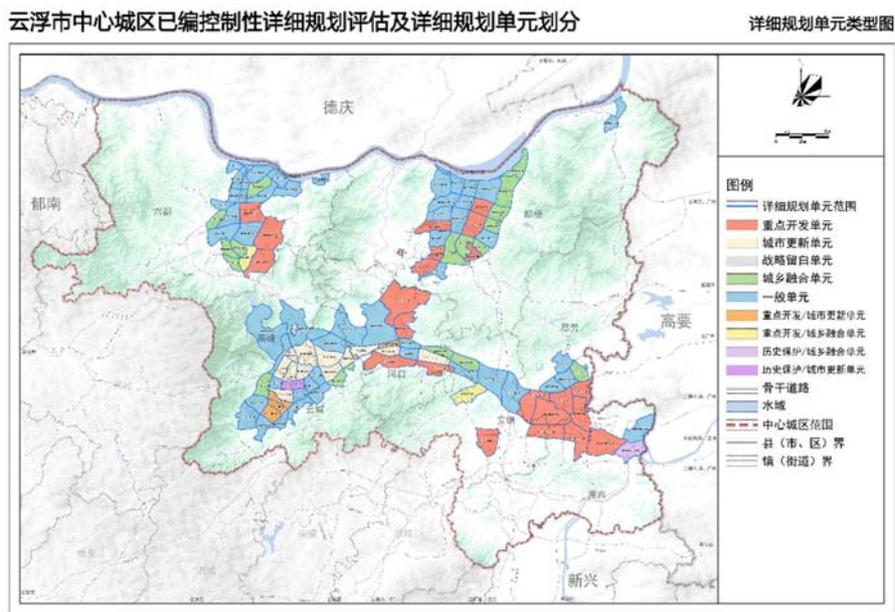


图 20 详细规划单元类型图

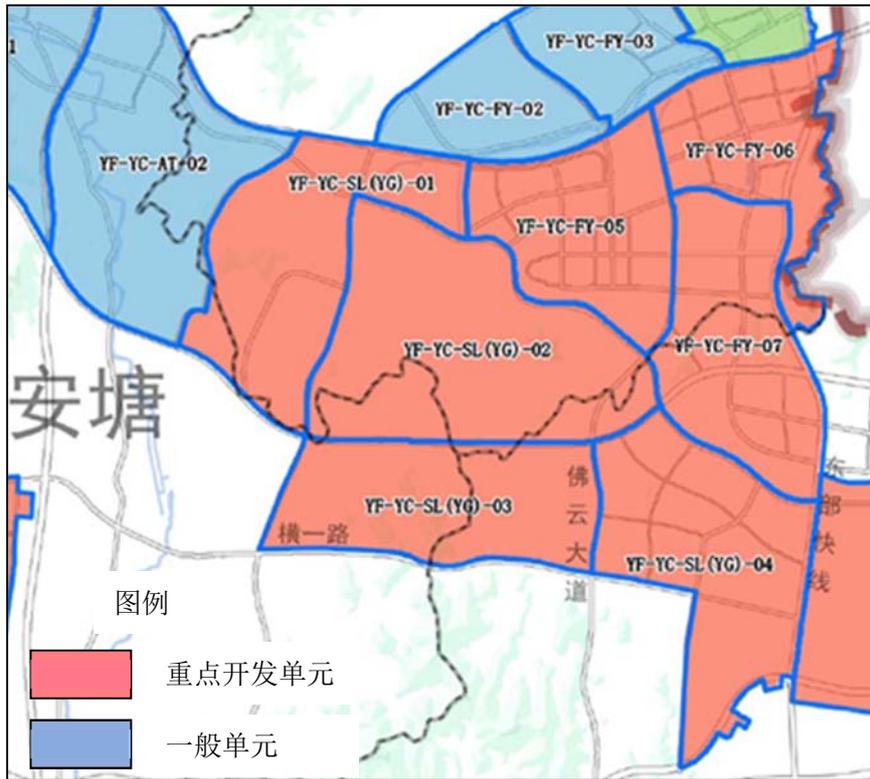


图 21 详细规划单元类型图（局部放大）

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

详细规划单元分类优化图

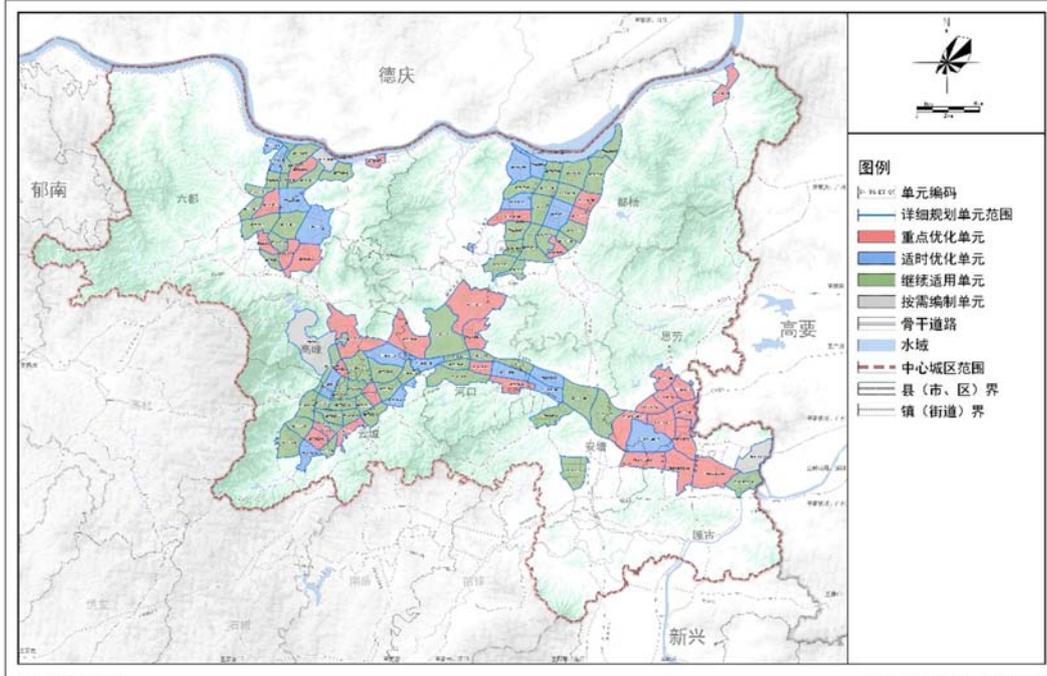


图 22 详细规划单元分类优化图

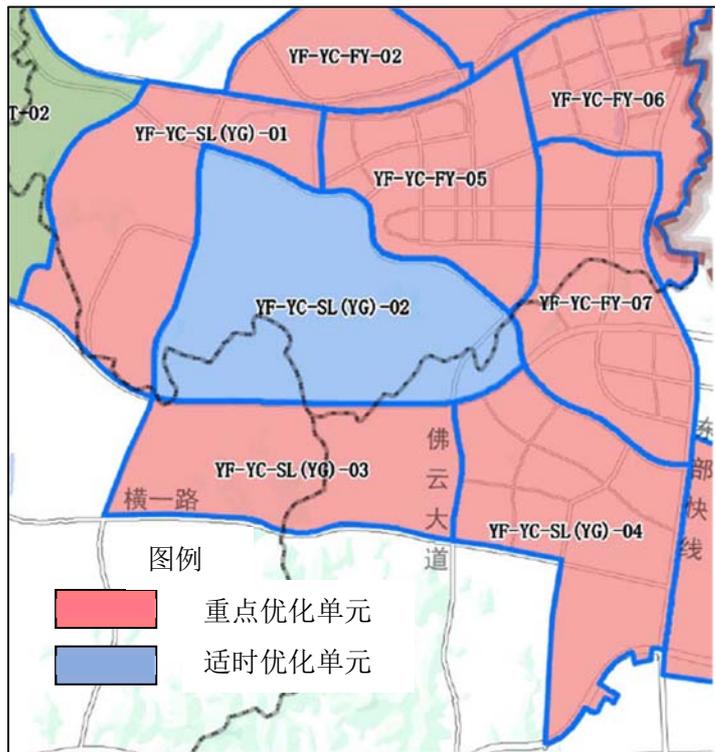
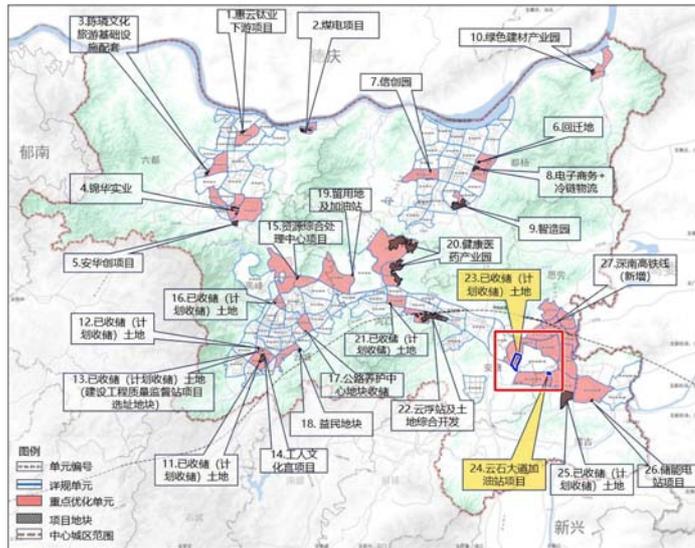


图 23 详细规划单元分类优化图（局部放大）



| 序号 | 单元编号 | 项目名称 | 原控规用地 | 拟调整用地 | 总规用地 | 用地面积(亩) | 所在控规片区 | 备注 |
|----|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------|------------|---------|------------|--------------|
| 21 | YF-YC-CD-05 | 已收储(计划收储)土地 | 商业用地 | 商住用地 | 商业服务业用地 | 23 | 云城组团城东片区 | — |
| 22 | YF-YC-CD-08 | 深南高铁云浮站及土地综合开发项目 | 工业用地、道路用地 | 防护绿地、铁路用地 | 防护绿地、非建设用地 | 1291 | — | — |
| 23 | YF-YC-SL(YG)-01 | 已收储(计划收储)土地 | 无控规覆盖 | 工业用地 | 工业用地 | 896 | — | 含港口专线调整 |
| 24 | YF-YC-SL(YG)-03 | 云石大道加油站 | 工业用地 | 公用设施营业网点用地 | 工业用地 | 34 | 恩旁-湖台组团南片区 | — |
| 25 | YF-YC-SL(YG)-04 | 已收储(计划收储)土地 | 公益性营业用地、商业用地、工业(都调整支路) | 工业用地、公用设施营业网点用地 | 工业用地 | 78 | 佛云组团古围 | 含加油站 |
| 26 | YF-YC-SL(YG)-05 | 云浮市云城区2000#4000#储能电站项目 | 三类工业用地 | 供电用地 | 工业用地 | 28 | 佛云组团古围 | 省重点项目(电池储能站) |

图 24 重点优化单元及拟调规项目分布示意图

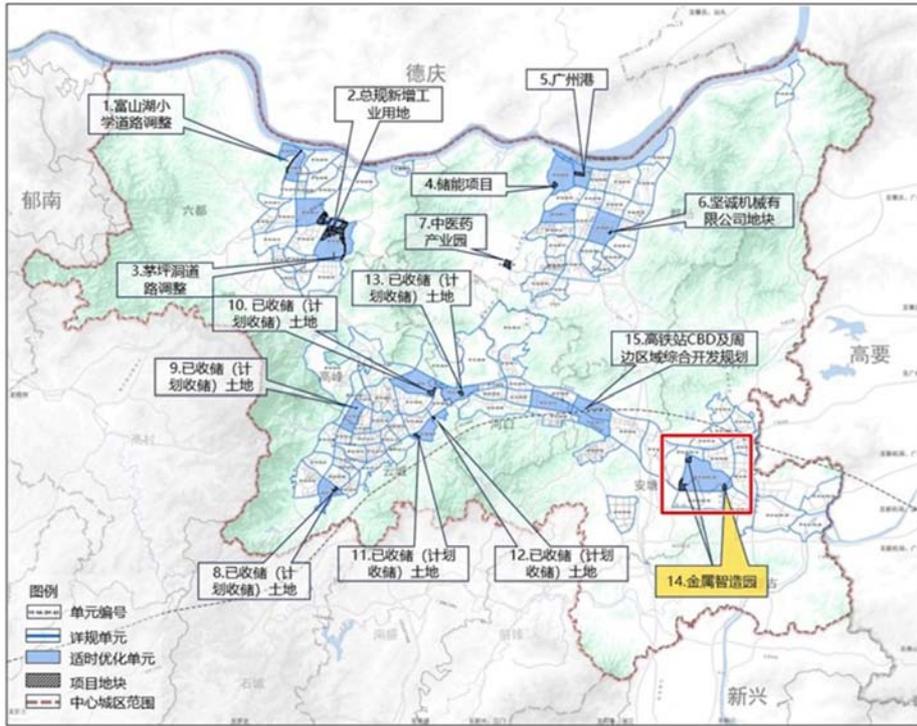


表2 适时优化单元及控规不符项目一览表

| 序号 | 单元编号 | 项目名称 | 原控规用地 | 拟调整用地 | 总规用地 | 用地面积(亩) | 所在控规片区 | 备注 | |
|----|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------|---------------|---------|------------|--------------|---|
| 10 | YF-YC-CB-02 | 已收储(计划收储)土地 | 农林用地、公园绿地、社会停车场用地 | 医疗卫生用地 | 医疗卫生用地 | 166 | 云城组团城北片区 | - | |
| 11 | YF-YC-CB-05 | 已收储(计划收储)土地 | 农林用地 | 商住用地 | 林地、草地、苗圃用地 | 64 | 云城组团城中片区 | - | |
| 12 | | 已收储(计划收储)土地 | 无控规覆盖 | 工业用地 | 工业用地、城镇道路用地 | 8 | | 拟作粤水电储能公司办公楼 | |
| 13 | YF-YC-CB-08 | 已收储(计划收储)土地 | 商业用地 | 商住用地 | 商业服务用地、城镇住宅用地 | 69 | 云城组团城北片区 | - | |
| 14 | YF-YC-SL(YG)-02 | 金属智造园 | 农林用地, 部分控规未覆盖 | 工业用地 | 工业用地 | 446 | 思劳-磨古组团南片区 | - | |
| 15 | YF-YC-CD-07、F-YC-CD-09、F-YC-CD-10 | 衔接高铁站周边区域综合开发规划, 待时机成熟后适时优化控规 | | | | | | 城东片区 | - |

图 25 适时优化单元及控规不符项目分布示意图

此外，根据《控规评估》，SLYGN-06 单元 G324 以北的 06-12 地块存在部分建设用地侵占永久基本农田的情况（下表中第一种情况），以及部分建设用地未划入城镇开发边界的情况（下表第二种情况）。对于第一种情况，本次控规修改依据《市总规》《控规评估》，将侵占永久基本农田的用地落实为农林用地；对于第二种情况，因在控规层面不具备调整城镇开发边界的权限，待后续依程序对城镇开发边界进行局部优化后，方可作为规划许可的依据。



图 26 《控规评估》冲突示意图

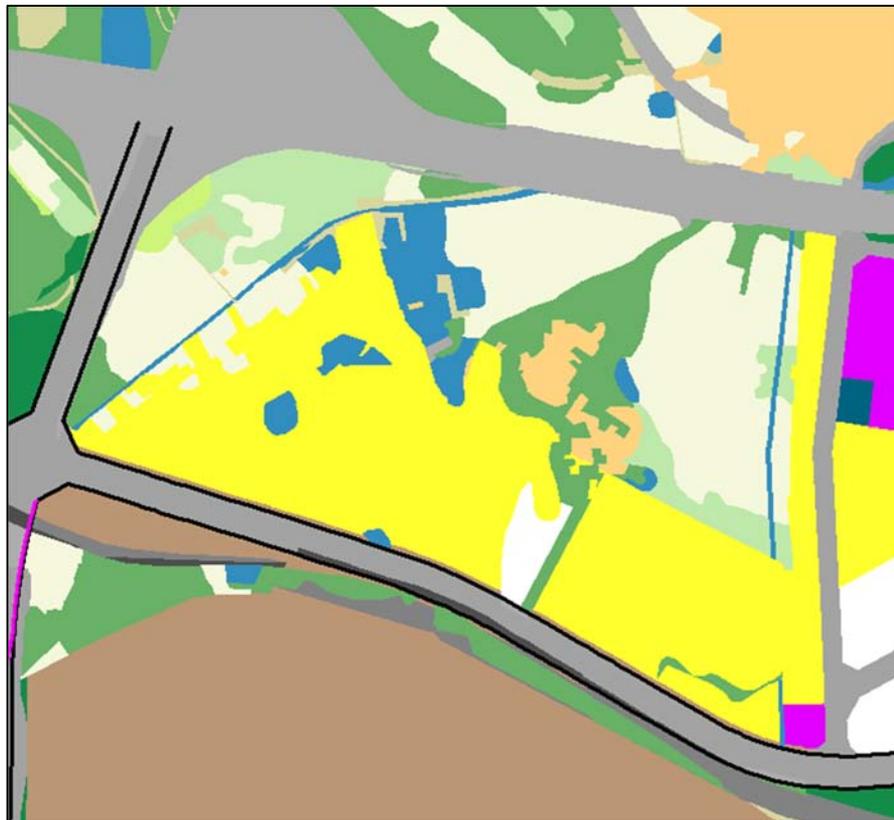


图 27 《市总规》土地利用规划图

小结：本次调整的用地已纳入《控规评估》中，具备必要性。

（二）整合片区工业用地，提高产业园区集聚规模

因现控规港口专线横跨切割产业园区的工业用地，且因界线不规整造成工业用地地块较为割裂，不利于企业规模化发展及生产线布局。为加强用地管控效率，将港口专线往西偏移，并取消金属园横一路，另外在地块内部增设连通云石大道与港口专线的弹性路网，以保证园区交通通达性。整合工业用地后形成更加规整、集聚的连片工业用地，降低企业生产布局成本。

（三）保障产业园区建设发展的用地需求

为支撑广东金属智造科技产业园的建设发展，根据土地收储及新增城镇建设用地的情况，本次控规修改进一步优化控规范围界线，把园区内已收储的用地及新增城镇建设用地纳入控规范围进行管控，规划为二类或三类工业用地；同时基于政府已收储的用地范围，为最大化土地利用效率、适应周边未来发展，将云石大道与佛云大道交叉口西南侧的一处工业用地调整为留白用地，以增强用地弹性，保障已收储土地的价值。

云浮市土地储备中心

关于对《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划》SLYGN-05、06管理单元修改（征求意见稿）的回复意见

云浮市自然资源局：

根据 2025 年 11 月 27 日《关于征求〈云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划〉SLYGN-05、06 管理单元修改（征求意见稿）意见的通知》，我中心经与已收储的地块对比后建议以下 3 个地块纳入本次控规修改范围，具体如下：

- 1、位于云石大道、佛云大道、金属园横七路交叉口周边占地约 2.12 公顷（约合 31.9 亩）的地块，建议纳入理由如下：该地块在城镇开发边界内且已收储。
- 2、位于金属园弹性一路北侧、金属园弹性二路东侧，占地约 4.86 公顷（约合 72.9 亩）的地块建议纳入理由如下：该地块虽然位于城镇开发边界外，但是已经落实用地规模且已收储。
- 3、佛山大道西侧、安塘五横路北侧，占地约 1.82 公顷（约合 27.4 亩）的地块，建议纳入理由如下：该地块在城

镇开发边界内且已收储。
详见附图。

云浮市土地储备中心
2025 年 12 月 9 日

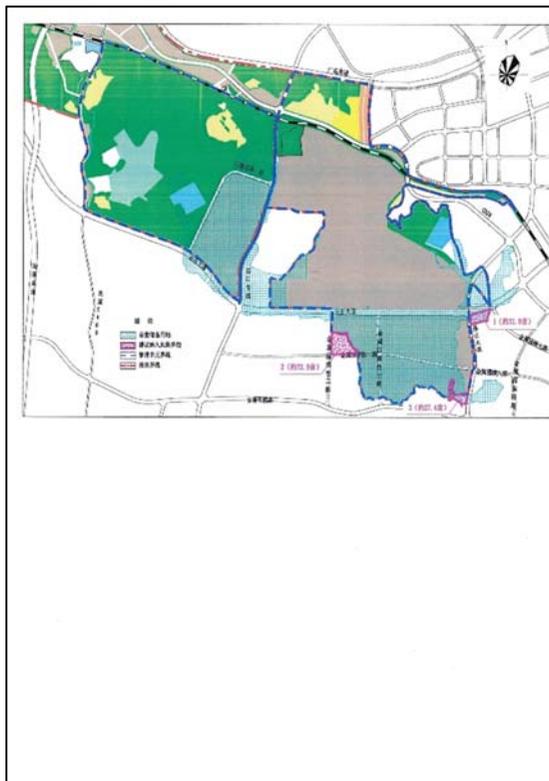


图 28 云浮市土地储备中心关于本控规修改的回复意见

（四）与《合作园控规》范围去重，解决历史遗留问题

《南片区控规（修改）》于 2023 年经批准实施，《合作园控规》于 2025 年经批准实施，两个片区控规管控范围存在重叠。为理顺不同规划之间的衔接关系，避免管理冲突，让重叠区域的用地规划与《合作园控规》的整体定位、功能布局更适配，为片区的后续开发建设、资源配置提供清晰规划依据，本次控规修改将两个片区规划范围重合的部分从《南片控规修改》中剔除，重合部分按照《合作园控规》的用地规划进行管控。

三、修改合法性分析

(一) 修改内容合法性分析

本次控规修改的相关内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》等法律法规的相关规定，具体如下：

1、《中华人民共和国城乡规划法》

第二十四条 城乡规划组织编制机关应当委托具有相应资质等级的单位承担城乡规划的具体编制工作。

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

2、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列

程序进行：

(1) 控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；

(2) 控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；

(3) 控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；

(4) 修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

3、《广东省城乡规划条例》

第二十五条 经批准的城乡规划不得随意修改。依法需要修改城乡规划的，组织编制机关应当向原审批机关提出申请，获得批准后，依照规划编制和审批的程序执行。仅涉及单条支路走向、宽度或者单个地块建筑高度、建筑密度等内容的控制性详细规划修改，由组织编制机关提出调整方案，采取论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，经原审批机关同意后公布实施。

4、《广东省城市控制性详细规划管理条例》(2014年修订)

第二十一条 有下列情形之一的，需要对控制性详细规划作出调整的，由原组织编制控制性详细规划的城市规划行政主管部门或镇人民政府提出建议，并经县（市）城市规划委员会审议通过报原批准的人民政府同意后，按照本条例第二章、第三章规定的编制、审批程序进行：

(1)城市总体规划或者分区规划发生重大变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；

(2)设立重大建设项目，对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；

(3)在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；

(4)对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。

小结：本次项目符合控制性详细规划修改的情况，修改内容合法。

(二) 修改程序合法性分析

本次控规修改地块均已纳入《控规评估》的重点优化单元及适时优化单元，以《控规评估》作为启动控规修改的依据开展相关工作，并严格按照《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城市控

制性详细规划管理条例》《广东省城乡规划条例》等规定的程序执行，具体工作流程如下：

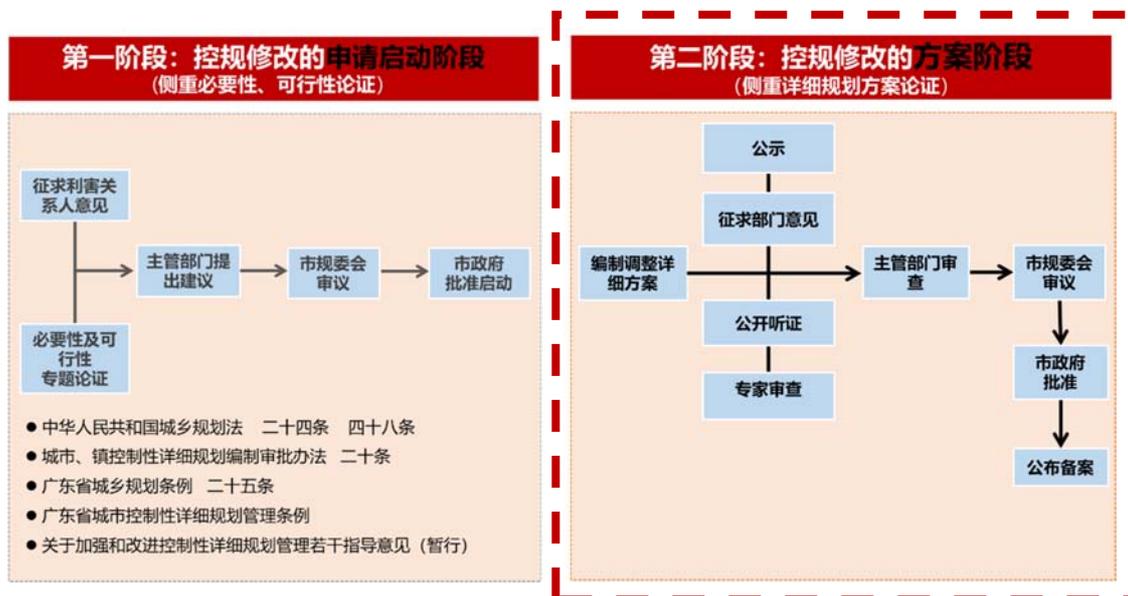


图 29 流程示意图

四、与上位规划的衔接分析

发展格局：根据《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》对中心城区城市空间结构的构建——“一体两翼、一江四片”。思劳-腰古组团作为中心城区产业动力的两翼，重点发展金属智造、氢能及装备制造、现代物流和新型建材产业，为中心城区的产业发展提供动力。

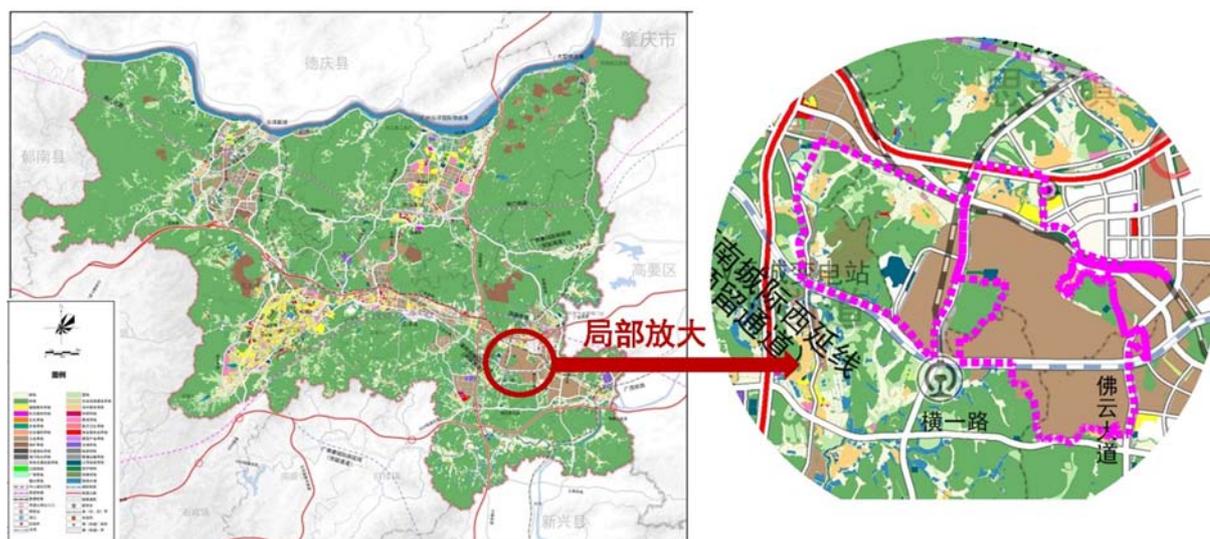


图 30 与《市总规》中心城区土地利用规划图对接

“三区三线”：修改单元内永久基本农田约 46.35 公顷，城镇开发边界内用地为 584.35 公顷，单元内不涉及生态保护红线。工业用地总共 357.58 面积，其中位于城镇开发边界内的用地约 356.11 公顷，占比为 60.94%；留白用地约 59.71 公顷，全部位于城镇开发边界内。

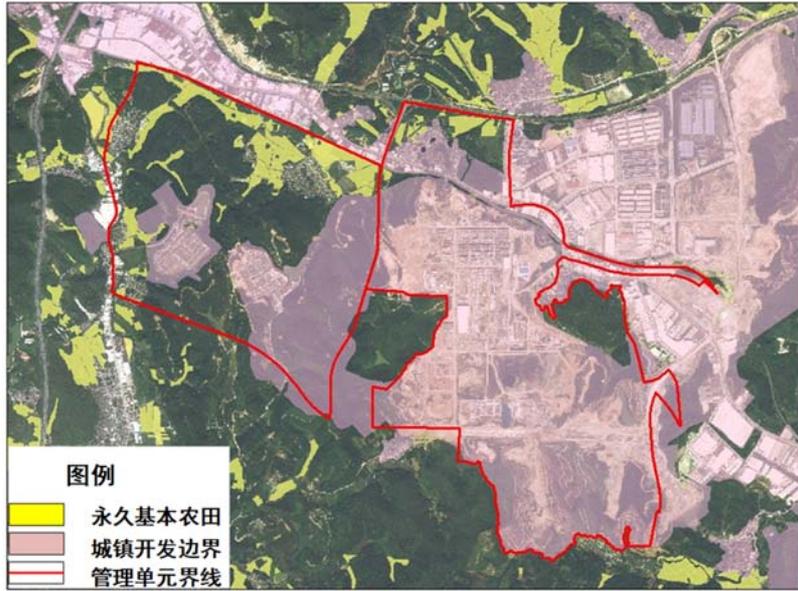


图 31 与“三区三线”对接

道路交通：云石大道是规划为东西向的快速路，通过连接世纪大道，进而与外围公路衔接，也是组团间联系的纽带。规划道路红线宽度 60m；港口专线是规划为南北向主要对外的主干路，南至园区南大道，北接 X429、S537 至西江，规划道路红线 40m；金属园横一路：规划为金属园区内连接港口专线与云石大道的次干道，规划道路红线 30m。

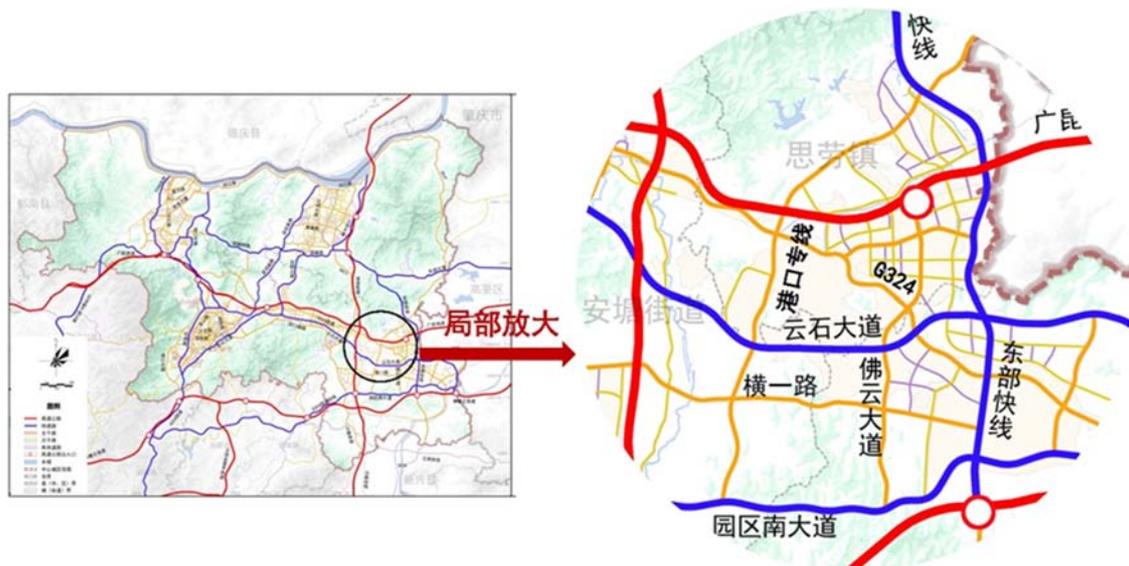


图 32 中心城区道路交通规划示意图

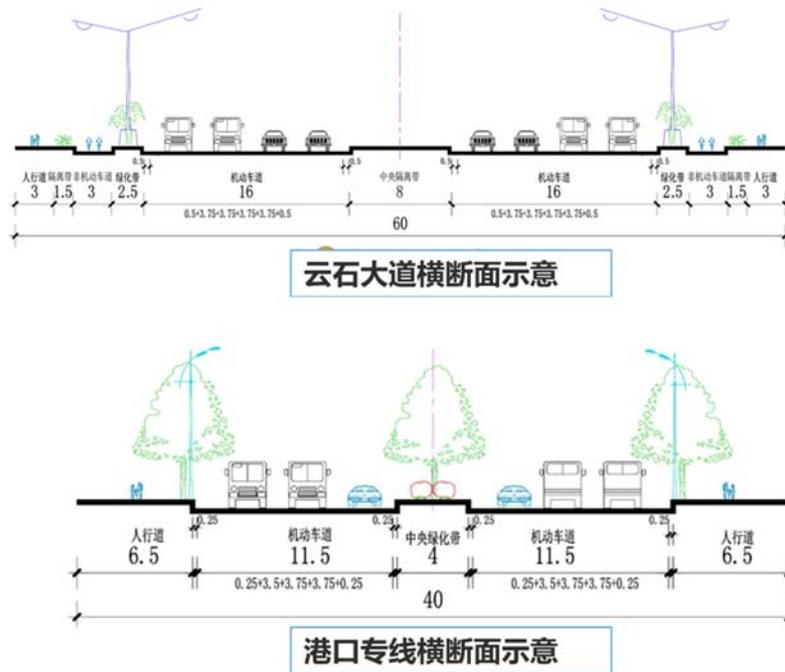


图 33 中心城区道路规划示意图

小结：本次拟修改的地块，主要位于广东金属智造科技产业园内，符合《市总规》对思劳-腰古组团的发展指引和功能定位要求，同时有助于中心城区的产业与经济提升。道路的优化调整遵循不改变交通网络的总体格局为原则，同时保持道路等级与道路红线宽度不变。

五、修改原则

（一）符合强制性要求

本次修改涉及的地块不占用永久基本农田，生态保护红线等强制性底线内容。

（二）合法性原则

修改的相关程序符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《广东省城市控制性详细规划管理条例》等相关法律法规规定的合法性原则。同时，项目开发建设应按照法律法规的要求，完善自然资源、生态环保、林业等相关许可手续后，方可进行开发建设。

（三）符合用地修改要求

本次修改涉及的产业用地布局处于在城镇开发边界内或已落实新增建设用地规模，且大部分已收储，暂不涉及私人权属用地。

（四）以人为本，保障社会公益原则

修改在以人为本，保障公益、保障民生的基础上，本次修改后不减少公共服务及基础设施用地规模，且满足修改后的人口需求，确保公共服务设施和市政基础设施满足规划人口的需求。

六、修改可行性分析

（一）控规范围界线分析

本次控规修改基于三大核心需求扩大《南片控规修改》规划范围：一是落实《市总规》规划内容，二是衔接《控规评估》相关结论，三是适配土地收储与出让的需求。经与《市总规》《控规评估》衔接，新增扩大并划入规划范围内的工业用地不占永久基本农田、生态保护红线等，并符合《市总规》的用地布局。

（二）“四线”管控分析

1、“绿线”分析

（1）绿线分布

本次修改单元内的绿线可分为落实总规的绿线和本次新增绿线两类：其中，墨鱼塘农林用地、三茂铁路两侧防护绿地的绿线均依据《市总规》规划划定；港口专线与疏港铁路间的防护绿地为本次控规修改新增内容。

根据《市总规》，原港口专线两侧分布多块零星的防护绿地，并纳入了绿线管控，总用地面积约 3.2 公顷。由于本次控规修改将港口专线西移，《市总规》在该区域的绿线随着港口专线西移也失去防护绿地功能。根据《市总规》规定，在总规模不减少前提下，城市绿线的具体边界、定位可在详细规划编制和实施中落实。因此，本次沿港口专线西侧新增

防护绿地，对《市总规》绿线在本次新增的防护绿地予以占补平衡，新增绿线面积约 3.5 公顷。



图 34 《市总规》原港口专线两侧分布的多块零星防护绿地



图 35 本次新增绿线

(2) 绿线管控

在绿线范围内需实行如下管控：

①城市绿线内的用地，不得改作他用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设。

②因建设或者其它特殊情况，需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。

③在城市绿线范围内，不符合规划要求的建筑物、构筑物及其它设施应当限期迁出。

④任何单位和个人不得在城市绿线范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其它对生态环境构成破坏的活动。

2、“黄线”分析

(1) 黄线分布

规划区内涉及的黄线为 500kV 立安变电站地块、06-23 地块、220kV 企业内部专用变电站，均为落实《市总规》黄线。其中，企业内部专用变电站的权属为企业所有，后续维护等行为需企业自行管理。

(2) 黄线管控

对于本规划划定的黄线，均需实行如下管控：

①黄线范围内不得进行与之不相关的其它建设，以保证市政设施的正常运行。

②黄线范围的划定应满足市政设施有关规范的要求。

③黄线范围的划定应包括市政设施所需安全距离的用

地范围。

3、“蓝线”分析

本次修改地块不涉及“蓝线”（水域保护）。

4、“紫线”分析

本次修改地块不涉及“紫线”（文物保护）。

（三）地块控制指标分析

1、工业用地

本次修改和新增用地工业用地基本为调整线型和用地边界产生，为保持管控统一，用地指标需与《南片区控规（修改）》保持一致，参照《南片区控规（修改）》给定指标，建筑密度 30-60%，容积率 ≥ 0.8 ，绿地率 $\leq 20\%$ ，高度不限。特殊工业项目可根据自然资源部发布的《工业项目建设用地控制指标》中具体门类确定最低容积率。

2、农林用地、防护绿地

根据《南片区控规（修改）》，本规划不予具体确定农林用地、防护绿地用地指标，统一用“—”表示。

3、留白用地

留白用地的土地使用性质仅限于三类工业用地、商业用地及加油加气站用地。

（1）设置三类工业用地、商业用地及加油加气站的可行性分析

①三类工业用地

定位方面，该区域位于金属智造产业园区，三类工业用地与产业园区定位契合；规划衔接方面，留白用地周边地块均为三类工业用地，该留白用地设置为三类工业用地与周边地块均能有效衔接。因此，留白土地使用性质限定为三类工业用地合理可行。

②商业用地

补齐配套短板，精准匹配职住需求。该留白用地周边以工业用地为主，无集中商业设施，园区企业员工及从业者的日常消费、基础生活服务需求长期缺乏支撑。将留白用地调整为商业用地，可依托地块空间统筹布局加油加气站与零售、餐饮、便民服务等商业业态，既满足产业人群的消费需求，又填补区域交通能源补给的空白，实现生活服务+交通配套双重功能补足，有效提升职住配套均衡性。

③加油加气站用地

配套支撑方面，金属智造产业园以工业生产为主，货运车辆是核心交通主体，对油气能源需求量大，布局加油加气站可直接服务园区物流运输，减少货运车辆的能源补给成本，助力产业高效运转；服务半径方面，根据《成品油零售企业管理技术规范》（SB/T10390—2004）及商务部官网解释，城区加油站的服务半径不少于 0.9km 车行距离。经对接《云浮市中心城区思劳-腰古一期用地控制性详细规划》及《云浮

市中心城区思劳-腰古西片控制性详细规划》的加油加气站用地，以及结合现状加油站位置，距离周边最近的加油站为《合作园控规》中规划的加油站，与该留白用地的车行距离为 1.85km，符合相关规范要求。因此，该留白用地规划为加油加气站用地可行。



图 36 《成品油零售企业管理技术规范》(SB/T10390—2004)



图 37 关于《成品油零售企业管理技术规范》(SB/T10390—2004)

间距解释截图

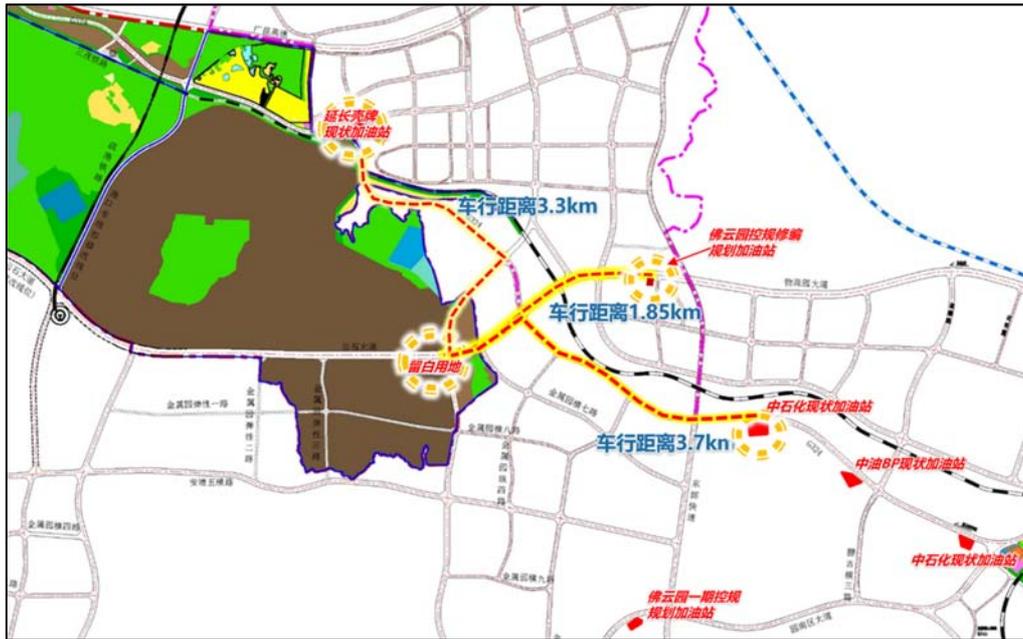


图 38 留白用地距离周边现状、规划加油加气站用地距离

(2) 指标可行性

本次控规修改根据上述三类用地性质，并结合《云浮市城市规划技术管理规定》(以下简称《技术管理规定》)、《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划》(以下简称《南片区控规》)、《南片区控规(修改)》其他区域同类型地块指标等给出具体管控。具体详见第七章留白用地管控。

(四) 承载人口分析

根据《南片区控规》《南片区控规(修改)》，片区人口规模分居住人口及就业人口，其中片区居住人口为 3.2 万人，就业人口约为 2.4 万人。本次修改涉及商住用地及工业用地的修改，因此本次修改人口测算方法与《南片区控规》《南片区控规(修改)》的保持一致，并根据居住+就业总人口配置市政设施，根据居住人口版块配置公共配套设施。

1、居住人口

本次控规修改后，商住用地减少约 0.08 公顷。因此，修改后的居住人口规模分析如下：

(1) 按照人均居住用地 30 m^2 计算城市居住人口（商住用地按照 0.7 系数折算居住面积），片区内城镇居住人口减少约为 18 人。

(2) 按照居住建筑面积计算人口，片区内商住用地建筑面积减少约 2800 m^2 ，居住建筑面积按照 80% 系数，商住建筑面积按照 70% 系数折算实际居住面积，按照户均 150 m^2 ，户均 3.2 人计算居住人口，片区内城镇居住人口减少约 42 人。

基于本次涉及修改的商住用地减少的面积不大，通过上述两种方法对居住人口进行预测，人口略微有减少。为适当预留发展弹性，本次修改后的总居住人口规模仍考虑与《南片区控规》预测的保持一致。

2、就业人口

本次涉及工业用地修改，因此就业人口将会发生变化。规划区内就业人口以工业区的就业人口为主，《南片区控规》按工业用地 0.7 万人/k m^2 进行预测，本次规划修改后工业用地增加 1.13 k m^2 ，规划范围内就业人口增加约为 0.77 万人，叠加《南片区控规（修改）》增加的 0.03 万人，增加的就业人口总人数约为 0.80 万人，即预测片区新增总人口 $0.03+0.77=0.80$ 万人。

涉及与规划人口相关的指标预测时，分版块按以下面的

预测口径进行技术分析。其中：

教育、医疗、文体等居住配套设施参照居住人口 3.2 万人，与原控规保持一致；

市政设施参照总人口（居住人口+就业人口）共 6.40 万人配置，比原控规增加了 0.80 万就业人口。

（五）公共服务能力影响

因片区居住人口不变，且本次控规修改不改变原公共中心体系与空间布局，增加公共服务设施（文化设施）用地规模，不改变公共服务布局，保证控规范围内公共服务设施服务半径、服务能力等不变。

1、行政办公设施

本次控规修改未对市（区）级及片区级行政办公用地的位置、规模或边界作出调整，维持既有规划要求不变。

2、文化设施

本次控规修改不涉及片区级及以上文化设施用地的位置、规模或边界调整，维持既有规划不变。

3、教育科研设施

本次控规修改不涉及教育科研用地的位置、规模或边界调整，维持既有规划不变。

4、医疗卫生设施

本次控规修改不涉及医疗卫生用地的位置、规模或边界调整，维持既有规划不变。

5、体育设施

本次控规修改不涉及体育公共服务设施用地的位置、规模或边界调整，维持既有规划不变。

（六）道路交通合理

本次道路调整涉及云石大道、港口专线、金属纵一路和横一路、弹性路。其中：

1、云石大道

落实总规线型，保持主干道路网结构、等级、连通性不变。

2、港口专线、金属园横一路

将原港口专线西移，取消金属园横一路，该修改具备可行性，其分析具体为：

（1）已避让关键要素。调整后的港口专线线型已充分兼顾用地与设施限制。一方面已避让区域内永久基本农田，严格遵循耕地保护要求；另一方面已避让现状高压塔位，减少对既有电力设施的干扰与迁改成本，符合规划约束条件，保障工程设施可行性。

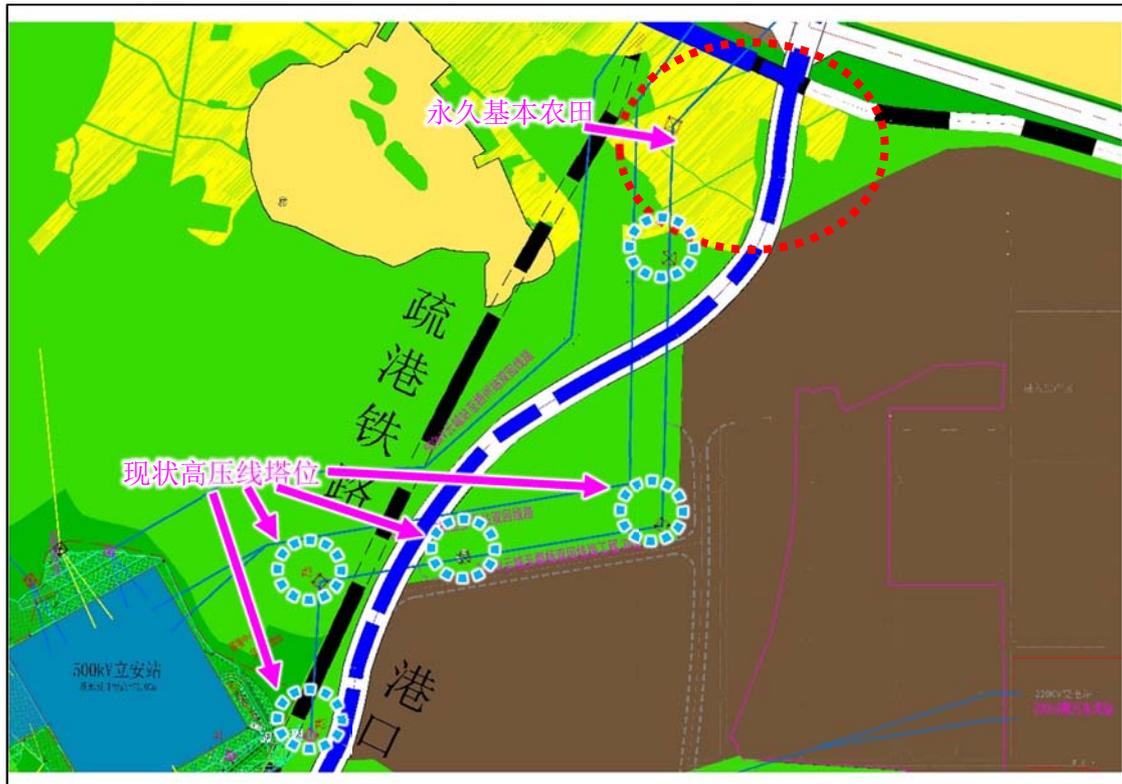


图 39 调整后的港口专线已避让永久基本农田及高压线塔位

(2) 减少用地分割。原规划中，港口专线对工业用地形成分割，制约了产业用地规模化发展，本次用地整合后，可统筹整合周边用地，最大化提升用地可利用率，同时契合国土空间规划中产业发展与空间布局协同的要求。

(3) 优化转弯半径。作为产业主导的片区，本区域货运交通需求突出，原直角路网存在明显的交通适配问题：金属园横一路交叉口呈近直角形态，路口车流冲突点较多，不仅大幅度限制大型货车转弯半径，还会因车辆转弯频繁减速、停车引发安全风险。通过对道路线型及转弯半径的优化，能够有效改善车辆转弯通行条件，既提升道路通行效率，也消除交通安全隐患。

(4) 不影响现状路网。本次调整涉及的港口专线、金

属园横一路暂未开发，因此调整既未对现状道路的客货流疏导造成影响，也未改变原规划的总体路网结构与连通性；地块仍保留纵向道路衔接 G324 与云石大道，对周边交通的影响较小。

(5) 已考虑区域整体交通通达性。在港口专线线位调整的基础上，为进一步提升区域交通通达性，规划从补全路网、强化连通的角度出发，对超出现有控规范围的区域，提出向南连接园区南大道的线型优化建议，同时要求该路段的路宽及管控标准与控范围内的港口专线（北段）统一，以此保障区域交通网络的整体性与协调性。



图 40 港口专线建议向南延伸至园区南大道

3、弹性路

为适应市场化开发建设的需求，园区内弹性道路可根据实际开发需求调整、细化或取消弹性路网，也可对其线型、宽度等进行调整优化，报主管部门审批后实施。确需取消弹性路时，应结合周边道路及市政管网布局统筹考虑，确保区域的市政管网安全运行。

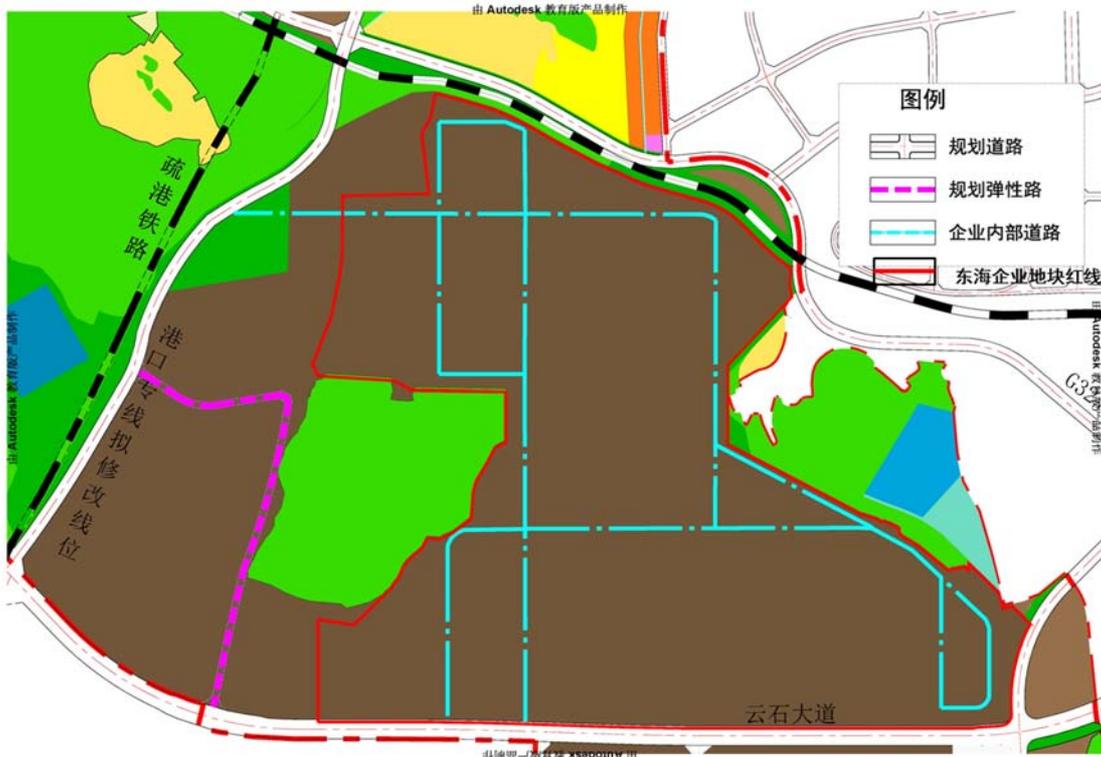


图 41 弹性路示意图

（七）道路竖向规划科学合理

本次对优化调整后的道路线位进行竖向规划，并与上层次规划及相关的专项规划等进行衔接，以尽量不改变修改范围内规划道路的总体坡向为原则，对道路竖向进行优化、调整。同时，在满足现行的《城市道路路线设计规范》（CJJ193-2012）、《城市道路规范交叉口设计规程》

(CJJ152-2010)等相关设计规范前提下,本次结合现状道路及周边地块建设情况,保障修改范围内拟调整云石大道、港口专线的重要节点竖向高程能与相应场地标高相互协调,既能满足场地排水要求,又确保道路建设及工程管线布置经济合理,规划高程具体分析如下:

1、标高控制合理

根据原控规修改及相关市政专项规划,修改段港口专线(云石大道至 G324),北端与三茂铁路、G324 均采用上跨形式设置,港口专线-G324 设置为分离式立交,本次调整优化后的港口专线与三茂铁路、G324 的衔接关系仍保持上跨形式设置。

与三茂铁路的衔接节点:根据《城市道路路线设计规范》(CJJ193-2012)《标准轨距铁路建筑限界》GB146.2 等相关设计规范,道路上跨铁路时,铁路的建筑限界除应满足现行国家标准《标准轨距铁路建筑限界》GB146.2 的规定外,还应考虑所跨不同类别铁路的具体要求,如有双层集装箱运输要求的铁路,应满足双层集装箱运输限界的要求,不同类别铁路基本建筑限界详见下表:不同类别铁路基本建筑限界。

不同类别铁路基本建筑限界

| 铁路类别 | | 限界高度(自轨面以上)(mm) | 限界宽度(自线路中心外侧)(mm) | 依据规范或文号 |
|------|----------|-----------------|-------------------|---------------------|
| 既有铁路 | 内燃(蒸汽牵引) | 5500 | 2440 | 《标准轨距铁路建筑限界》GB146.2 |
| | 电力牵引 | 6550(困难 6200) | 2440 | 《标准轨距铁路建筑限界》GB146.2 |

调整优化后的港口专线与三茂铁路处的节点现状标高为 46.37m,本次规划标高继续沿用《南片区控规(修改)》

的规划标高，为 56.50m，则铁路路面至规划路面的距离保持在 10.13m，满足规范要求。

与 G324 的衔接节点：根据相关设计规范、标准，立交桥洞在考虑既要满足填土高度要求，又要满足道路面净空 5.5m 的要求，G324 现状标高为 42.13m，规划港口专线标高为 55.93m，G324 路面与规划港口专线路面的距离约 13.8m，满足规范要求。

与规划云石大道的衔接节点：该节点现状标高约 92.00m，综合周边现状已建成的场地标高及其与周边规划道路衔接的坡度等因素分析，本次规划拟仍保持原规划 77.00m 的标高。其合理性分析如下：根据《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012），主干路最大纵坡不大于 4%。同时，考虑园区以货运为主的交通特征，道路上大型货运车辆居多，结合相关设计规范要求以及货运交通行使要求，建议道路规划纵坡按不大于 3.0% 控制更利用货运车辆行驶。而港口专线（云石大道至 G324）全线长约 1.93 公里，该段道路的平均纵坡约 1.09%，因此，更利于货运车辆行驶。

另外，基于港口专线往北接现状旧思劳高速出入口路段，G324 至高速出入口路段（广昆高速底段）的距离约 462m，对应该节点的现状路面标高约为 46.93m（该节点对应的广昆高速路面标高约为 53.62m），则该段的坡度为 1.95%。

综上所述，道路净空距离要求、整体坡度控制合理，具备良好的通行条件。

2、与现状地形衔接协调

道路沿线穿越山体,现状地形起伏较大,标高变化显著。本次竖向规划充分尊重现状地形,采用“分段控制,减少填挖、减少边坡”的原则,通过分段设置纵坡,合理确定道路中心线标高,避免大填大挖,降低工程实施难度。

3、与周边地块竖向关系协调

与村庄关系:道路西北侧现状村庄场地标高约 44m,距离调整优化后的港口专线至少有 100m,实现道路与村庄场地竖向关系的协调。

与东海钢铁厂关系:港口专线东侧东海钢铁厂已建成部分的场地标高约 70.8m,道路在该区域标高控制在 70-71m 之间,基本与厂区场地持平,避免形成低洼积水区,同时预留排水通道,确保厂区雨水顺利排放。

与变电站关系:西侧变电站场地标高约 73.00m,道路在该段标高控制在 70-71m 之间,与变电站场地高差控制在 ±3m 以内,避免对变电站运行造成不利影响,同时确保道路结构安全与排水通畅。

4、排水条件分析

本次竖向规划充分考虑道路排水需求,纵坡设计不小于 0.3%,确保路面雨水自流排放。结合道路横坡设计,雨水排放方向明确,排入沿线规划雨水系统或自然沟渠,排水体系清晰,具备良好可实施性。

5、工程可实施性分析

本次竖向方案在控制纵坡、衔接周边地块、减少填挖方量等方面进行了综合优化。通过分段控制标高、合理设置变

坡点，避免高填深挖，降低工程实施难度与建设成本。

（八）市政基础设施修改可满足片区需求

为保障片区远期市政基础设施的服务能力，本次结合修改用地属性、用地规划指标及优化调整道路线位等内容，确定市政工程分析工作的技术方法与原控规保持一致，保障远期供给、容纳能力，按最不利情况对指标总量进行复核。

1、给水工程分析

（1）修改前用水量预测

《南片区控规》《南片区控规（修改）》采用城市单位人口综合用水指标法和不同性质用地用水量指标法进行用水量的分析与预测。采用城市单位人口综合用水指标法测算 2.85 万 m^3/d ，不同性质用地用水量指标法综合比较上述两种预测方法的用水量预测值为 6.59 万 m^3/d 。考虑规划区大体以工业用地为主，因此，在选取不同性质用地用水量预测值的基础上并预留一定的发展空间后，结合《南片区控规（修改）》规划区规划期末最高日总用水量为 6.59 万 m^3/d 。

（2）修改后用水量预测

修改后，人口规模比原控规新增约 0.80 万人。按城市单位人口综合用水指标法预测，取原控规 0.5 万 $\text{m}^3/\text{万人} \cdot \text{d}$ 计算得修改后用水量增加约 0.40 万 m^3/d ，即 3.25 万 m^3/d ；按不同性质用地指标法预测用水量增加约 0.71 万 m^3/d ，即 7.30 万 m^3/d 。因此，修改后预测期末最高日总用水量为 7.30 万 m^3/d 。

涉及修改地块修改后用水量变化情况预测表（用地指标法）

| 用地名称 | 用地类别 | 修改前用地面积（公顷） | 修改后用地面积（公顷） | 修改前后变化情况 | 用水量指标（m ³ /hm ² *d） | 用水量（m ³ /d） |
|--------|------|-------------|-------------|----------|---|------------------------|
| 居住用地 | R | 14.32 | 14.24 | -0.08 | 100 | -8.00 |
| 二类工业用地 | M2 | 3.03 | 15.82 | 12.79 | 120 | 1534.80 |
| 三类工业用地 | M3 | 354.01 | 454.53 | 100.52 | 140 | 14072.80 |
| 留白用地 | X | 59.71 | 2.34 | -57.37 | 140 | -8031.80 |
| 远景发展用地 | | 9.2 | 6.01 | -3.19 | 140 | -446.60 |
| 合计 | | | | | | 7121.20 |

本次修改预测的给水量是包括生活及生产用水量，结合东海、金晟兰既有产业，由于生产对使用的水水质要求不高，其生产原水均是从新兴江独自通过原水管引至企业内部进行供应生产用水的，日后的金属智造发展企业也可以参考该供应模式。因此，修改后规划区用水量虽有增加，但以生产用水为主，经校核后规划区给水厂的供水规模及市政主干管仍能满足修改后用水量的需求，对给水工程影响不大。

（3）修改后给水管网布局

本次涉及用地性质及用地规模的修改，但没有改变主干道等级结构，仅依据用地需求局部调整并优化部分道路路段线型。本次涉及到局部用地性质、道路线型，因此，第一需对局部给水管管径进行复核并作出优化调整；第二需按调整后道路走向进行布置给水管网。

2、污水工程分析

（1）修改前污水量预测

《南片区控规（修改）》对规划区的污水日变化系数取 1.3，污水渗透率取 1.1，污水的排放系数为 0.8，污水处理率至规划末期为 100%。规划平均日污水量为 4.46 万 m³/d。

（2）修改后污水量预测

综合上述，修改后污水量增加 0.48 万 m³/d。同理，本次修改后的污水量包括生活污水和生产污水的，结合东海、金晟兰既有产业发展现状，产业内部的生产污水均通过企业内部处理后回用的生产特点，因此，对外排出的只是日常的生活用水。根据增加的人口数量测算，增加的生活污水量大约为 0.27 万 m³/d。经校核调整后对污水工程影响不大，污水排放量需求仍在污水干管及污水处理设施的容纳能力范围内。

（3）修改后污水管网布局

本次修改没有改变道路路网主次干道等级结构，不改变道路原规划的总体坡向。仅依据用地布局、局部优化调整部分道路路段线型进行复核、优化污水管管径，因此，对部分污水管网按优化调整后的道路走向进行布置。修改后无改变原控规的污水纳污范围及总体排向。

3、雨水工程分析

采用云浮市暴雨强度公式、根据地块的重要性，规划区的设计雨水管渠设计重现期采用 2 年；重点地区取设计重现期为 5 年。

按照上述参数以及修改后的方案，本次修改雨水工程主

要开展两方面的内容：一方面对规划区修改范围内雨水分区、管径进行复核，规划雨水管布局按优化调整后的道路走向进行布置，并适当优化雨水管径；另一方面落实云石大道实际建设过程中调整的排水方案。

本次修改范围已建成段的云石大道排水，云城区交通运输局在前期建设实施过程中，由于云石大道原排水设计方案接驳下游的道路暂未实施建设，造成云石大道无法正常排水，将影响东海钢铁厂的投产及周边居民的生产生活。因此为切实解决云石大道排水问题，区交通局组织编制了调整云石大道排水方案并组织有关单位召开专家评审会，该方案也于2024年6月13日获得云城区人民政府同意的批复。

云 浮 市 云 城 区 人 民 政 府

关于同意调整广东金属智造科技产业园基础设施工程（二期）云石大道排水方案的批复

云城区交通运输局：

报来《关于调整广东金属智造科技产业园基础设施工程（二期）云石大道排水方案的请示》（云区交通〔2024〕30号）收悉。根据2024年6月6日云城区人民政府常务会议纪要（十七届96次〔2024〕16号），会议同意调整广东金属智造科技产业园基础设施工程（二期）云石大道排水方案，请你局依法依规依程序抓好相关工作落实，加快推进项目建设。



图 42 关于同意调整云石大道排水方案的批复

根据《云石大道排水调整可行性研究报告》（以下简称《报告》），基于排水工程具有系统性、协调性，拟定排水的研究范围为东至佛云大道路段，西至金属智造园市政专项的界线；南至园区南大道，北至东海北侧现状 G324，总面积约 17.5km²。调整的内容主要为云石大道规划雨水管网规格、路径与排水分区等。

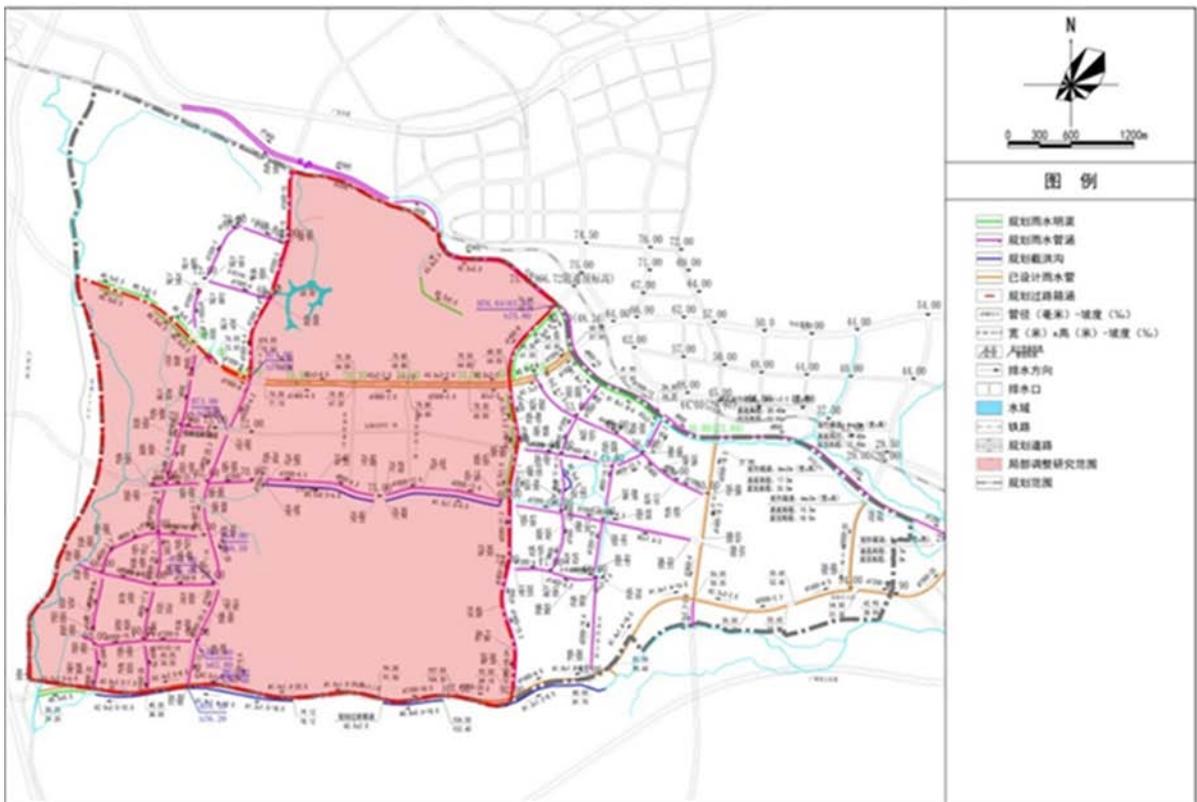


图 43 局部调整研究范围示意图

根据金属智造园市政专项，建设实施段的云石大道、佛云大道（南延段）排水纳入芙蓉河分区，云石大道段的雨水自西向东排往下游的横七路段，最终流入芙蓉河；且云石大道段不涉及雨水运输流量；而道路北侧的东海地块内部排水主体纳入思劳河分区，小部分纳入芙蓉河分区。

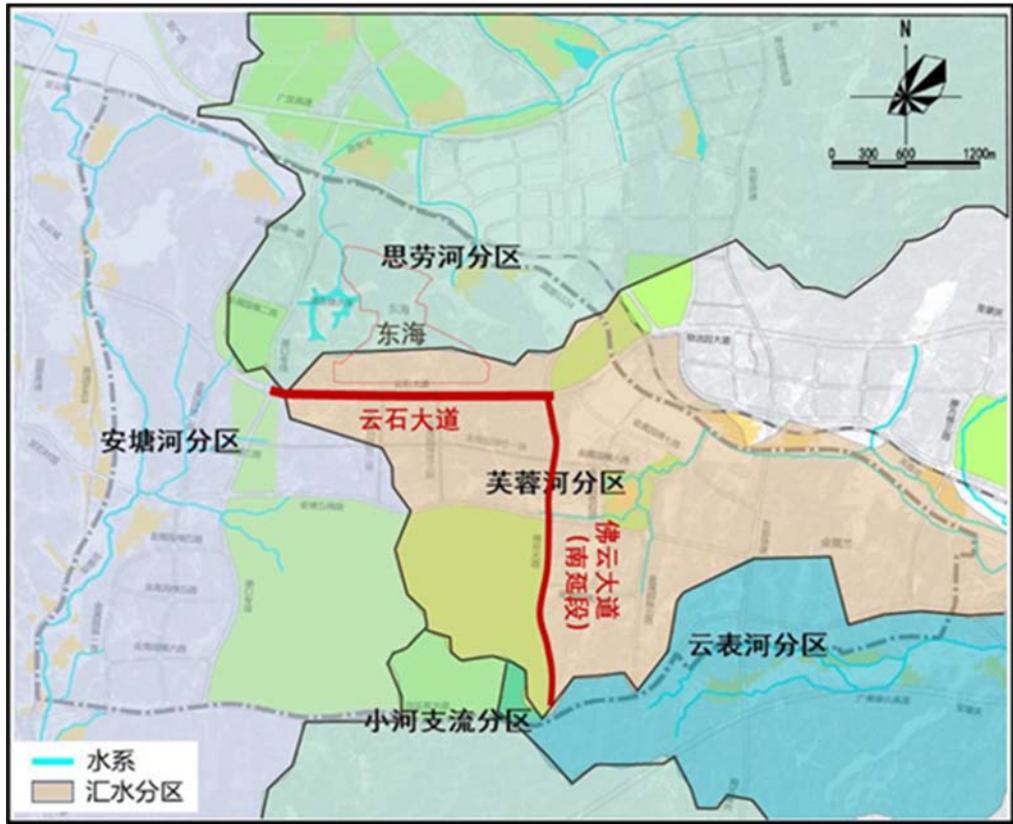


图 44 市政专项规划区汇水分区示意图

调整前，市政专项规划对云石大道及佛云大道（南延段）雨水工程规划内容的具体情况如下表：

| 道路名称 | 云石大道 |
|----------|--------------------------|
| 规划排向 | 由西往东接入横七路后汇入芙蓉河 |
| 规划管位布局 | 道路双侧埋设在机动车道下 |
| 规划管径/渠尺寸 | 北侧：A2.0m×2.0m-A3.8m×2.0m |
| | 南侧：d1400-A2.2m×2.0m |
| 规划埋深 | 约 2.9-4.0m |

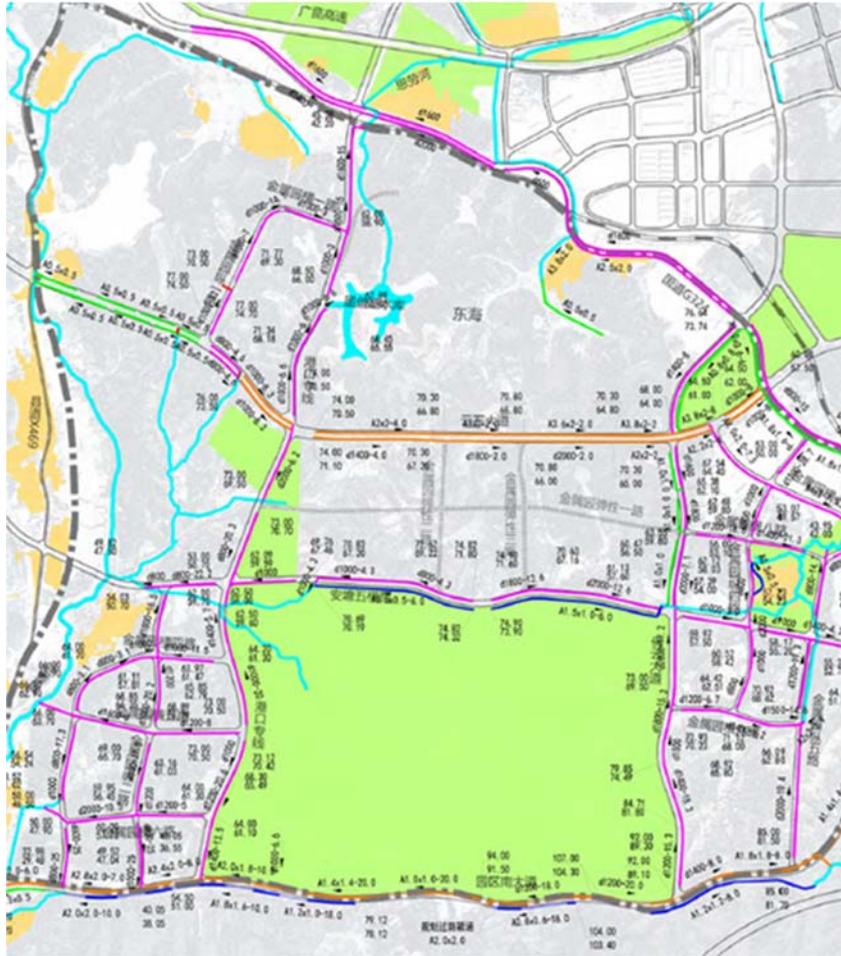


图 45 市政专项规划雨水规划局部示意图

调整后云石大道排水分东、西两段分别排放，西段排往小洞村河道，东段排至佛云大道雨水渠后排往芙蓉河上游。

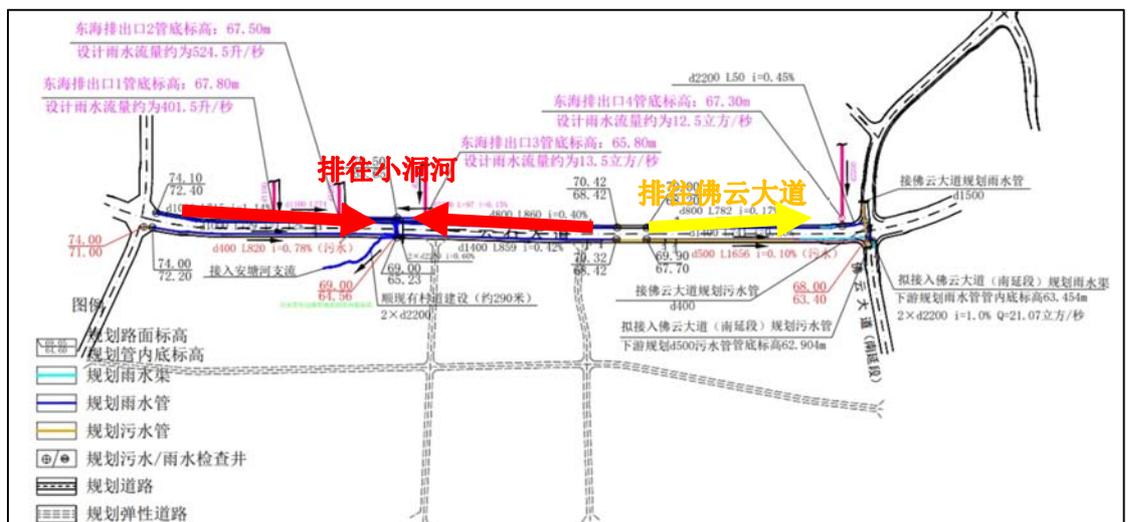


图 46 调整后云石大道排水方案示意图①



图 47 调整后云石大道排水方案示意图②

云石大道调整后雨水工程规划情况表

| 道路名称 | 云石大道（西段） | 云石大道（东段） |
|----------|---|--|
| 规划排向 | 在道路规划标高 70.42 处排往小洞村河道 | 在道路规划标高 70.0 处往东排往佛云大道；再由北向南排，最终在安塘五横路与佛云大道交叉口北侧排进芙蓉河。 |
| 规划管位布局 | 北侧埋设在非机动车道下，距道路中心线 23m 处 南侧埋设在机动车道下，距道路中心线 19m 处 | 北侧埋设在人行道下，距道路中心线 23m 处； 南侧埋设在机动车道下，距道路中心线 19m 处； |
| 规划管径/渠尺寸 | 北侧：d800~1000，在道路规划标高 70.42 处规划 2×d2200 双管涵排往道路南侧 南侧：d1000~1400，在道路规划标高 69.0 处规划 2×d2200 双管涵排往小洞村河道 | 北侧：d800~d2200，在与佛云大道交叉口处规划 2×d2200 双管涵排往佛云大道南延段 南侧：d1400，在与佛云大道南延段交叉口处规划 2×d2200 双管涵由北往南排，最终在安塘五横路与佛云大道交叉口北侧规划 A4.0X3.0 箱涵排进芙蓉河上游 |
| 规划埋深 | 约 1.7~3.77m | 约 1.8~2.2m |

方案调整后，由于采用了分段排放的路径进行规划，较调整前云石大道规划雨水涉及的排水分区发生了改变，其中：东段纳入芙蓉河排放分区，该段排放出路为芙蓉河；西段则纳入了安塘河排放分区，其排放出路为安塘河。

因为调整后的方案对原规划的排水分区发生了改变，《报告》同步结合调整后的排水方案进行了河道承载力的分析。经分析，云石大道调整前后沿线的集雨面积及集雨量基本保持一致；不同的是调整前后排水方向、受纳河道分区发生了改变。调整前沿线收集约 $38\text{m}^3/\text{s}$ 雨水量自西向东汇集后排入芙蓉河中游。调整后，沿线分为东、西段两段进行雨水收集，其中东段雨水量 $21.07\text{m}^3/\text{s}$ 排入佛云大道南延段，加上佛云大道南延段雨水量 $21.76\text{m}^3/\text{s}$ 后汇入芙蓉河上游，虽相比调整前排入芙蓉河上游流量有所增加，但分流的西段雨水量 $22.44\text{m}^3/\text{s}$ 已减轻芙蓉河下游的防洪压力，最终芙蓉河上游受纳的雨水量为 $42.83\text{m}^3/\text{s}$ ；小洞村河道受纳的雨水量为 $22.44\text{m}^3/\text{s}$ 。由于小洞村河道受纳雨水量增加了，因此后续建议结合调整优化后的方案，同步对下游河道进行清淤、扩容。经向区交通运输局了解，云石大道（已建成段）的排水目前除了道路设计起点至东海门口约 800m 未完成，其他段已完成建设实施。

本次修改结合云石大道排水调整方案及现状建情况落实云石大道段的排水布局。除此外，其他路段的排水仍保持与原规划的一致，本次修改没有改变道路路网主次干道等级结构，不改变道路原规划的总体坡向。依据用地布局、云石大道调整方案优化或落实雨水管布局。

4、通信工程分析

(1) 修改前用电信业务预测

- ① 规划区固定电话容量预测值为 4.6 万门；
- ② 移动通信用户预测值为 2.9 万部；
- ③ 有线电视用户预测值为 0.34 万户。

(2) 修改后用电信业务预测

①修改后电话主线预测

根据用地电话主线预测法进行预测,预测本规划区修改后宽带用户约增加 0.26 万线,即规划区修改后宽带用户约为 4.86 万线。

涉及修改地块调整后固定电话需求变化情况预测表

| 用地名称 | 用地类别 | 修改前用地面积(公顷) | 修改后用地面积(公顷) | 修改前后变化情况 | 固话指标(线/ha) | 固话容量(线) |
|--------|------|-------------|-------------|----------|------------|----------|
| 居住用地 | R | 14.32 | 14.24 | -0.08 | 130 | -10.40 |
| 二类工业用地 | M2 | 3.03 | 15.82 | 12.79 | 50 | 639.50 |
| 三类工业用地 | M3 | 354.01 | 454.53 | 100.52 | 50 | 5026 |
| 留白用地 | X | 59.71 | 2.34 | -57.37 | 50 | -2868.50 |
| 远景发展用地 | | 9.2 | 6.01 | -3.19 | 50 | -159.50 |
| 合计 | | | | | | 2627.10 |

②修改后移动通信用户预测

本次根据修改后的新增人口规模约 0.80 万人,按照人口普及率 90%考虑,预测本规划区移动通信用户约 0.72 万户,即规划区修改后移动用户数量约为 3.62 万户。

③修改后有有线电视用户预测

根据规划区修改新增 0.80 万人计算,按 30 个/百人的标准,预测规划区需增加 0.24 万个电视终端,即规划区修改后总共约需 0.58 万个电视终端。

由于原控规的通信工程中固定电话、有线电视以及移动通信等预留有一定的发展空间,而本次调整后上述内容的增量不大,都在原控规的规划通信端机服务容量范围内。因此,对通信工程影响不大。

(3) 修改后通信管网布局

本次规划区调整的通信工程各容量有所增加,但原控规规划预留的空间能满足规划区调整后的通信需求。因此,需对局部通信管管径进行复核并作出优化调整;同时按优化调整后道路走向进行布置部分通信管网。

5、电力工程分析

(1) 修改前用电量预测

目前修改范围内已建成一座 500kV 立安站,现状容量为 $2 \times 1000\text{MVA}$,规划容量为 $4 \times 1000\text{MVA}$;且东海钢铁厂内部也建成一座 220kV 的企业专用变电站,规划容量为 $3 \times 200 + 3 \times 150 + 180\text{MVA}$,东海企业北侧也规划有一座 110kV 变电站,规划容量为 $3 \times 40\text{MVA}$ 。《南片区控规(修改)》预测片区总用电负荷约为 154MW。

(2) 修改后用电量预测

修改后,对涉及调整的地块使用单位建设用地负荷指标法预测,增加约 2.94 万 kW 用电负荷;修改后用地总用电负荷为 156.94MW。

涉及修改地块修改后用电负荷变化情况预测表

| 用地名称 | 用地类别 | 修改前用地面积 (公顷) | 修改后用地面积 (公顷) | 修改前后变化情况 | 负荷指标 (kW/ha) | 用电负荷 (kW) |
|--------|------|--------------|--------------|----------|--------------|-----------|
| 居住用地 | R | 14.32 | 14.24 | -0.08 | 350 | -28 |
| 二类工业用地 | M2 | 3.03 | 15.82 | 12.79 | 400 | 5116 |
| 三类工业用地 | M3 | 354.01 | 454.53 | 100.52 | 600 | 60312 |
| 留白用地 | X | 59.71 | 2.97 | -56.74 | 600 | -34044 |
| 远景发展用地 | | 9.2 | 6.01 | -3.19 | 600 | -1914 |
| 合计 | | | | | | 29442 |

(3) 电力线路优化调整

修改范围内现状的 500 kV 立安站已建成或远期规划的高压电力线路均为架空线路，对周边地块存在一定的制约，影响后续产业园区土地资源开发与利用。其中，涉及切割用地的高压电力线路情况如下：

| 线路名称 | 建设情况 | 回数 |
|------------------|------|----|
| 500kV 立安站至梧州站 | 现状 | 双回 |
| 500kV 立安站至罗洞站 | 现状 | 双回 |
| 220kV 云城至都杨站 | 现状 | 双回 |
| 220kV 云城至东海站 | 现状 | 双回 |
| 500kV 立安站远期备用至玉城 | 远期规划 | —— |
| 500kV 立安站远期备用至砚都 | 远期规划 | —— |
| 220kV 远期备用 | 远期规划 | -- |
| 220kV 远期备用 | 远期规划 | -- |

因此，为保持地块开发的完整性和安全性，提供土地利用效率，并统筹考虑现状情况及城市建设远期发展的需求，本次在确保用地开发不影响现有立安站近、远期安全运行并统筹远期进出线的空间布局等基础上，前期与供电部门及其技术团队进行了沟通对接。其后，他们对立安站可能影响用地的线路方案进行了优化调整，调整的情况如下：往北的三段高压走线结合现状地形地貌以及线路与地面的净空距离要求分析认为目前的线位是最优线位，不可调；往南的远期 500 千伏及 220 千伏备用进出线则结合地形地貌、用地布

气量为 $7316.1\text{Nm}^3/\text{时}$ ，总用气规模可计算约为 $1540.6\text{万 Nm}^3/\text{年}$ 。

(2) 修改后用气量预测

① 修改后用气人口

修改后，规划总人口新增 0.80万人 ，根据气化率 90% 计算，用气人口新增 7200人 。

② 居民用户耗热定额

城镇居民耗热定额 $2500\text{MJ}/\text{人}\cdot\text{年}$ 。

③ 燃气参数。

天然气低热值取 $38.46\text{MJ}/\text{Nm}^3$ 。

修改后用气量：根据用气指标及用气人口，计算该区修改后用气用户的用气量。修改后，规划区内总用气规模可计算约增加 $967\text{万 Nm}^3/\text{年}$ ，即修改后总用气约为 $2508\text{Nm}^3/\text{年}$ 。

规划调整区内管道天然气用气量有所增加，规划区所在由 $\text{De}315$ 供气主干管网提供，经校核，主干管的供气能力仍能满足修改后用气量的需求。

(3) 修改后燃气管网布局

本次规划修改的用气量有所增加，但原规划设置的燃气主干管仍能满足规划区调整后的用气需求。因此，按调整优化后的道路走向及适当优化燃气管径进行布置燃气管网。

七、管控要求

（一）留白用地管控

1、可兼容地类及指标

在基于保障周边公共服务设施及对周边环境影响较少的准入原则基础上，根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）、《技术管理规定》的用地分类进行分析，本次留白用地采用准入清单形式对准入项目进行管控，留白用地的土地使用性质仅限于三类工业用地、商业用地及加油加气站用地，并结合《技术管理规定》《南片区控规》《南片区控规（修改）》及其他区域同类型地块指标等提出具体的管控要求，详见下表：

留白用地可兼容地类及其对应指标表

| 类别名称 | | 范围 | 容积率 | 建筑密度/ 建筑系数 | 绿地率 | 建筑限高 | 备注 | |
|------|---------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|---|------|---|------------------------|
| B1 | 商业用地 | 商业及餐饮、旅馆等服务业用地 | 低层≤1.5 多层≤2.8 高层≤4.0 | 低层≤50% 多层≤45% 高层≤40% | 总建筑面积在20000 m ² 以上， 绿地率不应低于35%； 总建筑面积在20000 m ² 及以下， 绿地率不应低于30%。 | ≤40 | 结合《技术管理规定》及《南片区控规》《南片区控规（修改）》确定具体指标，由规划主管部门最终审定为准 | |
| B1 | B11 | 零售商业用地 | | | | | | 以零售功能为主的商铺、商场、超市、市场等用地 |
| | B12 | 批发市场用地 | | | | | | 以批发功能为主的市场用地 |
| | B13 | 餐饮用地 | | | | | | 饭店、餐厅、酒吧等用地 |
| | B14 | 旅馆用地 | | | | | | 宾馆、旅馆、招待所、服务型公寓、度假村等用地 |
| B41 | 加油加气站用地 | 零售加油、加气、充电站等用地 | ≤1.0 | ≥35% | ≥25% | ≤24m | | |
| M3 | 三类工业用地 | 对居住和公共环境有严重干扰、污染和安全隐患的工业用地 | ≥0.8 | 30-60 | ≤20% | - | | |

若留白用地申报为加油加气站用地时，需结合站内平面布置、加油工艺、是否加油、加气、加氢合建等实际情况，并按照《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）、《建筑防火通用规范》等相关防火规范执行防火间距。

2、留白用地申报工作流程

当留白用地需确定具体用地性质和建筑规模时，由云城区自然资源局根据留白用地控制指引拟定地块预规划条件，经公示后报送市自然资源局审查。若建设项目所需的用地性质不在准入许可范围内，可通过选址论证报告及环境影响报告论证其准入可行性，并作为申报工作附件报送自然资源主管部门审查，审查通过后由云城区自然资源局正式出具地块规划条件。

针对重点管控范围内的留白用地，同步提交能反映地块建筑群布局、建筑功能、建筑体量与高度、建筑外立面风格、场地景观风貌等情况的城市设计专项材料。若留白用地需突破控制指引的，按控制性详细规划调整程序处理。

（二）疏港铁路管控

根据《云浮市发展和改革局关于就咨询疏港铁路走向及规划建设情况的复函》，规划范围内疏港铁路仍处于谋划阶段，其线型、建设方式（架空/平交）尚未明确，该铁路线位为预留线位，本次规划用虚线示意性表示。

由于疏港铁路周边有永久基本农田和现状村庄。为统筹

考虑永久基本农田保护刚性、村民出行安全及铁路建设空间需求，建议疏港铁路在后续选线需充分综合考虑上述因素。

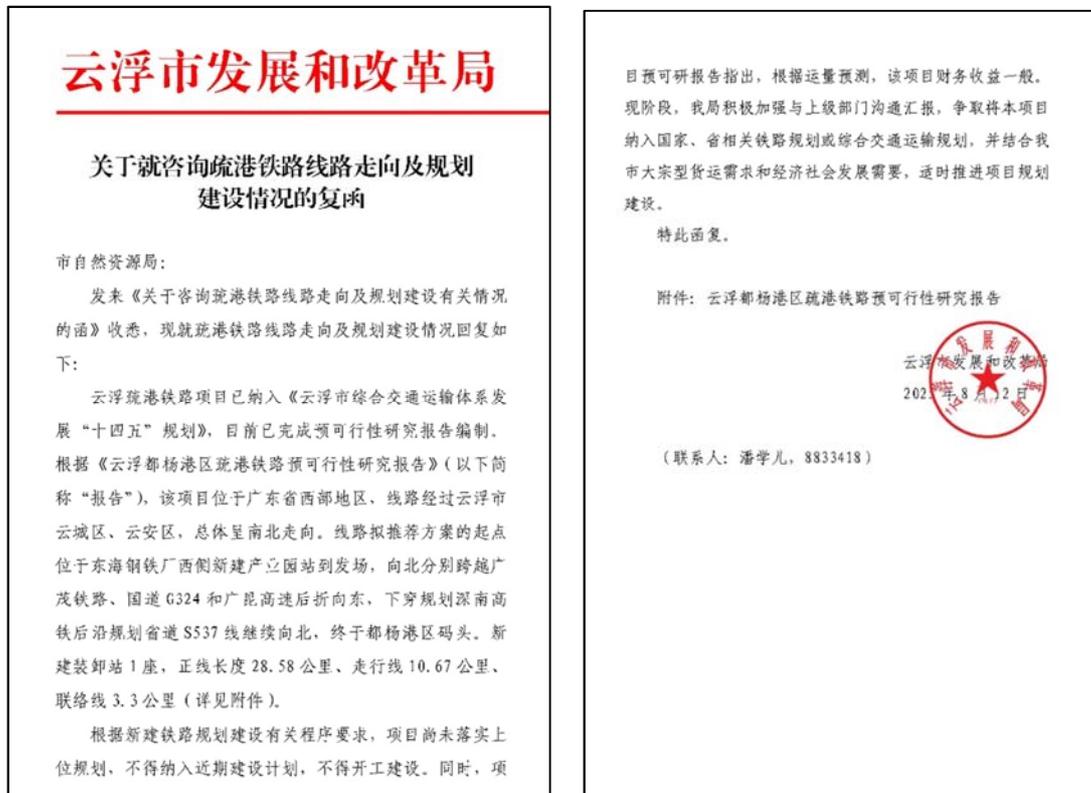


图 49 云浮市发展和改革委员会关于就咨询疏港铁路走向及规划建设情况的复函

（三）位于城镇开发边界外规划的建设用地管控

按照《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》等相关法律法规的规定，以及《广东省自然资源厅关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（粤自然资发〔2024〕4号）的相关要求，位于城镇开发边界外规划的建设用地，必须按照相关程序落实城镇建设用地，以及明确规划设计条件，并申请取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等相关流程后方可进行建设。

（四）新增工业用地管控

本次控规修改新增的工业用地，在产业引入时若涉及特殊工业项目，在出具用地规划条件时可按照《工业项目建设用地控制指标》中具体门类确定特色工业项目用地的最低容积率及建筑系数。

附表及附图

表 1 修改前后用地平衡对比表

| 用地代码 | | | 用地名称 | 修改前用地面积 (hm ²) | 修改后用地面积 (hm ²) | 面积差值 (hm ²) | 备注 |
|------|---------------|-----|--------|----------------------------|----------------------------|-------------------------|----|
| 大类 | 中类 | 小类 | | | | | |
| R | 居住用地 | | | 14.32 | 14.24 | -0.08 | |
| | R2 | | 二类居住用地 | 8.21 | 8.21 | 0 | |
| | | R22 | 服务设施用地 | 0.42 | 0.42 | 0 | |
| | RB | | 商住用地 | 5.69 | 5.61 | -0.08 | |
| A | 公共管理与公共服务设施用地 | | | 0.26 | 0.26 | 0 | |
| | A1 | | 行政办公用地 | 0.26 | 0.26 | 0 | |
| M | 工业用地 | | | 357.04 | 470.35 | 113.31 | |
| | M2 | | 二类工业用地 | 3.03 | 15.82 | 12.79 | |
| | M3 | | 三类工业用地 | 354.01 | 454.53 | 100.52 | |
| S | 道路与交通设施用地 | | | 89.96 | 50.22 | -39.74 | |
| | S1 | | 城市道路用地 | 89.96 | 50.22 | -39.74 | |
| G | 绿地与广场用地 | | | 24.52 | 22.18 | -2.34 | |
| | G2 | | 防护绿地 | 24.52 | 32.31 | 7.79 | |
| U | 公用设施用地 | | | 13.43 | 13.43 | 0 | |
| | U1 | | 供应设施用地 | 13.43 | 13.43 | 0 | |
| X | 留白用地 | | | 59.71 | 2.34 | -57.37 | |
| H11 | 城市建设用地 | | | 559.24 | 573.02 | 13.78 | |

| 用地代码 | | | 用地名称 | 修改前用地面积 (hm ²) | 修改后用地面积 (hm ²) | 面积差值 (hm ²) | 备注 | |
|------|-------|-----|-----------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------|-------------------------|
| 大类 | 中类 | 小类 | | | | | | |
| H | 建设用地 | | | 622.47 | 633.08 | 10.61 | | |
| | H1 | | 城乡居民点建设用地 | 592.46 | 603.07 | 10.61 | | |
| | | H11 | | 城市建设用地 | 559.24 | 573.02 | 13.78 | |
| | | H14 | | 村庄建设用地 | 33.22 | 30.05 | -3.17 | 减少的用地范围已纳入《合作园控规》中进行管控。 |
| | H4 | | 特殊用地 | 30.01 | 30.01 | 0 | | |
| E | 非建设用地 | | | 236.59 | 314.76 | 78.17 | | |
| | E1 | | 水域 | 2.54 | 2.54 | 0 | | |
| | E2 | | 农林用地 | 224.85 | 290.01 | 65.16 | | |
| | | | 远景发展用地 | 9.20 | 6.01 | -3.19 | | |
| 城乡用地 | | | | 859.06 | 947.84 | 280.81 | | |

表 2 修改前地块控制指标

| 管理单元 | 地块编码 | 用地性质代码 | 净用地面积(m ²) | 土地使用性质 | 建筑密度(%) | 容积率 | 地面上总建筑面积(m ²) | 建筑高度(m) | 绿地率(%) | 交通设施用地 | 停车位 |
|----------|-------------|--------|------------------------|--------|---------|------|---------------------------|---------|--------|--------------|----------------------------|
| SLYGN-05 | SLYGN-05-21 | E2 | 714055.56 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-05-31 | G2 | 139763.97 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-05-33 | — | 597143.78 | 留白用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-05-34 | E2 | 379850.28 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| SLYGN-06 | SLYGN-06-04 | M3 | 2487634.52 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≤20 | 配电房、110千伏开关站 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-05 | E2 | 106474.30 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-10 | E2 | 110642.05 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-12 | RB | 27600.99 | 商住用地 | 40 | 2 | — | 40 | 25 | 配电房 | — |

| 管理单元 | 地块编码 | 用地性质代码 | 净用地面积(m ²) | 土地使用性质 | 建筑密度(%) | 容积率 | 地面上总建筑面积(m ²) | 建筑高度(m) | 绿地率(%) | 交通设施用地 | 停车位 |
|------|-------------|--------|------------------------|--------|---------|------|---------------------------|---------|--------|--------|----------------------------------|
| | SLYGN-06-29 | M3 | 471802.41 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1 车位 /100 m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-30 | M3 | 332044.26 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1 车位 /100 m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-37 | 远景发展用地 | 36457.16 | — | — | — | — | — | — | — | — |

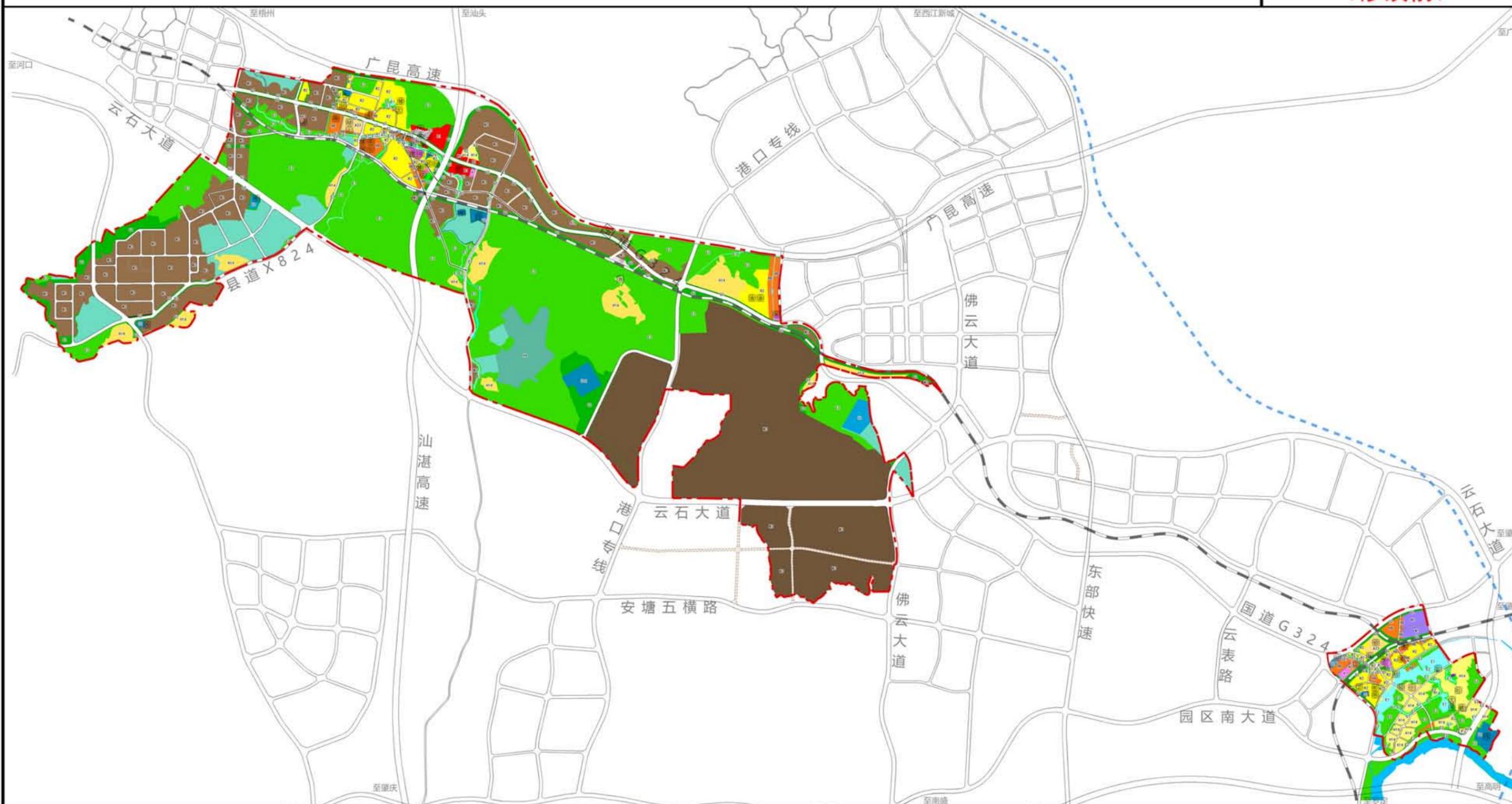
表 3 修改后地块控制指标

| 管理单元 | 地块编码 | 用地性质代码 | 净用地面积(m ²) | 土地使用性质 | 建筑密度(%) | 容积率 | 地面上总建筑面积(m ²) | 建筑高度(m) | 绿地率(%) | 交通设施用地 | 停车位 |
|----------|----------------|--------|------------------------|--------|---------|------|---------------------------|---------|--------|--------------|----------------------------|
| SLYGN-05 | SLYGN-05-21 | E2 | 656152.59 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-05-31 | G2 | 179428.16 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-05-34 | E2 | 403551.16 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| SLYGN-06 | SLYGN-06-04 | M3 | 3450765.75 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≤20 | 配电房、110千伏开关站 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-04(1) | E2 | 397877.64 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-04(2) | G2 | 66896.81 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-05 | E2 | 34578.94 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-10 | E2 | 111464.79 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-12 | RB | 26777.52 | 商住用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-28 | M3 | 198874.88 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-29 | M3 | 449094.01 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-29(1) | X | 23408.46 | 留白用地 | — | — | — | — | — | — | — |

| 管理单元 | 地块编码 | 用地性质代码 | 净用地面积(m ²) | 土地使用性质 | 建筑密度(%) | 容积率 | 地面上总建筑面积(m ²) | 建筑高度(m) | 绿地率(%) | 交通设施用地 | 停车位 |
|------|-------------|--------|------------------------|--------|---------|------|---------------------------|---------|--------|--------|----------------------------------|
| | SLYGN-06-30 | M3 | 352947.36 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1 车位 /100 m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-37 | M2 | 60166.35 | 二类工业用地 | 30-60 | ≥1.0 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1 车位 /100 m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-38 | G2 | 6926.04 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-39 | M2 | 59795.27 | 二类工业用地 | 30-60 | ≥1.0 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1 车位 /100 m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-40 | E2 | 33219.30 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-41 | M2 | 7171.05 | 二类工业用地 | 30-60 | ≥1.0 | — | — | ≤20 | 配电房 | 1 车位 /100 m ² 建筑面积 |

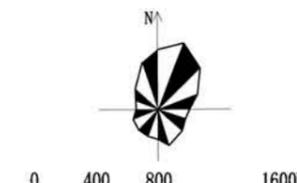
《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

土地利用规划图
(修改前)



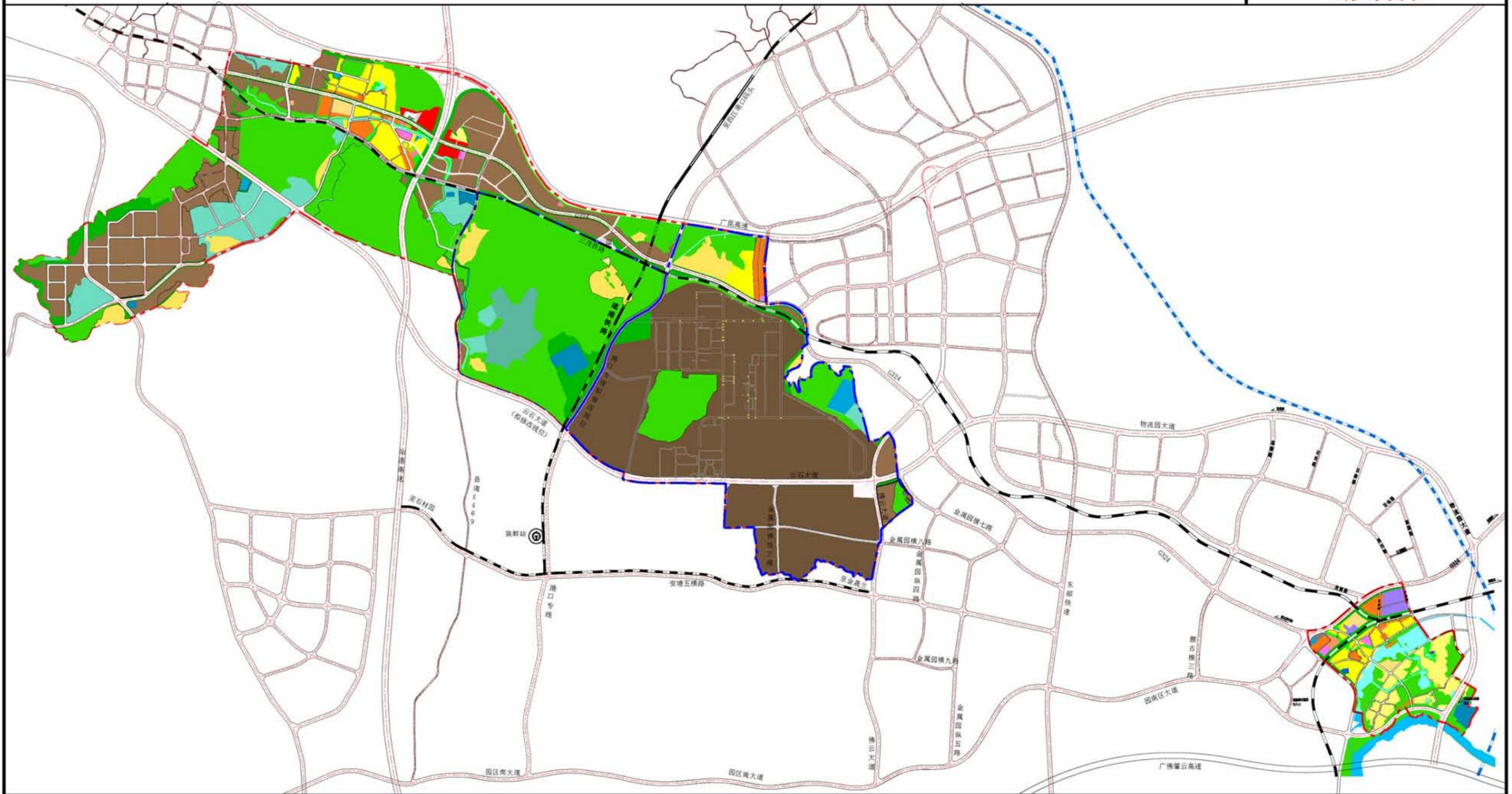
图例

| | | | | | | | | |
|--------------|-------------|---------------|----------------|-------------|--------------|-----------------|----------------|----------------|
| (R2) 居住用地 | (A2) 文化设施用地 | (T) 文物古迹用地 | (M1) 一类仓储物流用地 | (U) 供应设施用地 | (H14) 村庄建设用地 | (政社) 人民政府、社区服务站 | (影) 电影院、客运站 | — 铁路 |
| (R22) 服务设施用地 | (A3) 教育科研用地 | (B) 商业用地 | (S1) 城市道路用地 | (U2) 环境设施用地 | (H4) 特殊用地 | (警) 派出所、文化活动站 | (公P) 公交首末站、停车场 | - - - 城际轨道 |
| (R23) 村庄居住用地 | (A33) 中小学用地 | (B41) 加油加气站用地 | (S3) 交通枢纽用地 | (U3) 安全设施用地 | (H5) 远景发展用地 | (幼小) 幼儿园、小学 | (油电) 加油加气站、变电站 | - · - · - 规划范围 |
| (R8) 商住用地 | (A4) 体育用地 | (M2) 二类工业用地 | (S41) 公共交通场站用地 | (G1) 公园绿地 | (E1) 水域 | (初健) 初中、居民健身设施 | (垃) 垃圾收集站、公厕 | |
| (A1) 行政办公用地 | (A5) 医疗卫生用地 | (M3) 三类工业用地 | (S42) 社会停车场用地 | (G2) 防护绿地 | (E2) 农林用地 | (卫) 卫生服务站、肉菜市场 | (信) 电信支局、邮政支局 | |



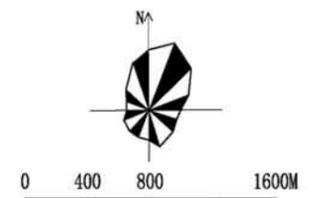
《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

土地利用规划图
(修改后)



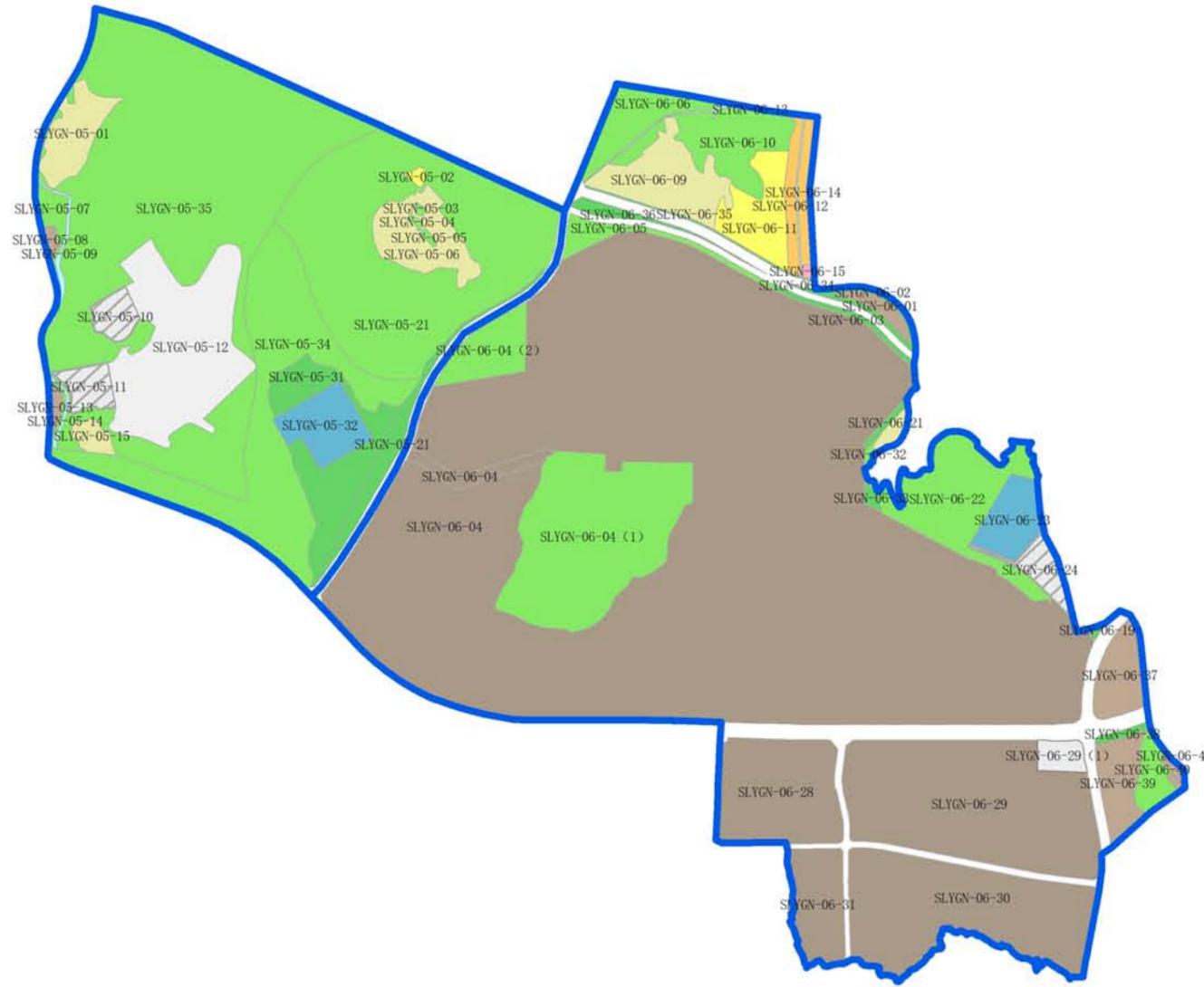
图例

- | | | | | | |
|--------|------------|----------|---------|--------|--------|
| 二类居住用地 | 医疗卫生用地 | 商业文化混合用地 | 社会停车场用地 | 村庄建设用地 | 场地内部道路 |
| 高住用地 | 社会福利用地 | 一类工业用地 | 供电用地 | 公园绿地 | 规划弹性路 |
| 行政办公用地 | 留白用地 | 二类工业用地 | 供燃气用地 | 防护绿地 | 普通铁路 |
| 文化设施用地 | 商业用地 | 三类工业用地 | 通信用地 | 水域 | 修改单元界线 |
| 教育科研用地 | 加油加气站用地 | 交通枢纽用地 | 环卫用地 | 农林用地 | 规划范围界线 |
| 体育用地 | 公用设施营业网点用地 | 公共交通站场用地 | 消防用地 | 规划道路 | |



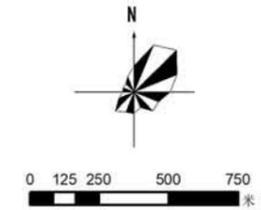
《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

修改后
地块编码图



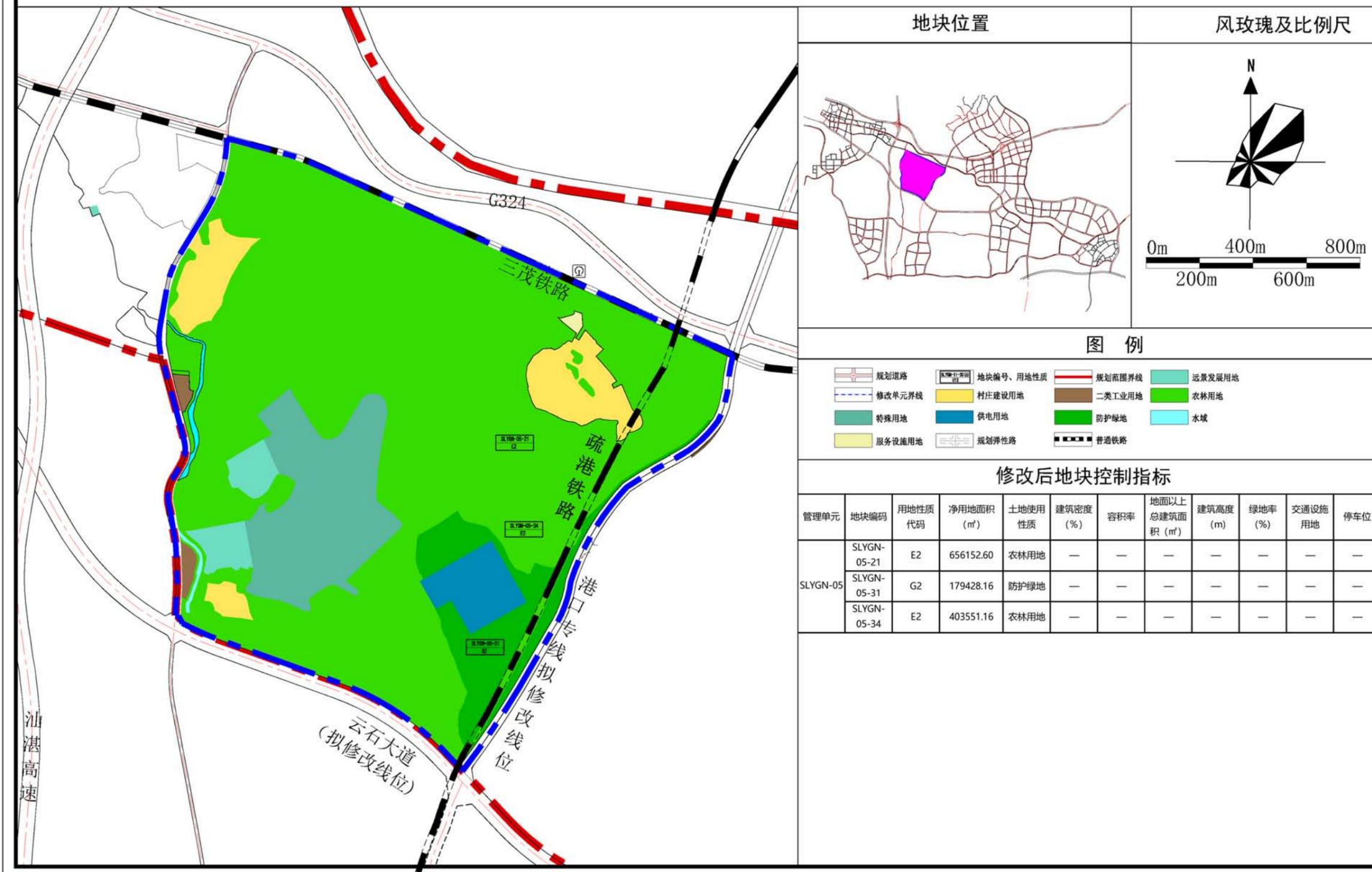
图例

- SLYGN-01 单元编码
- SLYGN-01-01 地块编码
- 管理单元界线



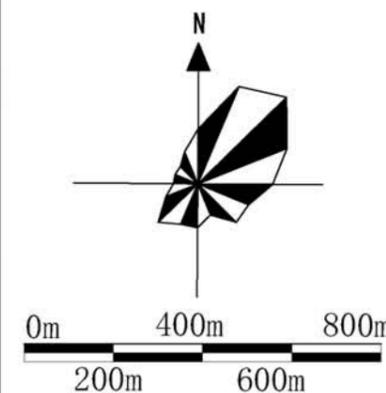
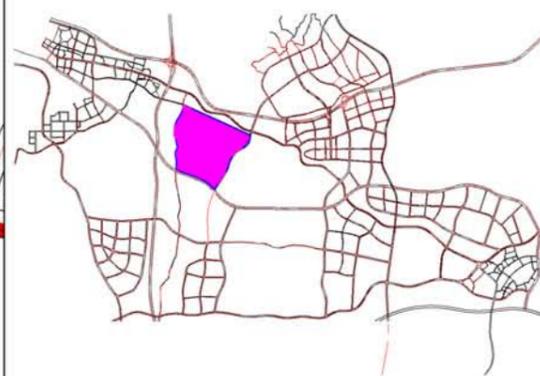
《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

——修改后SLYGN-05管理单元图则



地块位置

风玫瑰及比例尺



图例

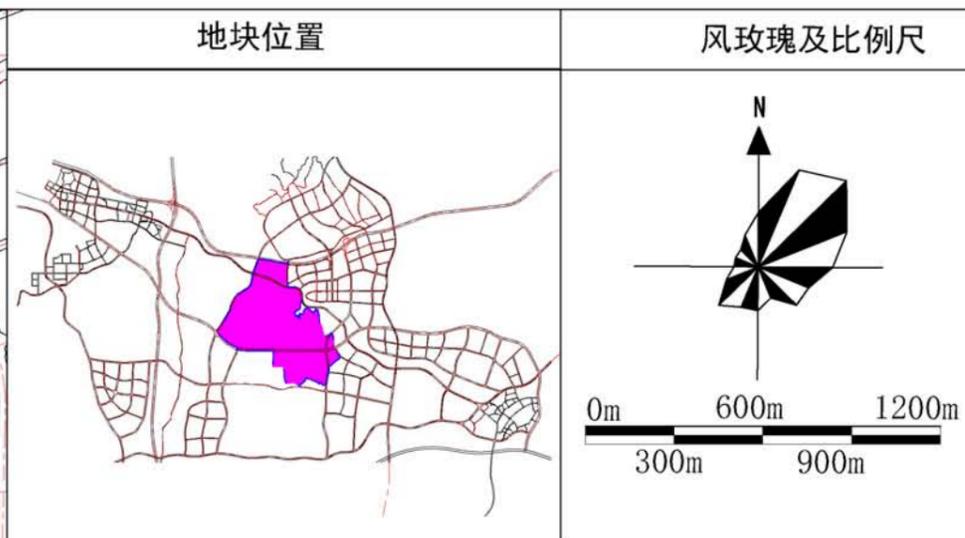
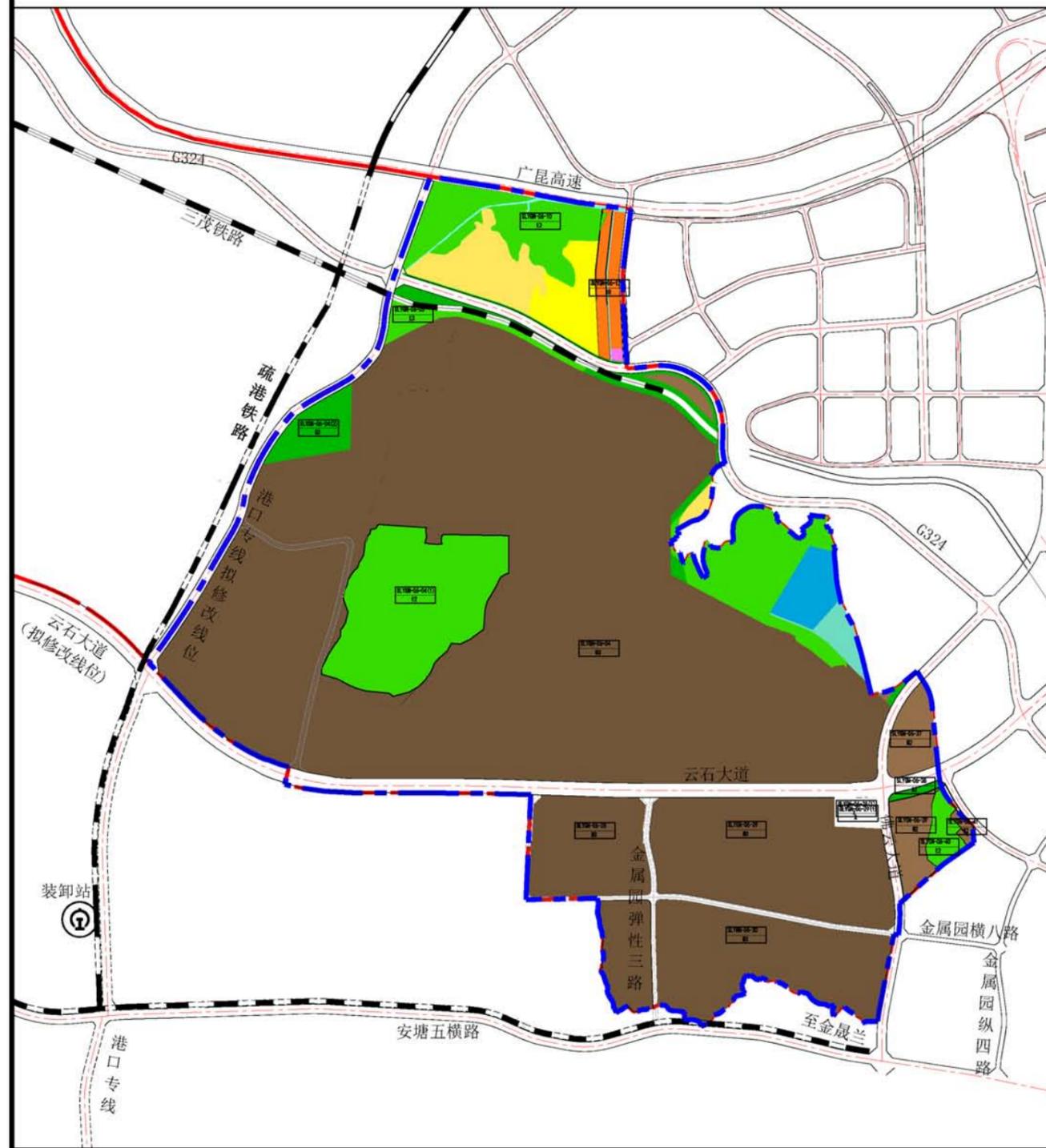
- | | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

修改后地块控制指标

| 管理单元 | 地块编码 | 用地性质代码 | 净用地面积 (m ²) | 土地使用性质 | 建筑密度 (%) | 容积率 | 地面上总建筑面积 (m ²) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 交通设施用地 | 停车位 |
|----------|-------------|--------|-------------------------|--------|----------|-----|----------------------------|----------|---------|--------|-----|
| SLYGN-05 | SLYGN-05-21 | E2 | 656152.60 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-05-31 | G2 | 179428.16 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-05-34 | E2 | 403551.16 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |

《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

——修改后SLYGN-06管理单元图则



图例

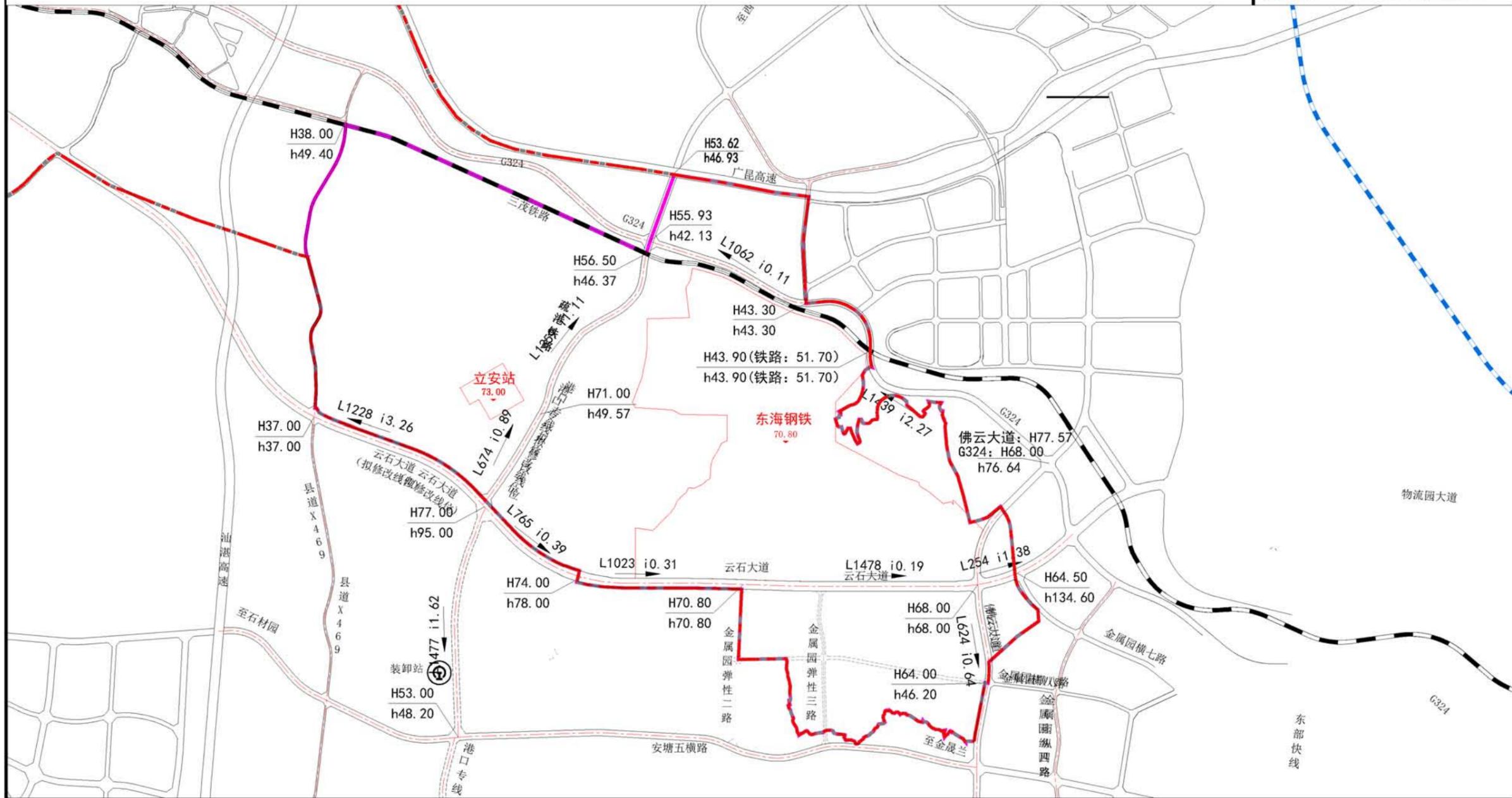
- [Symbol] 规划道路
- [Symbol] 地块编号、用地性质
- [Symbol] 规划范围界线
- [Symbol] 远景发展用地
- [Symbol] 修改单元界线
- [Symbol] 村庄建设用地
- [Symbol] 二类工业用地
- [Symbol] 三类工业用地
- [Symbol] 二类居住用地
- [Symbol] 供应设施用地
- [Symbol] 防护绿地
- [Symbol] 留白用地
- [Symbol] 商住用地
- [Symbol] 农林用地
- [Symbol] 水域
- [Symbol] 普通铁路
- [Symbol] 规划弹性路

修改后地块控制指标

| 管理单元 | 地块编码 | 用地性质代码 | 净用地面积 (m ²) | 土地使用性质 | 建筑密度 (%) | 容积率 | 地面以上总建筑面积 (m ²) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 交通设施用地 | 停车位 |
|----------|----------------|--------|-------------------------|--------|----------|------|-----------------------------|----------|---------|--------------|----------------------------|
| SLYGN-06 | SLYGN-06-04 | M3 | 3450765.75 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≥20 | 配电房、110千伏开关站 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-04(1) | E2 | 397877.64 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-04(2) | G2 | 66896.81 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-05 | E2 | 34578.94 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-10 | E2 | 111464.80 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-12 | R8 | 26777.53 | 商住用地 | 40 | 2 | — | 40 | 25 | 配电房 | — |
| | SLYGN-06-28 | M3 | 198874.89 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≥20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-29 | M3 | 449094.02 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≥20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-29(1) | X | 23408.46 | 留白用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-30 | M3 | 352947.36 | 三类工业用地 | 30-60 | ≥0.8 | — | — | ≥20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-37 | M2 | 60166.36 | 二类工业用地 | 30-60 | ≥1.0 | — | — | ≥20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-38 | G2 | 6926.05 | 防护绿地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-39 | M2 | 59795.27 | 二类工业用地 | 30-60 | ≥1.0 | — | — | ≥20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |
| | SLYGN-06-40 | E2 | 33219.31 | 农林用地 | — | — | — | — | — | — | — |
| | SLYGN-06-41 | M2 | 7171.05 | 二类工业用地 | 30-60 | ≥1.0 | — | — | ≥20 | 配电房 | 1车位/100m ² 建筑面积 |

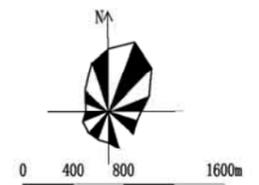
《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划》SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改

修改后
道路竖向工程规划图



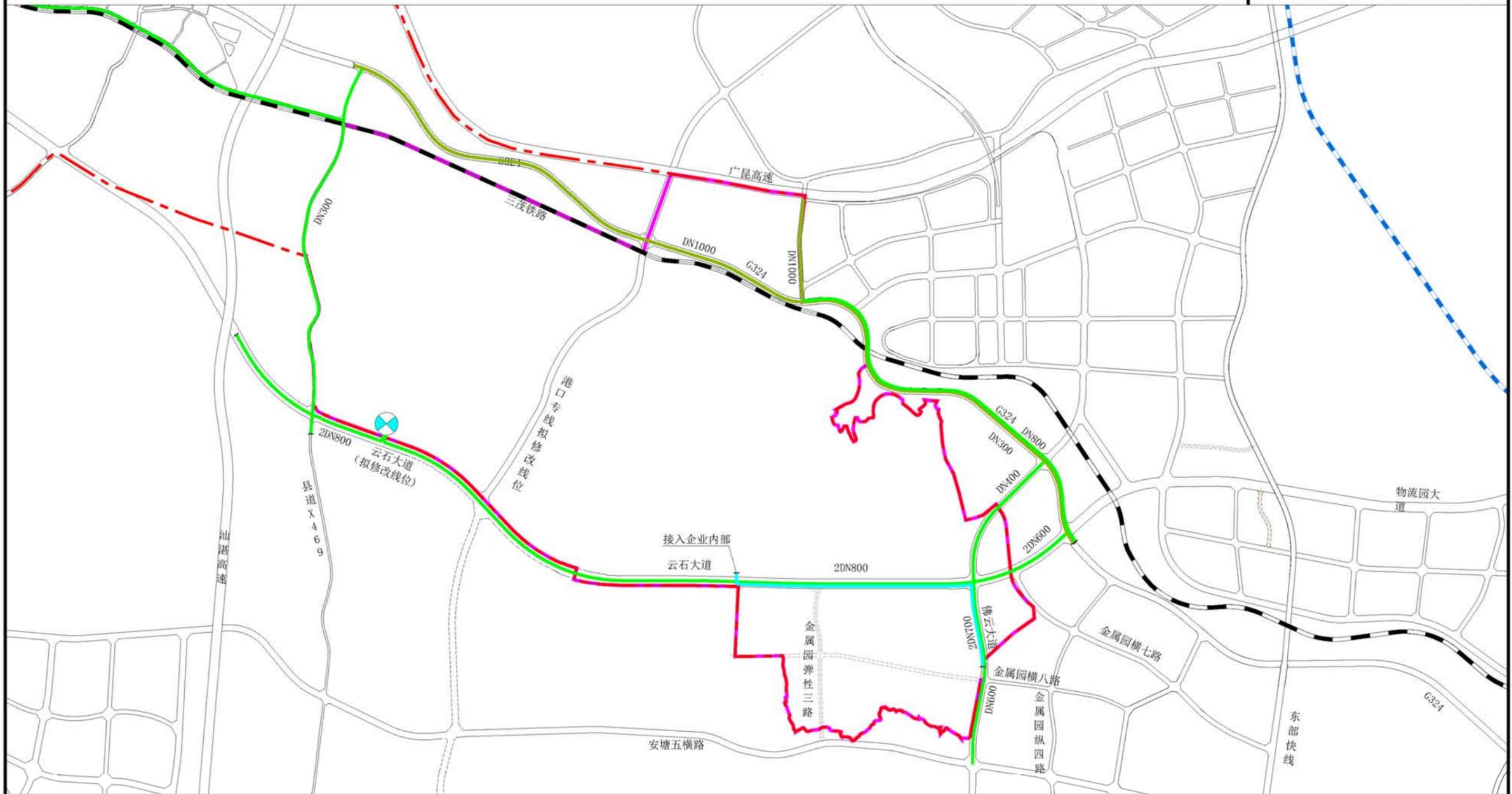
图例

- | | | | |
|--|-----------------------|--|--------|
| | 规划路面标高 现状路面标高 | | 修改单元界线 |
| | 长度 (m)-坡度 (%) 道路坡向 | | 规划范围界线 |
| | 规划路网 | | |



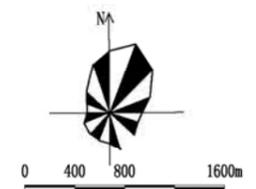
《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划》SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改

修改后
给水管线工程规划图



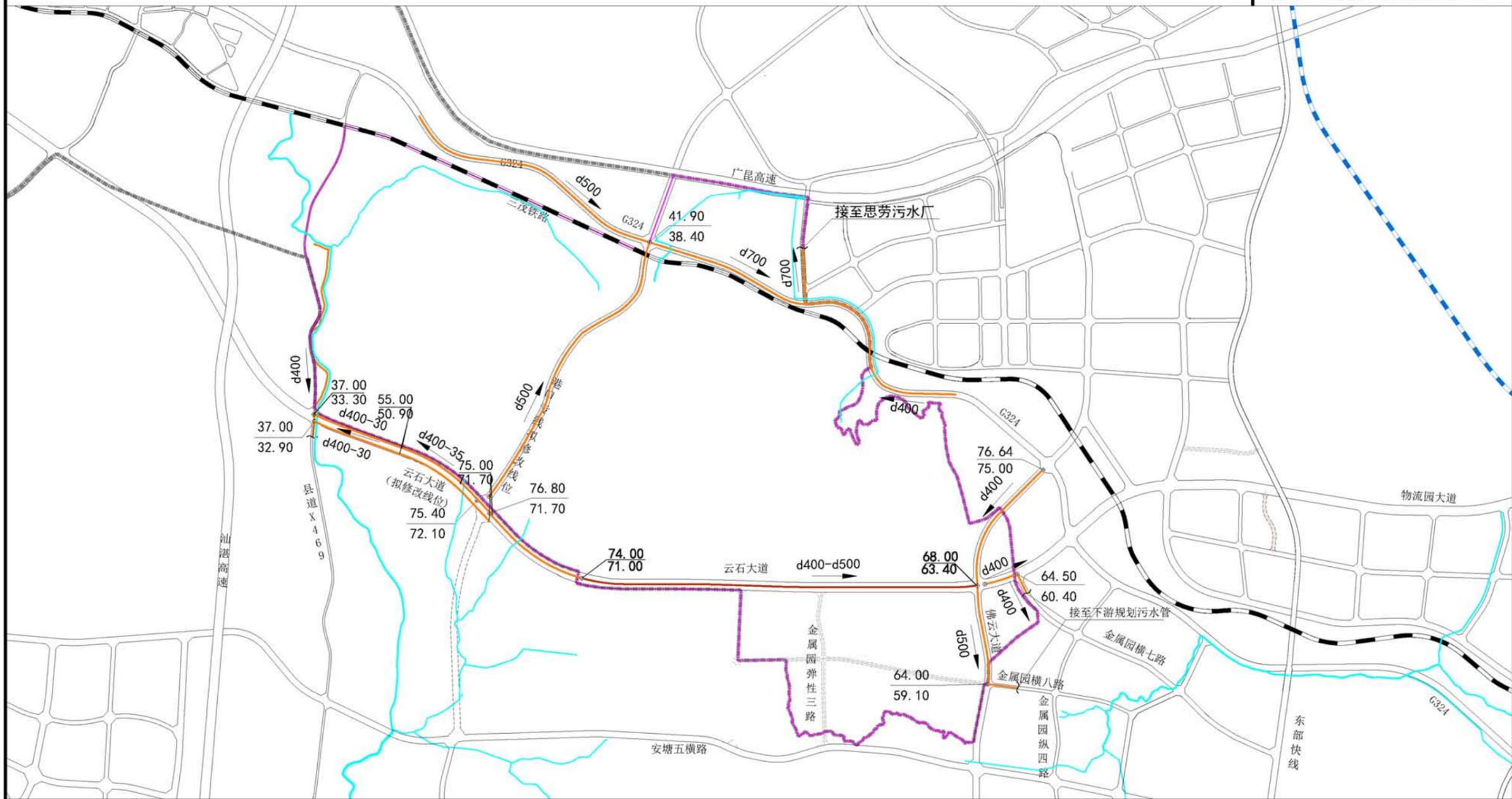
图例

- | | | | | | |
|--|--------|--|-------------|--|--------|
| | 规划给水管线 | | 工业原水管 | | 修改单元界线 |
| | 现状给水管线 | | 规划给水加压泵站 | | 规划范围界线 |
| | 规划路网 | | DN300 给水管管径 | | |

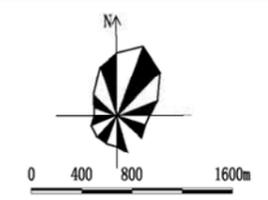


《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

修改后
污水管线工程规划图

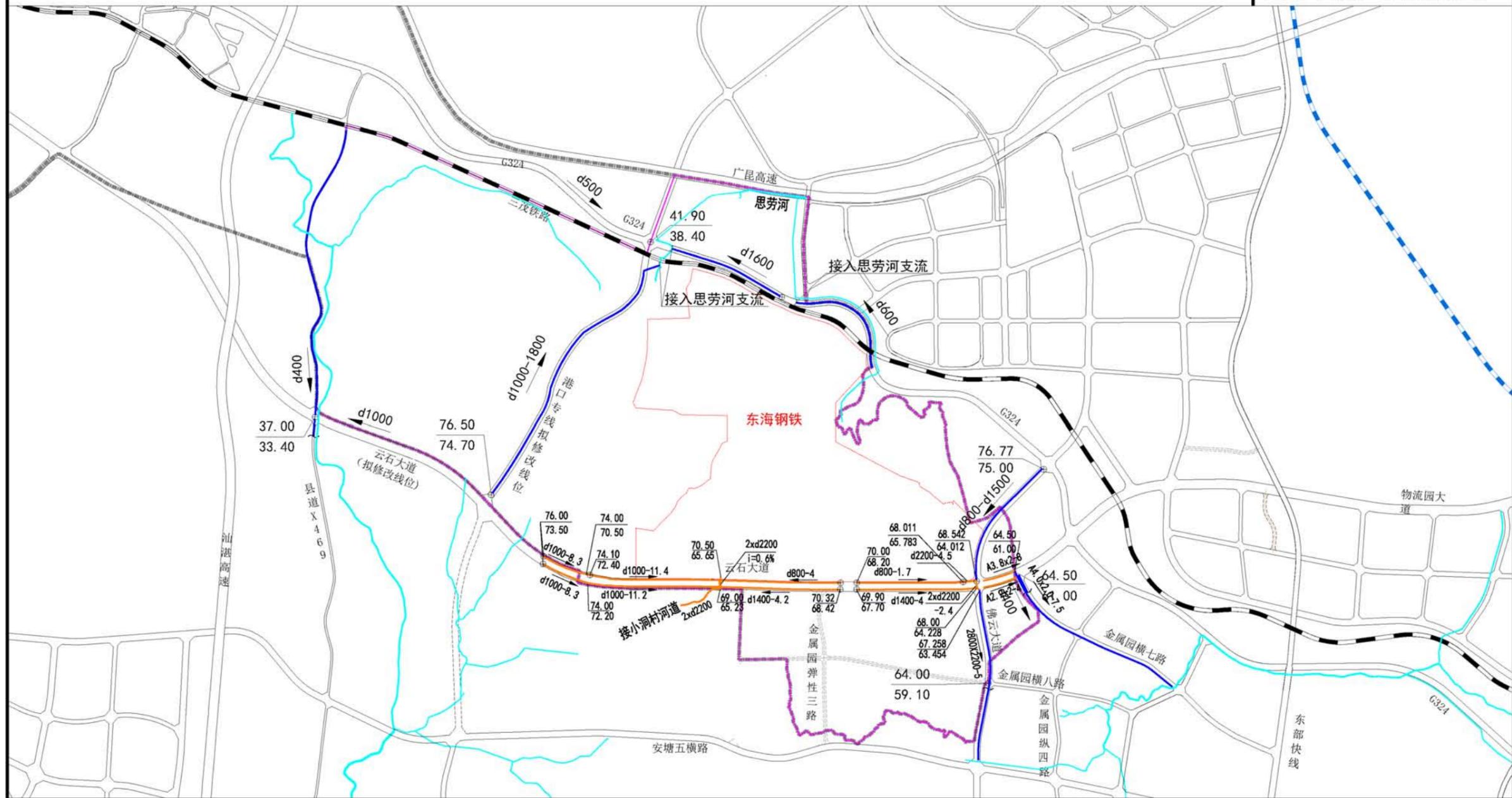


| | | |
|------|-----------|--------|
| 图例 | 规划道路标高 | 已设计污水管 |
| | 现状地面标高 | 修改单元界线 |
| | 规划管径 (mm) | 规划范围界线 |
| | 坡向 | |
| 规划路网 | | |

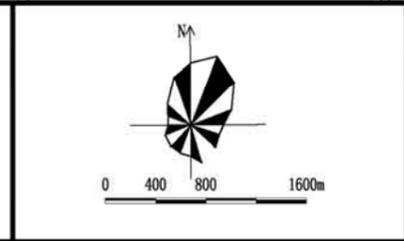


《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

修改后
雨水管线工程规划图

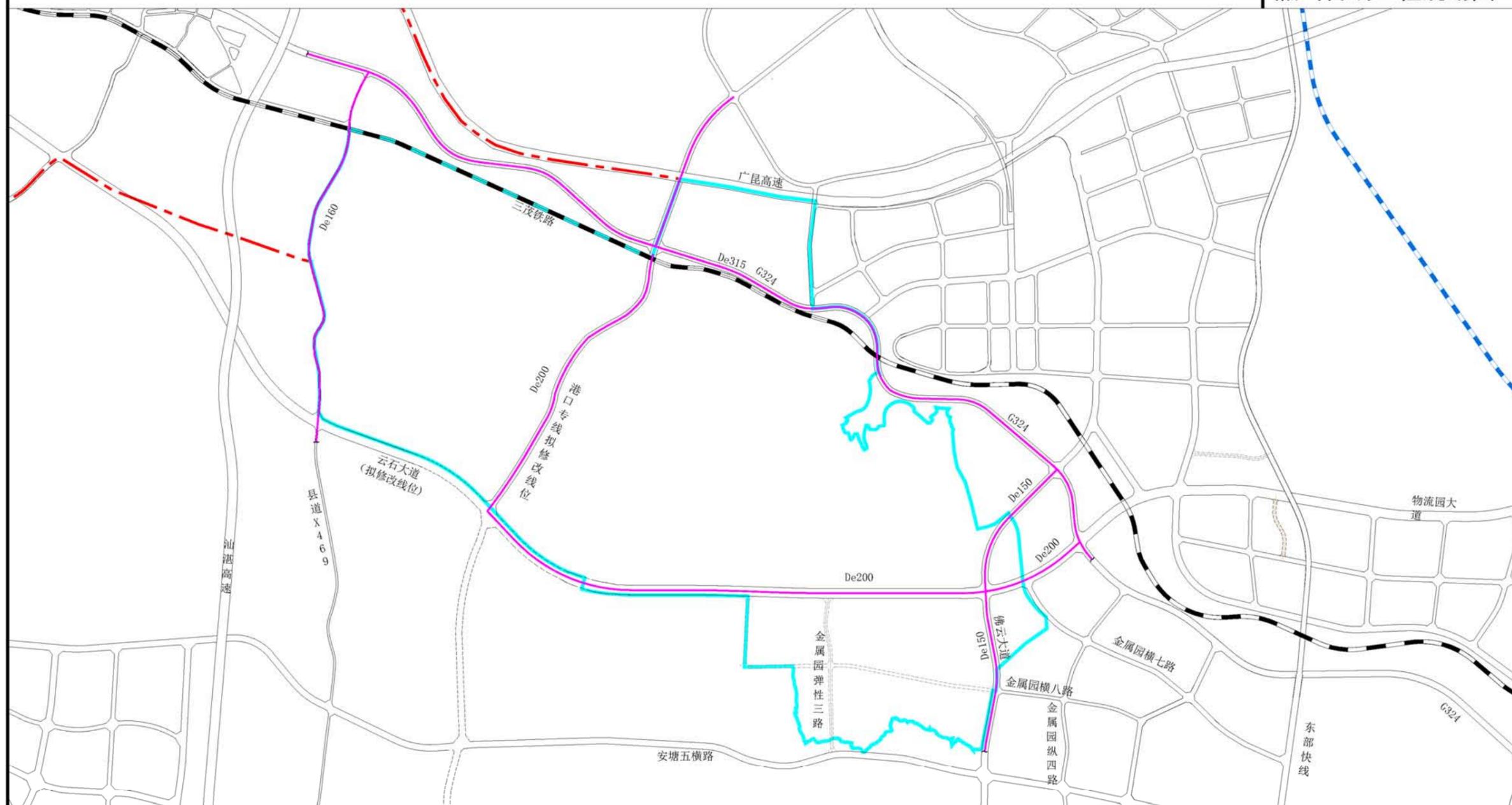


| | | | | | | |
|----|----------------|--------------------|--|---------|--|--------|
| 图例 | 76.80 71.70 | 规划道路标高 规划管内底标高 | | 规划雨水管线 | | 修改单元界线 |
| | d400 | 规划雨水管管径 (mm) 坡向 | | 已设计雨水管线 | | 规划范围界线 |
| | | 规划路网 | | 水系 | | |
| | | | | | | |



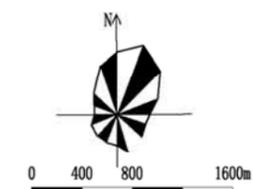
《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

修改后
燃气管线工程规划图



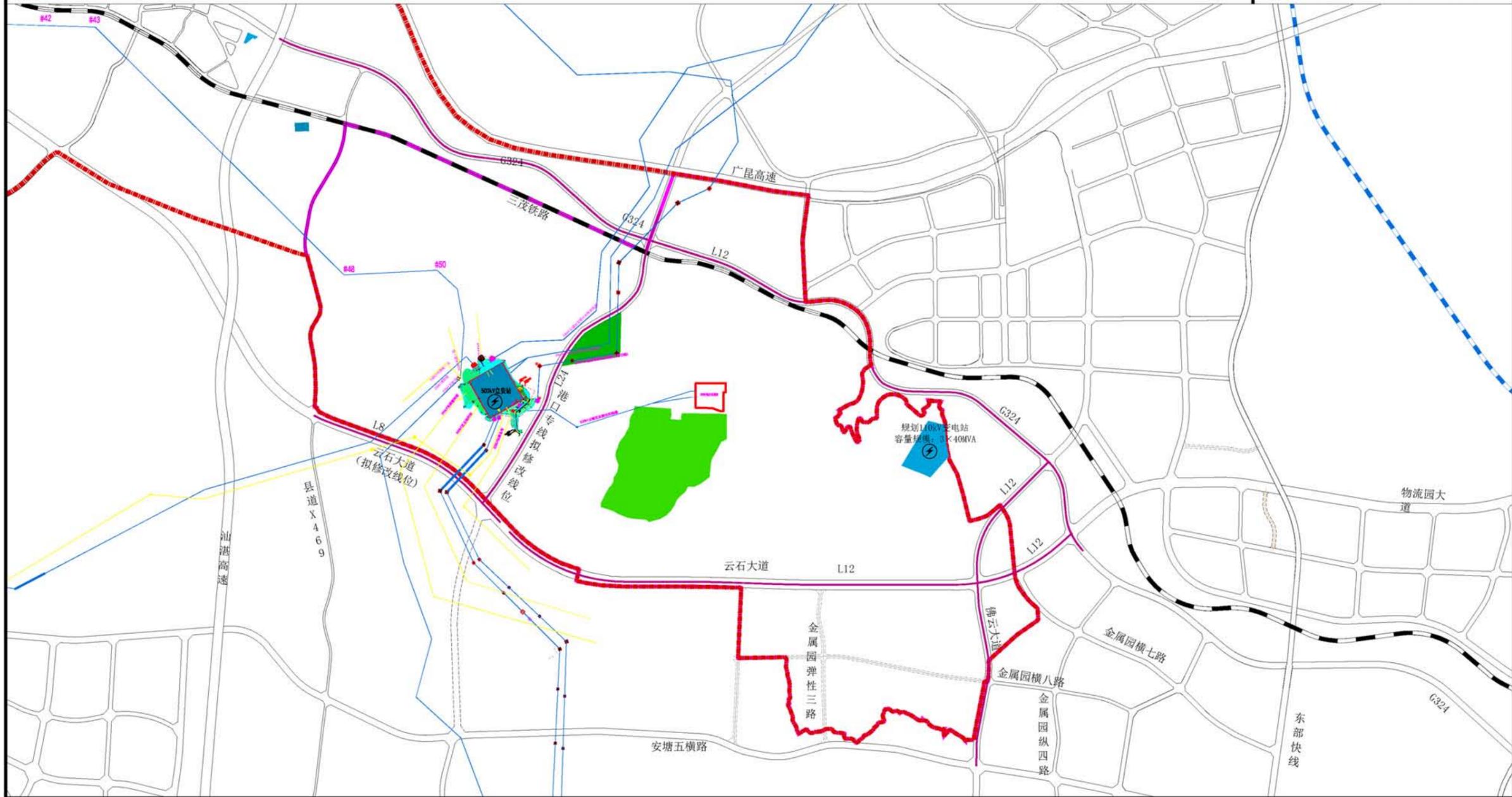
图例

- | | | | |
|---|--------|---|--------|
|  | 规划燃气管线 |  | 修改单元界线 |
|  | 规划管径 |  | 规划范围界线 |
|  | 规划路网 | | |



《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

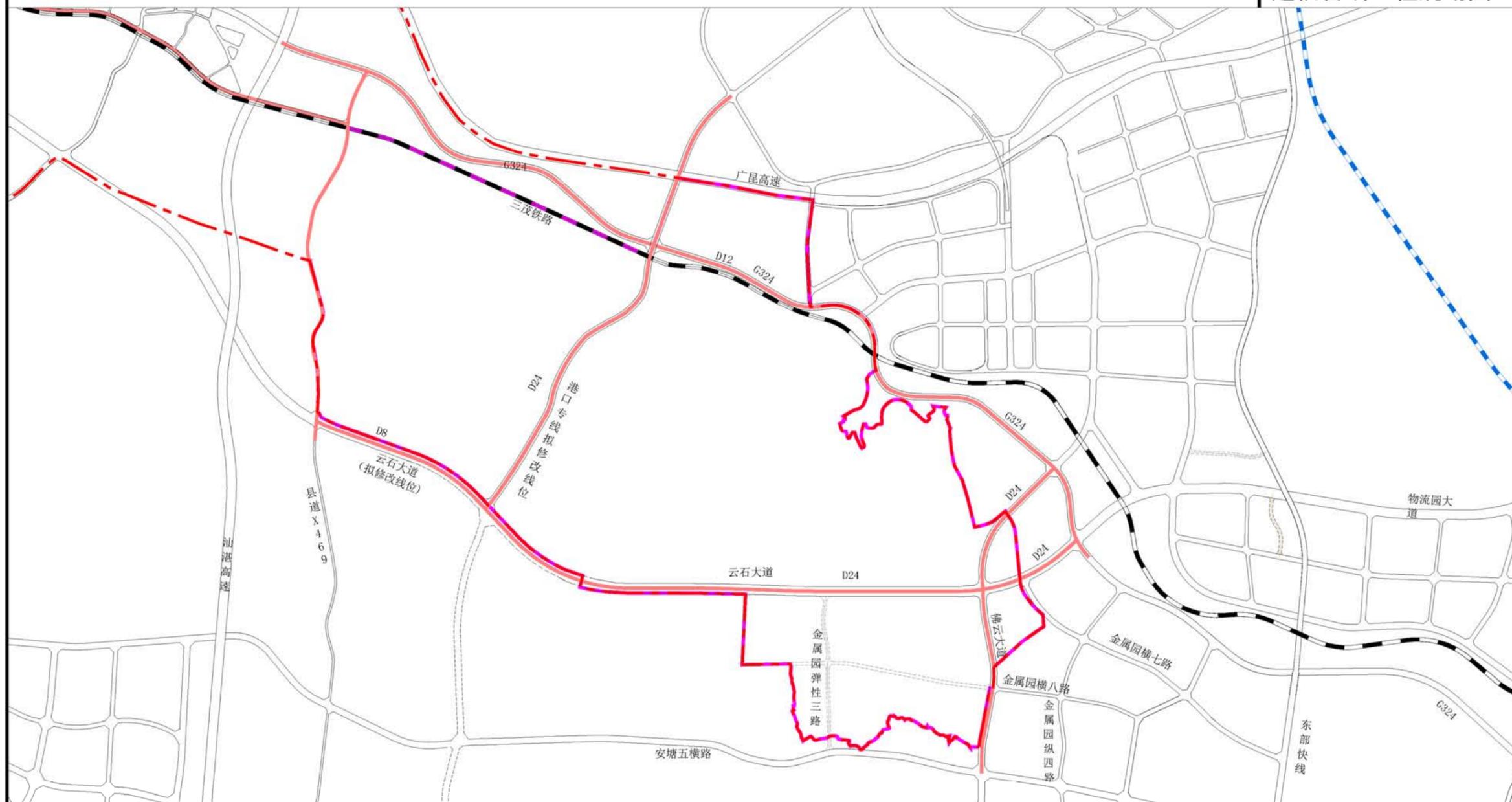
修改后
电力管线工程规划图



| | | | | |
|----|--------|-----------|--------|------|
| 图例 | 规划电力管线 | 现状高压电力线 | 修改单元界线 | 农林用地 |
| | 规划管孔数 | 远期备用高压电力线 | 规划范围界线 | |
| | 规划路网 | 供应设施用地 | 防护绿地 | |

《<云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划>SLYGN-05、SLYGN-06管理单元修改》

修改后
通信管线工程规划图



图例

- | | | | |
|---|--------|---|--------|
|  | 规划通信管线 |  | 修改单元界线 |
|  | 规划管孔数 |  | 规划范围界线 |
|  | 规划路网 | | |

