**云浮国际石材产业城主园控制性详细规划**

 一、制定背景

云浮国际石材产业园主园项目位于云城区安塘街下属都涝、安塘、布贯、塱头、都栗村五个行政村交界处。目前，项目已有大部分区域已纳入城镇开发边界（城镇集中建设区）范围，面积223.83公顷，约占项目面积的77.72%，但目前控规未覆盖。根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》第二十条有关规定，经市政府同意，市自然资源局会同云城区自然资源局组织开展了《云浮国际石材产业城主园控制性详细规划》（以下简称《石材城控规》）编制工作，广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司与云浮市国土空间技术服务中心为规划编制单位。本规划已于2024年3月27日经市人民政府印发实施，旨在谋划云浮国际石材产业城主园的用地布局及用地控制指标，为云浮国际石材产业城主园的用地出让及相关项目建设提供规划支撑。

 二、规划范围

本次规划范围面积288.01公顷，西至都涝村至云龙村乡道，南至G324改线，东至汕湛高速，北至云龙村。

 三、规划主要内容

为以石材产业加工及销售作为主导产业，整体布局以工业用地为主，规划区内配套设施主要采取“片区级——园区级”统筹规划，规划配套便民超市、园区卫生服务中心、运动健身设施、幼儿园、公共厕所、社区服务中心等生活性配套设施及园区服务中心、智慧数据中心、国际博览中心、110KV变电站等生产性设施。主要内容包括用地布局、用地指标、市政专项等。

 （一）用地布局

规划按照突出产业产业、配置必要市政设施及公服设施、满足生产生活需求的原则，内部布局工业用地为162.49公顷，包括新型工业用地兼容科研用地（M0/A35）18.92公顷，一类工业用地兼容商业用地（M1/B）13.69公顷，二类工业用地兼容一类工业用地（M2/M1）129.88公顷。商住用地，6.81公顷。商业服务业设施用地，20.26公顷。公共配套设施用地，98.45公顷，主要包括城市道路用地、交通场站用地、社会停车场用地、绿地与广场用地。

 （二）用地指标

1.商住用地（RB）：容积率≤3、建筑密度≤35%、绿地率≥35%、建筑高度≤60m；

2.商业服务业设施用地兼容公共管理与公共服务用地(B/A)：容积率≤3.5或3.0、建筑密度≤40%、绿地率≥35%、建筑高度≤80或60m；

3.工业用地(M2/M1)：容积率≥1.0、建筑系数≥40%、绿地率≤20%、建筑高度不做控制、新型工业用地（M0/A35）及一类工业用地兼容。

4.商业用地（M1/B）：容积率≥2.0、建筑密度≥30%、绿地率≥35%、建筑高度不做控制；

5.交通枢纽用地兼容二类工业用地及二类物流仓储用地（S3/W2/M2）：容积率≥1.0、建筑密度≥40%、绿地率≤20%、建筑高度不做控制。

6.建筑退让控制：依据规划区内道路红线的宽度，根据《云浮市城市规划技术管理规定》中要求，园区主干道退让10米，园区次干道退让8米，其他道路退让5米。退让各类绿地的距离不少于5m。

7.建筑间距控制：建筑间距综合考虑日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等要求，并结合建设用地的实际情况而确定。

 （三）市政专项

市政设施根据《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》，按照相关规范标准进行规划，其中市政专项的核心重点为综合交通、竖向标高、给水、污水、电力规划。

1.综合交通规划

规划谋划外界的交通组织，并预留远期对外通道。规划衔接云新快线及疏港铁路。内部采用棋盘式路网布局，外环与中部布设园区主干道为核心骨架，形成高效的交通体系。

2.竖向标高

规划区内现状地形起伏较大，最大高差达85m以上，地势呈南高北低，本次规划重点衔接关键节点标高（北部衔接汕湛高速桥下标高、南侧衔接国道G324改线标高）的基础上，内部采用台地式布局，保障项目的落地；二是在满足规范要求前提下，以修建性详细规划实施深度梳理分析，研究得出场地的竖向标高，尽可能实现场地内部土方平衡。

3.给水、污水、电力规划

基础设施主要从给水、污水、供电等方面考虑，结合周边金属智造园及安塘石材产业基地综合统筹规划。

给水：采用西江第二水厂作为供给水源，园区内规划一处给水加压泵站，满足园区供水需求。

污水：沿国道G324改线布有一个区域型污水处理设施（古宠污水处理厂），满足金属智造园西南侧与石材园污水处理需求。

供电：从硫都站引入双回110kV架空线，在园区内规划一处110KV变电站。

 四、实施《石材城控规》的意义

《石材城控规》经批准实施后，将作为云浮国际石材产业城主园的法定规划管理依据。通过《石材城控规》的引导与管控，可更好推动石材产业高质量集约发展，科学规划石材企业开发布局，加快石材产业城主园的项目建设，锚定“园区化、数字化、品牌化、集群化、绿色化”发展方向，建设国家级智慧石材产业园、云浮-RCEP国际石材产业城。着力打造以石材加工为主，产业功能完善、用地布局紧凑、交通组织高效、经济效益突出、融入地域文化特色的全国石材绿色低碳智慧发展基地、石材工业互联新动能示范区。为加快土地出让，指导石材产业城主园的配套设施、道路交通、市政工程等方面建设实施提供科学依据和蓝图。