

《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）》

## 目 录

一、项目概况 .....	1
1.1 项目背景 .....	1
1.2 项目位置 .....	1
1.3 调整范围 .....	2
1.4 调整原因 .....	5
二、原控规及调整地块现状分析 .....	7
2.1 《思劳腰古南片控规》分析 .....	7
2.2 调整地块现状分析 .....	9
三、调整内容 .....	12
3.1 用地调整 .....	12
3.2 道路调整 .....	16
3.3 控规范围边界调整 .....	17
四、调整必要性及依据 .....	19
4.1 调整必要性分析 .....	19
4.2 调整依据 .....	24
五、调整原则 .....	26
5.1 合法性原则 .....	26
5.2 维护公共利益原则 .....	26
5.3 多规合一、生态优先原则 .....	26
六、相关规划衔接分析 .....	27
6.1 与《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》的衔接 .....	27
6.2 与《云浮市土地利用总体规划（2006-2020年）》的衔接 .....	28
6.3 与《腰古一期控规》衔接 .....	28
6.4 与《广东金属智造科技产业园市政专项规划》衔接 .....	30
七、可行性分析 .....	33
7.1 新增建设用地已落实建设用地规模 .....	33

7.2 符合国土空间规划“三线”相关管理规定 .....	34
7.3 符合城市“四线”相关管理规定 .....	35
7.4 各调整地块经济指标具备合理性 .....	35
7.5 对道路调整的可行性分析 .....	38
7.6 对公共服务设施调整的可行性分析 .....	39
7.7 市政基础设施调整可满足片区需求 .....	40
7.8 可行性小结 .....	45
7.9 修改建议 .....	46
<b>八、总结 .....</b>	<b>47</b>
<b>九、附图及附表 .....</b>	<b>48</b>
附图一：修改前土地利用规划图 .....	48
附图二：修改后土地利用规划图 .....	49
附表一：调整前后用地对比表 .....	50
附表二：调整前后用地汇总表 .....	63

## 一、项目概况

### 1.1 项目背景

在国内石材产业竞争日益激烈的背景下，如何扭转石材产业“单打独斗”的局面，从而走向集群式发展，已成为以石材加工为主要产业的地区实现持续发展的重要课题。为此，云浮市出台《云浮市中心城区石材企业搬迁实施方案》，计划分期分批把中心城区的石材企业转移到安塘石材转移基地，实现集聚经营和集聚发展。

《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《思劳腰古南片控规》）在编制过程中，结合当时社会发展条件给出了最优规划方案。但随着近年来云城区的快速发展，现行规划已不能满足当前开发建设需要，特别是一系列亟需落地的重点项目。其中广东南方东海钢铁有限公司精品钢项目已被列入 2022 年广东省重点项目清单，以推动产业的集聚经营和集聚发展。综上，为着力盘活近期存量用地，保障广东东海钢铁项目落地、推动安塘石材基地发展以及解决留用地等问题，特开展《思劳腰古南片控规》的规划修改。为保证规划修改合法合规、科学可行，现根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城乡规划条例》等相关法律法规的有关规定，对《思劳腰古南片控规》的相关地块、道路及管控范围进行局部调整。

### 1.2 项目位置

本规划区位于云浮市中心城区的东南部，东侧为肇庆市，紧邻云城组团东片区和佛山（云浮）产业转移工业园腰古组团一期用地，国道 G324、汕湛高速、广昆高速和三茂铁路从片区中部穿过，交通便

捷，区位条件优越。

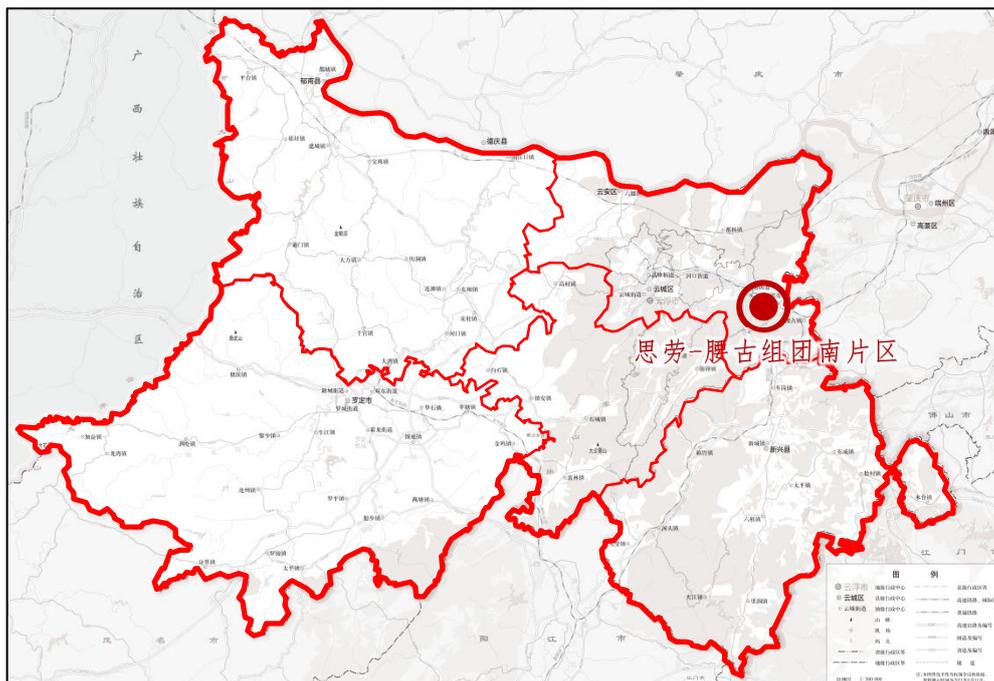


图 1-1 思劳-腰古南片区在云浮市的位置

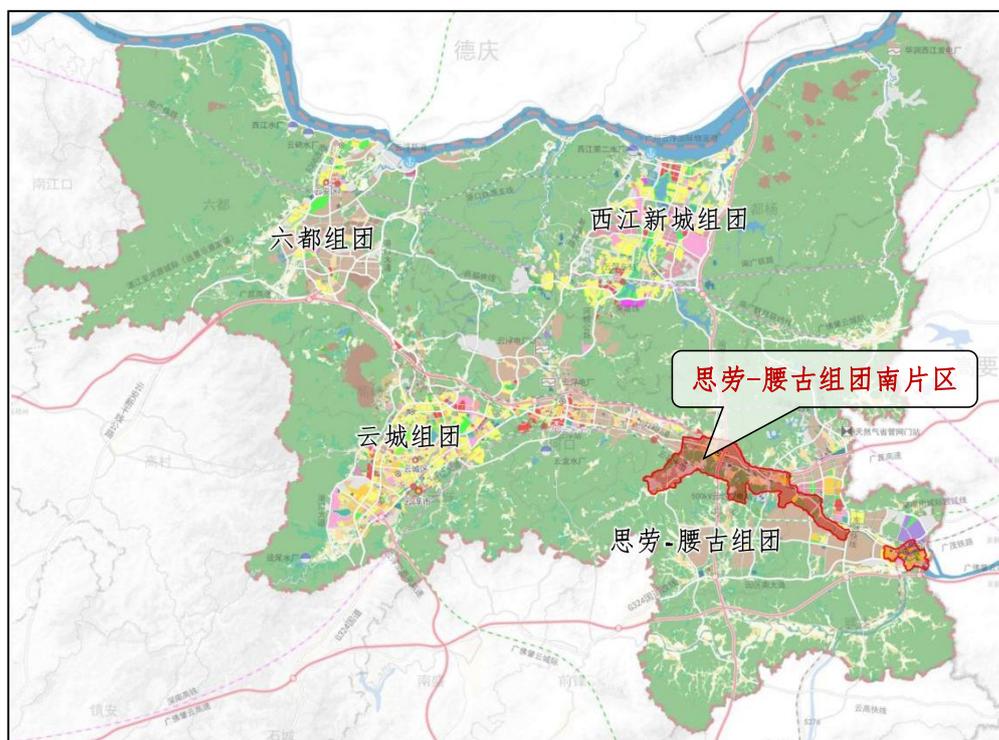


图 1-2 思劳-腰古南片区在云浮市中心城区的位置

### 1.3 调整范围

本次涉及调整范围总面积约 818.74 公顷，修改的地块分别位于云石大道两侧、县道 X824 西侧、安塘五横路北侧、汕湛高速东侧、

省道 S276 两侧和国道 G324 南侧。主要涉及二类居住用地（R2）、二类工业用地（M2）、三类工业用地（M3）、商住用地（RB）、防护绿地（G2）、供电用地（U12）、排水用地（U21）、农林用地（E2）和发展备用地等用地。（详见图 1-3）

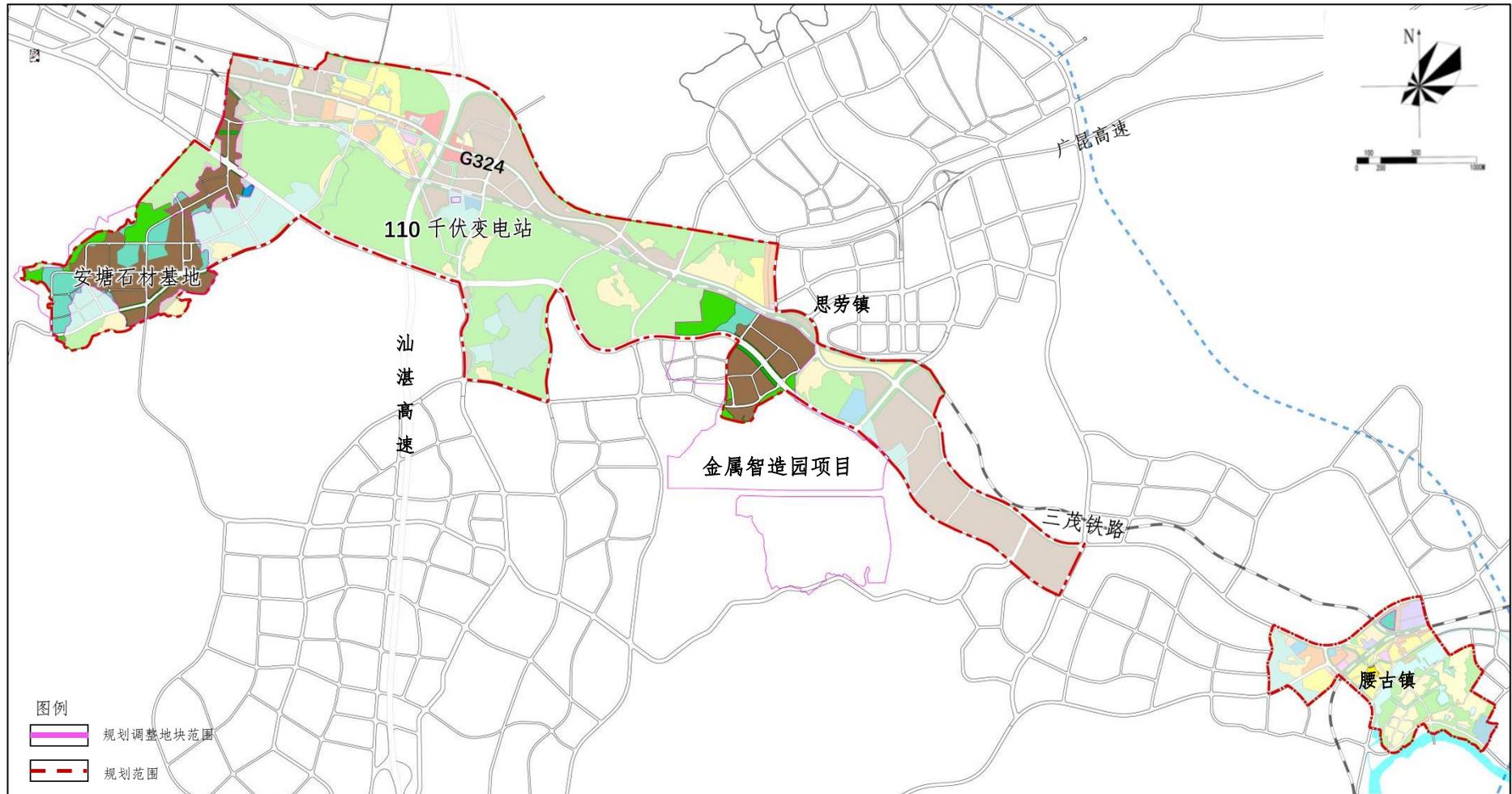


图 1-3 涉及调整用地在《思劳腰古南片控规》的位置图

## 1.4 调整原因

（1）响应云浮市出台的《云浮市中心城区石材企业搬迁实施方案》，保障安塘石材转移基地四期用地需求，实现石材产业的集聚发展。

（2）保障广东金属智造产业园重点项目用地及留用地的用地需求，推动省重点项目建设。

（3）加强片区建设，完善片区道路交通组织。

（4）优化片区用地布局，落实民生基础设施项目，完善中心城区公共服务配套，改善城市面貌，提升城市形象。

根据《广东省城市控制性详细规划管理条例》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：

（一）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；

（二）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；

（三）在实施城市建设中发现控制性详细规划有明显缺陷的；

（四）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。以及《广东省城乡规划条例》第二十五条的相关规定：

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。

根据以上所述，须对现行控规进行局部调整，并对现行控规修改编制修改必要性论证报告，经市政府同意后，方可编制修改方案；修改后的控制性详细规划按程序报送规划委员会和市政府审批通过后，建设单位再行申请办理相关规划许可手续。

## 二、原控规及调整地块现状分析

### 2.1 《思劳腰古南片控规》分析

#### （1）片区发展功能定位

1. 安塘版块：以绿色石材（建材）加工、商贸为特色的产业小镇。

2. 思劳版块：承接佛山（云浮）产业转移园南园及云表版块（佛山“南园”腰古启动区）核心区产业外溢，发展新能源相关配套的产业园区。

3. 腰古版块：以“岭南理学体验”和水乡生态游憩为特色的文旅小镇。

#### （2）规划结构

形成“一廊三版块”的规划结构。

一廊：依托国道 G324 形成思劳-腰古产业经济发展带。串联各产业片区，并沿路汇聚产业配套服务设施。

安塘绿色建材产业版块：结合安塘街道汇聚以石材产业为代表的绿色建材产业和相关配套服务设施，构建安塘绿色建材产业版块。

思劳新能源配套产业版块：依托国道 G324 和规划云石大道在佛山（云浮）产业转移园南园南侧形成为佛山（云浮）产业转移园南园及云表区域（佛山“南园”腰古启动区）新能源汽车等相关产业上下游配套的产业版块。

腰古水乡文旅休闲版块（以下简称腰古版块）：结合水东村和新兴江，将腰古镇打造成为以水乡文旅体验为特色的休闲旅游版块。

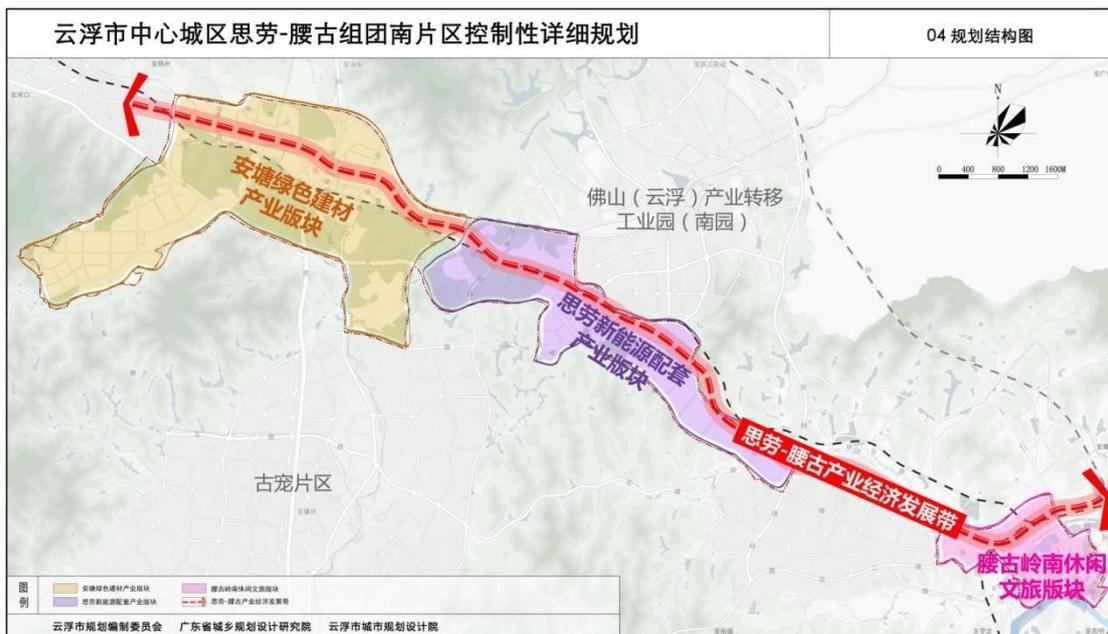


图 2-1 《思劳腰古南片控规》规划结构图

### (3) 本次调整地块

本次调整地块涉及原控规 SLYGN-01、SLYGN-02、SLYGN-03、SLYGN-04、SLYGN-05、SLYGN-06 和 SLYGN-08 七个管理单元，SLYGN-01、SLYGN-02、SLYGN-03 和 SLYGN-04 管理单元属于安塘绿色建材产业板块，SLYGN-05 和 SLYGN-06 管理单元属于思劳新能源配套产业板块，SLYGN-08 管理单元属于腰古岭南休闲文旅板块。

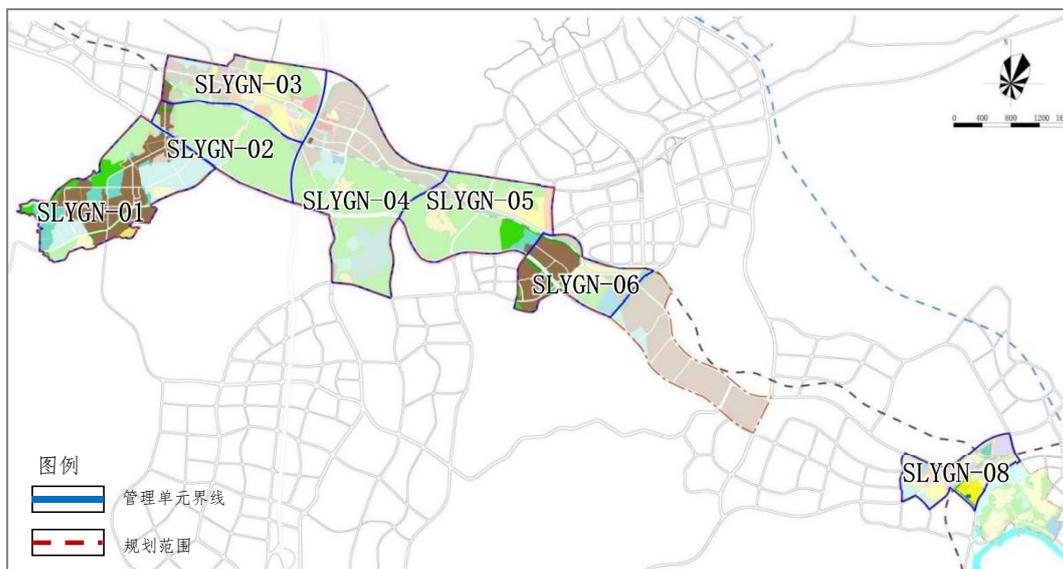


图 2-2 涉及调整的管理单元分布图

## 2.2 调整地块现状分析

### 2.2.1 现状情况

本次《思劳腰古南片控规》范围内涉及调整的用地包括农林用地、工业用地和闲置用地等，现状情况如下图所示：



图 2-3 安塘石材基地周边现状分析图

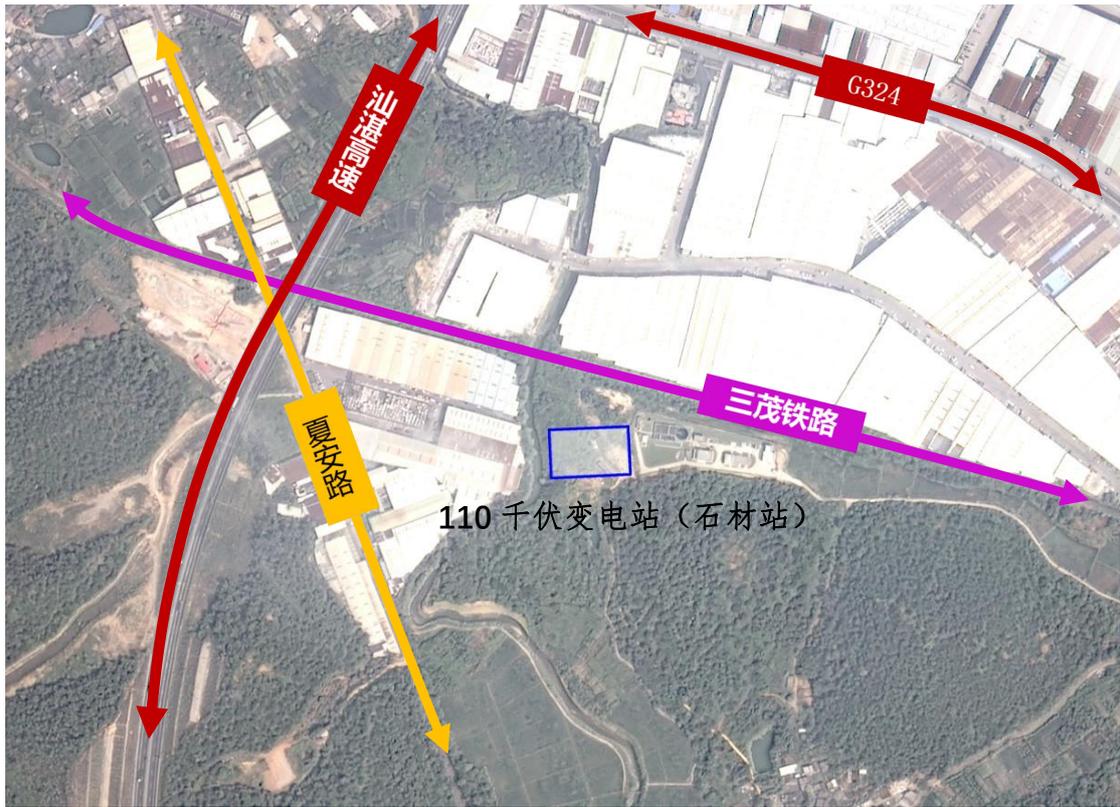


图 2-4 110KV 变电站（石材站）周边现状分析图



图 2-5 广东金属智造产业园项目及金属智造园留用地周边现状分析图



图 2-6 腰古镇五金街留用地周边现状分析图



图 2-7 腰古镇已收储地块周边现状分析图

### 2.2.2 现状小结

本次涉及调整的地块均位于云城区中心城区范围内，地块周边交通条件较好，根据片区发展定位和重点项目的用地需求，需从片区层面进行整体规划，合理增加建设用地，优化用地布局，提升土地利用效率，进一步推动片区产业发展，提升中心城区首位度。

### 三、调整内容

#### 3.1 用地调整

##### (1) 落实安塘石材基地的用地需求

将《思劳腰古南片控规》中石材基地四期用地范围内且已划入最新城镇开发边界内的发展备用地、农林用地（E2）等调整为二类工业用地（M2），将原规划范围外已划入城镇开发边界的部分用地纳入本次规划范围，用地性质为工业用地（M2）和防护绿地（G2）；落实一处污水处理厂，用地性质为排水用地（U21），面积为 5203.35 m<sup>2</sup>，解决园区内部污水处理问题，地块修改前后控制指标表详见附件一。

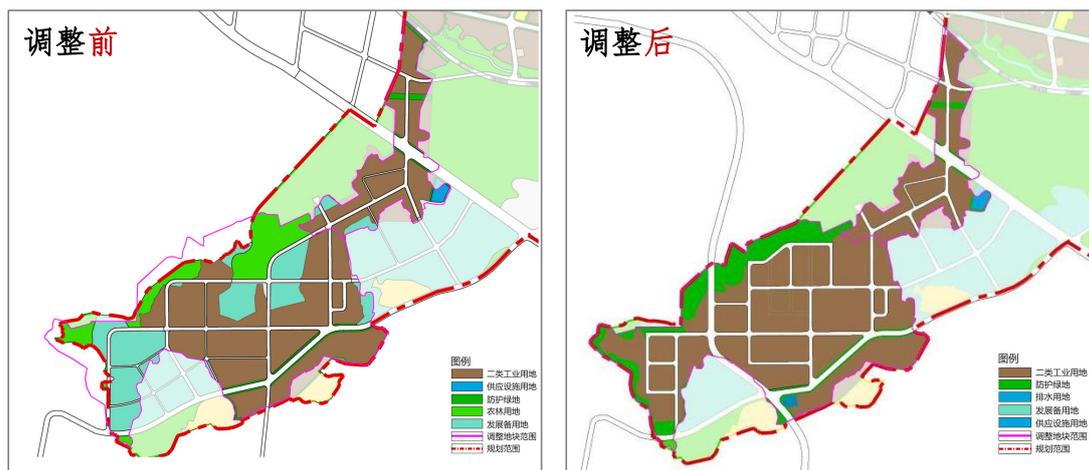


图 3-1 调整前（左）后（右）对比图

##### (2) 落实 110 千伏变电站用地

将汕湛高速东侧、铁路南侧地块编码为 SLYGN-04-47 地块的用地性质，由发展备用地调整为供电用地（U12），落实 110 千伏石材输变电工程变电站用地。调整后地块编码为 SLYGN-04-47（1），面积为 4611.07 m<sup>2</sup>。



图 3-2 调整前（左）后（右）对比图

表 3-1 地块修改前后控制指标表

	用地编码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积 率	建筑密 度(%)	绿地 率(%)	建筑限 高(m)
调 整 前	SLYGN-04-47	发展备用地	93935.49	---	---	---	---
调 整 后	SLYGN-04-47	发展备用地	89324.42	---	---	---	---
	SLYGN-04-47(1)	供电用地	4611.07	---	---	---	---

### (3) 保障广东金属智造产业园重点项目及南侧留用地的用地需求

将广东金属智造产业园范围内已划入最新城镇开发边界的发展备用地、农林用地（E2）、防护绿地（G2）及原规划范围外部分用地调整为三类工业用地（M3），面积共 248.76 公顷；将云石大道南侧已划入城镇开发边界地块的用地性质确定为三类工业用地（M3），面积共 105.24 公顷，用于安排广东金属智造科技产业园的征地留用地；此外，为衔接《云浮市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，在南方东海钢铁项目西侧落实 500 千伏云城站（SLYGN-05-32, 供电用地，面积 7.26 公顷）及一宗已收储用地（SLYGN-05-33, 留白用地，面积

约 59.71 公顷），地块修改前后控制指标表详见附件一。

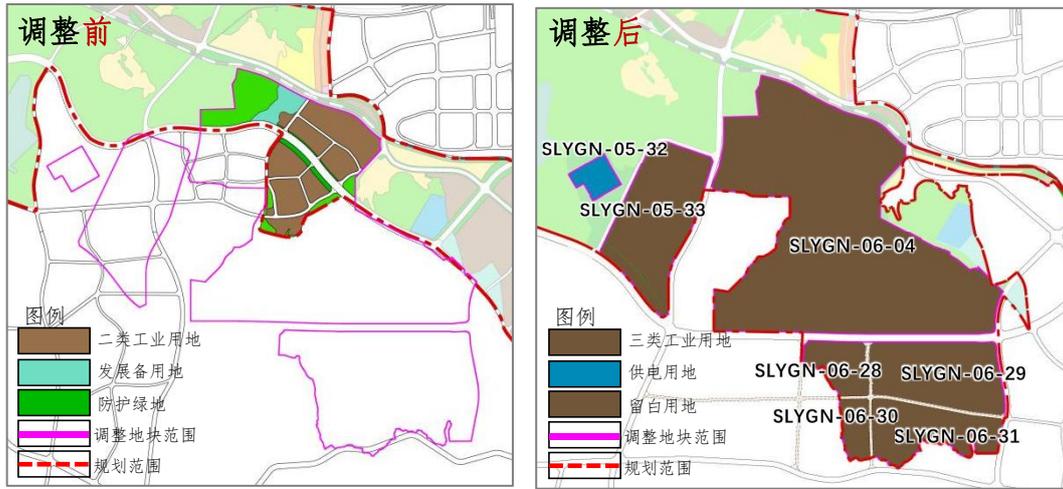


图 3-3 调整前（左）后（右）对比图

#### （4）解决腰古镇五金街留用地历史问题

将腰古镇五金街留用地 SLYGN-08-37 地块的用地性质由发展备用地调整为商住用地（RB），面积为 19125.94 m<sup>2</sup>，并确定规划管控指标：容积率≤3.0、建筑密度≤40%、绿地率≥25%、建筑限高 45m。



图 3-4 调整前（左）后（右）对比图

表 3-2 地块修改前后控制指标表

	用地编码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
调整前	SLYGN-08-37	发展备用地	19125.94	——	——	——	——
调整后	SLYGN-08-37	商住用地	19125.94	3.0	40	25	45

(5) 解决腰古镇已收储用地的出让问题

将腰古镇已收储土地的用地性质由二类居住用地 (R2) 及防护绿地 (G2) 调整为商住用地 (RB)，地块编码为 SLYGN-08-59，面积约 0.82 公顷，并适当提高定规划管控指标：容积率 ≤ 3.0、建筑密度 ≤ 50%、绿地率 ≥ 25%、建筑限高 45m。



图 3-5 调整前（左）后（右）对比图

表 3-3 地块修改前后控制指标表

	用地编码	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
调整前	SLYGN-08-61	防护绿地	516.66	——	——	——	——
	SLYGN-08-59	二类居住用地	7775.68	2.0	35	25	40

	SLYGN-08-60	二类居住用地	7728.60	2.0	35	25	40
调整后	SLYGN-08-60	二类居住用地	7866.12	2.0	35	25	40
	SLYGN-08-59	商住用地	8154.82	3.0	50	25	45

### 3.2 道路调整

#### (1) 衔接规划路网

根据《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》及《广东金属智造科技产业园市政专项规划》的道路规划，对《思劳腰古南片控规》中的路网进行调整优化，完善片区路网交通组织。



图 3-6 调整前（左）后（右）对比图

#### (2) 根据安塘石材基地内现状已建路网优化完善规划路网

根据安塘石材基地内现状已建道路，结合石材基地罗茆四期项目用地需求，优化石材基地内的规划路网，提高土地利用价值。

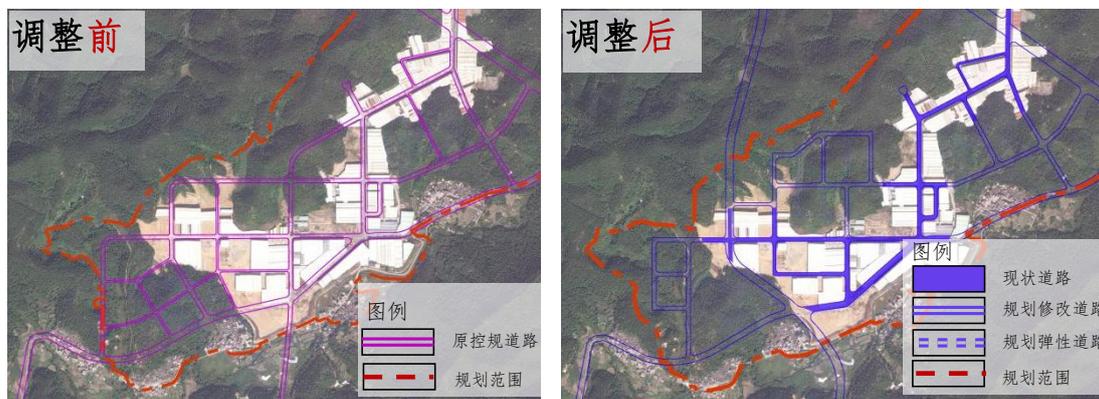


图 3-7 调整前（左）后（右）对比图

### 3.3 控规范围边界调整

#### (1) 与城镇开发边界衔接纳入控规管控

结合最新城镇开发边界与项目用地需求，将安塘石材基地西侧用地、广东金属制造产业园项目南侧与西侧部分用地纳入《思劳腰古南片控规》进行管控，以满足安塘石材基地与东海钢铁项目的用地需求。



图 3-8 《思劳腰古南片控规》规划范围与城镇开发边界衔接图

#### (2) 与《佛山（云浮）产业转移工业园腰古组团一期用地控制性详细规划》规划范围去重

《思劳腰古南片控规》于 2018 年批复，《佛山（云浮）产业转移工业园腰古组团一期用地控制性详细规划》（以下简称《腰古一期控规》）于 2020 年批复，两个片区控规管控范围存在重叠，本次规划修改将两个片区规划范围重合的部分从《思劳腰古南片控规》中剔除，重合部分按照《腰古一期控规》的用地规划进行管控。



图 3-9 “思劳-腰古组团南片区”与“腰古一期”规划范围去重示意图

## 四、调整必要性及依据

### 4.1 调整必要性分析

#### 4.1.1 落实安塘石材基地的用地需求

为满足安塘石材基地近期用地需求，响应云浮市《云浮市中心城区石材企业搬迁实施方案》。本次规划修改将位于城镇开发边界范围内的用地纳入控规进行管控，并与《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》路网进行衔接，加快石材基地的建设和石材产业的集群发展。

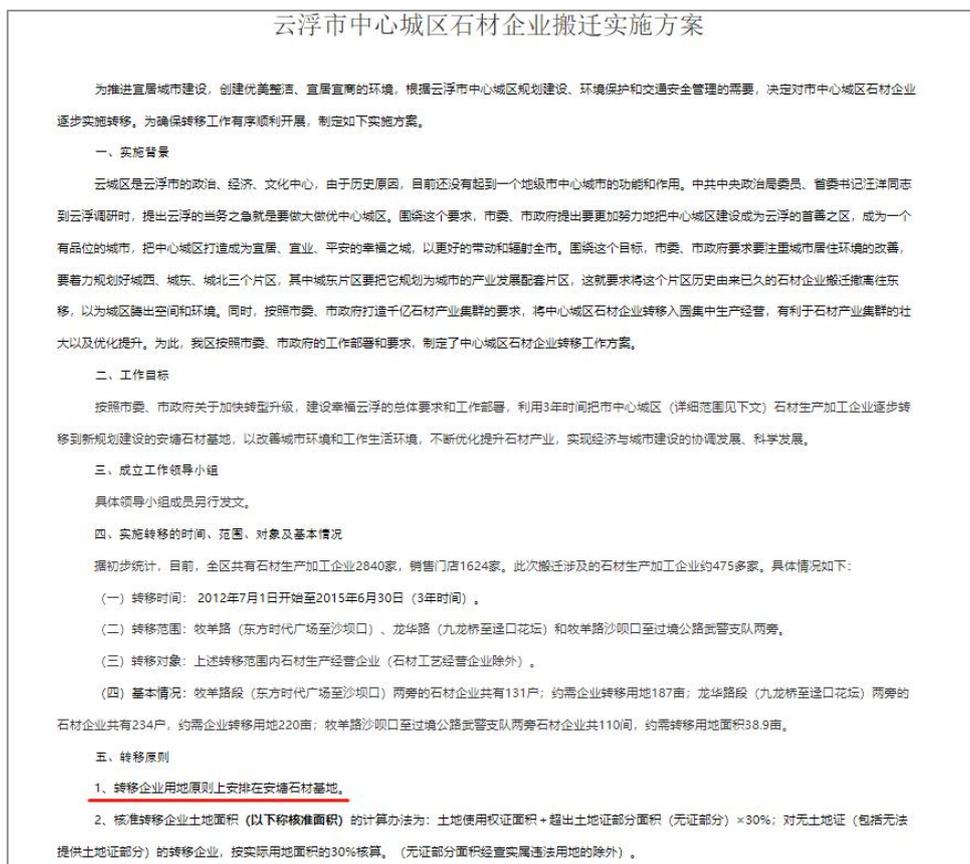


图 4-1 《云浮市中心城区石材企业搬迁实施方案》

本次调整主要为满足安塘石材基地四期项目的用地需求，目前安塘石材基地四期范围内已基本实现三通一平，并根据现状道路及《云浮市国土空间总体规划》路网，结合石材基地周边的地形地势，对石

材基地内的路网进行优化，此外，在安塘石材基地内新增排水用地与防护绿地，解决园区内部污水处理问题，保障园区安全生产的同时，减少对周边村庄居民生活的影响。

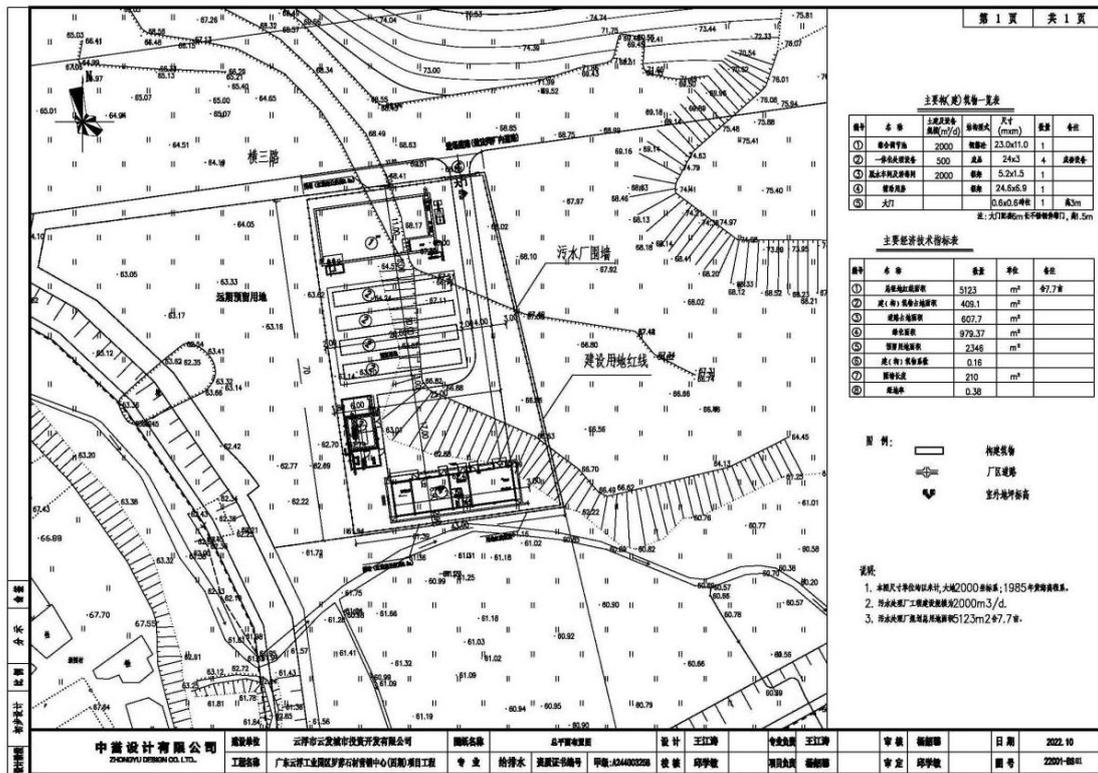


图 4-2 安塘石材基地四期范围内污水处理厂用地方案

#### 4.1.2 完善民生基础设施建设，提高片区供电能力。

云浮 110 千伏石材输变电工程已纳入广东省电网发展“十四五”规划，为满足云浮市云城区电力负荷增长的需要，加强片区 110 千伏、10 千伏电网结构，提高供电可靠性，该项目目前已完成选址与线路路径的设计并已通过云城区人民政府批复；此外，与《云浮市国土空间总体规划（2021-2035 年）》及《广东金属智造科技产业园市政专项规划》衔接，在金属智造园西侧落实 500 千伏云城站，进一步提高中心城区供电能力，用地性质为供电用地（U12），面积约 7.26 公顷；

本次规划落实的两个变电站将接入云城区电力工程管网，可以有效为片区提供电力输送，满足云城区日益增长的电力需求。



图 4-3 关于《关于云浮 110 千伏石材输变电工程变电站站址及线路路径方案》的批复

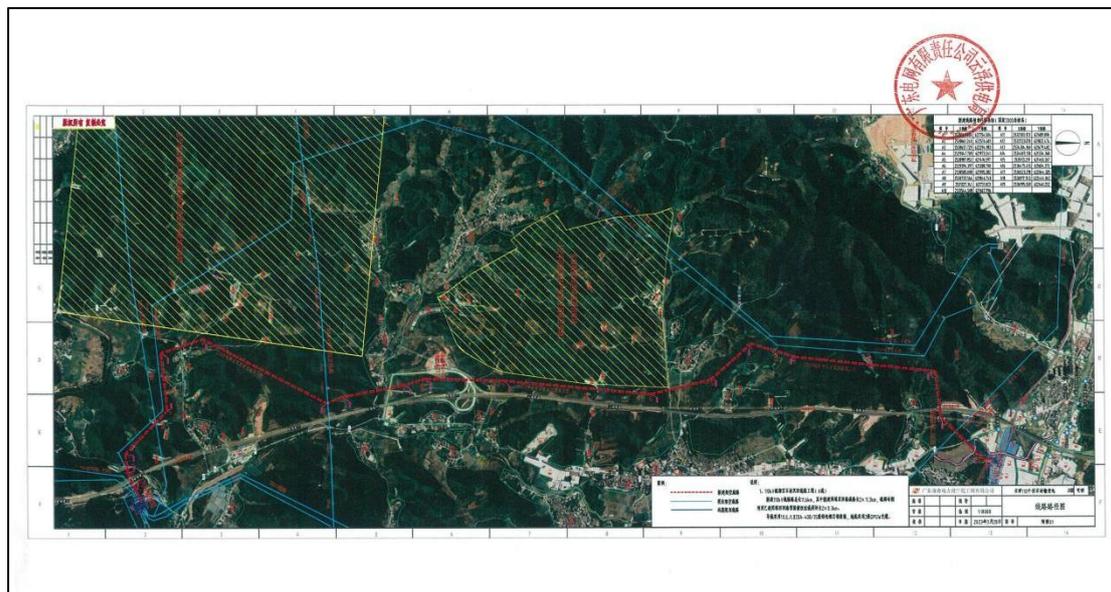


图 4-4 云浮 110 千伏石材输变电工程变电站线路路径方案



图 4-5 500 千伏云城站线路路径方案规划图

#### 4.1.3 解决广东金属制造产业园重点项目的用地需求

广东南方东海钢铁有限公司精品钢项目位于广东金属智造科技产业园内，已被列入 2022 年省级重点项目，项目主要分三期建设，建设时限为 2020-2024 年。东海钢铁项目二期三期主要为深加工产业链与精品金属制造，将有效促进片区的产业发展与经济提升。因项目用地范围大部分位于《思劳腰古南片控规》管控范围外，为满足东海钢铁项目的用地需求，加强用地管控效率，将项目红线范围内的用地纳入《思劳腰古南片控规》进行管控。

序号	项目名称	建设内容及规模	建设起止年限	总投资	到2021年底累计完成投资	2022年投资计划			项目单位	进度报送责任单位	备注
						小计	主要建设内容	新增生产能力			
23	广东科云诚新材料有限公司年产12万吨精细化工材料项目	建设精细化工材料生产线，年产量约12万吨，主要产品为增塑剂等塑料助剂	2021-2023	100000	5000	30000	土建		广东科云诚新材料有限公司	云安区发展改革局	
24	广东南方东海钢铁有限公司精品钢项目	分三期建设，一期建设400万吨精品钢热轧生产车间；二期建设延后深加工产业链400万吨（冷轧带钢）；三期建设320万吨精品钢炼钢	2020-2024	1800000	460000	200000	土建、设备安装		广东南方东海钢铁有限公司	云城区发展改革局	
25	广东金晟兰冶金科技有限公司优特钢项目	项目规模年产800万吨优特钢，建设原材料、炼钢、轧钢车间厂房、变电站、配套公辅设施、环保除尘及余热回收系统；主要设备：150吨超高功率电炉、LF精炼炉、R10十机十流连铸机、高速轧机等	2019-2023	1500000	740000	250000	主体建设及设备安装		广东金晟兰冶金科技有限公司	云城区发展改革局	

图 4-6 广东省 2022 年重点项目建设计划（涉及云浮项目）中海钢铁项目

#### 4.1.4 落实村民留用地，保障村民权益

##### （1）落实金属智造园留用地

金属智造产业园内云石大道南侧地块已划入城镇开发边界内，本次规划为解决金属智造园项目征地留用地，将其纳入本次规划范围进行管控，并明确该留用地的用地性质和用地指标。

##### （2）落实腰古镇五金街留用地，解决历史遗留问题

腰古镇五金街留用地土地权属为水东村委大塘村联队，已有土地规模，为解决历史遗留问题，保障村民权益，本次规划修改将落实该留用地用地性质及规划指标。

#### 4.1.5 解决政府已收储地块的用地出让问题

为提高居民人居环境质量，腰古镇计划引进商业综合体项目，以完善腰古镇商业服务配套，促进腰古镇经济发展。为完善项目用地手续、满足项目建设需求的同时，进一步加强地方规划管控效率，因

此本次规划修改将调整项目用地性质和相关管控指标；

将 500 千伏云城站东侧已划入城镇开发边界的用地纳入本次规划范围，该用地为政府收储用地，为最大化提高其土地利用效率，在用地管控方面预留一定弹性，规划按留白用地（主要以工业用地为导向）进行管控，进一步保障政府已收储土地的价值。

#### 4.1.6 与《腰古一期控规》规划范围去重，解决历史遗留问题。

《思劳腰古南片控规》于 2018 年批复，《腰古一期控规》于 2020 年批复，两个片区控规管控范围存在重叠，为解决历史问题，便于今后的规划管理，将从《思劳腰古南片控规》中剔除与《腰古一期控规》范围重合的部分，重合部分的用地按照《腰古一期控规》的规划内容进行管控。

## 4.2 调整依据

### 4.2.1 相关法律法规及规范标准

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- (3) 《城市规划编制办法》（2006）；
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137 - 2011）；
- (5) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）；
- (6) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）；
- (7) 《城市公共设施规划规范》（GB 50442-2008）；
- (8) 《广东省城乡规划条例》（2012）；
- (9) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005）；

- (10) 《广东省城市控制详性详细规划编制指引（试行）》（2005）；
- (11) 广东省自然资源厅《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》；
- (12) 《云浮市城市绿线管理办法》（2019）；
- (13) 《城市黄线管理办法》（2010）；
- (14) 《云浮市城市规划技术管理规定》（2018）；
- (15) 国家、省、市其他有关的法律、法规及规范性文件。

#### 4.2.2 相关规划、政策文件

- (1) 云浮市自然资源局《关于云浮市中心城区工业用地相关指标调整有关事宜的通知》；
- (2) 《云浮市土地利用总体规划（2006-2020）调整完整方案》；
- (3) 《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- (4) 《云浮市中心城区思劳-腰古组团南片区控制性详细规划》
- (5) 《佛山（云浮）产业转移工业园腰古组团一期用地控制性详细规划》；
- (6) 《广东金属智造科技产业园市政专项规划》；
- (7) 其他相关专项规划与政策文件。

## 五、调整原则

### 5.1 合法性原则

《思劳腰古南片控规》规划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》《云浮市城乡规划技术管理规定》等相关法律法规规定的合法性原则。

### 5.2 维护公共利益原则

《思劳腰古南片控规》规划修改在实事求是、尊重历史权属、合理调配、保障民生的基础上，应符合“绿线”管制要求，保障公共绿地规模不减少，保障公共服务设施规模不减少的前提下，对地块进行合理划分，为地块开发提供可靠指导的可行性原则。

### 5.3 多规合一、生态优先原则

《思劳腰古南片控规》调整在充分与相关规划衔接分析的基础上结合实际进行调整，确保了多规合一，且本次调整以不占基本农田、各级饮用水源保护区以及其他生态敏感区域为宗旨，落实了多规合一、生态优先的原则。

## 六、相关规划衔接分析

### 6.1 与《云浮市国土空间总体规划（2021-2035年）》的衔接

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。

本次拟调整的建设用地，主要位于安塘石材基地与东海钢铁项目内，符合云浮市国土空间总体规划对思劳-腰古组团的发展指引和功能定位要求，同时有助于云浮市中心城区的产业与经济提升。

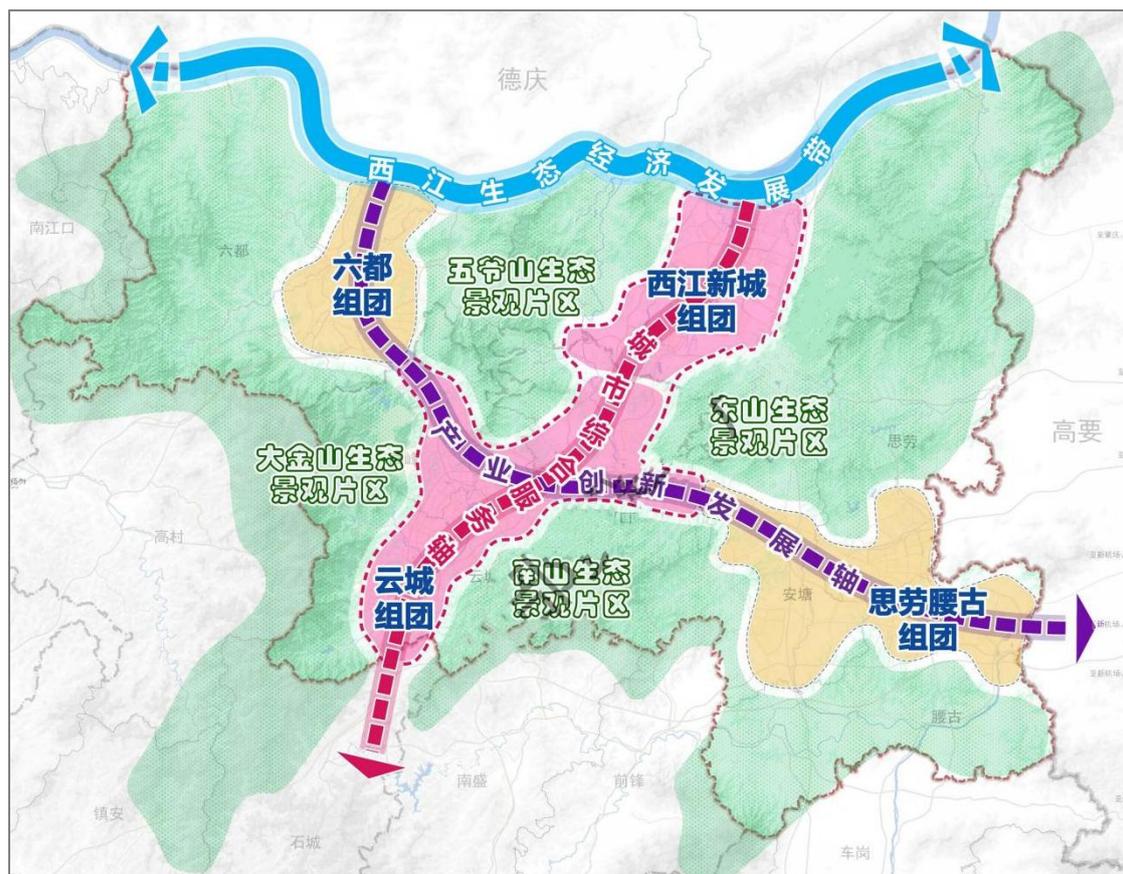


图 6-1 与《云浮市国土空间总体规划》中心城区空间格局规划衔接图

## 6.2 与《云浮市土地利用总体规划（2006-2020年）》的衔接

经与《云浮市土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称《土规》）衔接，本次《思劳腰古南片控规》调整的地块已基本落实建设用地规模，部分不符合土规的用地计划使用预留规模调整土规，保障片区重点项目的用地需求。

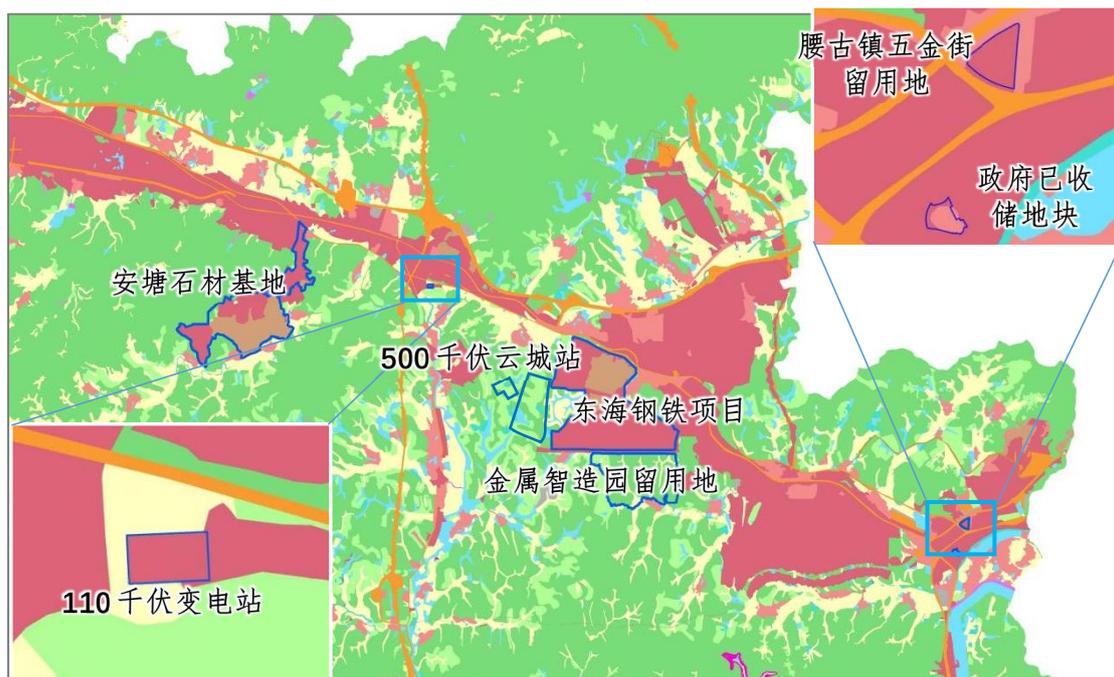


图 6-2 与《土规调整完善方案》衔接图

## 6.3 与《腰古一期控规》衔接

《腰古一期控规》于 2020 年由云浮市人民政府批复实施，规划通过发掘园区本身的发展、产业结构等特点，提出“两廊，三片”的总体布局：

1、两廊：依托 G324 形成思劳-腰古组团内部的产业经济发展廊，G324 改线段形成与云城组团的产业经济拓展廊，增强区内、外的产业融合，并形成沿路聚集服务设施。

2、三片：加强提升片区：针对已出让开发的区域，对现状产业

加强管理，引导传统产业结构转型升级，逐步提升；综合服务区：依托腰古镇区及 S276 沿线的商业服务设施配套，中心与产业区形成优势互补，综合提升。



图 6-4 与《腰古一期控规》规划结构衔接图

通过叠加分析，《腰古一期控规》与《思劳-腰古组团南片区控规》管控范围存在重叠，本次规划修改将两个片区规划范围重合的部分从《思劳腰古南片控规》中剔除，重合部分的用地按照《腰古一期控规》用地规划进行管控。

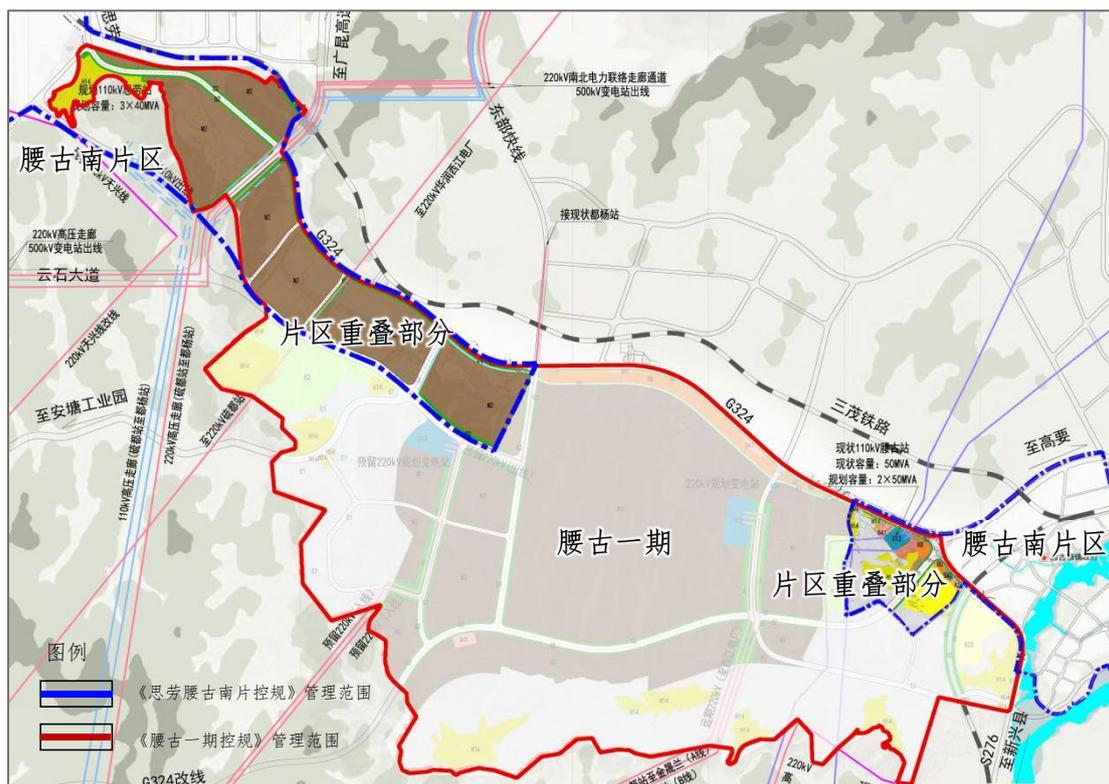


图 6-3 与《腰古一期控规》土地利用规划衔接图

本次调整去重部分在《腰古一期控规》中位于加强提升片区与综合服务区，主要为工业用地、居住用地和发展备用地，本次规划调整后解决两个片区规划范围重叠、规划内容冲突的历史遗留问题，便于行政管理部门对两个片区的用地管控。

#### 6.4 与《广东金属智造科技产业园市政专项规划》衔接

《广东金属智造科技产业园市政专项规划》提出“一主两副多组团”的城镇空间结构。

一主：在东部片区中心规划建设综合配套服务主中心。预留肇顺南城际西延线车站空间，建设高等级公共服务设施、生产服务设施和住房。

两副：依托腰古、安塘两个镇街中心的建设基础，打造东西两个综合配套服务次中心。对次中心进行资源整合和改造提升，新建必要

的生产生活服务设施，扩大服务配套的覆盖范围。

多组团：指将金属智造、氢能、新型建材、现代物流等产业在空间上划分为多个产业组团。组团由绿带分割，功能可根据实际发展需要进行调整，各组团内部建设产业服务中心，并可进一步细化为若干产业单元，用以集中发展各产业板块下的具体产业门类。



图 6-5 与《广东金属智造科技产业园市政专项规划》城镇空间结构衔接图

《广东金属智造科技产业园市政专项规划》对道路交通组织进行完善，并疏解腰古镇区交通，优化高速公路的衔接，构建“四横四纵”的金属园区干线路网。

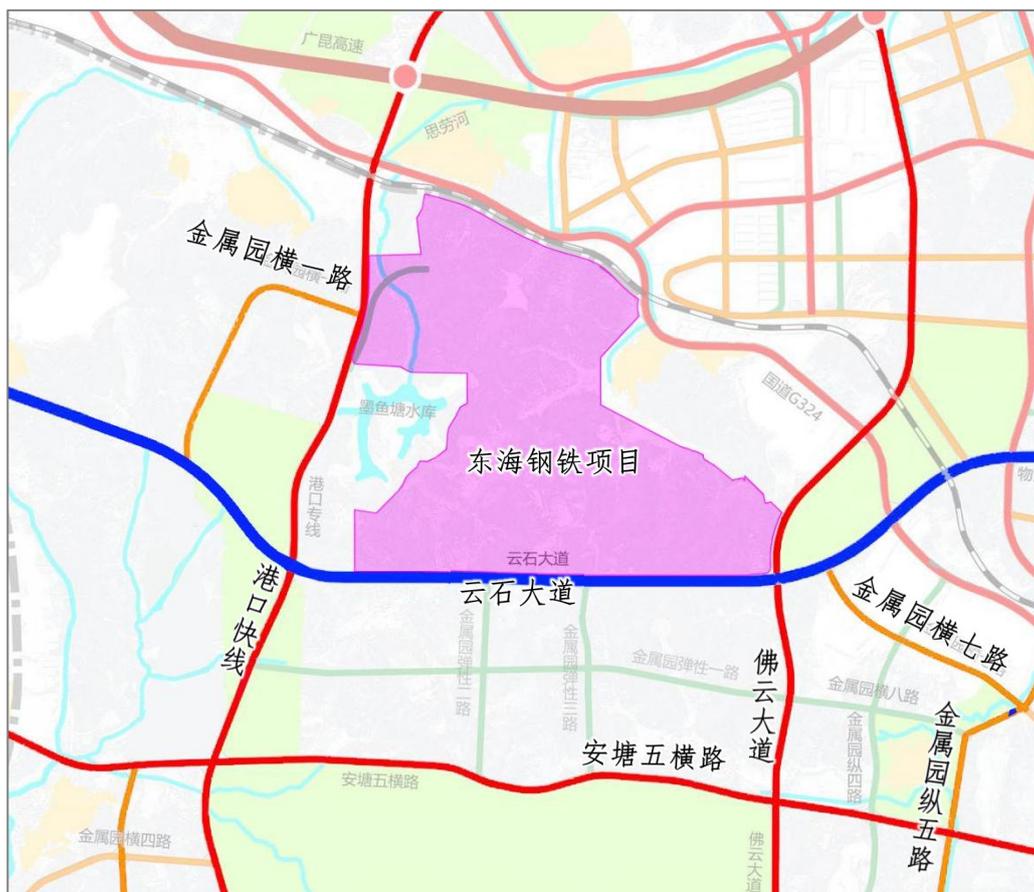


图 6-6 与《广东金属智造科技产业园市政专项规划》道路系统规划衔接图

综上，本次规划与《广东金属智造科技产业园市政专项规划》进行充分衔接，调整优化思劳腰古南片区的道路交通组织，保障重点项目及公用基础设施的建设实施，提高中心城区供电可靠性。此外，结合现状地形地势，合理优化片区部分道路，完善片区道路系统的同时，可提高道路工程设施的可行性。

## 七、可行性分析

### 7.1 新增建设用地基本已落实建设用地规模

经核对《土规》，本次规划修改用地在土规中基本已落实建设用地规模，部分不符合土规的用地计划使用预留规模调整土规，满足片区项目的用地规模。

将本次规划修改用地与《云浮市城市总体规划（2012-2020）》中心城区四区控制图进行叠加，本次规划修改未占用城市总体规划确定的禁止建设区。

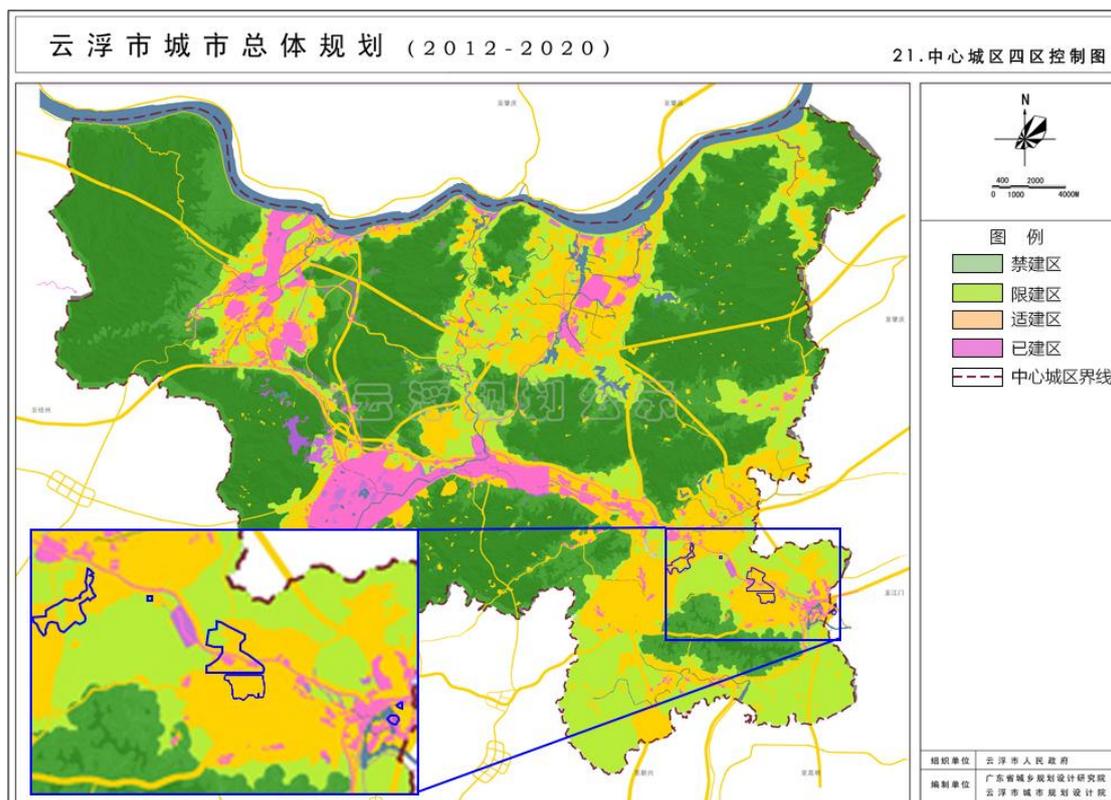


图 7-1 与中心城区四区控制图衔接

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。

## 7.2 符合国土空间规划“三线”相关管理规定

将本次规划修改用地与云浮市“三区三线”进行衔接，本次规划修改范围不涉及永久基本农田及生态保护红线。

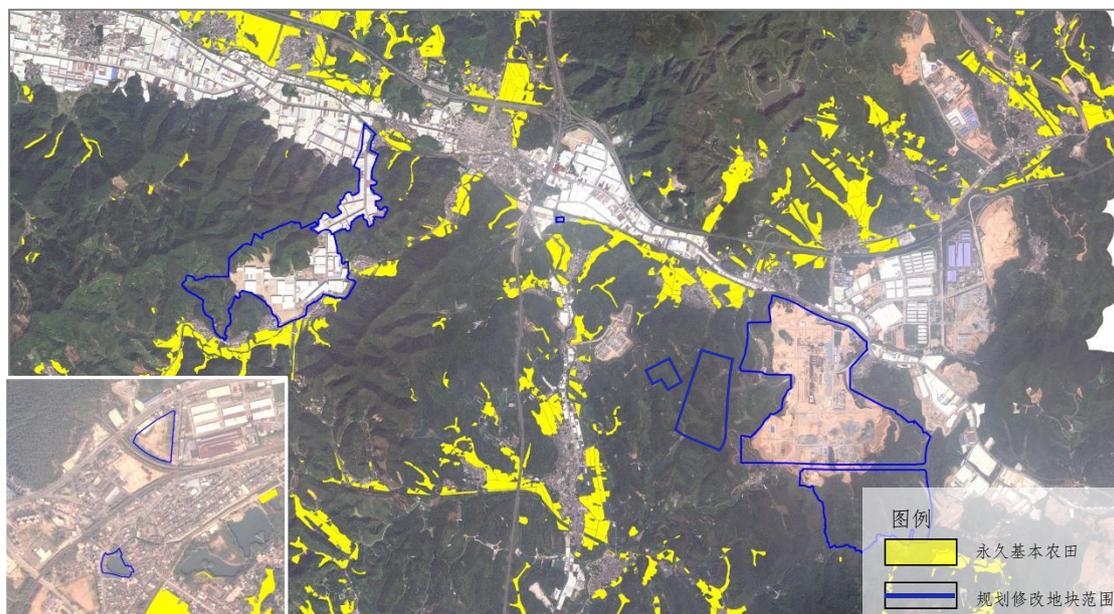


图 7-2 与云浮市永久基本农田衔接示意图

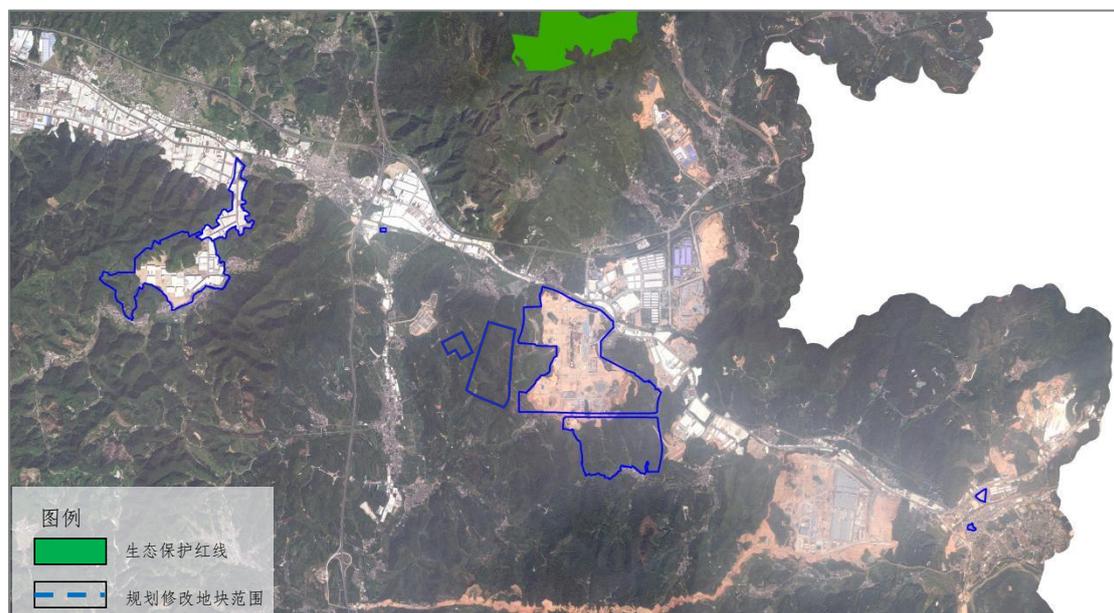


图 7-3 与云浮市生态保护红线衔接示意图

将本次规划修改用地与云浮市城镇开发边界进行叠加分析，本次规划除 110 千伏变电站用地（公用性基础设施）未纳入城镇开发边界外，其余调整用地已纳入城镇开发边界，符合相关管控要求及规划修

改要求。

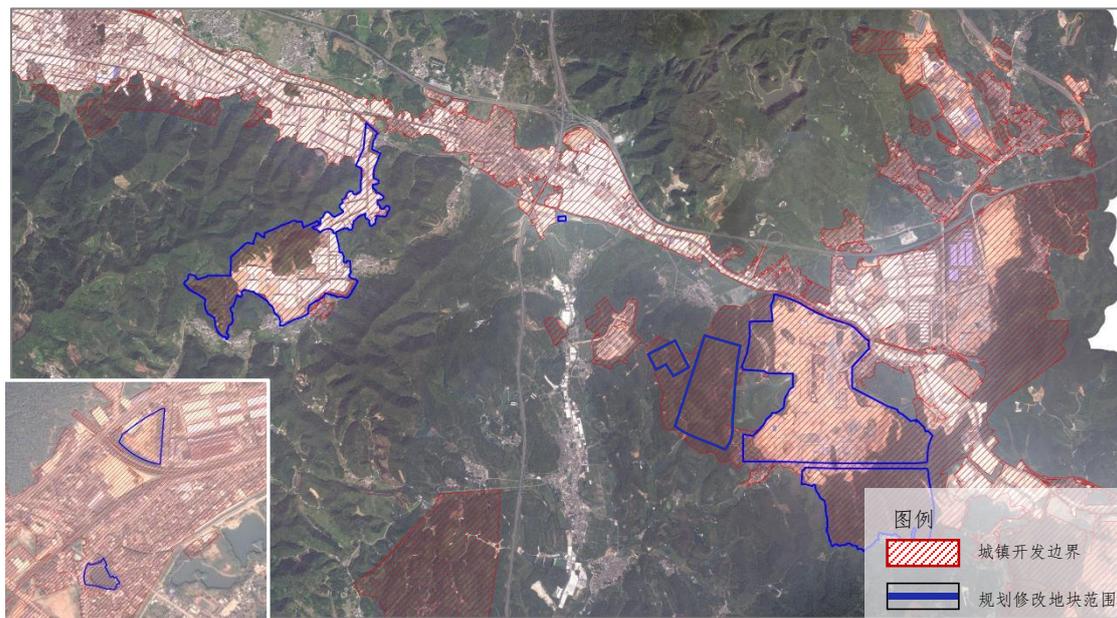


图 7-4 与云浮市城镇开发边界衔接示意图

综上所述，本次调整的用地符合国土空间规划“三线”的相关管理规定要求，具备可行性。

### 7.3 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）和绿线（城市绿地）的内容调整。

本次规划修改对涉及的公用设施用地（U）等城市市政基础设施用地，以“规模不减”、“就近调整”为原则，调整后供应设施用地（U1）规模不变，供电用地（U12）用地规模增加 7.72 公顷，环境设施用地（U2）用地规模增加 0.52 公顷。调整后各类城市市政基础设施用地均未减少，公用设施用地面积增加，可进一步加强中心城区供电服务能力，因此本次调整符合城市“四线”相关管理规定。

### 7.4 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，本次调整涉及部分商住用地、工业用地的经济指标，其余用地指标按照《云浮市城市规划技术管理规定》（以下简称《技术管理规定》）中各类用地的要求进行设定。

#### 7.4.1 新增商住用地指标调整可行性

根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），本次调整涉及新增的商住用地（RB）为 SLYGN-08-37 地块、SLYGN-08-59 地块，用地面积分别为 1.91 公顷和 0.82 公顷，属于居住街坊等级，其经济技术指标参考表 7-1 落实：

表 7-1 居住街坊用地与建筑控制指标

建筑气候区划	住宅建筑平均层数类别	住宅用地容积率	建筑密度最大值 (%)	绿地率最小值 (%)	住宅建筑高度控制最大值 (m)	人均住宅用地面积最大值 (m <sup>2</sup> /人)
III、IV、V	低层 (1 层-3 层)	1.0-1.2	43	25	18	36
	多层 I 类 (4 层-6 层)	1.3-1.6	32	30	27	27
	多层 II 类 (7 层-9 层)	1.7-2.1	30	30	36	20
	高层 I 类 (10 层-18 层)	2.2-2.8	22	35	54	16
	高层 II 类 (19 层-26 层)	2.9-3.1	22	35	80	12

另根据《云浮市城乡规划技术管理规定》中容积率的控制要求（表 7-2），考虑到商住用地建设弹性，为提高土地利用率，指导用地以多层至高层布置，参考现行控规同类性质用地，适当提高调整用地的控制指标，设置 SLYGN-08-37 地块的经济指标为：容积率 $\leq 3.0$ 、建筑密度 $\leq 40\%$ 、建筑高度 $\leq 45\text{m}$ 、绿地率 $\geq 25\%$ ；SLYGN-08-59 地块为

政府已收储用地，为保障政府收储土地价值，设置地块经济指标为：  
容积率 $\leq 3.0$ 、建筑密度 $\leq 50\%$ 、建筑高度 $\leq 45\text{m}$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

表 7-2 建筑密度和容积率控制指标表

用地类型	建筑分类	新区		旧区（建成区）	
		容积率（FAR）	建筑密度（D）	容积率（FAR）	建筑密度（D）
居住用地	低层	$1.0 \leq \text{FAR} \leq 1.5$	$\leq 40\%$	$1.0 \leq \text{FAR} \leq 1.5$	$\leq 50\%$
	多层	$\leq 1.8$	$\leq 30\%$	$\leq 2.0$	$\leq 35\%$
	中高层	$\leq 2.2$	$\leq 27\%$	$\leq 2.5$	$\leq 30\%$
	高层	$\leq 3.0$	$\leq 25\%$	$\leq 3.5$	$\leq 28\%$
商业服务业设施用地	低层	$\leq 1.5$	$\leq 50\%$	$\leq 1.8$	$\leq 60\%$
	多层	$\leq 2.8$	$\leq 45\%$	$\leq 3.0$	$\leq 50\%$
	高层	$\leq 4.0$	$\leq 40\%$	$\leq 4.5$	$\leq 45\%$
工业用地（不包括特殊工业项目）物流仓储用地		$1.0 \leq$	$30\% \leq \text{D} \leq 60\%$	$1.0 \leq$	$35\% \leq \text{D} \leq 60\%$
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。					

#### 7.4.2 工业用地指标调整可行性

根据《云浮市城乡规划技术管理规定》中对容积率、建筑密度和绿地率的要求（表 7-2、图 7-4），考虑涉及调整的工业用地较多，为促进工业用地的集约利用和优化配置，设置规划修改的工业用地指标为：容积率 $\geq 1.0$ 、建筑密度为 30%-60%、绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑高度不做控制。

### 3.3 绿地率控制指标

#### 3.3.1 各类用地绿地率控制指标：

- (1) 居住用地绿地率新区不应低于 30%，旧区改建不宜低于 25%。
- (2) 医院、疗养院等医疗卫生单位绿地率不得低于 40%。
- (3) 高等院校绿地率不得低于 40%；其他学校、机关团体等单位绿地率不得低于 35%。
- (4) 商业服务业设施用地的绿地率，总建筑面积在 20000 平方米以上，绿地率不应低于 35%；总建筑面积在 20000 平方米及以下，绿地率不应低于 30%。
- (5) 工业用地绿地率不得超过 20%。
- (6) 交通场站用地绿地率不应低于 20%。
- (7) 一、二类物流仓储用地绿地率不应低于 20%；三类物流仓储用地绿地率不应低于 40%。
- (8) 其他建设用地不应低于 25%。
- (9) 城市公园建设用地指标，应当符合国家行业标准，公园绿化用地面积应当占总用地面积的 70%以上，游览、休憩、服务性的建筑面积不得超过总用地面积的 5%。

#### 3.3.2 城市道路绿地率控制指标：

- (1) 主干路绿地率 $\geq 20\%$ 。
- (2) 次干路绿地率 $\geq 15\%$ 。
- (3) 两侧分车绿带绿化起防护隔离和美化街景的功能，以种植乔木为主，宜乔木、灌木、地被植物相结合，种植乔木的分车绿带宽度不宜小于 1.5 米；主干路上的分车绿带宽度不宜小于 2.5 米；行道树绿带宽度不宜小于 1.5 米。

图 7-4 《云浮市城乡规划技术管理规定》对工业用地绿地率指标的控制

## 7.5 对道路调整的可行性分析

本次规划修改，通过与《云浮市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和《广东金属智造科技产业园市政专项规划》等规划进行衔接，对《思劳腰古南片控规》的道路进行调整。部分规划道路根据现状已经修建或在建道路进行调整，避免道路因地形地势问题，导致实施难度过高或无法实施的情况，提高规划道路建设实施的可行性；部分规划道路根据重点项目进行优化，梳理片区整体道路架构，有利于保障片区重点项目的实施，更有利于片区道路交通组织和居民实际出行需求。

### 7.5.1 东海钢铁项目周边道路调整

本次规划修改，将《思劳腰古南片控规》中的路网与《广东金属智造科技产业园市政专项规划》路网进行衔接，主要调整部分均为东海钢铁项目周边道路，《思劳腰古南片控规》中道路对东海钢铁项目存在分割，根据东海钢铁项目的用地需求与片区整体道路交通组织来考虑，与《广东金属智造科技产业园市政专项规划》路网衔接，有利于东海钢铁项目的实施与发展，同时完善片区道路交通组织，提升居民出行效率。



图 7-5 道路调整前（左）后（右）对比图

### 7.5.2 安塘石材基地道路调整

本次规划将安塘石材基地内《思劳腰古南片控规》路网结合现状路网进行衔接与优化。根据安塘石材基地项目用地需求，结合现状地形地势条件，取消《思劳腰古南片控规》中安塘石材基地西侧部分道路。结合项目用地需求，增加部分支路，提高土地利用效率，可进一步加速中心城区石材产业的集聚发展。

### 7.6 对公共服务设施调整的可行性分析

本次规划修改后居住用地减少 0.77 公顷，商住用地增加 2.73 公

顷，按商住用地兼容 40%商业计算，调整后居住用地增加 1.64 公顷，合计居住用地增加 0.87 公顷。本次调整人口估算方法与《思劳腰古南片控规》保持一致，按人均居住用地 30m<sup>2</sup>计算，调整后增加人口规模约 0.03 万人。按照《云浮市城市规划技术管理规定》，增加的人口规模约为一个居住组团的规模，《思劳腰古南片控规》中公共服务设施规模是以片区规划人口在 3.2 万人，腰古板块 1.3 万人进行配建，本次规划调整增加后新增人口仅约 0.03 万人，对片区内公共服务设施的需求影响较小，原规划中的公共服务设施仍可满足本次规划调整后的服务需求，区域公共服务设施的服务能力不变。

## 7.7 市政基础设施调整可满足片区需求

### 7.7.1 承载人口分析

本次规划修改后居住用地与商住用地共计增加 1.96 公顷，人口增加约 0.03 万人。本次市政各项指标以人口规模 3.2 万人为基础，涉及与规划人口相关的指标预测时，均以此进行技术分析。

### 7.7.2 给水工程分析

#### 1、调整前用水量预测

《思劳腰古南片控规》给水工程用水量预测采用单位人口综合用水量指标法和不同性质用地用水量指标法对用水量进行综合预测并取高值确定，规划期末最高日总用水量为 6.10 万 m<sup>3</sup>/d。

#### 2、调整后用水量预测

根据原控规计算标准，取单位人口综合用水量指标 0.5 万 m<sup>3</sup>/(万人·d)，则调整后，按单位人口综合用水法预测增加 0.02 万 m<sup>3</sup>/d，

即规划期末最高日用水量 6.12 万 m<sup>3</sup>/d；

按不同性质用地用水量指标法预测最高日用水量增加约 4.25 万 m<sup>3</sup>/d(详见表 7-4),调整后预测期末最高日总用水量为 10.35 万 m<sup>3</sup>/d。

表 7-3 涉及调整地块调整前后用水量变化情况预测表（用地指标法）

序号	地类类别	类别名称	调整前面积 (单位: hm <sup>2</sup> )	调整后面积 (单位: hm <sup>2</sup> )	增减情况 (单位: hm <sup>2</sup> )	不同用地性质用水指标 (m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> ·d)	用水量变化情况 (m <sup>3</sup> /d)
1	R2	二类居住用地	0.77	0.00	-0.77	100	-77.00
2	M2	二类工业用地	126.59	120.73	-5.86	120	-703.20
3	M3	三类工业用地	0.00	304.94	304.94	140	42691.60
4	RB	商住用地	0.00	2.76	2.76	100	276.00
5	G2	防护绿地	7.52	37.47	29.95	10	299.50
6	U1	供应设施用地	0.77	0.77	0.00	20	0.00
7	U12	供电用地	0.00	0.46	0.46	20	9.20
8	U2	环境设施用地	0.00	0.49	0.49	20	9.80
用水变化总量 (m <sup>3</sup> /d)							42505.90

比较上述两种预测方法的用水量预测值,二者计算出来的给水量相差较大,考虑本次规划调整主要以工业用地为主,因此采用不同性质用地用水量指标法预测值作为规划期末的用水量更符合片区实际情况,其中东海钢铁作为片区用水大户,其用水单独计算。

根据《广东金属智造科技产业园市政专项规划》中预测东海钢铁最高日工业原水量为 8.5 万 m<sup>3</sup>/d,将在新兴江取水口设置泵房,沿园区南大道规划两根 DN1000 的原水管,供给金晟兰后管径变为两根 DN700 管沿东部快线、金属园横七路、云石大道通至东海钢铁,解决东海钢铁的原水需求。

根据表 7-3 计算调整后片区除东海钢铁外的最高日总用水量新

增约 0.49 万  $\text{m}^3/\text{d}$ , 即调整后片区除东海钢铁厂外的最高日总用水量为 6.59 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。经复核, 预测的用水量仍在规划给水管网的供给能力范围内, 规划给水管布局按《广东金属智造科技产业园市政专项规划》中给水工程进行布置。

### 7.7.3 污水工程分析

#### 1、调整前污水量预测

《思劳腰古南片控规》污水工程污水量预测按照用水量预测进行计算, 推算得出调整后最高日污水量为 4.1 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。

#### 2、调整后污水量预测

根据《城市排水工程规划规范》及《思劳腰古南片控规》采用的技术指标计算方法, 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 80%, 根据片区除东海钢铁厂外最高日给水量为 6.59 万  $\text{m}^3/\text{d}$ , 推算得出除东海钢铁厂外最高日污水量为 4.46 万  $\text{m}^3/\text{d}$ 。

本次规划在安塘石材基地内新增一处污水处理厂用于处理园区内的工业污水, 同时东海钢铁厂内部设有独立的废水处理站, 用来处理全厂生活污水和生产污水, 生活污水处理后作为生产污水处理站的水源, 生产污水处理后的回用水一部分作为预热锅炉、加热炉汽化冷却补充水, 一部分用作脱盐车站的水源, 大量污水被回收利用。

因此片区最高日污水量约为 4.46 万  $\text{m}^3/\text{d}$ , 调整后片区最高日污水量仍在污水干管及污水处理设施的容纳能力范围内, 因此本次调整污水工程规划具备可行性。

### 7.7.4 雨水工程分析

采用《思劳腰古南片控规》的暴雨强度公式的推算，雨水管道管径为 600mm-2000mm。

为推进海绵城市建设的落实，积极推行低影响开发（LID），提高雨水综合利用率，采取多项措施控制综合径流系数，使其尽量降低。按照上述参数对规划区范围内雨水分区、管径进行复核，规划雨水管布局按调整后道路走向同步进行布置，规划区调整后无改变雨水排水分区，原规划雨水管径仍可满足调整后雨水流量。

### 7.7.5 电力工程分析

#### 1、调整前用电量预测

《思劳腰古南片控规》以单位建设用地负荷指标法预测规划区用电负荷约为 128MW，片区供电容量为 300MVA。

#### 2、调整后用电量预测

调整后，对涉及调整的地块使用单位建设用地负荷指标法预测（详见表 7-4），最大增加约 109MW 用电负荷，调整后用电负荷为 237MW，因此调整后对片区供电容量需求为 474MVA。

本次规划调整新增一处 110KV 变电站及 500 千伏变电站，新增变电站终期规划容量为  $3 \times 40\text{MVA}$ ，因此片区调整后供电容量为 420MVA，可承担最大用电负荷为 210MW。同时东海钢铁项目用电负荷由金晟兰变电站承担，东海钢铁项目新增用电负荷为 83MW，因此调整后片区用电负荷为 154W。经核算，调整后片区用电负荷在 210MW 范围内，片区调整后供电容量可以满足片区用电需求，因此本次调整电力工程具备可行性。

表 7-4 涉及调整地块调整前后用电负荷变化情况预测表

序号	地类类别	类别名称	调整前面积 (单位: hm <sup>2</sup> )	调整后面积 (单位: hm <sup>2</sup> )	增减情况 (单位: hm <sup>2</sup> )	负荷指标 (KW/ha)	用电负荷 变化情况 (KW)
1	R2	二类居住用地	0.77	0.00	-0.77	350	-161.7
2	M2	二类工业用地	126.59	120.73	-5.86	400	-1406.4
3	M3	三类工业用地	0.00	304.94	304.94	600	109778.4
4	RB	商住用地	0.00	2.76	2.76	600	993.6
5	G2	防护绿地	7.52	37.47	29.95	0	0
6	U1	供应设施用地	0.77	0.77	0.00	250	0
7	U12	供电用地	0.00	0.46	0.46	250	69.00
8	U2	环境设施用地	0.00	0.49	0.49	150	44.1
用电负荷变化总量 (KW)							109317.00

## 7.7.6 通信工程分析

### 1、调整前通信负荷用量预测

《思劳腰古南片控规》通信负荷用量预测值具体如下：

- (1) 规划区市话主线容量为 4.4 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、调整后通信负荷用量预测

本次调整后通信负荷用量预测与《思劳腰古南片控规》的技术分析保持一致，因此通信各业务容量预测具体如下：

- (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

基于本次调整分析使用的规划人口与《思劳腰古南片控规》相比，增加 0.03 万人，而《思劳腰古南片控规》在通信负荷预测的过程中也适当预留一定的发展空间，本次规划调整后区域通信设施负荷仍能满足新增人口的通信需求。因此，本次规划调整无需新增通信负荷或扩容需求，保持原规划通信负荷容量可满足调整后规划需求，仅按照调整后道路走向同步布置通信管网，基本能保持规划拓扑结构不变，具备可实施性。

### 7.7.7 燃气工程分析

燃气用气量预测基于规划人口，本次分析规划人口与《思劳腰古南片控规》相比，增加 0.03 万人，而《思劳腰古南片控规》在供气需求量预测过程中进行适当预留一定发展空间的需求，本次调整在保持《思劳腰古南片控规》确定的用气量不变的情况下也满足所增加的人口用气需求。

本次调整对用气量没有扩容需求，保持原规划供气量可满足调整后规划需求，仅按照调整后道路走向同步布置燃气管网，基本能保持规划拓扑结构不变，具备可实施性。

## 7.8 可行性小结

综上所述：

(1) 拟调整的用地符合土地利用总体规划，未占用基本农田，未占用城市总体规划确定的禁止建设区，同时不涉及生态保护红线；

(2) 本次规划修改增加了公用设施用地，符合“四线”管制要求；

（3）本次规划修改新增人口、用地后，公共服务设施与市政设施依然可以满足片区的服务需求；

因此，本次控制性详细规划规划修改具备可行性、合理性。

## 7.9 修改建议

建议下一步按照《中华人民共和国城乡规划法》《广东省城乡规划条例》《土地管理法》等相关法律法规要求，对新增的建设用地部分，必须完善《土规》相关程序，在明确规划设计条件后，应申请及取得建设工程规划许可证、建设用地规划许可证等相关流程后方可进行建设。

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》中具体门类确定最低容积率；此外建议工业用地建筑密度（系数）方面可结合实际用地使用情况按建筑系数不低于 30%出具用地规划条件。

腰古镇已收储用地（调整后地块编号：SLYGN-08-59）在用地出让时建议明确用地北侧与芙蓉河支流的安全防护要求及退建要求。

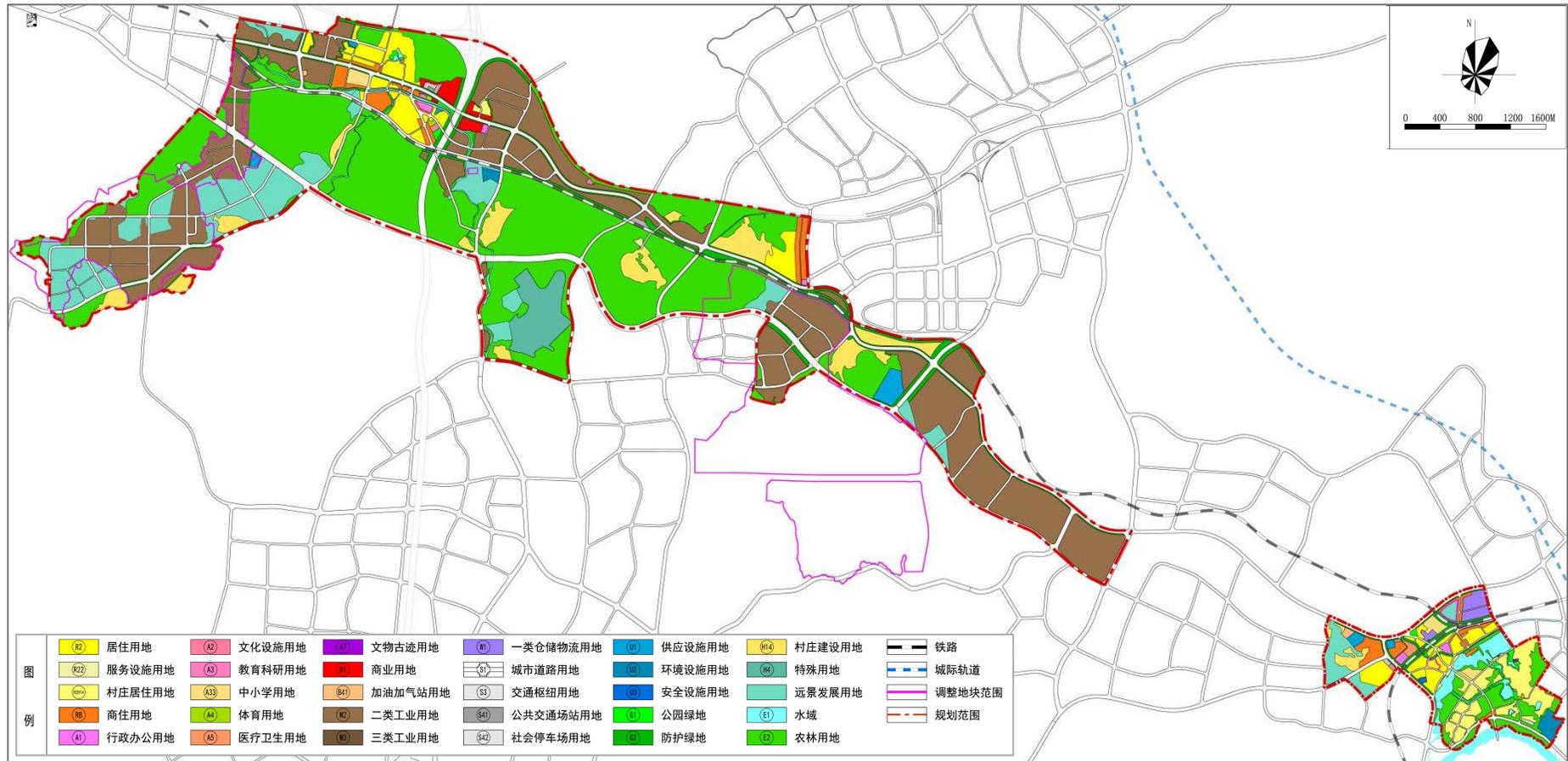
为提高 500 千伏云城站供电能力，规划预留部分高压线路出线路线，其东侧已收储用地（地块编号：SLYGN-05-33）在用地出让时需按照《城市电力规划规范》（GBT 50293-2014）明确用地周边高压走廊宽度。

## 八、总结

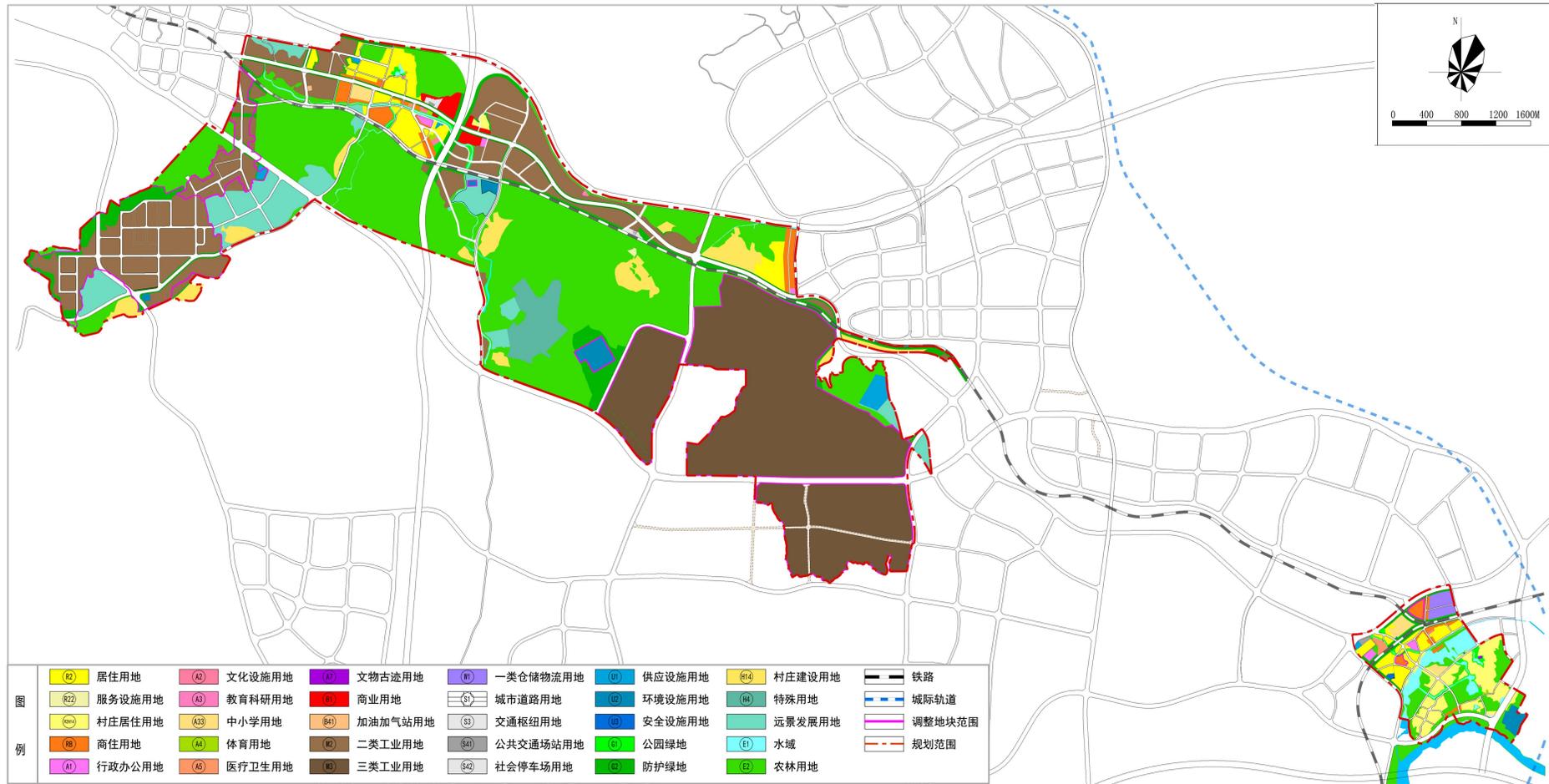
本次调整的内容符合相关法律法规的规定及相关规范要求，用地布局合理，各项规划控制指标符合相关规定，规划调整后对整个片区内的公共服务设施、道路交通等及周边建设的影响较小，更好地促进片区产业发展，提升片区经济，完善城市功能，提升中心城区首位度，打造符合城市发展需求的重点产业发展区，且经济技术指标设置科学合理，具有较强的可操作性。

## 九、附图及附表

附图一：修改前土地利用规划图



附图二：修改后土地利用规划图



附表一：调整前后用地对比表

序号	管理单元	调整前							调整后							调整前后面积差值(m <sup>2</sup> )	
		地块编号	用地性质	地块面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	地块编号	用地性质	地块面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)		
1	SLYGN-01	SLYGN-01-01	农林用地	21719.00	---	---	---	---	SLYGN-01-01	二类工业用地	72191.91	≥1.0	30-60	≤20	---	29895.39	
2		SLYGN-01-02	发展备用地	20577.52	---	---	---	---									
3		SLYGN-01-40	农林用地	1183.87	---	---	---	---	SLYGN-01-40	防护绿地	53194.04	---	---	---	---		28049.24
4		SLYGN-01-43	发展备用地	23960.93	---	---	---	---									
5		SLYGN-01-53	农林用地	3640.07	---	---	---	---	SLYGN-01-53	农林用地	3640.07	---	---	---	---		0.00
6		SLYGN-01-39	发展备用地	56242.11	---	---	---	---	SLYGN-01-39	二类工业用地	43838.69	≥1.0	30-60	≤20	---		14018.23
7		SLYGN-01-39							二类工业用地	23116.67	≥1.0	30-60	≤20	---			

								(1)							
8								SLYGN-01-39 (2)	防护绿地	3304.98	---	---	---	---	
9	SLYGN-01-41	发展备用地	41687.58	---	---	---	---	SLYGN-01-41	二类工业用地	23180.48	≥1.0	30-60	≤20	---	-52435.79
10	SLYGN-01-42	发展备用地	33928.69	---	---	---	---								
11	SLYGN-01-05	二类工业用地	21119.54	≥1.0	30-60	≤20	---	SLYGN-01-05	二类工业用地	21132.80	≥1.0	30-60	≤20	---	19726.95
12								SLYGN-01-05 (1)	二类工业用地	19713.69	≥1.0	30-60	≤20	---	
13	SLYGN-01-04	农林用地	35719.24	---	---	---	---	SLYGN-01-04	防护绿地	29761.14	---	---	---	---	-5958.1
14	SLYGN-01-06	二类工业用地	19315.07	≥1.0	30-60	≤20	---	SLYGN-01-06	防护绿地	99876.60	---	---	---	---	71509.64
15	SLYGN-01-07	发展备用地	9051.89	---	---	---	---								

16	SLYGN-01-08	农林用地	92619.11	---	---	---	---	SLYGN-01-08	二类工业用地	53308.94	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	848.47
SLYGN-01-08(1)								二类工业用地	38461.70	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---		
18	SLYGN-01-26	发展备用地	1295.41	---	---	---	---	SLYGN-01-27	二类工业用地	31740.29	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-23846.32
19	SLYGN-01-27	二类工业用地	54291.20	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---								
20	SLYGN-01-45	二类工业用地	32014.18	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-49	二类工业用地	74675.36	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-4796.70
21	SLYGN-01-47	发展备用地	1753.93	---	---	---	---								
22	SLYGN-01-49	二类工业用地	45703.95	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---								
23	SLYGN-01-50	防护绿地	2640.42	---	---	---	---	SLYGN-01-50	防护绿地	2289.70	---	---	---	---	-350.72

24	SLYGN-01-28	二类工业用地	48980.69	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---								
25	SLYGN-01-29	发展备用地	42514.00	---	---	---	---	SLYGN-01-28	二类工业用地	87667.27	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	3827.42
26															
27	SLYGN-01-48	二类工业用地	55764.48	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-48	二类工业用地	54785.23	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-979.25
28	SLYGN-01-30	发展备用地	25350.49	---	---	---	---	SLYGN-01-31	二类工业用地	88337.11	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	269.54
29	SLYGN-01-31	二类工业用地	62717.08	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---								
30	SLYGN-01-51	二类工业用地	40186.97	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-51	二类工业用地	40428.86	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	241.89
31	SLYGN-01-52	防护绿地	3709.72	---	---	---	---	SLYGN-01-52	防护绿地	3748.02	---	---	---	---	38.30
32	SLYGN-01-17	发展备用地	1604.07	---	---	---	---	SLYGN-01-17	二类工业用地	77186.15	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-3145.1

		0														
33		SLYGN-01-11	二类工业用地	9336.23	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---								
34		SLYGN-01-16	发展备用地	34130.61	---	---	---	---								
35		SLYGN-01-17	二类工业用地	35260.34	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---								
36		SLYGN-01-55	防护绿地	4570.24	---	---	---	---	SLYGN-01-57	防护绿地	11031.14	---	---	---	---	-803.75
37		SLYGN-01-57	防护绿地	7264.65	---	---	---	---								
38		SLYGN-01-56	二类工业用地	27474.83	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-56	环境设施用地	5203.35	---	---	---	---	-22271.48
39		SLYGN-01-58	二类工业用地	93627.98	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-58	二类工业用地	107688.30	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	12893.86
40		SLYGN-01-61	农林用地	1166.46	---	---	---	---								

41	SLYGN-01-32	二类工业用地	9395.47	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-32	二类工业用地	9077.06	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-318.41
42	SLYGN-01-33	二类工业用地	25907.22	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-33	二类工业用地	37881.18	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-1293.29
43	SLYGN-01-35	发展备用地	13267.25	---	---	---	---								
44	SLYGN-01-34	防护绿地	1363.16	---	---	---	---	SLYGN-01-34	防护绿地	2293.09	---	---	---	---	929.93
45	SLYGN-01-18	二类工业用地	38367.79	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-18	二类工业用地	49899.52	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	1692.22
46	SLYGN-01-19	发展备用地	9839.51	---	---	---	---								
47	SLYGN-01-20	二类工业用地	19914.98	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-20	二类工业用地	19500.59	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-414.39
48	SLYGN-01-14	防护绿地	760.95	---	---	---	---	SLYGN-01-14	防护绿地	760.95	---	---	---	---	0
49	SLYGN-01-09	二类工业用地	4675.06	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-01-09	二类工业用地	54026.44	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-5502.09

		9														
50		SLYGN-01-12	发展备用地	5945.25	—	—	—	—								
51		SLYGN-01-13	二类工业用地	48908.22	≥1.0	30-60	≤20	—								
52		SLYGN-01-15	二类工业用地	24445.97	≥1.0	30-60	≤20	—	SLYGN-01-15	二类工业用地	24230.11	≥1.0	30-60	≤20	—	-215.86
53		SLYGN-01-22	防护绿地	2514.85	—	—	—	—	SLYGN-01-22	防护绿地	4458.00	—	—	—	—	1943.15
54		SLYGN-01-23	二类工业用地	27437.19	≥1.0	30-60	≤20	—	SLYGN-01-23	二类工业用地	29309.43	≥1.0	30-60	≤20	—	-1828.65
55		SLYGN-01-25	发展备用地	3700.89	—	—	—	—								
56		SLYGN-01-24	供应设施用地	7675.07	—	—	—	—	SLYGN-01-24	供应设施用地	7675.07	—	—	—	—	0
57	SLYGN-02	SLYGN-02-01	二类工业用地	7920.61	≥1.0	30-60	≤20	—	SLYGN-02-01	二类工业用地	7872.88	≥1.0	30-60	≤20	—	-47.73

58		SLYGN-02-02	防护绿地	3765.98	---	---	---	---	SLYGN-02-02	防护绿地	3765.98	---	---	---	---	0
59		SLYGN-02-03	二类工业用地	15087.97	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-02-03	二类工业用地	16200.07	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	1112.1
60		SLYGN-02-05	防护绿地	545.15	---	---	---	---	SLYGN-02-05	防护绿地	542.26	---	---	---	---	-2.89
61		SLYGN-02-06	二类工业用地	8318.40	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-02-06	二类工业用地	8328.14	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	9.74
62		SLYGN-02-07	防护绿地	3442.98	---	---	---	---	SLYGN-02-07	防护绿地	3453.30	---	---	---	---	10.32
63		SLYGN-02-08	二类工业用地	20821.05	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-02-08	二类工业用地	20883.54	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	62.49
64		SLYGN-02-09	防护绿地	1109.45	---	---	---	---	SLYGN-02-09	防护绿地	1112.29	---	---	---	---	2.84
65	SLYGN-03	SLYGN-03-49	防护绿地	4424.13	---	---	---	---	SLYGN-03-50	二类工业用地	24195.81	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	-8231.87
66		SLYGN-03-50	二类工业用地	29737.31	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	SLYGN-03-50(	二类工业用地	1733.76	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---	

		0							1)							
67	SLYG N-04	SLYGN -04-4	发展备 用地	93934.03	---	---	---	---	SLYGN- 04-47	发展备用 地	89319.69	---	---	---	---	0.00
68		7						SLYGN- 04-47(1)	供电用地	4614.34	---	---	---	---		
69		SLYGN -04-5	农林用 地	609562.12	---	---	---	---	SLYGN- 04-58	农林用地	1043799.1 2	---	---	---	---	49682.8 0
70		SLYGN -04-6	农林用 地	384554.20	---	---	---	---								
71	SLYG N-05	SLYGN -05-2	农林用 地	503890.77	---	---	---	---	SLYGN- 05-21	农林用地	1093904.9 1	---	---	---	---	590014. 14
72		---	---	---	---	---	---	---	SLYGN- 05-31	防护绿地	139763.97	---	---	---	---	139763. 97
73		---	---	---	---	---	---	---	SLYGN- 05-32	供电用地	72628.25	---	---	---	---	72628.2 5
74		---	---	---	---	---	---	---	SLYGN- 05-33	留白用地	597143.78	---	---	---	---	597143. 78
75		SLYGN -05-2	农林用 地	114694.64	---	---	---	---	SLYGN- 06-04	三类工业 用地	2487634.5 2	≥0.8	30-60	≤20	---	1845917 .00
76		SLYGN -05-2	发展备 用地	53512.88	---	---	---	---								

		8																
77		SLYGN -05-2 9	二类工 业用地	9880.67	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---										
78		SLYGN -05-3 0	防护绿 地	578.01	---	---	---	---										
79		SLYGN -06-0 4	二类工 业用地	139705.04	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---										
80		SLYGN -06-0 5	二类工 业用地	44500.43	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---										
81		SLYGN -06-0 6	防护绿 地	2975.44	---	---	---	---										
82	SLYG N-06	SLYGN -06-0 7	二类工 业用地	47451.73	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---										
83		SLYGN -06-0 8	二类工 业用地	2125.15	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---										
84		SLYGN -06-0 9	防护绿 地	10793.14	---	---	---	---										

85	SLYGN -06-1 0	二类工业用地	56908.84	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---									
86	SLYGN -06-1 1	防护绿地	8299.49	---	---	---	---									
87	SLYGN -06-1 2	二类工业用地	11956.54	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---									
88	SLYGN -06-1 3	二类工业用地	61199.68	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---									
89	SLYGN -06-1 4	农林用地	8514.76	---	---	---	---									
90	SLYGN -06-1 5	二类工业用地	3213.17	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---									
91	SLYGN -06-1 6	农林用地	8819.98	---	---	---	---									
92	SLYGN -06-1 7	二类工业用地	31998.49	$\geq 1.0$	30-60	$\leq 20$	---									
93	SLYGN -06-1	农林用地	1977.77	---	---	---	---									

		8														
94		SLYGN-06-19	农林用地	11956.54	---	---	---	---								
95		SLYGN-06-22	农林用地	10655.13	---	---	---	---								
96		---	---	---	---	---	---	---	SLYGN-06-28	三类工业用地	154270.28	≥1.0	30-60	≤20	---	1052421.19
97		---	---	---	---	---	---	---	SLYGN-06-29	三类工业用地	472487.66	≥1.0	30-60	≤20	---	
98		---	---	---	---	---	---	---	SLYGN-06-30	三类工业用地	332044.26	≥1.0	30-60	≤20	---	
99		---	---	---	---	---	---	---	SLYGN-06-31	三类工业用地	93618.99	≥1.0	30-60	≤20	---	
100		SLYGN-08-37	发展备用地	19125.94	---	---	---	---	SLYGN-08-37	商住用地	19125.94	3.0	40	25	45	0.00
101	SLYGN-08	SLYGN-08-61	防护绿地	516.66	---	---	---	---								
102		SLYGN-08-59	二类居住用地	7775.68	2.0	35	25	40	SLYGN-08-59	商住用地	8154.82	3.0	50	25	45	-137.52

10		SLYGN	二类居						SLYGN-	二类居住						
3		-08-6	住用地	7728.60	2.0	35	25	40	08-60	住用地	7866.12	2.0	35	25	40	137.52
		0														

附表二：调整前后用地汇总表

	用地性质	调整前面积 (公顷)	调整后面积 (公顷)	面积差值(公顷)
建设用地	二类工业用地(M2)	126.59	110.58	-16.01
	三类工业用地(M3)	0.00	354.01	354.01
	二类居住用地(R2)	1.55	0.79	-0.76
	商住用地(RB)	0.00	2.73	2.73
	防护绿地(G2)	7.48	35.94	28.46
	城市道路用地	30.09	31.84	1.75
	供应设施用地(U1)	0.77	0.77	0.00
	环境设施用地(U2)	0.00	0.52	0.52
	供电用地(U12)	0.00	7.72	7.72
	留白用地	0.00	59.71	59.71
	<b>建设用地面积合计</b>	<b>166.48</b>	<b>604.61</b>	<b>438.13</b>
非建设用地	农林用地(E2)	183.36	214.13	30.77
	发展备用地	36.74	0.00	-36.74
	<b>非建设用地面积合计</b>	<b>220.10</b>	<b>214.13</b>	<b>-5.97</b>
合计	<b>调整范围面积合计</b>	<b>386.58</b>	<b>818.74</b>	<b>432.16</b>