

《佛冈县汤塘镇广东省佛冈金城金属制品有限公司地块控制性详细规划》

佛冈县汤塘镇人民政府

广东智铭设计有限公司

2022年11月



项目名称：《佛冈县汤塘镇广东省佛冈金城金属制品有限公司地块控制性详细规划》

委托单位：佛冈县汤塘镇人民政府

编制单位：广东智铭设计有限公司

规划资质：乙级（182040）

项目审定：郭娟 注册规划师

项目审核：袁海清 所长、硕士、城市规划师

项目负责：袁海清 所长、硕士、城市规划师

主要设计人员 刘晓寒 城市规划工程师

黄康耀 城市规划工程师

周洁华 助理城市规划师

沈欣 助理城市规划师

陈翠仁（城市规划师）

目 录

第一章 前言	1
一、 规划背景.....	1
二、 规划依据.....	2
第二章 基地概况与分析	4
一、 区位概况.....	4
二、 规划范围.....	5
三、 土地利用现状.....	5
四、 规划用地权属.....	6
第三章 相关规划衔接	10
一、 佛冈县汤塘镇总体规划修编(2016-2035).....	10
二、 佛冈县汤塘镇土地利用总体规划（2016-2035 年）.....	10
三、 佛冈县国土空间总体规划（2020-2035）（在编）.....	12
第四章 用地布局	13
一、 规划地块现状建设情况.....	13
二、 土地利用规划.....	13
三、 规模控制.....	14
四、 功能布局.....	15
五、 场地布局要求.....	16
六、 道路竖向规划.....	16
七、 市政设施规划.....	16

八、	环境保护规划.....	18
九、	综合防灾规划.....	19
第五章	规划控制指标.....	20
第六章	实施控制措施.....	21
第七章	附表.....	22
第八章	附图.....	23

第一章 前言

一、规划背景

1、国家大力支持实体经济发展

“十四五”时期，是我国开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。国家“十四五”规划明确提出：保持制造业比重基本稳定，巩固壮大实体经济根基。坚持自主可控、安全高效，分行业做好供应链战略设计和精准施策，推动全产业链优化升级。锻造产业链供应链长板，立足我国产业规模优势、配套优势和部分领域先发优势，打造新兴产业链，推动传统产业高端化、智能化、绿色化，发展服务型制造。

2、广东省出台政策支持重大工业项目给予用地保障

2022年3月广东省政府发布《广东省促进工业经济平稳增长行动方案》（粤办函〔2022〕41号），目的在于强化政策扶持，优化发展环境，激发市场主体活力，进一步巩固工业经济增长势头，确保工业经济运行在合理区间。明确将重大工业项目优先纳入国土空间规划，在国土空间规划批准生效前，对急需建设的重大工业项目，可按照省的规定使用一定比例的国土空间规划新增建设用地规模。

3、清远市将有色金属定位为战略性支柱产业之一

2021年3月清远市人民政府印发《清远市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，将有色金属定位为战略性支柱产业之一。建设公用型保税仓，稳定再生金属原料进口，建设年吞吐量30万吨以上的有色金属现货交易交割集散基地。构建城乡再生资源四级回收体系，实时监控我市再生资源回收情况并可视可追溯，加快构建再生资源回收国内为主、国外为辅的原材料双支撑体系。推动铜铝加工行业关键技术突破和数字化转型，加大新材料、新工艺、新技术研发力度，提高行业先进智造与精益管控水平，推动有色金属产业向规模化、绿色化、高端化转型发展，稳步提升关键技术水平和高端产品价值。

4、佛冈县以工业立县，有色金属是县域支柱产业之一。

《佛冈县城市总体规划》（2005-2020年）提出“工业立县，工业强县”的经济发展新定位，佛冈县产业发展策略为以建滔和约克等大型企业为龙头，着力打造化工、电子、制冷、生物制药等高新科技产业，做大做强陶瓷、玩具、鞋业、五金、纺织、家具、有色金属等支柱产业。

5、企业扩能提质需求强烈，需编制控规指导项目开发建设。

项目地块用地权属为人为广东省佛冈金城金属制品有限公司（以下简称金城金属）。金城金属公司成立于成立于2004年2月26日，注册资本1亿元。公司统一社会信用代码为：91441821769323706W。公司成立至今累计投资10亿多元人民币，公司在职员工500多人，年产值30亿元，年利税额4500万元左右。公司建成以来共计征地240亩，由于历史遗留问题等原因，公司实际获证使用面积为138.08亩，现阶段用地问题已经成为制约公司发展的重要难题。

钢铁市场近年来瞬息万变，公司为了顺应市场，拟新增带钢深加工车件1座（年产10万吨石油管线钢材，年产40万吨管线钢卷管加工生产线），以提高产品附加值，实现更高营业收入、更高利税额。为了响应政府号召，打造钢铁绿色工厂，我司将根据相关要求优化布局，进一步完善车间环保、安全设施。同时我司配套物流公司车队车辆已达200余辆，为保证车辆安全停放，消除安全隐患，拟新建标准货车停车场1个。新增建设用地约60亩，同时申请调规已征用地73.98亩。

建设内容包括：带钢深加工车间一座（年产10万吨石油管线钢材，年产40万吨管线钢卷管加工生产线），同时配套相应的环保、安全设备设施。标准货车停车场1个。

新增经济效益：预计年营业收入约为55亿元，年利税额约为9000万元。

根据公司对未来企业长远发展的规划，方案的实施，将使公司整个生产工艺流程更加合理，市场适应能力更强，环保、安全等设备设施能够最大限度的得到完善，是公司实现可持续发展的重要因素。为满足企业扩能提质的需求，特编制本次控制性详细规划，指导后续用地开发建设。

二、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订）
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）
- (4) 《城市规划编制办法》（2006）
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（2011）
- (6) 《广东省城乡规划条例》（2013）
- (7) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》（2005）
- (8) 《广东省城市控制性详细规划编制指引》（2011）
- (9) 《广东省关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》
- (10) 《广东省人民政府关于加快推进全省国土空间规划工作的通知》（粤府函〔2019〕353 号）
- (11) 《清远市控制性详细规划管理办法》（2021）
- (12) 《清远市汤塘镇土地利用总体规划（2016-2035）》
- (13) 《清远市佛冈县汤塘镇总体规划》（2016-2035）
- (14) 《清远市城乡规划管理技术规定》（2010年）
- (15) 其他相关法律、法规

第二章 基地概况与分析

一、区位概况

佛冈县地处粤北与珠江三角洲的结合部，古称“扼塞广韶、橐钥三州”。今106国道、京珠高速公路贯穿全县，为粤北往来广州及珠江三角洲地区之通衢。县城石角镇距离广州76公里，距离广州花都国际机场五十多公里。

汤塘镇地处清远市佛冈县南部，珠三角北部，与广州市从化区、清远市清城区毗邻，东接从化区良口镇，南接从化区鳌头镇，西接龙山镇，北接石角镇。

本次规划地块位于佛冈县汤塘镇中心城区，距离镇政府 3.7km，邻近京港澳高速公路、国道 G106 及省道 S354 线。



项目在汤塘镇区位

二、 规划范围

规划地块位于佛冈县汤塘镇，根据用地权属证明、历史购地合同（详见第四节规划用地权属情况）及企业土地使用计划，项目规划范围面积为161678.5m²（约242.54亩），其中92049.6m²（已办国土证）。



规划范围示意图

三、 土地利用现状

规划范围内现状用地大部分为二类工业用地，面积161678.5m²，林地0.0m²。



土地利用现状图

四、规划用地权属

1、历史购地及办证情况

2005年12月30日，佛冈县国土资源局与金城金属有限公司就本项目部分地块使用权签订《国土使用权出让合同》（详见图1），2020年11月2日，佛冈县自然资源局与金城金属有限公司就本项目另外两个地块使用权签订《国土使用权出让合同》（详见图2、3）。

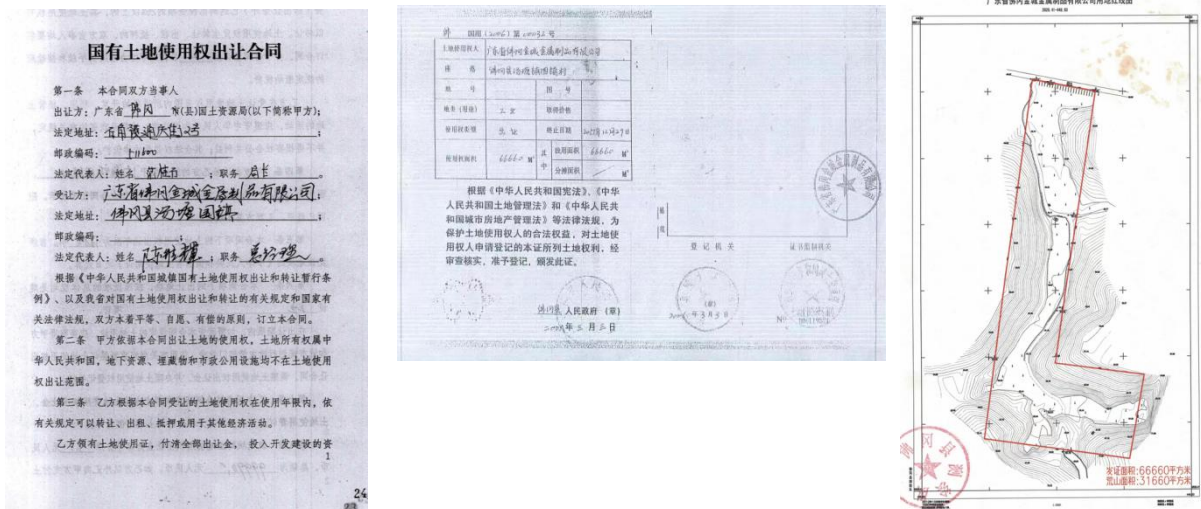


图1: 国土使用权出让合同、国有土地使用权证

合同编号: 441821-2020-00011 (g)
国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 佛冈县自然资源局;

通讯地址: 佛冈县石角镇解放路 51 号;

邮政编码: _____/_____;

电话: 4282664 _____;

传真: _____/_____;

开户银行: _____/_____;

账号: _____/_____;

受让人: 广东省佛冈金城金属制品有限公司;

通讯地址: 佛冈县汤塘镇围镇村;

邮政编码: _____/_____;

电话: _____/_____;

传真: _____/_____;

开户银行: _____/_____;

账号: _____/_____。

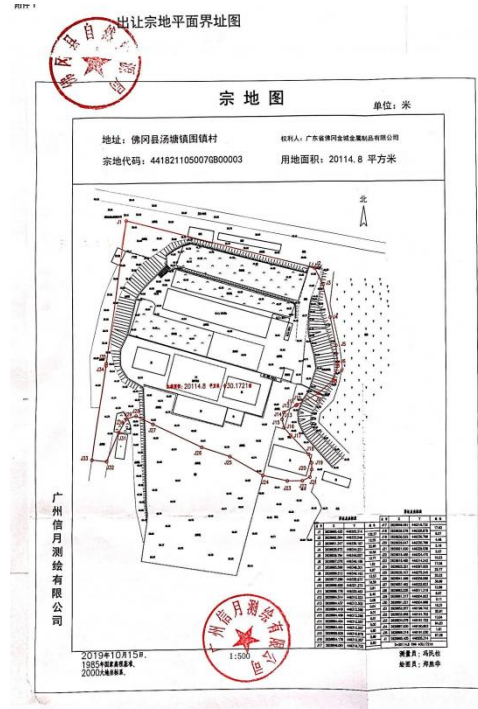


图2: 国土使用权出让合同、宗地图

合同编号: 441821-2020-00012 (g)
国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 佛冈县自然资源局;

通讯地址: 佛冈县石角镇解放路 51 号;

邮政编码: _____/_____;

电话: 4282664 _____;

传真: _____/_____;

开户银行: _____/_____;

账号: _____/_____;

受让人: 广东省佛冈金城金属制品有限公司;

通讯地址: 佛冈县汤塘镇围镇村;

邮政编码: _____/_____;

电话: _____/_____;

传真: _____/_____;

开户银行: _____/_____;

账号: _____/_____。

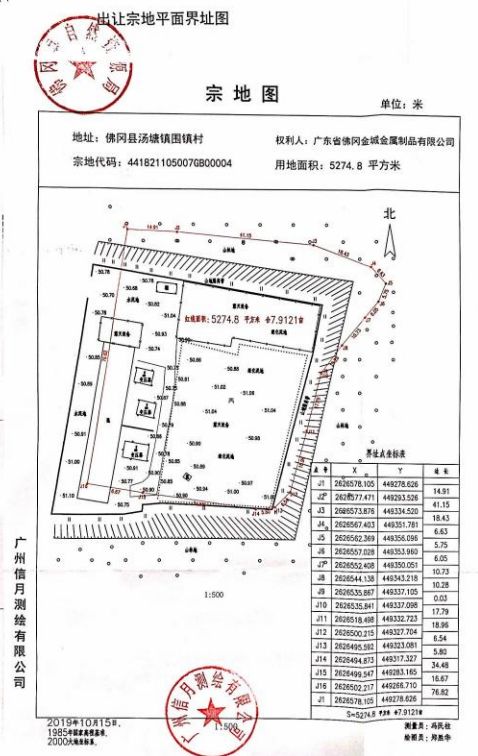


图3: 国土使用权出让合同、宗地图

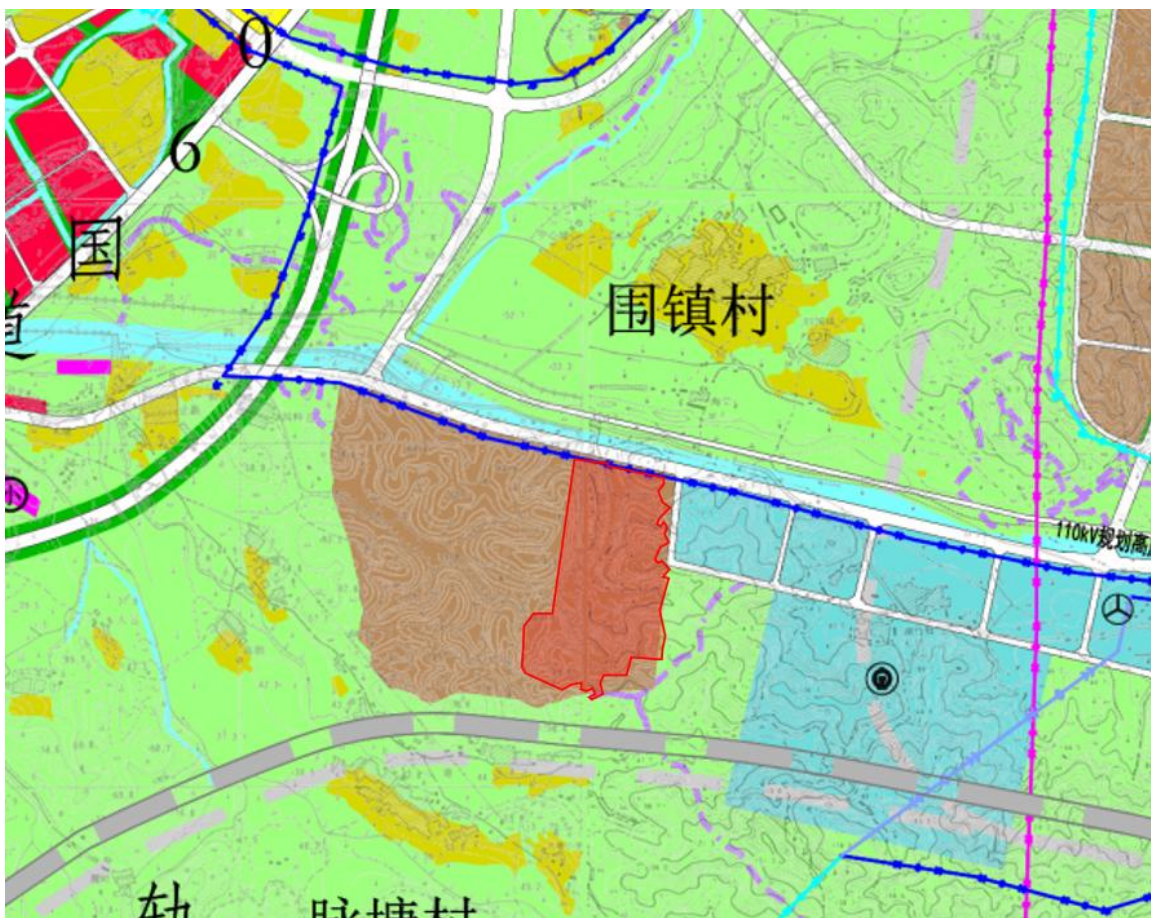
2、用地权属

根据佛冈县规自局提供权属情况，项目161678.5m²全部为国有用地。

第三章 相关规划衔接

一、佛冈县汤塘镇总体规划修编(2016-2035)

依据《佛冈县汤塘镇总体规划修编(2016-2035)》，项目地块为工业用地。

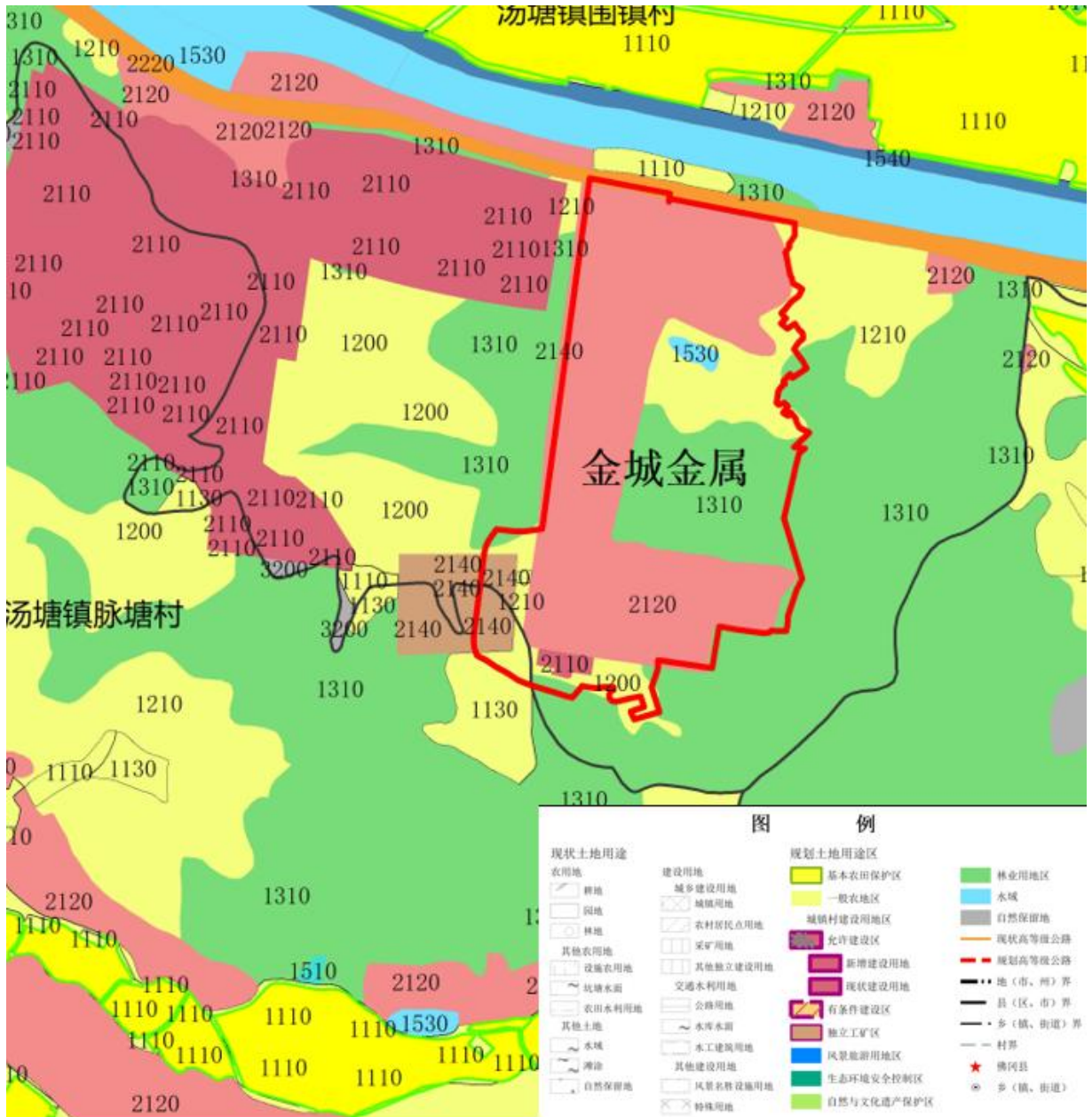


佛冈县汤塘镇总体规划-土地利用规划图（局部）

二、佛冈县汤塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）

根据《佛冈县水汤塘镇土地利用总体规划（2010-2020 年）》，项目一部分为城乡建设用地；一部分为林业用地。

规划衔接：部分为林业用地需在新一轮镇国土空间规划中落实为城乡建设用地。

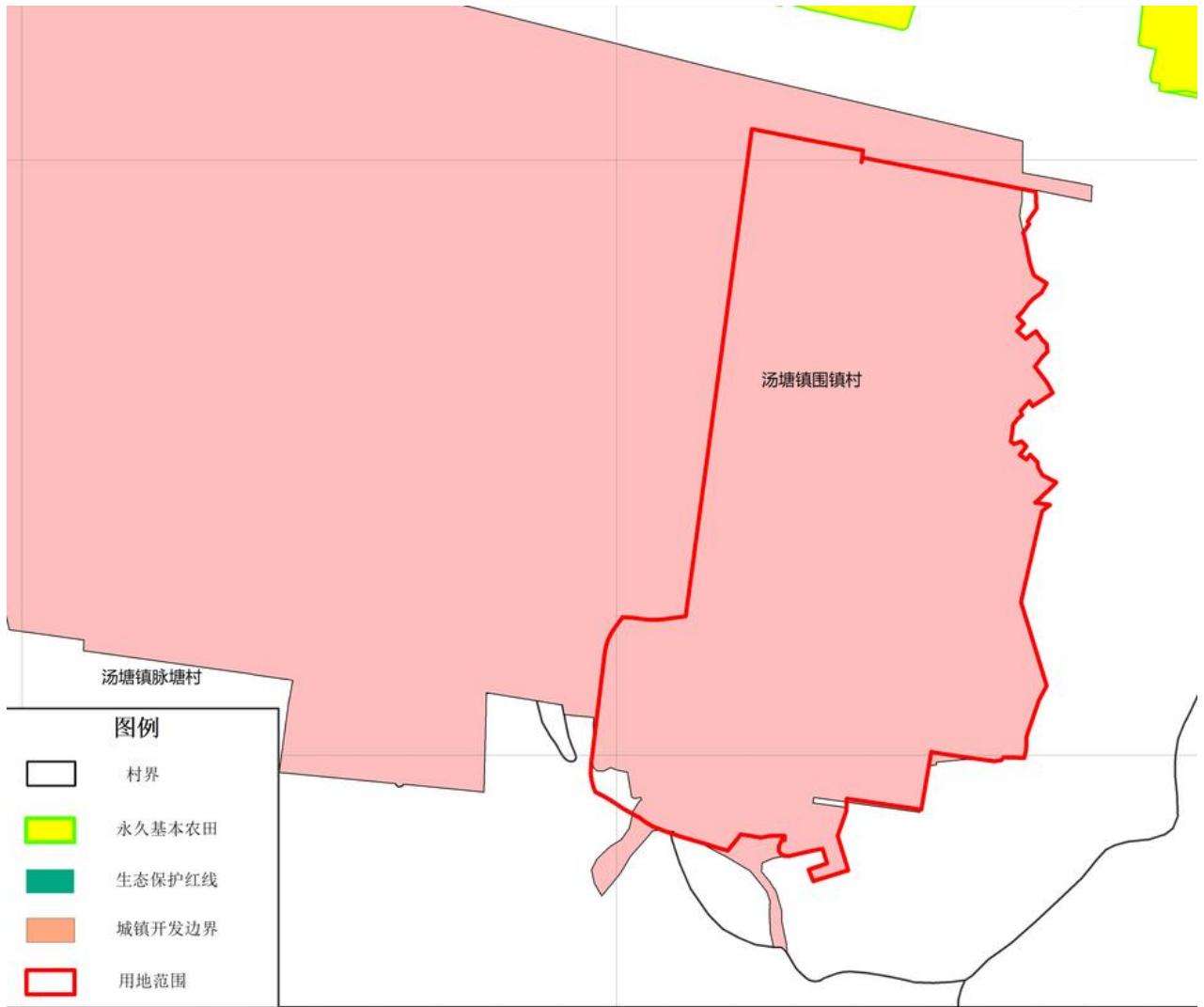


佛冈县汤塘镇土地利用总体规划图（局部）

三、佛冈县国土空间总体规划（2020-2035）（在编）

参考《佛冈县国土空间总体规划（2020-2035）》（在编），规划范围不涉及基本农田与生态保护红线。项目范围大部分在城镇开发边界内；局部在村界内。

规划衔接：局部在村界内的用地需在新一轮国土空间规划中，将位于城镇开发边界外用地，调整至城镇开发边界内，并将整体范围落实为城乡建设用地。



佛冈县国土空间总体规划图（局部）

第四章 用地布局

一、规划地块现状建设情况

规划地块总用地面积 161678.5m²，约 242.54 亩，现状大部分已建成，主要功能包括炼钢车间、办公楼、宿舍楼等。



基地现状照片

二、土地利用规划

项目地块为广东省佛冈金城金属制品有限公司，现已部分开发建设，为为满足企业扩能提质的需求，本次规划用地面积161678.5m²，地块用地性质为二类工业用地，用地面积161678.5m²。

三、规模控制

1、设施规模

依据《清远市城市规划管理技术规定》，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。

2、土地开发强度

(1) 容积率

依据《清远市城市规划管理技术规定》，对一类地区（新区）、用地面积大于1公顷的二类工业用地（M2），容积率采用下限控制，容积率 ≥ 1.0 ；结合企业建设需求，容积率不超过2.0，建议取值范围 $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ 。

(2) 建筑密度

依据《清远市城市规划管理技术规定》，对一类地区（新区）、用地面积大于1公顷的二类工业用地（M2）， $30\% \leq \text{建筑密度} \leq 55\%$ 。

(3) 绿地率

依据《清远市城市规划管理技术规定》，一般工业用地绿地率 $\geq 20\%$ 。

(4) 建筑高度、建筑间距、建筑退让

1) 《清远市城市规划管理技术规定》对工业用地限高无明确规定，结合企业发展诉求，厂房建筑高度不超过50m。

2) 建筑间距指相邻建筑外墙面（含阳台、外廊、飘窗）最近点之间的水平距离。建筑间距应综合考虑日照、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确定。

3) 依据《清远市城市规划管理技术规定》，一类地区、多层其他非居住建筑主要朝向退用地红线 $\geq 6\text{m}$ ，次要朝向留消防距离。建筑高度小于或等于24m，建筑退城市主干道5m。

3、道路设施控制

(1) 对外规划项目用规划区北部紧邻省道 S354 线（8.5 米）、京港澳高速（34 米），通过现状桥梁（7 米）与四九河北侧区域相连。

(2) 内部交通

该规划项目应设置通向各构筑物和附属建筑物的必要通道，通道的设计应符合下列要求。

- 1) 主要车行道的宽度单车道为 3.5m~4m，双车道为 6.0m~8.0m，并应有回车道。
- 2) 车行道的转弯半径宜为 9.0m~10.0m。
- 3) 人行道的宽度宜为 1.5m~2.0m。
- 4) 车道、通道的布置应符合国家现行有关防火规范的要求，并应符合当地有关部门的规定。

4、绿地及环境景观控制

(1) 绿地控制主要为工业建筑附属绿地。

- 1) 该地块内部设置绿化，为工人创造良好的环境。
- 2) 地块的绿地率控制在不小于20%。

(2) 环境景观控制

1) 地块内建筑应与佛冈县迳头镇整体建筑风格相适应，体现时代气息和地方特色；立面色彩和谐，外墙表面装饰材料力求耐久美观、易于清刷和修缮。

2) 地块范围内有关路牌、广告牌、招牌的设置必须经过规划主管部门的统一审查批准后方可设置。

3) 绿化应根据工业用地实际需要和相邻用地、建筑物等进行设计，保持路段内的连续与完整，周边绿化应该与小江河沿岸景观需求有机结合。

四、功能布局

规划地块的总体布局应遵循以下原则：

- 1、科学功能分区，合理确定生产、食宿、休闲设施等区域，各项设施的布置应紧凑、合理，车行交通与人行交通应明确便捷，互不干扰；
- 2、功能分区用地宜规整，建构筑物外形宜简洁明快；
- 3、应充分利用地形、地势、工程和水文地质条件，合理布置建构筑物和有关设施，尽量减少土石方工程量和基础工程费用。

五、场地布局要求

项目地块场地布置应符合下列要求：

- 1、当用地地形坡度较大时，建筑物的长轴宜顺等高线布置；
- 2、尊重地方文化脉络，各建筑风格样式应与周边筑样式风格相统一。重视与小江河沿岸景观开敞空间的关系；
- 3、出入口的位置和数量，应根据工业用地的用地面积及总平面布置等因素综合确定，出入口的数量一般不宜少于两个。
- 4、规划地块内的建筑布置，应综合考虑日照、采光、通风、防灾以及管理要求，避免烟雾、气味、粉尘和噪声等造成的污染和干扰。

六、道路竖向规划

道路的竖向设计应尽量做到技术经济，对沿线地形、地下管线、水文、地质、气候和排水要求综合考虑，道路保证步行安全、舒适，纵坡宜缓顺，起伏不宜频繁。道路竖向总体以自然地形为基础，满足以下原则：

- (1) 土方平衡需求：道路竖向设计基本满足总体土方平衡需求。
- (2) 符合规范：在符合规范的基础上，考虑道路规范和行车舒适性，道路规划纵坡一般小于 1%。
- (3) 满足排水需求：道路竖向设计满足污水、雨水排放需求，减少管道埋深，避免局部低洼。

七、市政设施规划

1、给水工程

(1) 规划地块给水需求分析

1) 用水量估算

根据《城市给水工程规划规范》GB 50282-2016，项目最高日用水量为 $1814.4\text{m}^3/\text{d}$ ，最大日最大时用水量为 $121.26\text{m}^3/\text{h}$ 。

序号	用地类别	用水标准 (m ³ /h m ² .d)	用地面积 (hm ²)	用水量		备注
				最大日 (m ³ /d)	最大时 (m ³ /h)	
1	工业用地	90	约 16.168	1814.4	121.26	1、规范标准为30-150m ³ /h m ² .d, 结合企业实际情况, 取中值90m ³ /h m ² .d 2、日变化系数取值1.2, 时变化系数取值2。

2) 供水方式

根据上层次规划及地块现状实际情况, 地块用水汤塘镇现有一座自来水厂, 嘉仁自来水厂, 位于止贝凹水库附近。设计供水量为 0.7 万 m³/日。目前现状的供水线路是通过嘉仁自来水厂沿村路敷设 DN400 至 106 国道, 并沿 106 国道沿线敷设支状管网为周边村居提供生活用水, 供水管径为 DN200~DN400, 总长度约 18km, 给水管沿线设置室外消火栓, 消火栓的布置交叉口优先设置, 道路沿线按不超过120 m范围和结合用水预留的原则统一考虑。严格按照国家有关给水管道建设规范, 高质量、高标准建设安全给水管网系统, 同时不断完善管网系统的安全运行管理, 确保不间断给水。

2、雨水工程

采用雨污分流排水系统, 实施“高水高排、低水低排”的雨水排水分区系统, 地块内道路雨水管最小管径为DN400, 雨水分别就近排入河流、湖泊, 避免因高水区域雨水汇入低水区, 使得低水区域内因客水量过大使得区域雨水无法及时排放造成内涝。地块内道路雨水管最小管径为DN400, 管道尽量采用自然地形坡度, 按重力流方式就近排入水体, 最终汇入小江河。在地块内地势平坦地区、埋设深度或出水口深度受限制的地区, 可考虑采用盖板渠排除雨水。

3、污水工程

(1) 污水量估算

污水量取日用水量的 95%, 污水量约为: 1723.68m³/d。

(2) 排水方式

根据厂区内的污水管道按照重力流为原则，结合竖向规划、道路坡向，按尽可能采用重力流为原则布置，沿道路的坡向顺坡敷设。污水管全部采用暗管，根据管道不同大小每隔 30m~70m 设一检查井，管道在改变管径、方向、坡度处、支管接入处和交汇处都设检查井，跌水水头大于 2.0m 时必需设跌水井。规划沿主次干道布置 D400-D500 污水管，收集规划区污水，统一输送至规划污水处理设施。污水处理设施压力污水排放管沿省道向西敷设，最后排入滘江，管径为 D200，管长约 3.3km。

4、电力、电信工程

(1) 电力工程

根据《佛冈县汤塘镇总体规划（2016-2035）》，规划区内有 110kV 高压走廊穿过，规划在线位和高压走廊控制宽度上予以衔接。采用 10kV 电缆地下敷设。

根据《广清产业园 B 区汤塘片区控制性详细规划》电力工程规划，汤塘片区内规划设置 2 座 110kV 变电站，分别为西翼变电站和东翼变电站。现状 110kV 黄花河站已满负荷运行，规划区内供电电源由区外规划 110kV 西翼站、110kV 东翼站和 110kV 四九站共同提供。

(2) 电信工程

电信管孔宜与道路施工同步建设，一般布置在道路的西侧和北侧的人行道下，特殊情况可敷设在慢车道下。所有市政道路建成的电信管孔，必须满足各类公共信息的要求，合理分配管孔资源。

5、燃气工程

规划用气需求近期采取瓶装液化石油气供应模式，远期采用天然气管道供气。

八、环境保护规划

1、规划原则

(1) 坚持统筹规划，分区控制，分类指导的原则。根据规划地块内的环境资源条件差异，坚持保护与发展并重的战略，实现生态环境分级控制管理。

(2) 坚持实事求是，因地制宜的原则。根据规划地块内不同的环境特征、功能定位，制定环境保护目标，完善厂区的环境功能区划，建立环境保护体系。

(3) 坚持可持续发展原则。根据规划地块的自然条件和环境承受能力，寻求协调厂区发展和生态建设的环境保护方案，以提升厂区发展的可持续性。

2、规划措施

规划通过设置垃圾收集点、果皮箱，对生活废弃物进行回收和再利用，以最经济、最卫生的方式将垃圾清运出去；

规划通过设置污水加压泵站，对粪便及生活污水通过污水管网统一收集后排入污水处理厂统一进行处理，并建立完善的环卫设施系统，从各方面保障了生活废弃物的有效利用和无害化处理。

对规划设置的污水处理系统等环保设施和污染源进行定期检修和维护；合理规划安排垃圾堆放点位置，垃圾实现分类处理；

九、综合防灾规划

(1) 规划地块内消防的设计应符合国家现行有关防火规范的要求，在地块各建筑内均配置手提 ABC 干粉灭火器。

(2) 依据总体规划，汤塘镇位于地震动峰加速值 0.05g 范围，地震基本烈度为 6 度区。规划区内各类建筑工程应按《建筑工程抗震设防分类标准》（GB 50223-2008）确定抗震设防类别，本次规划区为重点设防类，按照地震基本烈度为 7 度区进行抗震设防。并按其抗震设防要求进行抗震设防。

(3) 按照《防洪标准》（GB50201-2014）以及《清远市城市规划管理技术规定》确定，采用 20 年一遇防洪标准。排涝标准按照区域内 10 年一遇 24 小时暴雨一天排干不致灾的标准。

(4) 地块在规划建设过程中，要做好地质灾害的评估与防范，加强项目对周边环境影响的分析。

第五章 规划控制指标

本次规划确定了广东省佛冈金城金属有限公司地块的控制指标，主要有用地性质、计容建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高等。具体指标见下表：

地块编码	用地代码	用地性质	土地兼容性		总用地面积 m ²	容积率	计容建筑面积 m ²	建筑限高 m	建筑密度 %	绿地率 %	停车位 个/100m ²	配套设施
			完全兼容	有条件允许部分兼容								
暂无	M2	二类工业用地	一类工业用地、仓储用地、社会停车场库用地、市政公用设施用地、绿地	-	161678.5	1.0-2.0	161678.5-323357.0	50	30%-55%	≥20%	0.1-0.3	行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%

备注：①“完全兼容”的用地性质，是指在地块原规划用地性质上，混合其他一种或几种性质用地的用地规模比例可达100%。

②“鼓励部分兼容”的用地性质，是指在一般情况下此类用地的混合使用可以提高土地使用效益，在满足本规定中的相关条件后，可直接应用于规划管理。

③“有条件允许部分兼容”的用地性质，除满足本规定中的相关条件外，还应结合地块的具体条件或通过规划专题论证，进一步明确兼容功能的布局、规模、交通、环境及景观等方面具体要求，才能应用于规划管理。

第六章 实施控制措施

1、加强规划宣传工作，让规划观念、规划作用与地位深入人心，提高各级政府部门和广大市民参与按规划建设、监督的自觉性和主动性，以利于推动规划的有效实施。

2、加强规划执法力度，严肃按规划要求执行审批程序，使该规划地块的发展能严格按规划目标顺利进行。

3、强调对地块及周边区域的建设开发，既有利于对地块建设的整体统筹，又加强了对周边道路、市政、公建等建设项目的配套进行和相关规划指标的控制落实，还有利于项目整体经营环境的营造和综合环境质量的提高。

4、加强对公共、市政公用配套设施建设和生态环境优化指标控制（尤其是绿地面积等）的审批验收力度，以利于规划建设的有效落实。

5、引入激励机制，对有效节约用地或有利的环境优化的建设方式。

6、选择节点区域或生态敏感地段，作好景观设计或修建性规划编制工作，以塑造良好的景观视觉形象。

第七章 附表

地块编码	用地代码	用地性质	土地兼容性		总用地面积	容积率	计容建筑面积	建筑限高	建筑密度	绿地率	停车位	配套设施
			完全兼容	有条件允许部分兼容	m ²		m ²	m	%	%	个/100m ²	
暂无	M2	二类工业用地	一类工业用地、仓储用地、社会停车场库用地、市政公用设施用地、绿地	-	161678.5	1.0-2.0	161678.5-323357.0	50	30%-55%	≥20%	0.1-0.3	行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%

第八章 附图

- 1、区位分析图
- 2、土地利用现状图
- 3、土地利用规划图
- 4、法定图则
- 5、管理图

