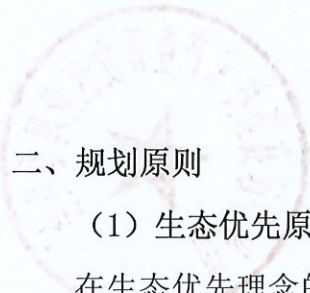


一、规划范围

图 1 区位示意图



二、规划原则

(1) 生态优先原则

在生态优先理念的指导下进行工业园建设，充分体现发展的生态理性，而不仅仅是经济理性。在新时期，工业特别是新型工业和环境的关系不是对立面而是共生面。规划通过利用自然山水风光创造绿色生态工业集中区，达到人与自然的高度和谐。

(2) 可持续性原则

充分协调开发建设与保护生态环境的冲突，减少对自然生态体系的破坏，平衡环境效益与经济效益。在保证社会经济发展的同时，实现园区环境绿色化、产业生态化。优化各类用地的布局，控制环境容量和土地承载力，确保园区的可持续发展。

(3) “五个一体化”原则

在园区的规划和开发建设过程中，坚持科学发展观，遵循园区内产品项目、公用工程、物流传输、环境保护和管理服务“五个一体化”的设计思路 and 理念，合理有效地开发利用土地，科学规划和布局。

(4) “集约化”原则

在国家宏观调控的背景下，土地集约化和高效化使用已被提升到国家土地战略。规划区土地资源有限，规划力求通过合理的空间功能布局和制定高效的土地使用条例，在保证总体生态环境的前提下，达到土地高效使用的目的，从而最大限度的提高土地的使用效益。

(5) 可操作性原则

为应对工业园未来发展的多种需要，在确定用地布局和区域功能结构的基础上，允许局部功能和容量的调整，使土地性质具有适当的兼容性，地块合并和细分都具备良好的条件，提高规划应对市场和未来的灵活性，使规划本身更具有生命力和长久性。

三、功能定位

协调相关规划，综合考虑规划区发展基础及横向对比优势，深度融入平远“一城一区一带”发展格局，构建“1+N”绿色产业体系。做大做强以电子专用材料、非金属新材料、稀土新材料为核心的先进材料首位产业，做精做优电子信息、装备制造等特色产业。结合火车站片区综合规划，打造成为集生产发展、商业办公、智慧物流、旅游服务为一体的新材料产业示范高地及平远县综合交通枢纽门户，为平远县高质量发展提供强有力的保障。

四、规划结构

规划形成“一心三组团”的结构体系。

一心：综合交通枢纽核心。依托瑞梅铁路，借助站区周边主要道路联动，塑造综合交通枢纽核心。

三组团：1 个东部产业组团、1 个中部智慧物流组团、1 个西部产业组团。



图 2 规划结构图

五、人口规模与建设用地规模

人口规模：规划总人口规模约 0.55 万人，以就业人口为主。

用地规模：规划总建设用地规模约 154.07 公顷，其中城镇建设用地约 141.43 公顷。

六、土地使用规划

参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，规划区城镇建设用地主要包括七大类：公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、仓储用地、工矿用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地，以中类为主、小类为辅。

1. 公共管理与公共服务用地（08）

主要是机关团体用地，总用地面积约 0.82 公顷，占规划建设用地的 0.53%。

2. 商业服务业用地（09）

规划商业服务业用地主要为商业用地。主要分布在规划区西部和规划火车站配套商业。用地面积约 11.15 公顷，占规划建设用地的 7.24%。

3. 工矿用地（10）

规划工矿用地以一类工业用地和二类工业用地为主，为园区主要的生产空间。规划一类工业用地约 17.39 公顷，占规划建设用地的 11.29 %；二类工业用地约 36.44 公顷，占规划建设用地的 23.65 %。

4. 仓储用地（11）

规划仓储用地以一类物流仓储用地为主，用地总面积约 16.90 公顷，占规划建设用地的 10.97%。主要分布在规划区西部。

5. 交通运输用地（12）

主要包括城镇村道路用地和对外交通场站用地。用地总面积约 49.30 公顷，占规划建设用地的 32%。城镇村道路用地面积约 21.21 公顷，占规划建设用地的 13.77%；对外交通场站用地面积约 28.09 公顷，占规划建设用地的 18.23%。

6. 公用设施用地（13）

规划公用设施用地主要包括供水用地和排水用地，总面积约 1.97 公顷，占规划建设用地的 1.28%。

7. 绿地与开敞空间用地（14）

规划绿地与开敞空间用地总面积约 7.46 公顷，占规划建设用地总量的 4.84%，主要是火车站前的广场用地。



图 3 土地利用规划图

七、道路交通规划

规划区主要涉及的对外交通线路为 G206 国道、S332 省道，是本规划区沟通南北、连通东西的主要联系通道。结合区内现状地形及建设情况，充分顺应山形山势，提高工程实施的可操作性。规划形成“二横+三纵”的道路系统。

二横：为进园大道—园区四路和园区二路，向西可连国道 G206、平远县城。

三纵：为园区一路和北部工业园一路、北部工业园二路，往北可连接 S332 线，往南可连接园区二路。

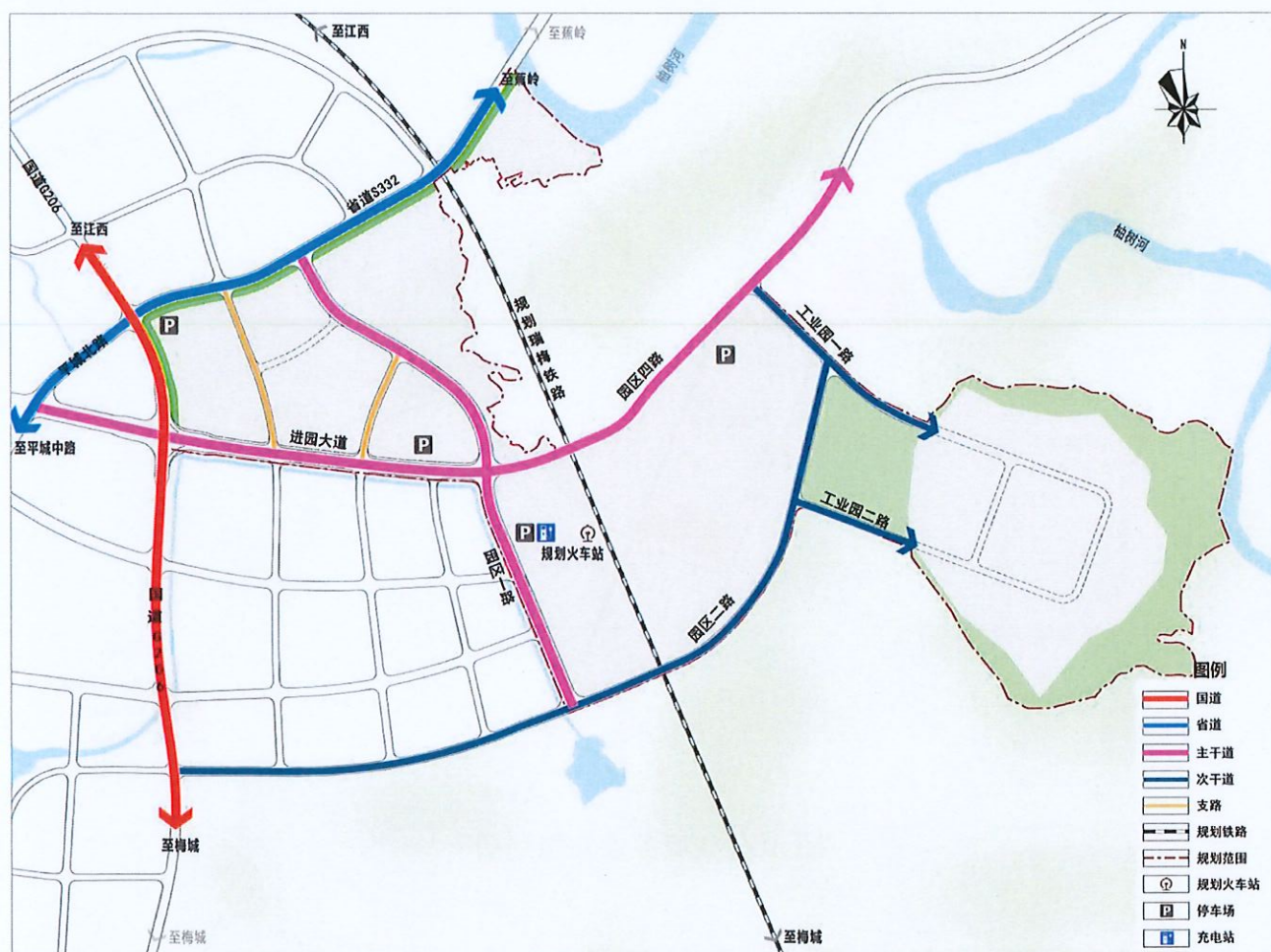


图 4 道路交通规划图

八、公共服务设施规划

规划区位于《平远县国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的城东组团，毗邻益民节点和城东组团公共中心。规划区内部重点结合瑞梅铁路站场的建设，打造火车站商业商务节点，共规划 1 处机关团体用地、4 处商业用地，机关团体用地面积 0.82 公顷，商业用地面积 11.15 公顷。

具体各类配套设施用地如下：

1. 机关团体用地

规划新增 1 处机关团体用地，独立占地，用地面积约 0.82 公顷。

2. 商业用地

规划区西部 2 块商业用地，用地面积分别为 3.03 公顷、5.20 公顷，火车站配套商业用地面积为 2.15 公顷，预留发展商业用地面积为 0.77 公顷。

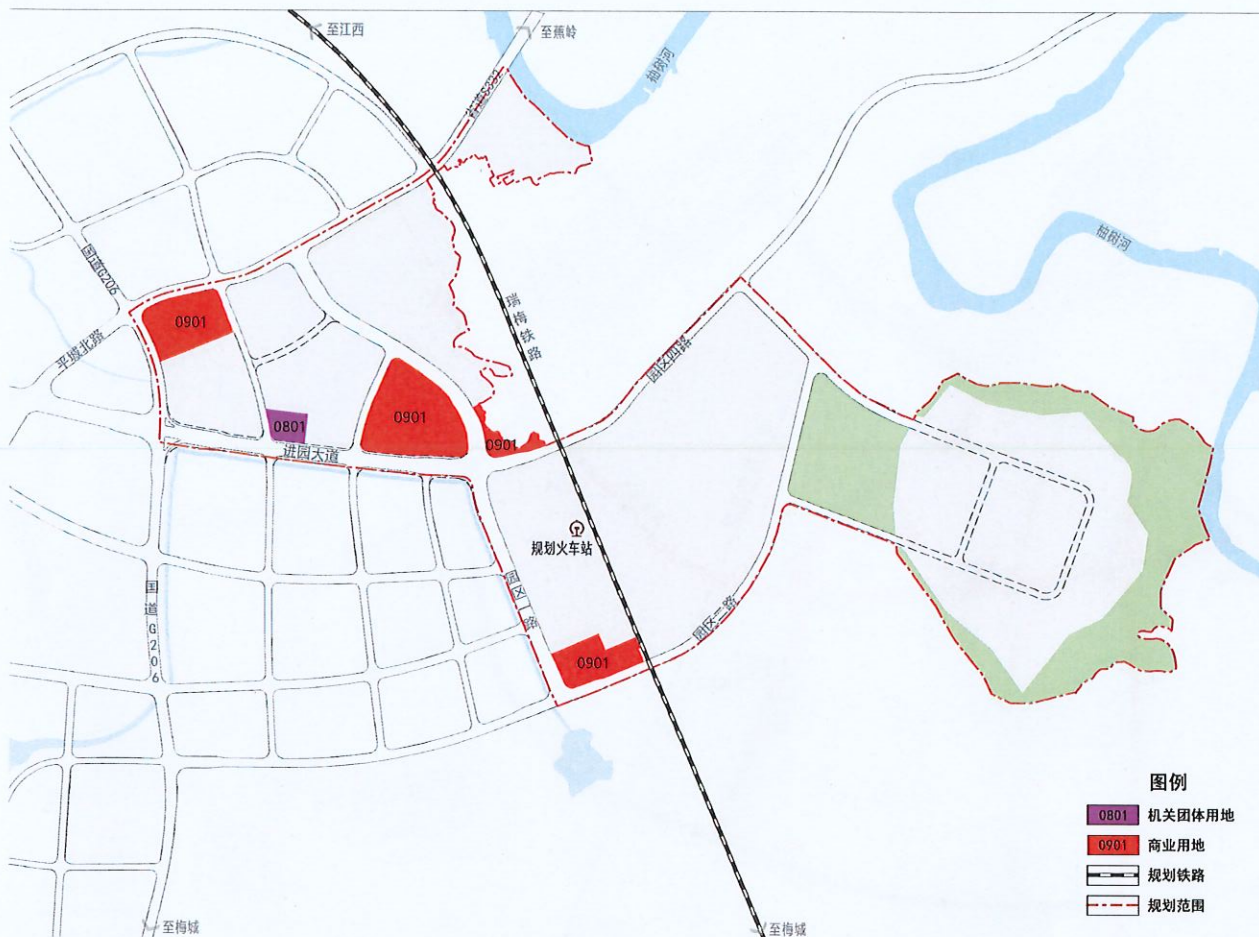


图 5 公共服务设施规划图

九、绿地系统规划

规划范围内的绿地系统主要是广场用地。规划绿地与开敞空间用地面积 7.46 公顷，占规划建设用地 4.84%。此外，规划区内保留自然山体等生态绿地约 27.08 公顷。



图 6 绿地系统规划图

十、竖向规划

道路竖向：通过对规划区内自然地形的适度平整和改造，确定地面坡度和控制高程，满足建设过程中道路交通、地面排水、管线铺设、建筑布置和城市景观等方面的布置要求，达到工程合理，造价经济，空间丰富，相互协调，景观优美的效果。

用地竖向：由道路围合的地块内部高程应略高于周边道路，地块与周边道路的衔接，以 0.3m~1.0m 的高差为宜。场地内部坡度可根据具体的建设类型进行调整。对于土地平整后地坪坡度小于 3% 的地面形式采用平坡，地坪坡度大于 3% 或坡长大于 300 米的，宜采用台地。

规划区内地块填挖方尽量遵循“就近合理平衡”的原则，以利于分期实施及减少土方的搬运距离。

