

---

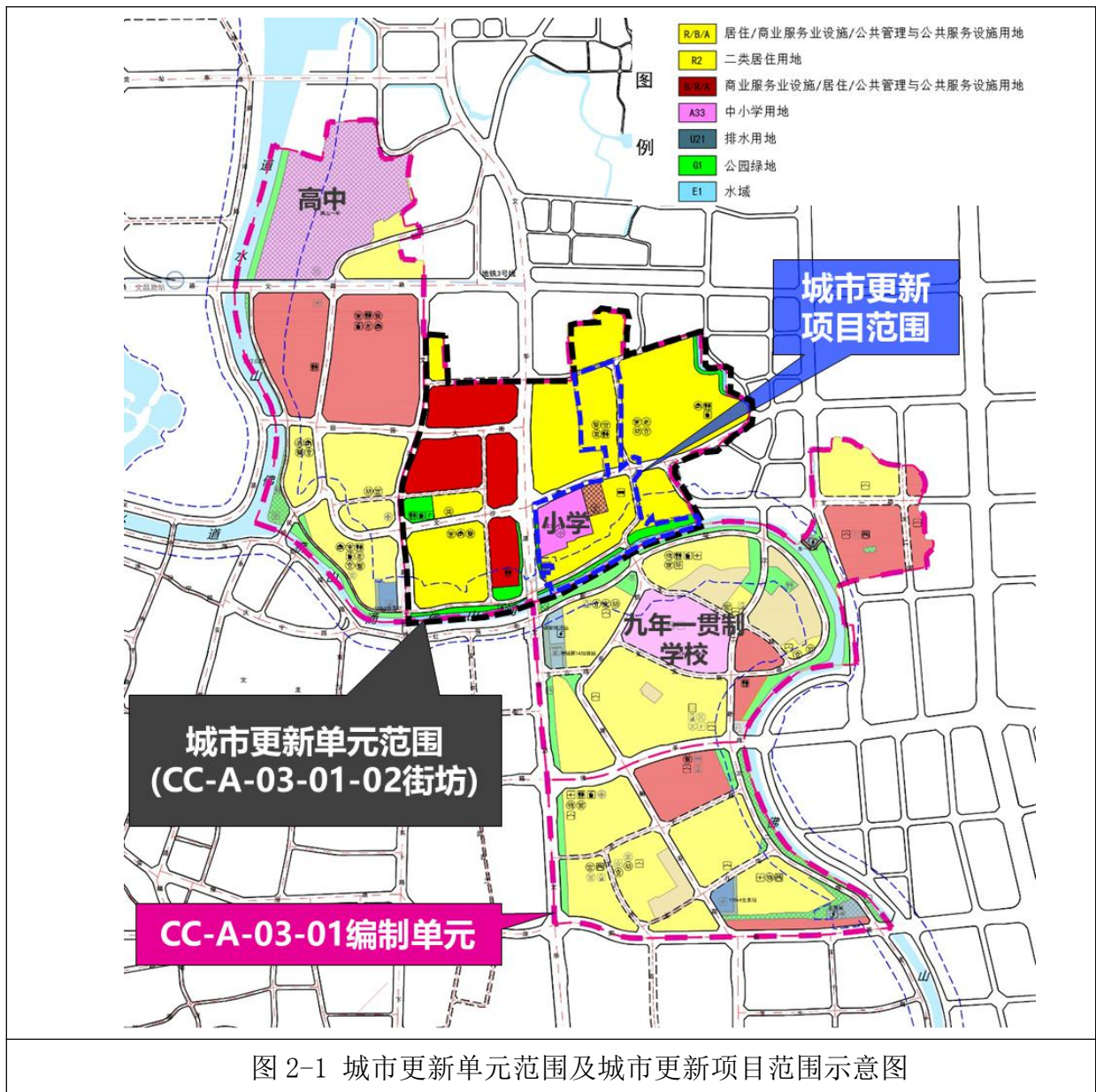
# 关于《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》 CC-A-03-01-02 街坊规划调整 暨 《佛山市禅城区祖庙街道 文华北路以东、佛山涌以北鲤鱼沙地块城市更新单元规划》 批前公示文件

## 一、项目背景

为进一步优化禅城区城市生产生活条件和人居环境，提升土地节约集约利用水平，佛山市自然资源局禅城分局联合佛山市禅城区祖庙街道办事处组织编制了《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》CC-A-03-01-02街坊规划调整 暨 《佛山市禅城区祖庙街道文华北路以东、佛山涌以北鲤鱼沙地块城市更新单元规划》。根据《佛山市控制性详细规划制度改革与创新成果（2020年修订版）》工作规程相关要求，现将该规划成果进行公示，向社会及利害关系人广泛征询意见。

## 二、项目范围

本次编制规划调整范围东至禅城区边界，西至文庆路，南至佛山涌，北至规划支路，用地面积 54.72 公顷，属《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》（以下简称《整合规划一期》）中的 CC-A-03-01-02 街坊。



### 三、规划依据

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2) 建设部《城市规划编制办法》（2006）；
- 3) 《城市用地分类与规划建设用地标准（GB 50137-2011）》；
- 4) 《广东省城乡规划条例》（2013）；
- 5) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》；
- 6) 《广东省城市控制性详细规划编制指引》；
- 7) 《佛山市城市更新专项规划（2016-2035）》；

- 
- 8) 《佛山市城市总体规划（2011-2020）》；
  - 9) 《佛山市绿地绿线整合规划（2015-2020）》；
  - 10) 《佛山市城市蓝线划定规划》；
  - 11) 《佛山市城市生态控制线划定规划》；
  - 12) 《佛山市产业发展保护区划定》；
  - 13) 《佛山市轨道交通系统规划》；
  - 14) 《佛山市通风廊道专项规划（2018-2035）》；
  - 15) 《佛山市城市规划管理技术规定》（2015年修订版）；
  - 16) 《佛山市禅城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善方案》；
  - 17) 《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市控制性详细规划制度改革与创新成果（2020年修订版）的通知》（佛府办函〔2020〕55号）；
  - 18) 《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》；
  - 19) 《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实施意见（试行）》（佛府办〔2018〕27号）；
  - 20) 《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（粤府〔2019〕71号）；
  - 21) 《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）；
  - 22) 《佛山市禅城区关于进一步推进旧村庄（居）改造的实施意见》（佛禅府〔2019〕35号）；
  - 23) 《佛山市禅城区祖庙街道文华北路以东、佛山涌以北鲤鱼沙地块城市更新单元计划研究报告》；
  - 24) 其他相关规划、规范和要求。

---

## 四、调整的必要性

### （1）推进水浸区改造，保障城市安全

鲤鱼沙地块地处佛山涌行洪区，地势低洼，现状无堤围，村居临水而建，现状建设质量较差，每年均出现水浸情况，生活环境存在重大安全隐患，本次规划调整结合城市更新项目的驳岸建设方案调整城市蓝线，推动城市更新项目实施，城市更新项目将建设高品质居住小区，将提升佛山涌滨水地区人居环境的安全性与舒适性。

### （2）优化公共配套，完善城市功能

本次规划范围内涉及鲤鱼沙地块城市更新项目，项目实施可提供小学、农贸市场、公交首末站等公益性设施，改造增加的文沙片区小学为街坊内唯一的小学，项目实施后能缓解教育资源紧张的问题，但小学班级数不足，无法满足街坊规划人口需求，亟需通过本次调整进一步完善优化公共配套、完善城市功能。

### （3）贯通滨水岸线，提升城市形态

规划片区整体城市风貌属于城乡结合部，城市更新项目南临佛山涌，滨水地区现状建设密集，由于缺少滨河通道，滨水地区可达性低，佛山涌滨水空间资源难以有效利用，通过本次调整推动城市更新项目落地，优化增加佛山涌滨水公园绿地，有利于进一步完善城市的慢行空间与景观资源。

## 五、调整方案

（1）结合改造方案优化城市蓝线，同时依据城市蓝线调整方案同步调整通风廊道及其直接作用空间的范围，结合城市蓝线控制要求，对蓝线内的二类居住用地、中小学用地增加虚线公园绿地控制要求。

（2）调整中小学用地形态，班级数由 36 班调整为 45 班。

（3）在街坊内文华北路以西片区 02-09 地块规划增加 1 所 18 班幼儿园。

（4）现状文化设施用地（A2）调整为规划二类居住用地（R2），文化活动中中心设施在居住用地中附设。

（5）公交首末站调整至东南侧，二类居住用地（R2）调整为交通场站用地（S4）。

（6）02-16 东南角、02-19 西南角、02-28 西南角的二类居住用地（R2）的

---

边角地调整为公园绿地（G1）。

（7）调整城市更新项目范围内的公共厕所及垃圾收集站至东南侧的滨河绿地中。

（8）修正北侧现状二类居住用地与规划二类居住用地的边界。

（9）结合项目实际情况，及经济测算情况，合理设施城市更新项目范围内地块开发指标。

（10）其他要求

《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》《佛山市城市规划管理技术规定》及相关规范要求执行。

附图：

