

《佛山市中心组团新城区北片控制性详细规划（修编）》

ZXB13-02-03 地块调整规划论证

公示稿

1、规划背景

1.1 项目区位

ZXB13-02-03 地块位于汾江南路与惠景路交叉口西侧，距离魁奇路地铁站仅500米，属于《禅城区城市总体规划（2007-2020）》确定的市级中心商务区辐射范围内。拟调整总用地面积为11905平方米。

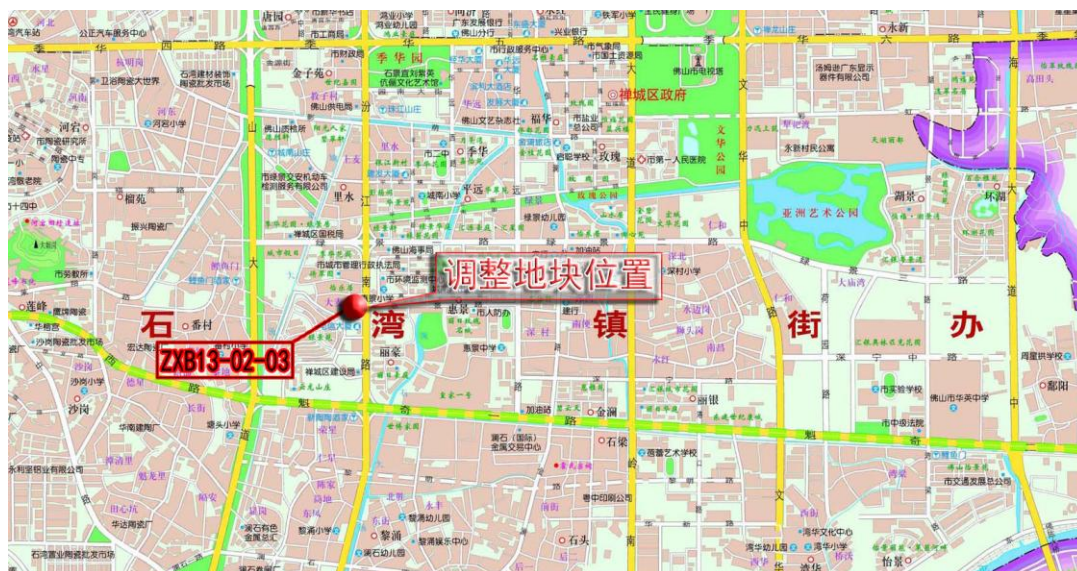


图 1-1 拟调整地块区位图

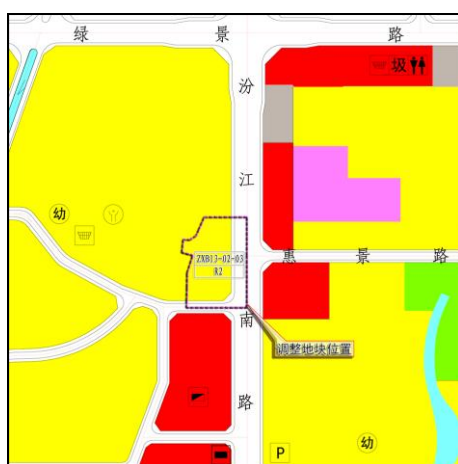


图 1-2 ZXB13-02-03 地块规划范围图

1.2 调整的合理性分析

(1) 集约高效利用土地，缓解土地资源紧缺问题的需要

经过高速城市发展和快速城市化进程，禅城区每年增量土地供应量逐年减少。根据《禅城区土地利用总体规划（2010-2020年）》，2010-2020年新增建设用地控制在1717公顷以内，即年均增量仅171公顷，难以满足社会经济发展和城市开发建设需求。石湾街道现状建成区开发强度已经达到90%以上，可供直接开发的土地较少，土地资源十分紧缺。因此，如何高效利用有限的土地资源，充分发挥土地的综合价值，将成为能否顺利实现我市“两转型一再造”战略目标的关键。

近年来，中心组团内政府能够新推出的增量土地已日渐减少，新批建设用地只有适当提高容积率，才能缓解城市土地资源紧缺的问题。拟调整地块位于佛山市中心组团的重要功能区范围内，也是近年政府推出的为数不多的增量土地之一。

因此，规划地块应该适当提高开发建设强度，进一步提高土地使用效率和利用价值，以缓解土地资源紧缺带来的城市发展压力。

(2) 发挥区位条件优势，提高土地综合利用效率的需要

区位条件是影响城市土地价值的重要因素。位于城市重点地段具有良好区位的建设用地都具有极高的投资吸引力，是城市开发建设活动最活跃的载体，也是城市高密度建设、高强度开发的集中地。

由于《北片控规》修编于2007年完成，经过五年的城市建设，城市建设环境发生较大变化。拟调整地块具备良好的区位条件，地块位于汾江南路与惠景路交叉口西侧，属于市级中心商务区辐射范围内，处于佛山城市开发建设较为活跃的地段，投资吸引力较高，土地价值也较高。

为能更好地发挥区位条件优势，提高新批土地的利用效率，配合佛山城市三年升级行动计划和“强中心”战略的实施，应提高地块的土地开发强度，以充分发挥土地的综合效益。

(3) 高效利用良好的景观环境和公共设施，建设宜居城市的需要

优良的景观环境和充足的公共设施是保证居民良好生活环境以及建设宜居城市的重要条件。在土地资源日益紧张的今天，高效利用有限的景观环境资源，积极

提高景观环境和公共设施的共享性和利用效率，将是建设现代宜居城市的重要途径之一。

拟调整地块周边公共设施资源相对丰富，地块东侧为惠景小学和惠景幼儿园，距离惠景公园仅 300 米。周边还规划了较为完善的社区级配套服务设施。

为充分利用现有景观环境和规划公共设施资源，地块应考虑适当提高开发强度，以提高环境和设施资源的利用效率。

(4) 依托轨道交通站点，积极推动 TOD 发展模式的需要

轨道交通站点的建设将对沿线土地的开发带来较大的影响。根据国内外 TOD 发展模式的经验，土地的开发建设强度从轨道交通站点向四周将呈现从最高逐渐降低的变化趋势。以各地铁站点为中心，半径 200 米以内的内圈层为核心区，距站点半径 200-500 米范围内为中圈层，可进行中高强度开发。

由于《北片控规》修编于 2007 年完成，当时轨道线位尚未明确，规划在地铁站点周边控制的建设强度和站点衔接方面考虑有所不足。因此，随着广佛地铁线建成以及地铁 3 号线的初步定线完成，地铁站点周边的土地开发建设强度也应作出适应性调整。

拟调整地块距离广佛线魁奇路地铁站仅 500 米，地块规划为二类居住用地，均位于地铁站点影响范围的中圈层，适宜进行中高强度开发。

(5) 结论

为高效集约利用土地资源，提高轨道交通站点周边的土地利用效率，更好地体现地块的良好区位条件、景观环境和公共设施的综合效益，本次规划对原《北片控规》ZXB13-02-03 地块的容积率进行调整。同时，本次规划还将根据容积率的调整提出其他相关指标的调整要求，配套完善的公共服务设施，提出城市设计引导要求。

1.3 主要调整内容

(1) 调整容积率：容积率由 2.2 调整到 3.0。

(2) 调整建筑密度：塔楼建筑密度依照《北片控规》确定的 25%；裙楼建筑密度适当提高，由 25%调整到 30%。

(3) 完善配套设施

本次规划考虑周边公共服务设施现状以及本地块的开发需求，明确该地块需要配套配电房、物业管理用房、居民健身设施。

(4) 细化其他控制要求

依据《佛山市城市规划管理技术规定》以及地块的实际开发需求，对建筑退线距离、配建停车位、机动车主要出入口提出控制要求，并提出城市设计引导。

2、调整的依据与原则

2.1 调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《城市规划编制办法》；
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- (4) 《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字[2005]72号）；
- (5) 《佛山市城市规划管理技术规定》（修订版）；
- (6) 《佛山市中心组团新城北片控制性详细规划（修编）》。

2.2 调整原则

(1) 依照规范规定，落实控制要求

依照《广东省城市控制性详细规划编制指引（试行）》（粤建规字[2005]72号）、《佛山市城市规划管理技术规定》（2011年修订版）等规范规定要求，确定地块的开发控制要点。同时，本次规划调整不能与其他相关的法律、法规和政策相违背。

(2) 发挥优势条件，提升土地价值

发挥地块的良好区位条件和交通条件，以市级中心商务区以及轨道交通站点为依托，提高地块土地开发强度，配合好佛山城市三年升级行动计划和“强中心”战略的实施，充分体现调整地块所在区域的土地价值。

(3) 考虑区域统筹，完善公共设施

本次规划需要结合上位规划，对区域的公共服务设施配套进行统筹考虑。通过本次规划满足本地块以及周边地块对公共服务设施配套的需求，明确规划地块的公共服务设施配置要求。

3、原控规控制要求

3.1 总体概况

《北片控规》规划编制区域约 22.61 平方公里，并于 2007 年 10 月由佛山市人民政府批准实施，对新城北片的建设起到了有效的指导作用。

3.2 主要控制指标

表 3-1 地块开发控制指标表（调整前）

地块编号	土地使用控制				容量控制			
	地块面积 (m ²)	用地代码	用地性质	土地使用兼容性	容积率	建筑密度	绿地率	
ZXB13-02-03	7777	R2	二类居住用地	C1/C2/C3	2.2	25%	35%	
地块编号	建筑建造控制				交通组织		配套设施控制	
	建筑限高 (m)	建筑起退 (m)				配建停车场		机动车主要出入口
		东	南	西	北			
ZXB13-02-03	75	——	——	——	——	——	——	

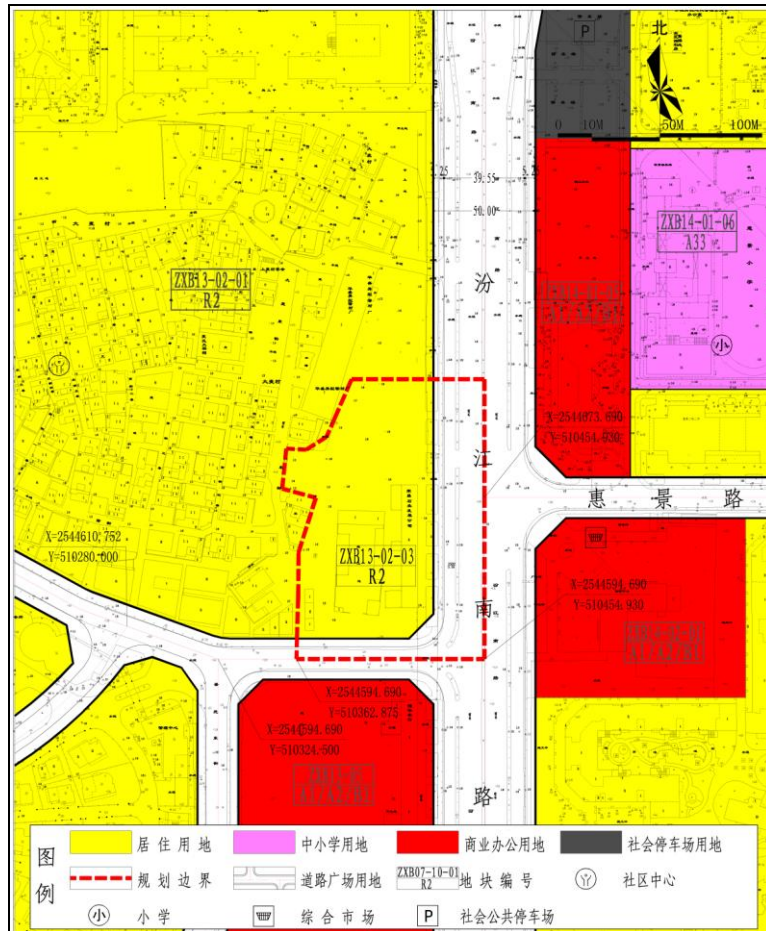


图 3-1 ZXB13-02-03 地块调整前

4、本次调整方案

表 4-1 地块开发控制指标表（调整后）

地块编号	土地使用控制				容量控制			
	地块面积(m ²)	用地代码	用地性质	土地使用兼容性	容积率	建筑密度		绿地率
ZXB13-02-03	7737	R2	二类居住用地	A1/B/A2	3.0	裙楼	30%	35%
						塔楼	25%	
地块编号	建筑建造控制				交通组织		配套设施控制	
	建筑限高(m)	建筑起退(m)				配建停车场		机动车主要出入口
		东	南	西	北			
ZXB13-02-03	75	8	4	8	10	依照《技术规范》执行	南	配电房、物业管理用房、居民健身设施
其他控制要求								
<p>1、地块兼容建筑的用地面积不得超过总用地面积的 30%，计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的 40%。</p> <p>2、绿地率、建筑退线为下限控制指标，容积率、建筑密度、建筑限高为上限控制指标。</p> <p>3、所有地块在实际开发建设时都必须根据最终设计的建筑高度，满足《佛山市城市规划管理技术规定》（2011 年修订版）中关于建筑间距与退让的相关要求。</p> <p>4、地块面积与实际若有出入，以实际地块拍卖或国土部门的数据为准。</p> <p>5、其他未尽事宜，按《佛山市城市规划管理技术规定》（2011 年修订版）执行。</p>								
城市设计引导								
<p>1、建筑设计：① 注意沿汾江南路一线建筑造型及立面设计，建筑设计宜展现现代城市景观特色。② 建筑色彩应考虑以暖色系为主，与周边的居住小区有一定的协调性，建筑形式体现现代、简洁、大方的特点。</p> <p>2、公共空间设计：① 沿汾江南路的建筑最小退缩范围面积的一半应设置为绿化或广场，以营造良好的城市公共开敞景观和环境。② 地块应有相对集中的公共开敞空间。③ 公共空间应有完善的标识系统设计和无障碍设计，建筑周边环境设计必须符合无障碍设计的相关规范。</p> <p>3、景观绿化设计：① 公共绿地景观绿化配置宜采用乔、灌、草相结合的多层次配置方式。② 裙楼楼顶应按屋顶花园或观光平台进行设计与建设，丰富公共空间的绿化环境。③ 注重沿汾江南路以及南侧道路的景观环境设计。</p> <p>4、与轨道交通站点的衔接：应合理组织步行、车行交通，做好与周边道路以及魁奇路地铁出入口的交通衔接。</p>								

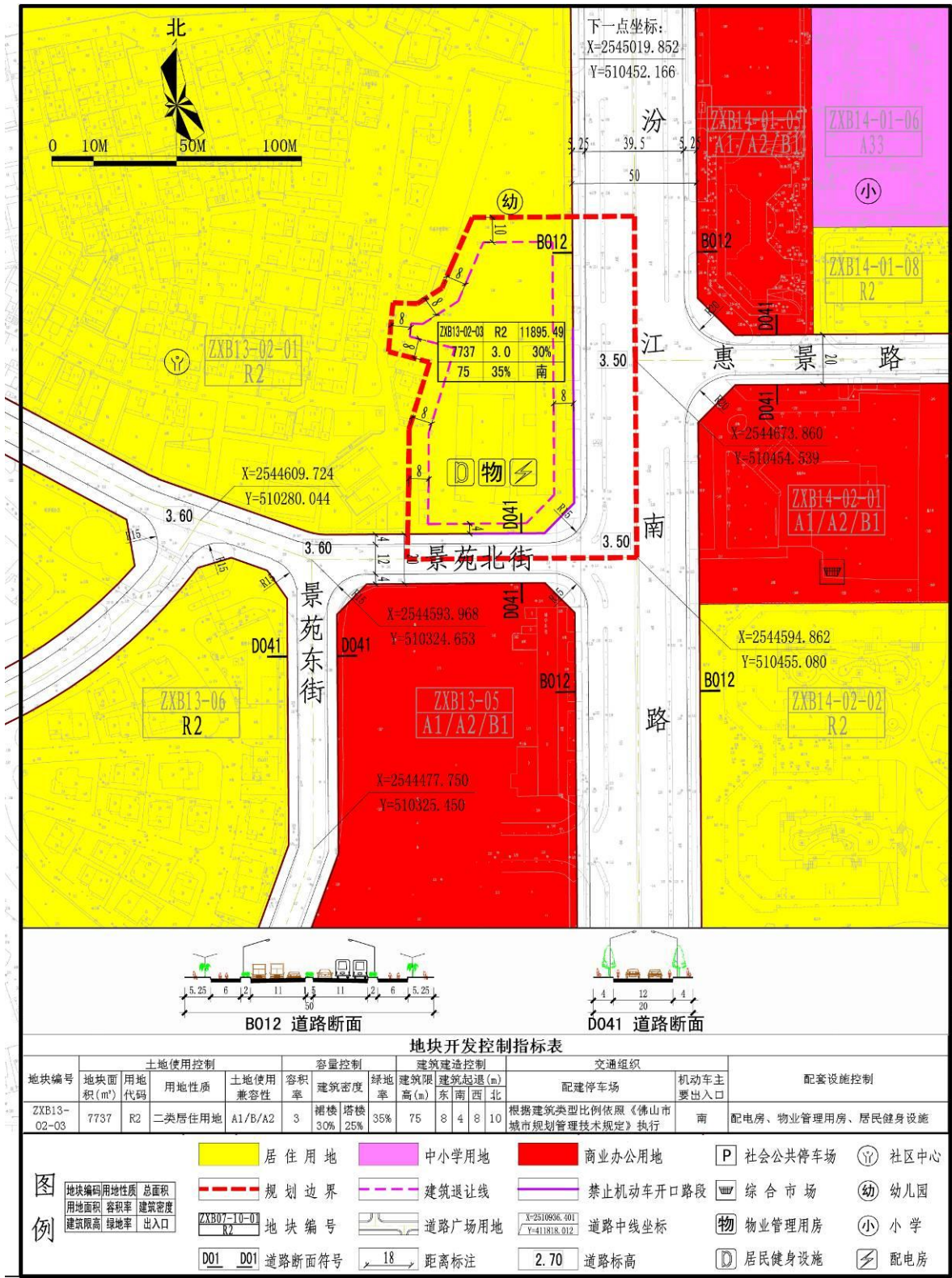


图 4-1 ZXB13-02-03 地块调整后