

《南庄镇紫洞路以西片区控制性详细规划》01-02A-01、 01-02A-02、01-02A-03、01-03A-01 地块规划调整

公示稿

一、项目背景

根据区委区政府的工作部署,欲将南庄镇西北部地块打造成为绿岛湖智造产业区。该地块东依岗背岗、西临北江、北侧为紫洞村、南侧为村头村,用地面积约为 58.98 公顷。此地块位于已批《南庄镇紫洞路以西片区控制性详细规划》内(以下简称《紫洞控规》),由于拟调整地块新的发展意向与《紫洞控规》的控制要求存在一定差异,拟对该地块的用地性质、布局及相关控制指标作适当的调整。

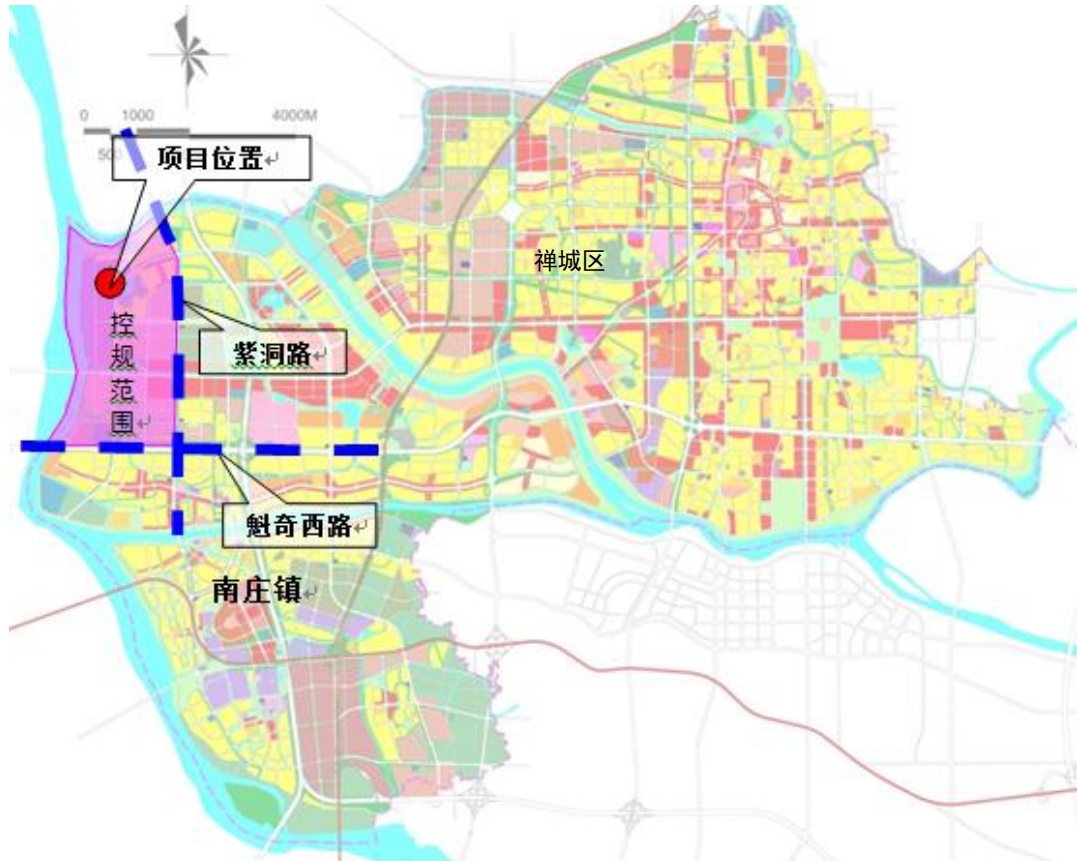


图 1 规划项目在禅城区的位置

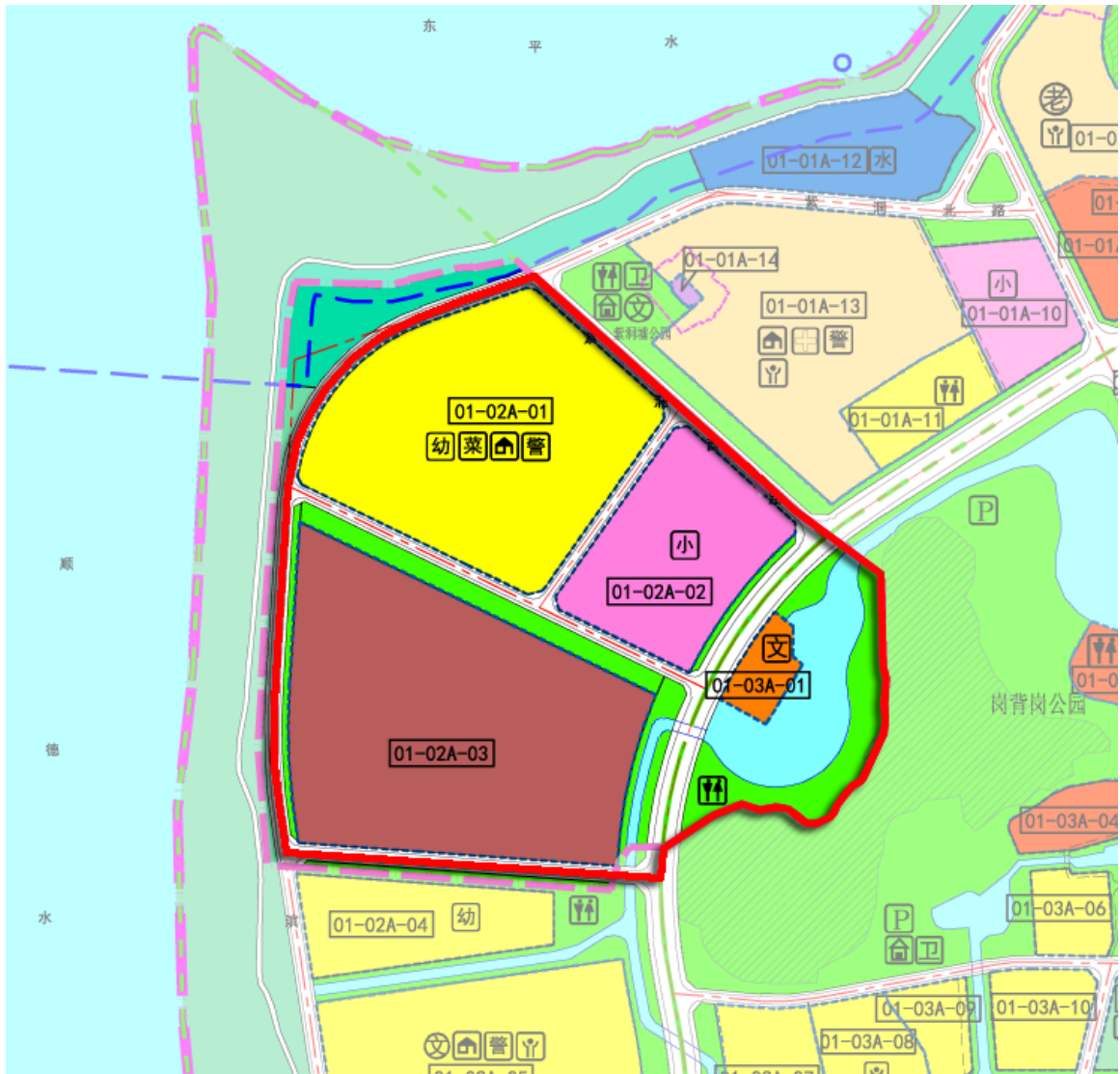


图 2 拟调整地块在《紫洞控规》(局部)中的土地利用规划

二、调整诉求

为紧抓佛山领衔打造珠江西岸先进装备制造业产业带的发展机遇，拟调整地块将引入高端环保装备、机械装备（如机械人本体、核心零部件、机械人研发应用）以及金融信息系统产业等集成生产项目，以先进装备制造业为载体，力争打造成为“中国制造 2025”的佛山示范产业园区。为配合产业园区的建设，拟调整地块的用地性质应以工业用地为主，园区配套的商务办公为辅。

另外，拟调整地块内有一处小学用地，该地块为市场经营性项目（国际小学），《紫洞控规》编制时应相关部门的要求，选址于此处。目前该项目已另选址于紫洞路东侧的湖涌片区，正在建设，将于 2017 年 9 月前投入使用。因此拟将该处闲置的土地进行整合开发，将原教育科研用地调整为产业园用地。

三、现状用地及权属

拟调整地块目前为空置的建设用地，地块开发蓄势待发。

地块的权属单一，属于佛山市禅城区土地储备中心，有利于地块改造顺利推进。



图3 拟调整地块区域交通图

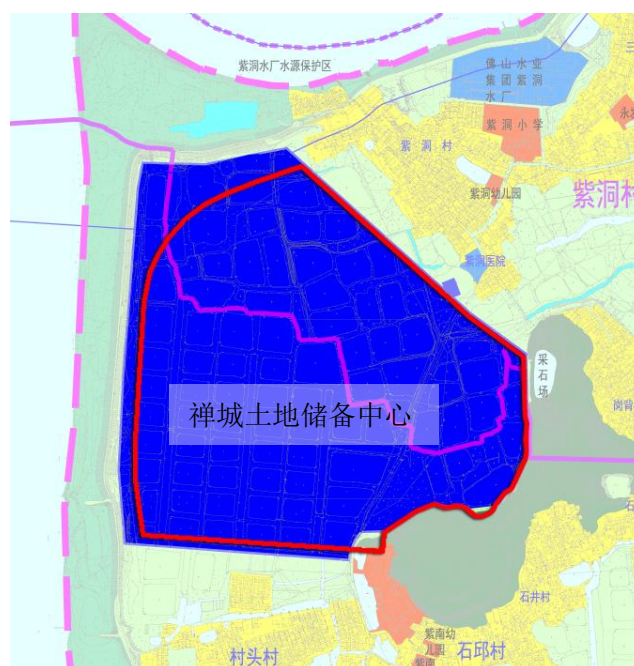


图4 现状用地权属图

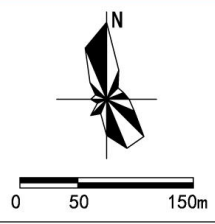
四、修正内容

取消拟调整地块内的居住和教育用地，发展产业用地，同时将地块东部的文化设施用地调整为商业商务设施用地，但需保留其文化设施功能。调整后各地块用地控制指标符合《佛山市城市规划管理技术规定》（2015年修订版）的规定。

本次规划调整符合《佛山市城市总体规划 2011-2020》对本片区的控制要求，同时为配合园区的建设，根据佛山市绿线调整原则，对片区内绿线进行适当的调整。规划片区调整前绿地总量为 63376.7 平方米，调整后绿地总量为 81968.5 平方米。调整后绿地总量不少于《紫洞控规》、《佛山市城市总体规划 2011-2020》和《佛山市绿地绿线整合规划 2015-2020》在该片区控制的绿地面积。其中调整后增加的 18591.8 平方米绿地可作为平衡南庄镇内其他区域绿地总量调整置换之用。

本次规划调整维持控规原有的路网格局，且地块内用地调整为工业用地，并没有增加规划片区的建设容量，并未导致该区域交通及配套设施压力的增加。

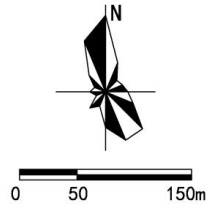
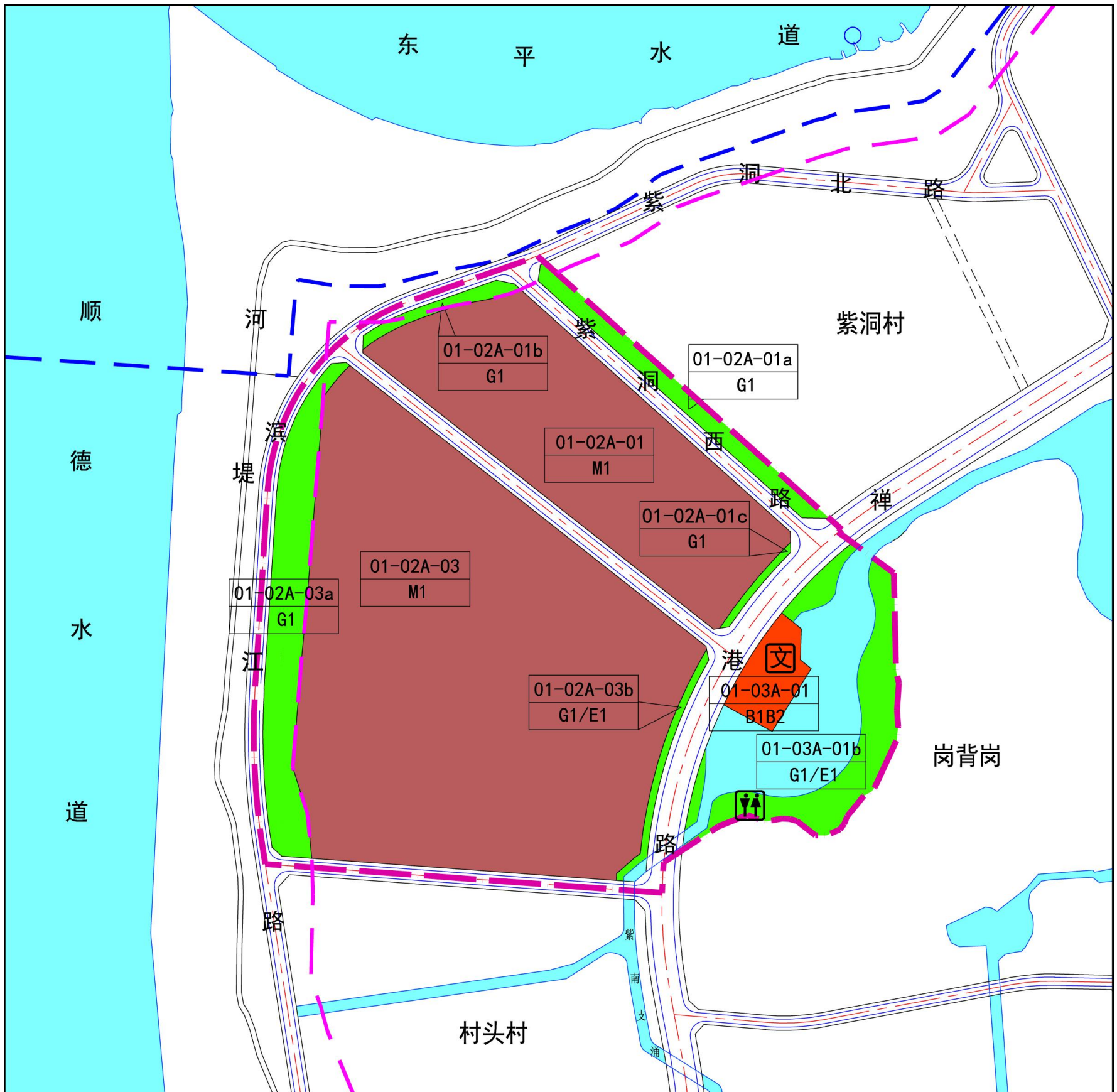
调整前后管理图则对比如下图所示：



- 图例**
- 二类居住用地
 - 公园绿地
 - 取水点
 - 文化设施用地
 - 防护绿地
 - 规划道路
 - 一类工业用地
 - 水域
 - 一级水源保护线
 - 幼儿园
 - 居委会(村委会)
 - 小学
 - 菜市场
 - 文化活动中心
 - 社区警务室
 - 公共厕所

规划地块控制指标一览表																					
街区	地块编码	用地面积 (m ²)	土地使用性质代码	土地使用性质	用地兼容性质	计容建筑面积 (m ²)		容积率		绿地率 (%)		建筑密度 (%)		建筑高度 (M)		公共服务设施		市政公用设施		备注	
						(下限)	(上限)	(下限)	(上限)	(下限)	(上限)	(下限)	(上限)	项目	规模 (m ²)	项目	规模 (m ²)				
01-02A	01-02A-01	146576.7	R2	二类居住用地	B1B2B3 ≤ 20%	—	366441.8	—	2.5	30	—	28	100	—	—	—	—	—	—	—	—
														幼儿园	9班, 占地面积 ≥ 4500	—	—	—	—	—	—
														居委会	建筑面积 ≥ 350	—	—	—	—	—	—
														警务室	建筑面积2000	—	—	—	—	—	—
	01-02A-02	66227.4	A3	教育科研用地	—	—	79472.9	—	1.2	35	—	30	100	—	—	—	—	—	—	—	小学规划新增
	01-02A-02b	2466.0	G1	公园绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-02A-03	183940.6	M1	一类工业用地	—	—	147152.5	—	0.8	—	5	20	60	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-02A-03b	33442.8	G1/E1	公园绿地/水域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
01-03A	01-03A-01	10394.3	A2	文化设施用地	B1B2B3 ≤ 40%	—	15591.5	—	1.5	30	—	50	18	—	—	—	—	—	—	—	文化活动中心独立占地
	01-03A-01b	67036.0	G1/E1	公园绿地/水域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

图5 调整前管理图则



- 图例**
- 商业商务设施用地
 - 一类工业用地
 - 公园绿地
 - 水域
 - 取水点
 - 一级水源保护线
 - 二级水源保护线
 - 规划范围
 - 规划道路
 - 文 文化活动中心

备注：
规划片区调整前绿地总量为63376.7平方米，调整后绿地总量为81968.5平方米。其中调整后增加的18591.8平方米绿地可作为平衡南庄镇内其他区域绿地总量调整置换之用。

规划地块控制指标一览表

街区	地块编码	用地面积 (m ²)	土地使用性质代码	土地使用性质	用地兼容性	计容建筑面积 (m ²)		容积率		绿地率 (%)		建筑密度 (%)		建筑高度 (M)		公共服务设施		市政公用设施		备注
						(下限)	(上限)	(下限)	(上限)	(下限)	(上限)	(下限)	(上限)	项目	规模 (m ²)	项目	规模 (m ²)			
01-02A	01-02A-01	109810.6	M1	一类工业用地	—	87848.5	329431.8	0.8	3.0	5	20	60	60	—	—	—	—	—	—	—
	01-02A-01a	12869.4	G1	公园绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-02A-01b	3728.2	G1	公园绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-02A-01c	1448.9	G1	公园绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-02A-03	270688.1	M1	一类工业用地	—	216550.5	541376.2	0.8	2.0	5	20	60	60	—	—	—	—	—	—	—
	01-02A-03a	32547.9	G1	公园绿地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
01-03A	01-02A-03b	3972.6	G1/E1	公园绿地/水域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	01-03A-01	10394.3	B1B2	商业商务设施用地	10%≤A2≤40%, R2≤30%	—	25985.8	—	2.5	30	—	45	24	文化活动中心	建筑面积≥2600	—	—	—	—	文化活动中心可附设
	01-03A-01b	67036.0	G1/E1	公园绿地/水域	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

图6 调整后管理图则