

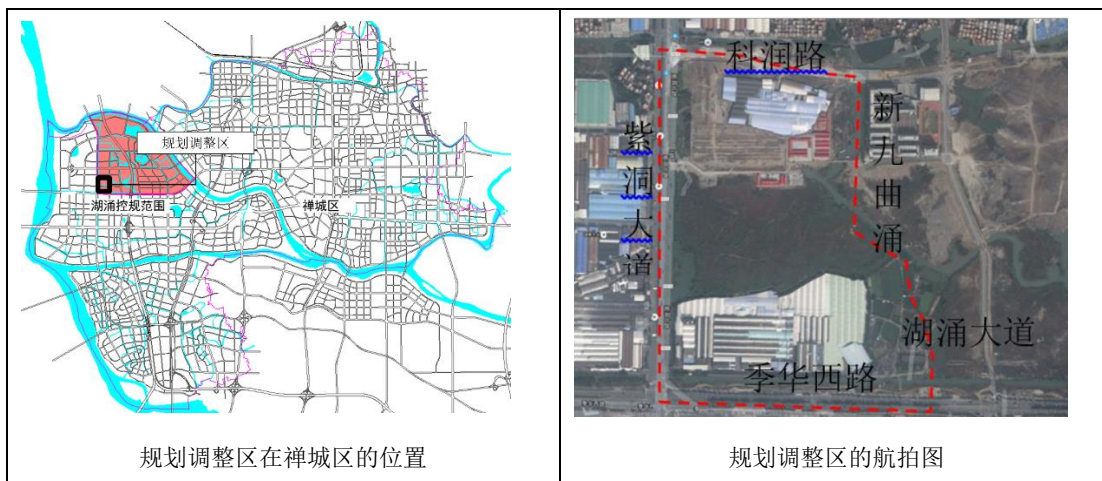
**《佛山市禅城区湖涌片区控制性详细规划修编》03A-01、03A-03、
03A-04、03A-05、03A-06、03A-07、03A-20、03A-21 地块(湖涌站 TOD)**

局部调整批前再次公示

一、项目背景

1.1 区位及范围

项目位于禅西新城的湖涌片区，是城市轨道交通 2 号线湖涌停车场所所在区域。本次调整涉及《佛山市禅城区湖涌片区控制性详细规划修编》（以下简称《湖涌控规修编》）中的 03A-01、03A-03、03A-04、03A-05、03A-06、03A-07、03A-20、03A-21 等地块。具体范围南至季华西路，北至科润路，西至紫洞大道，东至新九曲涌及湖涌大道，总用地面积约为 71.59 公顷。



1.2 已有规划及其实施情况

《湖涌控规修编》于 2014 年获得佛山市人民政府批准实施。该规划对湖涌片区的城市建设和规划管理起到了较好的指导作用。《湖涌控规修编》对拟调整单元的具体控制指标详见调整前管理图则。

1.3 地块调整的缘故

(1) 满足长途客运站等重要交通设施的建设需求。

本次规划调整应落实长途客运站（新鸿运汽车站）、公交枢纽站等重要的交通设施。考虑交通部门的诉求，这部分用地应从 TOD 地块中单独划分。

本次规划调整应当确定交通设施用地的地块界线、拟出让的居住用地的地块界线，以满足规划管理的需求。

(2) 村集体经济发展的需求。

城市轨道交通 2 号线的湖涌停车场的部分用地为集体土地和留用地。

为顺利推进城市轨道交通 2 号线的湖涌停车场的建设,政府与村社达成了换地协议,将城市轨道交通 2 号线 TOD 开发范围内的留用地和集体土地与地块 03A-03 的国有未出让用地进行置换。但现行控规规定地块 03A-03 的教育功能不符合村集体经济的发展诉求。本次规划调整应当协调村民利益与轨道建设的关系,引导村集体经济的可持续发展,增强规划的可操作性。

二、 调整原则及依据

2.1 调整原则

(1) 满足相关政策及技术规范要求。规划调整的各项内容须遵守国家、省的相关法律法规的要求,符合《佛山市城市规划管理技术规定(2015 年修订版)》的要求。

(2) 注重规划的延续性。尊重原有规划,维持《湖涌控规修编》的整体框架不变,在延续原有规划思路和主要结构的基础上进行适当的调整。

(3) 注重片区发展与村庄发展的统一。由于地块调整涉及村庄权属地,规划将考虑配套设施建设对村庄的影响,实现片区配套设施完善和村集体经济发展的双赢目标。本次调整得到了土地权属者的支持。

2.2 调整的依据

《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)《建设用地容积率管理办法》(建规[2012]22号)《中小学校设计规范》(GB50099-2011)《广东省城乡规划条例》《广东省城市控制性详细规划管理条例》《广东省城市控制性详细规划编制指引》《广东省教育厅省发展改革委省财政厅省国土资源厅省住房和城乡建设厅关于印发<广东省加强住宅小区配套幼儿园建设和管理工作的指导意见>的通知》(粤教基〔2015〕21号)《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ39-2016)《关于印发<广东省教育厅关于规范化城市幼儿园的办园标准(试行)>等3份文件的通知》(粤教基〔2012〕1号)《关于推进三旧改造促进节约集约用地的若干意见》(粤府[2009]78号)《佛山市控制性详细规划管理工作规程》《佛山市控制性详细规划编制成果技术准则》《佛山市城市规划管理技术规定》(2015年修订版)《佛山市控制性详细规划电子数据成果标准》《佛山市城市总体规划

(2011-2020)》《佛山市轨道交通系统规划》《佛山市绿地绿线整合规划(2015-2020)》《佛山市区域绿地绿线图则(2008-2020年)》《佛山地铁二号线TOD研究》《佛山市地下空间开发利用管理试行办法》其它相关规范、规定。

三、 调整结论

3.1 用地布局调整

(1) 以湖涌停车场大库结构顶板防水层(下文简称“大库防水层”)为界,垂直划分 03A-21A 和 03A-21E 两个地块。大库防水层以下的为 03A-21A 地块,交通场站用地;大库防水层以上的为 03A-21E 地块,二类居住用地。大库防水层的竖向标高具体以湖涌停车场详细设计方案为准。

(2) 03A-01 地块用地性质调整为二类居住用地,并和 03A-03 地块的位置互换。

(3) 03A-06 地块向西调整至紫洞路路口。

(4) 03A-04 地块合并进 03A-01 地块,03A-05 地块的派出所合并进 03A-21A 地块。

(5) TOD 综合开发范围东侧,湖涌大道西侧增加 03A-21C 地块,作为商业商务交通枢纽用地。

3.2 地块编码的调整

地块的编码调整详见调整后管理图则。

3.3 配套设施调整

(1) 公共服务设施调整

03A-01 与 03A-03 地块互换位置,地块的配套设施位置也随之改变;原 03A-04 地块并入 03A-01 地块,原 03A-05 地块并入 03A-21A 地块,社区卫生服务中心、派出所也分别纳入 03A-01、03A-21A 地块,控制方式从实线控制调整为点位控制;本次调整对《湖涌控规修编》的 03A-21A、03A-21C 地块进行了重新细分和编码,地块的配套设施也相应进行了调整。原 03A-21C 地块的文化活动站调整为分设在 03A-21B、03A-21F 地块的 2 处文化活动室。

在 03A-03 地块新增 1 处 12 班幼儿园;在 03A-21F 地块新增 1 处 9 班幼儿园;在 03A-01 地块新增农贸市场 1 处;在 03A-20 地块新增托老所 1 处;在 03A-21F 地块新增社区居委会 1 处、社区警务室 1 处、托老所 1 处。

（2）市政公用设施调整

消防站随 03A-06 地块的位置调整而调整；03A-01 地块新增公共厕所 1 处；原 03A-21C 地块的公共厕所与垃圾收集站,与环卫值班房合设为三合一环卫设施,设置于调整后 03A-21C 地块。

（3）交通设施调整

本次调整对《湖涌控规修编》的 03A-21A、03A-21C 地块进行了重新细分和编码,配套设施所处地块也相应进行了调整,并按有关标准进一步完善。

03A-21A 地块新增 1 处客运站停车场,新增 1 处地铁出入口、1 处公共自行车租赁点。

四、 公示缘由

原《<佛山市禅城区湖涌片区控制性详细规划修编>03A-01、03A-03、03A-04、03A-05、03A-06、03A-07、03A-20、03A-21 地块（湖涌站 TOD）局部调整》已于 2016 年 10 月 21 日在相关网站及南庄镇政府进行为期 30 天的规划批前公示。由于 03A-01 等地块进行调整,需再次进行批前公示。

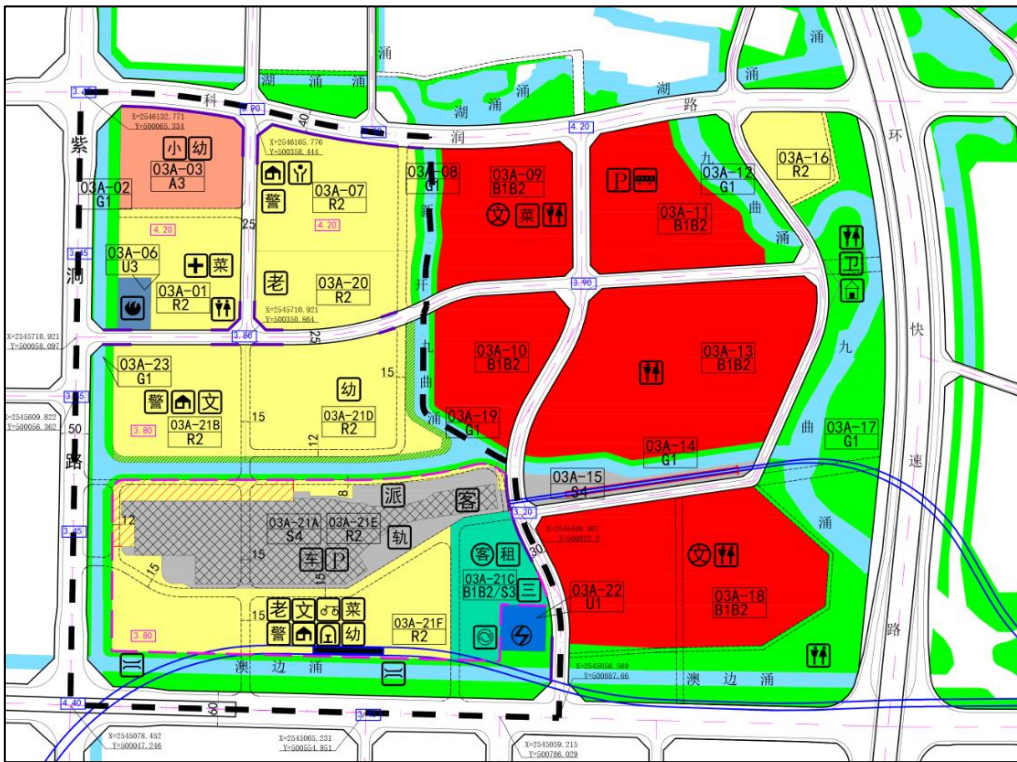
五、 再次公示调整说明

（1）根据《佛山市轨道交通二号线一期工程湖涌站及停车场配套设施项目征收补偿合同（等值土地补偿部分）》，为落实征地补偿协议,将 03A-01 地块用地性质由原来的商业商务设施用地调整为二类居住用地。

（2）为了高效利用土地,长途客运站应与 2 号线停车场及周边区域进行 TOD 综合开发,将拟建公路客运站地块用地性质由原来的交通场站用地调整为商业商务交通枢纽用地。



原方案示意图



调整后方案示意图