

佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）动态维护

草案公告文件

1 规划背景

《佛山市控制性详细规划制度改革与创新成果》（以下简称“控规制度改革与创新”）于2017年9月经市人民政府批准并实施，提出建立“控制性详细规划-地块开发细则”规划体系、“分层编制、分类控制、分级管理、动态维护”规划编制、管理和实施制度。

为探索控规制度改革与创新的落实途径，更好的衔接和融合控规制度改革与创新的相关要求，佛山市自然资源局（原佛山市国土资源和城乡规划局）委托佛山市城市规划设计研究院编制《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”）。2018年4月，《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》通过市政府批复，该规划是佛山市控规制度改革与创新实施的试点项目，项目按控规改革创新要求对已批控规开展整合，形成创新后控规层面的成果，指导地块开发细则等下阶段的规划管理和规划编制工作。

整合规划批复后，为保障整合规划范围内禅城区规划管理工作的正常开展，先后又按照传统控规的编制要求编制了30多项控规调整和技术修正成果。导致禅城区目前的规划管理处于新旧控规并行的局面，影响了市局全面推行控规改革与创新工作。

因此，结合上述背景，为妥善解决新旧控规并行的问题，开展整合规划的动态维护工作。

2 项目概况

2.1 规划范围

本项目规划面积为77.79平方公里，规划范围包括祖庙街道、石湾街道、张槎街道。

2.2 项目目的

本项目目的是妥善解决新旧控规并存的问题，开展整合规划动态维护，以现行已批整合规划为基础，一方面分析旧版控规与整合规划管控内容存在的冲突和

对相关强制性内容的突破，通过冲突整合明确整合规划需要调整的内容。另一方面结合控规创新要求补充落实控制线的要求，对现行整合规划进行动态维护。

3 规划依据

《中华人民共和国城乡规划法》；
《城市规划编制办法》；
《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
《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》；
《广东省城乡规划条例》；
《佛山市控制性详细规划制度改革与创新研究》；
《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》；
《佛山市地块开发细则管理工作规程》；
《佛山市地块开发细则编制成果技术准则》；
《佛山市城市规划管理技术规定》（2015年修订版）；
《佛山市公共设施配套标准》（2016）；
《佛山市城市总体规划（2011-2020年）》；
《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》；
规划区内已批控规；
其它有关法规、规范、标准和法定规划。

4 规划主要内容

4.1 发展规模

规划区的建设用地规模为 7254.37 公顷；居住人口规模为 161.74 万人；住宅建筑面积为 6469.79 万平方米。

4.2 土地利用规划

规划范围内建设用地总面积为 7254.37 公顷，占规划总用地的 93.26%；非建设用地总面积为 524.20 公顷，占规划总用地的 6.74%。

依据用地的公益性或经营性属性，建设用地可分为公益性建设用地、经营性城镇建设用地、其他建设用地。

公益性城镇建设用地是指为城市居民提供公共服务的各类用地的总和。总用地面积为 3189.35 公顷，占建设用地的 43.96%。

经营性城镇建设用地是指以赢利为目的，建造建筑物及其相应设施的用地。总用地面积为 3961.55 公顷，占建设用地的 54.61%。对于经营性城镇建设用地，采用混合用地的方式进行土地利用规划，混合用地管制应符合《佛山市控制性详细规划土地混合使用指引（试行）》规定。

其他建设用地是指城镇建设用地以外的建设用地，包括村庄建设用地、区域公用设施用地、特殊用地。总用地面积为 103.47 公顷，占建设用地的 1.43%。

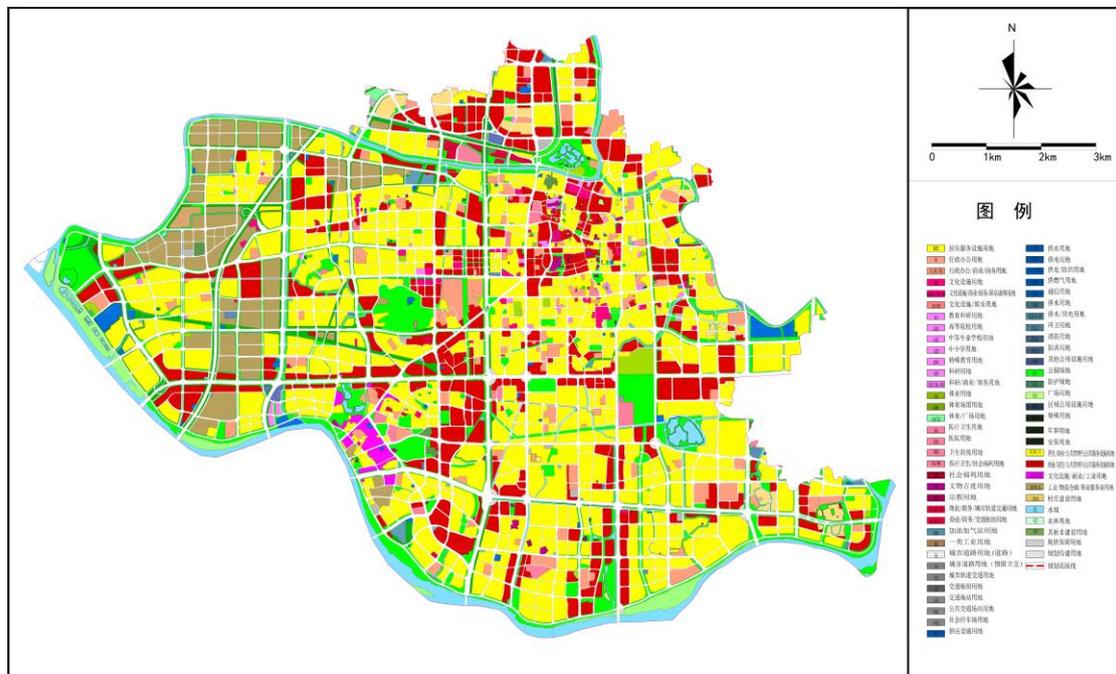


图4-1 土地利用规划图

4.3 公益性城镇建设用地规划

(1) 公益性城镇建设用地

公益性城镇建设用地是指为城市居民提供公共服务的各类用地的总和，属于控规的主要管控内容。主要包括城市建设用地分类中的公共管理与公共服务设施用地 (A)、道路与交通设施用地 (S)、公用设施用地 (U)、绿地与广场用地 (G)、独立用地的服务设施用地 (R22) 等，以及以配套设施为主导功能的混合开发用地或对城市具有重大影响的建设用地。

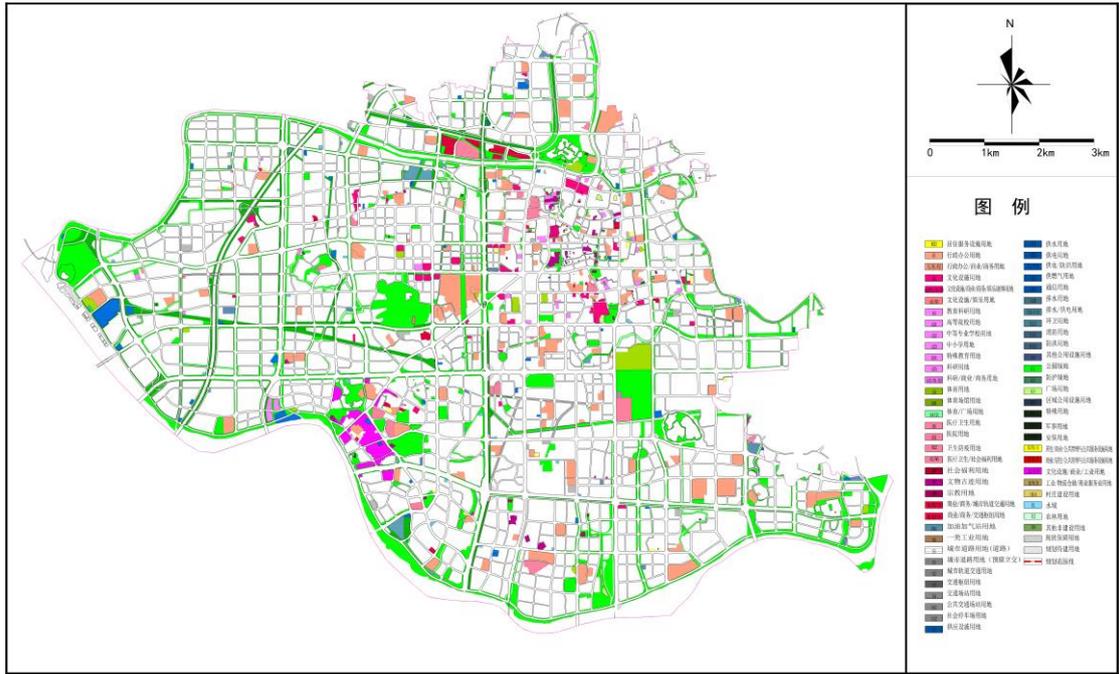


图4-2 公益性城镇建设用地规划图

(2) 配套设施规划

本次规划在《佛山市公共设施配套标准》(2016)的基础上,优化公共设施的分类,包括公共服务设施、交通设施、市政公用设施和城市安全设施。本规划管控区域统筹、镇街、单元社区配置级别配套设施及独立用地或设置在公益性城镇建设用地的基层社区级配套设施。

(3) 绿地与广场用地规划

本细则控制公园绿地用地的面积为 791.02 公顷,防护绿地为 184.76 公顷,广场用地为 5.89 公顷,控制开放公园绿地 6.56 公顷。

(4) 道路结构规划

规划区城市道路由高速路、快速路、主干路、次干路、支路五个等级道路构成。

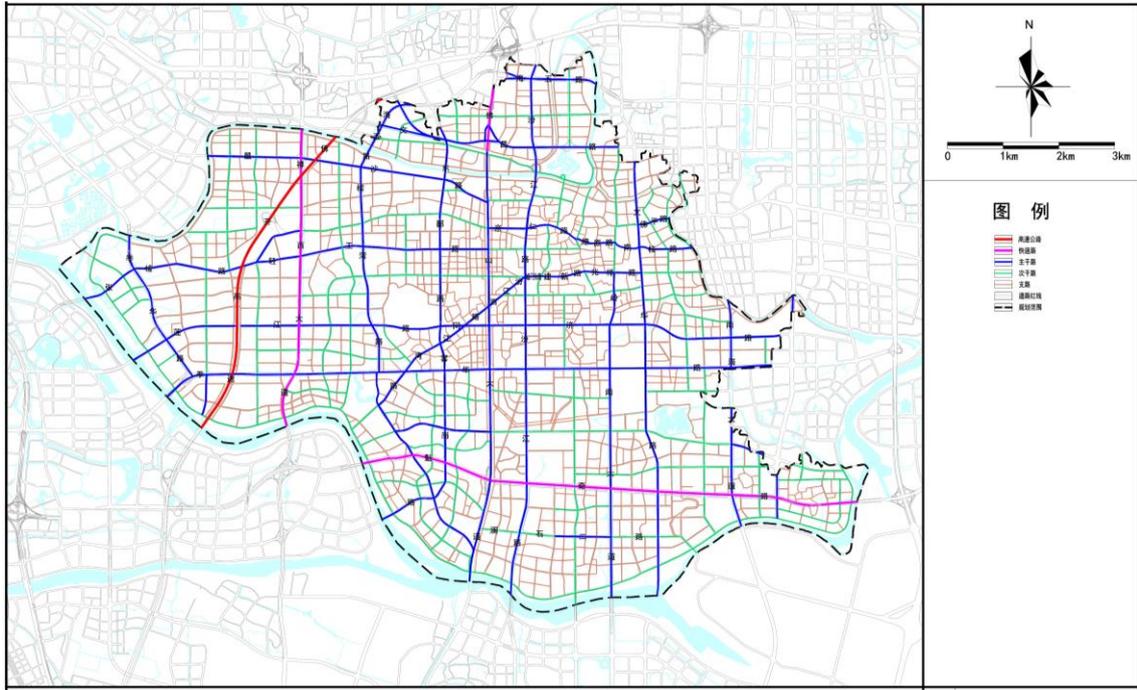


图4-3 道路等级规划图

4.4 规划控制线规划

本规划管控道路红线、轨道交通、城市绿线、城市蓝线、生态控制线、城市棕线、城市紫线、城市黄线等规划控制线，是空间管控的重要内容。

4.5 编制单元、街坊划分及编码

延续原整合规划采用“行政区-片区-功能区-编制单元-街坊-地块”的6级地域划分体系和编码体系。规划区划分为3个片区、8个功能区、35个编制单元、171个街坊。

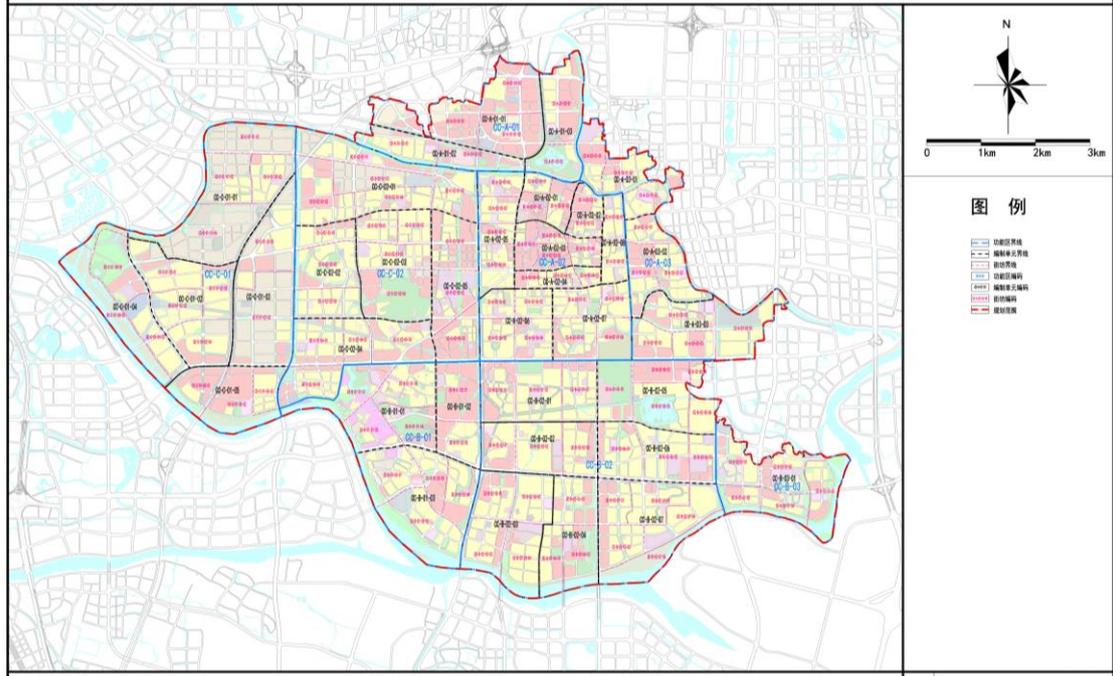


图4-4 编制单元和街坊划分及编码图