

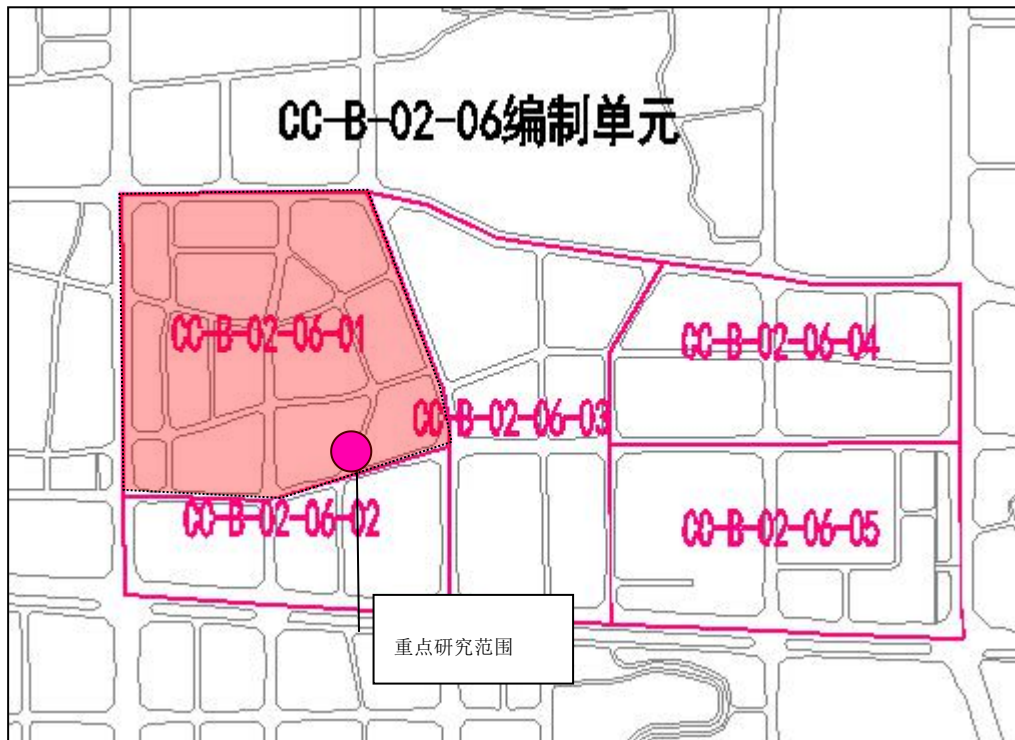
# 《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》

## CC-B-02-06-01 街坊地块开发细则

### 公示稿

#### 一、规划范围

本次规划范围位于佛山市禅城区石湾镇街道，属于《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》中的 CC-B-02-06-01 街坊。街坊具体范围为西至岭南大道，南至深宁路，东至文华路，北至绿景路，规划用地面积约为 58 公顷。其中位于街坊东南部由深村大道、文华路、深宁路以及港口路围合的范围为本次地块开发细则编制的研究重点。



区位示意图

#### 二、开发背景

为配合地铁二号线建设进度及缓解地铁施工期间岭南大道、魁奇路等交通拥堵，石湾镇街道根据区委区政府的指示加快了对深宁路道路建设的征地拆迁。深村村南东、南西两村小组积极配合道路建设的征地拆迁工作，将统征时期的部分

划拨留用地予以征用。

2017年4月深宁路开通以来，深村片区周边路网得到了进一步完善，深宁路一线地块的土地价值得到了较大的提升。因此为了更好的发挥该地块的区位优势，为保障村民经济发展持续性，提升城市景观，石湾街道拟对征收后的剩余残旧厂房用地进行升级改造。因此，石湾镇街和深村村委会申请将位于禅城区石湾街道深村范围内、深宁路北侧的CC-B-02-06-01-22和CC-B-02-06-01-23两地块临深宁路的部分居住用地调整为商业用地，并相应优化周边路网和细化控制要求。

根据《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市控规制度改革与创新成果的通知》（佛府办函〔2017〕623号）要求，需要对目标地块所在的CC-B-02-06-01街坊编制地块开发细则。

### 三、现状概况

#### （1）用地现状

规划街坊以深村的旧村和旧厂房为主，属于待改造区域。其中CC-B-02-06-01-22和CC-B-02-06-01-23地块临深宁路一带以沿街商铺和旧厂房为主，北侧以近年新建自建房为主，建筑质量较好。东侧在文华路与绿景路交界建有永红公寓一处。其中沿深宁路分布的厂房建筑，建筑层数均为一层，建筑质量一般，现状以仓库和商铺为主。

#### （2）地块权属情况

目标地块主要以集体土地为主。

### 四、规划依据与原则

#### 4.1 规划依据

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；
- 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) 《佛山市城市总体规划(2012-2020)》;
- 8) 《佛山市城市规划管理技术规定》(2015 修订版);
- 9) 《佛山市中心组团新城区北片控制性详细规划修编深村东片区调整》;
- 10) 《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市控规制度改革与创新成果的通知》(佛府办函〔2017〕623号)
- 11) 《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划(一期)》;
- 12) 其他相关规范和要求。

## 五、地块细分要求

### (1) 地块划分

根据用地权属以及建设需求,对 CC-B-02-06-01-22 和 CC-B-02-06-01-23 地块细分,其中原 CC-B-02-06-01-22 地块划分为 CC-B-02-06-01-22 和 CC-B-02-06-01-26 地块;CC-B-02-06-01-23 地块划分为 CC-B-02-06-01-23、CC-B-02-06-01-27 地块(详见附图)。由于本次开发细则编制重点是沿深宁路的商业地块,因此以下将重点针对 CC-B-02-06-01-26 地块和 CC-B-02-06-01-27 地块论证规划控制指标。

### (2) 用地性质要求

根据上文分析和建设需求,需要把沿深宁路用地主导性质确定为商业服务业设施用地,因此明确靠近深宁路的 CC-B-02-06-01-26 地块和 CC-B-02-06-01-27 地块主导用地性质为商业设施用地(B1),兼容商务设施用地(B2),其余地块用地性质维持居住/商业服务业设施/公共管理与公共服务设施用地(B\R\A)不变。

### **(3) 用地兼容性要求**

根据《佛山市技术管理规定》以及《佛山市中心城区控制性详细规划整合规划（一期）》要求，CC-B-02-06-01-26 地块和 CC-B-02-06-01-27 地块兼容的商务设施用地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%（独立占地的两个指标要同时满足，非独立占地的按计容建筑面积控制）。

### **(4) 道路交通控制要求**

①根据现状道路，优化重点研究范围内中部的南北向 15 米道路线形，具体详见附图。

②由于 CC-B-02-06-01-26 地块和 CC-B-02-06-01-27 地块为商业地块，车流量较多，本次细则规划保留两地块北侧原有支路，红线宽度分别为 8 米和 7 米。地块出入口建议布置在两条支路之上。

### (5) 配套设施配置要求

由于本次地块开发细则编制后，居住人口规模并无变化，因此不需要额外增加公共配套设施。

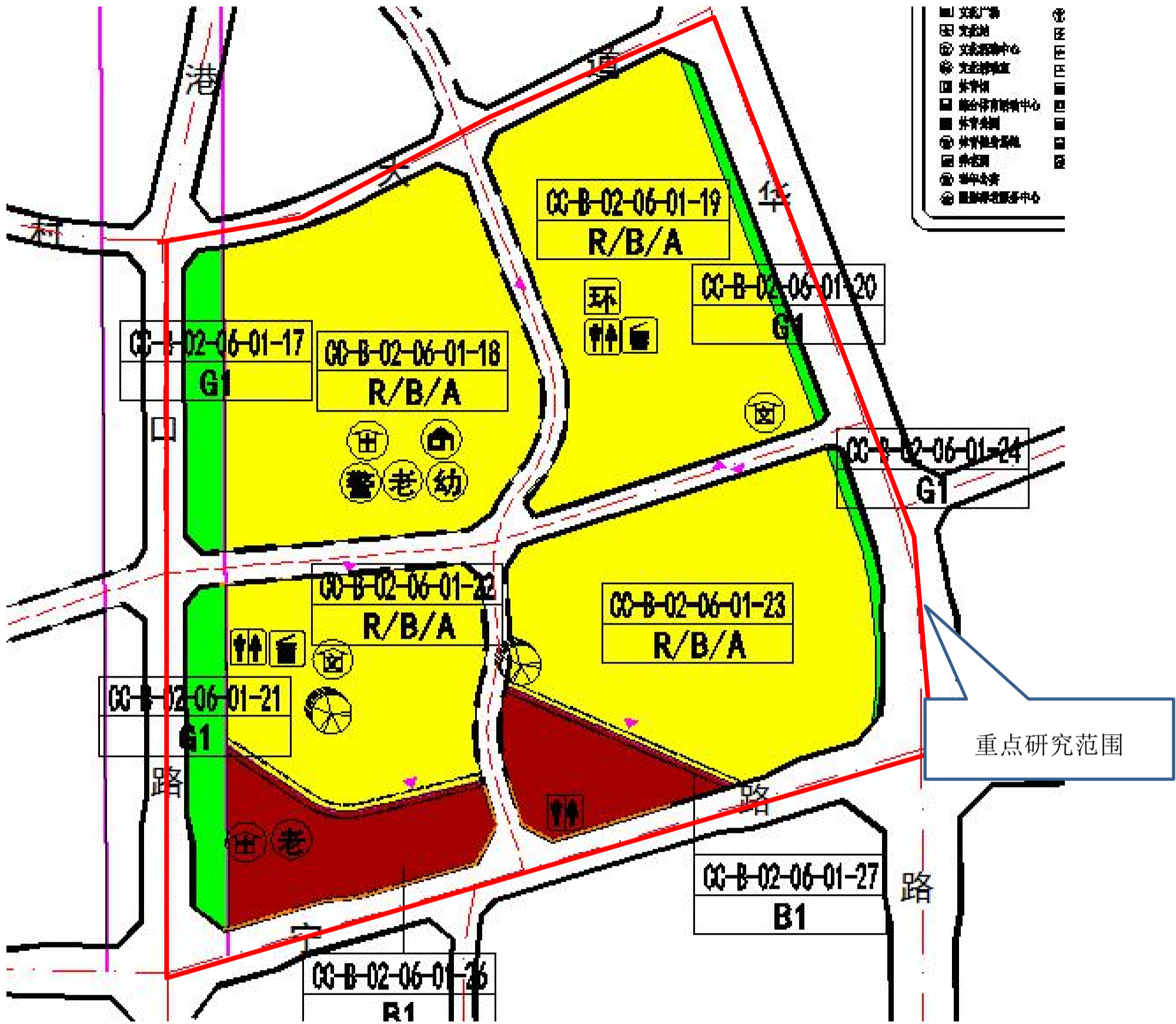
### (6) 其他

按照《技术规定》要求执行。



- 文体站
- 文体活动中心
- 文体活动室
- 体育馆
- 综合体育活动中心
- 体育公园
- 体育健身基地
- 养老院
- 老年公寓
- 居家养老服务中心

CC-B-02-06-01 街坊法定图则(局部)



CC-B-02-06-01 街坊地块开发图则（局部）