《佛山市南海区NH-D-10-01-12街坊（狮山镇西站佛北科创产业园地块）控制性详细规划局部调整》批前公示

由佛山市自然资源局南海分局、佛山市南海区狮山镇人民政府组织编制了《佛山市南海区NH-D-10-01-12街坊（狮山镇西站佛北科创产业园地块）控制性详细规划局部调整》，为提高规划的科学性和可操作性，现将规划方案向社会公示并征询意见。

公示时间：2024年04月17日-2024年05月17日。

利益相关人员存在反馈意见的，应在公示期内以书面形式提出，并提供有效联系方式及相关身份证明或法人证明文件，反馈渠道如下：

1、送达或邮寄至组织编制单位佛山市自然资源局南海分局。地址：佛山市南海区桂城街道南海大道北28号

2、发送电子邮件至以下电子邮箱 zrzy_ghbzg@nanhai.gov.cn。邮件标题请写明本控规调整公示反馈意见，发送为加盖印章或签字的书面意见扫描件。

联系人：佛山市自然资源局南海分局 徐工

联系电话：0757-86292876

一、调整背景：

项目位于佛山市南海区狮山镇中南部，具体为佛清从高速以东，兴业东路以北，工贸大道以西，科技东路以南的区域，范围总用地面积约为78.93公顷。为对片区工业用地红线进行落实，进一步衔接南片控规修编成果，拟优化片区用地布局和规划路网，以推动片区开发建设。

二、主要调整内容：

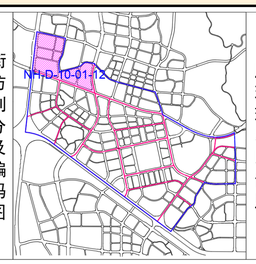
1. 衔接《佛山市工业用地红线划定》，恢复产业用地；

2. 衔接南侧《佛山市南海区NH-D-10-01编制单元（佛山西站枢纽新城）控制性详细规划（2020年修编）》，对片区的用地布局和规划路网进行优化，以保证片区规划实施可行性；

3. 落实《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充汇总版）》管控要求，优化片区用地控制指标，保证片区配套。

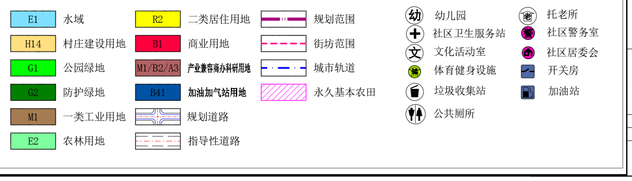
备注：轨道交通线路为阶段性规划成果，后续将根据实际情况进一步调整。

街坊划分及编码图

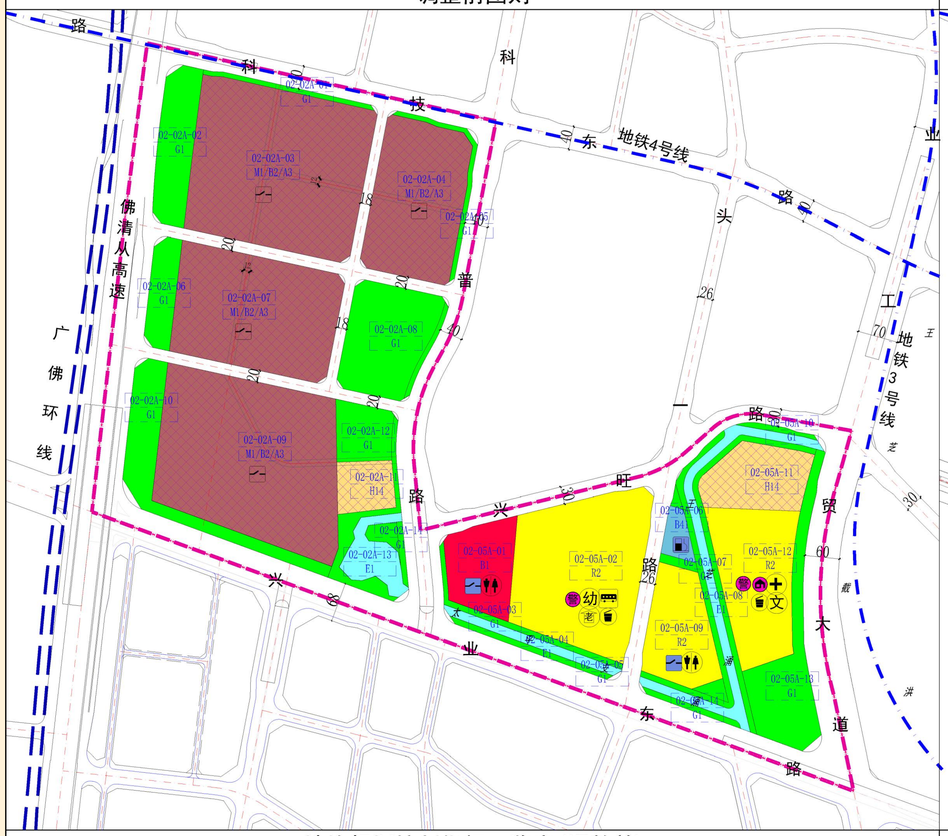


风玫瑰和比例尺

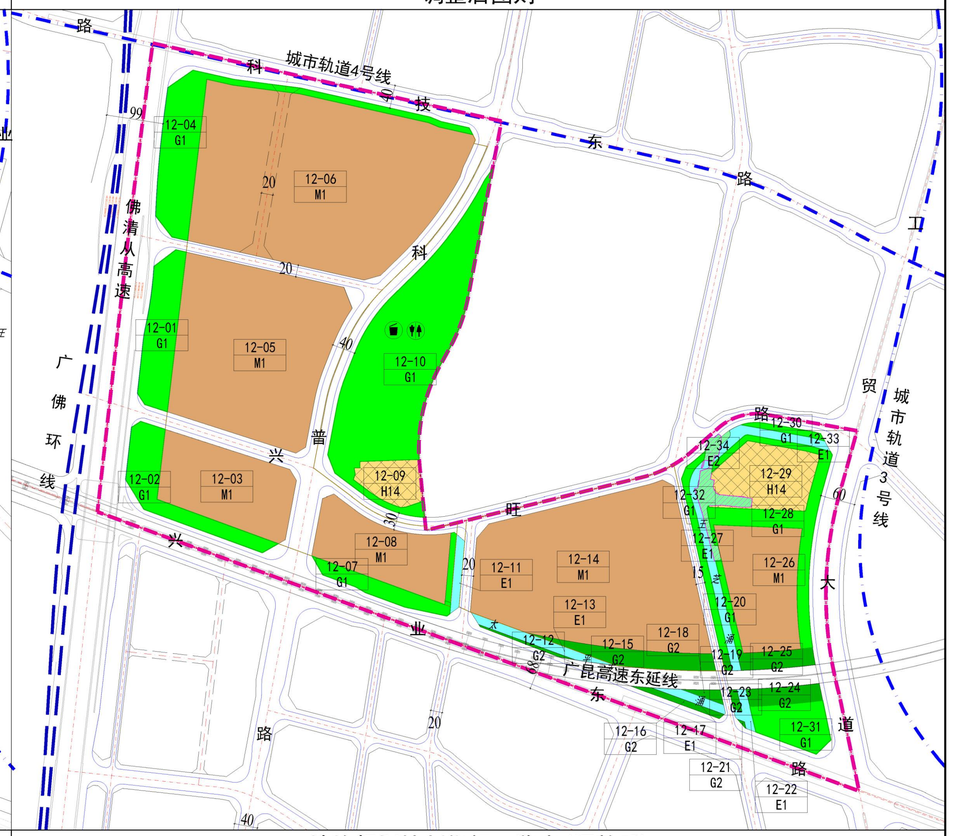
图例



调整前图则



调整后图则



地块规划控制指标一览表（调整前）

地块代码	土地使用性质代码	土地使用性质	土地使用兼容属性	用地面积（㎡）	地面以上建筑面积（㎡）	容积率下限	容积率上限	建筑限高（m）	绿地率（%）	建筑密度（%）	人口规模（人）	公共服务设施	市政公用设施	配建停车位（个）	地块状态	控制模式	已批设计条件	其他建设控制要求
02-02A-01	G1	公园绿地	——	2400	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	虚线控制	——	——
02-02A-02	G1	公园绿地	——	16462	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-02A-03	M1/B2/A3	产业兼容商办科研用地	B1	81323	243969	0.8	3.0	50	20	50	——	——	开关房	488	现状保留	——	——	——
02-02A-04	M1/B2/A3	产业兼容商办科研用地	B1	41693	125080	0.8	3.0	50	20	50	——	——	开关房	250	现状保留	——	——	——
02-02A-05	G1	公园绿地	——	3145	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	虚线控制	——	——
02-02A-06	G1	公园绿地	——	8715	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-02A-07	M1/B2/A3	产业兼容商办科研用地	B1	54375	163126	0.8	3.0	50	20	50	——	——	开关房	326	现状保留	——	——	——
02-02A-08	G1	公园绿地	——	28076	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-02A-09	M1/B2/A3	产业兼容商办科研用地	——	82695	248085	0.8	3.0	50	20	50	——	——	开关房	496	现状保留	——	规划条件（2013）483号（局	——
02-02A-10	G1	公园绿地	——	19780	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-02A-11	H14	村庄建设用地	——	8442	12663	——	——	——	——	——	45	——	——	——	现状保留	——	——	该地块地面以上建筑面积指标不作为具体控制要求，仅用于基础设施配套测算
02-02A-12	G1	公园绿地	——	15943	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	虚线控制+实线控制	——	——
02-02A-13	E1	水域	——	8586	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	实线控制	——	——
02-02A-14	G1	公园绿地	——	2953	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-05A-01	B1	商业设施用地	B2	17178	42944	——	2.5	60	25	50	——	——	公共厕所、开关房	172	预控改造	——	——	——
02-05A-02	R2	二类居住用地	B1	55601	139004	——	2.5	60	30	35	2954	18班幼儿园、托老所、社区警务室	垃圾收集站、公交首末站	1112	预控改造	——	——	——
02-05A-03	G1	公园绿地	——	4063	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-05A-04	E1	水域	——	4761	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	实线控制	——	——
02-05A-05	G1	公园绿地	——	2903	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-05A-06	B41	加油站用地	——	3684	3684	——	1.0	20	25	30	——	——	加油站	——	预控改造	点位控制	——	——
02-05A-07	G1	公园绿地	——	9342	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-05A-08	E1	水域	——	13666	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	实线控制	——	——
02-05A-09	R2	二类居住用地	B1	21166	52915	——	2.5	60	30	35	1124	——	公共厕所、开关房	423	预控改造	——	——	——
02-05A-10	G1	公园绿地	——	1136	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-05A-11	H14	村庄建设用地	——	18565	27848	——	——	——	——	——	56	——	——	——	现状保留	——	——	该地块地面以上建筑面积指标不作为具体控制要求，仅用于基础设施配套测算
02-05A-12	R2	二类居住用地	B1	33034	82585	——	2.5	60	30	35	1755	社区居委会、文化活动室、社区卫生服务站、社区警务室	垃圾收集站	661	预控改造	——	——	——
02-05A-13	G1	公园绿地	——	29839	——	——	——	——	——	——	——	体育健身场所	——	——	预控改造	实线控制	——	——
02-05A-14	G1	公园绿地	——	1748	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	预控改造	实线控制	——	——

地块规划控制指标一览表（调整后）

地块编码	用地分类代码	土地使用性质	土地使用兼容性质	建筑面积兼容比例（%）	用地面积兼容比例（%）	用地面积	容积率 下限	容积率 上限	计容建筑面积（㎡） 下限	计容建筑面积（㎡） 上限	绿地率（%） 下限	建筑密度（%） 下限	建筑密度（%） 上限	建筑高度（m）	年径流总量控制率（%）	配套设施	城市设计要求	建设状态	控制模式	控制级别	备注
12-01	G1	公园绿地	——	——	——	14159.84	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-02	G1	公园绿地	——	——	——	12735.89	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-03	M1	一类工业用地	W1	——	——	29247.14	2.0	4.0	58494.28	116988.56	10	35	65	厂房60 配套80	70	——	——	——	——	——	因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制
12-04	G1	公园绿地	——	——	——	22123.82	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-05	M1	一类工业用地	W1	——	——	76645.77	2.0	4.0	153291.54	306583.08	10	35	65	厂房60 配套80	70	——	——	——	——	——	因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制
12-06	M1	一类工业用地	W1	——	——	120276.96	2.0	4.0	240553.92	481107.84	10	35	65	厂房60 配套80	70	——	——	——	——	——	因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制
12-07	G1	公园绿地	——	——	——	7292.62	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-08	M1	一类工业用地	W1	——	——	24245.12	2.0	4.0	48490.24	96980.48	10	35	65	厂房60 配套80	70	——	——	——	——	——	因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制
12-09	H14	村庄建设用地	A/B	——	——	7535.29	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-10	G1	公园绿地	——	——	——	59203.58	——	——	——	——	——	——	——	——	85	垃圾收集站（建筑面积210㎡，用地面积410㎡）；公共厕所（建筑面积100㎡，用地面积60㎡）	——	——	——	——	——
12-11	E1	水域	——	——	——	1891.09	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-12	G2	防护绿地	——	——	——	671.69	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-13	E1	水域	——	——	——	3352.25	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-14	M1	一类工业用地	W1	——	——	90945.44	2.0	4.0	181890.88	363781.76	10	35	65	厂房60 配套80	70	——	——	——	——	——	因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制
12-15	G2	防护绿地	——	——	——	7242.31	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-16	G2	防护绿地	——	——	——	1485.06	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-17	E1	水域	——	——	——	1602.86	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-18	G2	防护绿地	——	——	——	861.05	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-19	G2	防护绿地	——	——	——	390.07	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-20	G1	公园绿地	——	——	——	1648.45	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-21	G2	防护绿地	——	——	——	74.92	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-22	E1	水域	——	——	——	1332.19	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-23	G2	防护绿地	——	——	——	486.02	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-24	G2	防护绿地	——	——	——	3821.46	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-25	G2	防护绿地	——	——	——	3896.64	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-26	M1	一类工业用地	W1	——	——	26453.06	2.0	4.0	52906.12	105812.24	10	35	65	厂房60 配套80	70	——	——	——	——	——	因生产安全、工艺流程等有特殊要求的工业用地，在取得行业主管部门意见前提下，容积率下限可按1.0控制
12-27	E1	水域	——	——	——	5086	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-28	G1	公园绿地	——	——	——	14213.69	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-29	H14	村庄建设用地	A/B	——	——	16641.2	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-30	G1	公园绿地	——	——	——	1302.34	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-31	G1	公园绿地	——	——	——	8881.16	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-32	G1	公园绿地	——	——	——	4215.98	——	——	——	——	——	——	——	——	85	——	——	——	——	——	——
12-33	E1	水域	——	——	——	3317.85	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
12-34	E2	农林用地	——	——	——	4998.94	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——