

# 里水镇第一批控制性详细规划编制（大步南地块） NH-C-04-09编制单元

# 批前公示

## 1. 规划背景

里水镇位于南海区东翼北部，是广佛经济往来的重要门户，广佛都市圈产业发展的重要腹地。尤其是随着《珠三角地区改革发展纲要》的进一步落实，“广佛同城化”等战略的加快发展，里水镇将迎来新一轮的发展契机。同时，为加强南海区东部组团的规划管理，配合南海区层面的控规覆盖编制工作，2015年初，里水镇开展了第一批控规编制工作，本规划片区大步南地块为第一批四个片区之一。

## 2. 规划范围

本次项目规划四至范围为北至广佛高速，西接大沥镇，南临雅瑶水道，东靠佛山一环，规划范围面积117.24公顷。

### 3. 现状概况

现状用地：现状用地主要是村庄建设用地、工业用地、物流仓储用地、商业用地等。

区域交通：南北向——佛山一环

## 东西向——广佛高速

内部交通：大步路、广佛高速涵洞（连接里水大道）

#### 4. 规划定位

本次规划在承接上层次规划的城市职能定位，利用交通区位，优化片区产业配套、完善生活配套的基础上，规划该片区依托生态资源，注入集约式公共服务元素，打造滨水宜居生活社区。

## 5. 规划功能结构

基于对大步南地块的定位、产业发展引导和自然特征、建设条件的研究，规划确定“四片、一带”的功能结构体系。

“四片”：（1）乡村宜居居住区（2）一环东侧商住组团（3）生态农田种植区（4）现代物流仓储区。

“一带”：指结合里水镇“梦里水乡”战略，沿雅瑶水道打造滨水生态休闲景观带。

## 6. 道路交通结构

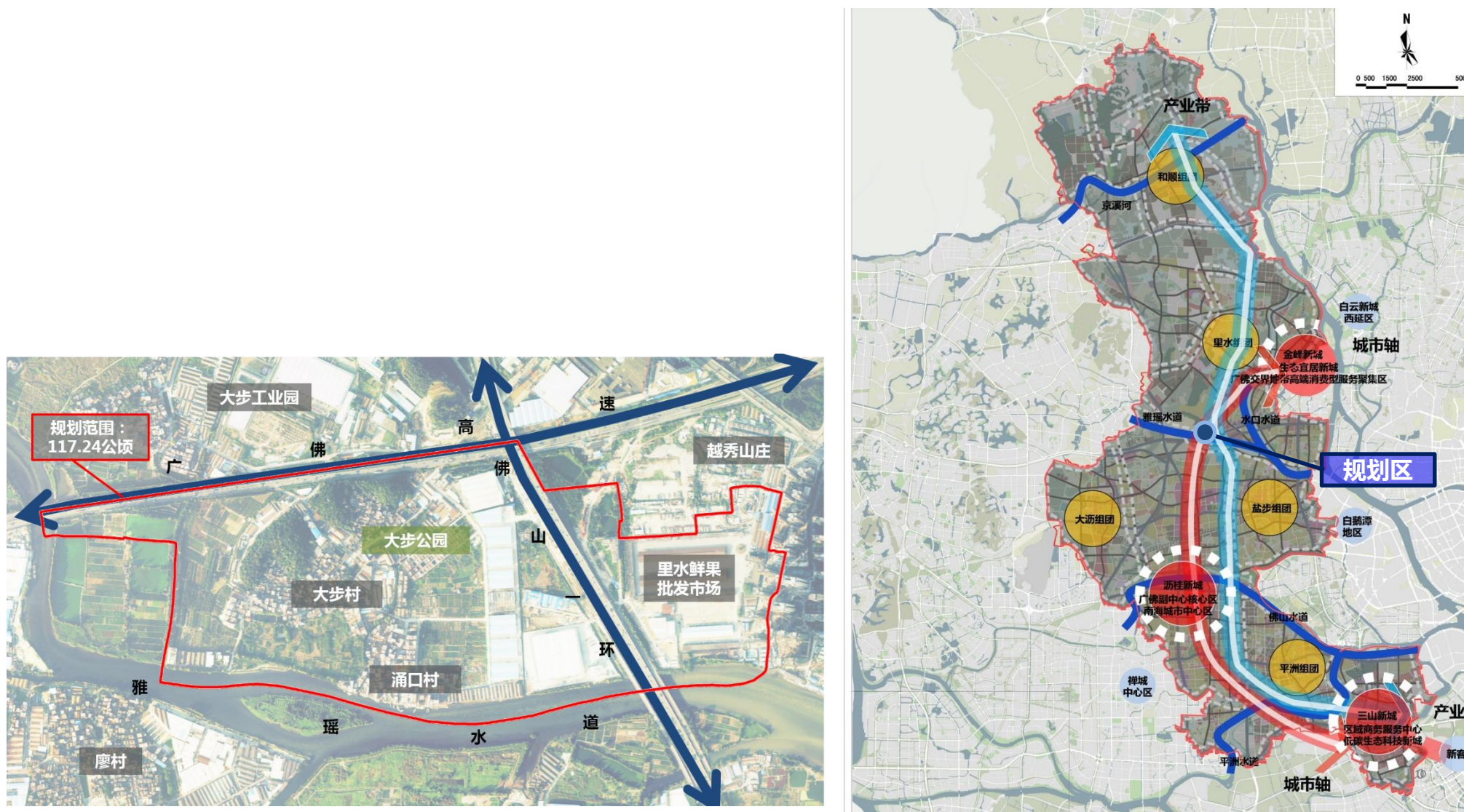
规划区道路网由高速路、快速路、主干路、次干路、支路五级道路构成。

- (1) 高速路：佛山一环、广佛高速。
- (2) 快速路：建设大道。
- (3) 主干路：桂澜路北延线。
- (4) 次干路：次干路的功能是解决规划区内部各相邻片区、各功能组团之间的交通联系。
- (6) 支路：支路是干道系统和各种用地内部道路的连接线，主要承担短距离交通，以内部服务功能为主。

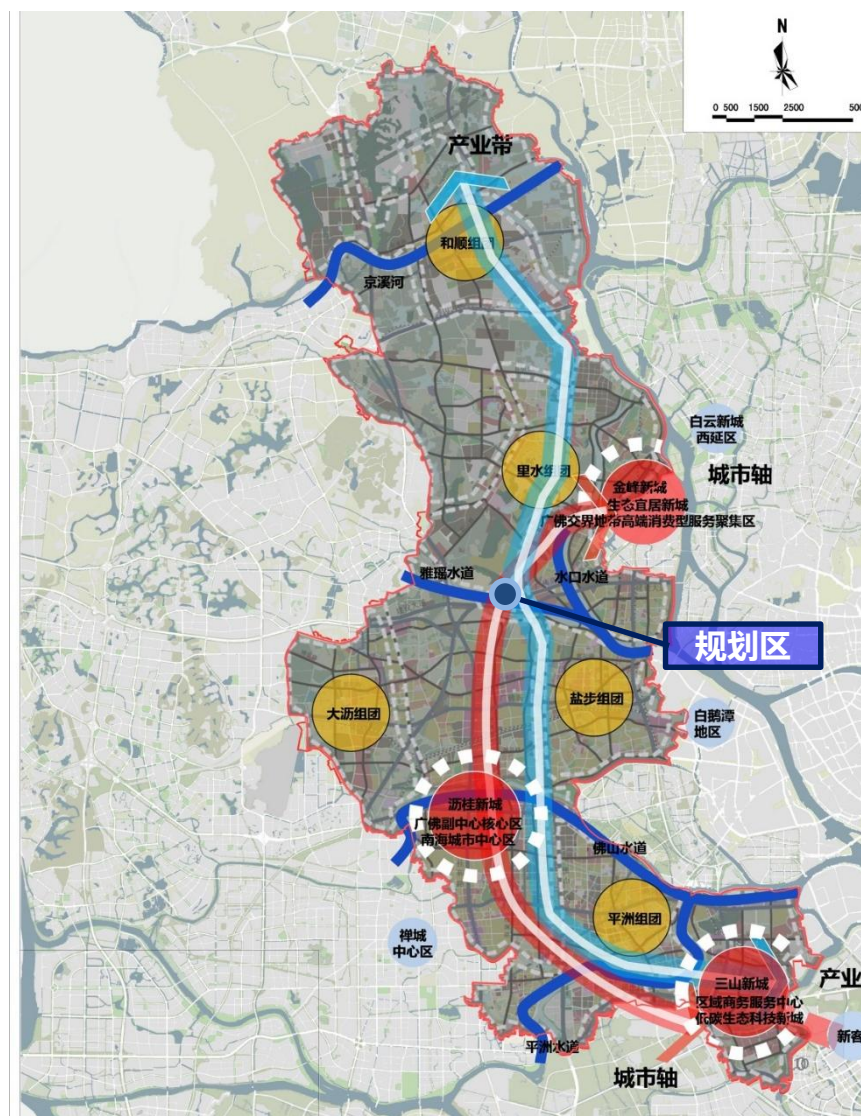
## 7. 用地布局

本次规划对未来的发展做出合理的设想和指引，与土地利用总体规划进行衔接，形成本次规划的土地利用规划图。

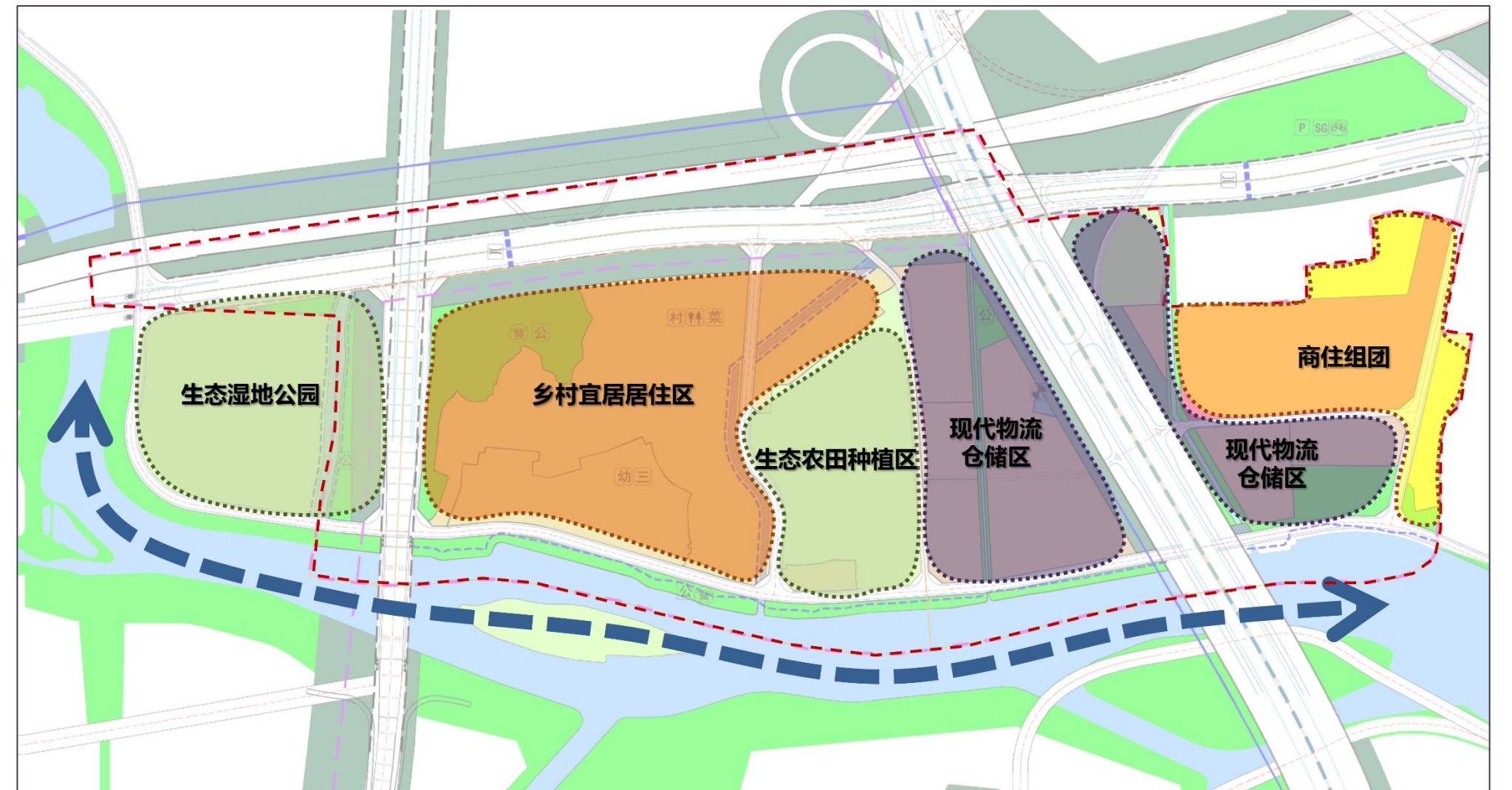
本次土地利用规划图中，城市建设用地（H11）用地面积79.96公顷，占规划总用地的68.20%，村庄建设用地（H14）用地面积20.75公顷，占规划总用地的17.70%；非建设用地面积15.29公顷，占规划范围的20.90%。具体用地构成详见“规划土地利用构成表”。



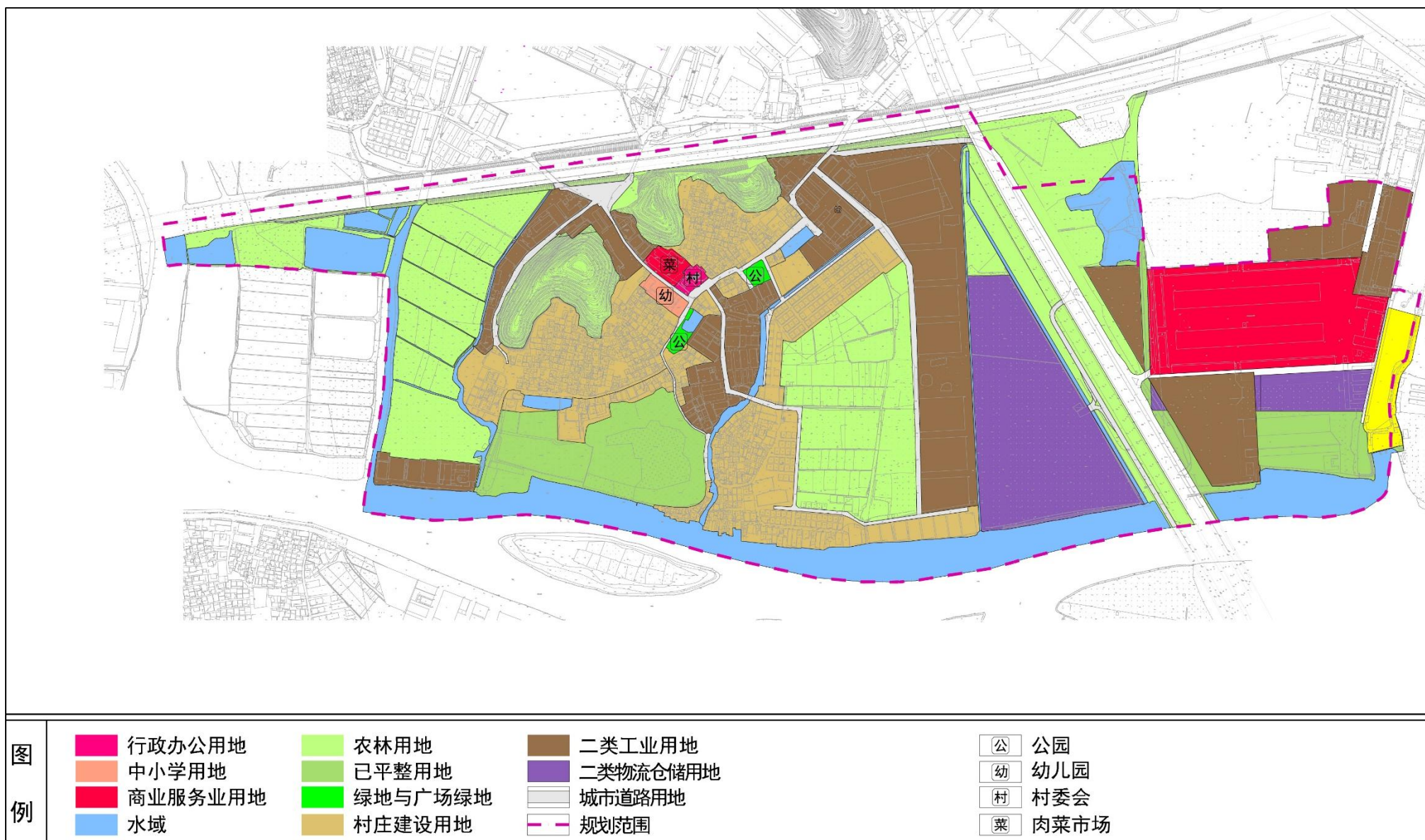
### 规划范围示意图



规划项目在南海区东翼片区位置示意图



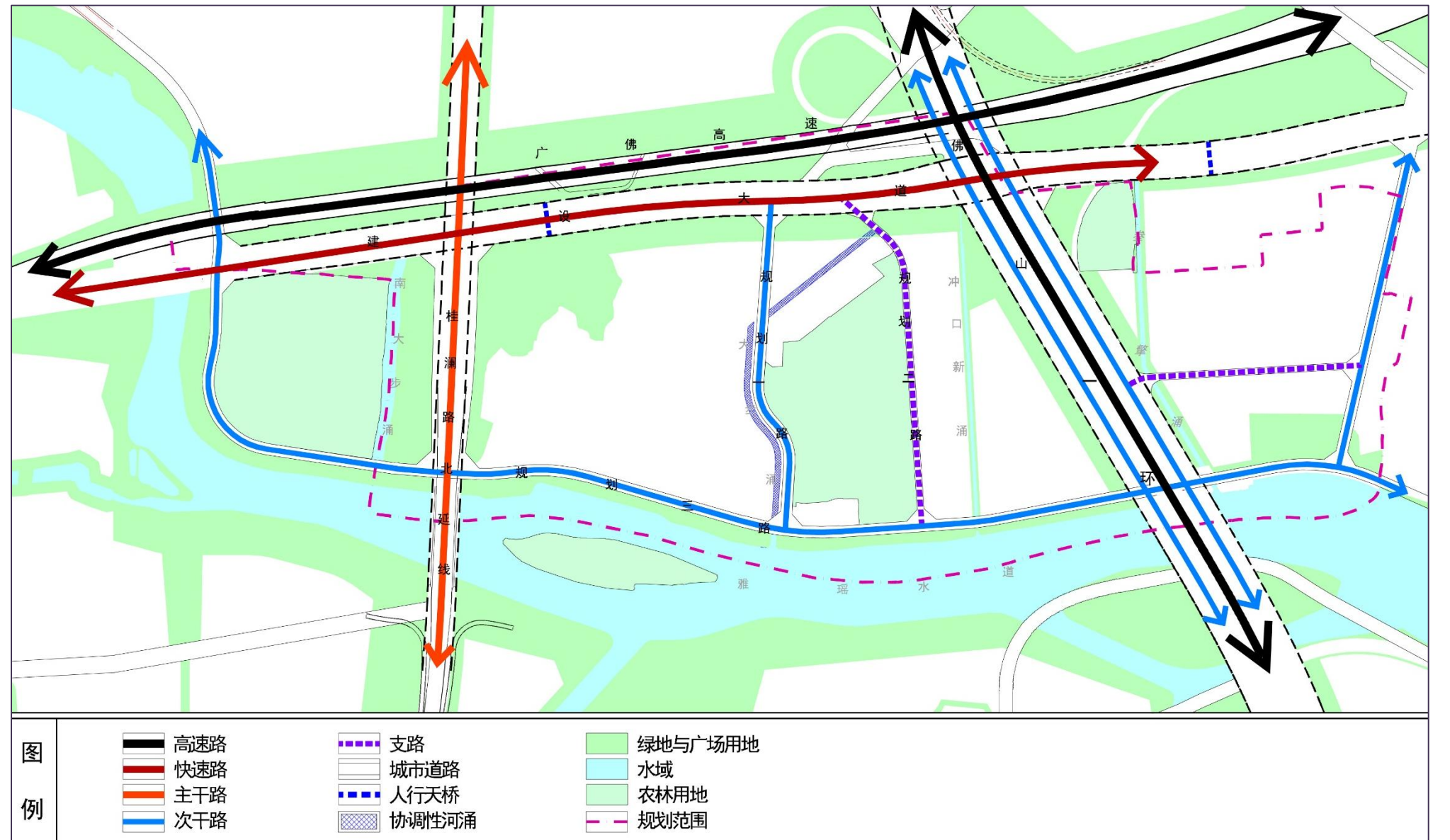
### 功能结构规划图



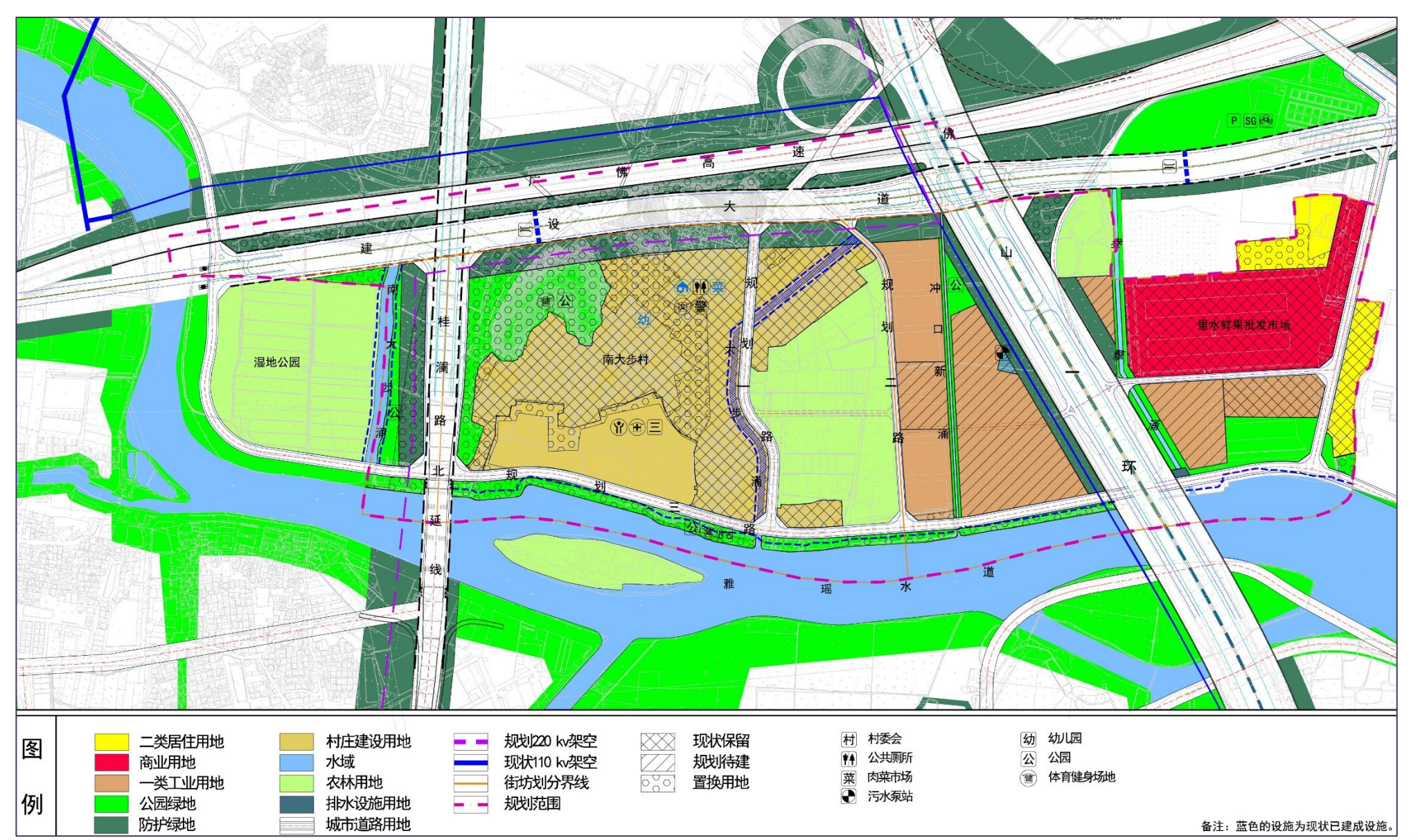
### 土地利用现状图

| 序号 | 用地代码  |     | 用地分类      | 用地面积（公顷） | 占规划建设用地比例（%） | 占规划总用地比例（%） |
|----|-------|-----|-----------|----------|--------------|-------------|
| 1  | R     |     | 居住用地      | 2.78     | 2.76%        | 2.37%       |
|    | 其中    | R2  | 二类居住用地    | 2.78     | 2.76%        | 2.37%       |
| 2  | B     |     | 商业服务业设施用地 | 7.53     | 7.48%        | 6.42%       |
|    | 其中    | B12 | 批发市场用地    | 7.53     | 7.48%        | 6.42%       |
| 3  | M     |     | 工业用地      | 13.10    | 13.01%       | 11.17%      |
|    | 其中    | M1  | 一类工业用地    | 13.10    | 13.01%       | 11.17%      |
| 4  | S     |     | 道路与交通设施用地 | 35.16    | 34.91%       | 29.99%      |
|    | 其中    | S1  | 城市道路用地    | 35.16    | 34.91%       | 29.99%      |
| 5  | U     |     | 公用设施用地    | 0.12     | 0.12%        | 0.10%       |
|    | 其中    | U21 | 排水用地      | 0.12     | 0.12%        | 0.10%       |
| 6  | G     |     | 绿地与广场用地   | 21.27    | 21.12%       | 18.14%      |
|    | 其中    | G1  | 公园绿地      | 10.39    | 10.32%       | 8.86%       |
|    |       | G2  | 防护绿地      | 10.88    | 10.80%       | 9.28%       |
| 7  | H11   |     | 城市建设用地    | 79.96    | 79.40%       | 68.20%      |
| 8  | H14   |     | 村庄建设用地    | 20.75    | 20.60%       | 17.70%      |
| 9  | H     |     | 建设用地      | 100.71   | 100.00%      | 85.90%      |
| 10 | E     |     | 非建设用地     | 16.53    | ——           | 14.10%      |
|    | 其中    | E1  | 水域        | 6.96     | ——           | 5.94%       |
|    |       | E2  | 农林用地      | 9.57     | ——           | 8.16%       |
| 11 | 规划总用地 |     |           | 117.24   | ——           | 100.00%     |

### 规划土地利用构成表



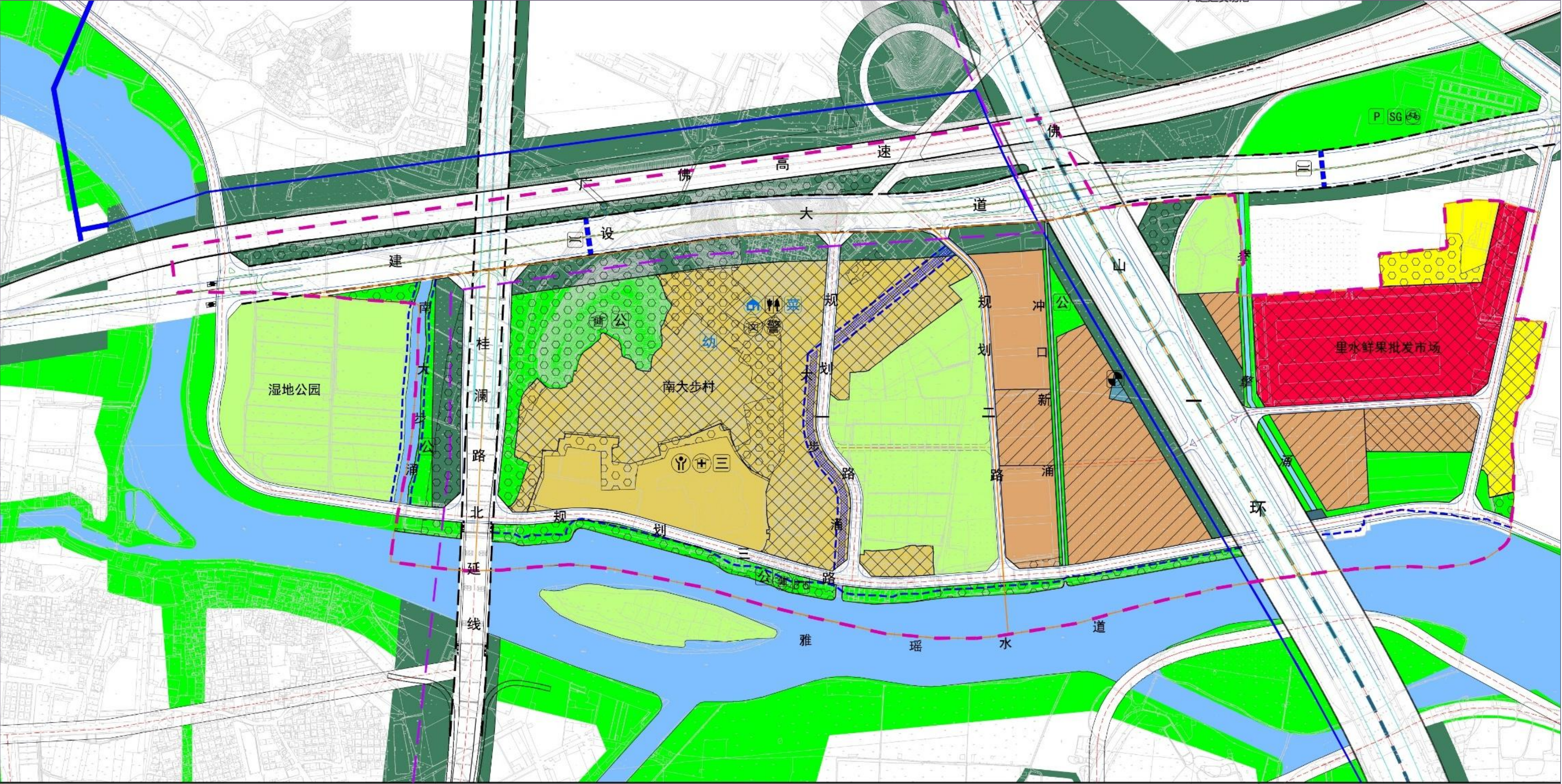
道路结构规划图



### 土地利用规划图



土地利用规划图



图例

- |        |        |            |      |      |        |
|--------|--------|------------|------|------|--------|
| 二类居住用地 | 村庄建设用地 | 规划220 kv架空 | 现状保留 | 村委会  | 幼儿园    |
| 商业用地   | 水域     | 现状110 kv架空 | 规划待建 | 公共厕所 | 公园     |
| 一类工业用地 | 农林用地   | 街坊划分界线     | 置换用地 | 肉菜市场 | 体育健身场地 |
| 公园绿地   | 排水设施用地 | 规划范围       |      | 污水泵站 |        |
| 防护绿地   | 城市道路用地 |            |      |      |        |

备注：蓝色的设施为现状已建成设施。