



# 佛冈勤天城 局部地块控制性详细规划

广东睿博建筑设计研究有限公司

# 一、项目概况

## 1.1 规划背景

规划地块现状为**熹乐谷温泉度假酒店**，项目的建设和运营为对佛冈县汤塘镇的社会经济发展作出了巨大的促进作用。由于历史原因项目选址用地部分不符合清远市佛冈县现行土地利用总体规划，需依规对其进行预留规模落实方案编制，以满足项目的用地需求，因此**解决项目建设用地需求**是顺利推进项目建设的第一要件。

- 完善用地手续**：需依规对其进行预留规模落实规划方案编制，以满足项目的用地需求。
- 企业发展情况**：一直未能办理不动产权证书，严重制约企业的发展。因此，为了解决企业生产发展的燃眉之急，拟通过使用预留规模的方式完善企业的用地手续。

**预留城乡规模落实方案是项目开发建设过程的前期首要工作，直接关系到项目用地报批、土地征收、土地供应等开发工作进度，对项目开发、建设过程中的顺利用地具有重大影响；同时，预留规模落实方案工作本身还要经过征求部门意见、逐级上报审批、公告、备案等一系列行政程序，时间紧、任务急，要保证项目得以及时、可控、顺利建成就必须以最高的工作效能，首先全力做好预留规模落实方案工作，特对此地块进行控制性详细规划编制。**



# 一、项目概况

## 1.2 规划背景

**主要依据《佛冈县城镇规划区建设用地容积管理暂行办法》中的相关规定**

(一) 出让时已有批准的控制性详细规划的，以出让时控制性详细规划确定的容积率为基准容积率；

(二) 出让时无批准的控制性详细规划，但已有批准的修建性详细规划的，按已批准的修建性详细规划确定的容积率为基准容积率。

(三) 在城镇开发边界范围内结合行政区划、城镇功能等划分用地面积合理、相对稳定的控规单元。在控规单元内进一步细分单元、划分地块，编制地块开发细则，进一步落实和细化规划指标和管控要求。在满足生活圈设施服务半径要求的基础上，地块的容积率可在控规单元内进行综合平衡。

**主要依据广东省自然资源厅关于印发《关于加强和改进控制性详细规划管理若干知道意见（暂行）》的请示**

在满足生活圈设施服务半径要求的基础上，地块的建筑面积、容积率、绿地面积、公共服务配套设施等规划指标可在控规单元内进行综合平衡。

**广东省自然资源厅关于印发《关于加强和改进控制性详细规划管理若干指导意见（暂行）》的请示**

改进控规编制方法中指出，在满足生活圈设施服务半径要求的基础上，地块的建筑面积、容积率、绿地面积，公共服务配套设施等规划指标可在控规单元内进行综合平衡。

# 一、项目概况

## 1.2 规划背景

### 主要依据《清远市城市规划管理技术规定》中的相关规定

(一) 建设用地面积大于或等于1公顷的成片开发区，应以已批准的控规为依据进行规划，若该地块暂无控规，则必须先做控规，建筑容量控制按表1执行，实行建筑总量控制指标。

注：在不超出建筑总容量控制的前提下，区内各地块的建筑容量可参照表2、3的规定适当调整。

(二) 建设用地面积小于1公顷的用地，其建筑容量控制指标在经批准的有关规定或规划设计中已确定的，应按已批准的规定或规划执行。尚无经批准的有关规定，且周边地块已开发完成的，其建筑容量控制应按表2、3执行。注：1、FAR—容积率 D—建筑密度 G A R—绿地率；2、容积率、建筑密度为上限，绿地率为下限。

用地类型		建筑容量指标	
		建筑密度 (%)	容积率
居住用地	一类地区	≤ 28	≤ 2.5
	二类地区	≤ 30	≤ 3.0
工业用地	一类 (M <sub>1</sub> )	30 ≤ D ≤ 45	F ≥ 1.2
	二类 (M <sub>2</sub> )	30 ≤ D ≤ 55	F ≥ 1.0
	三类 (M <sub>3</sub> )	30 ≤ D ≤ 55	F ≥ 0.5

表1 建筑总容量控制表

用地面积 m <sup>2</sup>		500 以下			500—2000			2000—5000			5000—10000		
		FAR	D	GAR	FAR	D	GAR	FAR	D	GAR	FAR	D	GAR
低层住宅		0.5	22%	48%	0.52	24%	35%	0.55	25%	35%	0.55	25%	35%
居住建筑	多层				2.0	33%	30%	1.8	30%	30%	1.8	30%	30%
	中高、高层							4.0	28%	30%	4.0	28%	30%
一般办公建筑	多层				2.5	38%	30%	2.8	40%	30%	2.8	40%	30%
	高层							6.0	38%	30%	6.0	38%	30%
公寓式办公建筑、旅馆	多层				2.4	36%	30%	2.5	38%	30%	2.5	38%	30%
	高层							5.5	38%	30%	5.5	38%	30%
商业建筑	多层				2.8	42%	28%	3.0	45%	25%	3.0	45%	25%
	高层							6.5	45%	25%	6.5	45%	25%
商住综合楼	多层				2.4	36%	30%	2.5	38%	30%	2.5	38%	30%
	高层							5.0	35%	30%	5.0	35%	30%
工业建筑普通仓库	低层				0.9	45%	25%	1.0	50%	20%	1.0	50%	20%
	多层				1.8	35%	30%	2.0	40%	30%	2.0	40%	30%

表2 一类地区建筑容积率、建筑密度、绿地控制指标

用地面积 m <sup>2</sup>		500 以下			500—2000			2000—5000			5000—10000		
		FAR	D	GAR	FAR	D	GAR	FAR	D	GAR	FAR	D	GAR
低层住宅		0.75	40%	30%	0.75	35%	35%	0.65	30%	40%	0.6	28%	42%
居住建筑	多层				2.5	40%	30%	2.4	38%	30%	2.2	35%	30%
	中高、高层							4.5	33%	30%	4.0	32%	30%
一般办公建筑	多层				3.5	50%	20%	3.2	48%	22%	3.0	45%	25%
	高层							7.0	48%	22%	6.5	45%	25%
公寓式办公建筑、旅馆	多层				3.2	48%	22%	3.0	45%	25%	2.8	42%	28%
	高层							6.5	45%	25%	6.0	40%	30%
商业建筑	多层				3.6	52%	18%	3.6	52%	18%	3.5	50%	20%
	高层							7.5	50%	20%	7.0	48%	22%
商住综合楼	多层				3.2	48%	22%	3.0	45%	30%	2.8	42%	28%
	高层							6.0	40%	30%	5.5	38%	30%
工业建筑普通仓库	低层				0.9	45%	25%	1.0	50%	20%	1.2	50%	20%
	多层				1.8	35%	30%	2.0	40%	30%	2.4	45%	25%

表3 二类地区建筑容积率、建筑密度、绿地控制指标

# 一、项目概况

## 1.3 规划区位及范围



- **项目区位：**项目位于清远市佛冈县汤塘镇汤塘村，距离佛冈县人民政府20公里，距离佛冈县汤塘镇7.5公里。汤塘镇境内有京港澳高速公路、106国道和省道354线通过，交通便利。
- **规划范围：**佛冈县勤天熹乐谷温泉度假酒店，**红线面积20.38公顷**（约305.7亩）。

# 一、项目概况

## 1.4 土地利用现状

现状主要是住宅用地、商住用地和文旅用地：

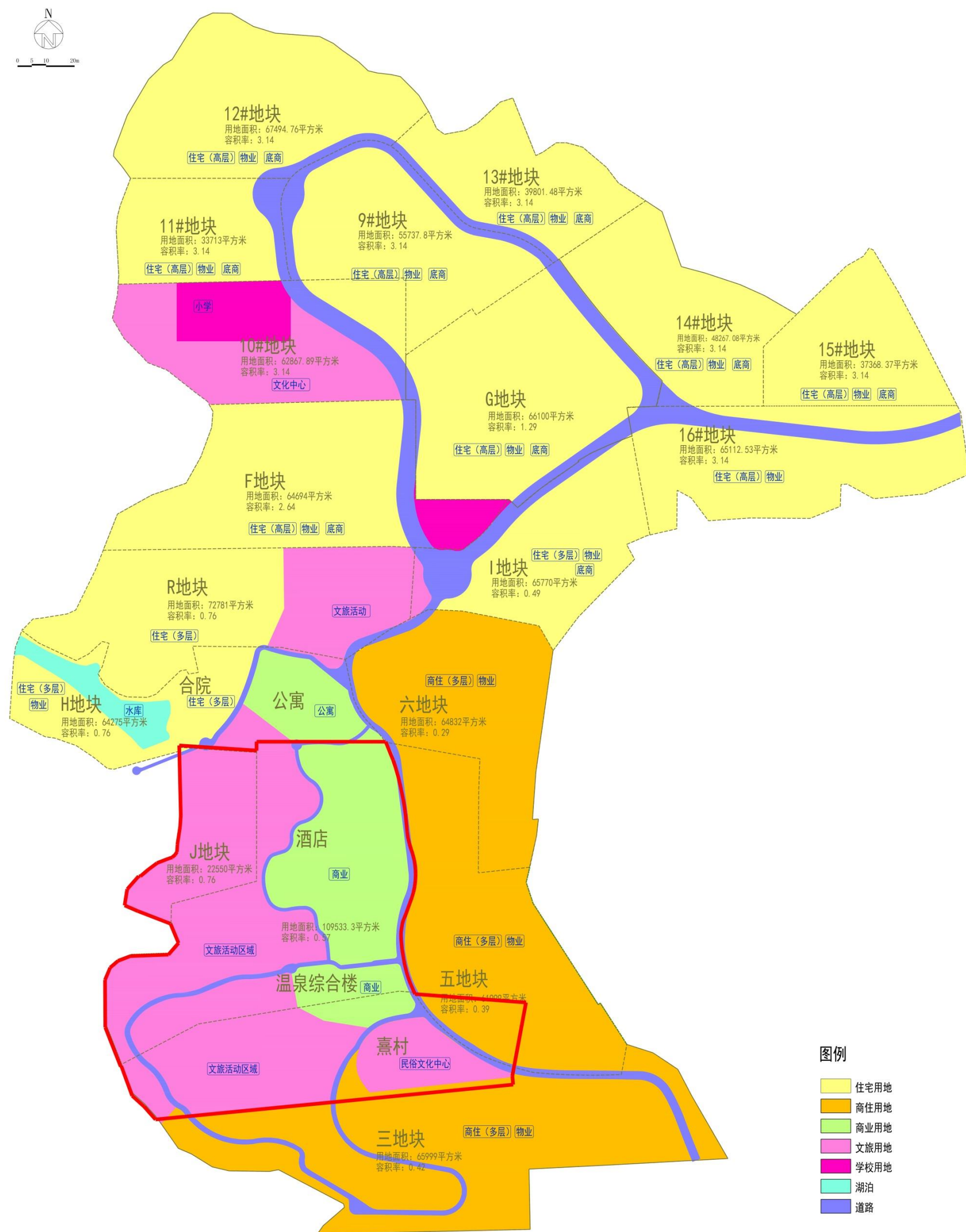
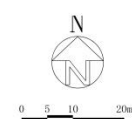
地和文旅用地：

- (1) 住宅用地：58.27公顷
- (2) 商住用地：23.97公顷
- (3) 商业用地：6.90公顷
- (4) 文旅用地：19.35公顷
- (5) 学校用地：1.99公顷
- (6) 湖泊：0.90公顷
- (7) 道路：7.84公顷

规划范围内主要为文旅用地和

商业用地：

- (1) 商住用地：0.30公顷
- (2) 商业用地：5.41公顷
- (3) 文旅用地：12.70公顷
- (4) 道路：0.60公顷



# 一、项目概况

## 1.5 土地利用现状

### 研究范围内：

已建成区：62.33公顷

已有国土证用地：83.28公顷

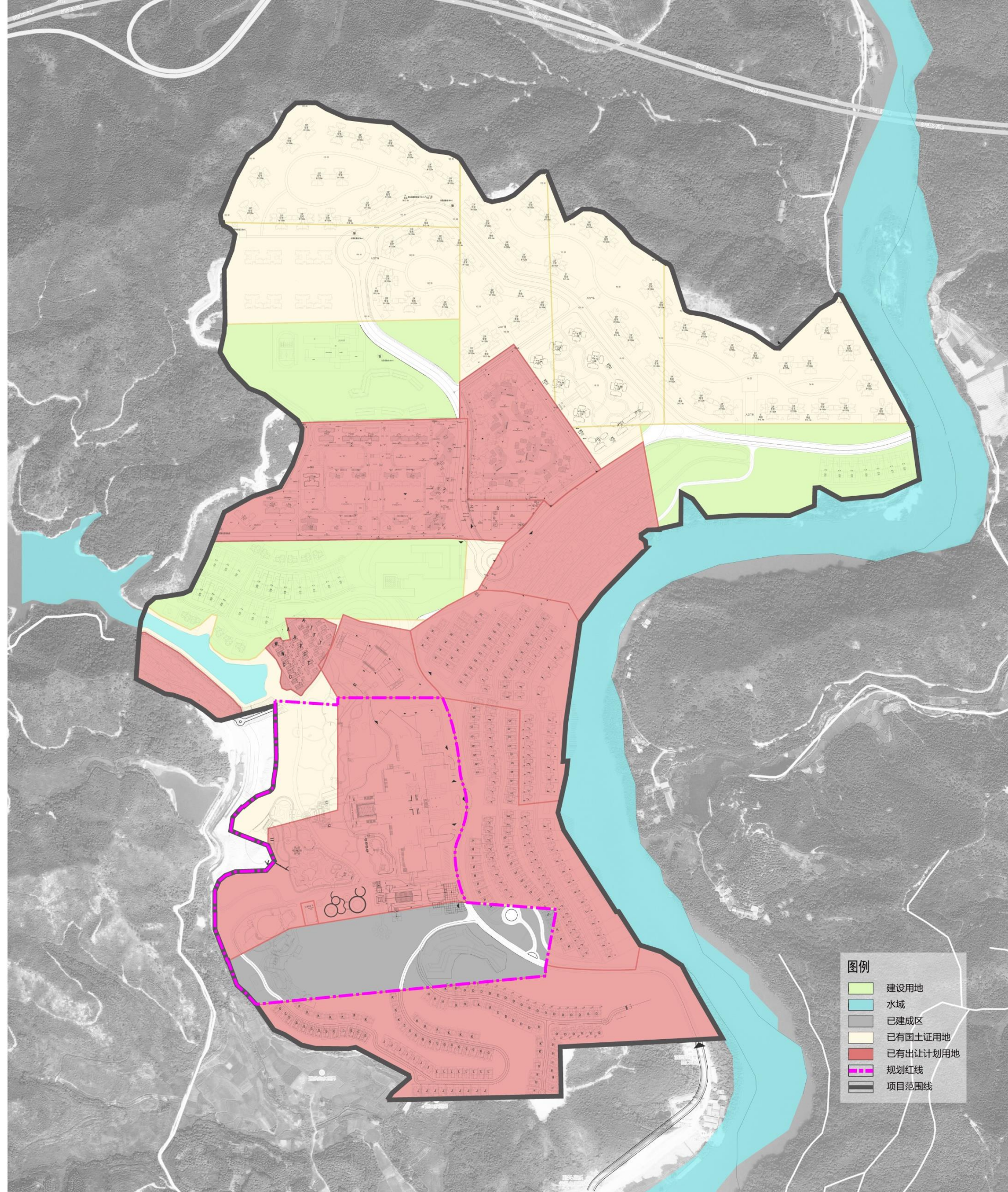
已有出让计划用地：55.50公顷

### 规划范围内：

已建成区：6.83公顷

已有国土证用地：13.55公顷

已有出让计划用地：10.95公顷



## 二、上位规划

### 2.1 佛冈县城市总体规划

规划提出，佛冈县南部地区大力发展特色工业和**旅游业**，形成产业特色明显的专业镇；**加快旅游等第三产业发展**，培育新的经济增长点；**以旅游业为龙头**，带动房地产业、商贸、金融保险、教育、文体等第三产业的全面发展，将佛冈建设成为功能配套齐全的中等城市和珠江三角洲重要的**旅游度假区**。

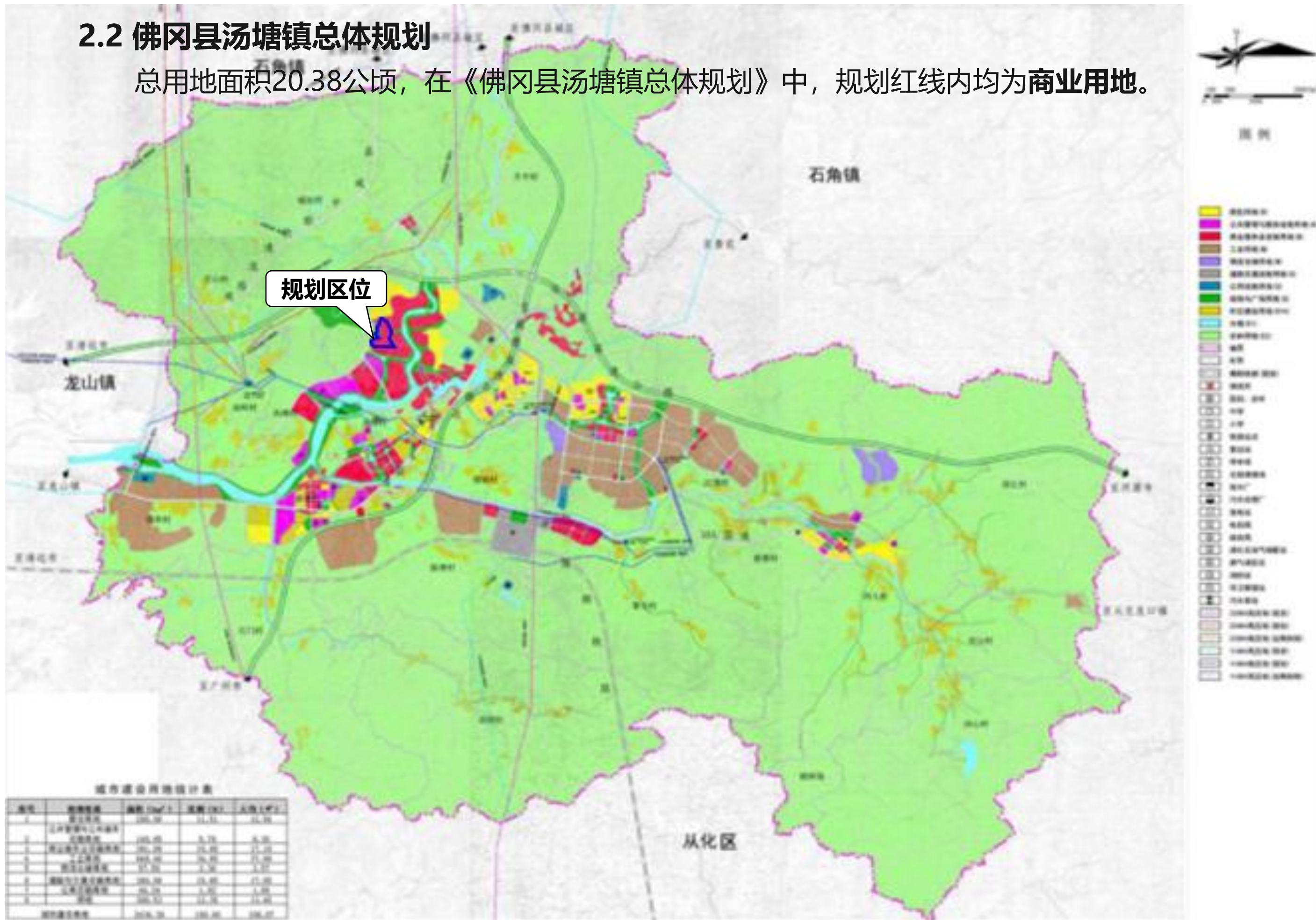
旅游业形成“一大中心（县城旅游中心）、一条轴线（京珠高速公路沿线）、五大组团。汤塘镇位于南部度假娱乐旅游组团，是**旅游业协调发展的产业发展和旅游度假并重的中心城镇**。



## 二、上位规划

### 2.2 佛冈县汤塘镇总体规划

总用地面积20.38公顷，在《佛冈县汤塘镇总体规划》中，规划红线内均为**商业用地**。



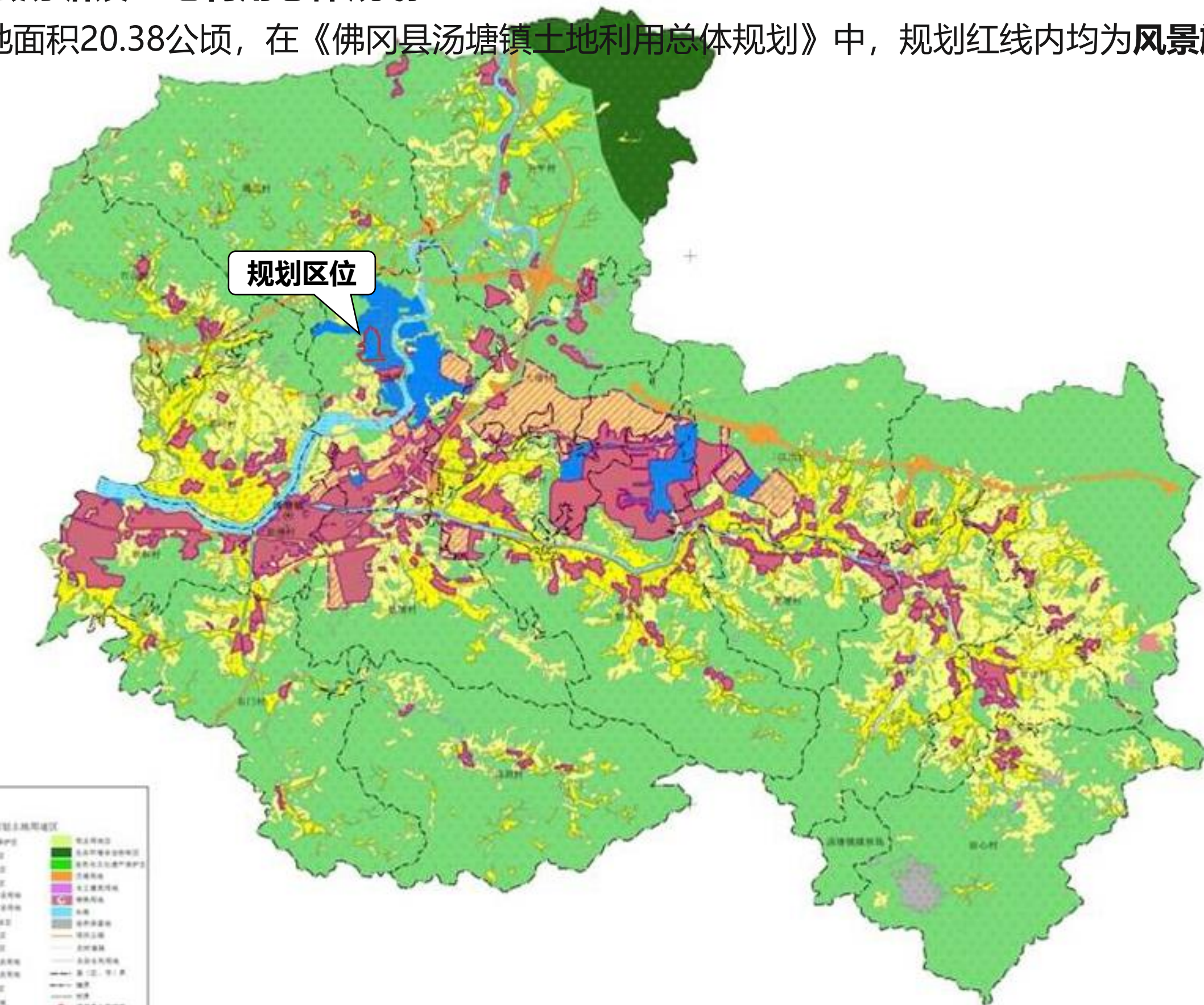
佛冈县汤塘镇总体规划修编  
(2016 ~ 2030)

土地利用规划图

## 二、上位规划

### 2.3 佛冈县汤塘镇土地利用总体规划

总用地面积20.38公顷，在《佛冈县汤塘镇土地利用总体规划》中，规划红线内均为**风景旅游用地区**。

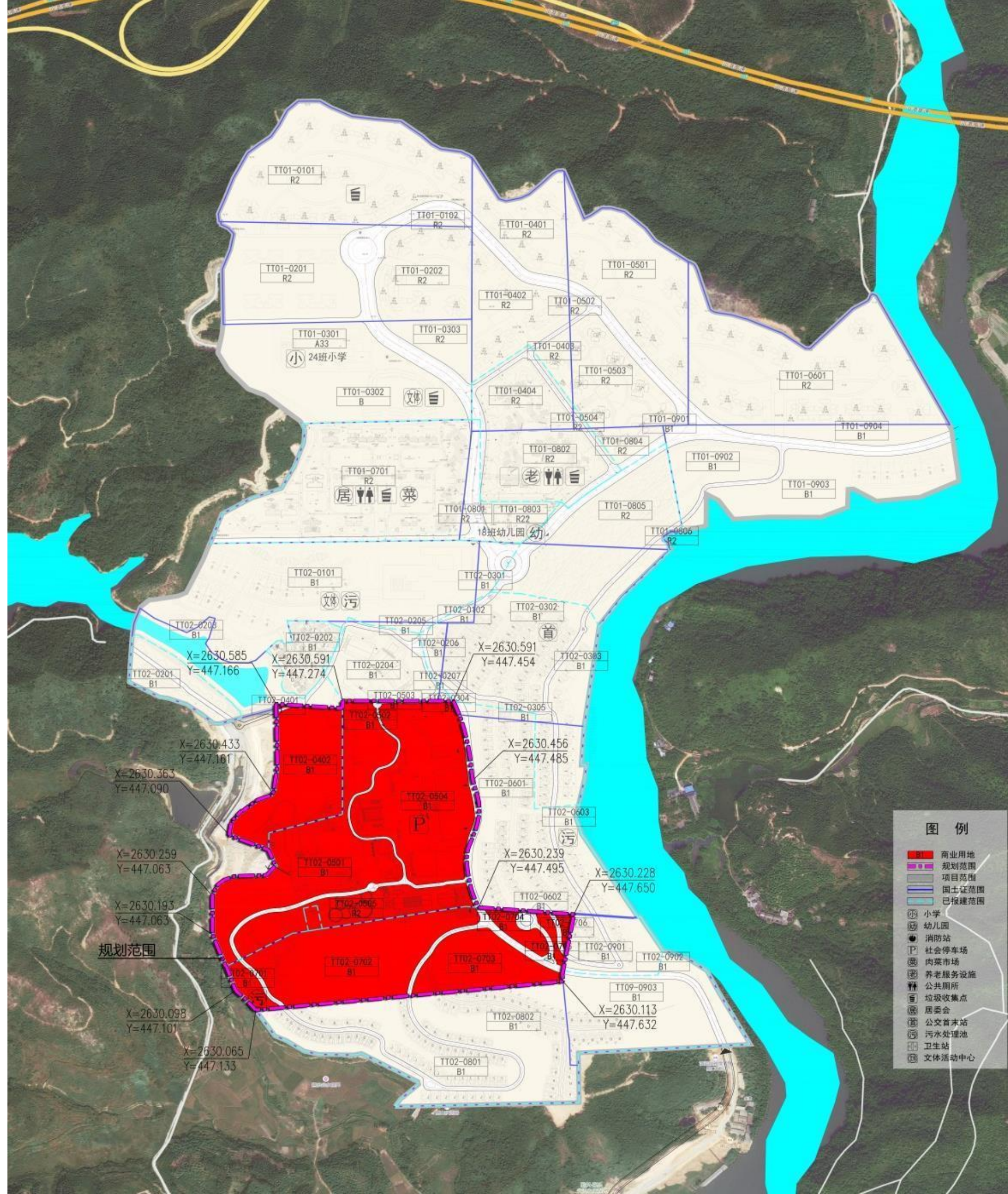


# 三、规划内容

## 3.1 土地利用规划图

总用地面积20.38公顷，主要用地性质为B1商业用地。

规划范围内，协同周边拟出让地块，同步规划，规划B1商业用地19.02公顷，市政道路1.36公顷。



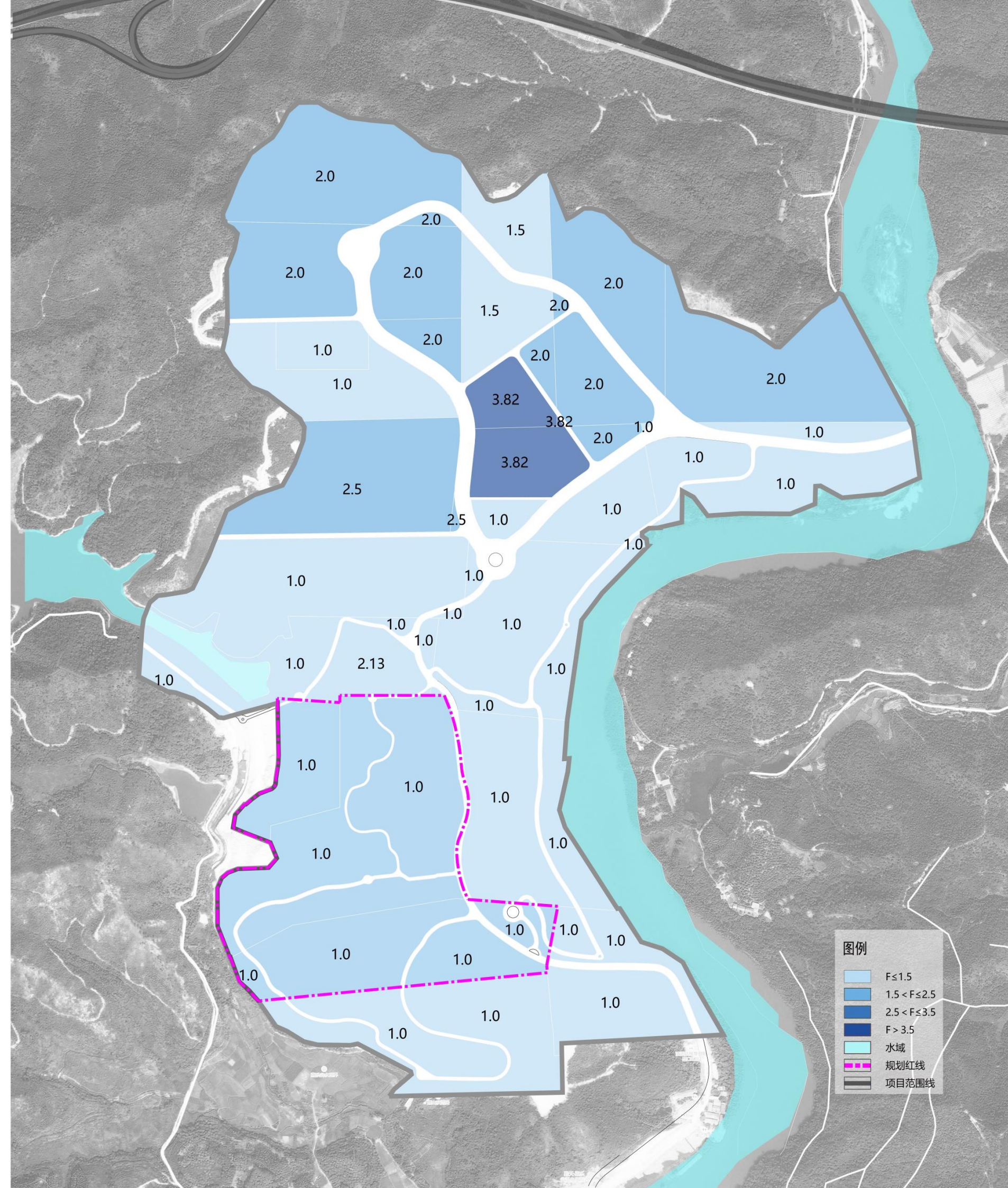
# 三、规划内容

地块编码	用地代码	用地性质	兼容性 性质	建筑面积 兼容比例 %	地块面积 m <sup>2</sup>	计容用地 面积m <sup>2</sup>	容积率	计容总建筑 面积m <sup>2</sup>	建筑密 度%	绿地率 %	建筑限 高m	配套设施	停车位 (个)	人口	户数 (户)	用地状 态	备注	国土证号
TT02-0401	B1	商业设施用地	—	—	125.61	125.61	1.00	125.61	22	35	36	—	—	—	—	规划	—	佛国用(2012)第00026号
TT02-0402	B1	商业设施用地	—	—	25595.06	25595.06	1.00	25595.06	22	35	36	—	—	—	—	规划	—	佛国用(2012)第00026号
TT02-0501	B1	商业设施用地	—	—	41714.12	41714.12	1.00	41714.12	22	35	36	—	—	—	—	规划	—	佛国用(2012)第00028号
TT02-0502	B1	商业设施用地	—	—	12.87	12.87	1.00	12.87	20	30	36	—	—	—	—	现状	—	佛国用(2012)第00028号
TT02-0503	B1	商业设施用地	—	—	20.15	20.15	1.00	20.15	20	30	36	—	—	—	—	现状	—	佛国用(2012)第00028号
TT02-0504	B1	商业设施用地	—	—	42240.90	42240.90	1.00	42240.90	20	30	27	社会停车场	—	—	—	现状	—	佛国用(2012)第00028号
TT02-0505	B1	商业设施用地	—	—	18458.28	18458.28	1.00	18458.28	22	35	36	—	—	—	—	规划	—	佛国用(2012)第00028号
TT02-0601	B1	商业设施用地	—	—	43426.78	43426.78	1.00	43426.78	20	30	18	污水处理池	—	—	—	现状	—	佛国用(2012)第00025号
TT02-0602	B1	商业设施用地	—	—	101.48	101.48	1.00	101.48	20	30	18	—	—	—	—	现状	—	佛国用(2012)第00025号
TT02-0603	B1	商业设施用地	—	—	15739.71	15739.71	1.00	15739.71	20	30	18	—	—	—	—	现状	—	佛国用(2012)第00025号
TT02-0701	B1	商业设施用地	—	—	3187.96	3187.96	1.00	3187.96	22	35	36	污水处理池	—	—	—	现状	—	未办证
TT02-0702	B1	商业设施用地	—	—	36182.02	36182.02	1.00	36182.02	22	35	36	—	—	—	—	现状	—	未办证
TT02-0703	B1	商业设施用地	—	—	16723.87	16723.87	1.00	16723.87	22	35	36	—	—	—	—	现状	—	未办证
TT02-0704	B1	商业设施用地	—	—	3433.50	3433.50	1.00	3433.50	20	30	18	—	—	—	—	现状	—	未办证
TT02-0705	B1	商业设施用地	—	—	1426.73	1426.73	1.00	1426.73	20	30	18	—	—	—	—	现状	—	未办证
TT02-0706	B1	商业设施用地	—	—	1046.28	1046.28	1.00	1046.28	20	30	18	—	—	—	—	现状	—	未办证

# 三、规划内容

## 3.2 开发强度控制图

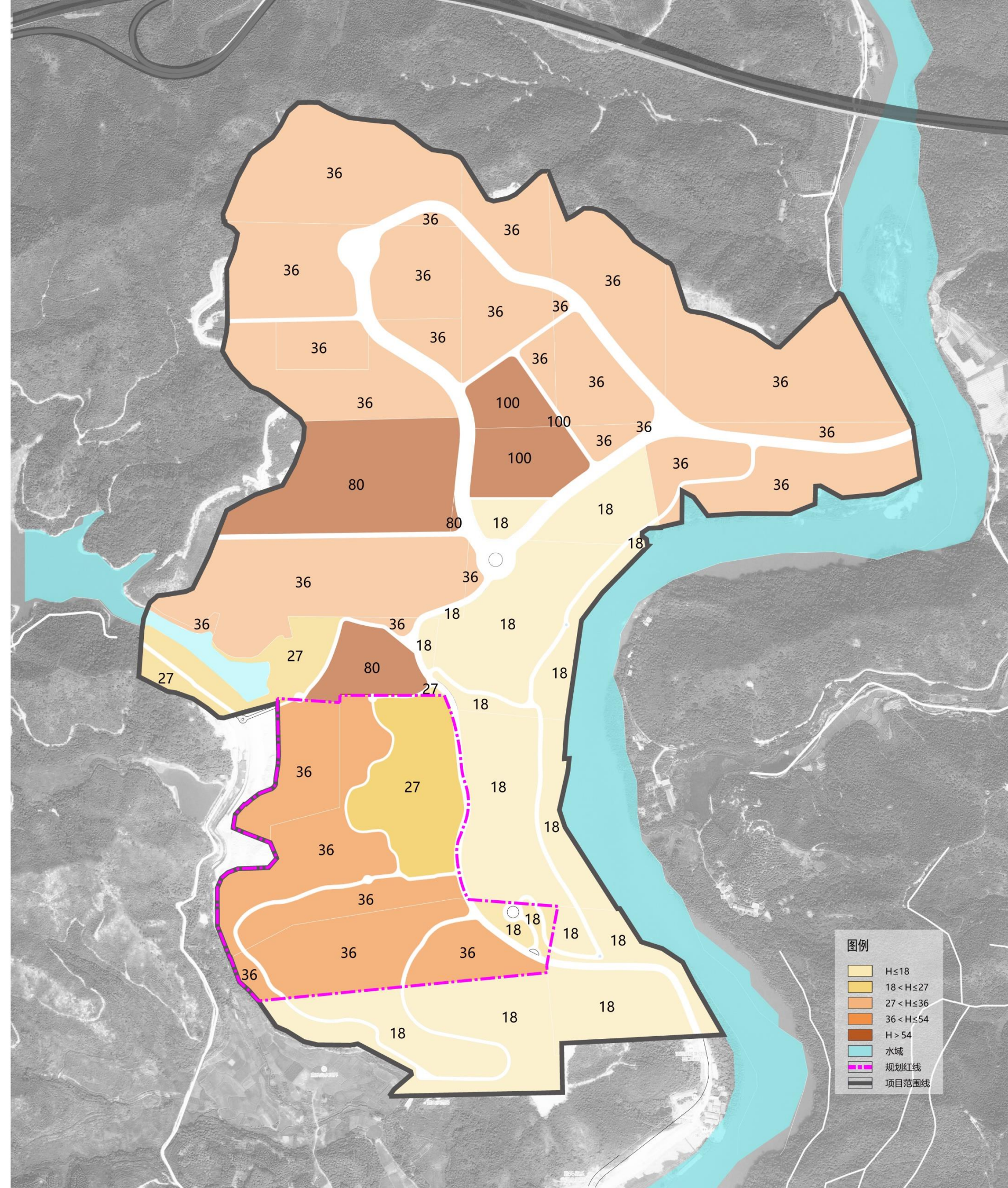
总用地面积20.38公顷，开发强度控制在1.0以内。



# 三、规划内容

## 3.3 建筑高度控制图

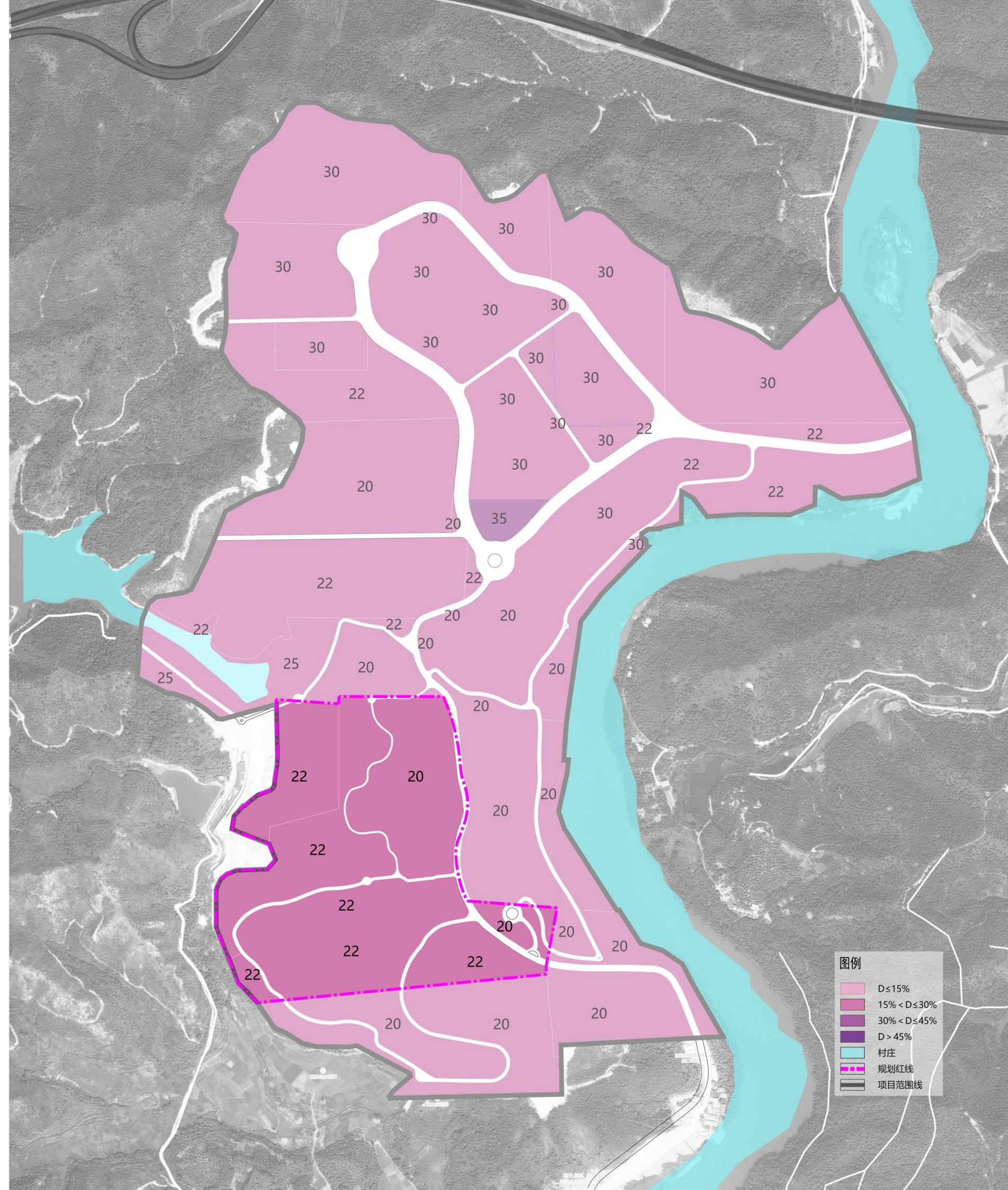
总用地面积20.38公顷，建筑高度控制在36m以下。



### 三、规划内容

#### 3.4 建筑密度控制图

总用地面积20.38公顷，建筑密度控制在22%。

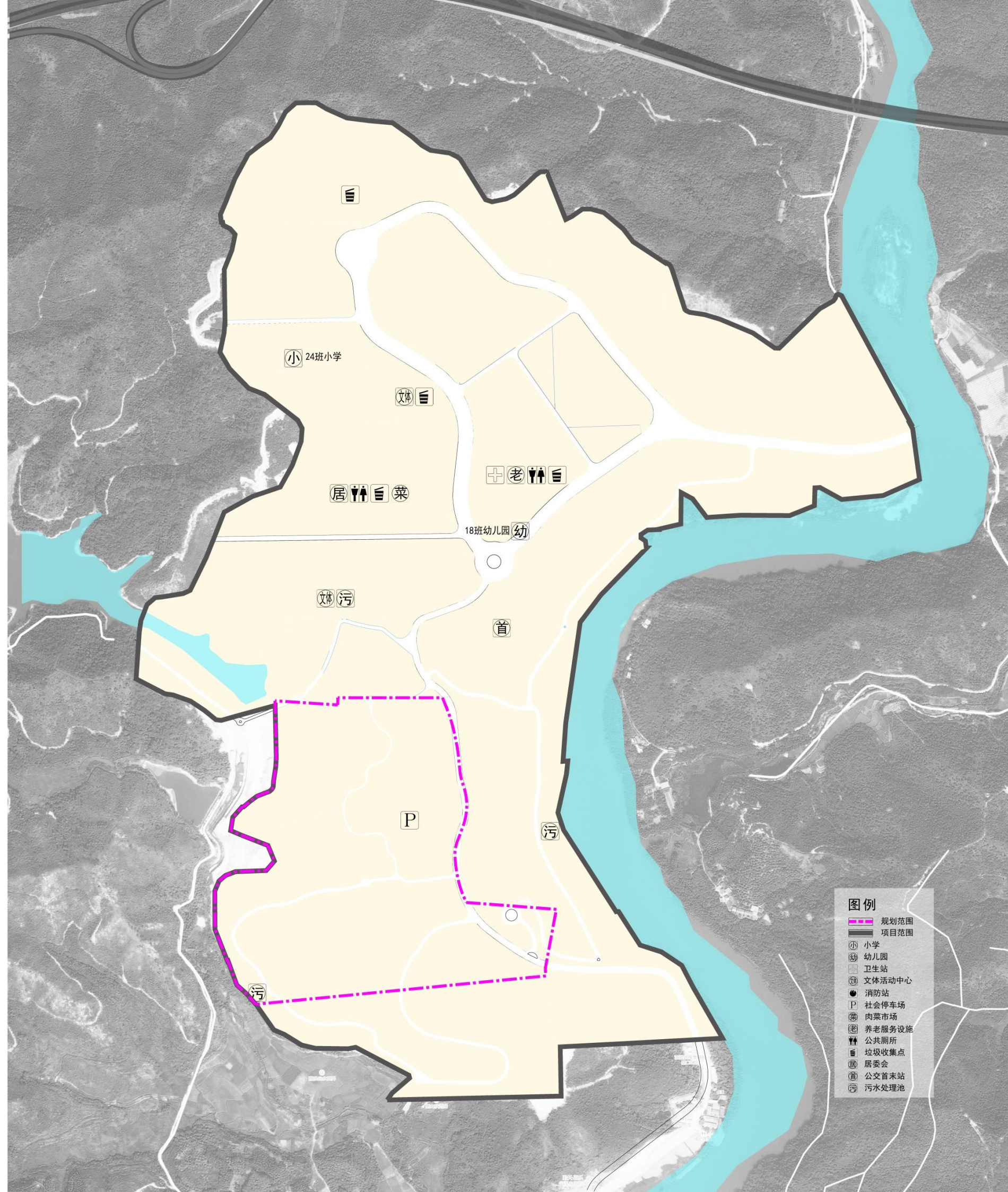


# 三、规划内容

## 3.4 公共服务设施规划图

总用地面积20.38公顷，公共服务设施配套如下：

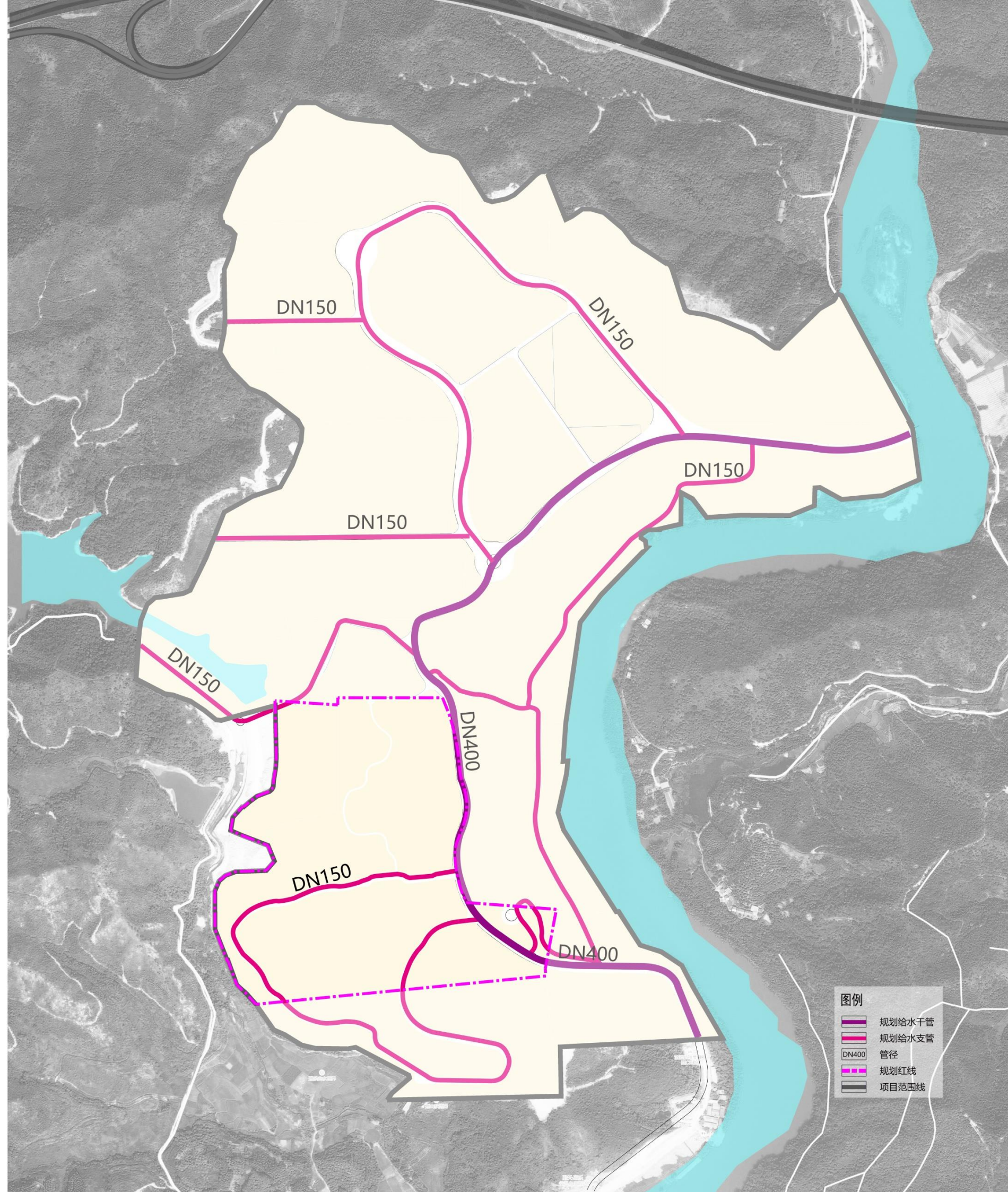
- (1) 污水处理池1处；
- (2) 社会停车场1处。



## 三、规划内容

### 3.5 给水工程规划图

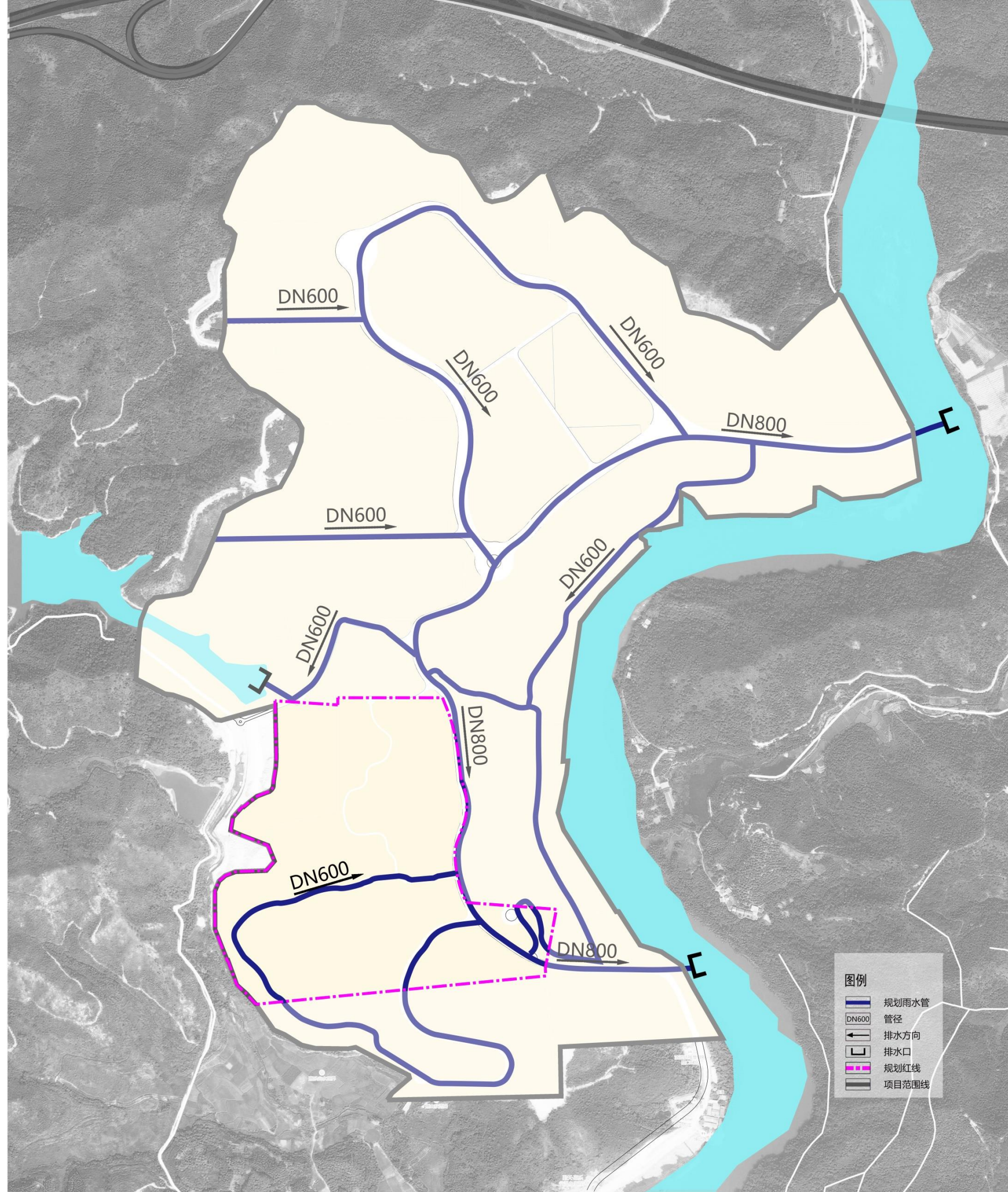
沿规划道路敷设给水管道，将给水管道连接成环，保证供水的安全可靠性。用地给水管线接入市政给水管网。



## 三、规划内容

### 3.6 雨水工程规划图

根据路网布局，并结合自然地形，规划设置雨水管线，将雨水就近排入水体。雨水系统尽可能采用重力流自然排放的形式，严格按照就近、分散排放的原则，尽可能减小工程管线的埋设深度以降低工程投资。。



## 三、规划内容

### 3.7 污水工程规划图

结合地形、水系合理划分排水分区，充分利用地形条件，合理设置污水处理设施。规划要求新建区排水管网应严格采用雨、污分流制。

