

《遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划》

A-02-07(局部)、A-02-11 地块调整规划

文 本

遂溪县人民政府

遂府函〔2021〕12号

遂溪县人民政府关于遂溪县疫情防控建设项目用地控制性详细规划等规划成果的批复

县自然资源局：

你局《关于要求审批遂溪县疫情防控建设项目用地控制性详细规划的请示》（遂自然资〔2021〕10号）、《关于要求审批遂溪县北坡镇新农贸片区控制性详细规划A-02-07（局部）、A-02-11地块调整规划的请示》（遂自然资〔2021〕12号）收悉。经县人民政府第十六届68次常务会议研究，现批复如下：

一、原则同意按规定实施《遂溪县疫情防控建设项目用地控制性详细规划》《遂溪县北坡镇新农贸片区控制性详细规划A-02-07（局部）、A-02-11地块调整规划》（以下简称规划成果）。

二、原则同意规划成果确定的土地利用、交通规划，公共设施规划，绿地系统规划，给排水、电力、电信工程规划及各地块规划控制性指标要求。

三、加强对规划成果实施的指导、监督和检查工作，不得随意调整规划，如确需调整，须按法定程序办理，确保规划成果严格实施。

特此批复。



遂溪县人民政府
2021年1月29日

抄送：北坡镇人民政府。

城乡规划编制 资质证书

(副本)

发证机关 广西壮族自治区住房和城乡建设厅

发证日期 2018年8月27日

(有效期限: 自2018年8月27日至2019年12月30日)

证书编号 [桂]城规编 (142102) 证书等级 乙级

单位名称 广西华景城建筑设计有限公司

法定代表人 朱小河

详细地址 南宁市青秀区长湖路56号龙光·君御
华府8号楼一层101-109号

电话 传真

承担业务范围 20万人口以下城市总体规划和各种专项规划的编制(含修订或者调整);详细规划的编制;研究拟订大型工程项目规划选址意见书。

变更事项

目 录

第一章 总则02

第二章 发展规模与功能定位04

第三章 土地利用规划04

第四章 道路交通过规画06

第五章 公共服务设施和市政公用设施规画06

第六章 四线控制规画07

第七章 环境保护规画07

第八章 综合防灾规画08

第九章 规画实施09

附表 地块规画控制指标表10

附则 1 名词解释和技术规范11

附则 2 本规画文本用词说明12

第一章 总则

第一条 编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)；
- (3) 《城市规划编制办法》(2006年)；
- (4) 《城市居住区规划设计规范》(GB50180-2018)；
- (5) 《城市道路交通规划设计规范》(2019年)；
- (6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)；
- (7) 《城市规划基本术语标准》(GB/T50280-98)；
- (8) 《城市规划制图标准》(2011年)；
- (9) 《城市绿地分类标准》(CJJ/T85-2017)；
- (10) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》(2011年)；
- (11) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》(2014年修正)；
- (12) 《广东省城市控制性详细规划编制指引(试行)》；
- (13) 《广东省城市控制性详细规划编制指引(试行)》；
- (14) 《遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划》；
- (15) 《遂溪县北坡镇城市总体规划修编(2008-2020年)》；
- (16) 相关规划，其他相关法律、法规和规定。

第二条 规划原则

- (1) 坚持与社会经济发展相适应的原则。在满足市场需求的前提下，合理规划、有序发展。
- (2) 坚持社会、经济、环境三大效益相结合的原则，在建设和运营的同时，注重安

全环保、促进社会、经济的健康、持续发展。

(3) 与遂溪县土地利用总体规划、遂溪县城市总体规划等密切衔接。

第三条 规划范围

本项目控规调整用地位于遂溪县北坡镇新农贸市场控规 A-02-07、A-02-11 地块内，是遂溪县北坡镇东部重要的城市节点。有着优越的区位条件，东侧紧邻桃李路，西侧靠近逸民路，有着良好的交通条件。本次调整范围面积为 94038.77 平方米，约 141.06 亩。

第四条 规划成果

规划成果由法定文件和技术文件两部分组成。法定文件包含文本和图则，技术文件包含技术图纸和论证报告。文本和图则必须同时使用，两者不可分割。

第五条 规划法定效力

本规划是调整地块建设和开发的法定性文件，自本规划批准公布之日起，规划区范围内的土地利用和开发建设活动应严格服从规划提出的控制指标和技术规定，并应符合国家、广东省的有关法规和标准。下一层次的规划（修建性详细规划等）编制，应遵守本规划的原则和具体要求。

第六条 规划实施

本规划自批准公布之日起实施，解释权属遂溪县自然资源局。如需调整，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》等有关规定。

第二章 发展规模与功能定位

第七条 发展规模与功能定位

本次调整地块属于《遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划》范围之内。调整不涉及地块发展目标和功能定位，调整后仍遵循原控规确定的发展目标和功能定位。

第八条 用地规模

本次调整范围面积为 94038.77平方米，约141.06亩，全部为建设用地。

第九条 地块划分

本次调整地块编码采用三级编码体系，即由“街区编码+地块管理单元+细分地块代码”组成。新农贸市场片区的“街区编码”为“A”。“细分地块代码”指管理单元内不同使用性质或权属的用地，用阿拉伯数字表达。如 A-02 -07表示街区编码内2号地块管理单元 7号地块。地块编号遵循从下到上、从左到右的顺序。

第三章 土地利用规划

第十条 用地分类标准

本规划土地使用性质的分类、代码，执行国家《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）的规定，用地划分至中类。

第十一条 规划用地构成

本次调整后规划区内各类规划用地面积和所占比例见下表，各地块土地使用性质详见图则。

地块编码	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑 密度 (%)	绿地 率 (%)	建筑 限 高 (m)	配套设施	备注
A-02-07	中小学用地	A33	13840.00	2.5	30	35	60	垃圾收集点、 公厕	
A-02-11	中小学用地	A33	80199.00	2.5	30	35	60		

第十二条 土地使用兼容性

1、用地性质的兼容性原则上应遵守广东省及遂溪县专门制定的有关技术规定。在有关技术规定尚未制定的情况下，暂时执行本规划确定的用地兼容性规定。待有关技术规定实施后，编制区内用地使用的兼容性应遵照有关技术规定执行，本规划自行制定的用地兼容性规定自行废止。

2、规划用地的兼容性划分为三种类型。其一，通常允许兼容的用地性质，即一般不经特定审批程序即可调整的用地性质；其二，经允许兼容的用地性质，即一般需要特定审批程序方可获得许可调整的用地性质。对于该栏兼容性规定，规划行政主管部门可以基于整体发展需要不予批准；其三，不允许兼容的用地性质，表中明确列入的不兼容用地性质，以及表中没有列出的兼容规定性质，原则上均按照不允许兼容进行规划控制。

3、对于已经规划确认的有关城市整体建设发展战略需要的重大规划项目、小区级配套公共设施、广场和社会停车场、市政公用设施的规划用地，如需基于兼容性规定进行规划地块的用地性质调整，应在满足原有服务要求基础上，并经有关专业部门的允许，对原地块所规划设施另行选址安排，原则上不得随意取消。

4、对于根据兼容规定进行了规划性质调整的地块，除非有特殊规定，地块内的开发建设活动均应遵照新调整后用地性质的控制规定。

第十七条 规划区共划分2个地块，地块明确了用地性质、建筑密度、容积率、绿地率、建筑限高、建筑退让距离、配建的公共设施和市政设施等强制性控制要求。确因外部条件或发展政策发生重大变化，导致强制性指标的变更，应由规划原审批部门审批同意后方可变更。

第十三条 建设用地使用强度控制

调整地块的土地使用强度控制指标包括容积率、建筑密度、绿地率见“地块规划控制指标表”，各地块的具体控制指标要求详见地块图则。

第四章 道路交通规划

第十四条 道路交通规划

桃李路按现状宽度36米进行控制，逸民路现状宽度14米进行控制；考虑城市建设的不确定性，地块单元内部的总规道路暂时不纳入本次规划编制。

第十五条 道路竖向规划

规划区用地采用平坡式布置，规划新建道路机动车车道纵坡控制在0.2%-5%之间，地块设计高程应比周边道路的最低路面高程高出0.2-0.3米。

第五章 公共服务设施规划和市政公用设施规划

第十六条 公共服务设施规划

本次规划单元用地需配套垃圾收集点、公共厕所。

第十七条 市政公用设施规划

供水工程：规划区水源依靠市政供水管网供应，预测规划区内生活用水量按照人均200L/日算。

燃气工程：规划使用城市天然气热值按居民人均年耗热定额72万kcal算。燃气由城市道路市政燃气干管引入，管网压力级制为中低压二级系统，管材使用PE管。

污水工程：规划区内所产生的污水和被污染的初期雨水，经过初期处理达标后排放入城市污水管道，具体由环保部门确定。

雨水工程：本规划区内未污染的雨水由规划区内设置截洪沟汇集，直接排至城市雨水管渠。

供电工程：

1、供电电源

本规划供电电源由桃李路市政电缆引出，然后敷设10kV高压埋地电缆，引入规划区用电地址安装配电。

2、照明设计

10kV变配电间低压配电柜通过电缆直埋方式引至各建筑物的照明配电箱；采用双管

高效节能灯具，室外采用路灯和庭院灯照明，在重要场所设应急照明灯具。

电信工程：在主要控制安装直线电话，本规划区内的通信由北坡镇电信局负责。

防灾工程：新建工程的抗震设防标准为七度。

地块内有关的标志、公告、广告招牌的位置及形式和尺寸大小均应报请规划管理部门核准后方可实施。

第六章 “四线” 控制规划

第十八条 “四线” 控制规划

本次调整范围内未涉及上位规划中确定的“四线”控制内容。即保护历史文化街区 and 历史建筑的紫线，各类绿地范围的控制绿线，城市地表水体保护和控制的地域蓝线和城市基础设施用地的控制界黄线。

第七章 环境保护规划

第十九条 大气环境指标

控制规划区内及周边区域大气环境为二类功能区。因此，规划区内的大气中二氧化硫、二氧化氮、可吸入颗粒物统计和评价全部执行国家规定《环境空气质量标准》(GB3095—2012)的二类标准，降尘参照本省暂行标准(8.0吨/km²·月)；降水酸度pH值以pH = 5.6为划分酸雨界限。

第二十条 水环境指标

规划区地下水采用《地下水质量标准》GBT14848-93，2014年修订中的III类标准。

第二十一条 声环境指标

规划区及周边区域噪声环境达到《声环境质量标准》(GB3096-2008)声环境功能区2类标准。

第八章 综合防灾规划

第二十二條 防洪工程规划

规划区内排水及治涝按重现期2~3年一遇降雨设计，区内排涝按三年一遇的标准设防，即按三年一遇降雨最大24小时设计暴雨一天排完。应结合规划区项目的开发建设，逐步抬高城区低洼地，以达到自流排放的目的。

第二十三條 防震工程规划

依据广东省地震烈度区划，规划区内属地震七度设防区。规划区内构筑物、建筑物应按国家标准进行规划设计，施工建设。

第二十四條 防风减灾规划

规划区内建筑物的规划设计除应符合现行国家标准《建筑结构荷载规范》（GB50009-2012）的有关规定外，尚应符合下列规定：建筑宜成组成片布置；迎风地段宜布置刚度大的建筑物，体形力求简洁规整，建筑物的长边应与风向平行布置；不宜孤立布置高耸建筑物。

第二十五條 防雷工程规划

规划区内的建筑物按第二类防雷标准设防。

第二十六條 消防工程规划

消防通道建设：规划消防通道间距不大于160m，宽度不小于4m，净空高度不小于4m，转弯半径不应小于12m。

消防供水：消防供水是规划区消防的重要支柱之一，规划区消防用水主要依靠地块内部供水系统，在规划区内应设立消防栓或者消防池。

消防通讯：结合消防指挥中心，建立完善的火灾报警和消防指挥通讯系统，利用有线和无线通讯系统，做到迅速、准确、可靠，逐步建立消防地理信息系统。

第二十七条 人防工程规划

人防工程按照城市居住区人民防空工程规划规范（GB 50808-2013）设置。

第九章 规划实施

第二十八条 规划管理实施规定

1、在规划实施过程中，如因开发条件和建设要求发生变化，需要对规划管理单元(街坊)之内的土地利用、道路交通、公共服务设施及市政公用设施等强制性控制内容和指标进行调整的，应在总量不变或不突破原规划控制性指标的前提下，可允许在规划管理单元(街坊)之内进行调剂和平衡，但应该取得相关部门的核准。

2、对于不能在规划管理单元(街坊)内进行调整平衡的，必须严格按照《广东省城市控制性详细规划编制指引》的相关规定执行。

第二十九条 规划解释

规划解释权归遂溪县自然资源局。

附表：地块规划控制指标表

地块编码	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配套设施	备注
A-02-07	中小学用地	A33	13840.00	2.5	30	35	60	垃圾收集点、 公厕	
A-02-11	中小学用地	A33	80199.00	2.5	30	35	60		

附1：名词解释和技术规范

(1) 容积率：也称建筑容积率，指根据本技术规定计算规则，建设用地范围内总建筑面积与用地面积的比值。计算容积率简称计容。

(2) 建筑（或塔楼、裙楼）密度：指建设用地内所有建筑物（或塔楼、裙楼）的基底面积总和与建设用地面积的比例，用百分比表示。

(3) 用地红线：按规定的审批权限批准，由城市规划行政主管部门核定的建设项目的土地使用界线。

(4) 道路红线：指规划的城市道路(含居住区级道路)用地的边界线。

(5) 绿地率：指建设用地范围内的绿地面积总和与建设用地面积的比例，用百分比表示。

附2：本规划文本用词说明

为便于在执行本细则条文时区别对待，对要求严格程度不同的用词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可的：

正面词采用“必须”；反面词采用“禁止”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的：

正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的：

正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

(4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

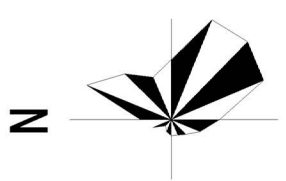
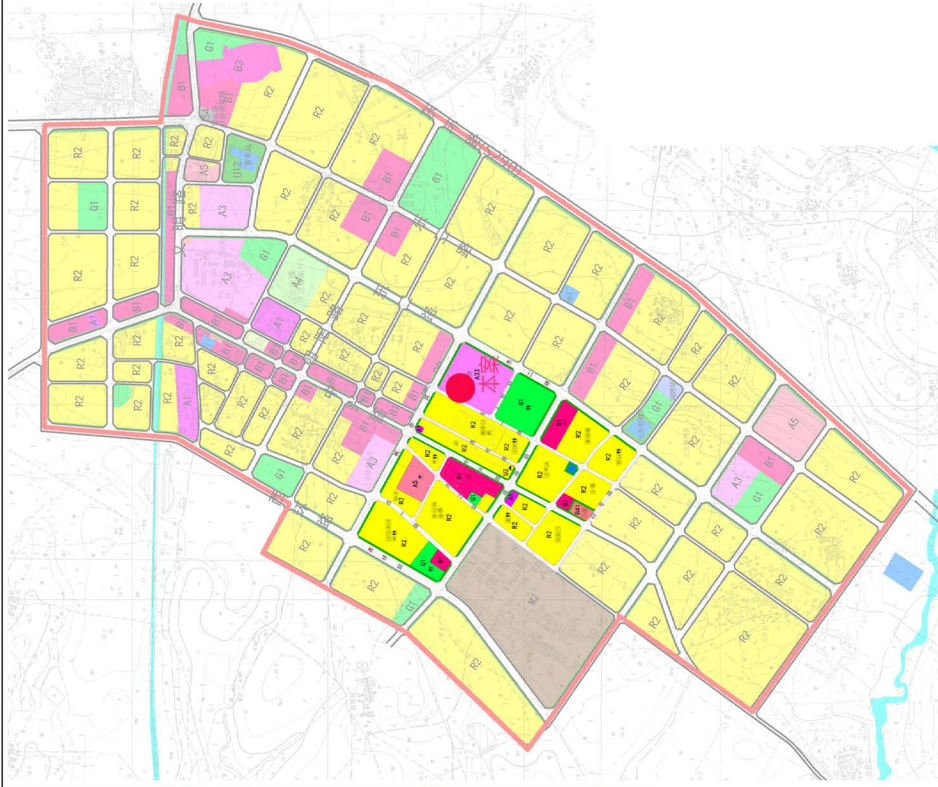
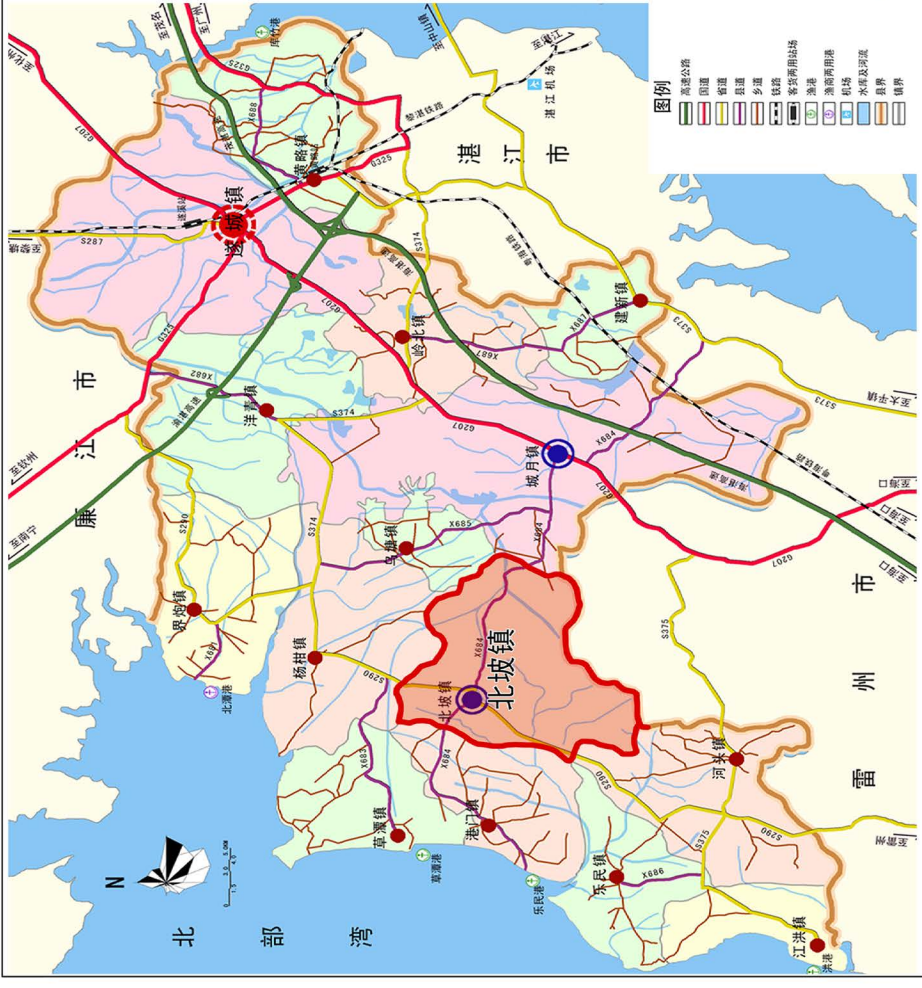
(5) 条文中制定应按其他有关标准或规范执行的,写法为：“应按……执行”

或“应符合……的要求（或规定）”；非必须按所指定标准或规范执行的写法为

“可参照……执行”。

图 集

遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划

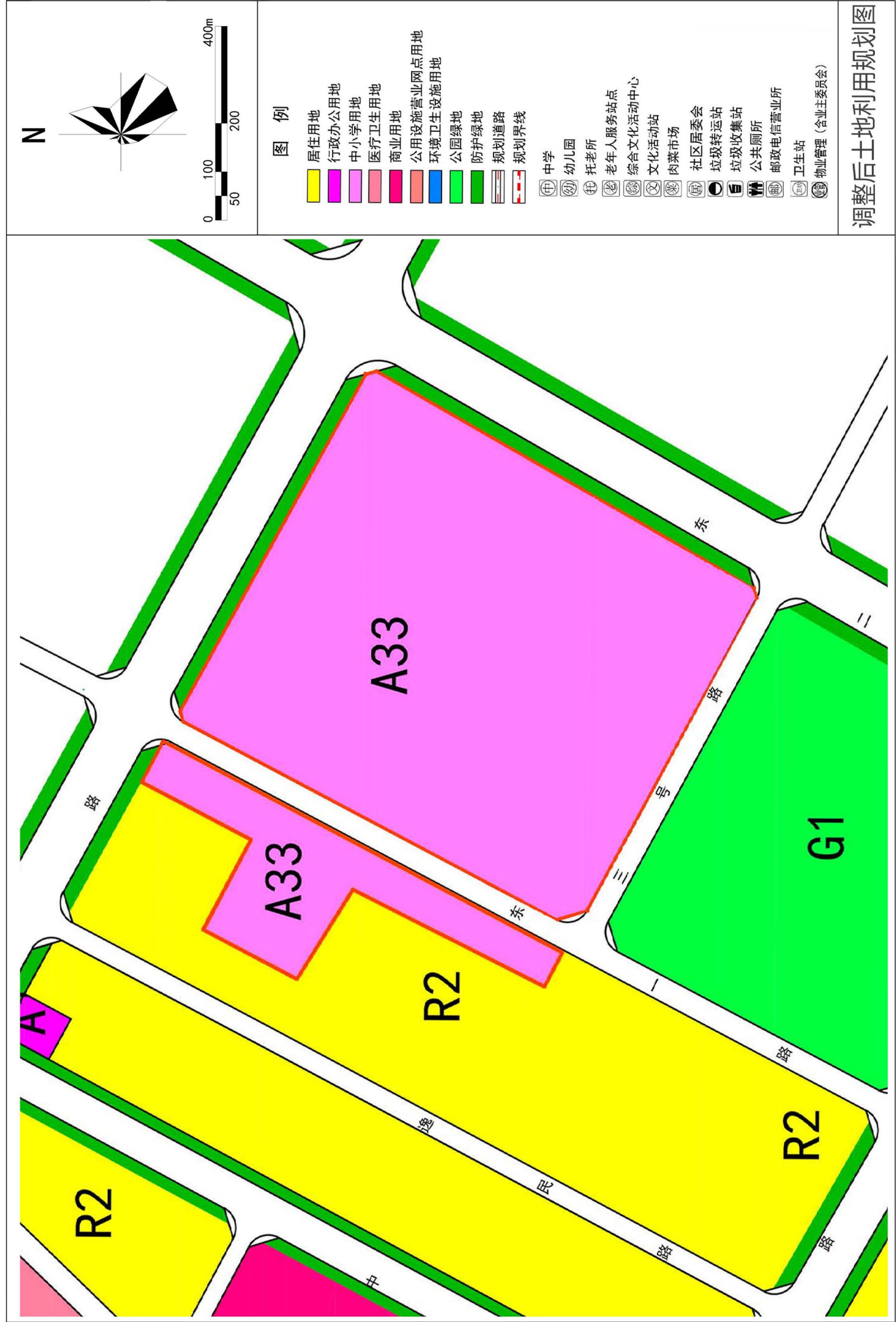


北坡镇在遂溪县的位置
项目卫星影像

北坡镇在遂溪县的位置
项目在北坡镇的位置

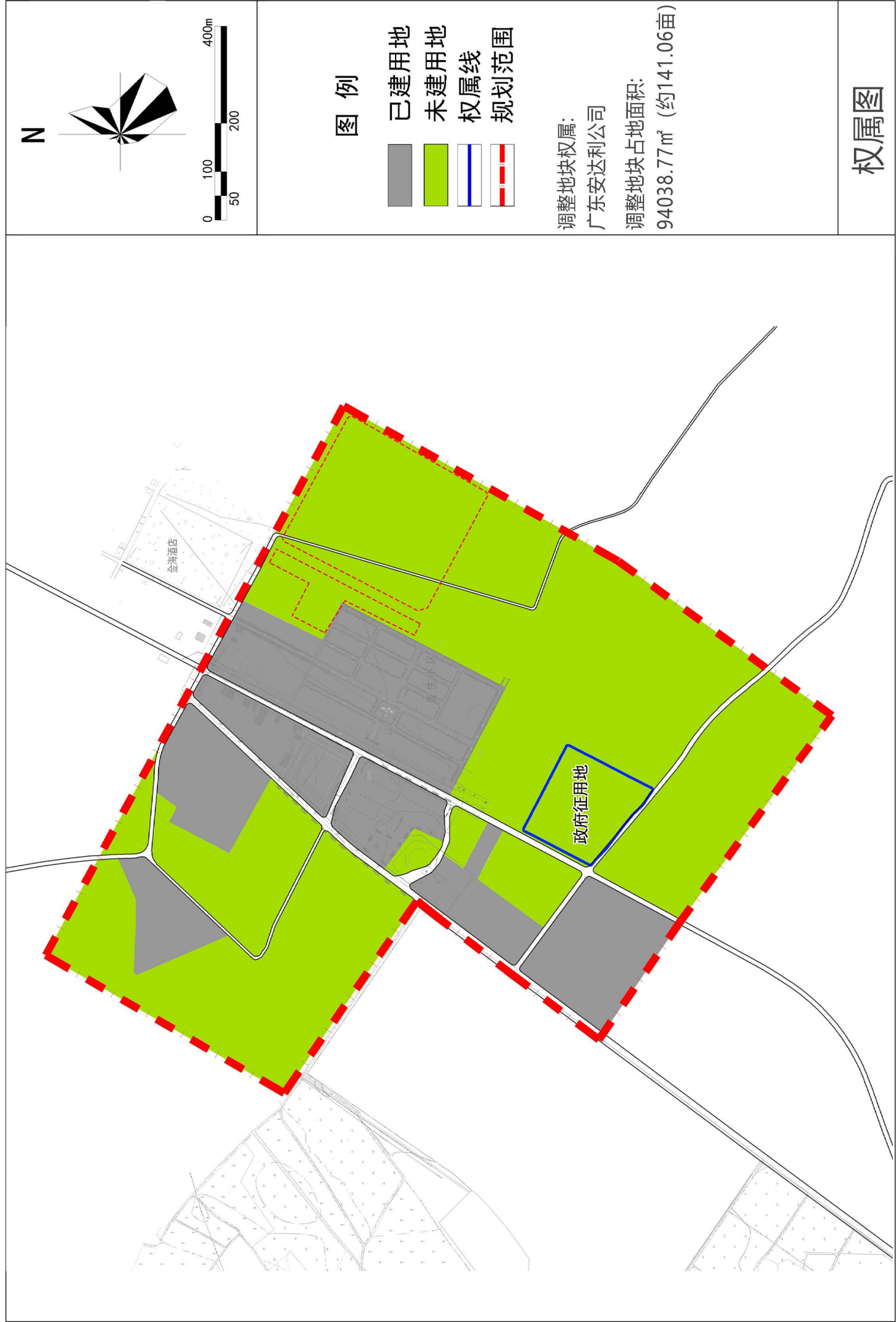
区位分析图

遂溪县北坡镇农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划



调整后土地利用规划图

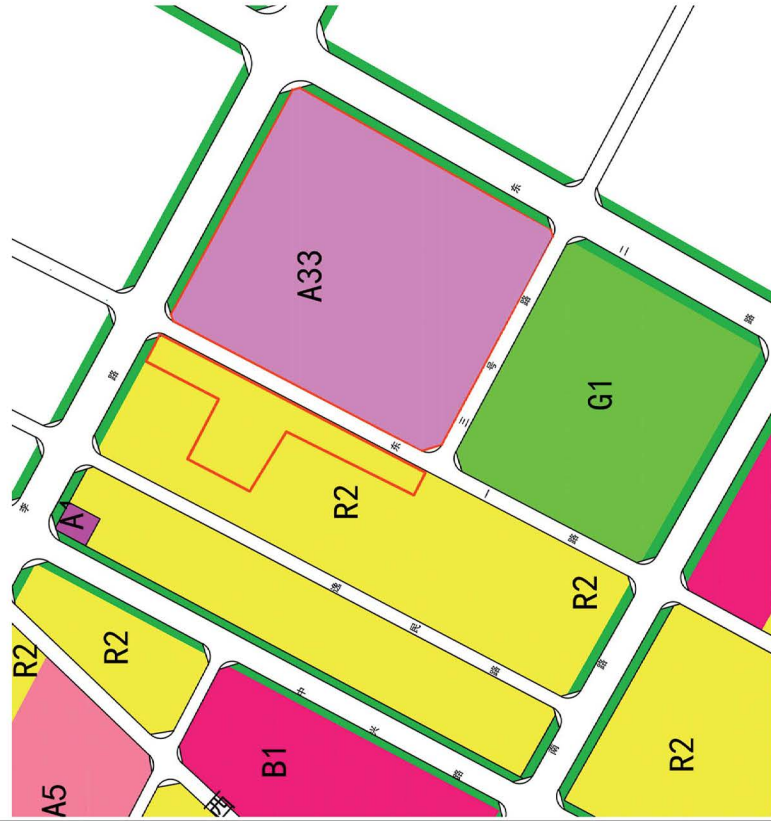
遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划



权属图

遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划

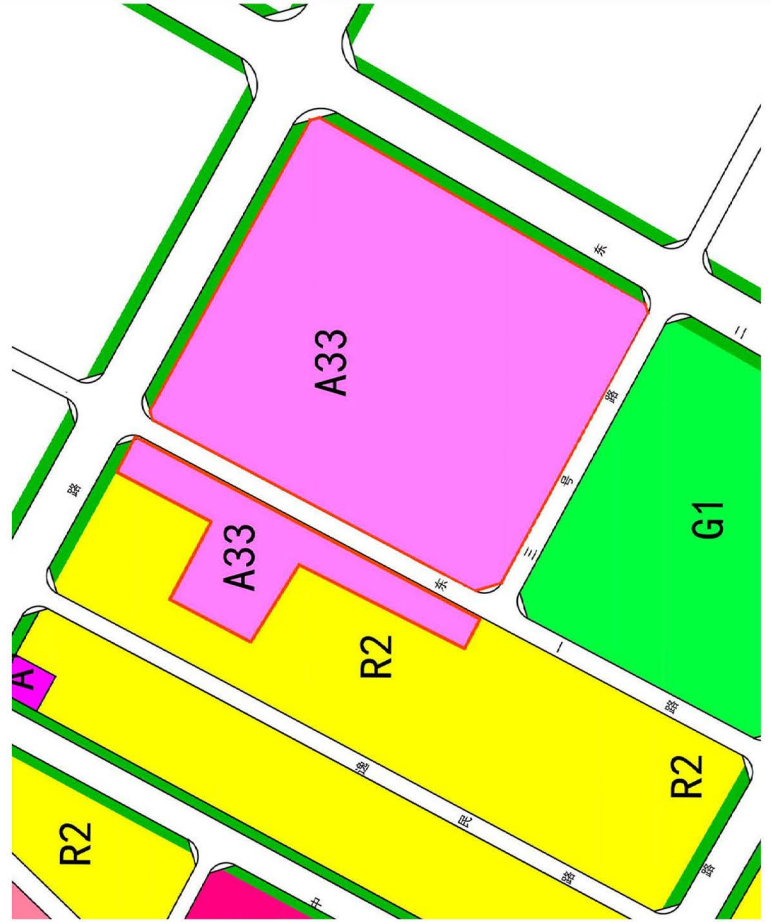
调整前



调整前地块主要经济技术指标表

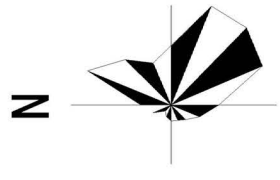
地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配套设施	备注
A-02-07	二类居住用地	1384.00	3.0	26	25	80	健身设施、老年人服务站点、物管	
A-02-11	中小学位地	80199.00	1.6	30	35	36		

调整后



调整后地块主要经济技术指标表

地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配套设施	备注
A-02-07	中小学位地	1384.00	2.5	30	35	60	健身设施、老年人服务站点、物管	
A-02-11	中小学位地	80199.00	2.5	30	35	60		



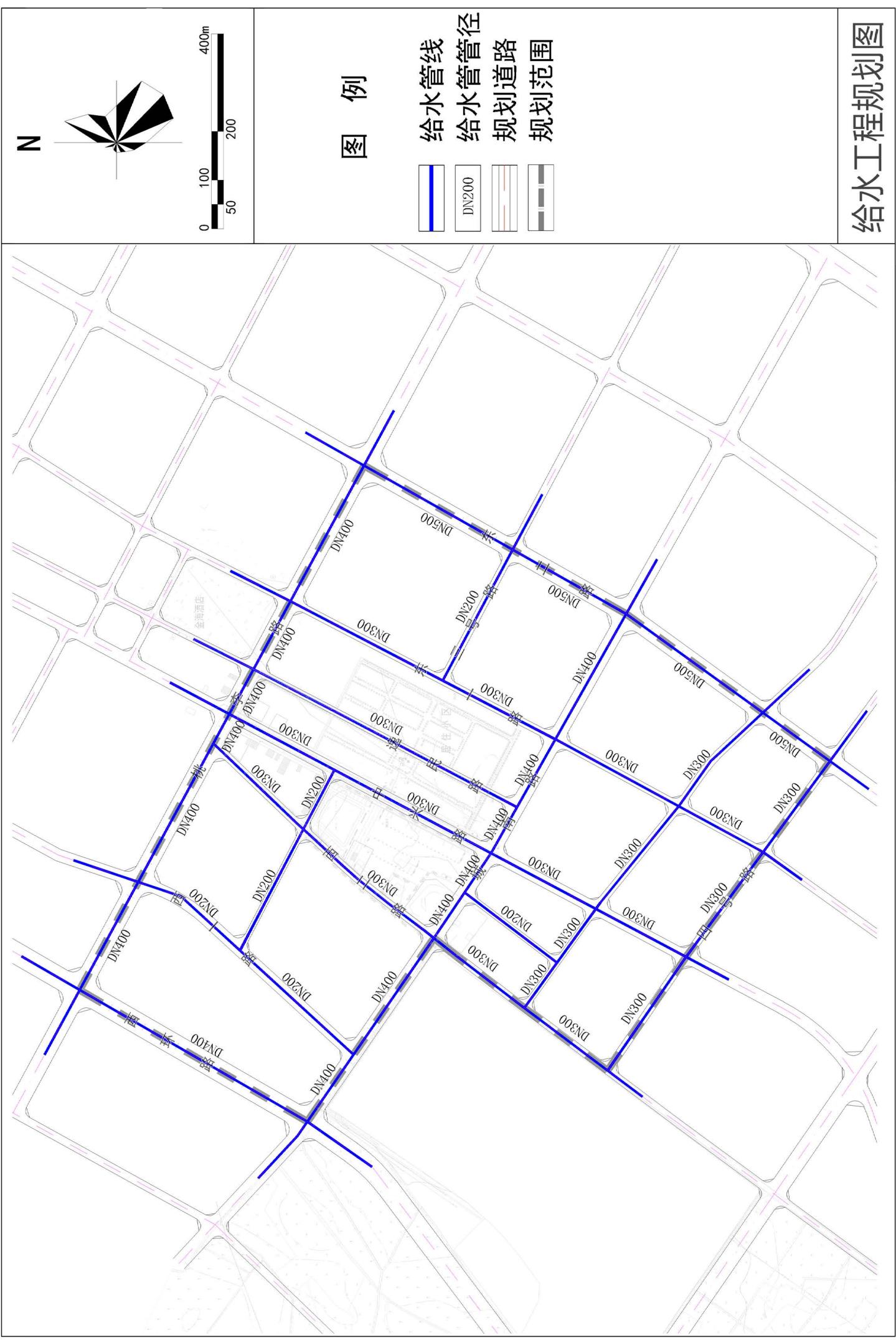
图例

- 居住用地
- 行政办公用地
- 中小学用地
- 医疗卫生用地
- 商业用地
- 公用设施营业网点用地
- 环境卫生设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 规划道路
- 规划界线

- 中 中学
- 幼 幼儿园
- 托 托老所
- 老 老年人服务站
- 综 综合文化活动中心
- 文 文化活动站
- 菜 肉菜市场
- 居 社区居委会
- 转 垃圾转运站
- 集 垃圾收集站
- 公 公共厕所
- 邮 邮政电信营业所
- 卫 卫生站
- 物 物业管理 (含业主委员会)

调整前后土地利用规划对比图

遂溪县北坡镇农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划

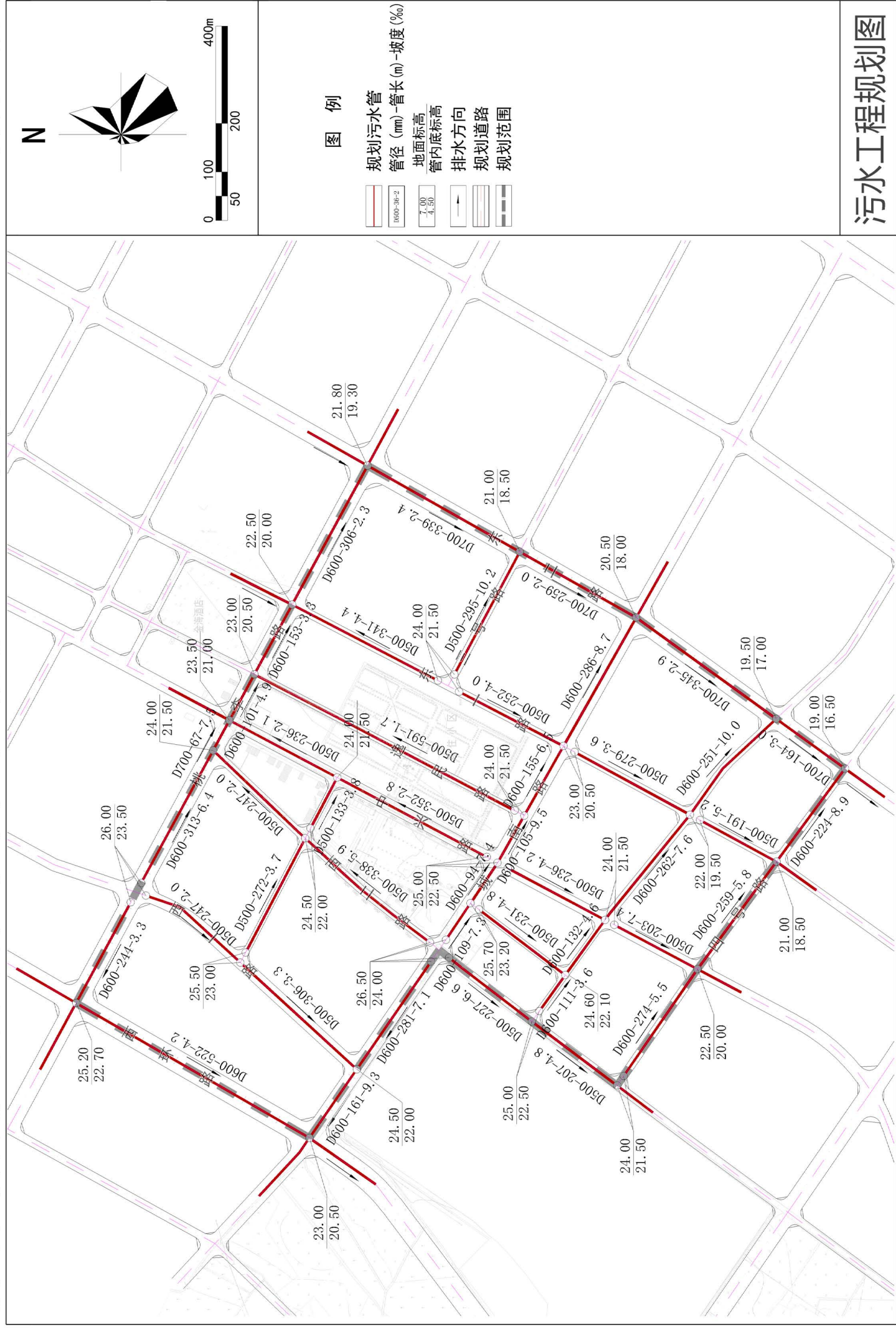


图例

- 给水管线
- 给水管管径
- 规划道路
- 规划范围

给水工程规划图

遂溪县北坡镇农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划



污水工程规划图

遂溪县北坡镇农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划



电力工程规划图

遂溪县北坡镇农贸市场片区控制性详细规划A-02-07(局部)、A-02-11地块调整规划



燃气工程规划图

附件

遂溪县人民政府

遂府函〔2020〕73号

遂溪县人民政府关于遂溪县北坡镇新农贸市场 片区控制性详细规划 A-02-07（局部）、 A-02-11 地块调整论证报告的批复

北坡镇人民政府：

你镇《关于要求审批遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划 A-02-07（局部）、A-02-11 地块调整论证报告的请示》（北府〔2020〕40号）收悉，经研究，现批复如下：

一、同意《遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划 A-02-07（局部）、A-02-11 地块调整论证报告》的相关内容。

二、由你镇委托有资质的设计单位编制《遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划》调整方案，按程序审批。

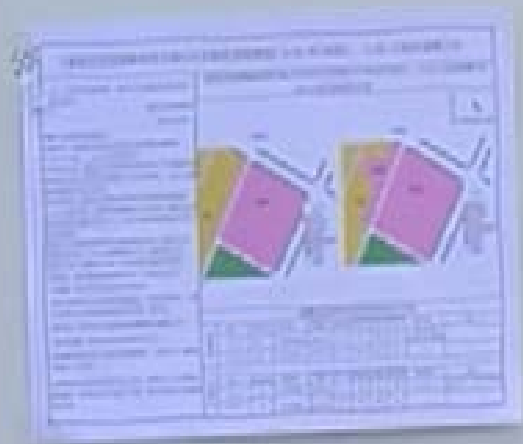
特此批复。



2020年10月18日

抄送：县自然资源局。

精准扶贫工作掠影



项目名称：遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划 A-02-07（局部）、A-02-11 地块调整规划


公示时间：2020 年 9 月 22 日至 2020 年 10 月 2 日

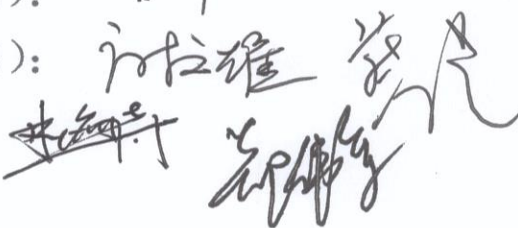
公示地点：遂溪县北坡镇人民政府

公示结果：公示期间，未收到任何反馈意见。

《遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划 A-02-07（局部）、A-02-11 地块调整方案》专家评审意见

2020年11月13日上午，遂溪县自然资源局在局七楼会议室组织召开了《遂溪县北坡镇新农贸市场片区控制性详细规划 A-02-07（局部）、A-02-11 地块调整方案》（以下简称“方案”）专家评审会。局相关科室参加了会议，五位专家（名单附后）组成专家组，与会专家认真听取了规划编制单位对该方案的详细介绍，审阅了相关图纸和文件，并进行了充分的讨论。与会专家认为规划成果基本完整，技术路线较清晰，通过该规划，建议按专家意见修改完善后按程序报批。

专家组组长（签名）：

专家组成员（签名）：

2020年11月13日