《佛山市顺德区勒流街道SD-H-02-04-05街坊（港口路以西、勒良路以东）控制性详细规划地块开发细则修编》批后公布

批复文号：顺府办函〔2026〕108 号

审批单位：佛山市顺德区人民政府

批准日期：2026年6月1日

一、修编范围：

规划区位于勒流街道中部，紧临珠二环高速公路、港口路和勒良路，区位条件优越。

本次修编范围为SD-H-02-04-05街坊，具体为东至港口路，西至勒良路，北至中部产业大道，南至珠二环高速公路服务区边缘，用地面积140.29公顷。

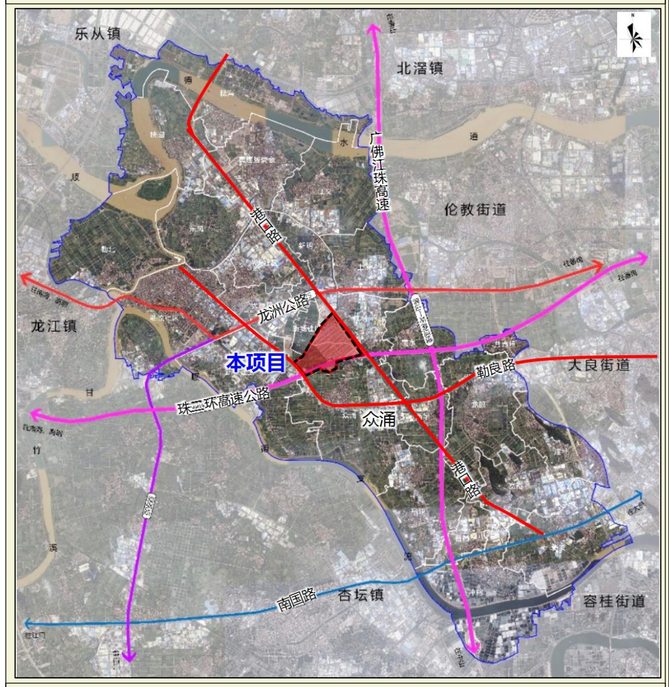
二、修编内容：

本次细则修编主要在《佛山市顺德区SD-H-02-04-05街坊（珠二环勒流服务区）控制性详细规划局部调整》基础上，优化调整04-05-09地块的建筑密度、绿地率和停车配套指标。

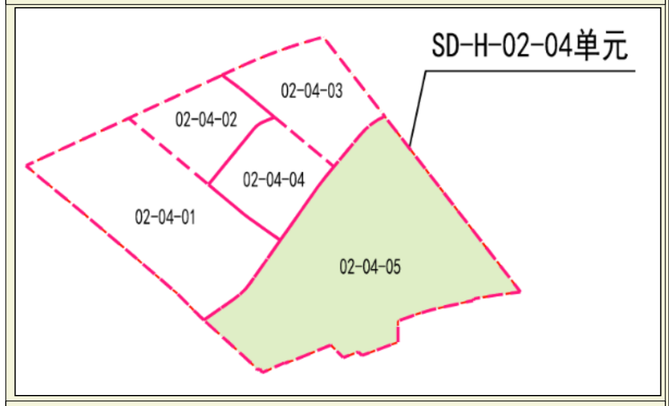
修编前细分图则

修编后细分图则

区位图



街坊划分



街坊及地块控制指标表

序号	用地代码 大类	用地代码 中小类	用地性质	面积（公顷）	占建设用地比（%）	占总用地比（%）
1	M		工业用地	93.20	70.63	66.44
		M2	二类工业用地	93.20	70.63	66.44
2	S		道路与交通设施用地	8.95	6.79	6.38
		S1	城市道路用地	8.95	6.79	6.38
3	G		绿地与广场用地	8.94	6.78	6.37
		G1	公园绿地	4.71	3.57	3.36
		G2	防护绿地	4.23	3.21	3.02
4	H		建设用地	131.96	100.00	94.06
		H11	城市建设用地	111.10	84.19	79.19
		H22	公路用地	20.86	15.81	14.87
5	E		非建设用地	8.33		5.94
		E1	水域	8.29		5.91
		E2	农林用地	0.03		0.02
6	合计			140.29		100.00

《佛山市顺德区勒流街道SD-H-02-04-05街坊（港口路以西、勒良路以东）控制性详细规划地块开发细则修编》批后公布

修编前街坊和地块规划控制指标表：

街坊编码	主导功能	用地面积（㎡）	建设用地规模（㎡）	居住人口规模（人）	住宅建筑规模（㎡）	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（%）	用地面积兼容比（%）	用地面积（㎡）	容积率	总计容建筑面积（㎡）		绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	配套设施（类型及规模）	年径流总量控制率（%）	城市设计要求	建设状态	控制模式	控制级别	备注
														下限	上限										
SD-H-02-04-05	工业物流街区	1402879.97	1319600.01	——	——	04-05-01	E1	水域	——	——	——	6647.94	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-02	E1	水域	——	——	——	14522.36	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-03	G2	防护绿地	——	——	——	2975.40	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-04	G1	公园绿地	——	——	——	15903.52	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	社区公园	——
						04-05-05	G2	防护绿地	——	——	——	21715.17	——	——	——	——	——	——	通信基站×1（建筑10-30㎡）	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-06	G1	公园绿地	——	——	——	6520.05	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	社区公园	——
						04-05-07	E1	水域	——	——	——	20127.40	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-08	G1	公园绿地	——	——	——	20342.83	——	——	——	——	——	——	通信基站×2（建筑10-30㎡）	85	——	规划用地	虚线控制	社区公园	——
						04-05-09	M2	二类工业用地	W1	≤40	≤30	237184.62	1.0-4.0	237184.62	948738.49	≥10	35-65	≤50	开关房（建筑55-105㎡）；通信基站×2（建筑10-30㎡）	70	——	规划用地	虚线控制	——	城镇开发边界外的用地在满足国土空间规划管控要求后，才可进行开发建设。
						04-05-10	H22	公路用地	——	——	——	63830.63	≤1.0	——	63830.63	≥10	≤30	≤24	加油站；高速公路附属设施（用地63830.63㎡，建筑63830.63㎡）；开关房（建筑55-105㎡）	75	——	规划用地	虚线控制	区域统筹	建议结合服务区设计方案合理配置商业设施。
						04-05-11	M2	二类工业用地	——	——	——	694847.60	1.0-4.0	694847.60	2779390.39	≥10	35-65	≤50	开关房×2（建筑55-105㎡/处）；通信基站×9（建筑10-30㎡/处）	65	——	规划用地	虚线控制	——	现状工业地块
						04-05-12	G2	防护绿地	——	——	——	13538.55	——	——	——	——	——	——	通信基站×1（建筑10-30㎡）	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-13	E2	农林用地	——	——	——	343.45	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划用地	虚线控制	——	永久基本农田
						04-05-14	G1	公园绿地	——	——	——	3262.58	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	口袋公园	——
						04-05-15	G1	公园绿地	——	——	——	125.55	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	口袋公园	——
						04-05-16	E1	水域	——	——	——	31354.37	——	——	——	——	——	——	立体过街通道	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-17	E1	水域	——	——	——	6733.66	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-18	G1	公园绿地	——	——	——	918.14	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	口袋公园	——
						04-05-19	H22	公路用地	——	——	——	97405.31	——	——	——	——	——	——	——	75	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-20	H22	公路用地	——	——	——	47377.80	≤1.0	——	47377.80	≥10	≤30	≤24	加油站；公共厕所（用地60㎡，建筑100㎡）	75	——	规划用地	虚线控制	区域统筹	建议结合服务区设计方案合理配置商业设施。
						04-05-21	G2	防护绿地	——	——	——	841.37	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-22	E1	水域	——	——	——	95.26	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-23	G2	防护绿地	——	——	——	364.30	——	——	——	——	——	——	——	85	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-24	G2	防护绿地	——	——	——	2908.32	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-25	E1	水域	——	——	——	3455.53	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划用地	虚线控制	——	——

注：1.建设状态（建设用地）：包括现状保留、在建待建、规划三类情况。现状保留是指保留建设用地或配套设施的现有合法的用地性质和开发强度或设施规模；在建待建是指建设用地或配套设施已取得合法权属和手续，且处于在建或未建的状态；规划是指除现状保留、在建待建之外的建设用地或配套设施，包括规划新建和规划改造两种情况，是规划赋予指标的对象。
2.控制模式包括实线控制、虚线控制、点位控制、指标控制。
3.控制级别：指公益性建设用地或配套设施的规划控制级别，公园绿地的控制级别分为城市公园、社区公园、口袋公园，配套设施的控制级别分为区域统筹、镇街、单元社区、基层社区。
4.国土空间规划未落实用地规模或不满足城镇开发边界建设项目准入要求前，不得进行开发建设。
5.地块可结合防护绿地设置机动车出入口，沿城市主次干道设置的机动车出入口，必须在关卡外、在地块内设置不少于5个小汽车等候车位，以减少对城市交通的影响，同时必须在地块内增加同质同量的绿地，实现占补平衡。
6.地块细分开发建设时，机动车出入口位置难以满足机动车禁开口规定或其他特殊情况的，应进行详细规划交通影响评价分析，并提出交通组织改善措施或征询相关交通管理部门的意见，具体以相关城乡规划管理部门的审批为准。
7.高速服务区建设应避免超大体量建筑，不应采用建筑形体和布置严重不规则的建筑结构，体量紧凑集中，功能和空间形态应具有时尚、现代感，同时注重公路景观与沿线地形地貌、地方风情相互融合，将服务区建筑风貌管控贯穿于规划建设管理的全过程，努力塑造与岭南水乡相匹配的风貌形象特色；且建筑须根据安全保护要求对肇顺南城际铁路线站位进行避让，并作抗震减噪处理，建筑设计方案（含地下空间开发方案、围挡、基坑施工方案）须满足相关的规范、环评及消防要求。
8.地块停车配建有特殊需求的，应在其规划设计阶段进行专项论证。
9.地块建筑退让用地红线应符合《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充汇总版）》相关要求，同时应符合日照、消防、工程管线、建筑保护等强制性规定，并综合考虑交通、卫生、环保、城市景观等要求，结合建设用地的实际情况而定。
10.非机动车（含电动自行车）停车设施配建标准应满足《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充汇总版）》《广东省自然资源厅转发自然资源部关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理的通知》《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市电动自行车安全隐患全链条整治行动实施方案的通知》等规范标准及文件要求。
11.涉及《佛山市通风廊道专项规划（2018-2035）》直接作用空间的区域，建筑密度原则上不超过50%，特殊情况可结合地块建设开发进行分析论证后适当调整，具体以最终审批方案为准。
12.虚线道路采取弹性管控，可结合地块建设开发进行线位调整或取消，具体以最终审批方案为准。
13.根据《南二环高速勒流服务区扩容涉及肇顺南城际线路沿线用地控制规划范围协调有关事宜协调会议纪要》精神，勒流服务区段肇顺南城际沿线用地控制规划范围可以由原通道总控125米调整为45米，控制区域内尽可能避免新建建构筑物，加油站及油库等新建设施应满足相关设计规范的退让要求。
14.特殊工业项目可根据《工业项目建设用地控制指标》中具体门类确定最低容积率。
15.新建公共停车场（库）应按不低于30%的比例建设快速充电桩，新建公共建筑（办公楼、商场、酒店等）应按不小于20%的比例配建充换电桩或预留设施接口。
16.新增工业地块可根据开发建设需要考虑与现状工业地块互通，并共享出入口。
17.其他控制要求：按《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市控制线详细规划制度改革与创新成果（2020年修订版）的通知》《佛山市控制性详细规划编制成果技术准则（2023年修订）》《佛山市地块开发细则编制成果技术准则（2023年修订）》《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城乡社区配套公共服务用地建设和管理实施办法的通知》《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充汇总版）》的相关要求执行。

修编后街坊和地块规划控制指标表：

街坊编码	主导功能	用地面积（㎡）	建设用地规模（㎡）	居住人口规模（人）	住宅建筑规模（㎡）	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（%）	用地面积兼容比（%）	用地面积（㎡）	容积率	总计容建筑面积（㎡）		绿地率(%)	建筑密度(%)	建筑高度(m)	配套设施（类型及规模）	年径流总量控制率（%）	城市设计要求	建设状态	控制模式	控制级别	备注
														下限	上限										
SD-H-02-04-05	工业物流街区	1402879.97	1319600.01	——	——	04-05-01	E1	水域	——	——	——	6647.94	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-02	E1	水域	——	——	——	14522.36	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-03	G2	防护绿地	——	——	——	2975.40	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-04	G1	公园绿地	——	——	——	15903.52	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	社区公园	——
						04-05-05	G2	防护绿地	——	——	——	21715.17	——	——	——	——	——	——	通信基站×1（建筑10-30㎡）	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-06	G1	公园绿地	——	——	——	6520.05	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	社区公园	——
						04-05-07	E1	水域	——	——	——	20127.40	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-08	G1	公园绿地	——	——	——	20342.83	——	——	——	——	——	——	通信基站×2（建筑10-30㎡）	85	——	规划用地	虚线控制	社区公园	——
						04-05-09	M2	二类工业用地	W1	≤40	≤30	237184.62	1.0-4.0	237184.62	948738.49	≥6	35-73	≤50	开关房（建筑55-105㎡）；通信基站×2（建筑10-30㎡）	70	——	规划用地	虚线控制	——	①城镇开发边界外的用地在满足国土空间规划管控要求后，才可进行开发建设。②停车配建标准：机动车泊位≥0.2个/100㎡建筑面积，非机动车泊位≥0.4个/100㎡建筑面积。
						04-05-10	H22	公路用地	——	——	——	63830.63	≤1.0	——	63830.63	≥10	≤30	≤24	加油站；高速公路附属设施（用地63830.63㎡，建筑63830.63㎡）；开关房（建筑55-105㎡）	75	——	规划用地	虚线控制	区域统筹	建议结合服务区设计方案合理配置商业设施。
						04-05-11	M2	二类工业用地	——	——	——	694847.60	1.0-4.0	694847.60	2779390.39	≥10	35-65	≤50	开关房×2（建筑55-105㎡/处）；通信基站×9（建筑10-30㎡/处）	65	——	规划用地	虚线控制	——	现状工业地块
						04-05-12	G2	防护绿地	——	——	——	13538.55	——	——	——	——	——	——	通信基站×1（建筑10-30㎡）	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-13	E2	农林用地	——	——	——	343.45	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划用地	虚线控制	——	永久基本农田
						04-05-14	G1	公园绿地	——	——	——	3262.58	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	口袋公园	——
						04-05-15	G1	公园绿地	——	——	——	125.55	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	口袋公园	——
						04-05-16	E1	水域	——	——	——	31354.37	——	——	——	——	——	——	立体过街通道	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-17	E1	水域	——	——	——	6733.66	——	——	——	——	——	——	——	——	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-18	G1	公园绿地	——	——	——	918.14	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	口袋公园	——
						04-05-19	H22	公路用地	——	——	——	97405.31	——	——	——	——	——	——	——	75	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-20	H22	公路用地	——	——	——	47377.80	≤1.0	——	47377.80	≥10	≤30	≤24	加油站；公共厕所（用地60㎡，建筑100㎡）	75	——	规划用地	虚线控制	区域统筹	建议结合服务区设计方案合理配置商业设施。
						04-05-21	G2	防护绿地	——	——	——	841.37	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-22	E1	水域	——	——	——	95.26	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-23	G2	防护绿地	——	——	——	364.30	——	——	——	——	——	——	——	85	——	现状保留	虚线控制	——	——
						04-05-24	G2	防护绿地	——	——	——	2908.32	——	——	——	——	——	——	——	85	——	规划用地	虚线控制	——	——
						04-05-25	E1	水域	——	——	——	3455.53	——	——	——	——	——	——	——	——	——	规划用地	虚线控制	——	——

注：1.建设状态（建设用地）：包括现状保留、在建待建、规划三类情况。现状保留是指保留建设用地或配套设施的现有合法的用地性质和开发强度或设施规模；在建待建是指建设用地或配套设施已取得合法权属和手续，且处于在建或未建的状态；规划是指除现状保留、在建待建之外的建设用地或配套设施，包括规划新建和规划改造两种情况，是规划赋予指标的对象。
2.控制模式包括实线控制、虚线控制、点位控制、指标控制。
3.控制级别：指公益性建设用地或配套设施的规划控制级别，公园绿地的控制级别分为城市公园、社区公园、口袋公园，配套设施的控制级别分为区域统筹、镇街、单元社区、基层社区。
4.国土空间规划未落实用地规模或不满足城镇开发边界建设项目准入要求前，不得进行开发建设。
5.地块可结合防护绿地设置机动车出入口，沿城市主次干道设置的机动车出入口，必须在关卡外、在地块内设置不少于5个小汽车等候车位，以减少对城市交通的影响，同时必须在地块内增加同质同量的绿地，实现占补平衡。
6.地块细分开发建设时，机动车出入口位置难以满足机动车禁开口规定或其他特殊情况的，应进行详细规划交通影响评价分析，并提出交通组织改善措施或征询相关交通管理部门的意见，具体以相关城乡规划管理部门的审批为准。
7.高速服务区建设应避免超大体量建筑，不应采用建筑形体和布置严重不规则的建筑结构，体量紧凑集中，功能和空间形态应具有时尚、现代感，同时注重公路景观与沿线地形地貌、地方风情相互融合，将服务区建筑风貌管控贯穿于规划建设管理的全过程，努力塑造与岭南水乡相匹配的风貌形象特色；且建筑须根据安全保护要求对肇顺南城际铁路线站位进行避让，并作抗震减噪处理，建筑设计方案（含地下空间开发方案、围挡、基坑施工方案）须满足相关的规范、环评及消防要求。
8.地块停车配建有特殊需求的，应在其规划设计阶段进行专项论证。
9.地块建筑退让用地红线应符合《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充汇总版）》相关要求，同时应符合日照、消防、工程管线、建筑保护等强制性规定，并综合考虑交通、卫生、环保、城市景观等要求，结合建设用地的实际情况而定。
10.非机动车（含电动自行车）停车设施配建标准应满足《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充汇总版）》《广东省自然资源厅转发自然资源部关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理的通知》《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市电动自行车安全隐患全链条整治行动实施方案的通知》等规范标准及文件要求，有特殊需求的，应在其规划设计阶段进行专项论证。
11.涉及《佛山市通风廊道专项规划（2018-2035）》直接作用空间的区域，建筑密度原则上不超过50%，特殊情况可结合地块建设开发进行分析论证后适当调整，具体以最终审批方案为准。
12.虚线道路采取弹性管控，可结合地块建设开发进行线位调整或取消，具体以最终审批方案为准。
13.根据《南二环高速勒流服务区扩容涉及肇顺南城际线路沿线用地控制规划范围协调有关事宜协调会议纪要》精神，勒流服务区段肇顺南城际沿线用地控制规划范围可以由原通道总控125米调整为45米，控制区域内尽可能避免新建建构筑物，加油站及油库等新建设施应满足相关设计规范的退让要求。
14.特殊工业项目可根据《工业项目建设用地控制指标》中具体门类确定最低容积率并应取得相关主管部门意见。
15.新建公共停车场（库）应按不低于30%的比例建设快速充电桩，新建公共建筑（办公楼、商场、酒店等）应按不小于20%的比例配建充换电桩或预留设施接口。
16.新增工业地块可根据开发建设需要考虑与现状工业地块互通，并共享出入口。
17.在符合耕地保护、生态保护红线、水利、历史文化保护等国土空间总体规划刚性管控要求的前提下，对权属登记土地用途与控制性详细规划用地功能不符的存量合法建筑，若确需实施建设提升，经评估，该建筑所在地块近期暂无按控制性详细规划实施建设的计划，且不影响控规实施的，允许按照权属登记土地用途进行建设提升。
18.本规划所表述的街路巷地名仅用于编制规划，标准名称以地名管理部门公布为准。
19.本规划公布信息与现有国土使用证所规定的土地使用性质等不一致时，本规划所示的土地用途等应视为政府对该地区发展的引导。
20.其他控制要求：按《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市控制线详细规划制度改革与创新成果（2020年修订版）的通知》《佛山市控制性详细规划编制成果技术准则（2023年修订）》《佛山市地块开发细则编制成果技术准则（2023年修订）》《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市城乡社区配套公共服务用地建设和管理实施办法的通知》《佛山市城市规划管理技术规定（2020年修编补充汇总版）》的相关要求执行。