

江门市新会区崖门镇银湖湾五围地段 (XH09-N01) 控制性详细规划草案公示

按照城乡规划工作安排,新会区崖门镇人民政府组织编制完成了江门市新会区崖门镇银湖湾五围地段 (XH09-N01) 控制性详细规划的草案。依照《中华人民共和国城乡规划法》第二十六条,《广东省城市控制性详细规划管理条例》第十三条的有关规定,现对相关事项进行公示。

凡是对本规划草案内容有异议或建议的,依照《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省城市控制性详细规划管理条例》的规定,可在公示之日起三十日内通过以下方式向本单位提出申述,逾期未提出的,视为放弃上述权利。

邮 寄: 江门市新会区崖门镇人民政府
 联系人: 陈永源
 咨询电话: 0750-6432928



江门市新会区崖门镇银湖湾五围地段 (XH09-N01) 控制性详细规划草案简介

一、概述

1、位置与范围

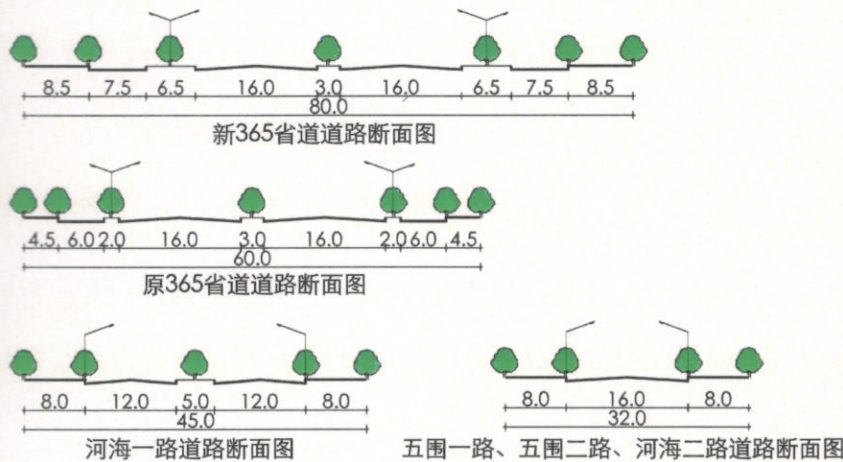
规划地段位于银湖湾滨海新城核心区西部,西邻东方红水库出海水道,北至原365省道,南临新365省道,规划用地面积约68.45公顷。

2、土地利用现状情况

规划区总用地面积68.45公顷,以水域和农林用地为主,非建设用地占规划地段总面积的95.68%。城市建设用地以城市道路用地为主,用地面积0.63公顷。

二、功能定位

银湖湾五围地段的定位为:承接银湖湾滨海新城的发展,打造商务、休闲、教育、科研为主题的综合型服务中心。



规划城乡用地汇总表					
序号	用地代码		类别名称	面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
	大类	中类			
1	H		建设用地	68.45	100.00
		H1	城乡居民点建设用地	65.32	95.43
		H2	区域交通设施用地	3.13	4.57
总用地				68.45	100
规划城市建设用地一览表					
序号	用地代码		类别名称	面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
	大类	中类			
1	R		居住用地	8.53	13.06
		R2	二类居住用地	8.53	13.06
2	A	A3	公共管理与公共服务设施用地	20.19	30.91
		A3	教育科研用地	20.19	30.91
3	B	B1	商业服务业设施用地	19.20	29.39
		B1	商业用地	19.20	29.39
4	S	S1	道路与交通设施用地	11.33	17.35
		S1	城市道路用地	11.33	17.35
5	G	G2	绿地与广场用地	6.07	9.29
		G2	防护绿地	6.07	9.29
城市建设用地				65.32	100

三、规划方案介绍

1、规划规模:

本次规划总用地规模为68.45公顷,城市建设用地65.32公顷。

2、公共服务设施:

规划新增社区办公用房、幼儿园、公共厕所、垃圾转运站各1处,通讯机房及天线3处。

3、道路系统规划:

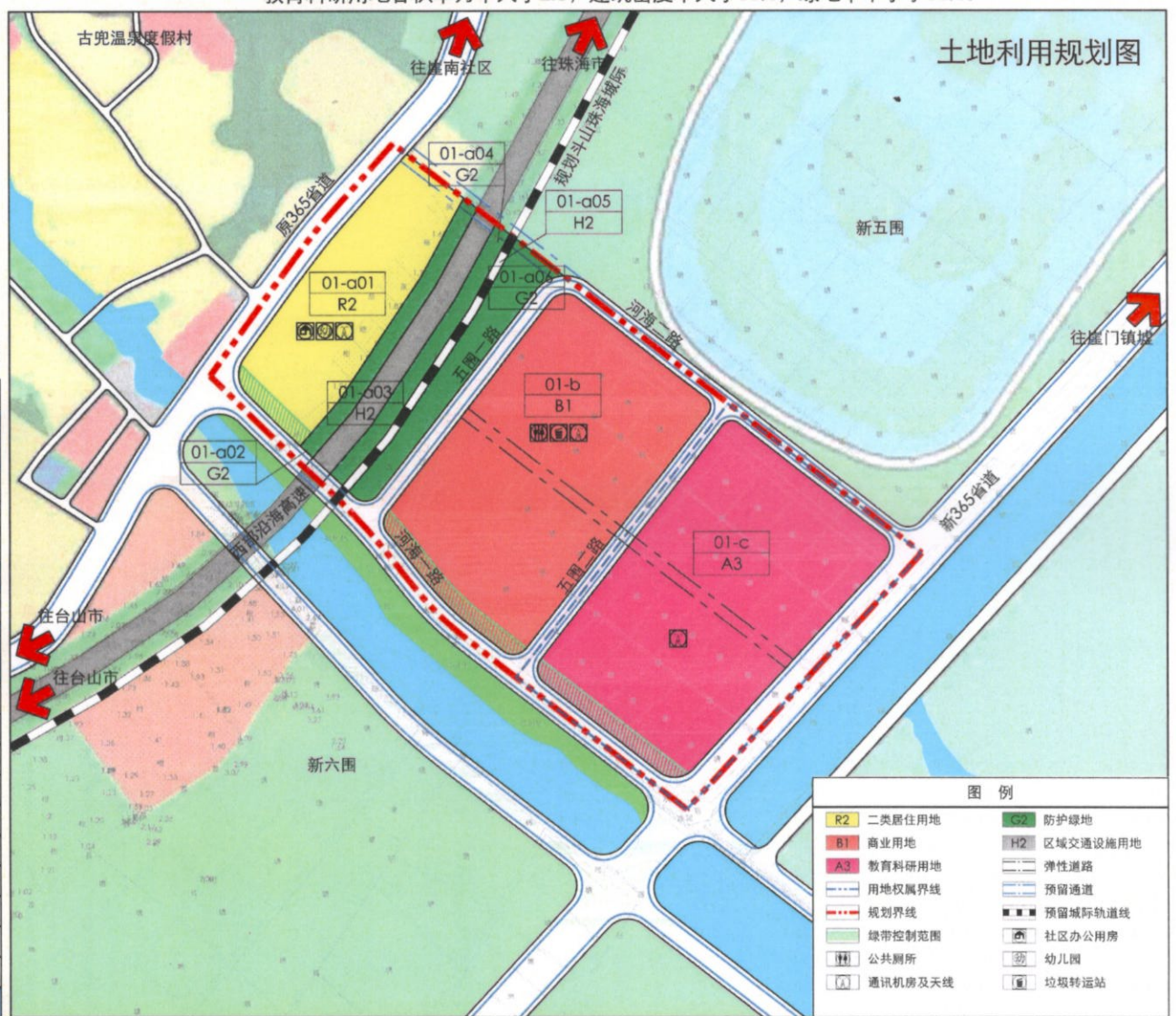
规划骨架路网结构为四横二纵。四横为原365省道、五围一路、五围二路和新365省道,二纵为河海一路、河海二路。

4、开发强度:

二类居住用地容积率不大于2.5,建筑密度不大于25%,绿地率不小于30%。

商业用地容积率为不大于3.0,建筑密度不大于50%,绿地率不小于20%。

教育科研用地容积率为不大于2.0,建筑密度不大于30%,绿地率不小于30%。



地块控制指标一览表														
地块编码	街区编码	用地编码	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	用地兼容性	用地兼容性比例	配套设施项目	交通出入口	备注	
XH09-N01	01	a01	R2	二类居住用地	85275	<2.5	<25	>30	B	△	社区办公用房、幼儿园、通讯机房及天线	西南、东北	社区办公用房建筑面积不小于180平方米; 幼儿园 (6班) 用地面积不小于2000平方米, 建筑面积不小于1600平方米; 通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米	
		a02	G2	防护绿地	15853	—	—	>90	—	—	—	—	—	
		a03	H2	区域交通设施用地	23275	—	—	—	—	—	—	—	—	西部沿海高速
		a04	G2	防护绿地	16049	—	—	>90	—	—	—	—	—	—
		a05	H2	区域交通设施用地	8060	—	—	—	—	—	—	—	—	规划斗山珠海城际预留轨道线
		a06	G2	防护绿地	28818	—	—	>90	—	—	—	—	—	—
		b	B1	商业用地	222656	<3.0	<50	>20	R2	▲	公共厕所、垃圾转运站、通讯机房及天线	东北、东南、西南、西北	公共厕所建筑面积不小于80平方米; 垃圾转运站用地面积不小于324平方米, 建筑面积不小于122平方米; 通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米; 若按R2控制容积率不大于2.5	
c	A3	教育科研用地	201886	<2.0	<30	>30	—	—	—	—	—	—	通讯机房及天线建筑面积不小于25平方米	

备注:

- 本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本规划的有关条款。本规划未包括的内容应符合国家、广东省及江门市的有关法律、法规等规范性文件相关条款的规定。
- 本规划所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导,现状已建的合法建筑与本规划规定的用地性质不符的,可继续保持其原有的使用功能;如需改造或重建,须按本规划规定进行。
- 本规划确定为“现状保留”的地块,仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模,以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能置换;“依据政府批件”的地块,是指地块的用地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块;其余地块为“规划地块”,是指该地块的用地性质和规划指标经本法定规划研究确定,包括新建及拆除重建地块。
- 公共配套设施参照相关上层规划及《江门市城乡规划技术管理规定》进行设置。本规划中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定,其开发强度按照国家、省、市相关规划和技术规范确定;在有利于该配套设施实施建设的前提下,可对其具体用地范围或布局进行合理的微调。
- 绿地与广场用地 (G类) 可允许不大于3%的用地配建公共服务设施、小型商业或其他附属设施。
- 规划土地使用兼容性应符合《江门市城乡规划技术管理规定》的规定要求,本规划中△表示用地兼容比例不超过20%;▲表示用地兼容比例由规划行政主管部门确定;住宅、商业混合用地比例未约定的,统一按商业建筑面积占20% (上限) 实施。
- 本图表示弹性道路以虚线表示,因项目实施需要或其他原因确需调整或取消的,由规划行政主管部门研究确定;具体实施时,弹性道路涉及现状已建成使用土地的,可在土地使用权年限期满后或地块整体改造时实施;为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因,其线位可根据实际情况适当微调。
- 政府储备的居住用地容积率上限可控制为2.75;涉及“三旧”改造项目用地按照《关于“三旧”改造项目开发强度管理的意见》 (江规函[2013]41号) 执行,涉及“工改工”项目的用地按照《关于江门市市区工业用地升级改造开发项目的工作指导意见》执行。
- 本规划所确定的地块界线,对于法定规划划定的较大规模地块,在具体开发时需进一步细分的,或是划定的较小规模地块,为达到开发的规模效益需合并开发的,规划行政主管部门可根据实际情况将地块进行合并或细分,因地块合并、细分或调整发生变化时,原则上应保持地块总建筑面积及配套规模不变。
- 《地块控制指标一览表》中未计本片区所有地下建筑面积及地下人防设施面积。
- 用地按兼容性调整性质后,控制指标按调整后用地性质执行。
- 指标体系中容积率除已出规划条件的地块以及小学、幼儿园用地外,其余地块为区间值:下限为1.0,上限按表中规定值执行;建筑密度为上限,除工业用地的绿地率为区间值,其他用地绿地率为下限。