

江门市新会区崖门镇崖南烟管山地段 (XH10-B01) 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崖南烟管山地段 (XH10-B01) 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崖南烟管山地段 (XH10-B01) 控制性详细规划草案简介

一、概述

1、位置与范围

规划地段位于崖南组团南部，东起交贝石冲，南毗黄茅海，西至规划365省道和北临交贝石冲，用地面积约128.38公顷。

2、土地利用现状情况

规划地段总用地面积128.38公顷，其中，已建成建设用地约17.03公顷，占规划地段总面积的13.27%。城市建设用地以工业用地为主。规划地段内尚有非建设用地，面积为111.35公顷，占总用地面积的86.73%。其中，比例最大的是水域。

二、功能定位

崖南烟管山地段的功能定位为打造以文化创意、生活旅游功能为主的宋元文化特色小镇。

三、规划方案介绍

1、规划规模：

本次规划总用地规模为128.38公顷，城市建设用地120.33公顷。

2、公共服务设施：

规划在崖南烟管山地段中部河流两侧规划新增七处商业服务业设施用地和两处文化设施用地，沿卫民西路东侧设置一处中小学用地，另外在216乡道东侧设置一处商业用地。

3、道路系统规划：

规划骨架路网结构为三横四纵。三横为宋园北路、宋园南路和海滨路；四纵为规划365省道、216乡道、宋园东路及卫民西路。其中规划365省道为城市快速路，红线宽度为80米，216乡道、卫民西路和海滨路为城市主干路，其中216乡道红线宽度为45米，卫民西路和海滨路道路红线宽度为32米，宋园北路、宋园南路和宋园东路为城市次干路，红线宽度为32米。其余道路为支路，红线宽度为18米（以上道路除规划365省道和216乡道外均为暂命名）。

4、开发强度：

居住用地容积率为 ≤ 2.5 ，建筑密度为 $\leq 30\%$ ，绿地率为 $\geq 30\%$ ；医疗卫生用地容积率为 ≤ 2.0 ，建筑密度为 $\leq 30\%$ ，绿地率为 $\geq 30\%$ ；文化设施用地容积率为 ≤ 2.5 ，建筑密度为 $\leq 35\%$ ，绿地率为 $\geq 30\%$ ；教育科研用地容积率为 ≤ 1.5 ，建筑密度为 $\leq 35\%$ ，绿地率为 $\geq 30\%$ ；商业服务业设施用地容积率为 ≤ 4.5 ，建筑密度为 $\leq 60\%$ ，绿地率为 $\geq 20\%$ （其他规划用地指标均应符合《江门市城乡规划技术管理规定》的要求）。



地块控制指标一览表

地块编号	街坊编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	用地兼容性	配套设施项目	交通出入口	备注
01	a	G1	公园绿地	447	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	b	R2	二类居住用地	43887	≤ 2.5	≤ 30	≥ 30	B	—	东、南、西、北	通讯机房及天线建筑密度不小于25平方米，幼儿园用地面积不小于2000平方米，建筑面积不小于1600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
02	o01	R2	二类居住用地	107781	≤ 2.5	≤ 30	≥ 30	B	—	东、西、北	—
	o02	G2	防护绿地	30246	—	—	≥ 90	—	—	—	—
03	o01	G1	公园绿地	389	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	b	B	商业服务业设施用地	41717	≤ 4.5	≤ 60	≥ 20	A2	—	东、南、西、北	—
04	o01	G1	公园绿地	89945	—	—	≥ 80	—	—	东、南、西、北	公共厕所、通讯机房及天线、社会停车场
	o02	A7	文物古迹用地	66	—	—	—	—	—	—	—
	o03	A7	文物古迹用地	62	—	—	—	—	—	—	—
	o04	A2	文化设施用地	12498	≤ 1.5	≤ 30	≥ 15	G3	—	东、西	社区文化中心
05	o	R2	二类居住用地	67036	≤ 2.5	≤ 30	≥ 30	B	—	东、西、北	社区卫生服务站建筑密度不小于540平方米；社区老年人日间照料中心建筑密度不小于750平方米；社区活动中心建筑密度不小于1000平方米；社区办公用房建筑密度不小于180平方米；警务室建筑密度不小于20平方米；建筑面积36平方米
	b01	R2	二类居住用地	50375	≤ 2.5	≤ 30	≥ 30	B	—	东、西、北	通讯机房及天线
	b02	G2	防护绿地	28337	—	—	≥ 90	—	—	—	—
	b03	B1	商业用地	24413	≤ 2.5	≤ 50	≥ 20	B2	—	东、西	—
	o	G1	公园绿地	600	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	b01	B	商业服务业设施用地	15814	≤ 4.5	≤ 60	≥ 20	—	—	南、西、北	—
	b02	G1	公园绿地	3287	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	b03	E1	水域	8083	—	—	—	—	—	—	—
	b04	G1	公园绿地	5642	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	b05	B1	商业用地	14861	≤ 3.0	≤ 50	≥ 20	B2	—	南、北	崖南市场
06	b06	A5	医疗卫生用地	9278	≤ 2.0	≤ 30	≥ 15	—	—	东、南、西、北	崖南医院 (崖南分院)
	o	A2	文化设施用地	43675	≤ 2.0	≤ 30	≥ 20	B	—	东、南、西、北	—
	b01	G1	公园绿地	3808	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	b02	E1	水域	21452	—	—	—	—	—	—	—
	b03	G1	公园绿地	4578	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	c	B	商业服务业设施用地	27367	≤ 2.5	≤ 50	≥ 20	A2	—	东、南、西、北	通讯机房及天线建筑密度不小于25平方米
	d	B	商业服务业设施用地	30526	≤ 2.5	≤ 50	≥ 20	R2	—	东、南、西、北	—
	o	B	商业服务业设施用地	25922	≤ 2.5	≤ 50	≥ 20	R2	—	东、南、西、北	—
	b	B	商业服务业设施用地	20149	≤ 2.5	≤ 50	≥ 20	A2	—	东、南、西、北	—
	o01	G1	公园绿地	4161	—	—	≥ 80	—	—	—	—
07	c02	E1	水域	21123	—	—	—	—	—	—	—
	c03	G1	公园绿地	3583	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	d	B	商业服务业设施用地	39275	≤ 2.5	≤ 50	≥ 20	R2	—	东、南、西、北	—
	o01	G1	公园绿地	40466	—	—	≥ 80	—	—	—	通讯机房及天线、公共厕所、社会停车场
08	o02	E1	水域	1749	—	—	—	—	—	—	—
	o03	G1	公园绿地	8224	—	—	≥ 80	—	—	—	—
	b01	R2	二类居住用地	6976	—	—	—	—	—	东、北	保留崖南宗祠
	c	R2	二类居住用地	43161	≤ 2.5	≤ 30	≥ 30	B	—	东、西、北	保留卫民村；通讯机房及天线建筑密度不小于25平方米；公共厕所建筑密度不小于80平方米；社区办公用房建筑密度不小于180平方米
	d01	A33	中小学用地	27644	≤ 1.5	≤ 30	≥ 30	—	—	南、西、北	幼儿园用地面积不小于2000平方米，建筑面积不小于1600平方米；警务室建筑面积不小于30平方米
	d02	R2	二类居住用地	17044	≤ 2.5	≤ 30	≥ 30	B	—	东、南、北	新建30班小学
09	b02	H14	村庄建设用地	28077	—	—	—	—	—	东、南、西、北	通讯机房及天线、公共厕所、社区办公用房
	c	R2	二类居住用地	43161	≤ 2.5	≤ 30	≥ 30	B	—	东、西、北	保留卫民村；通讯机房及天线建筑密度不小于25平方米；公共厕所建筑密度不小于80平方米；社区办公用房建筑密度不小于180平方米

规划用地平衡表

用地代码			土地利用性质	用地面积 (公顷)	百分比 (%)
大类	中类	小类			
H	H1		建设用地	123.14	95.92
			城乡居民点建设用地	123.14	95.92
			城市建设用地	120.33	93.73
			村庄建设用地	2.81	2.19
E	E1		非建设用地	5.24	4.08
			水域	5.24	4.08
总用地面积			128.38	100.00	
城市建设用地平衡表					
用地代码			土地利用性质	用地面积 (公顷)	百分比 (%)
大类	中类	小类			
R	R2		居住用地	38.07	31.64
			二类居住用地	38.07	31.64
A	A33		公共管理与公共服务用地	9.32	7.75
			文化设施用地	5.62	4.67
			教育科研用地	2.76	2.29
			中小学用地	2.76	2.29
			医疗卫生用地	0.93	0.77
			文物古迹用地	0.01	0.01
B	B1		商业服务业设施用地	21.57	17.93
			商业用地	1.49	1.24
S	S1		道路与交通设施用地	28.80	23.93
			城市道路用地	28.80	23.93
G	G2		绿地与广场用地	22.57	18.76
			公园用地	16.71	13.89
			防护绿地	5.86	4.87
城市建设用地			120.33	100.00	

注：1、本规划区内的土地利用及开发建设活动必须遵守本规划的有关规划规定。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、法规和规范性文件及相关法律法规的规定。
 2、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确定的用地性质不符的，可继续保留其原有的使用功能；如需改建或重建，须经本规划区规划部门审批。
 3、本规划确定为“现状保留”的地块，仅指保留其现状合法的土地性质和建设规模，以及对其进行综合整治或依据相关规定进行功能置换；“依据政府批准”的地块，是指地块的土地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或新建地块；其余地块为“规划地块”，是指该地块的土地性质和规划指标经法定程序研究确定，包括新建及拆除重建地块。
 4、公共配套设施参照相关上位规划和《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配套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的前提下，可对其具体用地范围或布局进行合理调整。
 5、绿地与广场用地 (G类) 可允许不大于30%的用地建设公共配套设施、小型商业或其他附属设施。
 6、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，统一按照商业建筑容积率 (上限) 实施。
 7、本图表示弹性界线以虚线表示，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，弹性界线涉及现状已建成使用土地的，可在土地使用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，其弹性可根据实际情况适当调整。
 8、政府储备的居住用地容积率上限控制为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指导意见》执行。
 9、本规划所确定的地块界线，对于法定图则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应需合并开发的，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设施规模不变。
 10、《地块控制指标一览表》中未计本规划区所有地下建筑面积及地下人防设施面积。