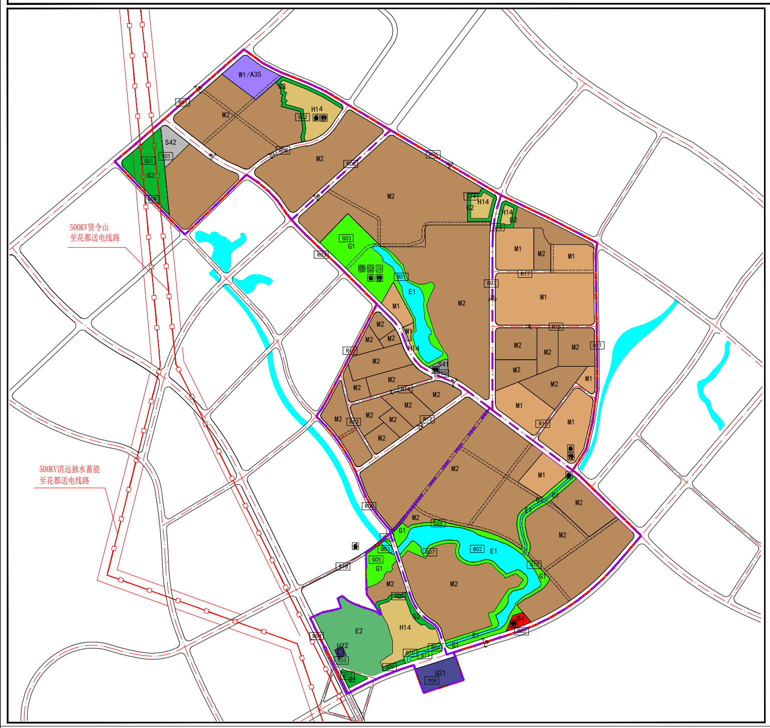
太平镇盈富工业园控制性详细规划局部调整

法定图则

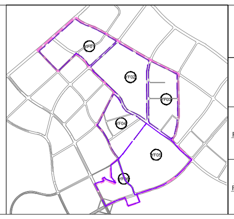


图例

- 二类居住用地
- 文化活动设施用地
- 商业设施用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 村庄建设用地
- 公共交通场站用地
- 社会停车场库用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 防护绿地
- 仓储物流用地
- 环卫设施用地
- 水域
- 农林用地
- 高压走廊
- 单元界线
- 规划界线

规划控制指标表

街坊划分及代码



一、单元属性

单元名称	YF单元	单元属性	综合性单元	规划人口	——
单元总用地面积	331.26ha	单元净用地面积	266.10ha	计容总建筑面积	764.39万m²
单元平均容积率	2.31	计容工业建筑面积	753.85万m²	工业用地平均容积率	2.28

二、用地管制

性质代码			用地性质	用地兼容性	用地面积（ha）	
规划用地	经营性用地	B4	商业设施用地	B1	0.55	234.9
		M1	一类工业用地		32.78	
		M2	二类工业用地	M1	198.57	
		W1	一类物流仓储用地	A35	3	
	公共性用地	U21	排水设施用地	G1	2.4	31.49
		U22	环卫设施用地	G1	0.18	
		S41	公共交通站场用地		0.4	
		S42	社会停车场用地		1.44	
		G1	公园绿地	S42	18.75	
		G2	防护绿地		8.32	

三、配套设施管制

类别	级别	配套设施	用地规模（ha）	所在街坊	备注
市政公用设施	社区级	污水处理厂	2.4	YF06	规划
	社区级	垃圾转运站	0.18	YF06	规划
	社区级	公交首末站	0.4	YF02	规划

四、“五线”管制

红线：指城市道路路幅的边界控制线，本图则仅表达城市支路及以上级别道路，本单元内共17条。

类别	编号	名称	类别	红线宽度（M）	备注
红线	R01	产业大道	主干路	46	规划路
	R02	清四公路	主干路	40	现状路
	R03	盈富大道	主干路	36	现状路
	R03	盈富大道（富一路-盈富南一路）	主干路	24	现状路
	R04	清西路	主干路	36	规划路
	R05	富龙大道	次干路	30	规划路
	R06	盈富东一路	次干路	30	现状路
	R07	盈富南一路（北段）	次干路	30	现状路
	R08	盈富北二路	支路	22	规划路
	R09	盈富西一路	支路	22	规划路
	R10	富一路	支路	22	现状路
	R11	年丰路	支路	13	现状路
	R12	年丰一路	支路	13	规划路
	R13	桐油路	支路	13	现状路
	R14	飞翔路	支路	13	现状路
	R15	富兴路	支路	13	现状路
	R16	新春路	支路	13	现状路
	R17	盈富南一路（南段）	支路	13	规划路

绿线：指各类绿地范围的控制线，本图则仅表达大型的城市公园、主要开敞空间及防护绿地，本单元绿线范围面积不少于27.07ha。

类别	编号	名称	用地规模（ha）	控制方式
绿线	G01	防护绿地	4.47	实线控制
	G02	防护绿地	1.01	实线控制
	G03	公园绿地	9.12	虚线控制
	G04	公园绿地	0.05	虚线控制
	G05	公园绿地	1.91	虚线控制
	G06	公园绿地	2.35	虚线控制
	G07	公园绿地	2.55	虚线控制
	G08	防护绿地	0.74	实线控制
	G09	防护绿地	0.22	实线控制
	G10	公园绿地	0.29	虚线控制
	G11	公园绿地	0.3	虚线控制
	G12	公园绿地	2.28	虚线控制
	G13	防护绿地	0.57	实线控制
	G14	防护绿地	0.71	实线控制
	G15	防护绿地	0.5	实线控制

黄线:指基础设施用地的边界控制线。本图则仅表达实线控制的黄线，本单元内黄线范围面积不少于4.42ha。

类别	编号	名称	管控方式	管控内容
黄线	Y01	社会停车场	虚线控制	控制面积不低于1.44ha
	Y02	公共交通场站用地	虚线控制	控制面积不低于0.40ha
	Y03	环卫设施用地	虚线控制	控制面积不低于0.18ha
	Y04	排水设施用地	虚线控制	控制面积不低于2.4ha

蓝线：指江,河,湖,库,渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。本单元蓝线范围面积不少于12.29ha。

类别	编号	名称	管控方式	管控内容
蓝线	B01	水域	实线控制	控制面积不低于3.6ha
	B02	水域	实线控制	控制面积不低于8.46ha
	B03	水域	实线控制	控制面积不低于0.17ha
	B04	水域	实线控制	控制面积不低于0.23ha

紫线：指历史文化街区、历史建筑及文保单位的边界控制线。本单元内无紫线。

五、街坊要素管控

单元名称	单元属性	面积（ha）	规划人口规模（万人）	计容总建筑面积（万m²）	平均容积率	计容工业/居住建筑面积（万m²）	绿地面积（ha）	公服配套	其他基础设施	城市风貌	地下空间	海绵城市
YF01	工业	58.83	-	180.8	3.07	171.59	5.57	公厕、垃圾收集站	社会停车场一处	1）建筑风格：建筑形式应简约、大气、风格为主；体现岭南建筑特色。 2）建筑色彩：色彩明快，工业以灰白色系为主导，辅以蓝色、淡黄色系等；居住建筑以黄灰系、蓝灰色系等暖色系为主导，辅以灰色、淡黄色系等；商业建筑以银灰、铜灰主主导，辅以黄、红色为辅助系。	鼓励地下空间的开发，不仅作为停车开发，也鼓励进行其他用途开发，人行通过主干道尽量使用人行过街隧道、地块出让前要进行地下空间的研究，处理好地下空间与地下隧道、人防工程、停车设施与地面交通的衔接关系。	具体控制指标详见《清远市中心城区海绵城市规划》。
YF02	工业	71.06	-	202.91	2.86	202.4	9.71	文化站、卫生站、公厕、健身场所、垃圾收集站、公交首末站	燃气调压站及LNG气化站、公共交通站场用地1处			
YF03	工业	53.2	-	117.72	2.21	117.72	0.5	公厕、垃圾收集站	-			
YF04	工业	42.46	-	102.83	2.42	102.9	-	-	-			
YF05	工业	80.19	-	154.36	1.92	153.73	7.18	公厕、垃圾收集站	加油站			
YF06	工业	25.53	-	5.76	0.23	5.55	3.51	-	垃圾转运站、污水处理厂			

六、城市风貌指引

1）建筑风格:建筑形式应简约大气风格为主，体现岭南建筑特色；

2）建筑色彩:色彩明快，工业以灰白色系为主导，辅以蓝色、淡黄色系等；居住建筑以黄灰系、蓝灰色系等暖色系为主导，辅以灰色、淡黄色系等；商业建筑以银灰、铜灰主主导，辅以黄、红色为辅助系。

3）规划集中的广场空间兼具交通集散和防灾功能，沿景观轴带、水网周边布置若干大小不一的公共空间，通过步行商业街、慢行路径等通道将各类公共空间有机联系，构建整体空间网络。公共空间应当为所有行人（包括残障人士）提供安全、舒适、连续的全天候公共通道。

4)根据规划区结构以及城市空间格局，对规划区内各类型的建筑的高度进行控制。建筑整体尺度与周边环境协调，注重协调建筑群体的空间形态以及人在建筑院落的尺寸，构建尺度宜人的场所。

5)规划范围内的景观水体、道路绿带以及其他公共绿地，一般应按照略低于邻接的道路、广场设计，以承担蓄、滞雨水的功能。规划范围内城市道路上的人行过街横道应按照与邻接的人行道、自行车道保持相同的标高设计，以方便行人、骑车人使用，并避免雨水期间积涝。规划范围内的建筑、构筑物均应推广节能、环保、低碳以及步行友好的措施。

6）鼓励地下空间的开发，不仅作为停车开发，也鼓励进行其他用途开发，人行通过主干道尽量使用人行过街隧道、地块出让前要进行地下空间的研究，处理好地下空间与地下隧道、人防工程、停车设施与地面交通的衔接关系。

7）海绵城市具体指标详见《清远市中心城区海绵城市规划》。

七、总则

（一）总则：

1、规划管理单元是编制控制性详细规划的最小地域单元，控制性详细规划编制及修编范围不得少于一个规划管理单元。

2、在规划管理单元控制内容中，单元主导功能、经营性用地平均容积率、公共性用地总用地面积及"五线"管制为强制性内容。强制性内容不得更改；如需更改，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批；其余均为非强制性内容。

(二)土地使用管制：

1、图中确定为现状建成区及已批用地的地块，其用地性质及指标不得变更，需要进行改造时，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批。

2、现状合法的建设用地与本图则规定的用途不符的，在符合有关规定的前提下，原则上可继续保持其现有的使用功能，进行改造与重建时，必须与本图则的规定相符。

3、规划用地分为经营性用地和公共性用地。经营性用地的用地面积为上限控制，公共性用地的用地面积为下限控制，其中经营性用地中居住用地的计容总建筑面积为上限控制。规划经营性用地的用地面积不得突破，公共性用地的用地面积不得减少，居住用地的计容总建筑面积上限均不得突破，如若突破其中之一，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批。

4、用地兼容性及弹性管制：

（1）用地兼容性管制：用地应满足兼容性要求且保持地块主导用地性质不变。对于单一功能用地，被兼容用地的计容建筑面积不得超出地块计容建筑面积的5%；对于混合功能用地，被兼容用地的计容建筑面积不得超出主导功能用地的计容建筑面积。

2）用地弹性管制：针对未出让的政府储备用地，如因实际建设需要，地块用地性质在允许兼容的用地类别内可以适当调整变更，但用地性质调整应符合以下规定：

a、用地性质不应引起规划结构、用地构成比例的较大改变。

b、经营性用地的用地面积不得突破,公共性用地的用地面积不得减少,二类居住用地的计容总建筑面积上限不得突破。

如需对符合条件的用地性质调整变更，须上报城市规划委员会审议通过，由城市规划主管部门批准。

(三)配套设施管制：

法定图则中仅表达中心社区级及以上有独立用地的公共服务设施和市政公用设施，各级配套设施的数量及规模不得削减。规划采用"实位控制"、"虚位控制"和"点位控制"三种控制方式：

（1）对于实位控制的内容，采用实线划定，原则上不予更改，如需更改，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批。

（2）对于虚位控制的内容，在不改变功能、规模的前提下，位置和形状可在同一地块/街坊/单元内适当调整。在同一地块内/同一街坊/单元内调整的，由城市规划主管部门批准；如若突破单元范围调整的，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批。

（3）对于点位控制的内容，在不改变功能、规模的前提下，位置可结合实际情况在同一地块内调整，由城市规划主管部门批准。

(四)"五线"管制：

（1）红线管制：本图则的道路采用"实位控制"（即实线）与"虚位控制"（即虚线）两种控制方式。实位控制的道路主要指城市快速路、主干路、次干路以及明确线位的城市支路等，实位控制的道路原则上不得更改；如需变动，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批。虚位控制的道路一般为城市支路、小区道路等，其红线宽度不得减少，但线位可结合具体建设情况适当优化调整；调整方案在满足相关规定的情况下，由城市规划主管部门批准。

（2）绿线管制：本图则中的绿地必须严格控制，用地规模不得削减。规划采用"实位控制"与"虚位控制"两种控制方式。实位控制的绿地一般指大型城市公园、防护绿地、主要开敞空间等，原则上不得更改；如需变动，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批。虚位控制的绿地一般指规模较小的街头绿地、防护绿地等，其用地规模不得削减，但形状可结合具体建设情况适当优化调整；调整方案在满足相关规定的情况下，由城市规划主管部门批准。

（3）黄线管制：本图则中的黄线必须严格控制，用地规模不得削减。规划采用"实位控制"与"虚位控制"两种控制方式。实位控制的黄线不得更改；虚位控制的黄线，在不改变功能规模的前提下，其位置形状可结合实际情况在同一地块/街坊范围内适当调整，调整方案在满足相关规定的情况下，由城市规划主管部门批准。

（4）蓝线管制：本图则中的蓝线必须严格控制，用地规模不得削减。规划采用"实位控制"与"虚位控制"两种控制方式。实位控制的蓝线不得更改；虚位控制的蓝线在保证水面面积和最窄宽度的前提下，线位可结合具体建设情况适当优化调整；调整方案在满足相关规定的情况下，由城市规划主管部门批准。

（5）紫线管制：本图则中的紫线为均"实位控制"，不得更改。

（6）"五线"须按以上管制要求严格控制，若突破其中之一，须进行单元控规修编，按规定审批程序报批。

名词解释：

（1）单元总用地面积：本单元用地红线面积。

（2）单元净用地面积：本单元红线用地面积扣除总规道路后的城市建设用地面积。

（3）单元毛容积率：本单元用地计容总建筑面积与总用地面积的比值。

（4）单元净容积率：本单元用地计容总建筑面积与净用地面积的比值。

（5）经营性用地平均容积率：本单元内规划经营性用地的计容总建筑面积与经营性用地面积的比值。

（6）用地面积：计容用地面积（即净用地面积）

（7）实位控制：是指对图则中独立占地的地块及线网设施，其位置、线位、建设规模、设施控制要求在法定文件中采用实线予与界定，原则上不予更改的规划控制方法。

（8）虚位控制：某些独立占地的地块及线网设施，其功能、规模及设施控制要求原则上不得作出更改，但其边界、形状可作变动，或位置可根据具体方案深化在同一单元或地块内调整，采用虚线划定。

（9）点位控制：是指图则中在确保设施功能和规模的前提下，结合相邻地块开发或与其它项目联合建设，不独立占地的规划控制方法。对名木、古树、古井等点状保护要素，也采用该方法控制其位置，在法定文件的图表中以图例标注。