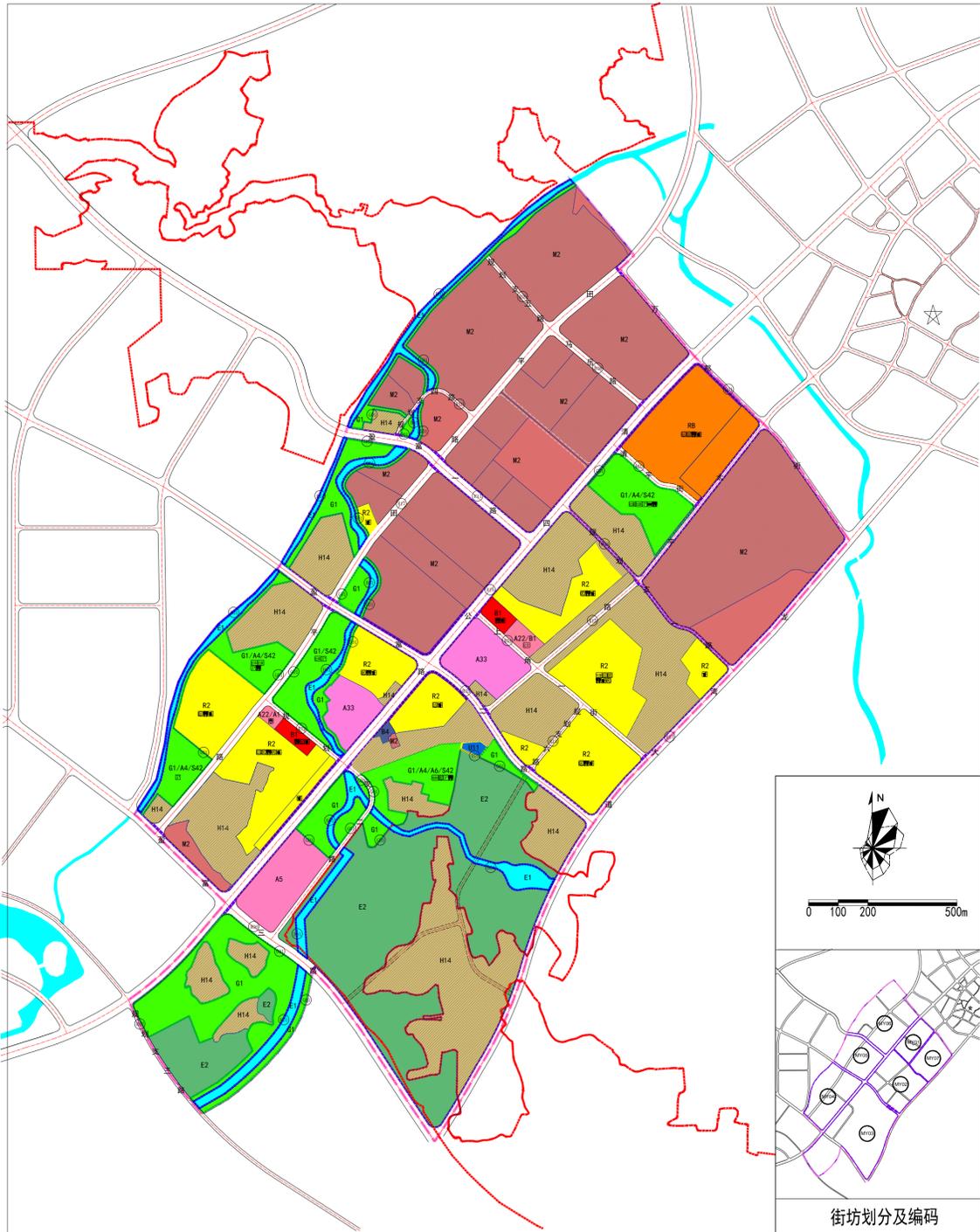


# 清远市清新区马岳片区控制性详细规划

## 法定图则



### 一、单元属性

单元名称	马岳单元	单元属性	综合性单元	规划人口	3.85万人
单元总用地面积	392.93ha	单元净用地面积	220.65ha	计容总建筑面积	≤415.65万m <sup>2</sup>
单元平均容积率	≤1.88	计容居住建筑面积	≤122.98万m <sup>2</sup>	居住用地平均容积率	≤2.32

### 二、用地管制

性质代码	用地性质	用地兼容	用地面积 (ha)
经营性用地	R2 居住为主导的经营性用地	B1、B2	41.71
	RB 商住混合用地	R2、B1、B2	11.36
	M2 工业用地	-	14.07
	B1 商业为主导的经营性用地	B2、S42	1.45
公益性用地	B4 公用设施营业网点用地	-	0.26
	A22 文化设施用地	A1、B1	1.17
	A33 中小学用地	-	7.46
	A5 医疗卫生用地	-	5.11
	G1 公园绿地	A4、A6、S42	42.49
建成区 (含已建、在建用地)	-	-	≤166.44

### 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
公共服务设施	市区级	46班小学	4.44	MY02	规划
		30班小学	3.02	MY04	规划
	社区级	6班幼儿园(2个)	0.26	MY01、MY02	规划
		12班幼儿园	0.52	MY04	规划
		18班幼儿园	0.78	MY03	规划
		文化活动中心	0.20	MY02	规划
		体育活动中心	1.20	MY03	规划
		社区体育公园(3个)	0.25	MY01、MY04	规划
		老人之家	0.30	MY03	规划
		社区服务中心(3个)	0.36	MY01、MY02、MY04	规划
市政公用设施	市区级	供水设施	0.32	MY03	规划
	社区级	供水设施	0.32	MY03	规划

### 四、五线管制

**红线:**指城市道路路幅的边界控制线。本图则仅表达实线控制道路,本单元内共17条。

类别	编号	名称	类别	管控内容
红线	R01	万邦街	支路	红线宽度15M
	R02	清平街	支路	红线宽度20M
	R03	规划支一路	支路	红线宽度13M
	R04	上角一街	支路	红线宽度18M
	R05	盈富二路	主干路	红线宽度30M
	R06	盈富三路	次干路	红线宽度34M
	R07	规划支三路	支路	红线宽度13M
	R08	马岳路	次干路	红线宽度22M
	R09	规划支五路	支路	红线宽度15M
	R10	规划支四路	支路	红线宽度13M
	R11	盈富一路	主干路	红线宽度40M
	R12	规划支二路	支路	红线宽度18M
	R13	龙湾大道	支路	红线宽度30M
	R14	规划支六路	支路	红线宽度13M
	R15	太平路	支路	红线宽度18M
	R16	清四公路	快速路	红线宽度40M
	R17	田平路	次干路	红线宽度30M

**绿线:**指各类绿地范围的边界控制线。本图则仅表达大型的城市公园、主要开敞空间及防护绿地,本单元绿地用地面积不少于42.49ha。

类别	编号	名称	管控方式	管控内容
绿线	G01	街头公园绿地	虚线控制	控制面积不低于42.49ha

**黄线:**指基础设施用地的边界控制线。本单元内基础设施用地面积不少于0.32ha。

类别	编号	名称	管控方式	管控内容
黄线	Y01	供水设施	实线控制	控制面积不低于0.32ha

**蓝线:**指水系的边界控制线。本单元内水域面积不少于12.50ha。

类别	编号	名称	管控方式	管控内容
蓝线	B01	清四运河及其支流	虚线控制	控制面积不低于12.50ha

**紫线:**指历史文化街区、优秀历史建筑及文保单位的边界控制线。本单元无紫线。

### 五、街坊要素管控

街坊名称	街坊功能	用地规模 (ha)	规划人口 (万人)	计容总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	平均容积率	计容居住建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	绿地面积 (ha)	公共服务配套	其他基础设施	城市风貌	地下空间	海绵城市
MY01	居住、商业	20.85	0.77	≤28.04	≤1.70	≤27.27	5.15	6班幼儿园1处、社区两委会1处、社区服务中心(含文化室、卫生站、托老所、托儿所)1处、社区体育公园1处、垃圾收集点1处、公共厕所1处	社会停车场1处、公交首末站1处			
MY02	居住、教育	50.46	1.46	≤58.68	≤2.23	≤48.81	0	46班小学1处、6班幼儿园1处、两委会2处、文化活动中心1处、社区服务中心(含文化室、卫生站、托老所、托儿所)1处、社区肉菜市场1处、垃圾收集点5处、公共厕所4处	再生资源回收站1处			
MY03	医疗、生态绿地	113.18	0.17	≤13.99	≤0.48	≤3.13	20.00	18班幼儿园1处、体育活动中心1处、老人之家1处、垃圾收集点1处、公共厕所1处	社会停车场1处			
MY04	居住、教育	51.92	1.31	≤58.49	≤1.72	≤42.75	10.73	30班小学1处、12班幼儿园1处、两委会3处、社区体育公园2处、社区服务中心(含文化室、卫生站、托老所、托儿所)1处、社区肉菜市场1处、派出所1处、垃圾收集点5处、公共厕所5处	社会停车场3处、再生资源回收站1处			
MY05	工业	33.59	0.08	≤55.78	≤2.12	≤1.01	4.32	垃圾收集点1处	-			
MY06	工业	68.64	0.04	≤130.87	≤2.30	0	2.29	-	-			
MY07	工业	27.40	0.02	≤69.80	≤2.55	0	0	-	-			

### 六、城市风貌指引

- 建筑风格:工业建筑形式应简约、大气,以现代风格为主,居住建筑体现岭南建筑特色。
- 建筑色彩:应根据不同类型的建筑特质,分别确定主基调。色彩明快,商业类建筑以深灰色为主色调;居住建筑以浅色和深灰色为主色调。工业建筑以蓝色系、灰白色系等冷色系为主导,辅以灰色、浅黄色系等。
- 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。
- 根据规划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、街道中的尺寸,构建尺度宜人的场所。
- 主干路及以上级别城市道路两侧应设置10米以上绿化带,核心区采用综合开发可不设两侧绿地,但应满足相关防护要求。沿自行车道、步行道及公交车站台等应采取适当的遮阳措施。
- 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,并避免雨水期间积水。规划范围内的建筑、构筑物均宜推广节能、环保、低碳以及步行友好的措施。
- 除现状建成区不适宜进行地下空间开发的区域,其余区域均建议进行地下空间开发。
- 海绵城市建设具体要求按照《清远市中心城区海绵城市规划》执行控制。

### 名词解释:

- 单元总用地面积:本单元用地红线面积。
- 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。
- 单元平均容积率:本单元用地计容总建筑面积与净用地面积的比值。
- 经营性用地平均容积率:本单元内经营性用地的计容总建筑面积与经营性用地面积的比值。
- 实线控制:是指进行实线控制的用地,在图中用实线划定,对地块的位置、边界形状、建设规模、设施要求均不得作出更改。
- 虚线控制:是指进行虚线控制的用地,对地块的位置、规模及设施要求不得作出更改,但其边界形状可根据具体方案略作调整。

