

珠海市香洲区 B-NW5-01& B-NW5-02 编制单元（湾仔口岸及周边地区）

控制性详细规划修改及城市设计

(法定文件)

(批复成果)

组织编制单位：珠海市自然资源局

规划编制单位：珠海市规划设计研究院

编制日期：二〇二一年九月

1 法 定 文 本

目 录

第一章 总则	1
第二章 功能定位与发展规模.....	3
第三章 土地使用	4
第四章 开发强度	6
第五章 公共服务设施	7
第六章 道路交通设施	9
第七章 绿地与广场	9
第八章 水域与岸线	11
第九章 地下空间开发与利用.....	12
第十章 城市设计导引	12
第十一章 竖向规划	15
第十二章 市政基础设施	15
第十三章 低碳生态规划	20
第十四章 环境保护规划	20
第十五章 综合防灾规划	20
第十六章 空间管制	21
第十七章 附则	22

第一章 总则

第1条 法律效力

本法定文件是指导 B-NW5-01、B-NW5-02 编制单元范围内，湾仔口岸及周边地区各类建设的法定性文件。凡在 B-NW5-01、B-NW5-02 内开展的一切土地使用及开发建设活动都应符合本法定文件的规定和要求，并同时遵守国家、广东省、珠海市的法律法规。本法定文件未涉及的内容按照国家、广东省、珠海市相关法律法规执行。

第2条 法定文件组成

本法定文件由法定文本和法定图则组成。法定文本与法定图则具有同等法律效力，需同时使用，不可分割。

第3条 规划范围

B-NW5-01 编制单元范围为原湾仔主城区范围，总面积约为 4.43 平方公里。

B-NW5-02 编制单元范围为十字门中央商务区湾仔片区范围，总面积约为 4.38 平方公里。

其中，本次修改主要修改范围北至昌盛桥，南至大马骝洲山，南湾大道以东，至湾仔水道治导线之间的滨水带状范围，面积约为 198.54 公顷。

第4条 启动修改依据

根据 2020 年 1 月市领导研究珠海与澳门交通衔接有关事宜精神，为加快推进珠海湾仔与澳门妈阁河底人行隧道及口岸工程。加强珠澳两地的交流发展，理顺珠澳两地口岸之间的交通联系，统筹珠澳两地空间功能布局，协调两岸滨水空间形态和景观系统，延续两地居民历史交流通道，为环澳口岸周边地区的建设发展提供有效支撑，经市政府同意，启动“珠海市香洲区 B-NW5-01& B-NW5-02 编制单元（湾仔口岸及周边地区）控制性详细规划修改及城市设计”编制工作，包括湾仔口岸及周边地区的控规修改，及 B-NW5-01、B-NW5-02 编制单元范围的控规维护工作。据《珠海经济特区城乡规划条例实施办法》第十九条（四）“对控制性详细规划确定的建设用地性质、建设用地使用强度和公共配套设施的规划要求进行调整的。”对原有控规进行修改。

第5条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 《城市、城镇控制性详细规划编制审批办法》
- (3) 《广东省城市控制性详细规划管理条例》
- (4) 《珠海经济特区城乡规划条例》
- (5) 《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》及 2019 年局部修订条文
- (6) 《珠海市控制性详细规划编制与管理工作指引》
- (7) 《珠海城市概念性空间发展规划》
- (8) 《珠海市城市总体规划（2001-2020 年）（2015 年修订）》
- (9) 《珠海市总体城市设计及城市 CI 设计》
- (10) 《南湾城区分区规划（2003-2020）》
- (11) 《珠海市控制性详细规划单元划分规划》
- (12) 《珠澳协同口岸布局规划》
- (13) 《珠海市消防规划（2015-2020）》
- (14) 《横琴新区与保税区、洪湾、湾仔区域一体化发展规划》
- (15) 《珠海市湾仔主城区控制性详细规划（修编）》
- (16) 《珠海市香洲区 B-NW5-02 编制单元（十字门中央商务区湾仔片区）控制性详细规划（2017 年修改）》
- (17) 《横琴新区民生服务设施专项规划—教育设施规划》
- (18) 《珠海市香洲区湾仔主城区 B-NW5-0101 管理单元（南联村、珠海华明科技

公司用地）控规修正》

(19) 《珠海市香洲区湾仔片区 B-NW5-0103 管理单元（湾仔旅游码头项目）控制

性详细规划修改》

(20) 《珠海中富第一、第二工业区城市更新单元规划》

(21) 《湾仔中富瓶盖厂改造项目用地规划设计条件论证》

(22) 《珠海市南屏水库至湾仔隧道地段环山路涉及地块控制性详细规划修正》

(23) 《珠海市湾仔主城区 A201b01 管理单元（规划富兴小学） 控制性详细规划修
改》

(24) 《湾仔中盛路幼儿园控规修正》

(25) 《香洲区疾病预防控制中心控规修正》

(26) 《珠海市香洲区湾仔片区 A201b04 管理单元（矿泉水厂西北侧市政道路及周
边用地）控制性详细规划修正》

(27) 《广东省人民政府印发关于完善珠三角城际轨道交通沿线土地综合开发机制
意见的通知》

(28) 其他法律法规、规范标准、相关规划及相关政策文件等。

占用相邻地块用地面积时，该地块建设规模保持不变。

3. 所有市政设施用地鼓励结合其它公共设施进行综合开发，集约利用用地。

第7条 强制性内容

普遍性强制性内容包括：各类单元界线、用地界线，明确用地面积、用地性质、各类控制线、管理单元和更新单元控制指标等。其中，编制单元及管理单元的主导属性、人口规模、单元用地面积、总建筑面积、公共服务设施、市政公用设施、道路交通设施、绿地与广场和历史文化保护等属强制性指标。

第8条 规划执行

1. 总建设用地规模、总建筑规模、总居住人口规模为上限控制指标，规划实施过程中不得突破。如需突破该上限指标，必须执行整编制单元控制性详细规划修改程序。

2. 主导功能、土地使用强制性规定、道路等级为规定性内容，规划实施过程中不得改变。如需改变该类规定性内容，必须执行整编制单元控制性详细规划修改程序。

3. 各类公共服务设施的数量和规模、各类交通设施的数量和规模、各类市政设施的数量和规模、各类公园绿地的数量和规模为下限控制指标，规划实施过程中不得突破。如需突破该下限指标必须执行整编制单元控制性详细规划修改程序。

4. 城市绿线、城市蓝线、城市黄线、城市橙线等指标属于实线控制，规划实施中需遵循各控制线的管制要求。各控制线根据具体情况在管理单元范围内进行等面积线位调整属于控制性详细规划修正；对各控制线进行位置调整、面积缩减或等级降低等，必须执行整编制单元控制性详细规划修改程序。

5. 各类公共服务设施的位置、各类交通设施的位置、各类市政设施的位置、各类公园绿地的位置属于设施建设位置控制，设施位置修改执行局部地块控制性详细规划修改程序。

6. 大气环境功能分区、水环境功能分区、声环境功能分区属于分区控制，规划实施中需按照各分区控制要求执行。如需改变分区分级必须执行整编制单元控制性详细规划修改程序。

7. 公共服务设施规模控制可根据《珠海市城市规划技术标准与准则》动态修订版本执行，以实际批准立项为准。

第6条 规划实施原则

以下内容是规划范围实施过程中必须遵循的原则：

1. 地块开发强度调整必须保证在同一管理单元内，在同一性质的用地之间调整，调整后总建筑规模保持不变。
2. 如因公共设施建设（如道路展宽、公交站建设及其它）需要增加道路红线宽度，

8. 其它不涉及强制性内容的修改执行局部地块控制性详细规划修改程序。

第二章 功能定位与发展规模

第9条 功能定位

B-NW5-01 编制单元功能定位为：南湾城区居住生活组团及跨境口岸门户。

B-NW5-02 编制单元功能定位为：富有国际竞争力的珠海城市新中心的商务会展中心和高端居住社区。

第10条 发展规模

B-NW5-01 编制单元控制总居住人口规模约为 6.62 万人。总建设用地规模为 241.76 公顷，总城市建设用地规模为 220.35 公顷；总建设规模为 265.76 万平方米，各管理单元发展规模详见表 1：《B-NW5-01 编制单元各管理单元发展规模一览表》

表 1：B-NW5-01 各管理单元发展规模一览表

序号	管理单元编号	单元用地面积(公顷)	总建设用地面积(公顷)	总城市建设用地面积(公顷)	总建设规模(万平方米)	居住用地建筑规模(万平方米)	商业办公酒店用地建筑规模(万平方米)	其它建筑规模(万平方米)	总居住人口规模(万人)
1	B-NW5-0101	111.12	77.98	73.61	78.03	48.92	18.61	10.5	1.28
2	B-NW5-0102	30.08	30.08	29.6	37.06	34.3	0.66	2.1	0.89
3	B-NW5-0103	76.9	41.88	40.05	45.2	41.08	0	4.12	1.53
4	B-NW5-0104	74.79	68.91	65.08	89.63	86.24	2.07	1.32	2.58
5	B-NW5-0105	17.24	17.24	6.35	14.93	14.93	0	0	0.34
6	B-NW5-0106	133.18	5.10	5.10	0.91	0	0.91	0	0
B-NW5-01 编制单元合计		443.32	241.19	219.78	265.76	225.48	22.25	18.04	6.62

注：因统计单位不同（公顷、万平方米、万人），四舍五入后，计算加和存在“0.01-0.02”的误差。

B-NW5-02 编制单元控制总居住人口规模为 7.74 万人。总建设用地规模为 269.80 公顷，总城市建设用地规模为 261.58 公顷；总建设规模为 399.22 万平方米，各管理单元发展规模详见表 2：《B-NW5-02 编制单元各管理单元发展规模一览表》

表 2：B-NW5-02 编制单元各管理单元发展规模一览表

序号	管理单元编号	单元用地面积(ha)	总建设用地面积(公顷)	总城市建设用地面积(公顷)	总建设规模(万平方米)	居住建筑规模(万平方米)	商业办公酒店建筑规模(万平方米)	其它建筑规模(万平方米)	总居住人口规模(万人)
1	B-NW5-0201	53.84	26.75	18.53	10.14	0.99	0.46	8.69	0.03
2	B-NW5-0202	103.11	46.14	46.14	65.95	0.00	55.64	10.31	0.00
3	B-NW5-0203	113.40	80.83	80.83	96.29	71.07	20.29	4.93	2.67
4	B-NW5-0204	37.48	37.48	37.48	88.19	47.45	37.75	2.99	1.92
5	B-NW5-0205	28.06	28.06	28.06	65.29	34.72	26.77	3.80	1.38
6	B-NW5-0206	41.74	41.74	41.74	69.95	50.07	12.63	7.25	1.74
7	B-NW5-0207	60.14	8.79	8.79	3.39	0.00	0.00	3.39	0.00
B-NW5-02 编制单元合计		437.78	269.80	261.58	399.20	204.30	153.54	41.36	7.74

注：1.因统计单位不同（公顷、万平方米、万人），四舍五入后，计算加和存在“0.01-0.02”的误差；2.考虑到原版十字门片区统计要求与湾仔片区存在差异，各类功能统计中已将混合用地中相应功能规模区分统计。

第三章 土地使用

第11条 土地利用规划

B-NW5-01 编制单元总用地面积为 443.32 公顷，本编制单元内土地利用规划详细情况见表 3：《B-NW5-01 编制单元土地利用规划情况一览表》。

表 3：B-NW5-01 编制单元土地利用规划情况一览表

类别代码	类别名称	用地面积(公顷)	所占比例
H	建设用地	241.19	54.41%
H11	城市建设用地	219.78	49.58%
H14	村庄建设用地	1.39	0.31%
H4	特殊用地	7.96	1.80%
H6	发展备用地	11.90	2.68%
H9	其他建设用地	0.16	0.04%
E	非建设用地	202.13	45.59%
E1	水域	74.62	16.83%
E2	农林用地	127.51	28.76%
B-NW5-01 编制单元		443.32	100%

注：因统计单位不同（公顷、万平方米、万人），四舍五入后，计算加和存在“0.01-0.02”的误差。

B-NW5-01 编制单元总用地面积为 437.78 公顷，本编制单元内土地利用规划详细情况见表 4：《B-NW5-02 编制单元土地利用规划情况一览表》。

表 4：B-NW5-02 编制单元土地利用规划情况一览表

类别代码	类别名称	用地面积(公顷)	所占比例
H	建设用地	269.80	61.63%
H11	城市建设用地	261.58	59.75%
H6	发展备用地	8.22	1.88%
E	非建设用地	167.98	38.37%
E1	水域	116.63	26.64%
E2	农林用地	51.35	11.73%
B-NW5-02 编制单元		437.78	100%

第12条 城市建设用地规划

B-NW5-01 编制单元内规划城市建设用地以居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地为主。各类城市建设用地布局详见 B-NW5-02 编制单元法定图则。本编制单元内规划城市建设用地情况详见表 6：《B-NW5-02 编制单元规划城市建设用地汇总表》。

表 5：B-NW5-01 编制单元规划城市建设用地汇总表

大类	类别代码 中小类	类别名称	用地面积	用地比例(%)
			(公顷)	
R		居住用地	90.76	41.30%
	R1	一类居住用地	1.11	0.51%
	R2	二类居住用地	68.4	31.12%
	R2+B1	二类居住+商业用地	6.43	2.93%
	R2+B1+B6	二类居住+商业+旅馆业用地	0.76	0.35%
	R2+B6	二类居住+旅馆业用地	2.47	1.12%
	R2+B1+B2	二类居住用地+旅馆业用地+零售商业用地	4.29	1.95%
	R2+B6+B11	二类居住+旅馆业用地+零售商业用地	4.51	2.05%
	R3	三类居住用地	1.21	0.55%
A	R53	幼托用地	1.57	0.71%
		公共管理与公共服务设施用地	20.44	9.30%
	A1	行政办公用地	2.66	1.21%
	A2	文化设施用地	1.07	0.49%
	A33+A34	中小学用地（九年一贯制）	3.48	1.58%
	A33	初级中学用地	5.06	2.30%
	A34	小学用地	4.38	1.99%
	A4	体育用地	0.73	0.33%
	A51	医院用地	1.44	0.66%
B	A52	卫生检疫用地	1.02	0.46%
	A6	社会福利用地	0.56	0.25%
	A7	文物古迹用地	0.04	0.02%
		商业服务业设施用地	12.23	5.56%
	B1	商业用地	3.34	1.52%
	B13	餐饮用地	0.6	0.27%
	B2	商务用地	3.37	1.53%
	B21	金融保险用地	0.66	0.30%
	B32	康体用地	0.44	0.20%

类别代码		类别名称	用地面积 (公顷)	用地比例(%)
大类	中小类			
	B6	旅馆业用地	3.82	1.74%
S		道路与交通设施用地	67.09	30.53%
	S1	城市道路用地	62.9	28.62%
	S2	城市轨道交通用地	1.53	0.70%
	S42	社会停车场用地	0.47	0.21%
	H93+S43+S41	口岸设施+游艇码头+公共交通场站用地	2.19	1.00%
M	M2	二类工业用地	1.43	0.65%
U		公用设施用地	3.22	1.47%
	U11	供水用地	1.2	0.55%
	U12	供电用地	0.22	0.10%
	U13	供燃气用地	0.27	0.12%
	U15	通信用地	0.16	0.07%
	U21	排水用地	0.21	0.10%
	U22	环卫用地	0.02	0.01%
	U3	安全设施用地	0.3	0.14%
	U31	消防用地	0.61	0.28%
	U32	防洪用地	0.23	0.10%
		绿地与广场用地	24.34	11.07%
	G1	公园绿地	20.07	9.13%
G	G2	防护绿地	2.53	1.15%
	G3	广场用地	1.73	0.79%
H	H11	城市建设用地	0.28	0.13%
城市建设用地合计			219.78	100.00%

注：因统计单位不同（公顷），四舍五入后，计算加和存在“0.01-0.02”的误差。

B-NW5-02 编制单元内规划城市建设用地以居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地为主。各类城市建设用地布局详见 B-NW5-02 编制单元法定图则。本编制单元内规划城市建设用地情况详见表 6：《B-NW5-02 编制单元规划城市建设用地汇总表》。

表 6：B-NW5-02 编制单元规划城市建设用地汇总表

类别代码		类别名称	用地面积 (公顷)	用地比例(%)
大类	中小类			
	R51	一级邻里中心用地	1.09	0.42%
	R52	二级邻里中心用地	1.17	0.45%
	R53	幼托用地	2.25	0.86%
A		公共管理与公共服务设施用地	25.25	9.65%
	A1	行政办公用地	4.82	1.84%
	A3	教育科研用地	6.81	2.60%
	A33	初级中学用地	4.51	1.72%
	A34	小学用地	9.11	3.48%
B		商业服务业设施用地	52.07	19.91%
	B1	商业用地	2.48	0.95%
	B1+R2	商业+二类居住用地	4.55	1.74%
	B1+B2+R2	商业用地+商务用地+二类居住用地	4.98	1.90%
	B1+B2+R2+B6	商业用地+商务用地+二类居住用地+旅馆业用地	9.73	3.72%
	B2+B6+B7+B1	商务用地+旅馆业用地+会展用地+商业用地	26.78	10.24%
	B41	加油加气用地	0.49	0.19%
	B7+B32	会展用地+康体用地	3.06	1.17%
S		道路与交通设施用地	64.01	24.47%
	S1	城市道路用地	63.33	24.21%
	S41	公共交通场站用地	0.40	0.15%
	S42	社会停车场用地	0.28	0.11%
U		公用设施用地	7.13	2.73%
	U	市政设施综合开发用地	0.66	0.25%
	U12	供电用地	1.15	0.44%
	U13	供燃气用地	0.54	0.20%
	U22	环卫用地	0.60	0.23%
	U31	消防用地	0.64	0.24%
	U32	防洪用地	3.55	1.36%
G		绿地与广场用地	50.48	19.30%
	G1	公园绿地	49.22	18.82%
	G2	防护绿地	1.26	0.48%
城市建设用地合计				261.58 100.00%
H	H6	发展备用地	8.22	—
E		非建设用地	167.98	—
	E1	水域	116.63	—

类别代码		类别名称	用地面积 (公顷)	用地比例(%)
大类	中小类			
R		居住用地	62.63	23.94%
R	R2	二类居住用地	58.11	22.22%

类别代码		类别名称	用地面积	用地比例(%)
大类	中小类		(公顷)	
	E2	农林用地	51.35	—
B-NW5-02 编制单元		437.78	—	

注：因统计单位不同（公顷），四舍五入后，计算加和存在“0.01-0.02”的误差。

第13条 土地使用规定

- 规划范围土地使用性质分类和分类代码按《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》及 2019 年局部修订条文相关标准执行。
- 规划范围规划的区域交通设施用地、城市道路用地、公共管理与公共服务设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地，应严格按规划控制管理，原则上不得挪作它用。

第14条 土地使用兼容性规定

- 土地使用兼容性按照《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》及 2019 年局部修订条文相关标准执行。
- 在规划范围内开发建设过程中，由于现实原因、城市发展需求或特殊要求，需要局部变更规划土地使用性质时，应符合土地使用性质兼容性规定，并经过珠海市城乡规划主管部门核准。
- 禁止非建设类用地（用地类别代码为 E）向非基础设施类用地（除用地类别代码为 S、U、G、H2 等以外的各类建设用地）的转变；禁止公益类用地（用地类别代码为 A、S、U、G 和 H2）向非公益类用地（用地类别代码为 B、R、M 和 W）转变；允许规划的城市建设用地由大类向中类或小类细分；允许规划的城市建设用地由中类向小类细分。
- 编制单元内用地涉及建筑的改建、扩建和新建，其使用性质应与所在地块的规划土地使用性质相符。建筑使用性质的变更及建筑的改建、扩建和新建后使用性质与所在地块的使用性质不符时，应符合土地兼容性规定，并经过珠海市城乡规划主管部门核准。
- 鼓励编制单元内的建筑的综合使用、综合开发，居住建筑除外。单栋建筑多种功能混合必须满足安全、卫生要求，同时满足土地兼容性规定及其它相关规范要求。

第15条 混合用地规定

- B-NW5-01 编制单元范围主要为二类居住功能为主的混合用地；B-NW5-02 编制单元范围主要为商业商务功能为主的混合用地。其土地混合使用要求详见法定图则。
- 混合用地土地使用兼容性按照混合的各项用地类别的兼容性要求执行。详见表 5、表 6。
- 贯彻集约节约利用土地原则，鼓励规划范围内土地混合使用，鼓励公共服务设施、市政设施及公共停车场等混合建设。

第四章 开发强度

第16条 地块开发强度

地块开发强度通过容积率、建筑覆盖率、绿地率来控制。

已批用地地块开发容量，按原建设用地规划许可落实。

居住用地（R）、商业服务业设施用地（B）地块容积率是在基准容积率的基础上，根据《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》及 2019 年局部修订条文确定的容积率计算规则执行。

各类用地开发强度控制指标按照表 7：《各类用地开发强度控制指标一览表》执行。

表 7：各类用地开发强度控制指标一览表

用地代码	用地性质	容积率	一级建筑覆盖率 (%)	二级建筑覆盖率 (%)	绿地率 (%)
R	R1	一类居住用地	0.5	—	—
	R2	二类居住用地	1.4-5.22	≤28	≤20
	R51	一级邻里中心用地	2.0	≤50	≤30
	R52	二级邻里中心用地	1.0-1.5	≤40	≤20
	R53	幼托用地	0.94-1.36	—	≥30
	R2+B1	二类居住用地+商业用地	2.5-3.63	≤30	—
	R2+B1+B6	二类居住用地+商业用地+旅馆业用地	3.82	≤28	≤20
	R2+B6	二类居住用地+旅馆业用地	4.5	—	—

用地代码	用地性质	容积率	一级建筑覆盖率 (%)	二级建筑覆盖率 (%)	绿地率(%)
R	R2+B6+B11	二类居住用地+旅馆业用地+零售商业用地	2.5	—	—
	R2+B1+B2	二类居住用地+旅馆业用地+零售商业用地	3.3	≤28	≤20
	R3	三类居住用地	1.8-2.0	≤25	≥35
A	A1	行政办公用地	1.2-2.0	≤50	≤30
	A3	教育科研用地	1.5	≤25	≤20
	A33	初级中学用地	1.50	≤25	≤20
	A34	小学用地	1.50	≤25	≤20
	A52	卫生防疫用地	1.5	—	—
	A6	社会福利用地	1.5	—	—
B	B1	商业用地	1.0-3.0	≤50	≤30
	B1+B2+R2	商业用地+商务用地+居住用地	5.50	≤50	≤30
	B1+B2+R2+B6	商业用地+商务用地+居住用地+旅馆业用地	4.5-5.5	≤50	≤30
	B1+R2	商业用地+居住用地	3.6-4.2	—	—
	B2	商务用地	2.0-2.5	≤50	≤30
	B2+B6+B7+B1	商务用地+旅馆业用地+会展用地+商业	2.5	≤50	≤30
	B32	康体用地	—	≤24	—
	B41	加油加气站用地	0.50	≤50	—
	B6	旅馆业用地	2.5	≤50	≤30
	B7+B32	会展用地+康体用地	0.15-0.43	≤50	—
S	S41	公共交通场站用地	1.00	—	—
	S42	社会停车场用地	1.00	—	—
U	U	市政综合开发用地	1.00	—	—
	U12	供电用地	1.00	—	—
	U13	供燃气用地	1.00	—	—
	U22	环卫用地	1.00	—	—
	U31	消防用地	0.8	—	—
	U32	防洪设施用地	—	—	—
G	G1	公园绿地	—	—	—
	G2	防护绿地	—	—	—
H	H6	发展备用地	—	—	—
	H93+S43+S41	口岸设施用地+游艇码头用地+公共交通场站用地	1.5	—	—

筑总量保持不变。

2. 地块细分后，细分地块建筑总量应保持不变，各细分地块的开发强度必须符合本章要求。
3. 同一街区内地块合并开发，建筑总量应保持不变，合并地块的开发强度必须符合本章要求。

第17条 管制要求

1. 因道路红线变化、公共设施面积变化或实测等情况造成用地面积调整的，地块建

第五章 公共服务设施

第18条 规划设施

规划范围内公共服务设施情况详见表 8：《公共服务设施规划一览表》。

表 8：公共服务设施规划一览表

类别	具体设施	设施级别	所属管理单元	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)(≥)	设置规模	设置形式
展览展示	国际会展中心	区域级(市级)	B-NW5-0202	26.78	55.64	——	独立建设
	展览中心	市级	B-NW5-0203	1.16	0.50	——	独立建设
教育设施	十二年一贯制学校(北大希望之星学校)	民办学校	B-NW5-0202	0.68	10.31	小学 36 班，初中 18 班，高中 18 班	独立建设
	九年一贯制学校	居住区级	B-NW5-0104	3.48	——	初中(18 班)、小学(36 班)	独立建设
	初中	居住区级	B-NW5-0206	2.33	3.50	24 班	独立建设
		居住区级	B-NW5-0201	2.18	3.27	24 班	独立建设
		居住区级	B-NW5-0101	5.06	7.59	36 班	独立建设
	小学	居住小区级	B-NW5-0201	2.10	3.15	30 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0203	2.51	3.77	36 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0204	2.0	2.99	24 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0206	2.50	3.75	36 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0101	2.42	2.42	36 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0103	0.56	0.84	12 班	独立建

类别	具体设施	设施级别	所属管理单元	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)(≥)	设置规模	设置形式
幼儿园	幼儿园	居住小区级	B-NW5-0102	1.4	2.1	24 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0203	——	0.54	18 班	附设
		居住小区级	B-NW5-0203	0.61	0.61	18 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0204	0.54	0.54	18 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0204	——	0.54	18 班	附设
		居住小区级	B-NW5-0206	0.56	0.56	18 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0206	0.54	0.54	18 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0101	——	0.36	12 班	附设
		居住小区级	B-NW5-0102	0.30	0.42	9 班	独立建设
		居住小区级	B-NW5-0102	0.55	0.55	12 班	独立建设
行政管理与社区服务设施	居住小区级	B-NW5-0102	0.43	——	12 班	独立建设	
	公安局(包括交警大队和派出所)	新镇级	B-NW5-0205	3.94	4.73	——	独立建设
	湾仔街道办	新镇级	B-NW5-0104	0.24	0.49	——	独立建设
	湾仔派出所	新镇级	B-NW5-0102	0.32	——	——	独立建设
	社区警务室	居住小区级	B-NW5-0204	——	——	——	附设
体育设施	社区工作用房	居住小区级	B-NW5-0204	——	——	——	附设
	综合体育活动中心	新镇级	B-NW5-0104	2.67	——	——	独立建设

类别	具体设施	设施级别	所属管理单元	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)(≥)	设置规模	设置形式
居住区级社区体育公园	居住区级	B-NW5-0203	——	——	——	附设	
			B-NW5-0101	0.47	——	独立建设	
			B-NW5-0102	0.26	——	独立建设	
	居住小区级社区体育公园	居住小区级	B-NW5-0205	——	——	独立建设	
			B-NW5-0206	——	——	附设	
			B-NW5-0207	——	——	附设	
		B-NW5-0101	1.31	——	——	独立建设	
			B-NW5-0101	——	——	附设	
			B-NW5-0101	1.70	——	独立建设	
			B-NW5-0104	——	——	附设	
			B-NW5-0104	——	——	附设	
			B-NW5-0105	——	——	附设	
文化娱乐设施	湾仔文化活动中心（含图书馆）	新镇级	B-NW5-0102	1.07	——	独立建设	
邻里中心	一级邻里中心	居住区级	B-NW5-0206	1.09	2.19	独立建设	
			B-NW5-0104	0.69	2.07	附设	
			B-NW5-0101	1.29	3.22	附设	
	二级邻里中心	居住小区级	B-NW5-0203	——	——	附设	
			B-NW5-0205	0.66	0.99	独立建设	
			B-NW5-0203	0.51	0.51	独立建设	
			B-NW5-0102	——	——	附设	
			B-NW5-0104	——	——	附设	
			B-NW5-0104	——	——	附设	
			B-NW5-0105	——	0.29	附设	
商业与金融服	社区农贸（肉菜）市场（湾仔市场）	居住区级	B-NW5-0102	1.03	——	独立建设	
	社区农贸（肉菜）	居住小区级	B-NW5-0204	——	——	附设	

类别	具体设施	设施级别	所属管理单元	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)(≥)	设置规模	设置形式
医疗卫生设施	市场						
	香洲区疾病预防控制中心	区级	B-NW5-0101	0.58	0.87	——	独立建设
	湾仔社区卫生服务中心	居住区级	B-NW5-0102	1.44	——	200 床位	独立建设
	检验检疫局	——	B-NW5-0103	0.44	——	——	独立建设
社会福利设施	社区卫生服务中心	居住小区级	B-NW5-0204	——	——	——	附设
	湾仔敬老院/福利院	新镇级	B-NW5-0104	0.56	——	300 床位	独立建设

注：本表公共服务设施按照《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》及 2019 年局部修订条文相关标准，不包含附属于邻里中心内的医疗卫生设施、文化娱乐设施、社会福利设施、行政管理与社区服务设施、商业与金融服务设施。可根据《珠标》动态修订情况执行，以实际立项为准。

第19条 管制要求

- 以上规划公共服务设施为本规划范围内必不可少的公共服务设施，规划在实施过程中必须严格执行，不得减少设施数量和规模。
- 本法定文本确定的公共服务设施用地，在满足相关规范要求下，可适当增加规模；可结合《珠海市城市规划技术标准与准则》动态修订情况，在有利于设施近期实施等条件下，对在管理单元内对其具体位置和用地范围进行微调。

第六章 道路交通设施

第20条 道路等级与道路断面

规划范围内主要包含城市主干路、次干路、支路三个等级。规划范围内的道路等级及标准道路断面详见表 9：《道路断面规划设计一览表》。

表 9：道路断面规划设计一览表

道路等级	断面符号	道路宽度(米)	横断面布置形式(米)	车道数量
主干路	A1-A1	44.5	南湾大道地面无集散道路段 3.75(人)+4(非)+1.5(绿)+12(机)+2(绿)+12(机)+1.5(绿)+4(非)+3.75(人)	6
		50+X	南湾大道地面集散道路段 2.5(人)+2.5(非)+1.5(绿)+11.5(机)+1.5(绿)+8.5(机)+2(绿)+15(机)+X(绿化带)+2.5(非)+2.5(人)	9
	A2-A2	44.5	南湾大道一般路基段 3.75(人)+4(非)+1.5(绿)+12(机)+2(绿)+12(机)+1.5(绿)+4(非)+3.75(人)	6
	A3-A3	52	南湾大道湾仔回归广场隧道敞口路段 3(人)+3(非)+1.5(绿)+8(机)+9.5(机)+2(绿)+9.5(机)+8(机)+1.5(绿)+3(非)+3(人)	8
		44.5	南湾大道湾仔回归广场隧道闭口路段 3(人)+3(非)+1.5(绿)+8(机)+13.5(绿)+8(机)+1.5(绿)+3(非)+3(人)	8
	A4-A4	52	南湾大道十字门隧道敞口路段 3(人)+3(非)+1.5(绿)+8(机)+9.5(机)+2(绿)+9.5(机)+8(机)+1.5(绿)+3(非)+3(人)	8
		52	南湾大道十字门隧道闭口路段 3(人)+3(非)+1.5(绿)+8(机)+21(绿)+8(机)+1.5(绿)+3(非)+3(人)	8
	B-B	52.5	昌盛路 2(人)+2.5(非)+1.5(绿)+20.25(机)+2(绿)+18.25(机)+1.5(绿)+2.5(非)+2(人)	9
	C10-C10	44.5+X+25	一般路基双线交接段 3(人)+3(非)+1.5(绿)+8(机)+13.5(绿)+8(机)+1.5(绿)+X(非)+X(人)+X(非)+1.5(绿)+8(机)+2(绿)+8(机)	8
	C7-C7	24	环山路十字门路段 2.5(人)+1.5(绿)+4(非)+8(机)+4(非)+1.5(绿)+2.5(人)	2
	J-J	24	环山路湾仔路段 10(机)+10(机)+4(非)	6
次干路	C1-C1	25	3(人)+2.5(非)+1.5(绿)+8(机)+2(绿)+8(机)	4
	C2-C2	24	4.5(非)+7.5(机)+7.5(机)+4.5(非)	4
	C3-C3	24	4(非)+8(机)+8(机)+4(非)	4
	C6-C6	30	4.5(非)+1.5(绿)+8(机)+2(绿)+8(机)+1.5(绿)+4.5(非)	4
	C8-C8	27	6(非)+15(机)+6(非)	4
	D1-D1	20-23	X(非)+7.5(机)+7.5(机)+X(非)	4
	D2-D2	20	2.5(非)+15(机)+2.5(非)	4
支路	E-E	15	会展一路段 3.75(非)+7.5(机)+3.75(非)	2
	C4-C4	24	6.75(非)+10.5(机)+4.25(机)+2.5(非)	3
	C7-C7	24	通航三路段 2.5(人)+1.5(绿)+4(非)+8(机)+4(非)+1.5(绿)+2.5(非)	2
	D4-D4	18	5.25(非)+7.5(机)+5.25(非)	2
	D5-D5	18	5.5(非)+7(机)+5.5(非)	2

道路等级	断面符号	道路宽度(米)	横断面布置形式(米)	车道数量
支路	E-E	15	沙井路段 3.75(非)+7.5(机)+3.75(非)	2
	F-F	14	3.25(非)+7.5(机)+3.25(非)	2
	G-G	6-9	X(非)+5-6(机)+X(非)	2
	H-H	24	2(人)+2.5(非)+1.5(绿)+2.5(停)+7(机)+2.5(停)1.5(绿)+2.5(非)+2(人)	4
	K-K	12	2.25(非)+7.5(机)+2.25(非)	2

第21条 交通设施

规划范围内的规划交通设施城市轨道及站点（远期预留）、城际轨道站点、交通枢纽换乘中心、公交首末站、公共停车场、码头、中运量公交站点等，详见表 10：《交通设施规划一览表》。

表 10：交通设施规划一览表

序号	具体设施	所属管理单元	用地面积	建筑面积	设置	设置形式
			(平方米)	(平方米)	规模	
1	交通枢纽换乘中心	B-NW5-0103、B-NW5-0201	—	—	—	与其它用地地下空间合建
2	公交首末站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
3	公交首末站	B-NW5-0207	4046.81	—	—	独立占地
4	公交首末站	B-NW5-0103、B-NW5-0201	5000		—	与其它用地合建
5	公共停车场	B-NW5-0207	2757.30	—	—	独立占地
6	公共停车场	B-NW5-0102	2051.63	—	—	独立占地
7	公共停车场	B-NW5-0102	2685.93	—	—	独立占地
8	公共停车场	B-NW5-0101、B-NW5-0102、B-NW5-0103、B-NW5-0104	—	—	—	与其它用地合建
9	码头	B-NW5-0103、B-NW5-0201	—	—	—	与其它用地合建

第22条 轨道及站点

城市轨道及站点（远期预留）：结合上位规划，在规划范围内预留城市轨道线位，城市轨道主要串联香洲城区、南湾和横琴片区。城市轨道预留线位在编制单元内主要沿景秀二路、会展四路预留，并跨越马骝洲水道至横琴。

城际轨道及站点：规划范围保留现状已建成有3处城际轨道站点，分别为湾仔北站、湾、湾仔站、十字门站。

第23条 管制要求

1. 本法定图则确定的道路红线可在具体道路设计过程中因交叉口展宽、设置公交站、增加路内设施等因素适当调整，但不得缩减红线宽度。
2. 本法定文件确定的道路标准断面形式不得调整。在不改变慢行道整体宽度的条件下，可适当调整非机动车道和人行道的宽度。
3. 以上规划道路交通设施为本规划范围内必不可少的道路交通设施，规划在实施过程中必须严格执行，不得减少设施数量和规模。

本法定图则确定的交通设施用地，在满足相关规范要求下，可适当增加规模；在有利于设施近期实施等条件下，可在管理单元内对其具体位置和用地范围进行微调。

序号	绿地类别	所属管理单元	用地面积（公顷）
6		B-NW5-0104	0.56
7	广场用地	B-NW5-0101	0.07
8		B-NW5-0102	0.22
9		B-NW5-0103	1.45
B-NW5-02 编制单元			
1	公园绿地	B-NW5-0201	4.47
2		B-NW5-0202	4.53
3		B-NW5-0203	31.20
4		B-NW5-0204	1.17
5		B-NW5-0205	0.21
6		B-NW5-0206	6.18
7		B-NW5-0207	1.47
8	防护绿地	B-NW5-0207	1.26
9		B-NW5-0202	0.77
10		B-NW5-0204	0.62
11		B-NW5-0205	0.56

第25条 管制要求

1. 本法定文件确定的公园绿地为本规划范围内必不可少的绿地广场设施，规划在实施过程中必须严格执行，不得减少设施数量和规模。
2. 本法定文件确定绿地和广场用地，在满足相关规范要求下，可适当增加规模；在有利于设施近期实施等条件下，可在管理单元内对其具体位置和用地范围进行微调。

第七章 绿地与广场

第24条 绿地规划

规划范围内的各类绿地规划详见表11：《绿地规划一览表》。

表11：绿地规划一览表

序号	绿地类别	所属管理单元	用地面积（公顷）
B-NW5-01 编制单元			
1	公园绿地	B-NW5-0101	7.59
2		B-NW5-0102	2.43
3		B-NW5-0103	1.38
4		B-NW5-0104	8.67
5	防护绿地	B-NW5-0101	1.97

第八章 水系与岸线

第26条 水系规划

规划范围内水系规划详见表 12：《水系规划一览表》。

表 12：水系规划一览表

水系名称	水系分类	所属管理单元	设计水面宽度(米)	两侧绿地宽度(米)
湾仔水道	外江水系	B-NW5-0101、B-NW5-0103、B-NW5-0104、	≥330	—
马骝洲水道	外江水系	B-NW5-0201、B-NW5-0202、B-NW5-0203	≥400	≥15

第27条 岸线使用规划

情侣路慢行岸线：约 4.4 千米，主要功能为运动观光，休闲游憩，旅游休闲，设置有慢行空间以及休闲设施。

游艇码头岸线：约 0.6 千米，位于湾仔轮渡口岸，主要用于客船、游艇停泊，满足轮渡设施的需求。

公园休闲岸：约 1.3 千米，临近大马骝山公园以及商务会展中心，主要用于举办大型活动和城市庆典，同时满足旅游休闲功能。

第28条 管制要求

- 本法定文件确定的各类水系为本规划范围内通航和防洪必不可少的水系，规划在实施过程中必须严格执行，不得缩小水系宽度和通航要求。
- 本法定图则确定堤内水系在满足相关规范和防洪要求下，可对水系形态和具体位置进行适当微调。

第九章 地下空间开发与利用

第29条 公共地下空间规划

规划范围内的公共地下空间为城市道路和两侧建筑退让所构成的区域。公共地下空间规划功能除常规的市政管线设施外，其它设施规划详见表 13：《公共地下空间设施规划一览表》。

表 13：公共地下空间设施规划一览表

序号	地下空间功能	位置	竖向分层
1	地下道路	南湾大道（会展二路—会展四路）	地下一层
2	地下道路	南湾大道（通航二路—南琴路）	地下一层
3	地下车行隧道	会展四路（南湾大道以南段）、南湾大道（会展二路—会展四路）	地下二层、地下三层
4	轨道交通站场	B-NW5-0103、B-NW5-0105、B-NW5-0201、B-NW5-0203、B-NW5-0205	地下三层、地下四层
5	地下人行通道	南湾大道（B-NW5-0201、B-NW5-0101、B-NW5-0103、B-NW5-0104、B-NW5-0105、B-NW5-0202、B-NW5-0203、B-NW5-0204、B-NW5-0205、B-NW5-0206）	地下二层

第30条 管制要求

- 本法定文件确定的城市轨道、城际轨道线位和站场可在实施过程中在规划道路下进行适当调整，不得改变线位走向和站场位置。
- 本法定文件确定地下道路、地下公共车行通道、综合管廊和地下人行通道，可根据工程设计要求进行适当微调。
- 地下交通场站、地下市政设施、地下防灾设施等在实施过程中，设施不得取消，位置不得调整。

第十章 城市设计导引

第31条 风貌定位要求

规划范围内各管理单元风貌定位和要求详见表 14：《管理单元风貌定位和要求一览

表》。

表 14：管理单元风貌定位和要求一览表

序号	管理单元编号	风貌定位	风貌要求
1	B-NW5-0101	桥头滨水门户形象	公共建筑应体现现代简洁的建筑风格，结合滨水景观绿地打造港珠澳大桥高速南湾门户的鲜明形象。
2	B-NW5-0102、B-NW5-0104	尺度宜人、活力多元的居住社区	结合街道景观的提升对社区内的公共环境进行统一整治，延续湾仔空间特色，打造活力社区。
3	B-NW5-0103	开放共享的沿河公共景观片区	注重滨水界面的高度控制，保持与山水及澳门城市空间的视线通廊，形成景观连续、生态品质的公共区域。
4	B-NW5-0201	现代化、高品质、开放共享的复合空间	关注滨水建筑界面与建筑高度控制，形成层次丰富、富有韵律的城市空间
5	B-NW5-0202	具有城市特色的门户空间形象	现代简洁的滨海形象，强调商业、商务、会展建筑的设计控制。
6	B-NW5-0203	高品质、高识别度的核心发展片区	围绕滨水走廊，建设集商业、休闲、游憩、游艇停泊于一体的城市活力场所；结合中央轴线的打造，形成界面连续、尺度宜人的城市空间。
7	B-NW5-0105、B-NW5-0204、B-NW5-0205、B-NW5-0206	低碳生活、智慧服务的现代居住社区	确保居住环境舒适宜人，为居住区提供完善的配套服务。

第32条 重要景观节点

规划范围内的重要景观节点和设计要求详见表 15：《重要节点和设计要求一览表》。

表 15：重要节点和设计要求一览表

序号	节点类型	所在管理单元编号	设计要求
1	商务总部基地	B-NW5-0101	强调视线中心的组团式布局，确保多角度多层次丰富的天际线以现代风格为主，打造综合高端商务酒店区。
2	湾仔人行隧道口岸（发展备用地）	B-NW5-0103	为湾仔轮渡口岸升级预留用地，主导功能以商业、酒店、广场和交通枢纽为主，应综合开发地下与地上，并与码头用地进行人行通道的衔接；结合码头用地及周边绿地，提供停留休闲设施，塑造开阔的观景空间。
3	口岸码头	B-NW5-0103	建议设计突显城市特色的建筑形态，合理布局商业、码头、口岸及公交首末站等功能，形成高效的高效的交通组织。
4	湾仔口岸综合枢纽	B-NW5-0201	在地面或结合建筑形态建设公园广场，以提供游憩集会和人流集散的广场功能，并维持景观视廊的通透，利用丰富多元的环境设施，引导人们更多的户外活动，提升区域的活力。
5	大马骝洲山公园	B-NW5-0203	建议在满足公园绿化面积要求基础上，完善设施配置，满足居住区公共活动需求。
6	滨水带状公园	B-NW5-0101/	合理安排休憩空间、观演空间、展览空间、停车空间等空间

序号	节点类型	所在管理单元编号	设计要求
		B-NW5-0201/ B-NW5-0202/ B-NW5-0203	类型。

第33条 视线通廊

规划范围内的视线通廊控制要求详见表 16：《视线通廊控制要求一览表》。

表 16：视线通廊控制要求一览表

序号	通廊终点			
	起点位置	宽度（米）	终点位置	宽度（米）
1	环山路与港珠澳大桥高速交汇处	50	马骝洲水道	50
2	环山路与矿新路交汇处	50	马骝洲水道	50
3	南湾大道与湾仔口岸综合枢纽发展备用地交汇处	50	马骝洲水道	50
4	通航一路与景秀一路交汇处	100	马骝洲水道	100

第34条 建筑界面控制

规划范围内的建筑界面控制要求详见表 17：《建筑界面控制要求一览表》。

表 17：建筑界面控制要求一览表

序号	道路/界面名称	街墙类型	贴线率要求（%）
1	南湾大道口岸发展备用地段	骑楼和二层连廊	80
2	南湾大道与会展一路交叉口	骑楼	90
2	作物路口岸发展备用地段	骑楼	90
3	景秀四路	骑楼	70
4	会展四路	骑楼和二层连廊	70

第35条 建筑设计

规划范围内的建筑设计要求详见表 18：《建筑设计要求一览表》。

表 18：建筑设计要求一览表

序号	建筑类型	建筑风格	建筑主色调	建筑点缀色	屋顶形式	屋顶色彩
1	住宅建筑	现代风格/新传统风格	实墙/石材幕墙浅灰、中灰、青色等浅暖色系或米黄色系；木材褐色；玻璃透明或浅灰色	浅灰色、浅棕色	坡屋顶/遮篷构筑屋顶	灰色系

2	核心高层商业建筑	现代风格	实墙/石材幕墙灰色或深冷色系；金属银灰色系；玻璃透明或浅灰色	浅砖色或米黄色	生态景观屋顶/遮篷构筑屋顶	—
3	中高层商业建筑	现代风格	实墙浅灰色或浅暖色系；玻璃透明或浅灰；金属银灰色系或暖色系	浅砖色或米黄色	生态景观屋顶/遮篷构筑屋顶	—
4	滨水商业建筑	现代风格	实墙/石材幕墙灰色、米黄色系；玻璃幕墙透明或浅灰；金属墙面银灰色系；设垂直绿化	灰蓝色	生态景观屋顶/遮篷构筑屋顶	—
5	行政办公建筑	现代风格	实墙浅灰色或浅暖色系；玻璃透明或浅灰；金属银灰色系或暖色系	重点公共建筑浅米黄色、灰白色，一般公共建筑砖红色或姜黄色	景观屋顶	—

第36条 管制要求

本法定文本未明确的建筑体量、建筑高度、天际轮廓线设计、山海界面设计、道路景观设计、照明系统设计、标识系统设计等要求按照《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》及 2019 年局部修订条文执行。

第十一章 竖向规划

第37条 竖向规划

规划范围内的竖向规划详见表 19：《管理单元竖向规划一览表》。

表 19：管理单元竖向规划一览表

序号	管理单元编号	道路最低竖向（米）	场地最低竖向（米）
1	B-NW5-0101	3.63	4.00
2	B-NW5-0102	4.40	4.20
3	B-NW5-0103	3.27	4.00
4	B-NW5-0104	3.68	4.20
5	B-NW5-0105	3.37	4.20
6	B-NW5-0106	4.08	10.00
7	B-NW5-0201	3.57	4.00
8	B-NW5-0202	3.70	4.10
9	B-NW5-0203	3.58	3.80
10	B-NW5-0204	4.10	4.20
11	B-NW5-0205	4.10	4.50
12	B-NW5-0206	4.10	4.50
13	B-NW5-0207	4.50	5.30

第38条 管制要求

- 本法定文件确定的用地地坪标高为地面平均标高值，用地在开发时可进行细化和适当调整，但调整的最低标高值不应小于道路最低控制点标高加 0.20 米。
- 用地地面标高一般高出周边道路控制标高 0.2-0.5 米；地块内有河涌、蓄水湖可作为雨水的受纳水体时，地面标高可与道路最低控制点标高相同；建筑物室内地面可按高出室外场地标高的 0.30-0.45 米控制。
- 有景观需求的城市节点，在满足防洪、排水前提下可按实际需要进行调整。

第十二章 市政基础设施

第39条 市政设施

规划范围内的规划市政设施包括给水、污水、电力、通讯、环卫设施、雨水防洪安全设施、消防设施等，详见表 20：《市政设施规划一览表》。

表 20：市政设施规划一览表

序号	具体设施	所属管理单元	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置	设置形式
					规模	
1	10 千伏开关站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
2	10 千伏开关站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
3	10 千伏开关站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
4	10 千伏开关站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
5	10 千伏开关站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
6	10 千伏开关站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
7	10 千伏开关站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
8	10 千伏开关站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
9	10 千伏开关站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
10	10 千伏开关站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
11	10 千伏开关站	B-NW5-0104	—	—	—	与其它用地合建
12	10 千伏开关站	B-NW5-0104	—	—	—	与其它用地合建
13	110 千伏变电站	B-NW5-0104	2224	—	3×50 兆伏安	独立占地
14	220 千伏变电站	B-NW5-0207	6434	—	3×180 兆伏安	独立占地
15	110 千伏变电站	B-NW5-0203	5048	—	3×63 兆伏安	独立占地
16	10 千伏开关站	B-NW5-0201	—	80~150	—	与其它用地合建
17	10 千伏开关站	B-NW5-0201	—	80~150	—	与其它用地合建
18	10 千伏开关站	B-NW5-0202	—	80~150	—	与其它用地合建
19	10 千伏开关站	B-NW5-0202	—	80~150	—	与其它用地合建
20	10 千伏开关站	B-NW5-0202	—	80~150	—	与其它用地合建
21	10 千伏开关站	B-NW5-0202	—	80~150	—	与其它用地合建
22	10 千伏开关站	B-NW5-0202	—	80~150	—	与其它用地合建
23	10 千伏开关站	B-NW5-0203	—	80~150	—	与其它用地合建
24	10 千伏开关站	B-NW5-0203	—	80~150	—	与其它用地合建
25	10 千伏开关站	B-NW5-0203	—	80~150	—	与其它用地合建
26	10 千伏开关站	B-NW5-0204	—	80~150	—	与其它用地合建

序号	具体设施	所属管理单元	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置	
					规模	设置形式
27	10 千伏开关站	B-NW5-0204	—	80~150	—	与其它用地合建
28	10 千伏开关站	B-NW5-0204	—	80~150	—	与其它用地合建
29	10 千伏开关站	B-NW5-0204	—	80~150	—	与其它用地合建
30	10 千伏开关站	B-NW5-0205	—	80~150	—	与其它用地合建
31	10 千伏开关站	B-NW5-0205	—	80~150	—	与其它用地合建
32	10 千伏开关站	B-NW5-0205	—	80~150	—	与其它用地合建
33	10 千伏开关站	B-NW5-0206	—	80~150	—	与其它用地合建
34	10 千伏开关站	B-NW5-0206	—	80~150	—	与其它用地合建
35	10 千伏开关站	B-NW5-0206	—	80~150	—	与其它用地合建
36	邮政支局	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
37	电信分局	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
38	通信汇聚机房	B-NW5-0103	1615	—	—	独立占地
39	通信汇聚机房	B-NW5-0104	—	300	—	与其它用地合建
40	通信汇聚机房	B-NW5-0204	—	300	—	与其它用地合建
41	通信汇聚机房	B-NW5-0205	—	300	—	与其它用地合建
42	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
43	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
44	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
45	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
46	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
47	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
48	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
49	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
50	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
51	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
52	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
53	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
54	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
55	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
56	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
57	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
58	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
59	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
60	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
61	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
62	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建

序号	具体设施	所属管理单元	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置	
					规模	设置形式
63	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
64	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
65	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
66	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
67	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
68	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
69	移动通信基站	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
70	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
71	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
72	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
73	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
74	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
75	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
76	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
77	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
78	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
79	移动通信基站	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
80	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
81	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
82	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
83	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
84	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
85	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
86	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
87	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
88	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
89	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
90	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
91	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
92	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
93	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
94	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
95	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
96	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
97	移动通信基站	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
98	移动通信基站	B-NW5-0104	—	—	—	与其它用地合建

序号	具体设施	所属管理单元	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置	
					规模	设置形式
171	移动通信基站	B-NW5-0203	—	—	—	与其它用地合建
172	移动通信基站	B-NW5-0203	—	—	—	与其它用地合建
173	移动通信基站	B-NW5-0203	—	—	—	与其它用地合建
174	移动通信基站	B-NW5-0203	—	—	—	与其它用地合建
175	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
176	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
177	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
178	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
179	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
180	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
181	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
182	移动通信基站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
183	移动通信基站	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
184	移动通信基站	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
185	移动通信基站	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
186	移动通信基站	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
187	移动通信基站	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
188	移动通信基站	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
189	移动通信基站	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
190	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
191	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
192	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
193	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
194	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
195	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
196	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
197	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
198	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
199	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
200	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
201	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
202	移动通信基站	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
203	移动通信基站	B-NW5-0207	—	—	—	与其它用地合建
204	移动通信基站	B-NW5-0207	—	—	—	与其它用地合建
205	移动通信基站	B-NW5-0207	—	—	—	与其它用地合建
206	移动通信基站	B-NW5-0207	—	—	—	与其它用地合建

序号	具体设施	所属管理单元	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置	
					规模	设置形式
207	移动通信基站	B-NW5-0207	—	—	—	与其它用地合建
208	加油加气站	B-NW5-0201	2595	—	10000 立方米/日	与加油站合建
209	加油加气站	B-NW5-0204	2318	—	10000 立方米/日	与加油站合建
210	燃气储备站	B-NW5-0102	2650	—	—	现状保留, 待更新
211	集中制冷站	B-NW5-0203	6570	—	40000 冷吨	独立占地
212	湾仔中排洪渠水闸	B-NW5-0101	—	—	54.0 立方米/秒	独立占地
213	银坑排洪渠水闸	B-NW5-0202、B-NW5-0204	—	—	42.0 立方米/秒	独立占地
214	十字门商务区排洪渠水闸	B-NW5-0203、B-NW5-0206	—	—	64.0 立方米/秒	独立占地
215	消防站	B-NW5-0101	6094	—	—	独立占地
216	消防站	B-NW5-0201	6401	—	—	独立占地
217	垃圾收集点	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
218	垃圾收集点	B-NW5-0101	—	—	—	与邻里中心合建
219	垃圾收集点	B-NW5-0101	—	—	—	与邻里中心合建
220	垃圾收集点	B-NW5-0102	—	—	—	与邻里中心合建
221	垃圾收集点	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
222	垃圾收集点	B-NW5-0104	—	—	—	与邻里中心合建
223	垃圾收集点	B-NW5-0104	—	—	—	与邻里中心合建
224	垃圾收集点	B-NW5-0104	—	—	—	与邻里中心合建
225	垃圾收集点	B-NW5-0105	—	—	—	与邻里中心合建
226	垃圾收集点	B-NW5-0202	—	—	—	与其它用地合建
227	垃圾收集点	B-NW5-0203	—	—	—	与其它用地合建
228	垃圾收集点	B-NW5-0203	—	—	—	与邻里中心合建
229	垃圾收集点	B-NW5-0203	—	—	—	与邻里中心合建
230	垃圾收集点	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
231	垃圾收集点	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
232	垃圾收集点	B-NW5-0205	—	—	—	与邻里中心合建
233	垃圾收集点	B-NW5-0206	—	—	—	与其它用地合建
234	垃圾收集点	B-NW5-0206	—	—	—	与邻里中心合建
235	垃圾压缩站/收集站1处	B-NW5-0206	160.17	—	—	独立占地
236	垃圾转运站	B-NW5-0207	6002.19	6002.19	—	独立占地
237	环卫工人休息站	B-NW5-0101	—	—	—	与一级邻里中心合建

序号	具体设施	所属管理单元	用地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	设置	设置形式
					规模	
238	环卫工人休息站	B-NW5-0104	—	—	—	与一级邻里中心合建
239	环卫工人休息站	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
240	公共厕所	B-NW5-0101	—	—	—	与其它用地合建
241	公共厕所	B-NW5-0101	—	—	—	与邻里中心合建
242	公共厕所	B-NW5-0101	—	—	—	与邻里中心合建
243	公共厕所	B-NW5-0102	—	—	—	与邻里中心合建
244	公共厕所	B-NW5-0102	—	—	—	与其它用地合建
245	公共厕所	B-NW5-0103	—	—	—	与其它用地合建
246	公共厕所	B-NW5-0104	—	—	—	与邻里中心合建
247	公共厕所	B-NW5-0104	—	—	—	与邻里中心合建
248	公共厕所	B-NW5-0104	—	—	—	与邻里中心合建
249	公共厕所	B-NW5-0105	—	—	—	与邻里中心合建
250	公共厕所	B-NW5-0201	—	—	—	与其它用地合建
251	公共厕所	B-NW5-0201	—	—	—	与其它用地合建
252	公共厕所	B-NW5-0202	—	—	—	与其它用地合建
253	公共厕所	B-NW5-0202	—	—	—	与其它用地合建
254	公共厕所	B-NW5-0202	—	—	—	与其它用地合建
255	公共厕所	B-NW5-0203	—	—	—	与其它用地合建
256	公共厕所	B-NW5-0203	—	—	—	与其它用地合建
257	公共厕所	B-NW5-0203	—	—	—	与邻里中心合建
258	公共厕所	B-NW5-0203	—	—	—	与邻里中心合建
259	公共厕所	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
260	公共厕所	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
261	公共厕所	B-NW5-0204	—	—	—	与其它用地合建
262	公共厕所	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
263	公共厕所	B-NW5-0205	—	—	—	与其它用地合建
264	公共厕所	B-NW5-0205	—	—	—	与邻里中心合建
265	公共厕所	B-NW5-0206	—	—	—	与邻里中心合建
266	公共厕所	B-NW5-0207	—	—	—	与其它用地合建
267	现状排涝泵站	B-NW5-0104	—	—	—	与其它用地合建
268	污水泵站	B-NW5-0104	2092	—	—	独立占地
269	救援站	B-NW5-0106	3044	—	—	独立占地

注：设施设置形式为合建时，其“用地面积”栏为市政设施集中布置时所有设施的总用地面积，具体单项市政设施占地面积见说明书相关章节；标记有建筑面积的均为附建性设施，不需独立占地，满足建筑面积即可。

第40条 管线综合

1. 平面综合规划

红线宽度超过 40 米的道路宜两侧同时布置给水、燃气、排水管线。红线宽度超过 60 米的道路宜两侧同时布置缆线管廊。

2. 竖向综合规划

一般情况下，从上至下管线排列次序依次为：缆线管廊、燃气管、给水管、雨水管、污水管。

管线竖向交叉时，优先满足自流管、大口径管的竖向要求。

填土地区在满足竖向综合的基础上，尽量降低道路竖向标高；挖方地区应综合安排道路及排水管线、沟渠走向，做到不挖土或少挖土。

3. 一般管线控制参数

管道最小覆土厚度：不小于 0.7 米。

雨水管渠起点埋深：2.0—2.5 米。

污水支管起点埋深：3.0—3.5 米。

雨水管渠接入排洪渠标高：宜高于排洪渠渠底 0.5 米以上。

第41条 管制要求

4. 本法定图则确定的各类市政设施位置在实施过程中不得进行调整，各设施规模可根据实际需要进行调整。

5. 城市公共服务设施与大型商业设施须配置公共厕所，并在营业期对公众开放。

第十三章 低碳生态规划

第42条 绿色建筑分区要求

规划范围内绿色建筑共划分两类控制区，控制一区为南湾大道沿线地块，其余地区为控制二区。

第43条 海绵城市控制要求

B-NW5-01 编制单元年径流总量控制率按照 63% 进行控制，年径流污染削减率按照 45% 进行控制。

B-NW5-02 编制单元年径流总量控制率按照 71% 进行控制，年径流污染削减率按照 53% 进行控制。

第44条 管制要求

- 本法定文本确定的绿色建筑分区管制要求按照《珠海市绿色建筑专项规划》执行。
- 本法定图则确定的各地块低碳生态指标除综合径流系数以外均为下限要求，非强制性指标在实施过程中可根据项目特征进行适当调整。
- 规划范围内新建、扩建的民用建筑单体建筑 2000 平方米以上，应全面执行《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019) 一星级或以上标准；使用财政性资金的单体建筑面积 5000 平方米以上的公共建筑应达到《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019) 二星级或以上标准；相关规划或者规定对建筑执行新国标有更高要求的，从其规定；改建项目按《既有建筑绿色改造评价标准》(GB/T51141-2015)。

第十四章 环境保护规划

第45条 环境功能分区

规划范围内的环境功能分区详见表 21：《环境功能分区一览表》。

表 21：环境功能分区一览表

序号	类别	分区
1	水环境	二类近岸海水功能区、IV类地表水功能区
2	大气环境	二类空气环境质量功能区
3	声环境	1类声环境功能区、2类声环境功能区、4类声环境功能区

第46条 管制要求

本法定文件确定的各环境功能分区不得进行调整。

第十五章 综合防灾规划

第47条 防灾设施

本规划范围内的防灾设施规划详见表 22：《防灾设施规划一览表》。

表 22：防灾设施规划一览表

序号	具体设施	设施/道路名称	所属管理单元	用地面积 (公顷) ≥	建筑面积(万平方米) ≥	设置形式
1	疏散通道	作物路、中心西路、环山路、南湾大道、情侣路、景秀一路、景秀二路、会展一路、会展二路、会展四路、通航一路、通航二路、南琴路	B-NW5-0101、B-NW5-0102、B-NW5-0104、B-NW5-0201、B-NW5-0202、B-NW5-0203、B-NW5-0204、B-NW5-0205、B-NW5-0206、B-NW5-0207	—	—	—
2	避灾疏散场地	小学、初中、九年一贯制学校、十二年一贯制学校、国际会展中心	B-NW5-0101、B-NW5-0102、B-NW5-0103、B-NW5-0104、B-NW5-0105、B-NW5-0201、B-NW5-0202、B-NW5-0203、B-NW5-0204、B-NW5-0206	33.35	43.68	平灾结合
		绿地、广场	B-NW5-0101、B-NW5-0102、B-NW5-0103、B-NW5-0104、B-NW5-0105、B-NW5-0201、	71.03	—	平灾结合

序号	具体设施	设施/道路名称	所属管理单元	用地面积 (公顷) ≥	建筑面积(万平方米) ≥	设置形式
			B-NW5-0202、 B-NW5-0203、 B-NW5-0204、 B-NW5-0206			
3	庇护中心	—	B-NW5-0202	—	—	平灾结合
4	消防站	消防站	B-NW5-0101	0.61	0.49	独立占地
			B-NW5-0201	0.64	0.51	独立占地
5	安全防洪设施	排洪渠	B-NW5-0106	0.23	—	独立占地
			B-NW5-0106	0.57	—	独立占地
			B-NW5-0202	0.33	—	独立占地
			B-NW5-0202	0.01	—	独立占地
			B-NW5-0203	0.84	—	独立占地
			B-NW5-0203	0.13	—	独立占地
			B-NW5-0204	0.15	—	独立占地
			B-NW5-0204	0.11	—	独立占地
			B-NW5-0204	0.12	—	独立占地
			B-NW5-0204	0.13	—	独立占地
			B-NW5-0206	0.26	—	独立占地
			B-NW5-0206	0.11	—	独立占地
			B-NW5-0206	0.15	—	独立占地
			B-NW5-0206	0.17	—	独立占地
			B-NW5-0207	1.05	—	独立占地

第48条 管制要求

1. 规划范围内设防标准和设防要求按照法定文本要求执行。
2. 本法定文件确定的防灾设施和疏散通道，不得调整。

第十六章 空间管制

第49条 禁建区

管制范围：禁建区包括规划农林用地，总面积约 178.09 公顷。

管制要求：保护林地资源，减少自然灾害，防止水土流失；修复生态结构，提升生态系统服务功能；坚决拆除违背生态控制线规定的现状建筑，并进行永久性复绿；确有需要建设区域设施、市政公用设施或重大项目，需执行最严格的审批程序。

第50条 限建区

管制范围：限建区包括通航航道的内河水系、排洪渠、现状湾仔风风塘、内河水系中的绿地，总面积约 249.65 公顷。

管制要求：现状不符合生态环境保护、建设用地适宜性评价要求以及其它相关规定的建设用地，应逐步清退并按要求进行复绿；原则上只能安排经特别程序审批的国家、省、市重大建设项目，并应作出相应的生态评价，提出补偿措施；所有新建和整改项目须按严格的法定程序审批。

第51条 已建区

管制范围：已建区包括规划范围内禁建区、限建区以外的所有现状建设用地，总面积为 232.99 公顷。

管制要求：全面加强整治，优化城市环境；推进“三旧”更新，完善城市功能，集约利用轨道站点周边土地资源；严格查处违法建设用地，按法定程序进行清退并收回，作为城市重大项目、功能完善的储备用地。

第52条 适建区

管制范围：规划范围扣除禁建区、限建区、已建区以外的建设用地全部为适建区，总面积约 220.37 公顷。

管制要求：严格执行规划要求，加大公众参与力度，强化规划实施监督；坚持项目开发、设施配套、环境保护同步规划、同步建设。

第53条 城市蓝线

管制范围：规划范围内作为通航航道堤围脚线内延约 20m 范围内的绿地；内河水系、景观水系及其两岸约 5-10 米范围内的绿地均划入城市蓝线控制范围。

管制要求：执行《城市蓝线管理办法》（建设部令 145 号）。

第54条 城市绿线

管制范围：规划范围内的公园绿地、防护绿地（不含道路两侧绿带），除划入城市蓝线控制之外，其它均划入城市绿线控制范围。

管制要求：执行《城市绿线管理办法》（建设部令 112 号）。

第55条 城市紫线

管制范围：规划确定的文物古迹用地划入城市紫线范围。

管制要求：执行《城市紫线管理办法》（建设部令 119 号）。

3. 文本中“宜”、“不宜”等用词表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做。

4. 文本中“可”、“不可”等用词表示有选择，在一定条件下可以这样做。

5. 文本中

6. “应符合……的规定”、“按……执行”等用词表示应严格按指定标准、规范执行。

7. 文本中“参照……执行”表示非必须按指定标准、规范执行。

第56条 城市黄线

管制范围：规划的码头、城市交通综合换乘枢纽、公交首末站、220 千伏变电站、20 千伏开关站、汇聚机房、通信基站等、消防站、垃圾转运站、防洪用地、蓝线外的广场、加油加气站等独立占地的城市安全、交通及市政设施划入城市黄线控制范围。

管制要求：执行《城市黄色管理办法》（建设部令 144 号）。

第61条 地名路名

本规划范围内的路名为暂命名，最终地名与路名以主管部门批准生效的命名为准。

第57条 城市橙线

管制范围：规划独立占地的中小学、幼儿园、邻里中心、文化活动中心、体育场馆、医院、广场划入城市橙线控制范围。

管制要求：由珠海市城乡规划主管部门根据本规划进行管理。

第62条 生效日期

本规划范围法定文件自批复之日生效。

第58条 空间管制

本规划范围内规划的禁建区、限建区、城市绿线、城市紫线、城市蓝线、城市黄线、城市橙线详见法定图则。

第63条 解释权归属

本规划范围法定文件解释权归相关城乡规划管理部门所有。

第59条 管制要求

本规划范围法定文件确定的限建区、城市绿线、城市蓝线、城市黄线、城市橙线可在保持面积不变或增加的条件下，对线位进行微调。

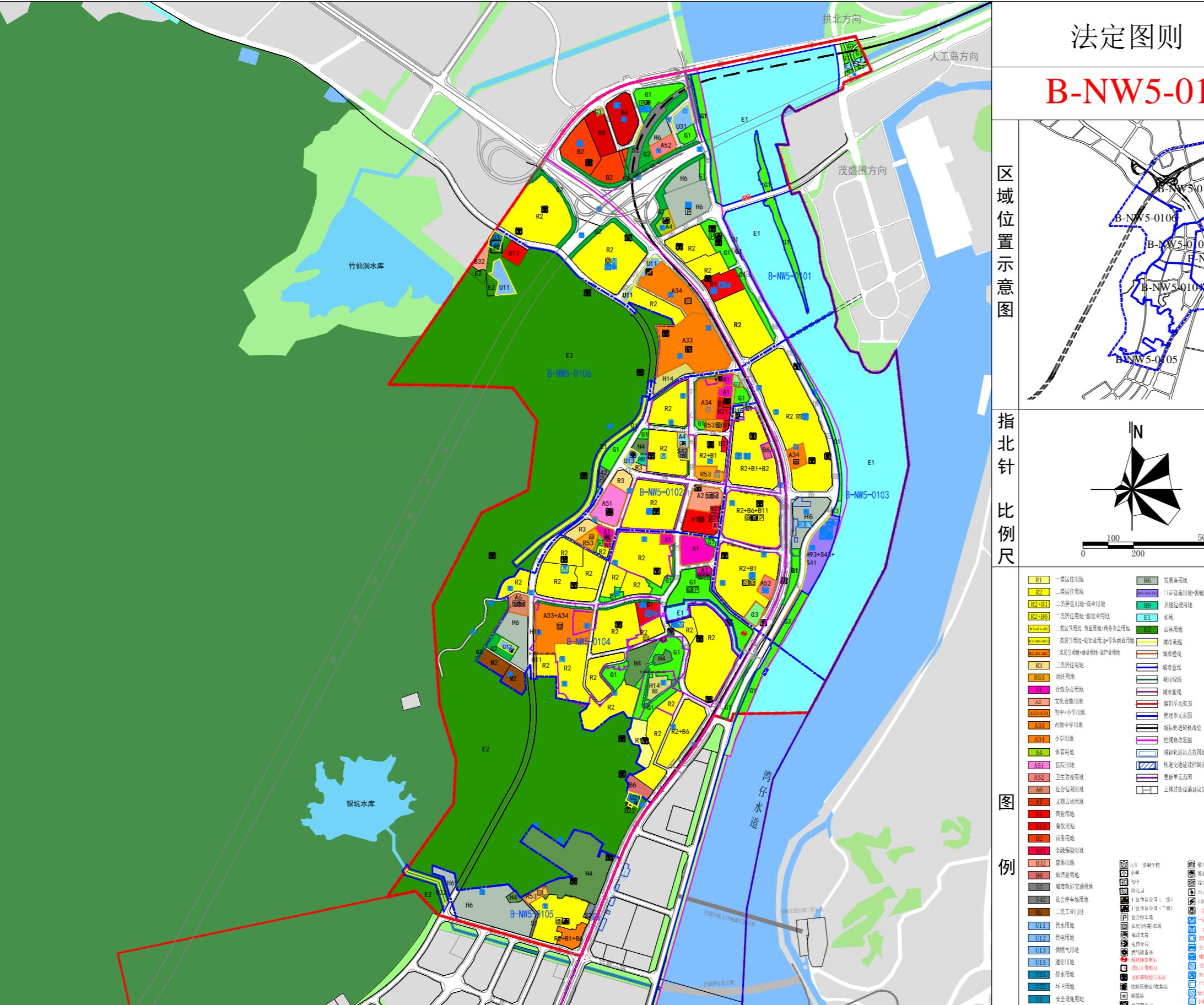
第十七章 附则

第60条 文本用词说明

1. 文本中“必须”、“严禁”等用词表示很严格，非这样做不可。

2. 文本中“应该”、“应”“不得”、“不应”等用词表示严格，在正常情况下均应这样做。

2 法 定 图 则



珠海市香洲区B-NW5-01&B-NW5-02编制单元(湾仔口岸及周边地区)
控制性详细规划修改及城市设计

经珠海市城市规划委员会2020年12月30日会议审议
通过:

珠海市人民政府

珠府批[2021]89号文批准。

签发日期: ____年____月____日



编制单元控制一览表

编制单元代码	主导属性	二类居住		管理单元编码	主导属性	用地性质	总用地面积 (公顷)	总建筑面积 (万平方米)	居住人口规模 (万人)	配套设施	绿地与广场	历史文物保护	备注						
		功能定位	南湾城区居住生活组团及跨境口岸门户																
B-NW5-01	重点地区	用地面积 (公顷)	443.32	B-NW5-0101	二类居住	R2	111.12	78.03	1.28	教: 幼儿园6处、小学1处、初中1处; 社: 一级邻里中心1处、二级邻里中心1处; 体: 社区体育公园(一级)1处、社区体育公园(二级)2处; 卫: 疾病预防控制中心1处; 交: 社区停车场1处; 市政: 潜水站1处、现状水闸1处、规划移动通信基站13处、现状移动通信基站10处、10kV开关站5处、公共厕所1处、垃圾收集点1处	公园绿地1处, 总面积7.59ha; 前防海堤4处, 总面积3.91ha; 广场用地1处, 约0.07ha	无	更新单元以实际批复为准; 13处规划移动通信基站中8处位于道路上						
	居住人口规模 (万人)	6.62																	
	总建筑面积 (万平方米)	265.76																	
	注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。																		
技术经济指标表																			
其中	项目	指标 (万平方米)	备注	B-NW5-0103	二类居住	R2	76.90	45.20	1.53	教: 幼儿园2处、小学1处; 社: 社区居委会1处、社区警务室1处、社区服务站1处; 交: 轨道交通换乘枢纽1处、码头1处、口岸通关中心1处、公交首末站1处; 市政: 公共厕所1处、垃圾收集点1处、规划移动通信基站10处、现状移动通信基站8处、邮政支局1处、电信分局1处、通讯汇机房1处	公园绿地3处, 总面积1.38ha; 场地用地4处, 约1.45ha(其中1处为附设0.3ha)	无	以市政府批复、工程规划许可及报建资料为准; 10处规划移动通信基站中2处位于道路上						
	总建筑面积	265.76																	
	居住建筑面积	225.48																	
	商业服务业建筑面积	22.25																	
一般地区	其他配套建筑面积	18.03		B-NW5-0105	特殊用地	H4	17.24	14.93	0.34	教: 幼儿园1处; 社: 二级邻里中心1处; 体: 社区体育公园(二级)1处; 市政: 规划移动通信基站2处、现状移动通信基站2处	公园绿地11处, 总面积8.67ha; 防护绿地2处, 总面积0.56ha	无	更新单元以实际批复为准; 15处规划移动通信基站中3处位于道路上; 处理快移通信基站中1处位于道路上						
	注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。																		
	注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。																		
	注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。																		

城市建设用地汇总表

类别代码	类别名称	用地面积 (公顷)	用地比例(%)	更新单元范围控制指引一览表				其他控制要求		
				更新单元类型	更新单元名称	单元主导功能	单元范围规模 (万平方米)	单元建筑规模 (万平方米)		
R	中小学	90.76	41.5%	旧工业	B-NW5-01-GX-01	商务办公、旅馆业	17.79	16.75	用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
R	居住用地	1.11	0.51%	旧村庄	B-NW5-01-GX-02	二类居住、小学、幼儿园	15.88	46.33	用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
A	商业服务业用地	0.64	0.27%	旧村庄	B-NW5-01-GX-03	二类居住	10.16	41.09	用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
B	工业用地	0.76	0.33%	旧城镇	B-NW5-01-GX-04	二类居住	8.08	22.69	用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
S	仓储用地	2.47	1.12%	旧城镇	B-NW5-01-GX-05	二类居住、中小学、商业	12.32	64.49	用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
M	道路用地	4.29	1.93%	旧城镇	B-NW5-01-GX-06	二类居住	1.9	4.99	用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
G	绿地	0.53	0.23%	注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。						
H	公用设施用地	0.44	0.2%	注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。						
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	
注: 因统计单位不同(公顷、万平方米、万人), 四舍五入后, 计算加和存在“0.01 - 0.02”的误差。									用地布局及地块指标设备配额规模以市政府批复的更新单元规划、市政府批复指标、工程规划许可及报建资料为准	

