

## 关于编制《开平市蚬冈镇春一片区控制性详细规划》的公示

为了配合蚬冈镇发展需要，现需对我镇春一片区编制控制性详细规划。我镇委托江门市江海规划建筑设计院有限公司编制《开平市蚬冈镇春一片区控制性详细规划》，已完成初步编制，现我镇根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，进行公示以征求公众意见。

规划方案位置：开平市蚬冈镇行政管辖区域内。

受理方式：在公示期内凡对上述控制性详细规划方案有任何意见的市民或涉及该规划方案的利害关系人，可凭本人身份证或相关证明文件，向蚬冈镇人民政府提出书面意见。

公示时间：2020年7月07日至2020年8月07日17:30时止。

公示地点：开平市蚬冈镇人民政府公告栏、江门日报、开平市蚬冈镇人民政府网站http://www.kaiping.gov.cn/zgzmzf/wzsy/index.html

受理单位：开平市蚬冈镇人民政府。

联系人：余先生 联系电话：13536220068 联系地址：开平市蚬冈镇人民政府

开平市蚬冈镇人民政府

2020年07月07日

### 一、概述

#### 1. 位置与范围

本次规划地段位于开平市蚬冈镇春一村，用地范围东至南胜村，南至齐椅山，西至崩山，北至蚬冈水。规划面积约122.54公顷。

#### 2. 土地利用规划

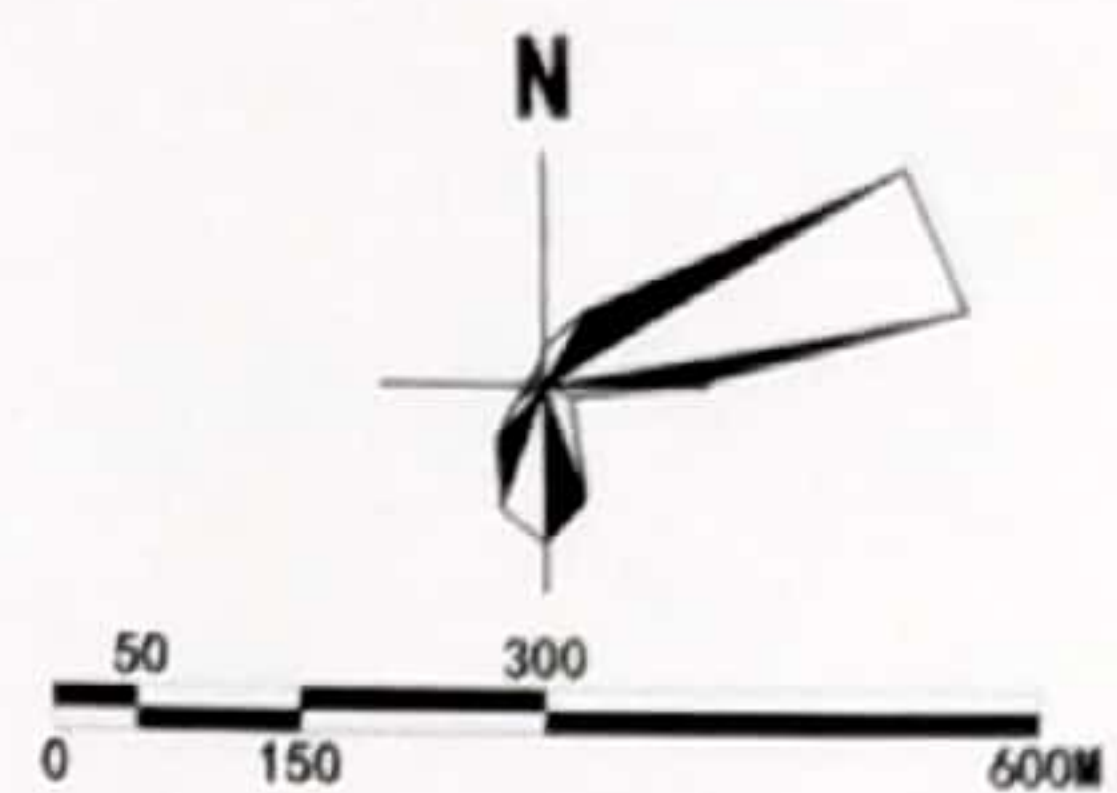
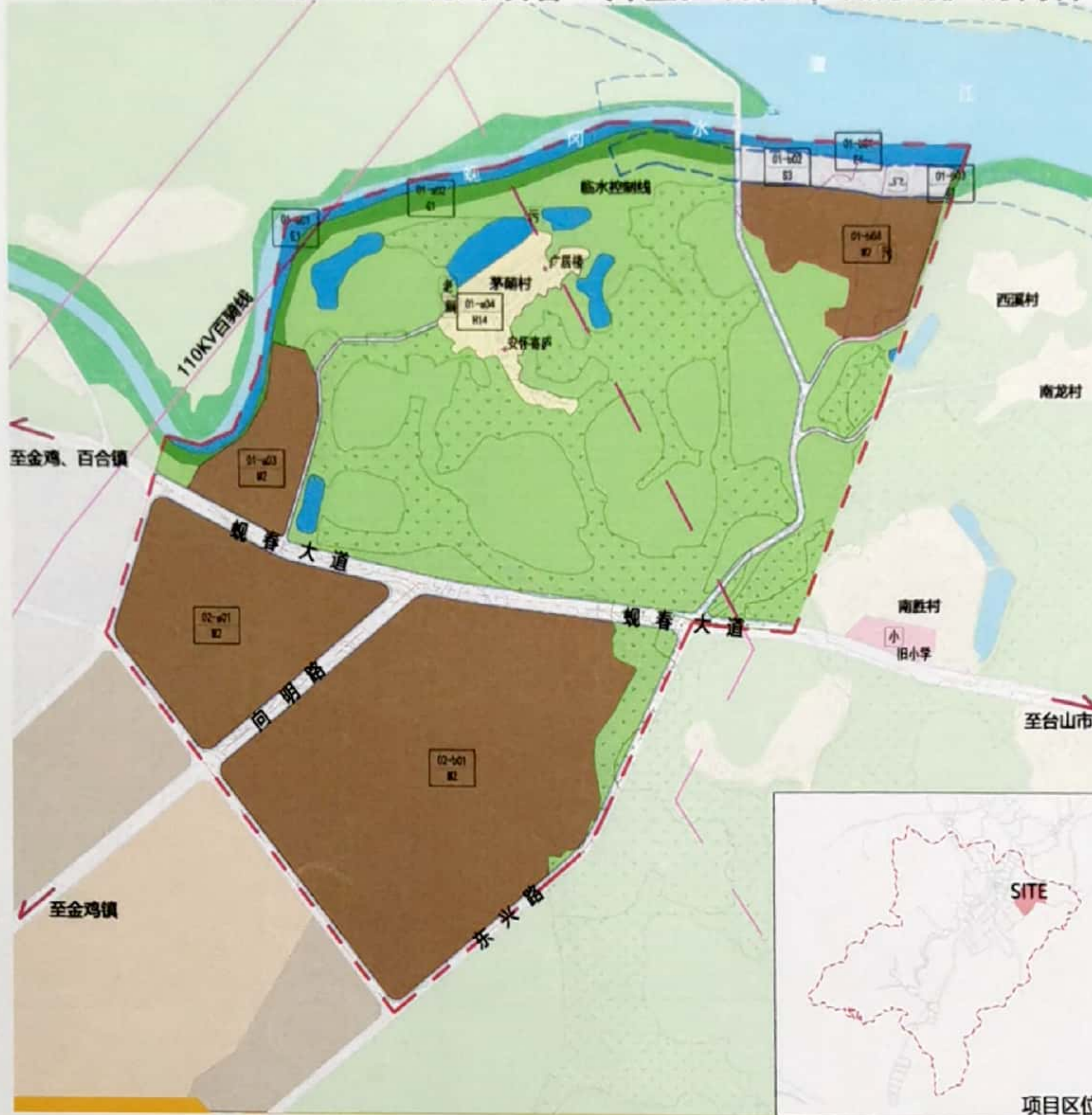
规划充分利用地段现状布局特点，尽量保持总体规划的布局与路网骨架，深化并细化区域内布局。保留河道周边进行控制，沿河道规划形成开阔的绿带公共空间；用地分为工业用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地、村庄建设用地、农林用地和水域。

规划城市总建设用地面积约为62.18公顷，占总用地面积的50.74%。非建设用地面积约为60.36公顷，占总用地面积的49.26%。工业用地(M)——规划用地为二类工业用地，用地面积为46.63公顷，占城市建设用地面积的78.65%。道路与交通设施用地(S)——主要指规划地块内城市道路用地(S1)，用地面积为8.03公顷，占城市建设用地面积的13.54%；交通枢纽用地(S3)主要是码头用地，用地面积为1.85，占城市建设用地面积的3.12%。绿地与广场用地(G)——主要沿着蚬冈水分布面积为2.78公顷，占城市建设用地的4.69%。

#### 二、功能定位

充分考虑利益主体对地块的发展意愿要求，了解地块周边发展情况，挖掘地块的有利条件，本次研究本地块的功能定位可概括为：发挥紧临潭江的区位优势，以滨江开放空间为特色，规划建设为现代化和智能化的滨江产业片区。

## 关于编制《开平市蚬冈镇春一片区控制性详细规划》的简介



图例

(M2)	二类工业用地	(G1)	公园绿地
(H14)	教育科研用地	(H14)	村庄建设用地
(S)	交通枢纽用地	(E1)	水域
(G)	农林用地	(M)	一类工业用地
—	110KV高压线	—	规划范围
—	临水控制线	—	基本农田保护线
老	老人活动室	—	公共厕所
小	码头	—	污水处理池
小	义务教育小学		

用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例
H	建设用地	62.18	50.74%
其中	H1	59.29	48.38%
	H14	2.90	2.36%
E	非建设用地	60.36	49.26%
其中	E1	5.54	4.52%
	E2	54.82	44.73%
合计	城乡用地	122.54	100.00%

用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例
M	工业用地	46.63	78.65%
M2	二类工业用地	46.63	78.65%
G	绿地与广场用地	2.78	4.69%
其中	G1	2.78	4.69%
S	道路与交通设施用地	9.87	16.65%
其中	S1	8.02	13.53%
	S3	1.85	3.12%
合计	城市建设用地	59.29	100.00%

## 用地编码一览表

街区编码	用地编码	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	用地兼容性	建筑层高 (m)	用地兼容性比例	配套设施项目	停车位 (个)	备注
01	a01	E1	水域	22209	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	a02	G1	公园绿地	27238	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	a03	M2	二类工业用地	34208	1.0-2.5	30-70	5-20	—	40	—	—	0.2个车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	a04	H14	村庄建设用地	28961	—	—	—	—	—	—	公共厕所	—	—
	b01	E1	水域	9966	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	b02	S3	交通枢纽用地	18521	—	—	—	—	—	—	—	—	码头用地
	b03	G1	公园绿地	596	—	—	—	—	—	—	—	—	—
02	a01	M2	二类工业用地	51318	1.0-2.5	30-70	5-20	—	40	—	配置占地面积约650m <sup>2</sup> 污水处理池	0.2个车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	b01	M2	二类工业用地	101301	1.0-2.5	30-70	5-20	—	40	—	—	0.2个车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—
	b01	M2	二类工业用地	279402	1.0-2.5	30-70	5-20	—	40	—	—	0.2个车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	—

注:

1. 本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本图则的有关规定。本图则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文的规定。
2. 本图则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图则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，须按本图则规定进行。
3. 本图则确定为“现状保留”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确定的在建或未建地块；其余地块为“规划地块”，是指地块的用地性质和规划指标经本法法定图则研究确定，包括新建及拆除重建地块。
4. 公共配套设施参照相关上层规划和《开平市城乡规划技术标准与准则》进行设置，本图则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；
5. 绿地与广场用地(G类)可允许不大于3%的用地配建公共配套设施、小型商业或其他附属设施。
6. 规划土地使用兼容性应符合《开平市城乡规划技术标准与准则》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；
7. 本图则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。
8. 本图则所确定的地块界线，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。
9. 《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。
10. 征地涉及村留用地容积率统一控制，居住用地容积率上限为2.5，商业用地容积率上限为3.5，特殊情况报市规划委员会审议。