

开平市苍城镇旧城区控制性详细规划（方案）公示

一、位置与范围

规划区位于开平市苍城镇镇中心，北至省道S274，南濒沙嘴镇，西邻龙池村，东以苍江为界，总用地面积为131.82公顷。

二、功能定位

根据《开平市苍城镇中心镇总体规划修编（2012-2035）》等上层次规划的要求，结合当地发展意愿以及当地人民群众生活需求，综合考虑规划区的区域位置和现状条件，确定功能定位为：具有人文特色的滨水宜居片区、苍城镇公共服务中心。

三、规划方案介绍

1、用地布局及规划

- (1)居住用地(R)：居住用地主要为二类居住用地(R2)，用地面积37.46公顷，占城镇建设用地的34.58%，其中服务设施用地(R22)面积0.91公顷，为配套幼儿园。
- (2)公共管理与公共服务设施用地(A)：公共管理与公共服务设施用地主要为行政办公用地(A1)、教育科研用地(A3)、医疗卫生用地(A5)和文物古迹用地(A7)，其中行政办公用地(A1)用地面积2.13公顷，占城镇建设用地的1.97%，主要为省道S274一侧的苍城交警中队、司法所、中心法庭和苍城交警等；教育科研用地(A3)用地面积16.85公顷，主要为苍城中心小学和开平市第八中学；医疗卫生用地(A5)用地面积0.37公顷，主要为规划区北部的苍城中心卫生院；文物古迹用地(A7)主要为规划区北部的开平学宫，为广东省文物保护单位，用地面积0.97公顷，占城镇建设用地的0.90%。
- (3)商业服务业设施用地(B)：商业服务业设施用地主要为商业用地(B1)，用地面积6.95公顷，占城镇建设用地的6.41%，围绕开平学宫和南部居住用地进行布局。
- (4)工业用地(M)：工业用地主要为二类工业用地(M2)，用地面积15.10公顷，占城镇建设用地的13.94%，主要为现状工业，位于西河两侧。
- (4)道路与交通设施用地(S)：道路与交通设施用地主要为城市道路用地(S1)和交通枢纽用地(S3)，其中城市道路用地(S1)用地面积19.31公顷，占城镇建设用地的17.82%；交通枢纽用地(S3)用地面积0.78公顷，主要为现状省道S274一侧的苍城客运站。
- (5)公用设施用地(U)：规划区内公用设施用地主要为排水用地(U21)，用地面积2.07公顷，占城镇建设用地的1.91%，主要为规划区南面污水处理厂。
- (6)绿地与广场用地(G)：规划区内绿地与广场用地主要为公园绿地(G1)、防护绿地(G2)和广场用地(G3)，其中公园绿地(G1)用地面积4.80公顷，占城镇建设用地的4.43%；防护绿地(G2)用地面积0.96公顷，占城镇建设用地的0.89%；广场用地(G3)面积0.59公顷，占城镇建设用地的0.54%。
- (7)水域交通设施用地(H2)：主要为规划区内的省道S274，用地面积1.39公顷，占总面积的1.05%。
- (8)水域(E1)：用地面积14.46公顷，占规划区总用地面积的10.96%，主要为苍江和西河。
- (9)农林用地(E1)：用地面积7.69公顷，占规划区总用地面积的5.83%，主要为基本农田和河道两侧的滩地。
- (10)特定区域：根据《开平市苍城镇土地利用总体规划（2010—2020）》，对于不符合苍城镇土地利用总体规划的用地，划为特定区域，需落实相关建设用地指标后方可实施建设，用地面积50.53公顷，占总用地面积38.32%。基本农田区域1.37公顷，禁止侵占和建设。

2、道路交通系统规划

本次规划道路交通系统分四个等级设置：省道、主干道、次干路、支路；其中省道S274道路红线宽度为66米，主干道道路红线宽度为18米-36米不等，支路道路红线宽度为12米-24米不等。省道和主干道走向与总规道路相一致，其他道路结合用地功能及要求合理布置。

3、公共服务设施规划

- (1)公共管理与公共服务设施：规划区内的公共管理与公共服务设施为行政办公、教育科研、医疗卫生和文物古迹等设施，行政办公设施主要为省道S274一侧的苍城交警中队、苍城交管、中心法庭和司法所等，总用地面积2.13公顷；教育科研用地主要为苍城中心小学和开平市第八中学等，总用地面积16.85公顷；医疗卫生设施主要为苍城中心卫生院，用地面积0.37公顷；文物古迹为尚贤文保单位开平学宫，用地面积0.97公顷。
- (2)商业服务业设施：规划区内的商业服务业设施用地为商业用地，主要结合开平学宫和居住用地进行布局，总用地面积6.95公顷。
- (3)教育服务设施：规划区内根据相关需求围绕居住地块布局一处幼儿园，用地面积0.91公顷。
- (4)区级服务设施：规划区内结合居住用地布局完善物业管理、社区服务站、社区卫生服务站和再生资源回收点等配套服务设施。
- (5)其他设施：规划区位于镇中心区，大部分公共服务设施覆盖半径包含本规划区，整体服务配套设施较为完善。

4、开发强度控制

用地类别	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	备注
商业服务业设施用地	≤3.0	≤40%	≤24	商业建筑的计容建筑面积占总计容建筑面积比例为50%≤R≤60%，容积率≤3.0，建筑密度≤40%；比例为60%<R≤70%，容积率≤3.5，建筑密度≤55%；比例为70%<R≤100%，容积率≤4.0，建筑密度≤50%；比例为R=100%，容积率≤4.5，建筑密度≤50%。
行政办公用地	≤2.0	≤30%	≤24	
教育科研用地	≤2.0	≤30%	≤24	
中小学用地	≤2.0	≤30%	≤24	
医疗卫生用地	≤2.0	≤30%	≤24	
文物古迹用地	≤2.0	≤30%	≤24	
二类工业用地	≤1.0	≤30%	≤24	

公示主体：开平市苍城镇人民政府，根据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，对方案进行公示以征求公众意见。

公示期限：2020年09月11日至2020年10月11日

公示地点：开平市苍城镇人民政府公告栏、江门日报、开平市苍城镇人民政府网站 (<http://www.kaiping.gov.cn/cczmf/index.html>)

受理方式：在公示期间凡对上述控制性详细规划方案有任何疑问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材料，向苍城镇人民政府提出书面意见。

受理单位：开平市苍城镇人民政府

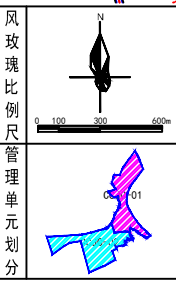
联系人：张永胜

联系电话：0750-2822398

联系地址：开平市苍城镇西门街38号

开平市苍城镇人民政府

2020年09月11日



图例	说明
R2	二类居住用地
R22	服务设施用地
A1	行政办公用地
A3	教育科研用地
A33	中小学用地
A5	医疗卫生用地
A7	文物古迹用地
B1	商业用地
M2	二类工业用地
S1	城市道路用地
S3	交通枢纽用地
U21	排水用地
G1	公园绿地
G2	防护绿地
G3	广场用地
H2	公路用地
E1	水域
E1	农林用地
医院	医院
客运站	客运站
交警中队	交警中队
居委会	居委会
社会停车场	社会停车场
广场	广场
中学	中学
小学	小学
幼儿园	幼儿园
托老所	托老所
菜市场	菜市场
社区卫生服务站	社区卫生服务站
新建变电站	新建变电站
污水处理厂	污水处理厂
司法所	司法所
中心法庭	中心法庭
苍城交警	苍城交警
地块主要出入口	地块主要出入口
小学	小学
配电房	配电房
文化站	文化站
公共厕所	公共厕所
垃圾收集点	垃圾收集点
弹性道路	弹性道路
规划道路	规划道路
规划范围	规划范围

各类用地控制指标

序号	用地类别	容积率	建筑密度(%)	建筑高度(m)	备注
1	R2	≤3.0	≤40%	≤24	商业建筑的计容建筑面积占总计容建筑面积比例为50%≤R≤60%，容积率≤3.0，建筑密度≤40%；比例为60%<R≤70%，容积率≤3.5，建筑密度≤55%；比例为70%<R≤100%，容积率≤4.0，建筑密度≤50%；比例为R=100%，容积率≤4.5，建筑密度≤50%。
2	A1	≤2.0	≤30%	≤24	
3	A3	≤2.0	≤30%	≤24	
4	A33	≤2.0	≤30%	≤24	
5	A5	≤2.0	≤30%	≤24	
6	A7	≤2.0	≤30%	≤24	
7	B1	≤3.0	≤40%	≤24	商业建筑的计容建筑面积占总计容建筑面积比例为50%≤R≤60%，容积率≤3.0，建筑密度≤40%；比例为60%<R≤70%，容积率≤3.5，建筑密度≤55%；比例为70%<R≤100%，容积率≤4.0，建筑密度≤50%；比例为R=100%，容积率≤4.5，建筑密度≤50%。
8	M2	≤1.0	≤30%	≤24	
9	S1	≤2.0	≤30%	≤24	
10	S3	≤2.0	≤30%	≤24	
11	U21	≤2.0	≤30%	≤24	
12	G1	≤2.0	≤30%	≤24	
13	G2	≤2.0	≤30%	≤24	
14	G3	≤2.0	≤30%	≤24	
15	H2	≤2.0	≤30%	≤24	
16	E1	≤2.0	≤30%	≤24	
17	E1	≤2.0	≤30%	≤24	
18	特定区域	≤2.0	≤30%	≤24	
19	弹性道路	≤2.0	≤30%	≤24	
20	规划道路	≤2.0	≤30%	≤24	
21	规划范围	≤2.0	≤30%	≤24	

规划控制条文

1. 规划区内的所有建设活动必须符合本规划的要求。
2. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关法律、法规和标准。
3. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关技术规范。
4. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关政策。
5. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关规划。
6. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关标准。
7. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关规范。
8. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关政策。
9. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关规划。
10. 规划区内的所有建设活动必须符合国家和地方的有关标准。

委托单位：开平市苍城镇人民政府

编制单位：广州市思翰城市规划设计有限公司