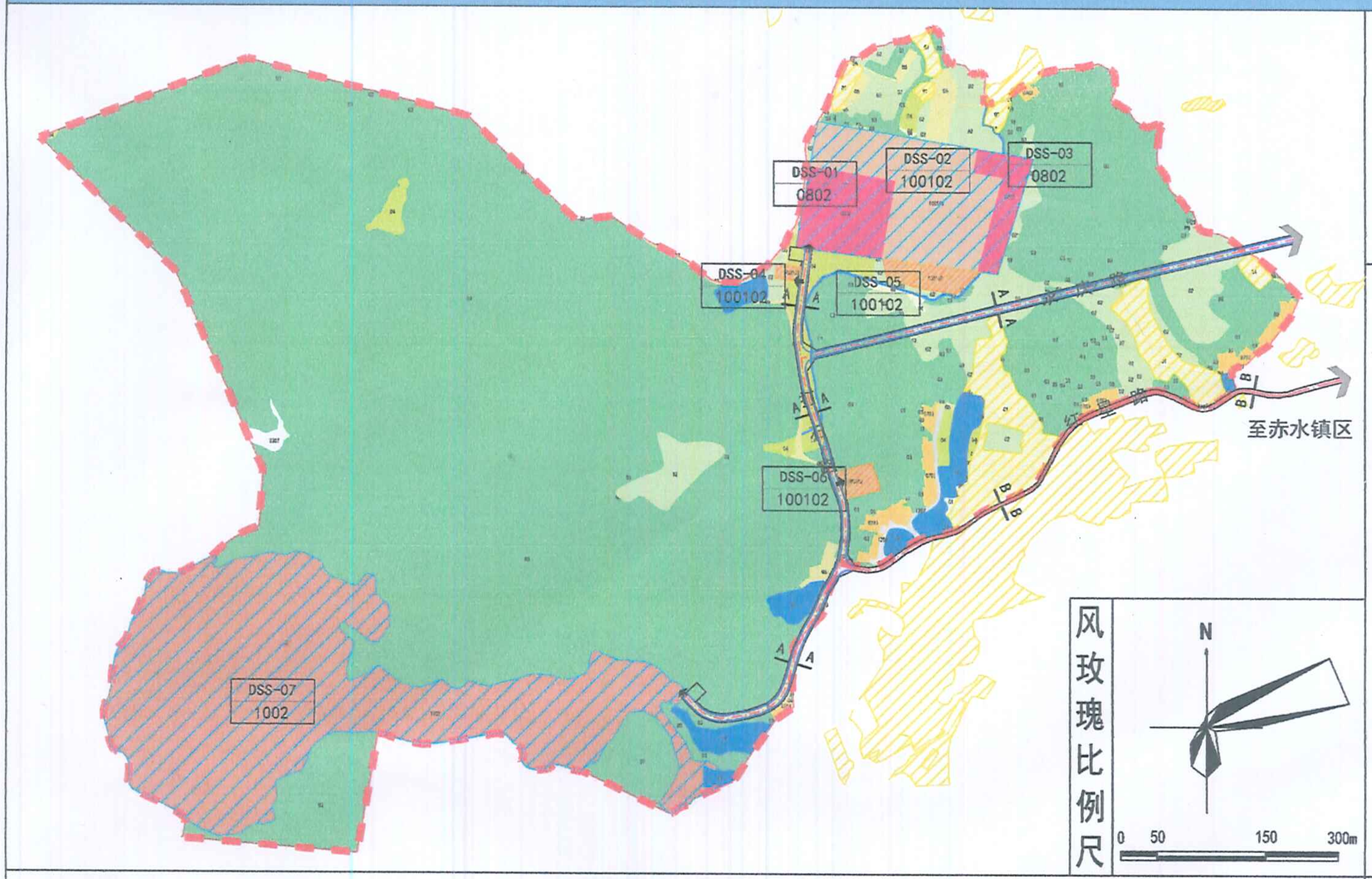
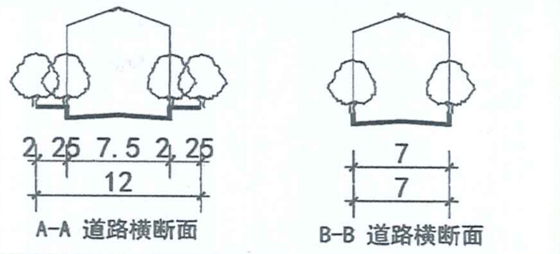
开平市赤水镇打石山片区控制性详细规划（方案）公示



道路断面



A-A 道路横断面

B-B 道路横断面

图例

01	耕地	1002	采矿用地	城镇开发边界
02	园地	1207	城镇村道路用地	永久基本农田
03	林地	1208	交通场站用地	集体建设用地
04	草地	1403	广场用地	规划道路
06	农业设施建设用地	17	陆地水域	规划范围
0703	农村宅基地	2307	裸岩石砾地	
0802	科研用地	A A	道路断面符号	
100102	二类工业用地	➜	地块主要出入口	

控制指标一览表

序号	地块编码	用地性质代码	用地名称	土地使用兼容性	用地面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	配套设施	机动车停车位配建标准	用地兼容性比例	备注
1	DSS-01	0802	科研用地	100102	13433.28	≤3.0	≤60	≥20	≤60	- -	1.0车位/100㎡建筑面积	100%	- -
2	DSS-02	100102	二类工业用地	110102	29924.09	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	- -	0.2/0.4车位/100㎡建筑面积	△	若出让地块兼容物流仓储用地则停车位按0.4车位/100㎡建筑面积；不兼容按0.2车位/100㎡建筑面积。
3	DSS-03	0802	科研用地	110102	6642.96	≤3.0	≤60	≥20	≤60	- -	1.0车位/100㎡建筑面积	100%	- -
4	DSS-04	100102	二类工业用地	110102	666.66	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	- -	0.2/0.4车位/100㎡建筑面积	△	若出让地块兼容物流仓储用地则停车位按0.4车位/100㎡建筑面积；不兼容按0.2车位/100㎡建筑面积。
5	DSS-05	100102	二类工业用地	110102	3731.91	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	- -	0.2/0.4车位/100㎡建筑面积	△	若出让地块兼容物流仓储用地则停车位按0.4车位/100㎡建筑面积；不兼容按0.2车位/100㎡建筑面积。
6	DSS-06	100102	二类工业用地	110102	1931.44	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	- -	0.2/0.4车位/100㎡建筑面积	△	若出让地块兼容物流仓储用地则停车位按0.4车位/100㎡建筑面积；不兼容按0.2车位/100㎡建筑面积。
7	DSS-07	1002	采矿用地	100102	149911.57	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	- -	0.4车位/100㎡建筑面积	△	

规划控制条文

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、广东省及江门市开平市的有关法律、法规等规范性法律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、公共配套设施参照相关上层次规划和《开平市城乡规划技术标准与准则》进行设置，在有利于该配套设施实施建设的前提下，可对其具体用地范围或布局进行合理的微调。

4、规划土地使用兼容性参照《开平市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，本规划中 表示用地兼容比例由自然资源主管部门确定；局部地块由市自然资源主管部门研究后报市规委会审议确定。

5、绿地与开敞空间用地(14)可允许不大于3%的用地配建公共服务设施、小型商业或其它附属设施。

6、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需合并开发的，自然资源主管部门可根据实际情况将地块进行合并或细分，因地块合并、细分或调整发生变化时，原则上应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变。

7、为细化规划范围内部分用地控制指标，已有权属的插花地、边角地、夹心地（建设用地面积不大于3000 ㎡），地块控制指标允许不按本表限制，建筑限高和楼间距根据周边建筑情况及日照要求协调控制；因地块狭长、周边建筑或规划控制限制等已有权属地块（建设用地面积大于3000㎡）不适宜建设建筑高度大于27m的住宅建筑或大于24m的其他民用建筑，经规划行政主管部门研究，除容积率外地块其他控制指标允许不按本表限制、建筑限高和楼间距根据周边建筑情况及日照要求协调控制。

8、用地按兼容性调整性质后，控制指标按调整后用地性质执行。

9、本片区内已出规划设计条件的，按规划设计条件对地块进行管控，若进行三旧改造或其他情形的，可按《开平市城乡规划技术标准与准则》中相关规定以及相关规范执行。

10、中心城区内、外的国道、省道、县道、乡道建筑退让应结合交通部门、公路部门的相关要求执行。

11、如在开发建设过程中发现存在文物，需及时报告开平市文化广电旅游体育局，并且对现场做好保护措施。

12、征地涉及村集体留成地容积率统一控制，工业用地1.0-2.5，商业用地3.5，特殊报市规划委员会审议。

13、片区内如有符合江门市重点工业项目相关准入要求的工业项目，工业用地容积率设置根据《江门市重点工业项目评审办法（试行修订版）》规定执行，有特殊情况的，需经自然资源主管部门审定后调整。

一、位置与范围

规划区位于赤水镇中西部，东、西和北侧均为山林，南侧为红星村，总用地面积为109.68公顷。

二、功能定位

根据上层次相关规划的要求，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，确定规划区打造生态产业组团、矿产资源加工生产基地。

三、规划方案介绍

1、用地布局及规划

（1）耕地（01）：规划区内耕地（01）主要为永久基本农田，用地面积3.19公顷，占总用地面积的2.91%。

（2）园地（02）：规划区内园地（02）用地面积5.95公顷，占总用地面积的5.43%。

（3）林地（03）：规划区内主要用地为林地（03），用地面积73.84公顷，占总用地面积的67.32%。

（4）草地（04）：规划区内草地（04）用地面积1.47公顷，占总用地面积的1.34%。

（5）农业设施建设用地（06）：规划区内农业设施建设用地（06）面积1.31公顷，占总用地面积的1.19%。

（6）居住用地（07）：规划区内居住用地（07）主要为农村宅基地（0703），用地面积0.89公顷，占总用地面积的0.81%。

（7）公共管理与公共服务用地（08）：规划区内公共管理与公共服务用地（08）主要为科研用地（0802），用地面积2.01公顷，占总用地面积的1.83%。

（8）工矿用地（10）：规划区内工矿用地（10）主要为二类工业用地（100102）和采矿用地（1002），其中二类工业用地（100102）面积3.63公顷，占总用地面积的3.31%；采矿用地（1002）面积14.99公顷，占总用地面积的13.67%。

（9）交通运输用地（12）：规划区内交通运输用地（12）主要为城镇村道路用地（1207）和交通场站用地（1208），其中城镇村道路用地（1207）面积0.12公顷，占总用地面积的0.11%；交通场站用地（1208）面积0.07公顷，占总用地面积的0.06%。

（10）陆地水域（17）：用地面积2.06公顷，占总用地面积的1.88%。

（11）其他用地（23）：其他用地（23）主要为裸岩石砾地（2307），用地面积0.15公顷，占总用地面积的0.14%。

2、道路交通系统规划

本次规划道路交通系统主要为支路，道路红线宽度分别为12m和7m，其中7m为现状道路。

3、开发强度控制

项目类别	容积率	建筑密度（%）	绿地率（%）	限高（m）
二类工业用地（100102）	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60
采矿用地（1002）	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60
科研用地（0802）	≤3.0	≤60	≥20	≤60

公示主体：开平市赤水镇人民政府。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：2024年3月5日至2024年4月4日

公示地点：开平市赤水镇人民政府公告栏、开平市赤水镇人民政府网站（http://www.kaiping.gov.cn/cszrmzf）

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材料，向开平市赤水镇人民政府提出书面意见。

受理单位：开平市赤水镇人民政府

联系人：黄先生

联系电话：0750-2572233

联系地址：开平市赤水镇赤水圩堤南路46号（开平市赤水镇人民政府）

开平市赤水镇人民政府
2024年3月5日