

开平市苍城镇下湾片区控制性详细规划

关于编制《开平市苍城镇下湾片区控制性详细规划》的公示

为了配合苍城镇发展需要，现需对我镇下湾片区编制控制性详细规划。我镇委托广州市睿合建筑设计有限公司编制《开平市苍城镇下湾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：开平市苍城镇行政管辖区域内。

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，向苍城镇人民政府提出书面意见。

公示时间：2025年1月14日至2025年2月14日17:30时止。

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 <https://www.kaiping.gov.cn/cczrmzf>

受理单位：开平市苍城镇人民政府。

联系人：梁玲宝 联系电话：13422521627 联系地址：开平市苍城镇人民政府

开平市苍城镇人民政府

2025年1月14日

关于编制《开平市苍城镇下湾片区控制性详细规划》的简介

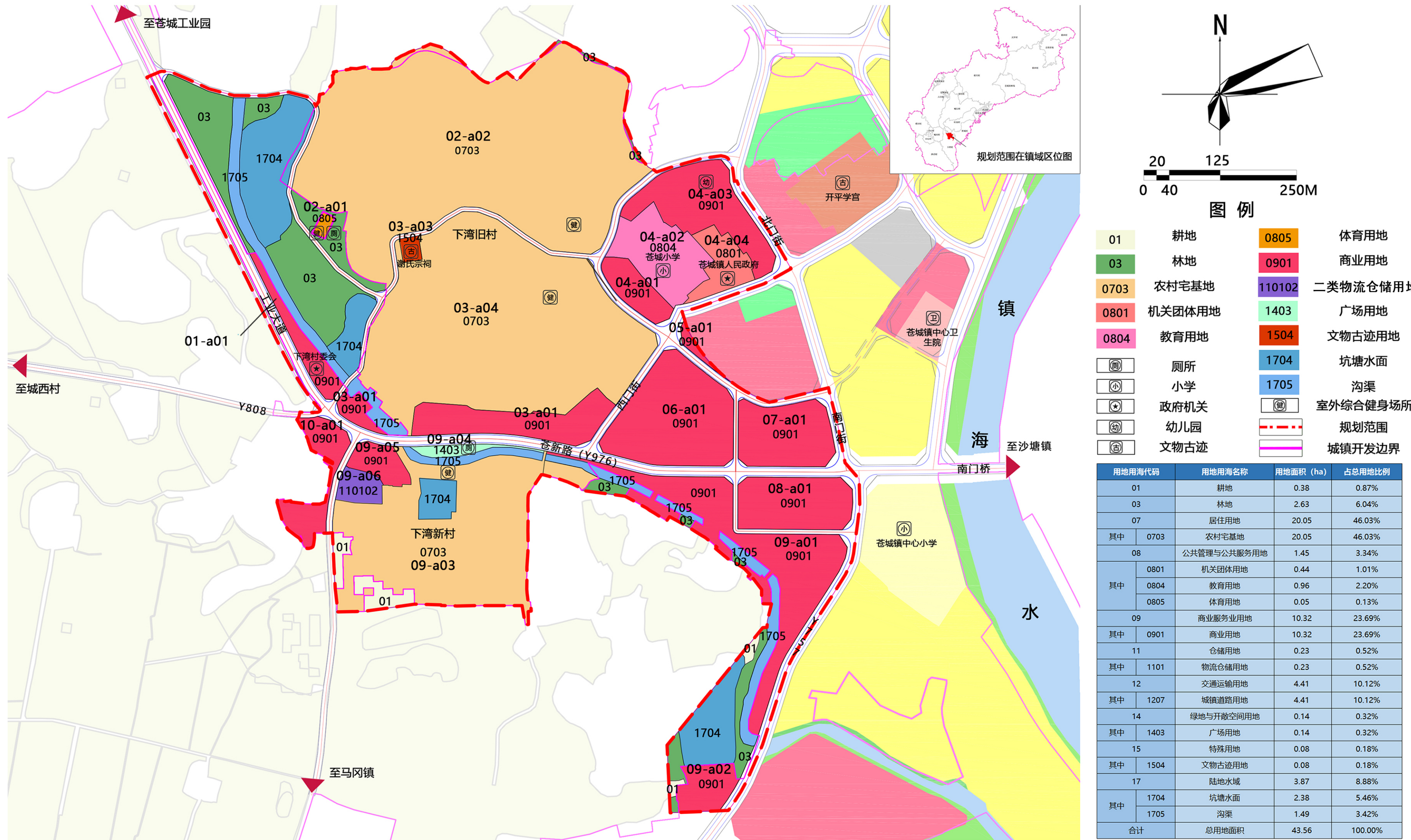
一、位置与范围

规划范围位于开平市苍城镇下湾村内，处于镇区综合中心。规划范围东至乡道Y757，西至苍城工业大道，南到下湾村三村和四村蛇山，北至附城村与下湾村交界，总用地面积约43.56公顷。

二、土地利用规划

规划充分利用地段现状布局特点，尽量保持现状的布局与路网骨架，规划的采矿用地主要作为生产用地，接收消化规划区南部的矿源材料。用地分为交通运输用地、工矿用地、陆地水域和农用地（按国土空间规划确定的地类控制）。

规划总建设用地面积约为36.68公顷，占总用地面积的84.21%。非建设用地面积约为6.88公顷，占总用地面积的15.79%。居住用地（07）——主要指规划地块内农村宅基地（0703），用地面积为20.05公顷，占建设用地面积的54.66%；公共管理与公共服务用地（08）主要是机关团体用地、教育用地和体育用地，用地面积为1.45公顷，占建设用地面积的3.97%；商业服务业用地（09）主要是商业用地，用地面积为10.32公顷，占建设用地面积的28.14%；仓储用地（11）用地面积为0.23公顷，占建设用地面积的0.62%；交通运输用地（12）用地面积为4.41公顷，占建设用地面积的12.02%；绿地与开敞空间用地和特殊用地分别占0.38%和0.21%。耕地、林地和陆地水域（17）合计面积为6.88公顷，占总用地面积的15.79%。



用地编码一览表

地块编码	用地用海代码	用地用海名称	用地兼容性	用地兼容比例	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施		市政公用设施		机动车位	备注
										项目	用地规模 (m ²)	项目	用地规模 (m ²)		
01-a01	0901	商业用地	07	▲	3689	≤3.5	≤55	≥20	≤30	微型消防站	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	下湾村委会
02-a01	0805	体育用地	—	—	547	≤1.5	≤35	≥35	≤24	室外综合健身场所	150-750	—	—	—	现状篮球场
02-a02	0703	农村宅基地	—	—	90990	—	—	—	—	公共厕所	60-120	—	—	—	—
03-a01	0901	商业用地	07	▲	1605	≤3.5	—	—	—	室外综合健身场所	150-750	—	—	—	下湾旧村
03-a02	0901	商业用地	07	▲	9713	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	地块指标控制按备注第11点执行
03-a03	0703	农村宅基地	—	—	69628	—	—	—	—	—	—	—	—	—	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
03-a04	1504	文物古迹用地	—	—	772	—	—	—	—	—	—	—	—	—	下湾旧村
04-a01	0901	商业用地	07	▲	3892	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
04-a02	0804	教育用地	—	—	9566	≤2.0	≤30	≥20	≤30	—	—	—	—	3个车位/100个学生	现状苍城小学
04-a03	0901	商业用地	07	▲	12126	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
04-a04	0801	机关团体用地	—	—	4427	—	—	—	—	—	—	—	—	—	现状苍城镇政府
05-a01	0901	商业用地	07	▲	680	≤3.5	—	—	—	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	地块指标控制按备注第11点执行
06-a01	0901	商业用地	07	▲	18093	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
07-a01	0901	商业用地	07	▲	9679	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
08-a01	0901	商业用地	07	▲	9688	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
09-a01	0901	商业用地	07	▲	21521	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
09-a02	0901	商业用地	07	▲	3985	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	若本地块内有国土证为居住用地用途的用地，可按国土证用途进行报建
09-a03	0703	农村宅基地	—	—	39880	—	—	—	—	室外综合健身场所	150-750	—	—	—	下湾新村
09-a04	1403	广场用地	—	—	1421	—	—	—	—	公共厕所	60-120	—	—	—	—
09-a05	0901	商业用地	07	▲	2986	≤3.5	—	—	—	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	地块指标控制按备注第11点执行
09-a06	110102	二类物流仓储用地	—	—	2266	1.0-2.5	—	—	—	—	—	—	—	0.2个/100m ² 建筑面积	地块指标控制按备注第11点执行
10-a01	0901	商业用地	07	▲	5517	≤3.5	≤55	≥20	≤30	—	—	—	—	0.6个/100m ² 建筑面积	—

注：

- 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。
- 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。
- 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定图则研究确定，包括新建及拆除重建地块。
- 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、市相关规定和技术规范确定；
- 绿地与广场用地（G类）可允许不大于3%的用地配建公共服务设施、小型商业或其他附属设施。
- 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；
- 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。
- 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。
- 《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。
- 征地涉及村留用地容积率统一控制，工业用地容积率上限为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。
- 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平方米），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、周边建筑或规划已有权属地块（建设用地面积大于3000平方米）不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，经自然资源主管部门研究，除容积率外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确定。