

关于《开平市百合镇中部片区控制性详细规划》(方案)的公示

开平市百合镇中部片区控制性详细规划(方案)公示简介

《开平市百合镇中部片区控制性详细规划》已完成初步规划成果,按程序先对该初步规划方案进行公示(详情可登录网站:<http://www.kaiping.gov.cn/bhzrmzf/index.html>)。

规划方案位置:中部片区位于百合镇中部,北以国道G325为界,西至国道与乡道Y062交界处,南接百合镇儒良片区,规划总用地面积约46.88公顷。

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者涉及该规划方案的利害关系人,可凭本人身份证或者相关证明材料,向百合镇人民政府提出书面意见。

公示时间:2021年11月23日至2021年12月22日17:30时止。

公示地点:开平市百合镇人民政府公告栏、江门日报、开平市百合镇人民政府网站(<http://www.kaiping.gov.cn/bhzrmzf/index.html>)。

受理单位:开平市百合镇人民政府

联系电话:0750-2511512

联系人:刘先生

联系地址:开平市百合镇广湛公路开发区百合镇人民政府

邮编:529375



一、规划范围

中部片区位于百合镇中部,北以国道G325为界,西至国道与乡道Y062交界处,东接百合镇儒良片区,规划总用地面积约46.88公顷。

二、功能定位

根据上层次规划要求与相关规划的衔接,结合当地需求,综合考虑规划区的区域位置和现状条件,确定功能定位为:百合镇中部生态产业示范基地。

三、规划方案

1、用地布局及规划

(1)公共管理与公共服务设施用地(A):主要为行政办公用地(A1),用地面积1.32公顷,占城市建设用地的4.13%。

(2)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0.98公顷,占城市建设用地面积的3.07%。

(3)工业用地(M):工业用地主要为二类工业用地(M2),二类工业用地(M2)用地面积17.52公顷,占城市建设用地面积的54.82%。

(4)道路与交通设施用地(S):道路与交通设施用地包括城市道路用地(S1)和其他交通设施用地(S9),其中城市道路用地(S1)面积3.78公顷,占城市建设用地的11.83%;其他交通设施用地(S9)用地面积6.59公顷,占城市建设用地的20.62%。

(6)绿地与广场用地(G):绿地与广场用地主要为防护绿地(G2),防护绿地(G2)用地面积1.77公顷,占城市建设用地的5.54%。

(7)公路用地(H22):公路用地主要为国道G325,用地面积8.21公顷,占规划区总用地面积的17.51%。

(8)非建设用地(E):非建设用地以水域(E1)和农林用地(E2)为主,其中水域(E1)主要为百合河,用地面积0.99公顷,占规划区总用地面积的2.11%;农林用地(E2)用地面积3.78公顷,占规划区总用地面积的8.06%。

2、规模预测

规划区主要为工业用地,因此主要通过推算工业人口预测人口规模。

公式: $P = P_1(1 + \alpha) + P_2 + P_3 + P_4$

其中: P——总人口; P1——带着职工人数; α ——带着系数,取1.5; P2——单身职工; P3——规划区末原住民; P4——服务人口,为 $P_1(1 + \alpha) + P_2$ 的10%。

根据开平市其他工业地区经验,带着职工与单身职工比为:2:8。

工业人口：根据珠三角地区工业园区相关统计资料，工业园区每公顷工业用地就业人口约 70—100 人之间，而且随着劳动力效率的提高呈下降趋势，根据百合镇的实际情况预测规划区每公顷工业用地就业人口为 70 人。规划区工业总用地约为 17.52ha，估算工业人口约为 1226 人。

其他人口：带着职工 P1：245，单身职工 P2：981。服务业人口 P4：159，根据规划区实际，原住民 P3 为 135 人。

总人口：推算出规划区可容纳人口约为 1888 人。

3、公共服务设施规划

(1) 公共管理与公共服务设施：规划区西侧行政办公用地用地为百合高速治超站，用地面积 1.32 公顷，占城市建设用地的 4.13%。

(1) 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，位于规划区中部，用地面积 0.98 公顷。

(2) 组团级设施：其他居住区级服务设施主要结合村庄建设用地、商业用地和公园绿地等布置，包括公共厕所、生活垃圾收集点等，布局卫生站在规划区西部。

(4) 其他设施：规划区紧临百合市中心城区，部分公服设施覆盖半径包含本规划区，规划区应充分与中心城区联动，实现资源和公共服务设施的共享。

4、道路交通系统规划

本次规划道路交通系统分三个等级设置：主干路—次干路—支路。

主干路（66m）：国道 G325；

次干路（30m、26m）：规划纵二路（30m）、规划横一路（26m）；

支路（20m、14m）：规划纵一路、规划纵四路、规划纵五路、（20m）；规划纵三路（14m）。

序号	道路类别	红线宽度 (m)	标准横断面
1	主干路 (国道 G325)	66 (A-A)	3m (左人行道) + 8.5m (左慢车道) + 5.75m (左隔离带) + 14.25m (左快车道) + 3m (中隔离带) + 14.25m (右快车道) + 5.75m (右隔离带) + 8.5m (右慢车道) + 3m (右人行道)
2	次干路	30 (B-B)	4m (左人行道) + 9m (左车道) + 4m (中隔离带) + 9m (右车道) + 4m (右人行道)
		26 (C-C)	4m (左人行道) + 18m (中间车道) + 4m (右人行道)
3	支路	20 (D-D)	3m (左人行道) + 14m (中间车道) + 3m (右人行道)
		14 (E-E)	3m (左人行道) + 8m (中间车道) + 3m (右人行道)

5、开发强度控制

用地类型	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
行政办公用地 (A1)	2.0	30	35	≤30
商业用地 (B1)	2.5	60	20	≤50
二类工业用地 (M2)	1.0-2.5	30-70	5-20	--

6、绿地系统规划

规划绿地主要为防护绿地。主要是百合河两侧防护绿地以及高压走廊下预留的防护绿地，总用地面积 1.77 公顷。

开平市百合镇中部片区控制性详细规划(方案)公示简介

一、规划范围

中部片区位于百合镇中部,北以国道G325为界,西至国道与乡道Y062交界处,东接百合镇儒艮片区,规划总用地面积约46.88公顷。

二、功能定位

根据上位规划要求与相关规划的衔接,结合当地需求,综合考虑规划区的区域位置和现状条件,确定功能定位为:百合镇中部生态产业示范基地。

三、规划方案

1. 用地布局及规划

(1)公共管理与公共服务设施用地(A):主要为行政办公用地(A1),用地面积1.32公顷,占城市建设用地的4.13%。

(2)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0.98公顷,占城市建设用地面积的3.07%。

(3)工业用地(M):工业用地主要为二类工业用地(M2),二类工业用地(M2)用地面积17.52公顷,占城市建设用地面积的54.82%。

(4)道路与交通设施用地(S):道路与交通设施用地包括城市道路用地(S1)和其他交通设施用地(S9),其中城市道路用地(S1)面积3.78公顷,占城市建设用地面积的11.83%;其他交通设施用地(S9)用地面积6.59公顷,占城市建设用地面积的20.62%。

(5)绿地与广场用地(G):绿地与广场用地主要为防护绿地(G2),防护绿地(G2)用地面积1.77公顷,占城市建设用地面积的5.54%。

(6)公路用地(H22):公路用地主要为国道G325,用地面积8.21公顷,占规划区总用地面积的17.51%。

(7)非建设用地(E):非建设用地以水域(E1)和农林用地(E2)为主,其中水域(E1)主要为百合河,用地面积0.99公顷,占规划区总用地面积的2.11%;农林用地(E2)用地面积3.78公顷,占规划区总用地面积的8.06%。

2. 规模预测

规划区主要为工业用地,因此主要通过推算工业人口预测人口规模。

公式: $P = P1(1 + \alpha) + P2 + P3 + P4$

其中: P—总人口; P1—带眷职工人数; α —带眷系数,取1.5; P2—单身职工; P3—规划期末原住民; P4—服务人口,为 $P1(1 + \alpha) + P2$ 的10%。

根据开平市其他工业地区经验,带眷职工与单身职工比为2:8。

工业人口:根据珠三角地区工业园区相关统计资料,工业园区每公顷工业用地约70—100人之间,而且随着劳动生产率的提高呈下降趋势,根据百合镇的实际情况预测规划区每公顷工业用地就业人口为70人。规划区工业总用地约为17.52ha,估算工业人口约为1226人。

其他人口:带眷职工P1:245,单身职工P2:981,服务业人口P4:159,根据规划区实际,原住民P3为135人。

总人口:推算出规划区可容纳人口约为1888人。

3. 公共服务设施规划

(1)公共管理与公共服务设施:规划区西侧行政办公用地为百合高速过站,用地面积1.32公顷,占城市建设用地的4.13%。

(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,位于规划区中部,用地面积0.98公顷。

(3)组团级设施:其他居住区级服务设施主要结合村庄建设用地、商业用地和公园绿地等布置,包括公厕、生活垃圾收集点等,布局卫生站在规划区西部。

(4)其他设施:规划区紧临百合镇中心城区,部分公共服务设施覆盖半径包含本规划区,规划区应充分与中心城区联动,实现资源和公共服务设施的共享。

4. 道路交通系统规划

本次规划道路交通系统分三个等级设置:主干路—次干路—支路。

主干路(66m):国道G325;

次干路(30m、26m):规划纵二路(30m)、规划横一路(26m);

支路(20m、14m):规划纵一路、规划纵四路、规划纵五路、(20m);规划纵三路(14m)。

序号	道路类别	红线宽度(m)	标准横断面
1	主干路(国道G325)	66(A-A)	3a(左人行道)+6.5a(左慢车道)+5.75a(左隔离带)+14.25a(左快车道)+3a(中隔离带)+14.25a(右快车道)+5.75a(右隔离带)+6.5a(右慢车道)+3a(右人行道)
2	次干路	30(B-B) 26(C-C)	4a(左人行道)+9a(左车道)+4a(中隔离带)9a(右车道)+4a(右人行道)
3	支路	20(D-D) 14(E-E)	4a(左人行道)+18a(中间车道)+4a(右人行道) 3a(左人行道)+8a(中间车道)+3a(右人行道)

5. 开发强度控制

用地类型	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
行政办公用地(A1)	2.0	30	35	≤30
商业用地(B1)	2.5	60	20	≤50
二类工业用地(M2)	1.0-2.5	30-70	5-20	—

6. 绿地系统规划

规划绿地主要为防护绿地,主要是百合河两侧防护绿地以及高压走廊下预留的防护绿地,总用地面积1.77公顷。

公示主体:开平市百合镇人民政府。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。

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者涉及该规划方案的利害关系人,可凭本人身份证明或者相关证明材料,向百合镇人民政府提出书面意见。

公示时间:2021年11月19日至2021年12月18日17:30时止。

公示地点:开平市百合镇人民政府公告栏、江门日报、开平市百合镇人民政府网站(<http://www.kaiping.gov.cn/bhzmzf/index.html>)。

受理单位:开平市百合镇人民政府

联系电话:0750-2511512

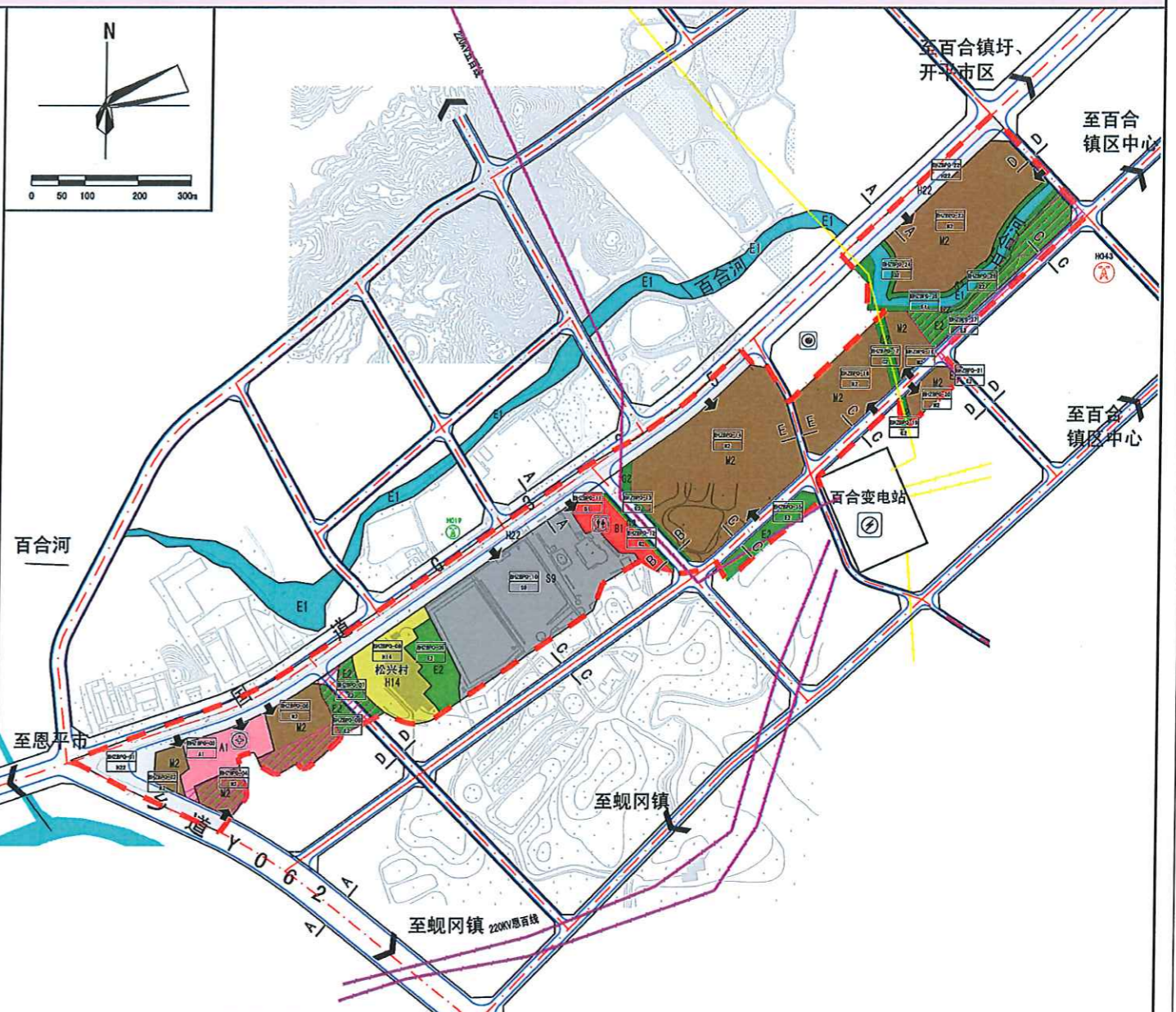
联系人:刘先生

联系地址:开平市百合镇广湛公路开发区百合镇人民政府

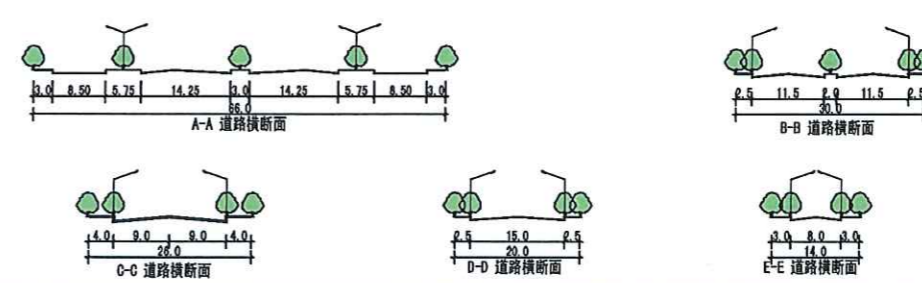
邮编:529375

开平市百合镇人民政府

2021年11月19日



道路横断面图



图例

- A1 行政办公用地
- E1 水域
- 变电站
- 110kV高压线
- B1 商业用地
- E2 农林用地
- 公共厕所
- S9 其他交通设施用地
- M2 二类工业用地
- H14 村庄建设用地
- 消防站
- U9 其他公用设施用地
- H22 公路用地
- 新建宏基站
- G1 公园绿地
- G2 防护绿地
- 卫生站
- 改建宏基站
- 规划城市道路
- 规划非定位路
- 规划范围
- 地块主要出入口
- 地块编码
- 用地性质代码

各类型用地控制指标

序号	地块编码	用地性质代码	用地名称	土地用途	用地面积(m²)	总建筑面积(m²)	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	BH2BP0-01	H22	公路用地	—	69417.97	—	—	—	—	—	—	—	—	国道G325
2	BH2BP0-02	M2	二类工业用地	M2	4398.36	10995.90	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
3	BH2BP0-03	A1	行政办公用地	—	13231.40	26462.80	≤2.0	≤30	≥35	≤24	百合镇高速过站、卫生间	0.2车位/100m²建筑面积	—	现状保留
4	BH2BP0-04	M2	二类工业用地	M2	5889.34	14723.35	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
5	BH2BP0-05	M2	二类工业用地	M2	16029.93	40074.83	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
6	BH2BP0-06	E2	农林用地	—	3081.87	—	—	—	—	—	—	—	—	—
7	BH2BP0-07	E2	农林用地	—	3200.12	—	—	—	—	—	—	—	—	—
8	BH2BP0-08	H14	村庄建设用地	—	19294.37	—	—	—	—	—	—	—	—	保留现状村,村庄保留参照《开平市农村住宅建设规划管理办法(试行)》
9	BH2BP0-09	E2	农林用地	—	8608.85	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	BH2BP0-10	S9	其他交通设施用地	—	65907.57	—	—	—	—	—	—	—	—	机动至现状考核
11	BH2BP0-11	B1	商业用地	—	9758.97	24497.43	2.5	60	20	≤50	—	0.8车位/100m²建筑面积	—	—
12	BH2BP0-12	G2	防护绿地	—	880.14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13	BH2BP0-13	G2	防护绿地	—	1741.51	—	—	—	—	—	—	—	—	—
14	BH2BP0-14	M2	二类工业用地	M2	69118.43	172708.58	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
15	BH2BP0-15	E2	农林用地	—	7181.59	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	BH2BP0-16	M2	二类工业用地	M2	23746.36	59365.90	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
17	BH2BP0-17	G2	防护绿地	—	2615.88	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	BH2BP0-18	M2	二类工业用地	M2	6613.54	16533.85	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
19	BH2BP0-19	G2	防护绿地	—	929.75	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20	BH2BP0-20	M2	二类工业用地	M2	5027.46	12568.65	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
21	BH2BP0-21	G2	防护绿地	—	51.88	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22	BH2BP0-22	H22	公路用地	—	12688.87	—	—	—	—	—	—	—	—	国道G325
23	BH2BP0-23	M2	二类工业用地	M2	44382.92	110907.30	1.0-2.5	40-70	5-20	—	—	0.2车位/100m²建筑面积	△	二类工业的产业类型符合江门市生态环境局开平分局的要求;建筑限高符合《开平市城乡规划技术标准》和《开平市城乡规划技术标准》;兼容二类物流仓储用地;配建停车位不小于0.4车位/100m²建筑面积
24	BH2BP0-24	G2	防护绿地	—	5091.68	—	—	—	—	—	—	—	—	—
25	BH2BP0-25	E1	水域	—	8915.63	—	—	—	—	—	—	—	—	百合河
26	BH2BP0-26	G2	防护绿地	—	6309.23	—	—	—	—	—	—	—	—	—
27	BH2BP0-27	E2	农林用地	—	14818.95	—	—	—	—	—	—	—	—	—

规划控制条文

- 用地分类采用《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011。
- 容积率、建筑密度、建筑限高、小车位配建标准、居住建筑不能设置机械式停车位。
- 配套设施按照《开平市城乡规划技术标准与规范》进行设置。
- 规划土地用途兼容性按照《开平市城乡规划技术标准与规范》的要求,本规划中▲为已出让地块,各项控制指标均按照已出的规划设计条件设置;△表示用地兼容性比例不超过50%。
- 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。
- 所有合法的建设和规划行为,都必须符合本规划的要求,在建设和使用过程中,必须与规划相符。
- 本规划范围内建设区划内控制指标,建设区内已有权属的插花地、坊地、夹心地,其容积率允许不按照本规划,建筑限高和建筑密度按照现状建筑情况以及日照要求协调控制。
- 本规划中所有道路红线表示,因项目实施需要其他原因调整或取消的,由规划行政主管部门研究确定,弹性道路涉及现状已建成使用土地的,可在土地使用年限内期满后按规划调整或取消;为减少拆迁,尽量利用现状地形及其他合理因素,在红线宽度范围内适当调整道路红线。
- 中心城区内、外的国道、省道、县道、乡道建筑退让应符合交通部门、公路部门的相关要求执行,及其它合理原因,其位置、走向、红线宽度可根据实际情况适当调整。

委托单位:开平市百合镇人民政府

编制单位:广州市思翰城市规划设计有限公司