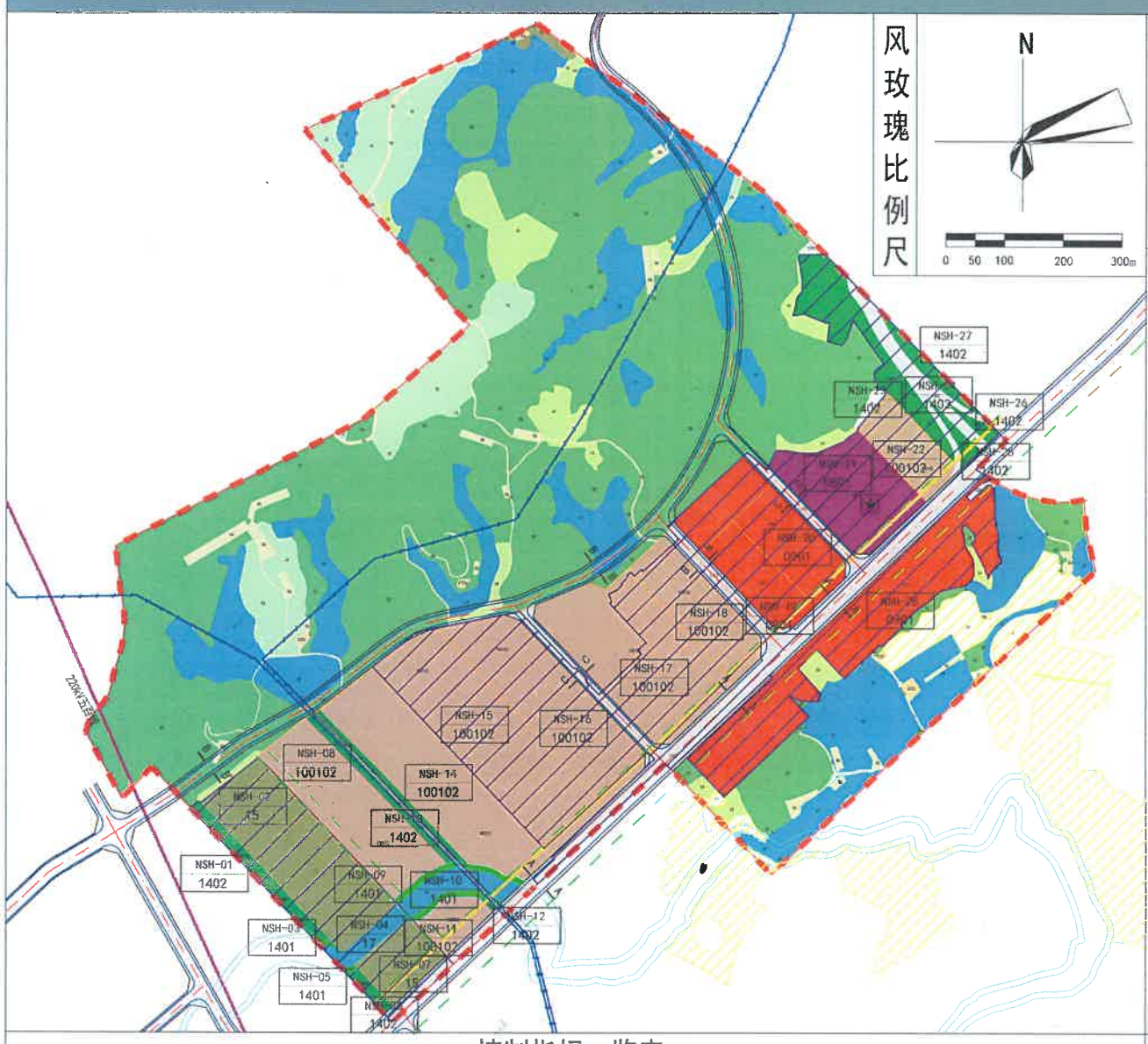
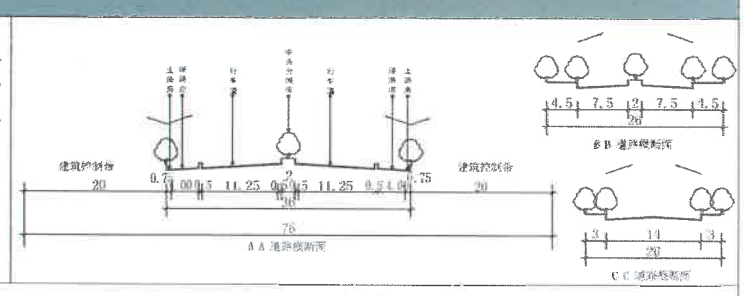
开平市百合镇牛山湖地块控制性详细规划（方案）公示





图例

- 01 耕地
- 02 园地
- 03 林地
- 04 草地
- 06 农业设施建设用地
- 0703 农村宅基地
- 0801 机关团体用地
- 0901 商业用地
- 100102 二类工业用地
- 1202 公路用地
- 1207 城镇村道路用地
- 1208 交通场站用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 15 特殊用地
- 17 陆地水域
- 地块编码 用地性质代码
- 断面符号
- 地块主要出入口
- 城镇开发边界
- 权属界线
- 永久基本农田
- 建筑控制带
- 河道管理范围
- 220kV高压线
- 110kV高压线
- 10kV高压线
- 百合镇人民政府
- 规划范围

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（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	NSH-01	1402	防护绿地	--	6159.58	--	--	--	--	--	--	--	
2	NSH-02	15	特殊用地	--	43168.82	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
3	NSH-03	1401	公园绿地	--	427.29	--	--	--	--	--	--	--	--
4	NSH-04	17	陆地水域	--	11486.29	--	--	--	--	--	--	--	百合桌
5	NSH-05	1401	公园绿地	--	224.02	--	--	--	--	--	--	--	--
6	NSH-06	1402	防护绿地	--	1823.29	--	--	--	--	--	--	--	--
7	NSH-07	15	特殊用地	--	11661.88	--	--	--	--	--	--	--	现状保留
8	NSH-08	100102	二类工业用地	110102	36757.71	1.2-4.0	40-70	5-20	≤24	--	0.2/0.4车位/100m²建筑面积	▲	已出让地块，各项控制指标均按照已出具的规划设计条件设定
9	NSH-09	1401	公园绿地	--	2467.34	--	--	--	--	--	--	--	--
10	NSH-10	1401	公园绿地	--	1718.66	--	--	--	--	--	--	--	--
11	NSH-11	100102	二类工业用地	110102	7527.51	1.2-4.0	40-70	5-20	≤24	--	0.2/0.4车位/100m²建筑面积	▲	已出让地块，各项控制指标均按照已出具的规划设计条件设定
12	NSH-12	1402	防护绿地	--	216.78	--	--	--	--	--	--	--	高压走廊
13	NSH-13	1402	防护绿地	--	9584.68	--	--	--	--	--	--	--	高压走廊
14	NSH-14	100102	二类工业用地	110102	48072.23	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	--	0.2/0.4车位/100m²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/100m²建筑面积；不兼容按0.2车位/100m²建筑面积。临江方向建筑控制需符合水利部门的控制要求。
15	NSH-15	100102	二类工业用地	110102	54283.61	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	--	0.2/0.4车位/100m²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/100m²建筑面积；不兼容按0.2车位/100m²建筑面积。
16	NSH-16	100102	二类工业用地	110102	43144.62	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	--	0.2/0.4车位/100m²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/100m²建筑面积；不兼容按0.2车位/100m²建筑面积。
17	NSH-17	100102	二类工业用地	110102	50982.37	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	--	0.2/0.4车位/100m²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/100m²建筑面积；不兼容按0.2车位/100m²建筑面积。
18	NSH-18	100102	二类工业用地	110102	22834.15	1.2-4.0	40-70	5-20	≤60	--	0.2/0.4车位/100m²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/100m²建筑面积；不兼容按0.2车位/100m²建筑面积。
19	NSH-19	0901	商业用地	--	15191.73	1.0-3.0	≤45	≥10	≤36	--	--	▲	已出让地块，各项控制指标均按照已出具的规划设计条件设定
20	NSH-20	0901	商业用地	0701、0802	29330.62	≤3.5	≤60	≥20	≤60	--	0.6车位/100m²建筑面积	△	兼容居住用地，容积率≤2.5，建筑密度≤22%，绿地率≥35%，建筑限高≤54m。
21	NSH-21	0801	机关团体用地	--	29713.04	--	--	--	--	停车场	--	--	现状开平市百合镇人民政府
22	NSH-22	100102	二类工业用地	110102	12953.69	1.2-4.0	40-70	≥20	≤40	--	0.2/0.4车位/100m²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/100m²建筑面积；不兼容按0.2车位/100m²建筑面积。
23	NSH-23	1402	防护绿地	--	18283.61	--	--	--	--	--	--	--	高速公路防护绿地
24	NSH-24	1202	公路用地	--	10018.44	--	--	--	--	--	--	--	现状高速公路
25	NSH-25	1402	防护绿地	--	2121.87	--	--	--	--	--	--	--	高速公路防护绿地
26	NSH-26	1402	防护绿地	--	1849.74	--	--	--	--	--	--	--	高速公路防护绿地
27	NSH-27	1402	防护绿地	--	3975.30	--	--	--	--	--	--	--	西侧公路防护绿地
28	NSH-28	0901	商业用地	0701、0802	58962.85	≤3.5	≤60	≥20	≤60	--	0.6车位/100m²建筑面积	△	兼容居住用地，容积率≤2.5，建筑密度≤22%，绿地率≥35%，建筑限高≤54m。

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，可继续保持具原有的使用功能；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，△表示用地兼容比例由自然资源主管部门确定；局部地块由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、规划用地性质为商业、商务、服务业设施用地的，兼容居住建筑的原则上计容建筑面积不能超过总计容建筑面积的50%。
8、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，经自然资源主管部门研究，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。
9、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。
10、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。
11、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。
12、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。
13、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。
14、建筑控制带内不得建设地面构筑物，可做绿化和临时停车用途。
15、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

规划区位于开平市百合镇中部，为百合镇镇政府所在地，规划范围北临达维生态园，南至水西村，西侧为百合公路养护站，东侧为中阳高速百合出入口，总用地面积152.60公顷。

二、功能定位

根据上层次规划要求及对相关规划的分析，结合当地发展条件以及百合镇的实际发展需求，综合考虑规划区的区域位置和现状条件，确定规划区从区域层面考虑建设成为承上启下的科研创新服务中心，绿色生态产业片区。

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）用地面积2.66公顷，占总用地面积的1.74%。

（2）园地（02）：规划区内园地（02）用地面积6.92公顷，占总用地面积的4.53%。

（3）林地（03）：规划区内主要用地为林地（03），用地面积54.17公顷，占总用地面积的35.50%。

（4）草地（04）：规划区内草地（04）用地面积4.62公顷，占总用地面积的3.03%。

（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2.51公顷，占总用地面积的1.65%。

（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0.18公顷，占总用地面积的0.12%。

（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）主要为机关团体用地（0801），用地面积2.97公顷，占总用地面积的1.95%。

（8）商业服务业用地（09）：规划区内商业服务业用地（09）主要为商业用地（0901），用地面积10.35公顷，占总用地面积的6.78%。

（9）工矿用地（10）：规划区内工矿用地（10）主要为二类工业用地（100102），用地面积27.76公顷，占总用地面积的18.19%。

（10）交通运输用地（12）：规划区内交通运输用地（12）主要为公路用地（1202）、城镇村道路用地（1207）和交通场站用地（1208），其中公路用地（1202）面积4.98公顷，占总用地面积的3.26%；城镇村道路用地（1207）面积2.07公顷，占总用地面积的1.36%；交通场站用地（1208）面积0.04公顷，占总用地面积的0.03%。

（11）绿地与开敞空间用地（14）：绿地与开敞空间用地（14）主要为公园绿地（1401）和防护绿地（1402），其中公园绿地（1401）面积0.49公顷，占总用地面积的0.32%；防护绿地（1402）面积4.40公顷，占总用地面积的2.88%。

（12）特殊用地（15）：特殊用地（15）面积5.72公顷，占总用地面积的3.75%。

（13）陆地水域（17）：陆地水域（17）面积22.76公顷，占总用地面积的14.91%。

2、道路交通系统规划

近期主要构建道路交通网的主要骨架并满足近期需求，主要规划两条次干道和两条支路，次干道道路红线宽度为26m，支路道路红线宽度为20m；南侧国道G325的道路红线宽度为36m，两侧各控制20m的建筑控制带，整体按照76m进行控制。

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	≤24（出让地块）；≤60
商业用地（0901）	1.0-3.0（出让地块）；≤3.5	≤45（出让地块）；≤60	≥10（出让地块）；≥20	≤36（出让地块）；≤80

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。

公示期限：2024年7月19日至2024年8月19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，向开平市百合镇人民政府提出书面意见。

受理单位：开平市百合镇人民政府

联系人：李先生

联系电话：0750-2511512

联系地址：开平市百合镇广湛公路乌金开发区百合镇人民政府

开平市百合镇人民政府
2024年7月19日