开平市苍城镇工业集中区控制性详细规划（方案）公示

一、位置与范围

规划区位于开平市苍城镇镇区西侧，北至省道S274，南以乡道Y808为界，西邻那廊村，东与苍城镇镇区接壤，总用地面积为557.95公顷。

二、功能定

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以及与《翠山湖科技产业园（一园四区）用地合并》等相关规划的衔接，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：开平市北部（苍城）工业园；开平市北部产展销、文旅居一体化的智慧产业园；山水环绕、宜居宜业宜游的现代产业高地。

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12.99公顷，占城镇建设用地的2.62%，其中服务设施用地（R22)面积0.60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）和教育科研用地（A3），其中行政办公用地(A1)用地面积0.78公顷，占城镇建设用地的0.16%，主要为管委会;教育科研用地主要为科研用地（A35），总用地面积5.89公顷，占城镇建设用地1.19%，主要位于规划区南侧。

(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10.50公顷，占城镇建设用地的2.12%，围绕管委会和生活区布局。

(4)工业用地（M）:工业用地是规划区最主要的用地类型。规划区内工业用地为二类工业用地（M2）和三类工业用地（M3），其中二类工业用地（M2)用地面积172.54公顷，占城镇建设用地的34.76%;三类工业用地（M3）用地面积197.73公顷，占城镇建设用地的39.83%。

(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）。用地面积52.25公顷，占城镇建设用地的10.52%。

(5)公用设施用地（U）:规划区内公用设施用地主要为供电用地（U12）、供燃气用地（U13）、环卫用地（U22）、消防用地（U31）。其中供电用地（U12）用地面积1.02公顷，占城镇建设用地的0.21%，主要为规划区东侧变电站；供燃气用地（U13）用地面积0.50公顷，占城镇建设用地的0.10%，主要为燃气调压站；环卫用地（U22）用地面积0.69公顷，占城镇建设用地的0.14%，主要为垃圾中转站和环卫站；消防用地（U31）用地面积0.30公顷，占城镇建设用地的0.06%，主要为消防站。

(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）和防护绿地（G2）。其中公园绿地（G1）用地面积18.84公顷，占城镇建设用地的3.79%；防护绿地（G2）用地面积4.83公顷，占城镇建设用地的0.97%。

(7)区域交通设施用地（H2）:主要为规划区内的省道S274、省道S295和工业大道，用地面积50.83公顷，占总用地面积的9.11%。

(8)水域（E1）:用地面积1.54公顷，占规划区总用地面积的0.28%。

(9)待定区域: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，划为待定区域，需落实相关建设用地指标后方可实施建设，用地面积215.31公顷.占总用地面积38.59%。

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、主干路、次干路、支路；省道主要为省道S274和省道S295道路红线宽度为66米，主干路为兴园南路和工业大道等，道路红线宽度36米-60米不等，次干道道路红线宽度为30米-36米不等，支路道路红线宽度为18米-24米不等。省道和主次干道线路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设施，主要布局于规划区东侧，为工业园管委会，用地面积0.78公顷.结合布局广场、公交站点等。

(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，主要结合居住区域和管委会进行布局，总用地面积10.50公顷。

(3)教育服务设施:规划区内结合居住和商业地块布局一处幼儿园，用地面积0.60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:规划区紧临镇中心区，大部分公服设施覆盖半径包含本规划区，因此可与镇区中心联动，实现公服配套之间的共享。

4、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	1.0-2.5	30-70	5-20	40
三类工业用地	1.0-2.5	30-70	5-20	40
二类仓储物流用地	1.0-2.5	30-70	5-20	40
商业服务业设施用地	≤2.5	≤60	≥20	40
行政办公用地	≤2.0	≤30	≥35	40
二类居住用地	≤3.0	≤22	≥35	80
科研用地	≤2.0	≤30	≥35	40
服务设施用地	≤1.0	≤30	≥35	12

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/cczrmzf/index.html）

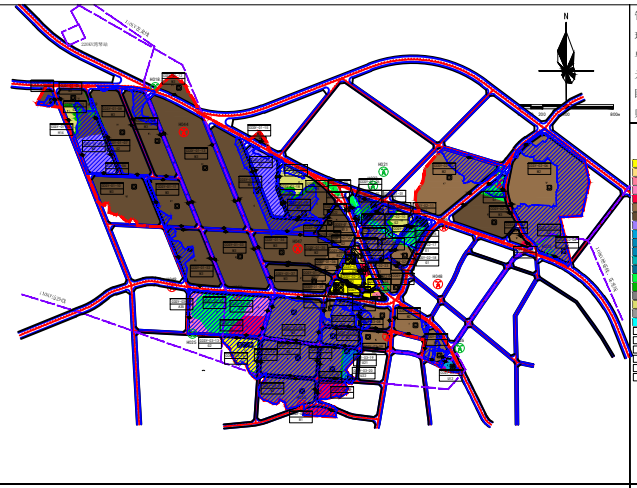
受理方式：在公示期间凡对上述控制性详细规划方案有任何意见的市民或涉及该规划方案的利害关系人，可凭本人身份证或相关证明材料，向苍城镇人民政府提出书面意见。

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