

开平市百合镇百合圩控制性详细规划局部调整

关于编制《开平市百合镇百合圩控制性详细规划局部调整》的公示

《开平市百合镇百合圩控制性详细规划局部调整》已完成初步规划方案的编制，按程序现对该初步规划方案进行公示（详情可登录网站：<http://www.w.kaiping.gov.cn/bhzrmzf/index.html>）。

规划方案位置：开平市百合镇百合圩（以下简称规划区）位于开平市百合镇东南部，属于百合镇旧镇区，紧邻潭江西侧，省道S275改线沿规划区外侧向西连接乡道Y062，向北连接国道G325，可至百合新镇区，向南可至蚬冈镇，东部通过百合大桥与乡道Y777相接，向东可至马降龙村，本次规划调整总用地面积为32.48ha。

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，向百合镇人民政府提出书面意见。

公示时间：2024年12月03日至2025年01月03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

电话：0750-2511512

联系人：李先生

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

邮编：529375



一、规划范围

开平市百合镇百合圩（以下简称规划区）位于开平市百合镇东南部，属于百合镇旧镇区，紧邻潭江西侧，省道S275改线沿规划区外侧向西连接乡道Y062，向北连接国道G325，可至百合新镇区，向南可至蚬冈镇，东部通过百合大桥与乡道Y777相接，向东可至马降龙村，本次规划调整总用地面积为32.48ha。

二、功能定位

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，确定功能定位为：百合镇侨乡旅游综合服务中心。

三、规划方案

1、调整原因及目的

为协调现状用地权属、地块发展需求以及落实开平市国土空间总体规划“三区三线”的管控要求，亟需对现行规划进行调整，从城市整体发展的综合角度考虑，进一步提高规划布局的科学性、合理性以及实用性，促进土地利用更加高效、集约利用，满足未来发展需要。

2、规模预测

综合考虑规划区现状及未来发展情况，预测规划区人口数约3000人。

3、用地布局及规划

(1)耕地:规划耕地用地面积为1.64公顷，占总用地面积的5.05%。

(2)园地:规划园地用地面积为0.04公顷，占总用地面积的0.12%。

(3)林地:规划林地用地面积为2.27公顷，占总用地面积的6.99%。

(4)草地:规划草地用地面积为0.90公顷，占总用地面积的2.77%。

(5)湿地:规划湿地用地面积为0.20公顷，占总用地面积的0.62%。

(6)农业设施建设用地:规划农业设施建设用地面积为0.15公顷，占总用地面积的0.46%。

(7)居住用地:规划居住用地主要为二类城镇住宅用地，面积为2.85公顷，占总用地面积的8.77%。

(8)公共管理与公共服务用地:规划公共管理与公共服务用地主要为机关团体用地，用地面积为0.15公顷，占总用地面积的0.46%；文化用地，用地面积为0.48公顷，占总用地面积的1.48%；中小学用地用地面积为2.60公顷，占总用地面积的8.00%；医疗卫生用地，用地面积为0.27公顷，占总用地面积的0.83%。

(9)商业服务业用地:规划商业服务业用地主要为商业用地，用地面积为11.91公顷，占总用地面积的36.67%，其中公用设施营业网点用地面积为0.52公顷，占总用地面积的1.60%。

(10)交通运输用地:规划交通运输用地主要为公路用地，用地面积为2.06公顷，占总用地面积的6.34%；城镇道路用地，用地面积2.32公顷，占总用地面积的7.14%；交通场站用地，用地面积为2.25公顷，占总用地面积的6.93%，主要为社会停车场。

(11)公用设施用地:规划公用设施用地为排水用地，用地面积为0.19公顷，占总用地面积的0.58%。

(12)绿地与开敞空间用地:规划绿地与开敞空间用地为公园绿地，用地面积为0.07公顷，占总用地面积的0.22%；防护绿地，用地面积为0.13公顷，占总用地面积的0.40%；广场用地，用地面积为0.36公顷，占总用地面积的1.11%。

(13)陆地水域:规划陆地水域用地面积为1.64公顷，占总用地面积的5.05%。

4、公共服务设施规划

(1)公共管理与公共服务设施:规划公共管理与公共服务用地主要为机关团体用地，用地面积为0.15公顷，为百合圩社区党群服务中心、开平广播电视台百合站；文化用地，用地面积为0.48公顷，为粮仓博物馆；中小学用地用地面积为2.60公顷，为百合中学和百合中心小学；医疗卫生用地，用地面积为0.27公顷，为百合镇卫生院。

(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，位于规划区北部及南部15处，用地面积11.91公顷，主要有商业街、美食街、市场等。

(3)公用设施:规划区内公用设施主要为排水设施，总用地面积0.19公顷，为污水处理厂。

(4)其他设施:其他配套服务设施主要有公共厕所、中国邮政、市场监督管理局、社会停车场、电信营业厅、中国南方电网等，主要结合公共管理与公共服务用地、二类城镇住宅用地和公园绿地设置，高效、集约利用设施用地，完善配套服务设施。

5、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：百顺路（原省道S275）；次干路：乡道Y777、丹宁北路、长堤路；支路：丹宁路、美食街、商业街、西郊路、东郊路、潭江碧道等。

6、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)
二类城镇住宅用地	<2.5	<22	>35	<40、<54
机关团体用地	<2.0	<30	>35	<24
文化用地	<2.0	<30	>35	<24
医疗卫生用地	<2.5	<30	>35	<30
中小学用地	<2.5	<30	>35	<30
商业用地	<2.5、<2.0	<30	>35	<24、<30、<40

7、绿地与开敞空间用地规划

绿地与开敞空间用地包括公园绿地、防护绿地和广场用地。其中公园绿地主要为水渠两侧绿地等，用地面积0.07公顷；防护绿地主要为潭江边的防护绿地，用地面积0.13公顷，广场用地主要为党建文化园，用地面积0.36公顷。

四、规划调整说明

(1) 项目范围调整

本次规划范围是在现行控规的基础上结合《开平市百合镇百合圩控制性详细规划》和城镇开发边界，调整规划范围。调整后，规划总用地面积为32.48公顷，相较于现行控规，规划用地面积减少了4.93公顷。

(2) 道路系统调整

本次规划调整道路路网体系主要是在现行控规路网的基础上，结合现状权属和“三区三线”，调整局部路网，整体尊重现行控规路网架构，加强与现状道路肌理的衔接。该片区有大片基本农田，充分衔接永久基本农田保护红线，避免占用基本农田。

(3) 用地调整

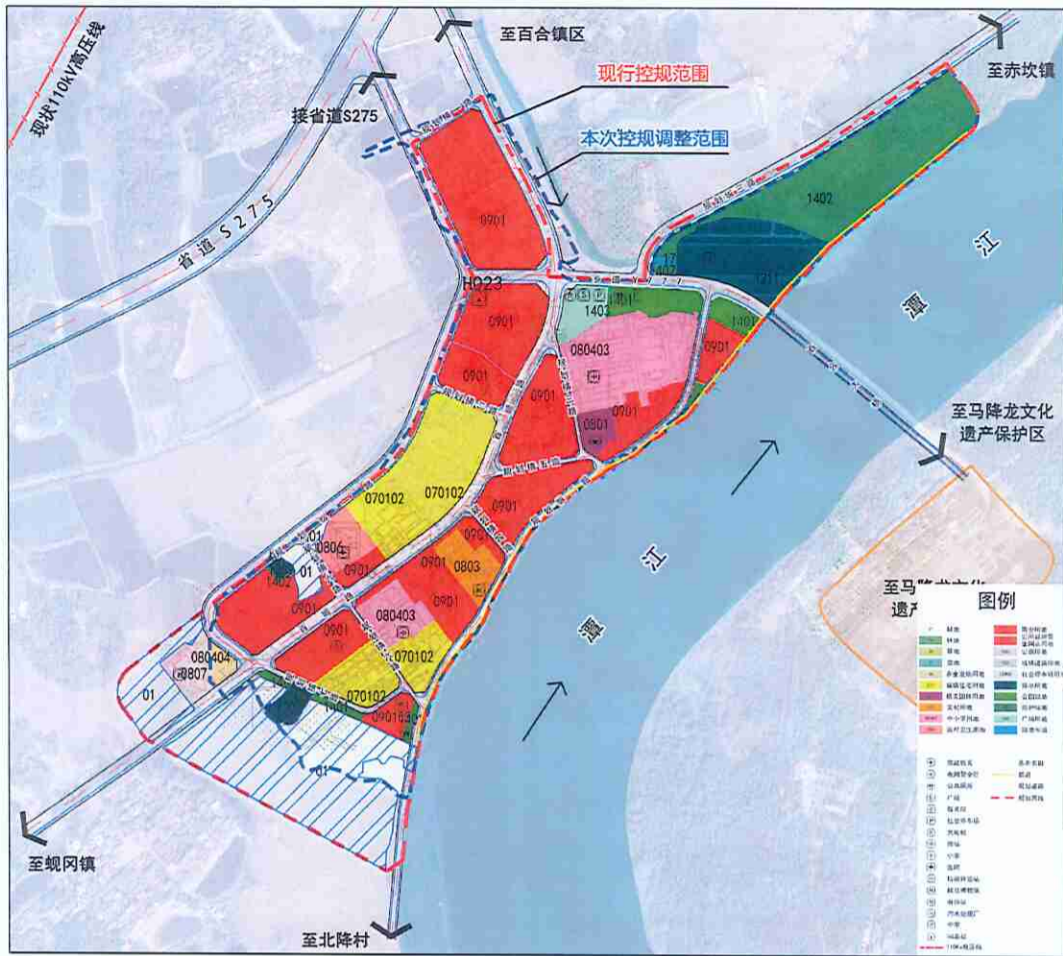
整体上仍遵循现行控规对百合圩的整体定位。本次控规调整，主要是针对规划区城镇开发边界内的用地。城镇开发边界外侧用地统一调整为最新三调现状用地，城镇开发边界内侧用地主要遵循现行控规的用地布局并在此基础上结合现状实际情况用地权属情况以及控制管理线等进行一定的调整和优化。

5、用地数据统计

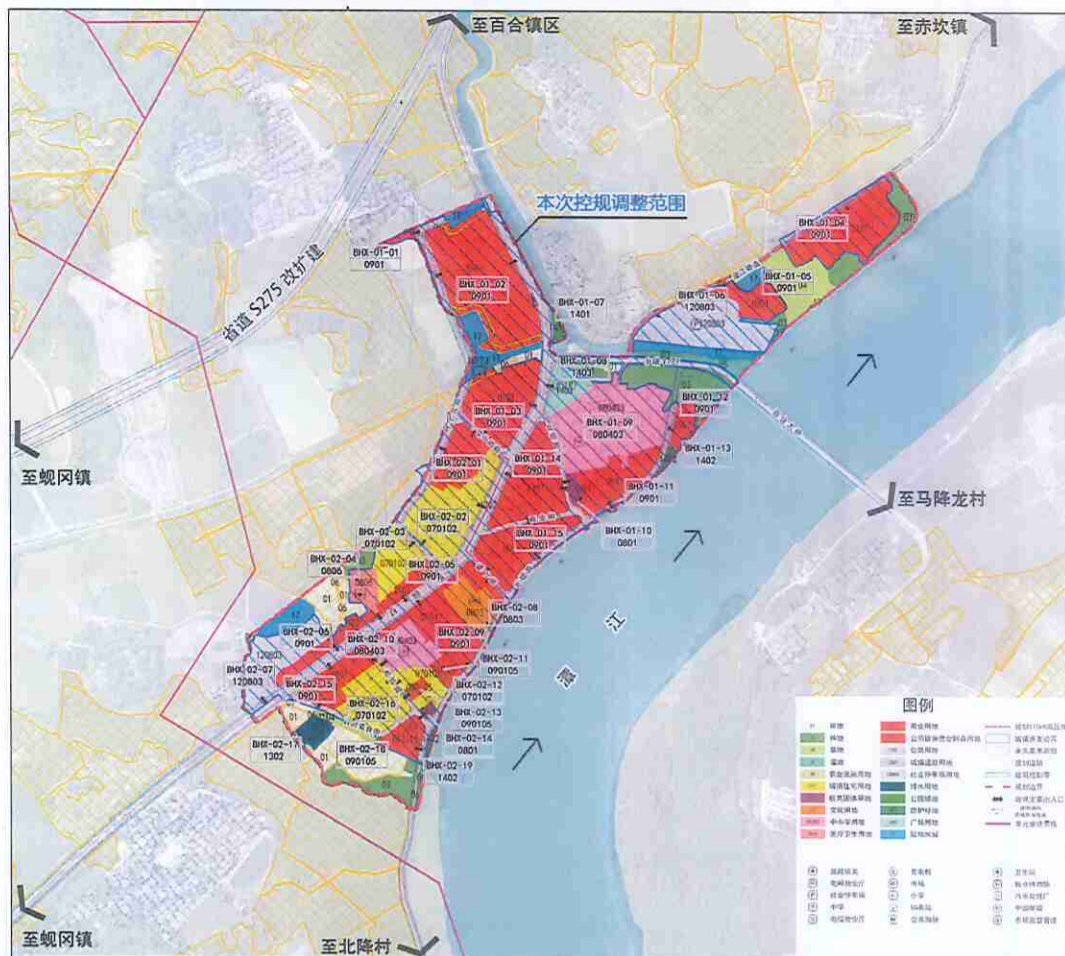
国土空间用地用海规划汇总表			
用地用海分类代码	用地用海名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
01	耕地	1.64	5.05%
02	园地	0.04	0.12%
03	林地	2.27	6.99%
04	草地	0.90	2.77%
05	湿地	0.20	0.62%
06	农业设施建设用地	0.15	0.46%
07	居住用地	2.85	8.77%
其中	0701 城镇住宅用地	2.85	8.77%
其中	070102 二类城镇住宅用地	2.85	8.77%
08	公共管理与公共服务用地	3.50	10.78%
其中	0801 机关团体用地	0.15	0.46%
其中	0803 文化用地	0.48	1.48%
其中	0804 教育用地	2.60	8.00%
其中	080403 中小学用地	2.60	8.00%
其中	0806 医疗卫生用地	0.27	0.83%
09	商业服务业用地	11.91	36.67%
其中	0901 商业用地	11.91	36.67%
其中	090105 公用设施营业网点用地	0.52	1.60%
12	交通运输用地	6.63	20.41%
其中	1202 公路用地	2.06	6.34%
其中	1207 城镇道路用地	2.32	7.14%
其中	1208 交通场站用地	2.25	6.93%
其中	120803 社会停车场用地	2.25	6.93%
13	公用设施用地	0.19	0.58%
其中	1302 排水用地	0.19	0.58%
14	绿地与开敞空间用地	0.56	1.72%
其中	1401 公园绿地	0.07	0.22%
其中	1402 防护绿地	0.13	0.40%
其中	1403 广场用地	0.36	1.11%
17	陆地水域	1.64	5.05%
合计	总用地	32.48	100.00%

开平市百合镇百合圩控制性详细规划局部调整

现行规划方案



本次控规调整方案



地块控制指标一览表

规划单元编码	地块编号	用地用海分类代码	用地名称	土地使用兼容性	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)	机动车停车位配建标准	配套设施	用地兼容比例(%)	备注	
BHX-01	BHX-01-01	0901	商业用地	070102、100102	667	<2.5	<60	>20	<40	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	△	1、该地块确定的用地性质为未来土地使用的控制与引导，现状已有不动产权证(国土证)的仍可按照原用途进行报建，其规划指标经自然资源主管部门审定后落实。后续若需要进行三旧改造或片区整体开发建设，则需按本次规划规定进行。 2、若出让地块兼容工业则停车位按0.2车位/100m ² 建筑面积;不兼容则按0.6车位/100m ² 建筑面积。	
	BHX-01-02	0901	商业用地	070102、100102	24313	<2.5	<60	>20	<40	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	△	1、该地块确定的用地性质为未来土地使用的控制与引导，现状已有不动产权证(国土证)的仍可按照原用途进行报建，其规划指标经自然资源主管部门审定后落实。后续若需要进行三旧改造或片区整体开发建设，则需按本次规划规定进行。 2、若出让地块兼容工业则停车位按0.2车位/100m ² 建筑面积;不兼容则按0.6车位/100m ² 建筑面积。	
	BHX-01-03	0901	商业用地	070102	11621	<2.5	<60	>20	<40	0.6车位/100m ² 建筑面积	50基站一处	<50%	--	
	BHX-01-04	0901	商业用地	070102、100102	12571	<2.0	<60	>20	<30	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	△	1、该地块确定的用地性质为未来土地使用的控制与引导，现状已有不动产权证(国土证)的仍可按照原用途进行报建，其规划指标经自然资源主管部门审定后落实。后续若需要进行三旧改造或片区整体开发建设，则需按本次规划规定进行。 2、若出让地块兼容工业则停车位按0.2车位/100m ² 建筑面积;不兼容则按0.6车位/100m ² 建筑面积。	
	BHX-01-05	0901	商业用地	070102、100102	4434	<2.0	<60	>20	<30	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	△	1、该地块确定的用地性质为未来土地使用的控制与引导，现状已有不动产权证(国土证)的仍可按照原用途进行报建，其规划指标经自然资源主管部门审定后落实。后续若需要进行三旧改造或片区整体开发建设，则需按本次规划规定进行。 2、若出让地块兼容工业则停车位按0.2车位/100m ² 建筑面积;不兼容则按0.6车位/100m ² 建筑面积。	
	BHX-01-06	120803	社会停车场用地	--	13541	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	BHX-01-07	1401	公园绿地	--	738	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	BHX-01-08	1403	广场用地	--	3619	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	BHX-01-09	080403	中小学用地	--	20582	<2.0	<30	>35	<30	3.0车位/100个学生	百合中学	--	--	现状保留
	BHX-01-10	0301	机关团体用地	--	984	<2.0	<30	>35	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	百合圩社区党群服务中心、开平广播电视台百合站	--	--	现状保留
BHX-02	BHX-01-11	0901	商业用地	070102	7265	<2.0	<60	>20	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	<50%	--	
	BHX-01-12	0901	商业用地	070102	2176	<2.0	<60	>20	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	<50%	--	
	BHX-01-13	1402	防护绿地	--	739	--	--	--	--	--	--	--	--	
	BHX-01-14	0901	商业用地	070102	11974	<2.5	<60	>20	<30	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	<50%	--	
	BHX-01-15	0901	商业用地	070102	9481	<2.5	<60	>20	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	<50%	--	
	BHX-02-01	0901	商业用地	070102	5865	<2.5	<60	>20	<40	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	<50%	--	
	BHX-02-02	070102	二类城镇住宅用地	0901	12250	<2.5	<22	>35	<54	0.6车位/100m ² 建筑面积或0.6车位/1户	--	<20%	--	
	BHX-02-03	070102	二类城镇住宅用地	0901	5604	<2.5	<22	>35	<54	0.6车位/100m ² 建筑面积或0.6车位/1户	--	<20%	--	
	BHX-02-04	0806	医疗卫生用地	--	2690	<2.5	<30	>35	<30	1.0车位/100m ² 建筑面积	百合镇卫生院	--	--	现状保留
	BHX-02-05	0901	商业用地	--	2573	<2.0	<60	>20	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	--	--	
	BHX-02-06	0901	商业用地	--	3882	<2.0	<60	>20	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	--	--	
	BHX-02-07	120803	社会停车场用地	--	8946	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	BHX-02-08	0803	文化用地	--	4814	<2.0	<30	>35	<24	1.0车位/100m ² 建筑面积	粮食博物馆	--	--	现状保留
	BHX-02-09	0901	商业用地	070102	11190	<2.5	<60	>20	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	--	<50%	--	
	BHX-02-10	080403	中小学用地	--	5392	<2.0	<30	>35	<30	3.0车位/100个学生	百合中心小学	--	--	现状保留
	BHX-02-11	090105	公用设施营业网点用地	--	1291	<2.0	<30	>30	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	中国电信百合营业厅	--	--	现状保留
	BHX-02-12	070102	二类城镇住宅用地	0901	2987	<2.5	<22	>35	<40	0.6车位/100m ² 建筑面积或0.6车位/1户	--	<20%	--	
	BHX-02-13	090105	公用设施营业网点用地	--	797	<2.0	<30	>30	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	中国邮政	--	--	现状保留
BHX-02-14	0801	机关团体用地	--	474	<2.0	<30	>35	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	市场监督管理局	--	--	现状保留	
BHX-02-15	0901	商业用地	070102	5851	<2.5	<60	>20	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	百合农贸市场	--	<50%	--	
BHX-02-16	070102	二类城镇住宅用地	0901	7693	<2.5	<22	>35	<40	0.6车位/100m ² 建筑面积或0.6车位/1户	--	<20%	--		
BHX-02-17	1302	排水用地	--	1881	--	--	--	--	--	污水处理厂	--	--	现状保留	
BHX-02-18	090105	公用设施营业网点用地	--	3091	<2.0	<30	>30	<24	0.6车位/100m ² 建筑面积	中国南方电网	--	--	现状保留	
BHX-02-19	1402	防护用地	--	515	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

规划控制条文

1. 本片区的土地使用及开发建设活动必须遵守本规划的有关规定，本规划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、法规等规范性文件相关条文的规定。
2. 本规划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规划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，须按本规划规定进行。
3. 村庄三旧改造，连片整体开发建设，拆迁评估报告经相关部门研究并市规划委员会同意后容积率可进行适当调整。
4. 公共配套设施参照相关上位规划和《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。
5. 规划土地兼容性参照《开平市城乡规划技术标准与准则》的规定要求，本规划中已出地块，各项控制指标均按照已出具的规划设计条件设定;△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。
6. 绿地与开放空间用地(14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。
7. 本规划所确定的地块界线，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，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，规划行政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。
8. 规划用地性质为居住用地的，兼容商业建筑的计容建筑面积不得超过总建筑面积的20%;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得超过总建筑面积的50%;符合工业三旧改造为商业的，商业可以适当兼容居住，具体兼容比例由自然资源主管部门确定。
9. 为细化规划范围内部分用地控制指标，已权属的插花地、边角地、夹心地(建设用地面积不大于3000m²)，地块控制指标允许不按本表限制，建筑限高和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3000m²)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，建筑限高和间距根据周边建筑情况及日照要求协调控制。
10. 用地兼容性调整后，控制指标调整后用地性质执行。
11. 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。
12. 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。
13. 根据《开平市城乡规划技术标准与准则》，规划区域多个地块均为禁止开口处，但区域均多为现状已建区和设施，本次规划也均落实现状设施，故允许其进行开口。
14. 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。
15. 征地涉及村集体留用地容积率统一控制，工业用地2.5，商业用地3.5，特殊报市规划委员会审议。
16. 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，工业容积率的设置需根据《江门市重点工业项目评审办法(试行)》相关规定执行，如有特殊情况的，需经自然资源主管部门审定后调整。