

开平市迳头片区（SB05-a、SB05-b）北侧

控制性详细规划调整（方案）公示简介

一、规划范围

本次涉及调整范围位于三埠街道迳头片区北部,北至茭江,西至龙冈村,东至富强路,南至开平市快速干线南线,规划总用地面积约 97.24 公顷(合 1458.6 亩)。

二、功能定位

结合上层次规划指引,本规划区域的功能定位为:利用茭江及片区内公园绿地,打造成为生态宜居的滨水居住区和设施完善的综合生活配套区。

三、规划方案

1、调整后用地布局及规划

(1)居住用地(R):主要为二类居住用地(R2)和服务设施用地(R22),面积为 39.11 公顷。

(2)公共管理与公共服务设施用地(A):面积为 2.35 公顷。其中中小学用地(A33)面积 2.09 公顷,主要为思始小学用地;社会福利用地(A6)面积 0.27 公顷,为开平三埠美仙养老院用地。

(3)商业服务业设施用地(B):用地面积 9.78 公顷。

(4)商业/居住用地(B/R):用地面积 1.36 公顷。

(5)公用设施用地(U):主要为供应设施用地(U1),面积为 0.64 公顷。

(6)道路与交通设施用地(S):主要为城市道路用地(S1)面积 16.61 公顷。

(7)绿地与广场用地(G):主要为公园绿地(G1),面积为 3.05 公顷;防护绿地(G2)面积 0.35 公顷。

(8)村庄建设用地(H14):村庄建设用地面积 17.68 公顷。

(9)水域(E1):非建设用地以水域(E1)为主,主要为雪涌,用地面积 6.32 公顷。

2、规模预测

用地规模:规划建设用地面积约为 90.92 公顷,占总用地面积的 93.50%。

人口规模:综合人均用地法和人口毛密度法,预测规划地段人口规模为 2.0 万人。

3、公共服务设施规划

本规划范围内包括行政管理设施（规划警卫室 1 处、现状社区服务站 1 处、规划社区服务站 4 处）、文化设施（规划社区活动中心 2 处）、社会福利设施（规划敬老院 1 处）、医疗卫生设施（规划医院 1 处）、教育设施（现状幼儿园 1 处、规划幼儿园 3 处）、商业设施（现状加油站 1 处、规划菜市场 1 处）、市政设施（现状变电站、规划垃圾收集站 1 处、规划公共厕所 2 处）。

4、道路交通系统规划

本次规划主要划分为快速路、主干路、次干路、支路四级，开平快速干线南线为快速路，与富强路主干道构成了本规划区域的道路骨架；新迳路、迳头 WE 二路、思堤路、迳头 NS 一路为次干路，作为主干路的补充，起到连接支路及服务地块的功能。

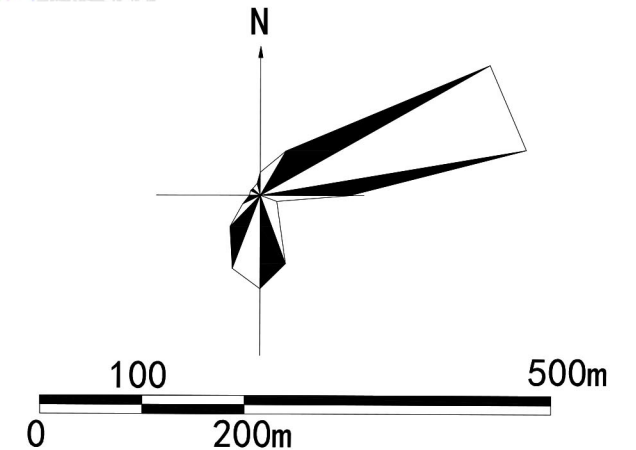
5、绿地系统规划

规划地段内绿地主要为公园绿地和防护绿地，绿地总面积为 3.39 公顷。结合基地水系脉络与道路建设，把各公园、广场、亲水空间等绿地景观斑块相串联，规划形成“一核、一廊、一带”的空间绿化景观体系。

开平市自然资源局

2020 年 9 月 23 日

开平市迳头片区 (SB05-a、SB05-b) 北侧控制性详细规划调整



图例

- (B/R)

商业/居住用地
- (R2)

二类居住用地
- (B)

商业服务业设施用地
- (G1)

公园绿地
- (E1)

水域
-
- 社区活动中心

(A6)

社会福利用地

(B1)

商业用地

(U1)

供应设施用地

(G2)

防护绿地

9

幼儿园班数

(H14)

村庄建设用地

规划范围

预留通道

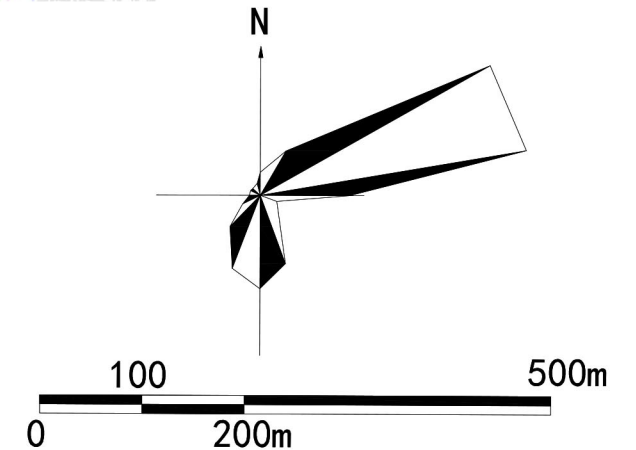
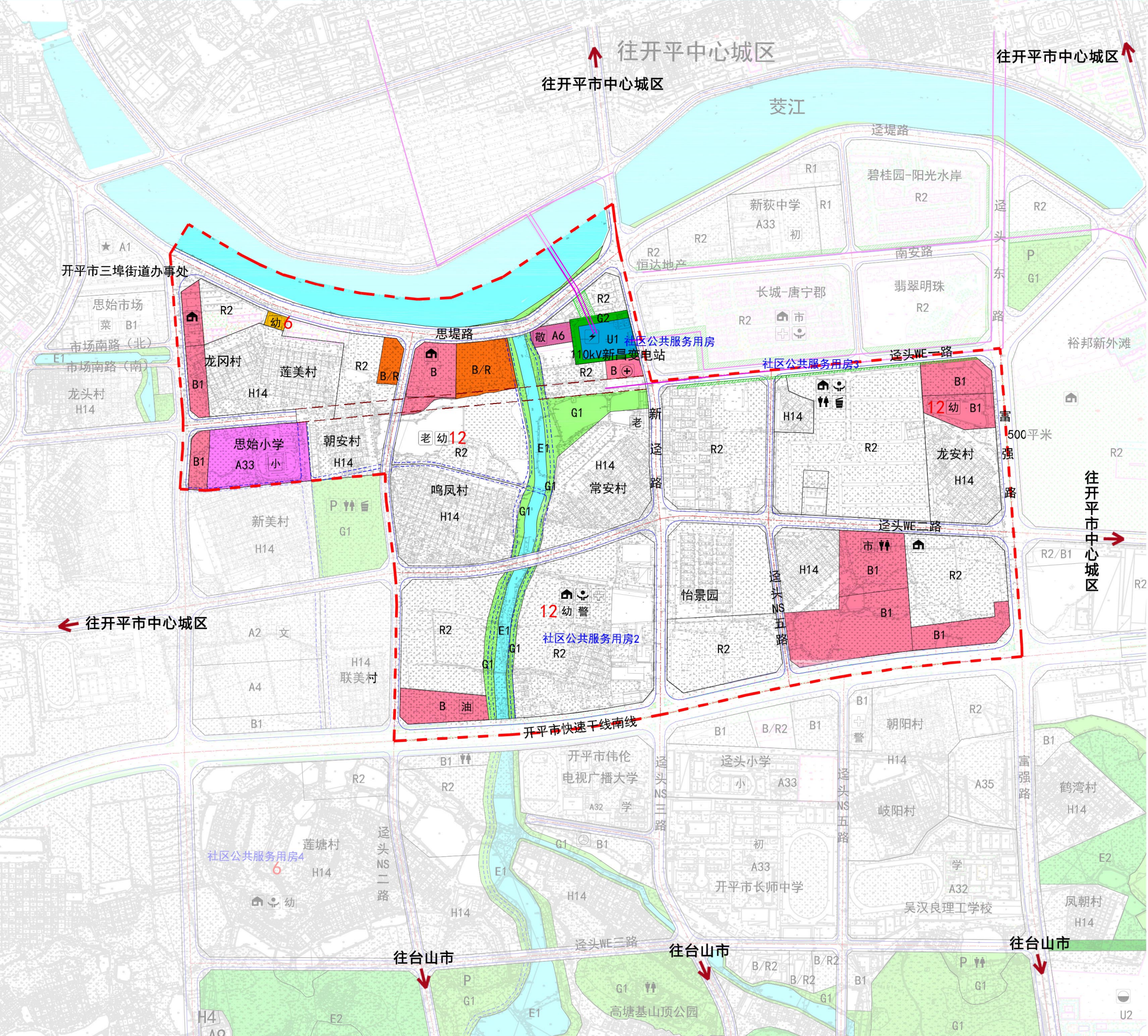
弹性道路

建筑控制带

城乡用地规划汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例 (%)
H	建设用地	90.92	93.50
其中	H11	73.25	75.33
	H14	17.68	18.18
E	非建设用地	6.32	6.50
其中	E1	6.32	6.50
合计	城乡用地	97.24	100.00

城市建设用地规划平衡表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
R	居住用地	39.11	53.40
其中	R2	39.01	53.26
	R22	0.10	0.14
B/R	商业/居住用地	1.36	1.86
A	公共管理与公共服务用地	2.35	3.21
其中	A33	2.09	2.85
	A6	0.27	0.36
B	商业服务业设施用地	9.78	13.36
其中	B	2.16	2.94
	B1	7.63	10.41
S	道路与交通设施用地	16.61	22.67
其中	S1	16.61	22.67
U	公用设施用地	0.64	0.87
其中	U1	0.64	0.87
G	绿地与广场用地	3.39	4.63
	G1	3.05	4.16
	G2	0.35	0.47
合计	城市建设用地	73.25	100.00

开平市迳头片区 (SB05-a、SB05-b) 北侧控制性详细规划调整



图例

- (B/R)

(B)

(G1)

(E1)

规划范围

商业/居住用地

商业服务业设施用地

公园绿地

水域

社区活动中心

社区服务站

加油站

停车场

菜市场
- (A6)

(B1)

(U1)

(G2)

9

社会福利用地

商业用地

供应设施用地

防护绿地

幼儿园班数

警务室

幼儿园

三埠街道办

社区卫生服务站

生活垃圾收集站
- 预留通道

弹性道路

建筑控制带
- 加油站

变电站

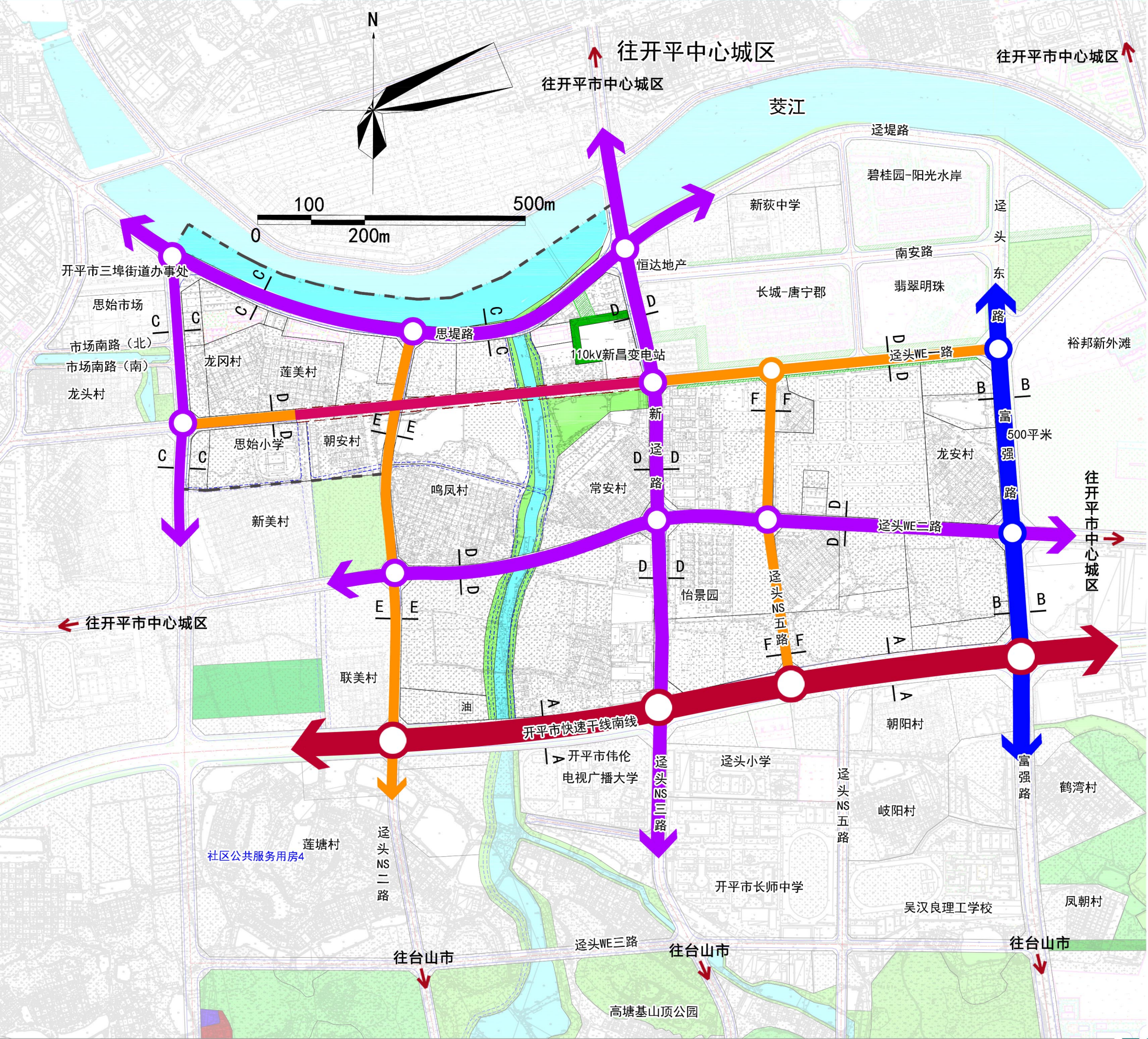
医院

老年日间照料中心

敬老院

公共服务配套设施一览表												
序号	等级	类别	项目	数量		设施规模要求		是否独立用地	是否移交政府	所在编码地块	备注	
				现状	规划	单项建筑面积㎡	用地面积㎡					
1	市级	医院卫生设施	医院	—	1	—	—	否	是	01-c12	—	
2		社会福利设施	敬老院	—	1	—	2672	是	是	01-c09	—	
3		市政设施	变电站	1	—	—	6402	是	是	01-c11	—	
4	十分钟生活圈	教育设施	小学	1	—	校舍（不含宿舍）≥11340学生宿舍≥8100	≥29160 市中心城区≥15228	是	是	01-b09	扩建30班，共供1350个学位	
5		商业设施	加油站	1	—	—	—	是	是	01-d02	—	
6		行政管理设施	社区服务站	1	4	600-1000	500-800	否	是	01-b01、01-c01、01-d05、02-c02、02-d04	—	
7			警卫室	—	1	—	—	否	—	01-d05	—	
		社会福利设施	老年日间照料中心	—	2	350-750	—	否	—	01-c04、01-c13	—	
8		五分钟生活圈	教育设施	幼儿园	1	3	3150-4550	5240-7580	—	是	01-b05、01-c04、01-d05、02-c05	现状1所6班，规划3所各12班
9			文化设施	社区活动中心	—	2	250-1200	—	否	是	01-d05、02-c02	—
10	商业设施		菜市场	—	1	—	—	否	是	02-d02	—	
11		市政设施	公共厕所	—	2	≥30	≥60	否	是	02-c02、02-d02	—	
12			生活垃圾收集站	—	1	5-10㎡	—	否	是	02-c02	—	

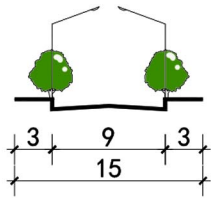
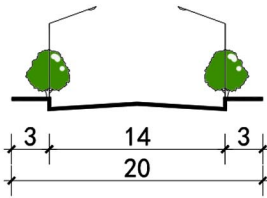
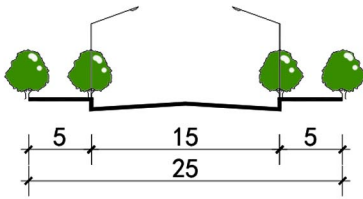
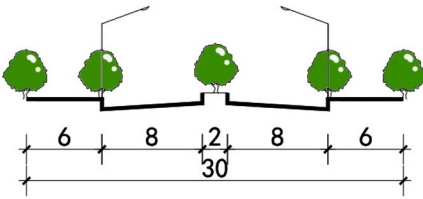
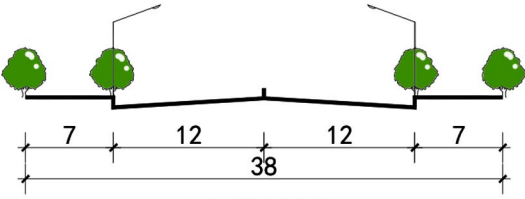
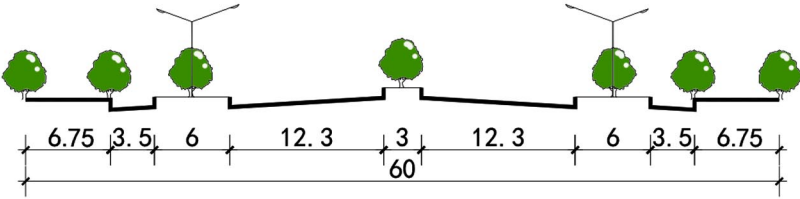
开平市迳头片区 (SB05-a、SB05-b) 北侧控制性详细规划调整



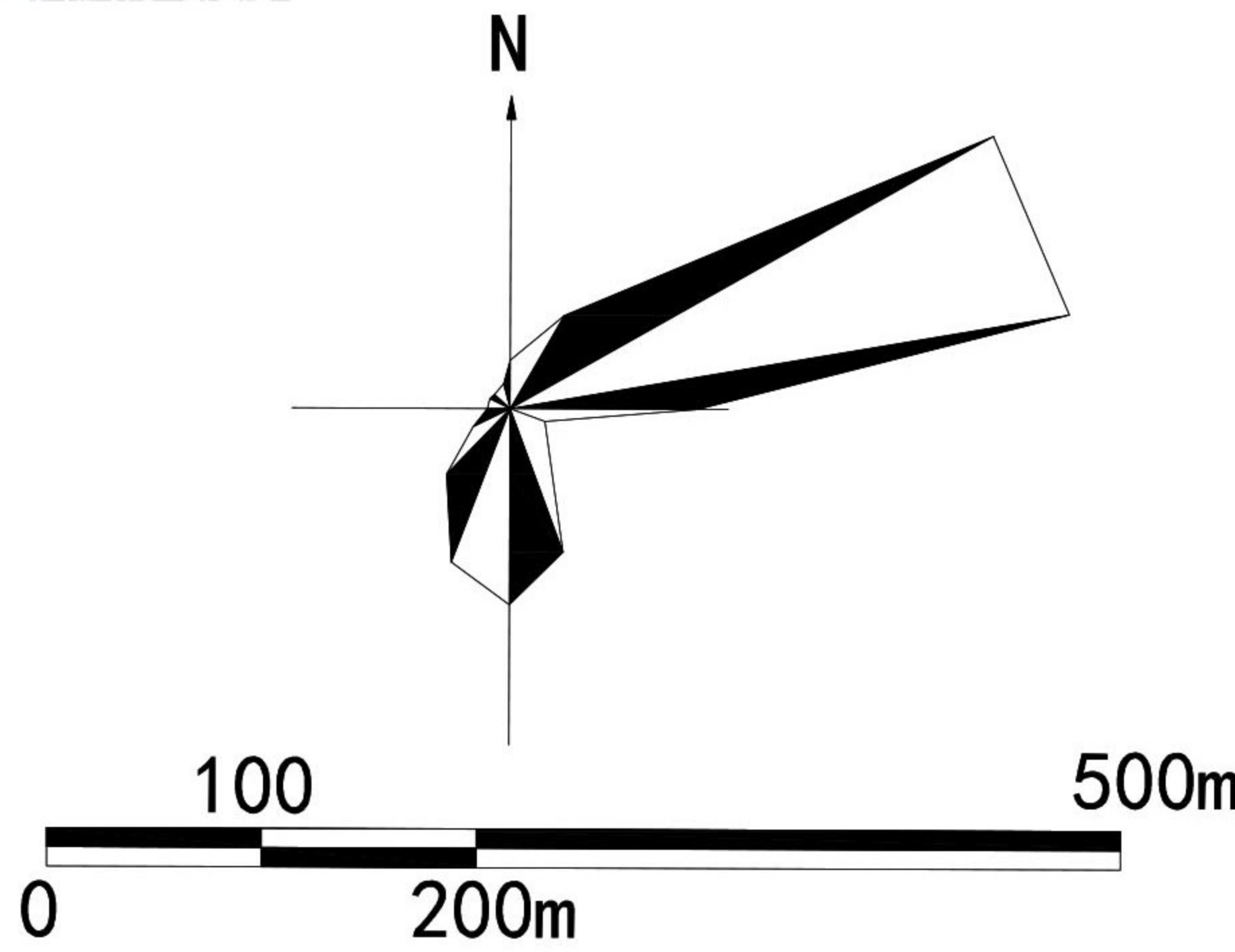
图例

- | | |
|------|-------|
| 快速路 | 防护绿地 |
| 主干道 | 公园绿地 |
| 次干道 | 水域 |
| 支路 | 规划范围 |
| 弹性道路 | 预留通道 |
| 加油站 | 弹性道路 |
| | 建筑控制带 |

道路横断面



开平市迳头片区 (SB05-a、SB05-b) 北侧控制性详细规划调整



图例

- (B/R) 商业/居住用地
- (R2) 二类居住用地
- (B) 商业服务业设施用地
- (G1) 公园绿地
- (E1) 水域
- 社区活动中心
- 社区服务站
- 加油站
- 停车场
- 菜市场
- (A6) 社会福利用地
- (B1) 商业用地
- (U1) 供应设施用地
- (G2) 防护绿地
- 9 幼儿园班数
- 警务室
- 幼儿园
- 三埠街道办
- 社区卫生服务站
- 生活垃圾收集站
- (H14) 村庄建设用地
- 规划范围
- 预留通道
- 弹性道路
- 建筑控制带
- 油 加油站
- 变电站
- 医院
- 老 老年日间照料中心
- 敬 敬老院
- 01-a01 G1 地块编码 用地属性



城乡用地规划汇总表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城乡用地比例 (%)
H	建设用地	90.92	93.50
其中	H11	73.25	75.33
	H14	17.68	18.18
E	非建设用地	6.32	6.50
其中	E1	6.32	6.50
合计	城乡用地	97.24	100.00

城市建设用地规划平衡表			
用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占城市建设用地比例 (%)
R	居住用地	39.11	53.40
其中	R2	39.01	53.26
	R22	0.10	0.14
B/R	商业/居住用地	1.36	1.86
A	公共管理与公共服务用地	2.35	3.21
其中	A33	2.09	2.85
	A6	0.27	0.36
B	商业服务业设施用地	9.78	13.36
其中	B	2.16	2.94
	B1	7.63	10.41
S	道路与交通设施用地	16.61	22.67
其中	S1	16.61	22.67
U	公用设施用地	0.64	0.87
其中	U1	0.64	0.87
	G	3.39	4.63
其中	G1	3.05	4.16
	G2	0.35	0.47
合计	城市建设用地	73.25	100.00