

开平市仁亲片区控制性详细规划（方案）公示简介

一、规划范围

规本次编制范围位于开平市中心城区西南部，规划地块位于潭江南侧，北至开平市快速干线（西环路），南至仁亲村以及南山村村域北部，西至开平市行政边界，东至思始村村域中部，用地面积为 99.75 公顷，合 1496.25 亩。

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：利用环城快速干线以及靠近南部开平南站的交通优势，完善片区公共配套设施，加快生态宜居片区建设步伐，带动城镇化发展，利用交通优势提升片区品质。

三、规划方案

1、用地布局及规划

(1) 居住用地（R）：主要为二类居住用地（R2），面积为 6.07 公顷。

(2) 商业服务业设施用地（B）：用地主要为商业用地（B1）用地面积 8.74 公顷。

(3) 工业用地（M）：主要为一类工业用地（M1），面积为 5.62 公顷。

(4) 道路与交通设施用地（S）：主要为城市道路用地（S1）面积 8.42 公顷。

(5) 村庄建设用地（H14）：村庄建设用地面积 33.51 公顷。

(6) 水域（E1）：主要为水塘，用地面积 4.57 公顷。

(7) 农林用地（E2）：非建设用地以农林用地为主，用地面积 31.62 公顷。

2、规模预测

用地规模：规划建设用地面积约为 63.47 公顷，占总用地面积的 63.63%。

人口规模：根据工业就业人口预测规划区人口约 269 人，规划区居住人口约为 3238 人，保留村庄人口约 1600 人，故规划区总人口约 4572 人。

3、公共服务设施规划

本规划范围内包括行政办公设施（村委会 1 处、规划社区服务站 1 处）、体育设施（规划健身设施 1 处，主要为室外综合健身场所等。）、医疗卫生设施（规划社区卫生服务站 2 处）、教育设施（规划幼儿园 1 处）、商业设施（规划商业地块 5 处）、市政设施（规划公共厕所 3 处、改建宏基站 2 处、规划基站 3 处）。

4、道路交通系统规划

本次规划道路交通系统分为对外交通和内部交通，其中，对外交通：为快速路（开平快速干线）和省道（S274），内部交通分三个等级设置：主干路一次干

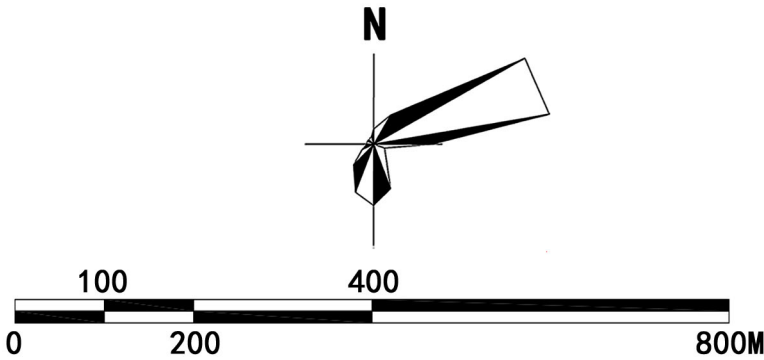
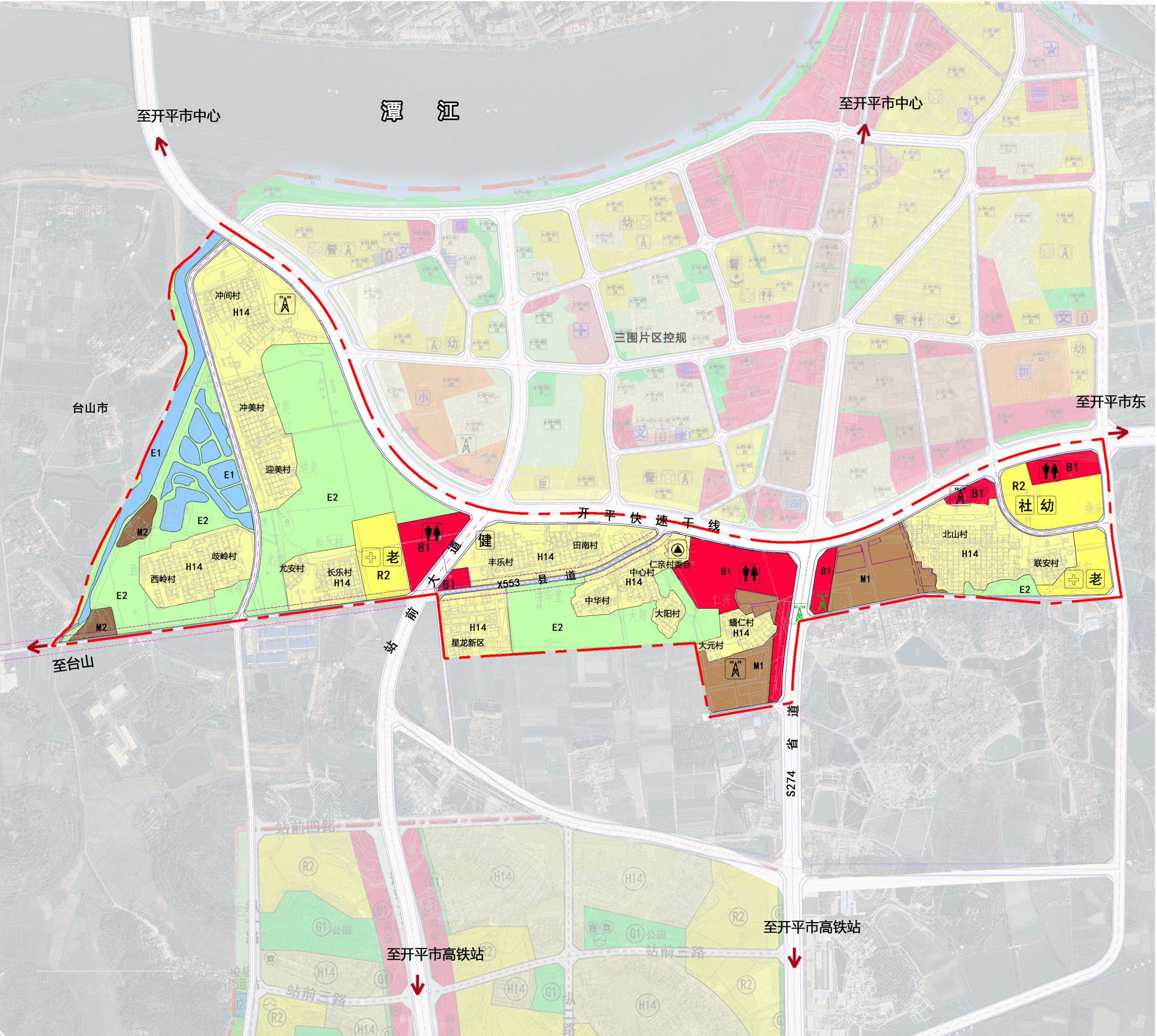
路一支路。主干路：站前大道，S274 省道；次干路：规划纵一路等；支路：片区其他生活性道路。

5、绿地系统规划

规划片区内绿化主要为周边农林用地，不单独规划绿地公园，主要为三围片区农田以及仁亲片区农田。规划通过滨河生态蓝轴渗透与农田水塘相结合，规划区内部设置多节点绿地景观，形成一轴多点的景观结构。

开平市自然资源局

2020 年 9 月 23 日



图例

- R2

二类居住用地
- B1

商业用地
- M1

一类工业用地
- S1

城市道路用地
- G1

公园绿地
- G3

广场用地
- 规划范围
- 村委会
- 社

社区服务站
- +

社区卫生服务中心
- A

新增宏基站
- 健

健身活动设施
- 二二二

弹性路

H14

村庄建设用地

B41

加油加气站用地

M2

二类工业用地

S42

社会停车场用地

G2

防护绿地

E1

水域

E2

农林用地

幼

幼儿园

老

老年日间照料中心

P

停车场

A

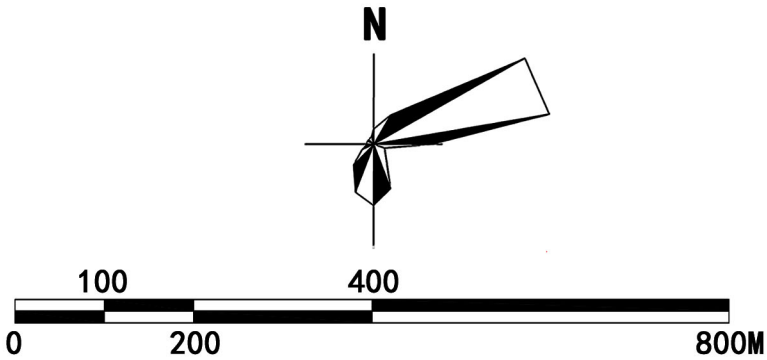
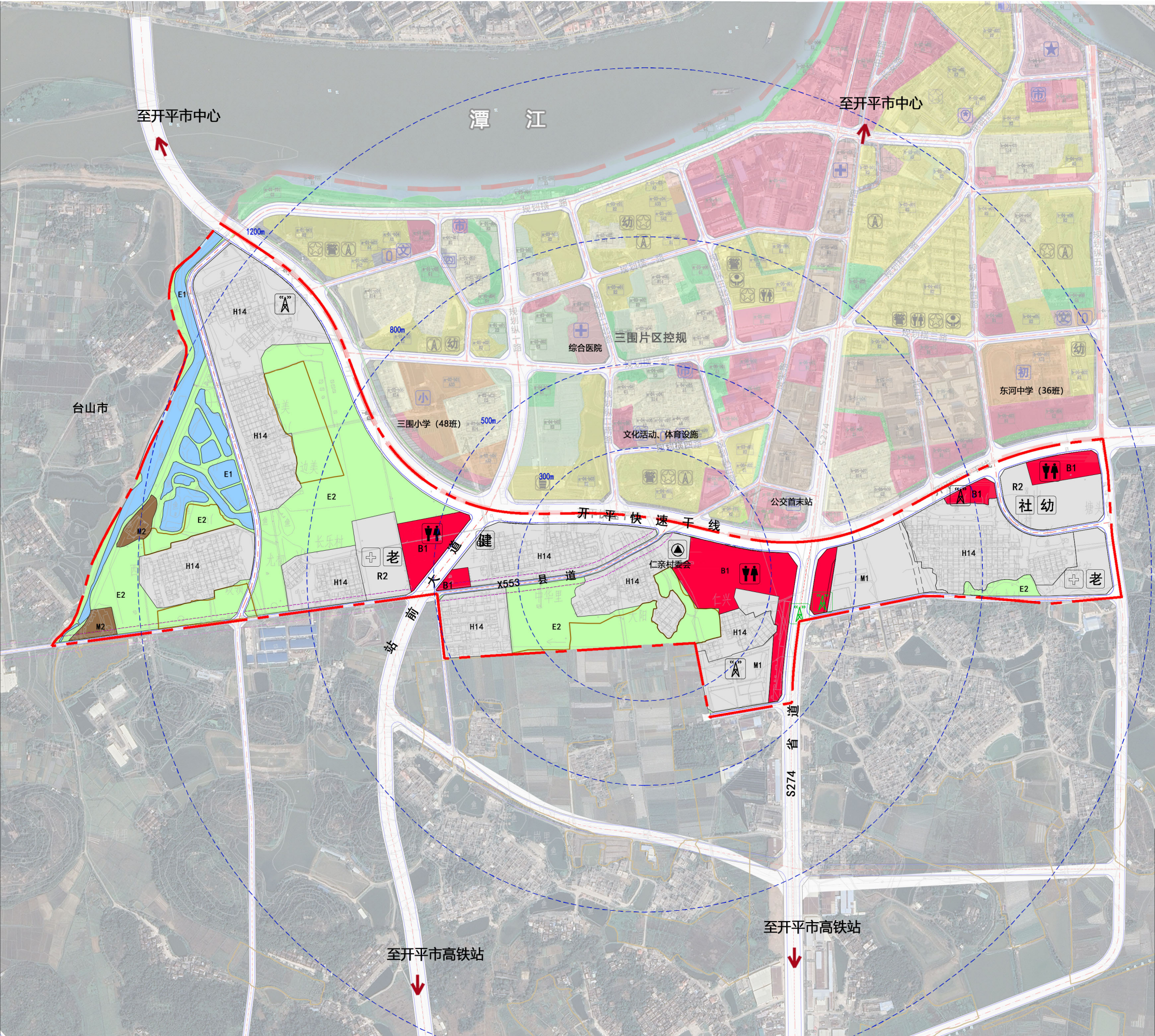
改建宏基站

公共厕所

建筑控制线

城乡用地汇总表					
用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	占城乡用地比例 (%)
大类	中类	小类			
H	H1		建设用地	63.49	63.65
			城乡居民点建设用地	63.49	63.65
		H11	城市建设用地	30.18	30.26
		H14	村庄建设用地	33.31	33.39
E			非建设用地	36.26	36.35
	E1		水域	5.68	5.69
	E2		农林用地	30.58	30.66
			城乡用地	99.75	100.00

城市建设用地平衡表					
用地代码			用地名称	用地面积 (hm ²)	占城市建设用地比例 (%)
大类	中类	小类			
R			居住用地	6.38	21.14
	R2		二类居住用地	6.38	21.14
B			商业服务业设施用地	8.10	26.84
	B1		商业用地	8.10	26.84
M			工业用地	7.06	23.39
	M1		一类工业用地	6.03	19.98
	M2		二类工业用地	1.04	3.45
S			道路与交通设施用地	8.63	28.60
	S1		城市道路用地	8.63	28.60
	H11		城市建设用地	30.18	100.00



图例

- B1

商业用地
- M1

一类工业用地
- S1

城市道路用地
- G1

公园绿地
- G3

广场用地
- 规划范围
- ▲

村委会
- 社

社区服务站
- +

社区卫生服务中心
- ▲

新增宏基站
- 健

健身活动设施
- 二二二

弹性路

B41

加油加气站用地

M2

二类工业用地

S42

社会停车场用地

G2

防护绿地

E1

水域

E2

农林用地

幼

幼儿园

老

老年日间照料中心

P

停车场

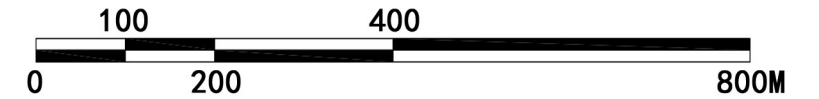
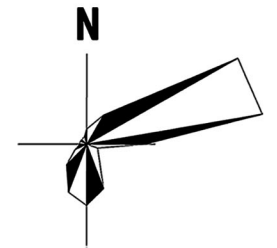
▲

改建宏基站

公共厕所

建筑控制线

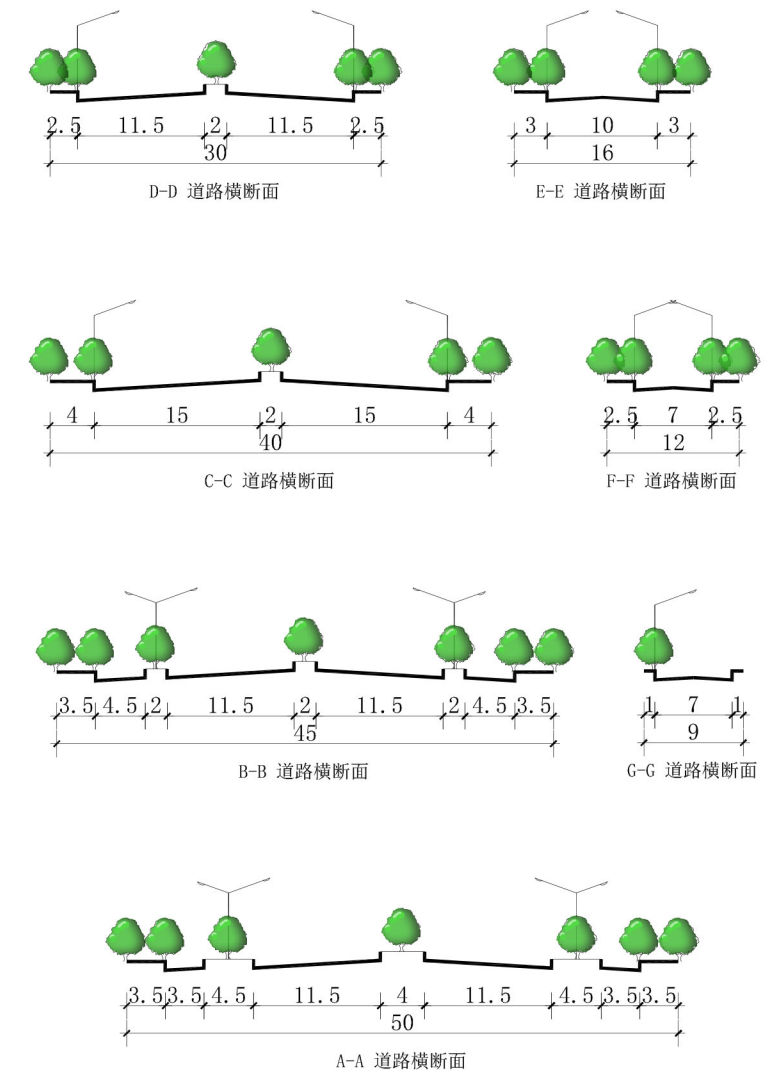
序号	配套设施	类别	项目	数量		设施规模要求		是否独立用地	所在地块编码	备注
				现状	规划	单项建筑面积m²	占地面积m²			
1	五分钟生活圈	教育设施	幼儿园	—	1	3150—4550	5240—7580	是	03-b01	9班
2		行政管理设施	社区服务站	—	1	60—1000	500—800 (单项)	是	03-b01	—
3		社会福利设施	老年日间照料中心	—	2	350—750	—	否	01-b03 03-a05	—
4		医疗卫生设施	社区卫生服务站	—	2	120—270	—	否	01-b03 03-a05	—
5		市政设施	公共厕所	—	3	30—80	60—120	否	01-b04 02-b03 03-b02	—
			宏基站	2	3	—	—	否	03-a01 01-b01 02-b06 03-a04	现状2处位于地块03-a01

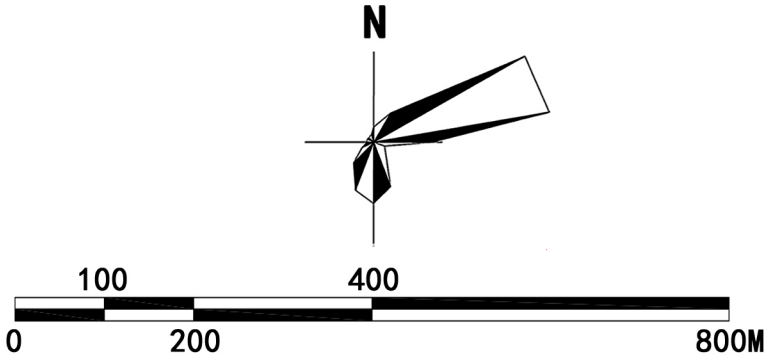
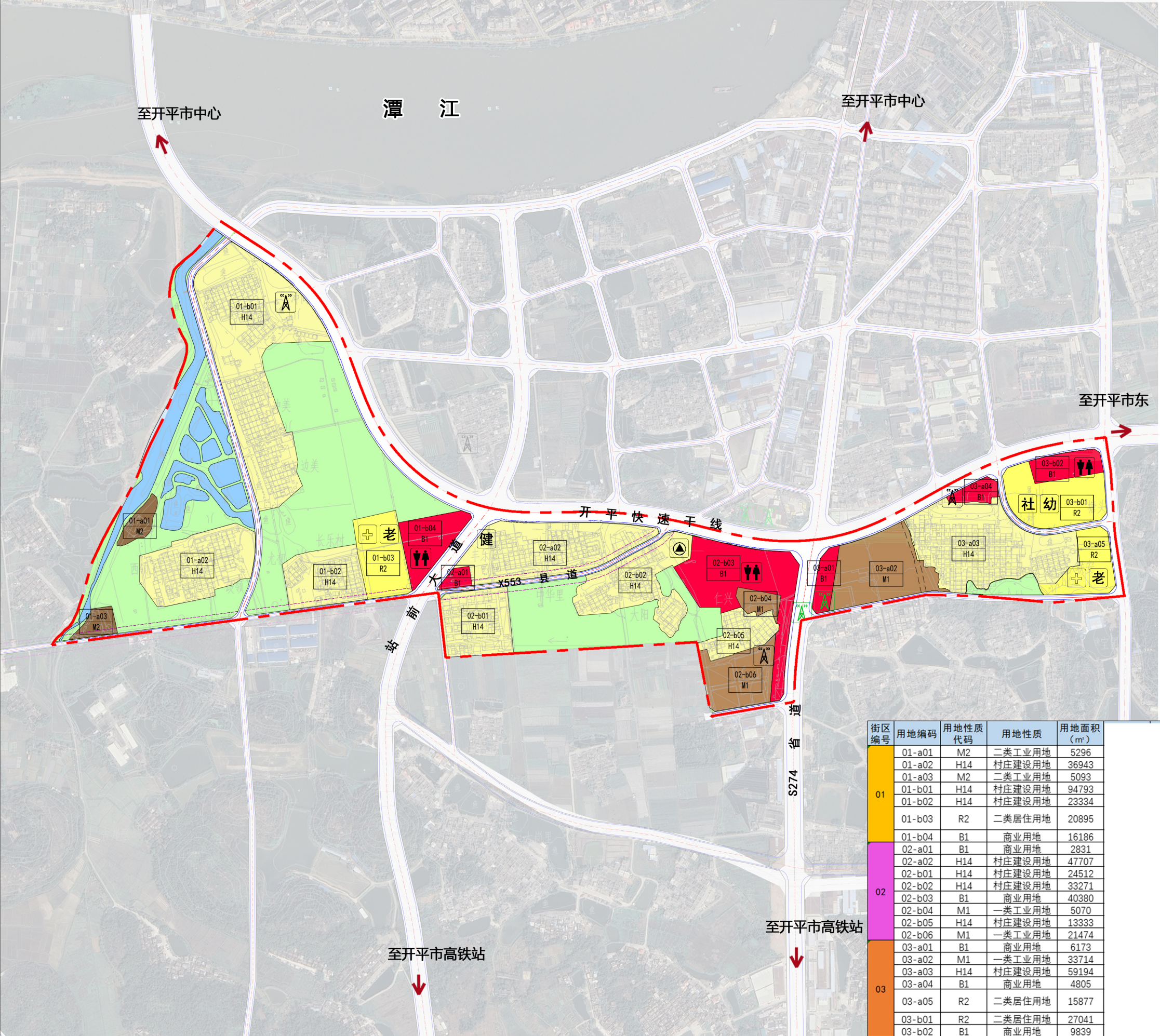


图例

- | | |
|----------|-------|
| 城市快速路 | 城市主干路 |
| 城市次干路 | 城市支路 |
| 水域 | 公园绿地 |
| 立体分离式交叉口 | 规划范围 |

道路横断面图





图例

- 村委会

社区服务站

社区卫生服务中心

新增宏基站

健身活动设施

弹性路
- 幼儿园

老年日间照料中心

停车场

改建宏基站

公共厕所

建筑控制线

规划范围

街区编号	用地编码	用地性质代码	用地性质	用地面积 (m²)
01	01-a01	M2	二类工业用地	5296
	01-a02	H14	村庄建设用地	36943
	01-a03	M2	二类工业用地	5093
	01-b01	H14	村庄建设用地	94793
	01-b02	H14	村庄建设用地	23334
	01-b03	R2	二类居住用地	20895
	01-b04	B1	商业用地	16186
02	02-a01	B1	商业用地	2831
	02-a02	H14	村庄建设用地	47707
	02-b01	H14	村庄建设用地	24512
	02-b02	H14	村庄建设用地	33271
	02-b03	B1	商业用地	40380
	02-b04	M1	一类工业用地	5070
	02-b05	H14	村庄建设用地	13333
03	02-b06	M1	一类工业用地	21474
	03-a01	B1	商业用地	6173
	03-a02	M1	一类工业用地	33714
	03-a03	H14	村庄建设用地	59194
	03-a04	B1	商业用地	4805
	03-a05	R2	二类居住用地	15877
	03-b01	R2	二类居住用地	27041
	03-b02	B1	商业用地	9839